Circle:-Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 11986

Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 03/10/2019 by Krishna Singh.
A stamp duty of Rs. 1050000/- and copy fees of Rs. 1825/- has been collected.
This document contains additional sheets, the names, photographs and thumb impressions and signatures of the executants and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
This document has been registered as deed no. 11986 Book No. 1 Volume No. 284 on pages from 540 to 561 and has been preserved in total 22 pages. Token No. 13... Date 3/10/2019.

Date: 03/10/2019 Token No. 12352/2019

Satya Narayan Choudhary
Registering Officer, Patna

Signature with Seal

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.
Director

SCANNED BY

डेवलपमेंट एग्रीमेंट

उन्नयन मनोबंध

यह उन्नयन मनोबंध आज दिनांक– 03/10/2019 को बनाया जा रहा है।

1. **श्री कृष्णा सिंह** पिता– स्व0 राम गोबिन्द सिंह, m• - 9608969698
2. **श्री गणेश सिंह** पिता–स्व0 राम गोबिन्द सिंह, दोनो निवासी–ग्राम–करोड़ीचक, पो0+थाना–फुलवारीशरीफ, जिला–पटना, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक।
3. श्रीमती **उषा देवी** पति स्व0 दिना नाथ सिंह पिता स्व0 राम दहिन सिंह,

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.
Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.
Director

Deed Number

ber 12352 Reg. Year 2019 Serial Number 12119

Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Raman Singh(Dir)						
Baby Kumari						
Dinesh Kumar						
Ganesh Singh						
Krishna Singh						
Krishna Singh						
Mahesh Kumar Singh						
Usha Devi						

× Photo × Thumb × Index × Middle × Ring × Little

ORE Ver.4.0 Powered by I-SERVFS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop028

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

4. **श्री महेश कुमार सिंह** पिता स्व0 राम दहिन सिंह,

5. **श्री दिनेश कुमार उर्फ़ दिनेश कुमार सिंह** पिता स्व0 राम दहिन सिंह, सभी निवासी–ग्राम–करोड़ीचक, पो0+थाना–फुलवारीशरीफ, जिला–पटना, वर्तमान पता–साई इलेक्टानिक्स, हाजीगंज नजदीक स्टेट बैंक लंगुर गली, पटना सिटी, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक।

6. **श्रीमती बेबी कुमारी** पिता श्री राजेन्द्र सिंह निवासी–ग्राम–हिन्दुनी पो0+थाना–फुलवारीशरीफ, जिला–पटना, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक। जिन्हे आगे जमीन मालिकगण के नाम से संबोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाने जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादन, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हे प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

Bhawani Infracon Pvt Ltd जिसका Reg No U70109BR2010PTC033124, पंजिकृत कार्यालय– 305, कौशल्या स्टेट, डाकबंगला रोड, बदर बगीचा, थाना–कोतवाली, जिला–पटना पिन–800001, बिहार (भारतद्ध में स्थापित है, जिसके निदेशक श्री रमण सिंह पिता श्री विजय कुमार सिंह, G-01, B-Block, Ashirwad Enclave, Aanandpuri, Boring Canal Road, Patna 800001 है, जिन्हें भू–विकासक/उन्नयनकर्ता या लेख्यधारी के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो अभिलेख में द्वितीय पक्ष के रूप में जाने जायेंगे।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्यगण भूखण्ड स्वामीगण है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा नापी के अनुसार–89.875 डिसमिल यानी 39149 वर्गफीट के मालिकगण मुस्तकिल निर्विवाद रूप से है जो मौजा–फुलवारी (कड़ोडीचक) के शाखा सड़क पर अवस्थित है, (MVR S.N.081, Krorichak Phulwari year 2016-2017), परगना–फुलवारी, सर्वे थाना–फुलवारी, थाना नं0–35, तौजी बिहार सरकार खाता नं0–735 एवं सब पार्ट प्लॉट नं0–948 एवं जिसका सब निबंधन

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

9. 10. 2019

3/10/2019

3.10.19

कार्यालय फुलवारी वो सदर निबंधन कार्यालय–पटना सदर में स्थित है, जो पटना नगर निगम /नगर परिषद् फुलवारी शरीफ (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र), के अन्तर्गत है जिसकी चौहद्दी वो दीगर सराहत हस्व जैल दर्ज है:–

