Serial No. 26288 Book No. :- 1 Deed No. 25044

Serial No. 26288 Deed No. 25044

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 23/10/2013 by Debi Pd. Shaw
A stamp duty of Rs. 857000/- and other fees of Rs. 20500/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. 25044 in Book No. 1, Volume No. 549 on pages from 57 to 74 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 85 / Year 2013

Date: 23/10/2013 Token No: 26914 /2013

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

SCANNED

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध आज दिनांक 23.10.2013 को निष्पादित हुआ।

(1) *श्री देवी प्रसाद साव,* पिता का नाम स्व. कन्हाई लाल साव,

(2) *श्री सुशील कुमार साव,* पिता का नाम श्री देवी प्रसाद साव,

(3) *श्रीमती आशा देवी साव* पति का नाम श्री सुशील कुमार साव,

(4) *श्री विक्की प्रसाद साव* पिता का नाम श्री सुशील कुमार साव एवं

(5) *श्री विनोद कुमार साव* पिता का नाम श्री सुशील कुमार साव,

सभी निवासी- मौजे नं.-20, जेलिया पाड़ा लेन, सलकिया, थाना- गोलावारी (हावड़ा), जिला-हावड़ा, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है

For YASH RAJ BUILDERS & PROMOTERS PRIVATE LIMITED
Managing Director

Debi Prasad Shaw Asha Devi 23/10/13 Vicky 23/10/13
23/10/13 Bi Vinod Kumar Shaw Sushil Kumar Shaw 23/10/13

District Registry Office,Patna

Token Number 26914 | Reg. Year 2013 | Serial Number 26288 | Deed Number 25044

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By	Amit Kr. Singh						
Sig.	Amit Kumar Singh 23.10.13						
Presented By	Debi Pd. Shaw						
Sig.	Debi prasad Shaw 23/10/13						
Executant	Debi Pd. Shaw						
Sig.		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Executant	Sushil Kr. Shaw						
Sig.	Sushil Kumar Shaw 23/10/13						
Executant	Asha Devi Shaw						
Sig.	Asha Devi Shaw 23/10/13						
Claimant	Prashant Kumar (M. Dir.)						
Sig.	Prashant Kr. 23/10/13						
Executant	Vicky Pd. Shaw						
Sig.	Vicky Prasad Shaw 23/10/13						
Executant	Binod Kr. Shaw						
Sig.	Binod Kumar Shaw 23/10/13						

(जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादन, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगी) जिन्हें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

एवं

यश राज बिल्डर्स एण्ड प्रोमोटर्स प्रा. लि., जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या-यू45200 बी.आर.2007पी.टी.सी.013232 वर्ष 2007-2008, निबंधित कार्यालय 101,जमुना कम्पलेक्स, आशियाना रोड, जय प्रकाश नगर,जिला-पटना,द्वारा प्रबंध निदेशक ***श्री प्रशांत कुमार*** पिता का नाम डा. दीपक कुमार, निवासी-101, जमुना कम्पलेक्स, आशियाना रोड, जय प्रकाश नगर, जिला-पटना, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति रामपति देवी की स्वंय अर्जित संपति है जिसे उन्होंने दो निबंधित वसीका द्वारा प्रथम श्री राघो सिंह वल्द स्व. अक्षवर सिंह एवं श्री परमानन्द सिंह वल्द श्री राघो सिंह, निवासी ग्राम- खाजपुरा, थाना-गर्दनीबाग, पटना से एराजी 13 डिसमिल जमीन क्रय किया है। जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-71, पृष्ठ संख्या-252 से 257 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-3379/1965 दिनांक 12.5.1965 द्वारा हुआ है। द्वितीय एराजी-5 डिसमिल जमीन रामपति देवी ने निबंधित वसीका द्वारा श्री राम अशीप पंडित वल्द स्व. बखोरी पंडित उर्फ बखोरा पंडित खुद एवं बहैसियत अपने नाबालिग पुत्रगण यथा धुप नारायण पंडित, मिथिला शरण पंडित एवं सुदामा पंडित तथा श्री शिव नारायण पंडित वल्द श्री राम अशीप पंडित, सभी निवासी-खाजेपुरा, थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना से क्रय किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-121, पृष्ठ संख्या-31 से 36 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-7342/1972, सिरियल नं.-7656/1972 दिनांक 27.6.1972 द्वारा हुआ है। तब से रामपति देवी उक्त दोनों विलेखों सन्निलेख्य संपति क्रय करने के

For YASH RAJ BUILDERS & PROMOTERS PRIVATE LIMITED
Director
Prashant Kr.
23/10/13
Managing

