भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR 13030 21-1-16 1000/ T 674184

Serial No. 2252 Deed No. 2219

Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **10/02/2016** by **Sunil Kumar Singh**
A Stamp Duty of Rs. **735000**/- and other Fees of Rs. **20525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, 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. **2219** in Book No. **1**, Volume No. **45** on pages from **551** to **570** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **7** / Year **2016**

10/2/2016

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 10/02/2016 Token No: 2302/2016

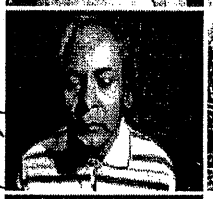
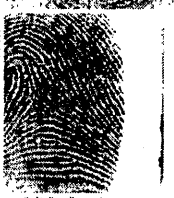
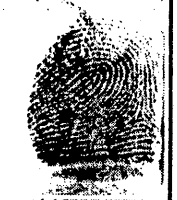
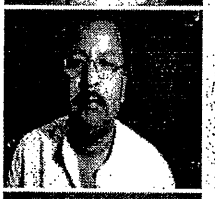
## विकास कार्य एंकरारनामा

## (DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजिला भवन के निर्माण संबन्धी, जो आज दिनांक —नव— माह जनवरी सन् 2016 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया गया है :—

# Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 2302 | Reg. Year 2016 | Serial Number 2252 | Deed Number 221

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Li |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Claimant | Praveen Kumar |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | Praveen Kumar 10/2/2016 | | | | | | |
| Executant | Ajay Kumar Singh |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | अजय कुमार सिंह 10/2/2016 | | | | | | |
| Executant | Anil Kumar Singh |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | अनिल कुमार सिंह 10-2-16 | | | | | | |
| Executant | Geeta Devi |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | गीता देवी 10.2.16 | | | | | | |
| Executant | Kiran Devi |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | किरण देवी 10/2/2016 | | | | | | |
| Executant | Sanjay Kumar Singh |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | संजय कुमार सिंह 10-2-16 | | | | | | |
| Executant | Seema Devi |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | सीमा सिंह 10/2/2016 | | | | | | |
| Executant | Shobha Devi |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | शोभा देवी 10/2/2016 | | | | | | |

SCOR... Ver. 2.0 ... wered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2802sop007

1— **श्री सुनील कुमार सिंह** पिता का नाम श्री राम प्रसाद सिंह ,

2— **श्रीमती किरण देवी** धर्मपत्नी श्री सुनील कुमार , सिंह

3— **श्री संजय कुमार सिंह** पिता का नाम श्री राम प्रसाद सिंह ,

4— **श्रीमती सीमा देवी** धर्मपत्नी श्री संजय कुमार सिंह ,

5— **श्री अनिल कुमार सिंह** पिता का नाम श्री राम प्रसाद सिंह ,

6— **श्रीमती शोभा देवी** धर्मपत्नी श्री अनिल कुमार सिंह ,

7— **श्री अजय कुमार सिंह** पिता का नाम श्री राम प्रसाद सिंह ,

8— **श्रीमती गीता देवी** धर्मपत्नी श्री अजय कुमार सिंह ,

निवास स्थान – दलदली रोड़ दानापुर , थाना एवं पत्रालय – दानापुर , जिला पटना , जिन्हें इसके पश्चात **लेख्यकारीगण / जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया जायेगा , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

**मेसर्स अभिनव आवास प्रा0 लि0** , एक कम्पनी , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अनुसार एक निबंधित कम्पनी है , जिसका निबंधित कार्यालय गोला रोड. , थाना रूपसपुर , जिला पटना स्थित है , PAN -- AAFCA 7656J , जिसका निबंधन संख्या 7421 सन् 1996–97 ई0 है , द्वारा प्रबंध निर्देशक **श्री प्रवीण कुमार** पिता का नाम श्री बद्री नाथ दास , निवास स्थान एसिक कॉलोनी , अम्बेदकर पथ , बेली रोड. , थाना रूपसपुर , पत्रालय बी0 भी0 कॉलेज , जिला पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

(1) सुनील कुमार सिंह 09/2/2016

(2) सही किरण देवी विकास सहकारी नाम) पिता का नाम सही है। NIO 09/2/2016

## Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 2302 | Reg. Year 2016 | Serial Number 2252 | Deed Number

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Presented By | Sunil Kumar Singh |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | सुनील कुमार सिंह 10/2/2016 | | | | | | |
| Executant | Sunil Kumar Singh | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Sig. | सुनील कुमार सिंह 10/2/2016 | | | | | | |
| Identified By | Shivnath Prasad Yadav |  |  | | | | |
| Sig. | 10-2-2016 | | | | | | |

SCORE Ver.3.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2802sop007

यह कि जमीन मालिक मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो बाजार समिति के दक्षिण स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 971 में मवाजी 49 डि0 जमीन मूल रूप से श्री राम वरण सिंह पिता का नाम स्वर्गीय अनुप सिंह , निवास स्थान गॉधी नगर , थाना दानापुर , जिला पटना की सम्पत्ति थी। जिसे उक्त श्री राम वरण सिंह ने दिनांक 28--05--1966 ई0 को बजरिय वशिका बदलैन श्री राम प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय बद्री सिंह के साथ कर लिया। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 23 , पृष्ट संख्या 263 से 266 , निबंधन संख्या 3056 सन् 1966 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख बदलैन के दिन से उक्त श्री राम प्रसाद सिंह अपने चार पुत्रगण क्रमशः श्री सुनील कुमार सिंह , वो श्री संजय कुमार सिंह , श्री अनिल कुमार सिंह एवं श्री अजय कुमार सिंह के साथ एवं सामिल संयुक्त रूप से काबिज दखिल हुये। बाद में श्री राम प्रसाद सिंह एवं उनके पुत्रगण तथा पतोहू के बीच दिनांक 18–11–2003 ई0 को आपस में खानगी विभाजन हुआ। जिसके अनुसार सर्वे खसरा संख्या 971 में मवाजी 12¼ डि0 उनके उक्त चारो पुत्रगण को खास हिस्सा में मिला। जिसपर जमीन मालिक संख्या 1 , 3, 5 एवं 7 अपने अपने पत्नी के साथ एवं सामिल काबिज दखिल हुये तथा उक्त जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के दाखिल खारिज वाद संख्या 4038 सन् 2015–16 के अनुसार दाखिल खारिज होकर जमाबन्दी रैयत संख्या क्रमशः 17370 , 17372 , 17373 एवं 17371 में दर्ज हुआ।

और यह कि जमीन मालिक संख्या 5 एवं 6 ने मवाजी 1 कट्ठा जमीन की बिक्री जमीन मालिक संख्या 4 श्रीमती सीमा देवी के नाम से दिनांक 28–03–2012 ई0

सहायक निबंधन पदाधिकारी कार्यालय दानापुर (पटना)

को कर दिया। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 3382 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 58 के पृष्ट संख्या 190 से 204 तक सीडी 9 सन् 2012 ई0 में निबंधित किया गया। इस प्रकार जमीन मालिक संख्या 1 एवं 2 मवाजी 12¼ डि0 एवं जमीन मालिक संख्या 3 एवं 4 मवाजी 15.375 डि0 एवं जमीन मालिक संख्या 5 एवं 6 मवाजी 9.125 डि0 तथा जमीन मालिक संख्या 7 एवं 8 मवाजी 12¼ डि0 के स्वामी हुये। इस तरह से लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक एवं विकासक ने आपसी सहमति से यह निर्णय लिया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् दानापुर या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति में बहुमंजिला निर्माण करने क्रम में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के किसी प्रकार के दावे से उत्पन्न एवं हर क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि दोनो पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा। विकासक जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट को पूर्ण रूप से निर्मित करके देगें।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत में जमीन मालिक का हिस्सा **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का हिस्सा **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र में होगा। इसके अतिरिक्त पार्किंग क्षेत्र एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में अनुपातिक हिस्सा होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

6 (क) यह कि परम निर्मित क्षेत्र का विभाजन आपसी सहमति के अनुसार Aletenate Choosing पद्धति पर आधारित होगा। जिसमें जमीन मालिक को पहले फ्लैट चूनने का अधिकार होगा। वरवार में जिस नम्बर सेरव्याकारी को हिस्सा मिला है, उसी नम्बर फ्लैट का चुनाव किया जायेगा।

सुनील कुमार सिंह

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करेगें , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वालीं सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जायेगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को विकासक के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद् दानापुर और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. 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 सीमा **तीन वर्ष छः माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल के रूप में दिया जायेगा। निर्माण की निर्धारित अवधि एवं कृपा काल की गिनती नगर परिषद् दानापुर या किसी प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से नक्शा पारित होने की तिथि से की जायगी।

12. यह कि प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने पश्चात जमीन मालिक एवं विकासक के बीच उनके हिस्सा के निर्धारण हेतू Memorandum Partition का निष्पादन किया जायेगा। जिसमें जमीन मालिक एवं विकासक को मिलने वाली हिस्सा का स्पष्ट विवरण निर्माणधीन फ्लैट के रूप में रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक और विकासक बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप हिस्सा विभाजन के पश्चात विकासक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने / उसका उपयोग एवं उपभोग करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें। जमीन मालिक एवं विकासक अपने अपने हिस्से के क्षेत्र को,

बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए अपना अपना एकरारनामा करेगें। इसमें किसी पक्ष को एक दूसरे के साथ किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा। विकासक द्वारा लिये गये किसी प्रकार के ऋण से कोई सरोकार जमीन मालिक को नहीं होगा और इसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी।

14 यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट के बटबारा का सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा।

15. यह कि जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक / डेवेलपर / फ्लैट धारक के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा सार्वजनिक क्षेत्र को छोड़कर अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा 50 प्रतिशत के अनुसार से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

16. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को भवन निर्माण के क्रम में सभी कार्य (Acts , deeds and matters) को करने के लिए अधिकृत करते हैं , जिसमे खास बातें निम्नलिखीत हैः–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) 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 सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड़) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर अपने खरीदारो को सहयोग करना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **50 प्रतिशत** हिस्से को सीधे बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।.

अवर निबंधन
पटना (पटना)

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।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) 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 सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करनाँ एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड़) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर अपने खरीदारो को सहयोग करना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **50 प्रतिशत** हिस्से को सीधे बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।.

अंचल निबंधन
दानापुर (पटना)

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

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

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अध्किारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने का अधिकार होगा। वैसी हालत जमीन मालिक विकासक से ली गयी Non - Refundable राशि , यदि कोई हो , एवं विकासक का विकास कार्य में लागत राशि बिना किसी सूद के विकासक को वापस कर देगे।

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

(ड़) 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 स्वयं अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और 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 जो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा हस्तातरण का अधिकार होगा।

18. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

19. नगर परिषद् दानापुर द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो जमीन मालिक के हिस्से के प्रति फ्लैट का मो0 5,000/– पांच हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

20. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा। भवन निर्माण सामग्री के गुणवता में यदि किसी प्रकार का दोष पाया जाता.

है , जो जमीन मालिक को अधिकार होगा कि कम गुणवता वाली सामग्री को बदलने के लिये विकासक को बाध्य करेगें। सामानों के गुणवता की सत्यापन दोनो पक्षों के आर्किटेक्ट द्वारा की जायेगी।

21. यह कि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसकी स्थापना खर्च भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा प्राप्त कर लेने के पश्चात बहुमंजिला इमारत के सदस्यों द्वारा गठित प्रबंध समिति के द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रबंधन खर्च का भुगतान जमीन मालिक या उनके नामित फ्लैट धारक प्रबंधन समिति को करेगें।

22. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , इन्टरकॉम बिजली कनेक्शन (मीटर रहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी तथा उपरोक्त सभी कार्य डेवलपर को कराना होगा।

23. डेवेलपर नगर परिषद् दानापुर के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग , जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो , उससे जमीन मालिक को मुक्त रखेगें।

24. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

25. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के अवधि में चोरी/किसी प्रकार के शारीरिक क्षति के लिये जमीन मालिक जबावदेह नहीं होगें इसके अतिरिक्त.