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर :– सर्वे प्लौट नं0– 939।

दक्षिण :– सहायक सड़क ।

पूरब :– सर्वे प्लौट नं0– 942 एवं 940।

पश्चिम :– रामचन्द्र इन्कलेव अर्पाटमेंट और सर्वे प्लौट नं0– 944।

यह कि अनुसूची –1 में वर्णित सम्पत्ति 59.5 डिसमिल जमीन, प्रथम पक्ष के सदस्यगण सं–1 और 2, श्री **कृष्णा सिंह** व श्री **गणेश सिंह** दोनो भूस्वामीगणों के नाम की जमीन है। यह जमीन श्री **कृष्णा सिंह** व श्री **गणेश सिंह** की खानदानी व खतियानी जमीन है। इनके दादा भगवान महतो थे इनके तीन और भाई थे भागवत महतो, रघुनन्दन महतो व जगनन्दन महतो थे जिनका नाम खतियान में दर्ज है। चारो का हिस्सा खतियान में बराबर दर्ज है। भगवत महतो और रघुनन्दन महतो की मृत्यु बिना कोई अवलाद के हो गयी थी तथा इन दोनो का हिस्सा भागवान महतो और जगनन्दन महतो पर आधा–आधा चला आया भगवान महतो की मृत्यु लगभग 50 साल पूर्व हो गयी थी जिनके एक मात्र पुत्र रामगोबिन्द महतो थे। रामगोबिन्द महतो की भी मृत्यु आज से 35 साल पहले हो गयी और अब उनके लड़के श्री **कृष्णा सिंह** व श्री **गणेश सिंह** है बर्तमान में मालगुजारी रसीद श्री **कृष्णा सिंह** व श्री **गणेश सिंह** के नाम से जमाबंदी सं0–20697 के तहत कट रहा है।

इसी तरह अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति में से 23 डिसमिल जमीन, जमीन मालिक सं0– 3. श्रीमती **उषा देवी** पति स्व0 दिना नाथ सिंह पिता

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

3/10/2019

3-10-19

03/10/19

स्व0 राम दहिन सिंह, 4. श्री **महेश कुमार सिंह** पिता स्व0 राम दहिन सिंह, जमाबंदी सं0. 12629. 5. **श्री दिनेश कुमार उर्फ़ दिनेश कुमार सिंह** पिता स्व0 राम दहिन सिंह जमाबंदी सं0. 12628. वैगरह की खानदानी और खतियानी व रैयति जमीन है, आपसी खानगी बँटवारा के बाद प्रत्येक व्यक्ति के हिस्से में 7.2/3 डिसमिल जमीन है, सभी का अलग अलग जमाबंदी से मालगुजारी रसीद कटता है। पहले दिना नाथ सिंह के नाम जमाबंदी सं0–12627 के तहत मालगुजारी रसीद कटता था उनकी मृत्यु दिनांक–14.2.2019 को हो गयी है उसके बाद उनकी पत्नि श्रीमती **उषा देवी** उनकी उत्तराधिकारी है।

इसी तरह अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति में से 7.375 डिसमिल जमीन, जमीन मालिक सं0–6. श्रीमती **बेबी कुमारी** के नाम से है जो दिनांक–26.3.2013 को बसिका सं0–10688, बुक नं0–01, भालुम नं0–232, पेज नं0–21 से 30, सी0 डी0 नं0–36/वर्ष 2013 के माध्यम से जमीन श्री सतीश कुमार पिता श्री अवधेश कुमार सिंह साकिन मौजा–करोड़ीचक, थाना– फुलवारी, जिला–पटना, वहैसियत मोख्तार आम मिनजानिब श्री राजेश कुमार पिता स्व0 राम दहीन सिंह, साकिन मौजा–करोड़ीचक, थाना– फुलवारी, जिला–पटना, जिसका पावर दिनांक 08.04.2009 ई0 बुक नं0–4, जिल्द नं0–11, सी0डी0–2, पेज संख्या–442 से 448, वसीका नं0–818, टोकन नं0–7650, सन् 2009 ई0 निबंधन कार्यालय पटना सदर है। से खरीदी थी खरीदने के बाद दखल–कब्जा में आयी और अपने नाम अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ में अपने नाम से दाखिल–खरिज करवाकर जमाबंदी सं0–17445 के तहत सरकार को मालगुजारी अदा करते आ रही है।