Bipod Kumar Shaw
23/10/13

Vinay Prasad Shaw
23/10/13

Ashu Bibi Shaw
23/10/13

Neelu Prasad Shaw
23/10/13

Sushil Kumar Shaw
23/09/13

पश्चात लेख्य संपति पर स्वामिणी के रुप में दाखिल काबिज हुई एवं रहती चली आई। अन्तराल में रामपति देवी अपने पति श्री देवी प्रसाद साव एवं अपने एक मात्र पुत्र श्री सुशील कुमार साव को छोड़कर स्वर्गवास कर गई। सुशील कुमार साव को एक पत्नी श्रीमती आशा देवी एवं दो पुत्र श्री विक्की प्रसाद साव एवं श्री विनोद कुमार साव हैं। तब से लेख्य संपति पर भू-स्वामी जिनका वर्णन उपर दिया गया है शांतिपूर्वक दाखिल काबिज हुए एवं रहते चले आए। इस तरह भू-स्वामी इस विलेख में वर्णित संपति पर पूर्ण रुप से दखल कब्जे में हैं और अपने परिवार के हित में, परिवार के कर्ता की हैसियत से लेख्य सम्पति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए भू-स्वामी सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला अपार्टमेन्ट का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाये:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर पटना नगर निगम/ संबंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला अपार्टमेन्ट बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला अपार्टमेन्ट की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामी ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी

For YASH RAJ BUILDERS & PROMOTERS PRIVATE LIMITED
Director / Managing

Vicky Prasad 23/10/13
Bipul Kumar Shaw 23/10/13
Ashu Rukhi Shaw 23/10/13
Sushil Kumar Shaw 23/10/13
Delhi Prasad Shaw 23/10/13
23/10/13

तय किया गया कि संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **58 प्रतिशत** एवं भवन निर्माता का **42 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र,पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायें एवं भूकम्प अवरोधक बनायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का ~~अधिकार स्वीकार~~ करते हैं उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-I में वर्णित है।

9. यह कि डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा,स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करायेंगे जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार ~~उन्नयन योजना बनायी~~ जाएगी और भवन स्वीकृति हेतु पटना नगर निगम एवं संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना नगर निगम और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो को जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोवंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने देंगे, जिससे वे

For YASH RAJ BUILDERS & PROMOTERS PRIVATE LIMITED
Managing Director
23/10/13

Pradeep Prasad Rau
23/10/13

Bipin Kumar Shaw
23/10/13

Sushil Kumar Shaw
23/10/13

Ashu Babu Shaw
23/10/13

Devi Prasad Shaw
23/10/13

विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

12. यह कि विकासक उक्त अपार्टमेन्ट को **तीन साल छह माह** में पूरा करेंगे तथा यदि किसी कारणवश इस अवधि में निर्माण कार्य पूरा नहीं हो सका तो भूखण्ड के मालिक द्वारा विस्ताकर को **छः महीन** का अतिरिक्त समय देंगे ताकि विस्तारक सुविधापूर्वक भवन के कार्य को पूरा कर सकें। यह समय सीमा नगर निगम/संबधित प्राधिकार से नक्शा स्वीकृत होने के बाद माना जाएगा। अगर विकासक निर्धारित अवधि के अन्दर विकास कार्य पूर्ण नहीं करते है तो विकासक मो. 35,000/- (पैतीस हजार) रुपये प्रति माह भू-स्वामी को हर्जाना के रुप में कार्य पूरा होने तक देंगे।

13. बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा-विकासकर्त्ता तथा भू-स्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का/विक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने के बाद डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **58 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे।

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को **58 प्रतिशत** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जायेगा। किन्तु फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपालिक रुप से उपयोग की जायेगी।

17. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान को पटना नगर निगम/अथवा संबंधित

For YASH RAJ BUILDERS & PROMOTERS PRIVATE LIMITED
Director
23/10/13

Vicky Prasad Alam
23/10/13

Binod Kumar Sharma
23/10/13

Asha Rani Sinha
23/10/13

Sushil Kumar Sharma
23/10/13

Reshi Prasad Sharma
23/10/13

प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

F. इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर की इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

For YASH RAJ BUILDERS & PROMOTERS PRIVATE LIMITED
Partner/Director
Manager/Director

Vicky Prasad Jaiswal 23/10/13
Bittu Kumar Modi Sharma 23/10/13
Sushil Kumar Sharma 23/10/13
Ashu Rubi Sharma 23/10/13
Rabi Prasad Sharma 23/10/13