प्राधिकार द्वारा किसी प्रकार के दण्ड या मुकदमा की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी। जमीन मालिक किसी तरह के दण्ड या किसी मुकदमा के लिए जबाबदेह नहीं होगे।

26. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

27. यह जमीन मालिक एवं विकासक के बीच किसी प्रकार का विवाद या मत भिन्नता उत्पन्न हाने पर उसका निपटारा Indian Arbitration Act 1940 समय समय पर यथा संशोधित अधिनियम के अन्तर्गत दोनो पक्षों द्वारा नियुक्त निष्पक्ष पंचों द्वारा किया जायेगा।

28. यह कि इस मनोबंध से सम्बधित किसी प्रकार के विवाद का निपटारा पटना स्थित न्यायालयों में ही की जा सकेगी।

## अनुसूची संख्या –I

मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो **बाजार समिति से** दक्षिण स्थित है। सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , तौजी संख्या बिहार सरकार खाता संख्या **193** (एक सौ तिरानवे) , सर्वे खसरा संख्या **971** (नौ सौ एकहतर) का अंश भाग , कुल एराजी मवाजी **(49 डि0)** उनचास डिसमल , जिसकी चतुर्दिक सीमा निम्न रूप से वर्णित है।

**चौहद्दी**

उतर :– सर्वे प्लौट न0 954 एवं 966 श्री छठ्ठु राय

दक्षिणः– सर्वे प्लौट न0 974

पूरबः– सर्वे प्लौट न0 972 एवं 973 श्री ललन सिंह

पश्चिमः– सर्वे प्लौट न0 970 श्री राम बाबू सिंह एवं श्री [illegible] सिंह

अवर निबंधन पदाधिकारी (पटना)

यह कि उपरोक्त सम्पति सहायक रोड़ पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 3,67,50,000/– तीन करोड़ सरसठ लाख पचास हजार रूपया है।

## अनुसूची संख्या –II

निर्माणाधीन इमारत का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण

| | | |
|---|---|---|
| ढ़ांचा | :– | डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा। |
| Civil कार्य | :– | डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसाला। |
| परिसज्जन | :– | जमीनू मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और वेदरकोट से पुती होगी। |
| दरवाजें | :– | दरवाजे का चौखट लकड़ी (साल) का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा। |
| खिडकियॉ | :– | खिड़कियॉ अल्युमिनियम फ्रेम में शीशा और लोहे का ग्रील लगा हुआ। |
| फर्श | :– | भिट्रीफायड टाइल्स / मार्बल (कट साईज)। |
| शौचालय | :– | सभी शौचालय में ठंड़ा एवं गर्म पानी का नल सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट ऊँचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का होगा। |

सामान ISI ब्राण्ड एस्को/मार्क का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स का होगा।

रसोई घर :– गेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन Tiles

लिफ्ट :– डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार का लिफ्ट होगा।

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring , सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट ।

पल्मबिंग एवं सेनेट्री :– टाटा पाइप , Sun या 555 फिटिंग्स , C.P. Fittings Essco , पैरी वेयर का पैन एवं बेसिन सिस्टर्न , पी0 भी0 सी0 पाइप (सुप्रीम या प्रिंस)

बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।

चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

किर्लोस्कर कम्पनी ध्वनिरहित जेनरेटर।

बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।

फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली का वायरिंग में तांबे का तार होगा।

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा लिखित कुछ फेर बदल सम्भव है,।



यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

साक्ष्यगण

1. नटराज पिता श्री जटीनाथ दास इ॰ एस॰ आई॰ कालोनी पटना-14 10/2/16
2. रामकुमार S/O स्व॰ रामचन्द्र चौधरी चौधरी पटना 10/02/16

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. सुनीत कुमार सिंह 09/2/2016
2. किरण देवी 09/2/2016
3. संजय कुमार सिंह -2-2016
4. सीमा सिंह
5. अनिलकुमारसिंह
6. शीमा देवी
7. [illegible] 10/2/2016
8. गीता देवी

Online Bank challan checked
Signature

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar 10/2/2016
Managing Director

प्रारूपकर्ता
रवीन्द्रकुमार
अधिवक्ता
दानापुर

दस्तावेज जाँचा
10/2/16
हस्ताक्षर

3,67,50/-

PAN-AAFCA7656J

अदर मो0---------- शब्दों में (रु0---------- ) मात्र

चतुर्थ प्रति

(प्रयोजनार्थ बैंक)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं मूल्यांकन के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता मेसर्स अभिनव आवास प्रा0 लि0

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----------

2. दस्तावेज का प्रकार- विक्रय पत्र, एग्रीमेन्ट, दानपत्र, बंधक पत्र, विकास समझौता, लीज

3. निबंधन कार्यालय---------- अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा---------- भारतीय स्टेट बैंक दानापुर

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

| भुगतान का मद एवं शीर्ष | रकम | कुल रकम |
|---|---|---|
| स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587 | 734000 | 734000 |
| निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576 | 20,000 | 20,000 |
| मूल्यांकन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598 | | |

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 754,000/-

कुल राशि शब्दों में----------

स्थान- दानापुर

तारीख- 09/02/16

- चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें
- चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल सं0 ---------- तारीख ---------- तदनुसार रुपया----------

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रु0---------- / शब्दों में----------

रुपये प्राप्त किए

अधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन कार्यालय द्वारा भरा जाने वाला जमा करने का विवरण:

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30958046[illegible]

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ---------- 525/-

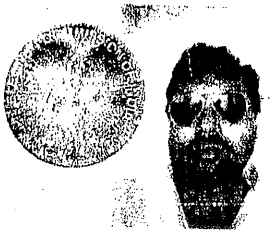
* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या -2) दानापुर (पटना) 754,000

बैंक की राशि एवं मुहर

754525/-

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

FSB6189468



| | |
|---|---|
| Elector's Name | :Shivnath Prasad Yadav |
| निर्वाचक का नाम | :शिवनाथ प्रसाद यादव |
| Father's Name | : Rambishun Yadav |
| पिता का नाम | : रामबिशुन यादव |
| Sex / लिंग | : Male / पुरुष |
| Age | :40 Years as on 1.1.2004 |
| आयु | :४० वर्ष १.१.२००४ को |

Address : 361,Rupaspur, I.A.S.Colony,
Town/Vill - Ram Jaypal Nagar,Danapur
Patna,
Anchal - Danapur,
Distt - Patna

पता : ३६१,रूपसपुर, आई.ए.एस.कॉलोनी,
शहर/गाँव - राम जयपाल नगर,दानापुर पटना,
अचल - दानापुर,
जिला - पटना

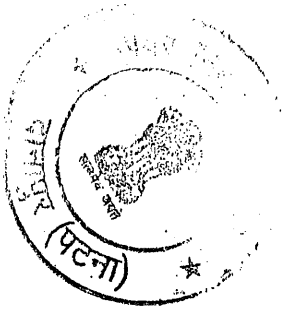
Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
191,DANAPUR Constituency
१९१, दानापुर निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : Danapur Date : 26/10/2004
स्थान : दानापुर दिनांक : २६/१०/२००४

FSB6189468

This Card may be used as an Identity Card under different Government Schemes
[illegible]

उपरोक्त



## Endorsement of Certificate of Admissibility

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| ...amp duty paid under Indian Stamp Act | Rs. 735000/- | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. 1000/- |
| ...ddl.Stamp duty paid under Municipal Act | Rs. 0/- | Amt.paid through Bank Challan | Rs. 754525/- |

**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 | 525 |
| Proc.Fee | 0 | |
| Total | 0 | |

**Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20525**

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date: 10/02/2016**

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 10th February 2016 by Sunil Kumar Singh S/O Ram Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

सुनील कुमार सिंह
10/2/2016

**Signature/L.T.I. of Presentant**

**Date:10/02/2016**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Shivnath Prasad Yadav' age '51' Sex 'M', 'S/O Rambishun Yadav', resident of 'Rupaspur, Patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date : 10/02/2016**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 45 on pages on 551 -570 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-7 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date : 10/02/2016**

**Token No. : 2302** **Year : 2016** **S.No. 2252** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 2219**

Scanned by.....

Checked by

Serial No. 3019 Circle:-Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 2967




बिहार BIHAR 14636 20-2-16 1000 S 713948

क्रम संख्या..... तिथि..... मूल्य..... स्टाम्प संख्या

क्रेता का नाम, पता.....

Serial No. 3019 Deed No. 2967

Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **01/03/2016** by **Sushila Kumari Sharma**
A Stamp Duty of Rs. **164080**/- and other Fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, 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. **2967** in Book No. **1**, Volume No. **61** on pages from **337** to **356** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **10** / Year **2016**

1/3/2016

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rai**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 01/03/2016 Token No: 3063 /2016

## विकास कार्य एकरारनामा

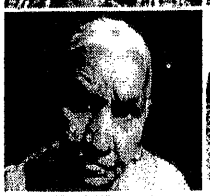
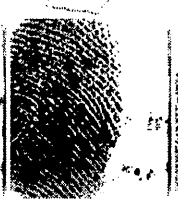
## (DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजिला भवन के निर्माण सम्बन्धी है , जो आज दिनांक ~~एक~~ माह ~~मार्च~~ सन् 2016 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया गया है।

कार्यालय अंचल अधिकारी दानापुर (पटना)

## Sub District Registry Office,Danapur

oken Number 3063 | Reg. Year 2016 | Serial Number 3019 | Deed Number 2967

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Claimant | Pravin Kumar |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | Pravin Kumar 01/3/2016 | | | | | | |
| Executant | Sona Mati Devi |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | सोनामति देवी वार० पामानलिए 01.3.2016 | | | | | | |
| Executant | Sushila Kumari Sharma | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Sig. | सुशीला कुमारी शर्मा 1.3.2016 | | | | | | |
| Presented By | Sushila Kumari Sharma |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | सुशीला कुमारी शर्मा 1.3.2016 | | | | | | |
| Identified By | Parma Nand Singh |  |  | | | | |
| Sig. | परमानंद सिंह 01.3.2016 | | | | | | |



SCORE V... red by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2802sop007

सुशीला कुमारी शर्मा
1.3.2016

1— **श्रीमती सुशीला कुमारी शर्मा** , मो0 न0 9801134875 , धर्मपत्नी स्वर्गीय राम पदारथ शर्मा , निवास स्थान कोरा , थाना फुलवारीशरीफ , हाल थाना जानीपुर , पत्रालय फरीदपुर , जिला पटना

2— **श्रीमती सोना मती देवी** धर्मपत्नी श्री परमानन्द सिंह , निवास स्थान पतुत , थाना रानीतालाब , जिला पटना ,

जिन्हें इसके पश्चात **लेख्यकारीगण / जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया जायेगा , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

**मेसर्स अभिनव आवास प्रा0 लि0** , एक कम्पनी , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अनुसार एक निबंधित कम्पनी है , जिसका निबंधित कार्यालय गोला रोड. , थाना रूपसपुर , जिला पटन ा स्थित है , PAN -- AAFCA 7656J द्वारा प्रबंध निर्देशक **श्री प्रवीण कुमार** पिता का नाम श्री बद्री नाथ दास , निवास स्थान एसिक कॉलोनी , अम्बेदकर पथ , बेली रोड. , थाना रूपसपुर , पत्रालय बी0 भी0 कॉलेज , जिला पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जिन्हें इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो बाजार समिति के दक्षिण स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 972 में मवाजी 2 कट्ठा की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 01 ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय कलामी मरकुमा तारीख 20–04–1993 ई0 को नबिस्ते श्री नरेन्द्र प्रसाद सिंह उर्फ ललन सिंह , निवास स्थान स्वर्गीय देवदत्त सिंह , निवास स्थान दानापुर गोला रोड़ , दलदरी , थाना दानापुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2161 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 346 वास्ते सन् 2006 के पृष्ट संख्या 183 से 192 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 1 अपने खरीदारी की गयी उक्त सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबन्दी रैयत संख्या 16396 में लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 972 में मवाजी 1 कट्ठा 10 धुर यानि 2041 वर्गफीट जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 02 ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय कलामी मरकुमा तारीख 20–07–1993 ई0 को नबिस्ते श्री नरेन्द्र प्रसाद सिंह उर्फ ललन सिंह , निवास स्थान स्वर्गीय देवदत्त सिंह , निवास स्थान दानापुर गोला रोड़ , दलदरी , थाना दानापुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 4260 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द