इस तरह लेख्यकारीगण को यह हक प्राप्त है की इस जमीन को जैसा चाहे वैसा उपयोग और उपभोग कर सके तथा किसी तरह का एग्रीमेन्ट या विकास एकरारनामा निष्पादित कर सके। जिस पर वह स्वामी के रूप

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

में शांति पूर्वक दखल कब्जें में रहते हुए चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए लेख्यकारीगण सक्षम हैं।

यह कि उर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जाय :–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची–1 की जमीन पर पटना विकास प्राधिकारी (बिधटित) वर्तमान पटना नगर निगम, नगर परिषद फुलवारीशरीफ, पटना से पारित/प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान जो स्वीकृत होगा, उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगे।

2. यह कि जमीन मालिक यानी प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष/डेवेलपर के बीच इस संबंध में इस अभिलेख के निश्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को डेवलप करने (बहुमंजिला इमारत) बनाने के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिये तथा आश्वस्त किये है कि उक्त सम्पति का डेवलप करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

3. यह कि दोनों पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष/डेवलपर बचनवद्व करते है कि अनुसूची–1 मे वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. डेवलपर इसके लिए अधिकृत है कि निर्मित प्लान में घटा–बढ़ा सकते है और नक्शा में फेरबदल अगर जरूरत हो तो पी. आर डी. ए. (विघटित) वर्तमान पटना नगर निगम, नगर परिषद फुलवारीशरीफ, के अनुसार कर सकते है। जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) वर्तमान पटना नगर निगम, नगर परिषद फुलवारीशरीफ द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक को उनके जमीन के बदले 50 प्रतिशत (पच्चास प्रतिशत) फ्लैट एवं पार्किंग इत्यादि का हिस्सा मिलेगा एवं बिल्डर को भी

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

50 प्रतिशत (पच्चास प्रतिशत) फ्लैट तथा पार्किंग इत्यादि में हिस्सा मिलेगा।

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 टिकाऊ गुणवता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि दोनों पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बात–चीत के फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह अधिकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनसूची–1 में वर्णित हैं।

9. डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए जो अनुसूचि–2 में वर्णित है के लिये एक वस्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला परिश्रमिक (fee) डेवेलपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्रधिकारी अर्थात पी.आर.डी.ए. (विघटित) वर्तमान पी.एम.सी. अथवा संबंधित अधिकारी को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवेलपर उक्त वस्तुकार (Architect) के द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित) वर्तमान पी.एम.सी. और कोई अन्य प्राधिकारी अगर हो तो जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर तथा उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगारों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें जिससे वे विभिन्न

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

विकास–पूर्व कार्य करने की अनुमति देगें जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य तथा नक्शा कार्य की सुविधाओ अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.आर.डी.ए. /पी. एम. सी. और अन्य प्राधिकारों से भवन योजना की स्वीकृति ली जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 4 साल के अलावा छः माह का ग्रेस पीरियड के साथ रहेगा। भवन निर्माण की कुल समय कृपा काल सहित नक्शा स्वीकृति के तिथि से गिनी जाएगी। अगर किसी कारण वश समय सीमा बढ़ाने की जरूरत होगी तो दोनों पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और बचनबद्व है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा–5 (1) एव 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने–अपने हिस्से का पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. तत्काल आवश्कतानुसार एवं जो जरूरी होगा वह पावर देगें। प्रथम पक्ष (लेख्यकारीगण), लेख्यधारी या उनके द्वारा नामित व्यक्ति अथवा उत्ताधिकारी के पक्ष में पंजीकृत कराएगें जिससे डेवेलपर को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवेलपर को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवेलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिए अधिकार देगें जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों की बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने–अपने हिस्से का अलग–अलग करेंगे।

15. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित कुल क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को उसके हिस्से के बदले 50 प्रतिशत फ्लैट मिलेगा एवं उतना ही पार्किंग में भी जो हिस्सा मिलेगा वो सुपुर्द कर देगें

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

(प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से फ्लैट/हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