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

I. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तंथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर निजामत नगर पालिका अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

19. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद का साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

For YASH RAJ BUILDERS & PROMOTERS PRIVATE LIMITED
Director
23/10/13

Vinay Prasad
23/10/13

Bimal Kumar Shaw
23/10/13

Asha Rani Shaw
23/10/13

Sushil Kumar Shaw
23/10/13

Indu Prasad Shaw
23/10/13

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन पर कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

20. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर को इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से मनोनित करते हैं।

For YASH RAJ BUILDERS PROMOTERS PRIVATE LIMITED
Director

Vidya Prasad Law
23/10/13

Bijoy Kumar Shaw
23/10/13

Sushil Kumar Shaw
23/10/13

Ashu Babu Shaw
23/10/13

Rekha Prasad Shaw
23/10/13

22. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन "*यश राज बिल्डर्स एण्ड प्रोमोटर्स प्रा. लि.,*" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "***AADYA HEIGHTS***" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, दानापुर निजामत नगर पालिका एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

23. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि जमीन मालिक इमारत कॉम्पलेक्स में डेवलपर के हिस्से को उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए जमीन मालिक सभी कदम उठायेंगे।

24. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

25. इस एकरारनामा पर हस्ताक्षर की तिथि से 3 वर्ष 6 माह *(तीन वर्ष छह माह)* एवं कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवलपर को आपसी समझौता से जमीन मालिक समय देंगे।

26. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा,

For YASH RAJ BUILDERS & PROMOTERS PRIVATE LIMITED
Vicky Prasad
Director
23/10/13

Bimal Kumar Sharma 23/10/13
Ashu Rakhi Sharma
Sushil Kumar Sharma 23/10/13
Rakhi Prasad Sharma 23/10/13

गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

27. डेवलपर नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

28. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर निगम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

29. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

30. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि वह इस विलेख में वर्णित भूमि के अतिरिक्त आस-पास के भूमि पर भी अपार्टमेन्ट बनाने के लिए उसके भू-स्वामी से बात करेंगे तथा उन्नयन मनोबंधन करेंगे तथा आवश्यकता पड़ने पर उस अपार्टमेन्ट का रास्ता इस विलेख में वर्णित भूमि पर बन रहे अपार्टमेन्ट से होगा जिसपर इस विलेख के भू-स्वामी को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा।

31. प्रस्तावित इमारत पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

32. यह कि विकासक इस विलेख के भू-स्वामी को मो. 5,00,000/-(पाँच लाख) रुपये का भुगतान करेंगे जो कि नन रिफन्डेबुल होगा अर्थात भू-स्वामी द्वारा विकासक को लौटाया नहीं जायेगा।

For YASH RAJ BUILDERS & PROMOTERS PRIVATE LIMITED
Director
Managing

अनुसूची-I

आवासीय परती जमीन जिसका कुल क्षेत्रफल 18 डिसमिल (अठ्ारह डिसमिल) जो महल्ला-आशियाना रोड, मौजा-खाजपुरा, थाना- शास्त्रीनगर, जिला-पटना के थाना नं.-11, थाना कोड-630, तौजी नं.-5586, खाता नं.-128 एवं 137, सर्वे प्लौट नं.-1150 एवं 1151 में स्थित है। लेख्य संपति जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- विशाल आदित्या अपार्टमेन्ट

दक्षिण :- मुन्दर साव

पूरब :- आशियाना दीघा रोड

पश्चिम :- मुन्दर साव

लेख्य संपत्ति का सरकारी मूल्य मो. *4,23,00,000/-* (चार करोड़ तेईस लाख) रुपये होता है।

मो. 5,00,000/-(पाँच लाख) रुपये नन रिफन्डेबुल मूल्य अर्थात कुल मूल्य मो. *4,28,00,000/-*(चार करोड़ अठाईस लाख) रुपये पर स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया जा रहा है।

SCHEDULE-C

SPECIFICATION

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होंगी और उसके तेल पुटिट के साथ पेन्ट बिरला पुटिट के सतह बनाने के बाद चेहरा कोट पेन्ट होगा।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे

For YASH RAJ BUILDERS PRIVATE LTD.
Authorised Signatory Dir

Vinay Prasad Sinha 23/10/13

Bimal Kumar Shaw 23/10/13

Ashu Rubi Shaw 23/10/13

Sushil Kumar Sinha 23/10/13

Deb Prasad Sharma 23/10/13

पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला 32एम.एम वाटर प्रुफ प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नही होगा।

खिड़कियाँ :- लकड़ी या अल्युमिनियम फ्रेम सीसा के साथ।

फर्श :- मार्बल अथवा विट्रीफाईड टाईल्स।

शौचालय :- शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल Escoo or Jaguar सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

भंडार घर :- निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट Semi modular switch or & Showket. Havels/ Phinolex wire, Electric Panel on ground floor with adequate M.C.V., Automatic change over for generator line to each Flat.