रजनीश कुमारी शर्मा
1.3.2016

संख्या 390 वास्ते सन् 2006 के पृष्ट संख्या 339 से 350 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 2 अपने खरीदारी की गयी उक्त सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबन्दी रैयत संख्या ----X--- में लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक एवं विकासक की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् दानापुर या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति में बहुमंजिला निर्माण करने क्रम में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के किसी प्रकार के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

सुनीता कुमारी 1/9/16

3. यह कि दोनो पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत में जमीन मालिक का **35 प्रतिशत** (पैंतीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **65 प्रतिशत** (पैंसठ प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र में होगा। इसके अतिरिक्त पार्किंग क्षेत्र एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में अनुपातिक हिस्सा होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

1/3/16

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करेगें , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जायेगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को विकासक के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य

सुशीला कुमारी 1/3/16

यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद् दानापुर और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर , जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष छः माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल के रूप में दिया जायेगा। निर्माण की निर्धारित अवधि एवं कृपा काल की गिनती नगर परिषद् दानापुर या किसी प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से नक्शा पारित होने की तिथि से की जायगी।

12. यह कि प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने पश्चात जमीन मालिक एवं विकासक के बीच उनके हिस्सा के निर्धारण हेतू Memorandum Partition का निष्पादन किया जायेगा। जिसमें जमीन मालिक एवं विकासक को मिलने वाली हिस्सा का स्पष्ट विवरण निर्माणधीन फ्लैट के रूप में रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक और विकासक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप हिस्सा विभाजन के पश्चात विकासक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने/उसका उपयोग एवं उपभोग करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें। जमीन एवं विकासक अपने अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। इसमें किसी पक्ष को एक दूसरे के साथ किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा। विकासक द्वारा लिये गये किसी प्रकार के ऋण से कोई सरोकार जमीन मालिक को नहीं होगा और इसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी।

अनुमोदित अनुमति सहित 1/3/16

14 यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट के बटबारा का सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा , जिसमें जमीन मालिक को Flat / फ्लैट पहले चुनने का अधिकार होगा।

15. यह कि जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **35 प्रतिशत** का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक / डेवेलपर / फ्लैट धारक समिति के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा सार्वजनिक क्षेत्र को छोड़कर अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

16. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को भवन निर्माण के क्रम में सभी कार्य (Acts , deeds and matters) को करने के लिए अधिकृत करते हैं , जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) 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 सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेंने के लिए डेवेलपर अपने खरीदारो को सहयोग करना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **65 प्रतिशत** हिस्से को सीधे बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

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

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अध्किारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने का अधिकार होगा। वैसी हालत जमीन मालिक विकासक से ली गयी Non - Refundable राशि एवं विकासक का विकास कार्य में लागत राशि बिना किसी सूद के विकासक को वापस कर देगे।

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

(ड.) 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 स्वयं अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और 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 जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा हस्तातरण का अधिकार होगा।

सुनीता कुमारी 1/3/16

18. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

19. नगर परिषद् दानापुर द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा.जो अगले मो0 5,000/– पांच हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

20. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

21. यह कि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसकी स्थापना खर्च भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा प्राप्त कर लेने के पश्चात बहुमंजिला इमारत के सदस्यों द्वारा गठित प्रबंध समिति के द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रबंधन खर्च का भुगतान जमीन मालिक या उनके नामित फ्लैट धारक प्रबंधन समिति को करेगें।

अंचल निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

22. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , इन्टरकॉम बिजली कनेक्शन (मीटर रहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी तथा उपरोक्त सभी कार्य डेवलपर को कराना होगा।

23. डेवेलपर नगर परिषद् दानापुर के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग , जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो , उससे जमीन मालिक को मुक्त रखेगें।

24. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

25. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के अवधि में व्यक्ति को किसी प्रकार के शारीरिक क्षति के लिये जमीन मालिक जबावदेह नहीं होगें। इसके अतिरिक्त प्राधिकार द्वारा किसी प्रकार के दण्ड या मुकदमा की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी। जमीन मालिक किसी तरह के दण्ड या किसी मुकदमा के लिए जबाबदेह नहीं होगे।

26. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

27. यह जमीन मालिक एवं विकासक के बीच किसी प्रकार का विवाद या मत भिन्नता उत्पन्न हाने पर उसका निपटारा Indian Arbitration Act 1940 समय समय पर यथा संशोधित अधिनियम के अन्तर्गत दोनो पक्षों द्वारा नियुक्त निष्पक्ष पंचों द्वारा किया जायेगा।

28. यह कि इस मनोबंध से सम्बधित किसी प्रकार के विवाद का निपटारा पटना स्थित न्यायालयों में ही की जा सकेगी।

## अनुसूची संख्या –I

मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो बाजार समिति से दक्षिण स्थित है। सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , तौजी संख्या 5399 (पांच हजार तीन सौ निन्यानवे) , खाता संख्या **214** (दो सौ चौदह) , सर्वे खसरा संख्या **972** (नौ सौ बहतर) का अंश भाग , कुल एराजी मवाजी **(3 कट्ठा 10 धुर)** तीन कट्ठा दस धुर , जिसकी चतुर्दिक सीमा निम्न रूप से वर्णित है।

**चौहद्दी**

उत्तर :– मधु संगम सहकारी गृह निर्माण समति लि0 के सदस्य एवं श्री राम पवित्र मिश्रा

दक्षिणः– पार्ट प्लौट न0 972 सीमा सिंह एवं

पूरबः– पार्ट प्लौट न0 972

पश्चिमः– श्री सुनील सिंह वगैरह

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति सहायक रोड़ पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 82,03,500/– बेरासी लाख तीन हजार पांच सौ रूपया है।

## अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण

ढ़ांचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट , बालू एवं मसाला।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

| | | |
|---|---|---|
| परिसज्जन | :– | जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और वेदरकोट से पुती होगी। |
| दरवाजें | :– | दरवाजे और खिड.की का ढ.ांचा लकडी (साल) का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा। |
| खिडकियॉ | :– | खिड़कियॉ लकड़ी ग्महार या सिसेम का और खिड.की में लोहे का ग्रील लगा हुआ। |
| फर्श | :– | भिट्रीफायड टाइल्स / मार्बल (कट साईज)। |
| शौचालय | :– | सभी शौचालय में ठंड़ा एवं गर्म पानी का नल सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड एस्को/मार्क का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स का होगा। |
| रसोई घर | :– | गेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उॅची रंगीन Tiles |
| लिफ्ट | :– | डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार का लिफ्ट होगा। |

सुधीर कुमार शर्मा
1.3.2016

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring, सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट ।

पल्मबिंग एवं सेनेट्री :– टाटा पाइप , Sun या 555 फिटिंग्स , C.P. Fittings Essco , पैरी वेयर का पैन एवं बेसिन सिस्टर्न , पी0 भी0 सी0 पाइप (सुप्रीम या प्रिंस)

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

## अनुसूची – III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. किर्लोस्कर कम्पनी ध्वनिरहित जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली का वायरिंग में ताँबे का तार होगा।

अवर निबंधन पदाधिकारी पटना (पटना)

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

साक्ष्यगण

1. धर्मानन्द सिंह
स्व० रामाधार सिंह
ग्राम+पो० पहला मधुरापट्टी
शाहपुर दानापुर पटना
01.3.2016

2. संजय कुमार सिंह
पिता श्री राम प्रसाद सिंह
साकिन पहला पट्टी रोड
थाना दानापुर
जिला पटना
1-3-16

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. सुशीला कुमारी शर्मा
1/3/16

2. रामानन्द देवी
पति० धर्मानन्द सिंह
01.3.2016

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

---

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director 01/03/2016

प्रारूपकर्ता
रवीन्द्र कुमार
नं० सरकार
दानापुर
9140 256/12

दस्तावेज जाँचा
1/3/16
हस्ताक्षर

अंदर रु0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

## बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता---मेसर्स अभिनव इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) बख्तियारपुर पटना

2. दस्तावेज का प्रकार---बिक्रय पत्र, एग्रीमेन्ट, दानपत्र, पावरनामा, विकासअधिकारनामा, लीज, पट्टा

3. निबंधन कार्यालय---अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा---भारतीय स्टेट बैंक, दानापुर

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

| भुगतान का मद एवं शीर्ष | रकम | कुल रकम |
|---|---|---|
| स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क अन्य उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587 | 163080 | 163080 |
| निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576 | 20000 | 20000 |
| भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से अन्य विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598 | | |

8186 challan No—80

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट — कुल योग 183080

कुल राशि शब्दों में ---एक लाख तिरासी हजार अस्सी रुपये

स्थान-दानापुर

तारीख-17/3/16

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

पक्षकार का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ----------/ शब्दों में---------- रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

---

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/-

500
183080
183580

बैंक की मोहर एवं मुहर

दानापुर

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



परमा नन्द सिंह
Parma Nand Singh
जन्म तिथि/ DOB: 01/01/1945
पुरुष / MALE

9973 6955 1533

-आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
आत्मज: सवाब सिंह, पाटूट,
पटना,
बिहार - 801112

Address:
S/O: Sabab Singh, Patut, Patna,
Bihar - 801112

9973 6955 1533

-Aam Admi ka Adhikar

## 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. 164080/- | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. 1000/- |
| Addl.Stamp duty paid under Municipal Act | Rs. 0/- | Amt.paid through Bank Challan | Rs. 183580/- |

**Registration Fee**

FEE PAID

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 20000 | 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 | 0 | J1 | 0 | K2 | 0 | Na | 0 |
| B | 0 | H1a | 0 | J2 | 0 | Li | 0 | | |
| | | | | | | | TOTAL- | | 20000 |

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 01/03/2016

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 01st March 2016 by Sushila Kumari Sharma W/O-Late Ram Padarath Sharma by profession House Wife. Status - Executant

सुशीला कुमारी शर्मा
1.3.2016

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:01/03/2016

Registering Officer
Danapur

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Parma Nand Singh' age '70' Sex 'M', 'S/O-Sabab Singh', resident of 'Patut,bihta,patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 01/03/2016

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 61 on pages on 337 -356 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-10 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 01/03/2016

Token No. : 3063 Year : 2016 S.No. : 3019 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 296

SCANNED

Checked By

Book No. :- 1 Deed No. 5440




बिहार BIHAR

Serial No. 5536 T 339366

Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **17/05/2016** by **Sima Singh**.
A Stamp Duty of Rs. **234380**/- and other Fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, 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. **5440** in Book No. **1**, Volume No. **116** on pages from **445** to **464** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **18** / Year **2016**

17/5/2016

Date: 17/05/2016 Token No: 5708 /2016

Signature with Date
**(Dhananjay kumar Rao)**
Registering Officer, **Danapur**

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Authorised Director
17/5/2016

## विकास कार्य एकरारनामा

## (DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजिला भवन के निर्माण सम्बन्धी है , जो आज दिनांक सत्रह माह मई सन् 2016 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया गया है :-

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

5/17/2016

Token Number 5708 Reg. Year 2016 Serial Number 5536 Deed Number 5440

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Claimant | Pravin Kumar (Through The Director Ms Abhinav Awas Pvt Ltd) | | | | | | |
| Sig. | Pravin Kumar 17/5/2016 | | | | | | |