16. जमीन मालिक एकरार करते है कि अपने जमीन पर डेवलपर से फ्लैट विकसित करवाएगें।

17. यह कि यथावर्णित जमीन मालिक का उनके मिले हुए क्षेत्र पर अधिकार होगा। इमारत का निर्मित प्लान पी.आर.डी.ए. (विघटित) वर्तमान पटना नगर निगम, नगर परिषद् फुलवारीशरीफ से पास हुए नक्शा से निर्धारण और स्पश्टीकरण किया जाएगा। सम्मिलित क्षेत्र, लिफट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिके रूप से उपयोग की जायेगी।

18. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत 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 जमीन मालिक की ओर से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृत के लिए आवेदन तैयार करना कानूनी कदमों बचनबद्वता संबंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना या परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B पानी, बिजली और अन्य सुबिधाओं 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।

C. किसी भी याचिका, (Writ) सूट्स या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

Dhiraj Kumar 03/10/19

Mahesh Kumar Singh उषा देवी 3/10/19

3/10/2019

3.10.19

मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बयान करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे और इसके लिए जमीन मालिक उनके पक्ष में Power of Attorney निश्पादित करेंगे।

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री Lease/sale पर देना या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारो एवं Lease/sale लेने वालों से अभिलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

E. इमारत कम्लेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने/tenement में एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

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

G. प्रथम पक्ष ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर इस परियोजना का विस्तार करना चाहे तो वे प्रथम पक्ष को बता कर करेंगे। डेवेलपर भवन का नामकरण अपने सुविधा के अनुसार करेंगे।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन फ्लैट पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शें के अनुसार बनाकर करेंगे और वे अपने हिस्से के एरिया को बेचेंगें, आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेंगे जैसा जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें केवल डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण अथवा फलैट पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेंचे और ऐसे फ्लैटों इकाइयों Tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें अपने खाते में अपने लिए रखें।

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

I. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विधटित)/सक्षम अधिकारियों द्वारा को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोशणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.आर. डी.ए. (विधटित) अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

19. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:–

(1) यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिश या अधिसूचना प्राप्त नहीं हूई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

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

(3) 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 सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(4) 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 है।

(5) कि जमीन मालिक ने घोशणा 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 देगें।

(6) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है। बिजली बिल और कॉरपोरेशन टैक्स इसके अलावा और किसी तरह का जमीन पर बकाया होगा तो जमीन मालिक भुगतान करेंगे, मनोबंध के बाद बिजली बिल कॉरपोरेशन टैक्स यदि कोई होगा उसका भुगतान बिल्डर द्वारा किया जायेगा।

(7) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी हिस्से को किसी दुसरे को नहीं सौंपेंगे जमीन मालिक बचनवद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोशणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

03/10/19

3/10/2019

3.10.19

3-10-19

3.10.19

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

(9) इस सम्पति का जमीन मालिक के अलावे दूसरा व्यक्ति मालिक नहीं है न पार्टनर है न ही सरकारी ऋण लिया है न ही किसी से एकरारनामा किया है न ही किसी बाहरी व्यक्ति का कब्जा है। जमीन मालिक विश्वास दिलाते है कि जमीन पाक–साफ एवं झगड़ा झंझट से मुक्त है।

(10) अगर किसी तरह का विवाद उत्पन्न होता है तो जमीन मालिक अपने स्तर से निपटारा करेंगे डेवलेपर का किसी भी नुकसान का जमीन मालिक के द्वारा भारपाई किया जायेंगा।

(11) जमीन मालिक यह बचन देते है कि उक्त सम्पति पर से सारे विवादों का समाधान करेंगे एवं किसी प्रकार की समस्या को उठने नहीं देगे एवं अपने खर्च से समस्या का सामाधन करेंगे।

20. उचित अधिकार एवं प्रावधानों (present) के अन्तर्गत डेवेलपर संरचना कार्य की पूर्णता के लिए इमारत में अपने हिस्से को बंधक रख सकते है, बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के, उन्नयन एवं इमारत के निर्माण में लगाया जायेगा।

21. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षो के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कॉम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का विक्री योग्य को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्वता व्यक्त करते है कि वै डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निश्पादित करेंगें।