Power Backup Kirlosker/Mahendra or branded silent generator. Power Backup for Lift, Water motor and Common area alongwith five watts backup in each Flat.

Lift Otis/Kanne 6 Passanger lift in each block.

Intercom. One set.

Vicky Prasad Plan 23/10/13

For YASH RAJ BUILDERS & PROMOTERS PRIVATE LIMITED
Managing Director

Bimal Kumar Shaw 23/10/13

Ashu Rani Shaw 23/10/13

Sushil Kumar Shaw 23/10/13

Rekha Prasad Shaw 23/10/13

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

1. Amit Kumar Singh
S/o Satyendra Kr. Singh
Anandpuri, Boring
Canal Road Patna-1

Delu prasad shaw
23/10/13

Asha Dubi Shaw
23/10/13
Sushil Kumar Shaw
23/10/13
Bindeshwar Shaw
23/10/13
Vicky Prasad Shaw
23/10/13

2. महेश्वर मिस्त्री
एवं श्रीमती देविला मिस्त्री
पं॰ मैनपुरा दानापुर

प्रथम पक्ष जमीन मालिक का हस्ताक्षर

For YASH RAJ BUILDERS & PROMOTERS PRIVATE LIMITED
Prashant Kr.
23/10/13
Managing Director

द्वितीय पक्ष विकासक का हस्ताक्षर

प्रारुप तैयार किया

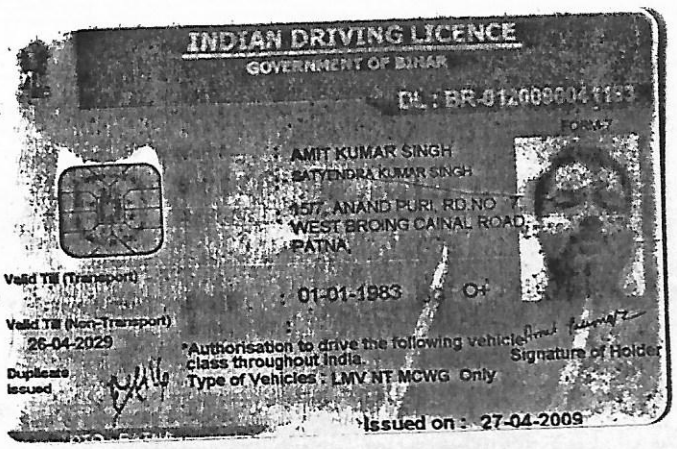
23.10.13

मुद्रित किया:-
T. Ahmad
(जावेद अहमद)

23/10/13

23/10/13




INDIAN DRIVING LICENCE

GOVERNMENT OF BIHAR

DL : BR-0120090041183

AMIT KUMAR SINGH
SATYENDRA KUMAR SINGH
1577, ANAND PURI, RD.NO. 7,
WEST BORING CAINAL ROAD,
PATNA

01-01-1983 O+

Valid Till (Transport)

Valid Till (Non-Transport)
26-04-2029

Duplicate Issued

*Authorisation to drive the following vehicle class throughout India.
Type of Vehicles : LMV NT MCWG Only

Signature of Holder

Issued on : 27-04-2009

M/50467

DL : BR-0120090041183

Original LA : DTO,PATNA
Old DL No :
Date Of Issue : 26-05-2010
Class Of Vehicles :

Vehicle Class	Issue Date
LMV-NT	27-04-2009
MCWG	27-04-2009

Endorsement of Certificate of Admissibility

...missible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...mp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 857000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 877500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 20000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Registering Officer
Patna

Date: 23/10/2013

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 23rd October 2013 by Debi Pd. Shaw S/O-Late Kanhai Lal Shaw by profession Others. Status - Executant

Debi prasad shaw
23/10/13

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:23/10/2013**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amit Kr. Singh' age '30' Sex 'M', 'S/O-Satyendra Kr. Singh', resident of 'R/O-15/7, Anand Puri, Road No.-7, West Boring Canal Road, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 23/10/2013

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 549 on pages on 57 -74 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-85 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 23/10/2013

Token No. : 26914 **Year : 2013** **S.No. : 26288** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 25044**