Presented By Sima Singh

Sig. सीमा सिंह 17,5,16

Executant Sima Singh

| × Photo | × Thumb | × Index | × Middle | × Ring | × Little |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

Sig. सीमा सिंह 17/5/16

Identified By Shiv Nath Prasad Yadav

Sig. शिवनाथ प्रसाद यादव 17-5-2016








17.5.16

5/17/2016

**श्रीमती सीमा सिंह** , मो0 न0 9507160999 , धर्मपत्नी श्री संजय कुमार सिंह , निवास स्थान – दलदरी रोड, दानापुर , थाना – दानापुर , पत्रालय – दानापुर कैन्ट , जिला – पटना , जिन्हें इसके पश्चात **लेख्यकारिणी / जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया जायेगा , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

**मेसर्स अभिनव आवास प्रा0 लि0** , एक कम्पनी , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अनुसार एक निबंधित कम्पनी है , जिसका निबंधित कार्यालय गोला रोड. , थाना रूपसपुर , जिला पटना स्थित है , PAN -- AAFCA 7656J , जिसका निबंधन संख्या 7421 सन् 1996–97 ई0 है , द्वारा प्रबंध निर्देशक **श्री प्रवीण कुमार** पिता का नाम श्री बद्री नाथ दास , निवास स्थान एसिक कॉलोनी , अम्बेदकर पथ , बेली रोड. , थाना रूपसपुर , पत्रालय बी0 भी0 कॉलेज , जिला पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Managing Director 17/5/2016

यह कि जमीन मालिक मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो बाजार समिति के दक्षिण स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 972 एवं 973 में मवाजी 1 कट्ठा 5 धुर जमीन की खरीदारी जमीन मालिक श्रीमती सीमा सिंह

अवर निबंधन कार्यालय

ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 15–03–2010 ई0 को नबिस्ते श्री राजनाथ पिता का नाम श्री बैजनाथ प्रसाद जायसवाल , निवास स्थान – गाभतल तरकरिया बाजार , दानापुर , थाना दानापुर , पत्रालय – दीघा , जिला – पटना , बहैसियत मोखतार मिनजानिब श्रीमती उर्मिला देवी धर्मपत्नी श्री नरेन्द्र प्रसाद सिंह उर्फ ललन सिंह वो श्री नरेन्द्र प्रसाद सिंह उर्फ ललन सिंह पिता का नाम स्वर्गीय देवदत्त सिंह , निवास स्थान दलदरी रोड दानापुर , थाना एवं पत्रालय – दानापुर , जिला – पटना से वय खरीद किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2304 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 34 के पृष्ट संख्या 111 से 118 तक सीडी 06 सन् 2010 ई0 में निबंधित किया गया है।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pranav Kumar
Managing Director
17/5/2016

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 972 एवं 973 में मवाजी 1 कट्ठा 5 धुर जमीन की खरीदारी जमीन मालिक श्रीमती सीमा सिंह ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 19–03–2010 ई0 को नबिस्ते श्री राजनाथ पिता का नाम श्री बैजनाथ प्रसाद जायसवाल , निवास स्थान – गाभतल तरकरिया बाजार , दानापुर , थाना दानापुर , पत्रालय – दीघा , जिला – पटना , बहैसियत मोखतार मिनजानिब श्रीमती उर्मिला देवी धर्मपत्नी श्री नरेन्द्र प्रसाद सिंह उर्फ ललन सिंह वो श्री नरेन्द्र प्रसाद सिंह उर्फ ललन सिंह पिता का नाम स्वर्गीय देवदत्त सिंह , निवास स्थान दलदरी रोड दानापुर , थाना एवं पत्रालय – दानापुर , जिला – पटना से वय खरीद किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2579 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 38 के पृष्ट संख्या 107 से 114 तक सीडी 06 सन् 2010 ई0 में निबंधित किया गया है।

सीमा सिंह 17.5.16

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 972 एवं 973 में मवाजी 1 कट्ठा 5 धुर जमीन की खरीदारी जमीन मालिक श्रीमती सीमा

अवर निबंधन कार्यालय

सिंह ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 25–03–2010 ई0 को नबिस्ते श्री राजनाथ पिता का नाम श्री बैजनाथ प्रसाद जायसवाल , निवास स्थान – गाभतल तरकरिया बाजार , दानापुर , थाना दानापुर , पत्रालय – दीघा , जिला – पटना , बहैसियत मोखतार मिनजानिब श्रीमती उर्मिला देवी धर्मपत्नी श्री नरेन्द्र प्रसाद सिंह उर्फ ललन सिंह वो श्री नरेन्द्र प्रसाद सिंह उर्फ ललन सिंह पिता का नाम स्वर्गीय देवदत्त सिंह , निवास स्थान दलदरी रोड दानापुर , थाना एवं पत्रालय – दानापुर , जिला – पटना से वय खरीद किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2822 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 41 के पृष्ट संख्या 574 से 581 तक सीडी 07 सन् 2010 ई0 में निबंधित किया गया है।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pranav Kumar
Managing Director 17/5/2016

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 972 एवं 973 में मवाजी 1 कट्ठा 5 धुर जमीन की खरीदारी जमीन मालिक श्रीमती सीमा ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 27–03–2010 ई0 को नबिस्ते श्री राजनाथ पिता का नाम श्री बैजनाथ प्रसाद जायसवाल , निवास स्थान – गाभतल तरकरिया बाजार , दानापुर , थाना दानापुर , पत्रालय – दीघा , जिला – पटना , बहैसियत मोखतार मिनजानिब श्रीमती उर्मिला देवी धर्मपत्नी श्री नरेन्द्र प्रसाद सिंह उर्फ ललन सिंह वो श्री नरेन्द्र प्रसाद सिंह उर्फ ललन सिंह पिता का नाम स्वर्गीय देवदत्त सिंह , निवास स्थान दलदरी रोड दानापुर , थाना एवं पत्रालय – दानापुर , जिला – पटना से वय खरीद किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2971 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 44 के पृष्ट संख्या 169 से 176 तक सीडी 07 सन् 2010 ई0 में निबंधित किया गया है।

सीमा सिंह 17.5.16

इस प्रकार उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक ने अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की खरीदारी करके खरीदारी के दिन से लेकर आजतक उक्त सम्पत्ति पर

अवर निबंधन कार्यालय

स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबन्दी रैयत संख्या ------ में लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक एवं विकासक ने आपसी सहमति से यह निर्णय लिया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् दानापुर या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति में बहुमंजिला निर्माण करने क्रम में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के किसी प्रकार के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि दोनो पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा। विकासक जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट को पूर्ण रूप से निर्मित करके देगें।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Managing Director
17/5/2016

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत में जमीन मालिक का हिस्सा **73 प्रतिशत** (तिहतर प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का हिस्सा **27 प्रतिशत** (सताइस प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र में होगा। इसके अतिरिक्त पार्किंग क्षेत्र एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में अनुपातिक हिस्सा होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

6 (क) यह कि परम निर्मित क्षेत्र का विभाजन आपसी सहमति के अनुसार Aletenate Choosing पद्धति पर आधारित होगा। जिसमें जमीन मालिक को पहले फ्लैट चूनने का अधिकार होगा।

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Managing Director 17/5/2016

17.5.16

अवर निबंधन कार्यालय

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करेगें , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जायेगी।

Abhinav Awas Pvt. Ltd
Pawan Kumar
Managing Director
17/5/2014

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को विकासक के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद् दानापुर और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

17.5.14

11. 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 सीमा **तीन वर्ष छः माह** की होगी और उसके बाद कार्य

अवर निबंधन कार्यालय

पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल के रूप में दिया जायेगा। निर्माण की निर्धारित अवधि एवं कृपा काल की गिनती नगर परिषद् दानापुर या किसी प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से नक्शा.पारित होने की तिथि से की जायगी।

12. यह कि प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने पश्चात जमीन मालिक एवं विकासक के बीच उनके हिस्सा के निर्धारण हेतू Memorandum Partition का निष्पादन किया जायेगा। जिसमें जमीन मालिक एवं विकासक को मिलने वाली हिस्सा का स्पष्ट विवरण निर्माणधीन फ्लैट के रूप में रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक और विकासक बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप हिस्सा विभाजन के पश्चात विकासक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने/उसका उपयोग एवं उपभोग करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें। जमीन मालिक एवं विकासक अपने अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए अपना अपना एकरारनामा करेगें। इसमें किसी पक्ष को एक दूसरे के साथ किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा। विकासक द्वारा लिये गये किसी प्रकार के ऋण से कोई सरोकार जमीन मालिक को नहीं होगा और इसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी।

14 यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट के बटबारा का सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा।

15. यह कि जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को **73 प्रतिशत** का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण समेत निर्माण हेतू

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pranav Kumar
Managing Director 17/5/2016

17.5.16

सहायक निबंधन कार्यालय ★ दानापुर (पटना) ★

प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक / डेवेलपर / फ्लैट धारक के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा सार्वजनिक क्षेत्र को छोड़कर अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा 73 प्रतिशत के अनुसार से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director 17/5/2016

16. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को भवन निर्माण के क्रम में सभी कार्य (Acts , deeds and matters) को करने के लिए अधिकृत करते हैं , जिसमे खास बातें निम्नलिखीत हैः–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट

17.5.16

अवर निबंधन कार्यालय

Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना , साथ ही किसी न्यायालय , सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड़) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर अपने खरीदारो को सहयोग करना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **27 प्रतिशत** हिस्से को सीधे बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

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

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

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने का अधिकार होगा। वैसी हालत जमीन मालिक

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Managing Director 17/5/2016

अवर निबंधन कार्यालय

विकासक से ली गयी Non - Refundable राशि , यदि कोई हो , एवं विकासक का विकास कार्य में लागत राशि बिना किसी सूद के विकासक को वापस कर देगे।

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

(ड़) 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 स्वयं अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और 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 जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा हस्तातरण का अधिकार होगा।

18. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

Abhinav Ams Pvt. Ltd.
Pramod Kumar
Managing Director
17/5/2016

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

19. नगर परिषद् दानापुर द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो जमीन मालिक के हिस्से के प्रति फ्लैट का मो0 5,000/– पांच हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

20. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा। भवन निर्माण सामग्री के गुणवता में यदि किसी प्रकार का दोष पाया जाता है , जो जमीन मालिक को अधिकार होगा कि कम गुणवता वाली सामग्री को बदलने के लिये विकासक को बाध्य करेगें। सामानों के गुणवता की सत्यापन दोनो पक्षों के आर्किटेक्ट द्वारा की जायेगी।

21. यह कि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसकी स्थापना खर्च भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा प्राप्त कर लेने के पश्चात बहुमंजिला इमारत के सदस्यों द्वारा गठित प्रबंध समिति के द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रबंधन खर्च का भुगतान जमीन मालिक या उनके नामित फ्लैट धारक प्रबंधन समिति को करेगें।

22. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , इन्टरकॉम बिजली कनेक्शन (मीटर रहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी तथा उपरोक्त सभी कार्य डेवलपर को कराना होगा।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Managing Director
17/5/2016

17.5.16

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

23. डेवेलपर नगर परिषद् दानापुर के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग , जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो , उससे जमीन मालिक को मुक्त रखेगें।

24. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

25. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के अवधि में व्यक्ति को किसी प्रकार के शारीरिक क्षति के लिये जमीन मालिक जबावदेह नहीं होगें। इसके अतिरिक्त प्राधिकार द्वारा किसी प्रकार के दण्ड या मुकदमा की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी। जमीन मालिक किसी तरह के दण्ड या किसी मुकदमा के लिए जबाबदेह नहीं होगें।

26. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

27. यह जमीन मालिक एवं विकासक के बीच किसी प्रकार का विवाद या मत भिन्नता उत्पन्न हाने पर उसका निपटारा Indian Arbitration Act 1940 समय समय पर यथा संशोधित अधिनियम के अन्तर्गत दोनो पक्षों द्वारा नियुक्त निष्पक्ष पंचों द्वारा किया जायेगा।