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

24. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खूली जगह, वाहन पार्किंग क्षेत्र पर सभी को यानी दोनों पक्षों को अधिकार उनके हिस्से के अनुपात के अनुसार होगा।

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

25. डेवेलपर पी.आर.डी.ए / पी.एम.सी. के नियम, परिनियम और कानून का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली Plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी स्वच्छता नल पम्प गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.आर.डी.ए. / पी.एम. सी. की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में जमीन मालिक के किसी व्यक्ति के द्वारा किसी प्रकार से डेवेलपर या उसकी सम्पति में किसी प्रकार का नुक्सान होता है तो उस स्थिति में प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को सभी हर्जाना मय सुद (10 प्रतिशत ब्याज के साथ) वापस करेंगे।

28. यह कि भवन निर्माण की अवधि नक्शा स्वीकृति के तिथि से गिनी जाएगी। 4 साल एवं 6 माह ग्रेस पिरियड होगा समय सीमा इस एग्रीमेन्ट का प्रमुख अंग है वैसे किसी दैवीक 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 करना होगा। अगर निर्धारित समय सीमा 4 साल 6 माह में जमीन पर किसी तरह का निर्माण कार्य डेवलेपर के द्वारा प्रारम्भ नहीं होता है तो इस डिल को रद्द माना जाऐगा और इस जमीन पर किसी भी तरह का कोई लेन देन हो तो डेवलेपर की जीमेवारी होगी।

29. यह कि नक्शा स्वीकृति के तिथि से 4 साल 6 माह के अन्दर अगर काम पुरा नहीं होता है तो जमीन मालिक के हिस्से के प्रति फलैट 5 हजार रूपया किराया देना होगा।

30. नक्शा पारित होने के बाद जमीन मालिक और डेवलेपर सहमत हुऐ कि प्रथम तल जमीन मालिक के हिस्से में होगा एवं द्वितीय तल डेवलेपर का होगा। बाँकी के तल्ले पर समान रूप से डेवलेपर और जमीन मालिक आपसी सहमती से फलैट का बटवारा कर लेंगे।

31. यह कि इस बहुमंजिला भवन का नाम **श्री राम गोविन्द इनक्लेव** होगा।

32. विकास एकरारनामा के बाद नक्शा स्वीकृति का समय सीमा छ. माह का होगा। यह समय सीमा कानुनी अड़चन व प्राकृतिक विपदा को छोड़कर होगा।

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

33. यह कि जमीन मालिक यह आश्वासन बिल्डर को देते है की जमीन से संबंधित किसी तरह का स्वत्व दोष के कारण या सड़क की चौडाई के कारण नक्शा नहीं पास होता है तो जमीन मालिक बिल्डर से लिया हुआ पुरा का पुरा पैसा वापस कर देंगे।

अनुसूची–1

हमगी वो तमामी मवाजी 89.875 डिसमिल, (39149 वर्गफीट) एराजी हकियत कास्त रैयती, कायमी, नगदी, लायक सकना बाके मोहल्ला–करोड़ीचक, मौजा–फुलवारी शरीफ, परगना वो सर्वे थाना– फुलवारी शरीफ, जिला–पटना, जिसका थाना नं0–35, सब रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जिसका तौज़ी –बिहार सरकार, खाता नं0–735, सर्वे खेसरा (प्लॉट) नं0–943, व जमींदारी बिहार सरकार वजरिये अंचलाधिकारी, फुलवारी शरीफ को देय है।

नोटः– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–2017 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं0–081 एवं जोन 3 पर अंकित है जिसका वर्तमान बाजार कुल मुल्य मो0–**5,39,25,000/–(पाँच करोड़ उन्चालिस लाख पचीस हजार मात्र)** रूपया मात्र।

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर	:– सर्वे प्लौट नं0– 939।
दक्षिण	:– सहायक सड़क ।
पूरब	:– सर्वे प्लौट नं0– 942 एंव 940।
पश्चिम	:– रामचन्द्र इन्कलेव अर्पाटमेंट और सर्वे प्लौट नं0–944।

अनुसूची–2

इमारत को निर्माण विकास में उच्च कोटि की मेटेरियल लगाई जाएगी जिसकी विषेशताए (Specification) निम्नलिखित हैः–

Specification:

1. Foundation & structure : - RCC Group Pile & Frames structure as per Structural Design.

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

13

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

as per Structural Design.

2. Brick Work : - First Class work 5" thick wall in cement as per details of construction requirement and payout plan.

3. Roofs : -As per specification & Structural design.

4. Walls : - All internal walls will be finished with Putty and primer. Balcony & all external walls shall be painted with weather coat over a coat of cement primer all of standard quality.

5. Flooring : - Vitrified Tiles / Marbles 2 *2

6. Kitchen : - Kitchen flooring spatak tiles platform green marble & sink stainless steel & wall tiles upto 2 feet above platform with one power point of 15 amp.

7. Bathroom : - All toilet flooring spatak tiles and wall tiles finished high 7

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

	feet one commode /orison pan with cistern and one basin on and hot and cold Water pipe in the bathing area all sanitary ware will be colored glazed vitreous sanitary ware will be sanitary wear and cistern will be an acrylic/fiber glass in white color.
8. Doors	: - Chowkhat wooden (Sakhua /Shagwan / Shawl)/ fully painted with primer and coats of synthetic enamels and flush door with necessary Handle drop and magic eye (main Door).
9. Window	: - Fully, Glazed Aluminum windows with grill and glass.
10. Water Supply	: - One submersible pump with generator backup for 24 hours water supply.
11. Lift	: - One lift in each block with power backup for 24 hours.

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

12. Electrical	: - All internal wiring will be in copper conductors using concealed PVC conduits. AC and Cable point in each bedroom including drawing room. And each flat will be of separate electric meter (electrical fittings would of Havells /Anchor or euivalent etc).
13. Common Area	: - Adequate lighting for the whole building premises with generator Backup.
14. Terrace	: - Terrace will be hot and water Proof.
15. Intercom	: - EPBEX Point will be in the drawing room. CCTV camera surveillance in each block.
16. Generators Back-up	: - 300 Watts will be provided in each flat.
17. Parking	: - Parking area Flooring will be of Chakkar Tiles.

Apartment name should be written with Steel Blocks.

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

16

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

Director

3/10/19

3/10/2019

3-10-19

3.10.19

3.10.19

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.
Director
03/10/19

In witness whereof the parties have executed arid delivered these presents on the day, month and year first above written.

WITNESSESS:

1. Sudha Bhushan
Shashi Bhushan
At-Karoni Chowk
Po-Phulwari Sharif
Distt Patna
Pin-801505
03/10/19.

: Signature of the Land Owners

3-10-19

Mahesh Kumar Singh
3.10.19

Dinesh Kumar
03/10/19

उषा देवी
3.10.19

Sunil Kumar
S/o - Suraj Rai
Vill + Po - Dhanarh
P.S. Rupas Pur
3/10/19

2.

3.10.19

: Signature of the Builder
For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.
03/10/19
Director

(Satish Kumar Singh)
Advocate

17

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp 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. 1080000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 1126025/-

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	5000	K1c	0	Mb	25		
A10	0	E	40000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				

TOTAL- 45025

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 46025

Date: 03/10/2019

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 03rd October 2019 by Krishna Singh Late Rama Gobind Singh by profession Others. Status - Executant

3.10.2019

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:03/10/2019

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sunil Kumar' age '30' Sex 'M', 'Suraj Ray', resident of 'Vill- Primari Vidyalaya Dhanaut, Patna.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 03/10/2019

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 284 on page no. 540 to 561 for the year and stored in CD Volume No. 43 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

Serial No. : 12352 Year : 2019

Date: 06/11/2019

बिहार सरकार SCORE2019 SCORE Ver.4.1

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

Deed No . :d No : Registering Officer
Patna

DEED NO: 11986

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

1008106

Certificate No.	:	IN-BR06043407838901R
Certificate Issued Date	:	03-Oct-2019 02:55 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01067959434734447R
Purchased by	:	BHAWANI INFRACON PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	BHAWANI INFRACON PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	BHAWANI INFRACON PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	10,80,000(Ten Lakh Eighty Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	45,025 (Forty Five Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	11,26,025 (Eleven Lakh Twenty Six Thousand And Twenty Five only)

TN-12352

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

Do not write or type below this line

For Bhawani Infracon Pvt. Ltd.

Director

SR 0005104275

[redacted]

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.