28. यह कि इस मनोबंध से सम्बधित किसी प्रकार के विवाद का निपटारा पटना स्थित न्यायालयों में ही की जा सकेगी।

Abhinav Awas Pvt. Ltd
Pawan Kumar
Managing Director
17/5/2016

17.5.16

सक्षम प्राधिकार
अंचल निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

## अनुसूची संख्या –I

मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो **बाजार समिति से** दक्षिण स्थित है। सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 **21** (इक्कीस) , तौजी संख्या **5399** (पांच हजार तीन सौ निन्यानवे) , खाता संख्या **214** (दो सौ चौदह) , एवं **221** (दो सौ इक्कीस) , सर्वे खसरा संख्या क्रमशः **972** (नौ सौ बहतर) एवं **973** (नौ सौ तिहतर) का अंश भाग , कुल एराजी मवाजी **(5 कट्ठा)** पांच कट्ठा , जिसकी चतुर्दिक सीमा निम्न रूप से वर्णित है।

**चौहद्दी**

उतर :– पार्ट प्लौट न0 972 एवं 973

दक्षिणः– सर्वे प्लौट न0 974 श्री राम प्रसाद सिंह

पूरबः– पार्ट प्लौट न0 972 एवं 973 श्रीमती श्वेता राज

पश्चिमः– सर्वे प्लौट न0 971 श्री राम प्रसाद सिंह

यह कि उपरोक्त सम्पति सहायक रोड़ पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 1,17,19,000/– एक करोड़ सतरह लाख उन्नीस हजार रूपया है।

## अनुसूची संख्या –II

निर्माणाधीन इमारत का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण

ढ़ांचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और वेदरकोट से पूरी होगी।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pranav Kumar
Managing Director
17/5/2016

17.5.16

दरवाजें :– दरवाजे का चौखट लकड़ी (साल) का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।

खिडकियॉ :– खिड़कियॉ अल्युमिनियम फ्रेम में शीशा और लोहे का ग्रील लगा हुआ।

फर्श :– भिट्रीफायड टाइल्स / मार्बल (कट साईज)।

शौचालय :– सभी शौचालय में ठंड़ा एवं गर्म पानी का नल सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड एस्को/मार्क का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स का होगा।

रसोई घर :– गेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उॅची रंगीन Tiles

लिफ्ट :– डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार का लिफ्ट होगा।

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring, सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट ।

पल्मबिंग एवं सेनेट्री :– टाटा पाइप , Sun या 555 फिटिंग्स , C.P. Fittings Essco , पैरी वेयर का पैन एवं बेसिन सिस्टर्न , पी0 भी0 सी0 पाइप (सुप्रीम या प्रिंस)

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Managing Director
17/5/2018

17.5.18

सक्षम निबंधन कार्यालय दानापुर (बिहार)

बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।

चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

किर्लोस्कर कम्पनी ध्वनिरहित जेनरेटर।

बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।

फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली का वायरिंग में तांबे का तार होगा।

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

**प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर**

**साक्ष्यगण**

1. [illegible] रमा सिंह 17.5.16
2. 17-5-2016

**द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर**

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director 17/5/2016

17-5-16

Signature

**प्रारूपकर्ता**

रवीन्द्र कुमार
नारियलकार
दानापुर पटना
9006256152

अंचल निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

दस्तावेज जाँचा
17/5/16
हस्ताक्षर

## Endorsement of Certificate of Admissibility

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| duty paid under Indian Stamp Act | Rs. 234380/- | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. 1000/- |
| Stamp duty paid under Municipal Act | Rs. 0/- | Amt.paid through Bank Challan | Rs. 253880/- |

**Registration Fee**

FEE PAID

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 20000 | 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 | 0 | 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**

**Date: 17/05/2016**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 17th May 2016 by Sima Singh Sanjay Kumar Singh by profession House Wife. Status - Executant

17/5/16

**Signature/L.T.I. of Presentant**

**Date:17/05/2016**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Shiv Nath Prasad Yadav' age '55' Sex 'M', 'Ram Bishun Yadav', resident of '361,rupaspur,danapur,patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

**Date : 17/05/2016**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 116 on pages on 445 -464 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-18 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

**Date : 17/05/2016**

**Registering Officer**
**Danapur**

**oken No. : 5708** **Year : 2016** **S.No. : 5536** **SCORE Ver.4.0** **Deed No . : 5440**

5/17/2016

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

FSB6189468



| | |
|---|---|
| Elector's Name | :Shivnath Prasad Yadav |
| निर्वाचक का नाम | :शिवनाथ प्रसाद यादव |
| Father's Name | : Rambishun Yadav |
| पिता का नाम | : रामबिशुन यादव |
| Sex / लिंग | : Male / पुरुष |
| Age | : 40 Years as on 1.1.2004 |
| आयु | : ४० वर्ष १.१.२००४ को |

Address : 361,Rupaspur, I.A.S.Colony,
Town/Vill - Ram Jaypal Nagar,Danapur
Patna,
Anchal - Danapur,
Distt - Patna

पता : ३६१,रूपसपुर, आई.ए.एस.कॉलोनी,
शहर/गाँव - राम जयपाल नगर,दानापुर पटना,
अंचल - दानापुर,
जिला - पटना

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
191,DANAPUR Constituency
१९१, दानापुर निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

FSB6189468

Place : Danapur Date : 26/10/2004
स्थान : दानापुर दिनांक : २६/१०/२००४

This Card may be used as an Identity Card under different Government Schemes.
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।

अंचल निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

अंदर मो0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता मेसर्स अभिनव इस्पात प्रा0लि0 (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)---पोला रोड दानापुर खगौल पटना

2. दस्तावेज का प्रकार---विक्रय पत्र, एग्रीमेन्ट, दानपत्र, पंचायतनामा, विकासस्वरूपनामा, लीज, पट्टालेख

3. निबंधन कार्यालय---अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा---भारतीय स्टेट बैंक, दानापुर

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

| भुगतान का मद एवं शीर्ष | रकम | कुल रकम |
|---|---|---|
| स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क अन्य उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226597 | 2,33380 | 2,33380 |
| निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576 | 20,000 | 20,000 |
| भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से अन्य विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598 | | |

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट — कुल योग 2,53380

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान---दानापुर

तारीख---17/5/16

• चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

• चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तिम होने के पश्चात ही स्वीकृत होगी।

Subodh

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------- शब्दों में ---------- रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

---

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

• (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/- 2533 80

2-53 880

Serial No. 4315 Circle:-Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 4235

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR S 649643

Serial No. 4315

Deed No. 4235

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **18/04/2016** by **Ram Pavitra Mishra**
A Stamp Duty of Rs. **70320**/- and other Fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, 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. **4235** in Book No. **1**, Volume No. **89** on pages from **548** to **567** and has been preserved in total **20** pages.

उन्नयन मनोबध
**(Development Agreement)**

Date: 18/04/2016 Token No: 4467 /2016

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Pranav Awas Pvt. Ltd.
18/4/2016
Managing Director

विकास कार्य एकरारनामा

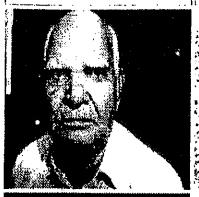
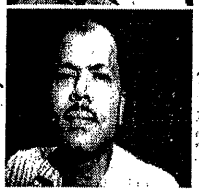
## (DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजिला भवन के निर्माण सम्बन्धी है, जो आज दिनांक 18/04/ माह अप्रैल सन् 2016 ई० को निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच निष्पादित किया गया है :-

18/4/2016

## Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 4467 | Reg. Year 2016 | Serial Number 4315 | Deed Numbe

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Claimant | Pravin Kumar |  |  |  |  |  |
| Sig. Pravin Kumar 18/4/2016 | | | | | | |
| Executant | Ram Pavitra Mishra | ☒ Photo | ☒ Thumb | ☒ Index | ☒ Middle | ☒ Ring |
| Sig. राम पवित्र मिश्रा 18/4/2016 | | | | | | |
| Presented By | Ram Pavitra Mishra |  |  |  |  |  |
| Sig. राम पवित्र मिश्रा 18/4/2016 | | | | | | |
| Identified By | Ranjan Kumar Sinha |  |  | | | |
| Sig. Ranjan Kumar Sinha 18/4/16 | | | | | | |

**SCORE Ver.4.0** Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2802sop011



राम पवित्र मिश्रा
18/4/2016

(2)

**श्री राम पवित्र मिश्र** मो0 न0 9430938774. , निवास स्थान ग्राम एवं पत्रालय – बररी , थाना – बेनीपट्टी , जिला – मधुबनी , हाल निवास स्थान गंडक शिविर न0 3 , क्वाटर न0 – डी/39 , मोतिहारी , थाना एवं पत्रालय – मोतिहारी , जिला – पूर्वी चम्पारण , जिन्हें इसके पश्चात **लेख्यकारी / जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया जायेगा , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director 18/4/2016

ए वं म्

**मेसर्स अभिनव आवास प्रा0 लि0** , एक कम्पनी , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अनुसार एक निबंधित कम्पनी है , जिसका निबंधित कार्यालय गोला रोड. , थाना रूपसपुर , जिला पटना स्थित है , PAN -- AAFCA 7656J द्वारा प्रबंध निर्देशक **श्री प्रवीण कुमार** पिता का नाम श्री बद्री नाथ दास , निवास स्थान एसिक कॉलोनी , अम्बेदकर पथ , बेली रोड. , थाना रूपसपुर , पत्रालय बी0 भी0 कॉलेज , जिला पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो बाजार समिति के दक्षिण स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

18/4/2016

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 972 में मवाजी 2041 वर्गफीट जमीन खरीदारी जमीन मालिक ने अपने खास अर्जित आय

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर

से बजरिय वशिका केवाला वय कलामी मरकुमा तारीख 18–11–1998 ई0 को नबिस्ते श्री नरेन्द्र प्रसाद सिंह उर्फ ललन सिंह , निवास स्थान स्वर्गीय देवदत्त सिंह , निवास स्थान दानापुर गोला रोड़ , दलदरी , थाना दानापुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 5139 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 630 वास्ते 2007 के पृष्ट संख्या 01 से 14 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक अपने खरीदारी की गयी उक्त सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबन्दी रैयत संख्या 16396 में लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

Abhinav Awas Pvt. Ltd
Pramin Kumar
Managing Director 18/4/2016

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक एवं विकासक की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय-पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् दानापुर या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

18/4/2016

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति में बहुमंजिला निर्माण करने क्रम में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के

अवर निबंधन कार्यालय

किसी प्रकार के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि दोनो पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

Abhinav Awas Pvt. Ltd
Pramm Kumar
Managing Director
18/4/16

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत में जमीन मालिक का **35 प्रतिशत** (पैंतीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **65 प्रतिशत** (पैंसठ प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र में होगा। इसके अतिरिक्त पार्किंग क्षेत्र एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में अनुपातिक हिस्सा होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

18/4/2016

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करेगें , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जायेगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को विकासक के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pramm Kumar
Managing Director 18/4/2016

18/4/2016

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर

यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद् दानापुर और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pranav Kumar
Managing Director 18/4/2016

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर , जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष छः माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल के रूप में दिया जायेगा। निर्माण की निर्धारित अवधि एवं कृपा काल की गिनती नगर परिषद् दानापुर या किसी प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से नक्शा पारित होने की तिथि से की जायगी।

12. यह कि प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने पश्चात जमीन मालिक एवं विकासक के बीच उनके हिस्सा के निर्धारण हेतू Memorandum Partition का निष्पादन किया जायेगा। जिसमें जमीन मालिक एवं विकासक को मिलने वाली हिस्सा का स्पष्ट विवरण निर्माणधीन फ्लैट के रूप में रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक और विकासक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप हिस्सा विभाजन के पश्चात विकासक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने/उसका उपयोग एवं उपभोग करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें। जमीन एवं विकासक अपने अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। इसमें किसी पक्ष को एक दूसरे के साथ किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा। विकासक द्वारा लिये गये किसी प्रकार के ऋण से कोई सरोकार जमीन मालिक को नहीं होगा और इसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी।

18/4/2016

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

14 यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट के बटबारा का सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा , जिसमें जमीन मालिक को Flat / फ्लैट पहले चुनने का अधिकार होगा।

15. यह कि जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **35 प्रतिशत** का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक / डेवेलपर / फ्लैट धारक समिति के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा सार्वजनिक क्षेत्र को छोड़कर अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

16. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को भवन निर्माण के क्रम में सभी कार्य (Acts , deeds and matters) को करने के लिए अधिकृत करते हैं , जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pramin Kumar
Managing Director
18/4/2016

18/4/2016

निबंधन कार्यालय

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) 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 सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर अपने खरीदारो को सहयोग करना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **65 प्रतिशत** हिस्से को सीधे बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

Abhinav Awas Pvt. Ltd
Pramod Kumar
Managing Director
18/4/2016

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

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

18/4/2016

बंधन कार्यालय

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

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने का अधिकार होगा। वैसी हालत जमीन मालिक विकासक से ली गयी Non - Refundable राशि एवं विकासक का विकास कार्य में लागत राशि बिना किसी सूद के विकासक को वापस कर देगे।

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

(ड.) 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 स्वयं अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और 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 जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा हस्तातरण का अधिकार होगा।

Abhinav Awas Pvt. Ltd
Pramila Kumari
Managing Director
18/4/2016

18/4/2016

दानापुर (पटना)

18. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pranav Jain
Managing Director
18/4/2014

19. नगर परिषद् दानापुर द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 3,000/– तीन हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

20. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

18/4/2014

21. यह कि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसकी स्थापना खर्च भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा प्राप्त कर लेने के पश्चात बहुमंजिला इमारत के सदस्यों द्वारा गठित प्रबंध समिति के द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रबंधन खर्च का भुगतान जमीन मालिक या उनके नामित फ्लैट धारक प्रबंधन समिति का करेगें।

अंचल निबंधन कार्यालय
दानापुर

22. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , इन्टरकॉम बिजली कनेक्शन (मीटर रहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी तथा उपरोक्त सभी कार्य डेवलपर को कराना होगा।

23. डेवेलपर नगर परिषद् दानापुर के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग , जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो , उससे जमीन मालिक को मुक्त रखेगें।

24. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

25. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के अवधि में व्यक्ति को किसी प्रकार के शारीरिक क्षति के लिये जमीन मालिक जबावदेह नहीं होगें। इसके अतिरिक्त प्राधिकार द्वारा किसी प्रकार के दण्ड या मुकदमा की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी। जमीन मालिक किसी तरह के दण्ड या किसी मुकदमा के लिए जबाबदेह नहीं होगे।

26. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

27. यह जमीन मालिक एवं विकासक के बीच किसी प्रकार का विवाद या मत भिन्नता उत्पन्न हाने पर उसका निपटारा Indian Arbitration Act 1940 समय समय पर यथा संशोधित अधिनियम के अन्तर्गत दोनो पक्षों द्वारा नियुक्त निष्पक्ष पंचों द्वारा किया जायेगा।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Managing Director
18/4/2016

अंचल निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

28. यह कि इस मनोबंध से सम्बधित किसी प्रकार के विवाद का निपटारा पटना स्थित न्यायालयों में ही की जा सकेगी।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pramod Kumar
Managing Director
18/4/2016

## अनुसूची संख्या –I

मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो **बाजार समिति** से दक्षिण स्थित है। सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , तौजी संख्या 5399 (पांच हजार तीन सौ निन्यानवे) , खाता संख्या **214** (दो सौ चौदह) , सर्वे खसरा संख्या **972** (नौ सौ बहतर) का अंश भाग , कुल एराजी मवाजी **(2041 वर्गफीट)** दो हजार एकतालिस वर्गफीट , जिसकी चतुर्दिक सीमा निम्न रूप से वर्णित है।

चौहद्दी

उतर :– मधु संगम सहकारी गृह निर्माण समति लि0 के सदस्य

दक्षिण:– पार्ट प्लौट न0 972

पूरब:– पार्ट प्लौट न0 972

पश्चिम:– श्रीमती सुशीला कुमारी शर्मा

18/4/2016

यह कि उपरोक्त सम्पति सहायक रोड पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 35,16,000/– पैतीस लाख सोलह हजार रूपया है।

## अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण

ढ़ांचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट , बालू एवं मसाला।

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

| | | |
|---|---|---|
| परिसज्जन | :– | जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और वेदरकोट से पुती होगी। |
| दरवाजें | :– | दरवाजे और खिड.की का ढ.ांचा लकडी (साल) का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा। |
| खिडकियॉ | :– | खिड़कियॉ लकड़ी ग्महार या सिसेम का और खिड.की में लोहे का ग्रील लगा हुआ। |
| फर्श | :– | भिट्रीफायड टाइल्स / मार्बल (कट साईज)। |
| शौचालय | :– | सभी शौचालय में ठंड़ा एवं गर्म पानी का नल सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड एस्को/मार्क का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स का होगा। |
| रसोई घर | :– | गेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उॅची रंगीन Tiles |
| लिफ्ट | :– | डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार का लिफ्ट होगा। |

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pranav Kumar
Managing Director
18/4/2016

18/4/2016

अवर निबंधन कार्यालय

| | | |
|---|---|---|
| बिजली व्यवस्था | :– | मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring, सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट । |
| पल्मबिंग एवं सेनेट्री | :– | टाटा पाइप , Sun या 555 फिटिंग्स , C.P. Fittings Essco , पैरी वेयर का पैन एवं बेसिन सिस्टर्न , पी0 भी0 सी0 पाइप (सुप्रीम या प्रिंस) |

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pramod Kumar
Managing Director
18/4/2016

## अनुसूची – III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. किर्लोस्कर कम्पनी ध्वनिरहित जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली का वायरिंग में तांबे का तार होगा।

18/4/2016

अवर निबंधन कार्यालय
दादरी (गौतम बुद्ध नगर)

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

राम जीवन सिंह
18/4/2016

साक्ष्यगण

1. Ranjan Kumar Sinha
S/o Sri Narayan Das
Indrapuri
Patna 24
18/04/2016

2. Shiv Nath Prasad Yadav
Lt Ram Bilas Yadav
I.A.S Colony
Beli Road
Danapur Patna
18.4.2016

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director
18/4/2016

Drafted by
Nathu

अवर निबंधन कार्यालय
सत्यमेव जयते
दानापुर (पटना)

## 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. 70320/- | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. 1000/- |
| Addl.Stamp duty paid under Municipal Act | Rs. 0/- | Amt.paid through Bank Challan | Rs. 89820/- |

**Registration Fee**

FEE PAID

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 20000 | 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 | 0 | J1 | 0 | K2 | 0 | Na | 0 |
| B | 0 | H1a | 0 | J2 | 0 | Li | 0 | | |
| | | | | | | | TOTAL- | | 20000 |

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

| LLR + Proc Fee | |
|---|---|
| LLR | 0 |
| Proc.Fee | 0 |
| Total | 0 |

**Service Charge**: 500

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date: 18/04/2016**

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 18th April 2016 by Ram Pavitra Mishra Ganesh Mishra by profession Others. Status - Executant

राम पवित्र मिश्रा
18/4/2016

**Signature/L.T.I. of Presentant**

**Date:18/04/2016**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Ranjan Kumar Sinha' age '42' Sex 'M', 'Naurang Ram', resident of 'Indrapuri,patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date : 18/04/2016**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 89 on pages on 548 -567 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-14 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date : 18/04/2016**

**Token No. : 4467** **Year : 2016** **S.No. : 4315** **SCORE Ver.4.0** **Deed No . : 4235**

SCANNED

By

1,000/=

B-16831

अवर मो0---------- शब्दों में (रु0---------- ) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार

(4)

निबंधन विभाग

पे. मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

MSS ABHINAV AWAS PVT Ltd Gola Road Patna

1. पक्षकार का नाम /पता---------मेसर्स अभिनव आवास प्रा० लि० गोला रोड, रूपसपुर, पटना

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----------

2. दस्तावेज का प्रकार- विक्रय पत्र, एग्रीमेन्ट, दानपत्र, वसियतनामा, विकास एग्रीमेन्ट, लीज,

3. निबंधन कार्यालय---------अवर निबंधन कार्यालय दानापुर ---------, पटना,

4. बैंक का नाम एवं शाखा---------भारतीय स्टेट बैंक दानापुर

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

| भुगतान का मद एवं शीर्ष | रकम | कुल रकम |
|---|---|---|
| स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प पर व्यष्टिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विषय कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587 | 69,320/- | 69,320/= |
| निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विषय कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576 | 20,000/- | 20,000/= |
| भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विषय कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598 | | |

C-22

C-21

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 89,320

कुल राशि शब्दों में ---अस्सी हजार तीन सौ बीस रुपया मात्र---

स्थान---दानापुर---

तारीख---18/04/16---

18/04/16

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तिम होने के पश्चात ही मान्य होगी

89,320

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ---------तारीख ---------तत्पूर्वता कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के ---------/ शब्दों में---------

रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

CASH RECEIVED DANAPUR Br.-0125 HARENDRA KUMAR SINGH No.-5008565 18 APR

निबंधन हेतु अग्रिम प्रभार * जमा करने का

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30[illegible]

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ---------

INITIAL CHECKED

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रु0 25/-

500/

89,320/=

89,820

Addr/ss : 897Ch,Indrapuri Road No. 2,
Town/Vill - Patna,
Anchal - Patna Sadar,
Distt - Patna

पता : ८९७च,इन्द्रपुरी रोड न. २,
शहर/गाँव - पटना,
अंचल - पटना सदर,
जिला - पटना

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
188, PATNA (WEST) Constituency
१८८, पटना (पश्चिम) निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की प्रतिकृति

JBX6918700

Place : Patna Sadar Date : 19/09/2004
स्थान : पटना सदर दिनांक : १९/०९/२००४

This Card may be used as an identity card under different Government Schemes
इस कार्ड का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अंतर्गत पहचान पत्र के रूप में इस्तेमाल किया जा सकता है।

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

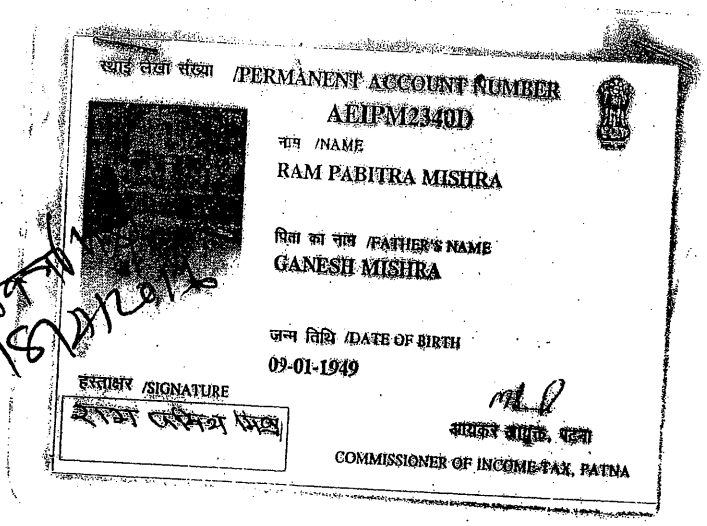
JBX6918700



Elector's Name : Ranjan Kumar Sinha
निर्वाचक का नाम : रंजन कुमार सिन्हा
Father's Name : Naurang Ram
पिता का नाम : नौरंग राम
Sex / लिंग : Male पुरुष
Age : 30 Years as on 1.1.2004
आयु : ३० वर्ष १.१.२००४ को

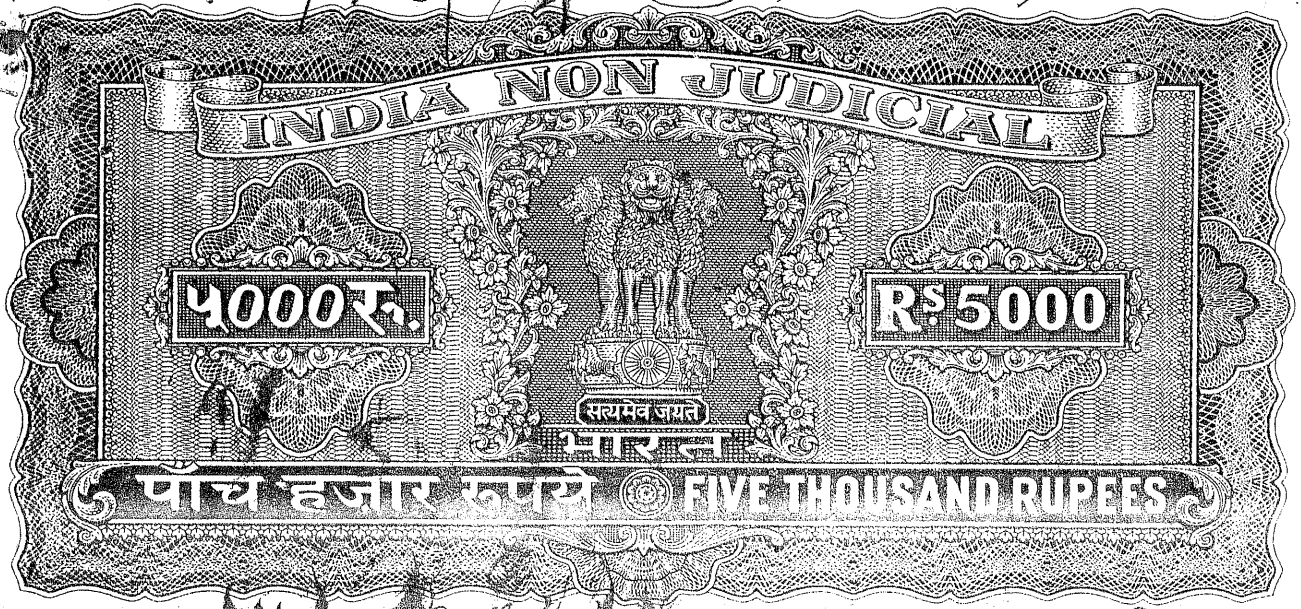
18/04/2016

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)


स्थाई लेखा संख्या /PERMANENT ACCOUNT NUMBER
AEIPM2340D
नाम /NAME
RAM PABITRA MISHRA
पिता का नाम /FATHER'S NAME
GANESH MISHRA
जन्म तिथि /DATE OF BIRTH
09-01-1949
हस्ताक्षर /SIGNATURE
आयकर आयुक्त, पटना
COMMISSIONER OF INCOME-TAX, PATNA


अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

5139 5000Rs.




1- लेखकारी के नाम एंव पता । : श्री भाग्य नारायण पाण्डेय पिता का नाम श्री राम लोचन पाण्डेय, निवास स्थान केरूना टोला, थाना सुरसान्ड, पत्रालय मलाही, जिला सीतामढ़ी । भारतीय नागरिक ।

कृ0पृ030

16280

25294

16280

श्री राम पवित्र मिश्रा

स्व० गनेश मिश्रा

गोंडके शिविर क्वा०नं० डी/3/5

सीतीहारी सीतीहारी

पूर्वी चम्पारण

[illegible]

12/11/98

10/-

18/11/98

जिलकी ...

व्यवसायी ...

पिता का नाम ...

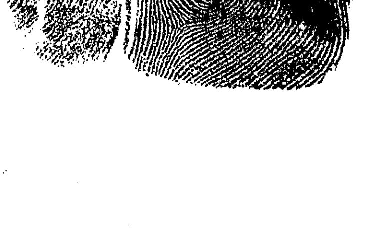
62 / 25198

18/11/98

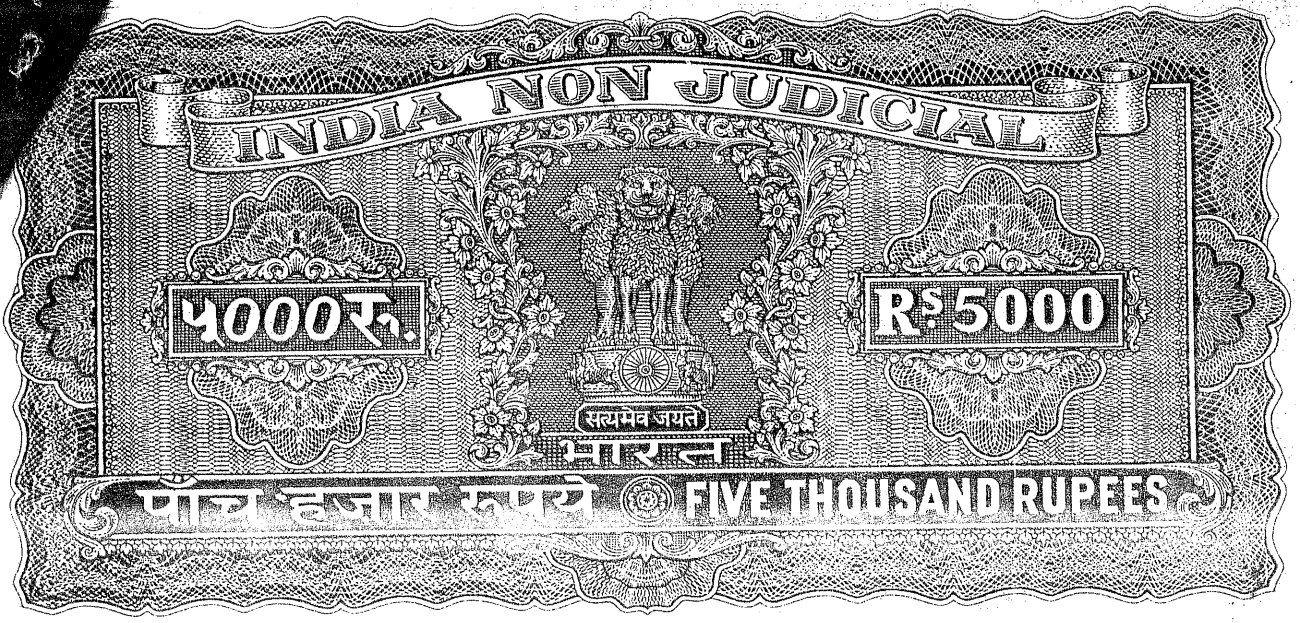
63 / 25198

12/11/98





5000Rs.






2- लेखधारी के नाम एंव पता । : श्री राम पवित्र मिश्र पिता का नाम स्व० गणेश मिश्र, वर्त्तमान निवास स्थान गंडक शिविर नं०-3 क्वाटर नम्बर-डी/39 मोतीहारी, थाना मोतीहारी, पत्रालय मोतीहारी, जिला पूर्वी चम्पारण । स्थायी पता ग्राम बररी, थाना बेनीपट्टी, पत्रालय बररी, जिला मधुबनी । भारतीय नागरिक ।

3- लेख्य प्रकार : बिक्रयविवाद बिक्रय पत्र यानि कबाला बयला तामीमी ।

4- मूल्यांकन : अंके 75,000/- (पंचहत्तर हजार रुपया) मात्र ।

5- सम्पत्ति का विवरण : मवाजी 204। वर्गफीट (दो हजार एकतालीस) वर्गफीट) जिसका बिघौती एराजी । कट्ठा 10 धूर (एक कट्ठा दस धूर) एराजी अवासिय कायमी नगदी वाके मौजा दानापुर शहजादपुर, परगना फुलवारी, थाना एंव सब रजिस्ट्री दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना जिसकी थाना संख्या-21 (इक्कीस), तौजी



25295

16.2.80

श्री रामपवित्र मिश्रा



5000R.




- 3 -

संख्या-5399 (पाँच हजार तीन सौ निनानवे), खाता संख्या-214 (दो सौ चौदह), सर्वे खसरा संख्या-972 (नव सौ बहत्तर) जिसकी वार्षिक लगान मो० 2·00 रूपया अलावे शेष ।

जमीन्दारी बिहार सरकार द्वारा अंचल अधिकारी दानापुर ।

" चौहदी "

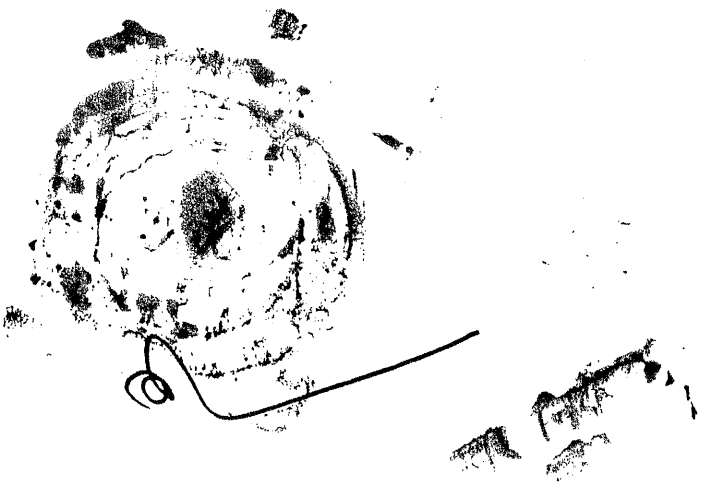
| उत्तर | दक्षिण | पूरब | पश्चिम |
|---|---|---|---|
| मधु संगम सहकारी गृह निर्माण समिति लि० । | प्लॉट नं०-972 | प्लॉट नं०-972 | 24। वर्गफीट रास्ता लेखकारी द्वारा छोड़ा गया 204। वर्गफीट में से ही । |

यह जमीन पटना विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर है । जिसकी बिक्री हेतू लेखकारी ने केश संख्या-6462/98 ई० के द्वारा सूचना दाखिल किया था । जिसमें पत्रांक संख्या- 523 दिनांक 14-11-98 के द्वारा ~~भूमि हस्तांतरण कि अनुमति लेखकारी को प्राप्त हो चूकी है~~ । जिस कारण ये भूमि बिक्री हेतू आदेश के अनुसार लेखकारी बिक्री कर रहे हैं ।

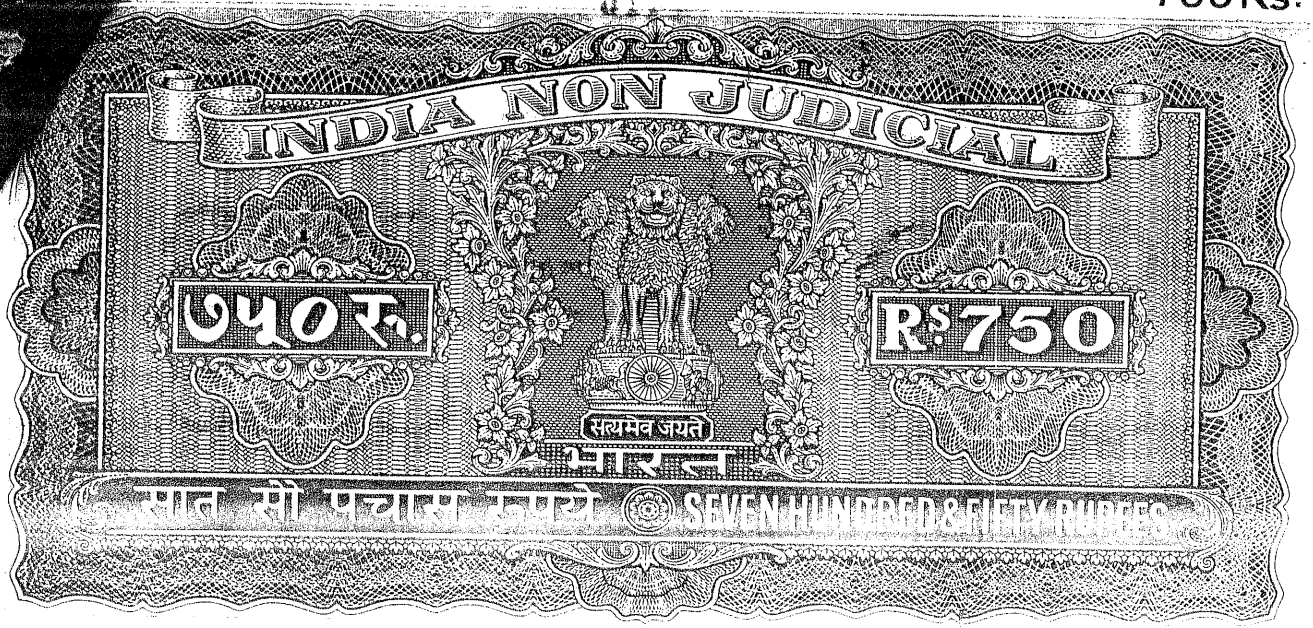
25290

पूरा 16 2801

नाम श्री राम पवित्र मिश्रा



750Rs.




- 4 -

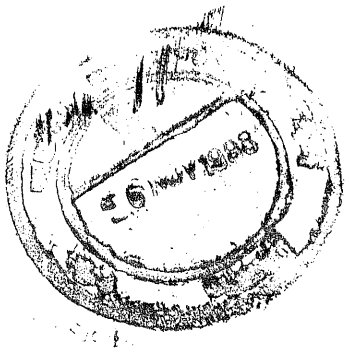
" संदर्भ "

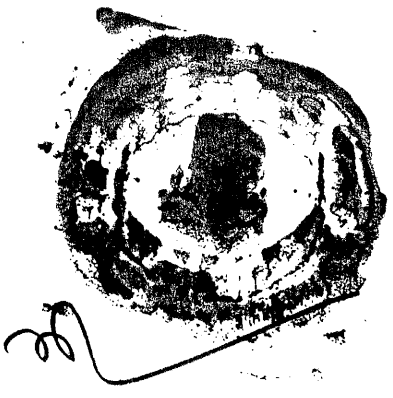
हकियतयह है कि इस बिक्रय पत्र के खाना नम्बर-5 में वर्णित सम्पत्ति लेख्यकारी अपना खास अर्जित आय से वजरिये वशिका बय द्वारा दिनांक 21-06-93 ई० को नविस्ते नरेन्द्र प्रसाद सिंह उर्फ ललन सिंह पिता स्व० देव दत्त सिंह निवासी दानापुर गोला रोड दलदरी, थाना दानापुर जिला पटना से खरीद किया है जिसका निबंधन संख्या-3615 वर्ष 1993 ई० निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है । वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजं तक लेख्यकारी खाना संख्या-5 में वर्णित सम्पत्ति पर वहैसियत सम्पत्ति के मूल सर्वाधिकारी वो स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति के अत्पतित आय को अपने उपयोग वो उपभोग में लाते रहे हैं वो है ।

लेख्यकारी को तत्काल रुपयों का सख्त जरूरी है और जब तक खाने नं०-5 में वर्णित सम्पत्ति की बिक्री लेख्यकारी नहीं करते हैं तब तक रुपयों का शीघ्र प्रबन्ध करना लेख्यकारी के वास्ते वर्त्तमान आय से प्राय: मुश्किल है ।

अतएव लेख्यकारी ने वहैसियत सम्पत्ति के मूल सर्वाधिकारी वो स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर अपने तन मन की

1416





500Rs.



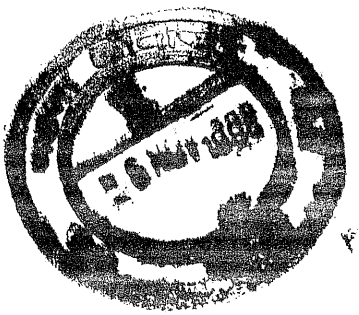



स्वस्थतावस्था में अपने शुभ चिन्तकों एंव कानूनी सलाहकारों से परामर्श इत्यादि लेकर बिना किसी बाहरी दबाव वो डराव वो धमकाव के अपने समस्त ज्ञानेन्द्रियों के साथ खाने नं0-5 में वर्णित सम्पत्ति को समयानुसार उचित मूल्य मो0 75,000/- (पचहत्तर हजार रुपया) मात्र में लेख्यधारी खाने नं0-2 के बेचा वो बयना कलामी किया वो लेख्य निष्पादन का सहर्ष स्वीकार किया ।

मूल्यवे कुल रुपयों को लेख्यकारी ने खरीदार पक्ष से इस बिक्री पर अपना हस्ताक्षर बनाने के पूर्व ही नगद वसूल वो बेबाक पा चुके हैं ।

खाने नं0-5 के वर्णित सम्पत्ति में जितना भी हक वो दखल कब्जा आज तक लेख्यकारी या उनके उत्तराधिकारी को प्राप्त था या भविष्य में प्राप्त होता रहेता वे सब कुल हक वो दखल कब्जा आज के दिन से मूल के कुल रुपयों के बदले हस्तांतरित होकर खरीदार पक्ष या उनके उत्तराधिकारी को प्राप्त हुआ वो भविष्य में प्राप्त होता रहेगा । खरीदार खाने नं0-5 में वर्णित सम्पत्ति पर वैहसियत सम्पत्ति के मूल सर्वाधिकारी वो हकदार वो दखलकारहोकर वो रहकर जायदाद मजकुर को जिस प्रकार से चाहें अपने उपयोग वो उपभोग में लावे वो नाम अपनी बजाय लेख्यकारी

17135









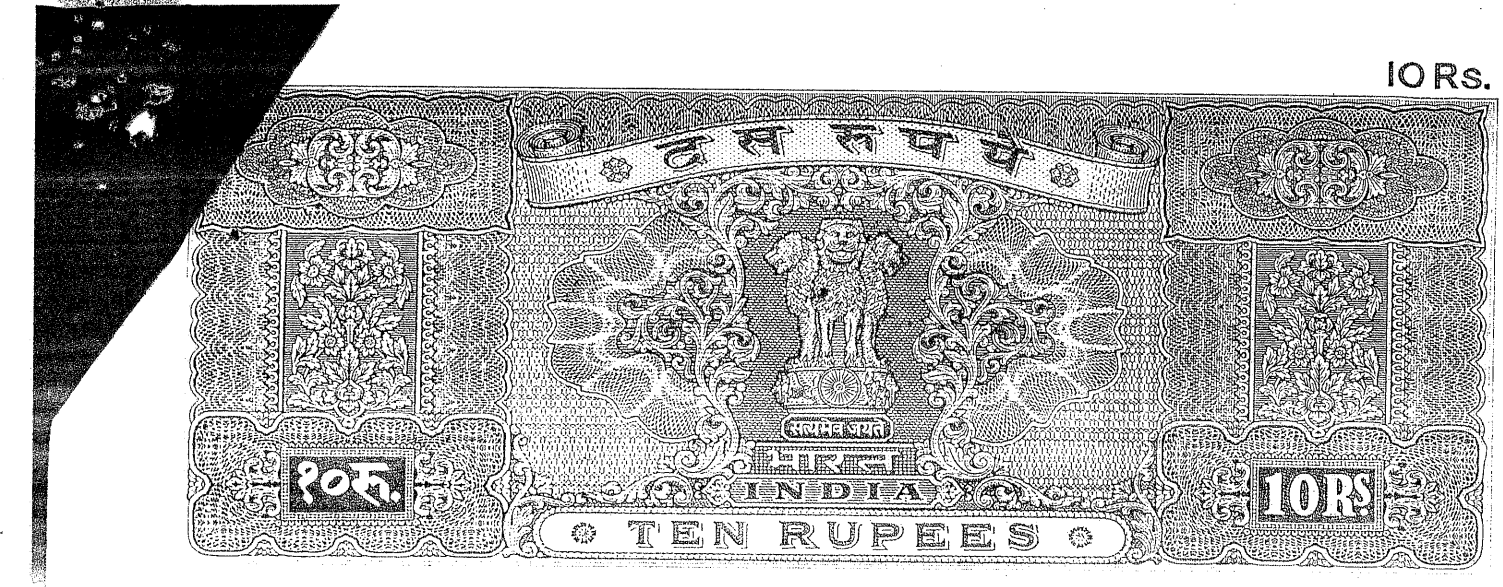

के वसिरिस्ता बिहार सरकार के जमीन्दारी विभाग में इस बिक्रय पत्र के माध्यम से नामांकित करा लेवेगें । उस वक्त लेख्यकारी को किसी प्रकार का कोई उजूर वो एतराज न है न कभी होगा वो यदि लेख्यकारी या उनके उत्तराधिकारी किसी गलत व्यान से किसी किस्म के दावा या उजूरदारी निस्वत एराजी मजकूर जरे सम्मन मजकूर के करें तो उनकी उजूरदारी या दावा वमोकाबलेक्सीका बिक्रय-पत्र के रद्द वो गैर कानूनी होगा वो किसी भी अदालत में कानूनी कारवाई करने योग्य नहीं होगा ।

लेख्यकारी (बिक्रेता) ने लेख्यधारी (क्रेता) के साथ यह भी सत्यता प्रकट किये हैं और विश्वास दिलाये हैं कि खाने नं0-5 में वर्णित सम्पत्ति हर प्रकार के अधिकार संबंधी झंझट वो ऋण भार सरकारी या गैर सरकारी से पूर्णतः मुक्त वो पाक साफ है वो आज तक लेख्यकारी ने खाने नं0-5 में वर्णित सम्पत्ति को किसी अन्य के साथ किसी प्रकार का कोई हस्तांतरण नहीं किये हैं वो नहीं लिखे हैं । वो अगर खेलाफ किसी प्रकार का अधिकार संबंधी झंझट वो ऋण भार सरकारी वो गैर सरकारी खाने नं0-5 में वर्णित सम्पत्ति में पाया जाये या लेख्यकारी या उनके उत्तराधिकारीगण के हस्तक्षेप के फलस्वरूप खरीदार पक्ष या उनके उत्तराधिकारीगण सम्पत्ति के अंश या कुल भू-भाग से बेदखली कर दिये जाये जिससे किसी किस्म के कोई क्षति खरीदार पक्ष या उनके उत्तराधिकारीगण

8/11/81



162801






को हो तो वैसी हालत में खरीदार पक्ष या उनके उत्तराधिकारीगण अपने क्षति पूर्ति वकंदर बेदखली या जो-जो ऋण भार उनको अदाय करना पड़े उसे मय सूद फिसद मो० ।/- (एक रूपया) माहवारी के हिसाब से लेख्यकारी या उनके उत्तराधिकारीगण के अन्यान्य चलाचल सम्पत्ति से कानूनी कारवाई करके वसूल वो ~~बेबाक कर लेवेगें~~ । उस वक्त लेख्यकारी या उनके उत्तराधिकारीगण को ~~किसी प्रकार का उजूर वो~~ एकराज न है न कभी होगा ।

इस वास्ते यह वसीका निर्विवाद बिक्रय पत्र यानि केवाला वयला कलामी लिख दिया, कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे । समाप्त ।

हस्ताक्षर :- अभय कुमार
उपा निवासी न्यायिक
पाना दानापुर सिवा
पाना

टंकक :-
Raj Kumar Gupta
(राज कुमार गुप्ता)
सीविल कोर्ट, दानापुर,
(पटना) ।

III

16 Feb

श्री राम पवित्र सिंह

6 JULY

R.D. 315/10

Rs. 100

630/2007/14

01

5139

1998

14-11-07

14-11-07