Serial No. 13339 Circle:-:Danapur (3) Book No. :- 1 Deed No. 13098

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

V 933077

Serial No. 13339

Deed No: 13098

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **28/11/2016** by **Jaglal Mehta**
Stamp Duty of Rs. **223140/-** 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. **13098** in Book No. **1**, Volume No. **278** on pages from **426** to **442** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **43** / Year **2016**

28/11/2016

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

Date: 28/11/2016 Token No: 13932 /2016

28-11-16

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजिला भवन के निर्माण सम्बन्धी है , जो आज दिनांक 28 माह नवम्बर सन् 2016 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया गया है :–

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
pravin kumar
Managing Director

28/11/2016

ने अपने संयुक्त आय से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 10–01–1936 ई0 को नबिस्ते श्री अमर सिंह पिता का नाम नेत राम सिंह , वो श्री कमला शरण सिंह पिता का नाम अमर सिंह वगैरह , निवास स्थान सिकन्दरपुर , थाना दानापुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 9 , पृष्ट संख्या 158 से 160 , निबंधन संख्या 140 सन् 1936 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के पश्चात उक्त श्री रामानन्द मेहता वो श्री राम गोविन्द महतो उक्त खरीदारी की गयी सम्पति पर संयुक्त रूप से काबिज दखिल हुये वो बाद में श्री रामानन्द मेहता अपने दो पुत्रगण क्रमशः श्री जगलाल मेहता वो श्री कृष्ण मोहन को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो श्री राम गोविन्द महतो अपने दो पुत्रगण क्रमशः श्री राजेन्द्र प्रसाद वो श्री धर्मेन्द प्रसाद को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास किये। वो बाद में दिनांक 27–04–2006 ई0 को उक्त श्री जगलाल मेहता प्रथम पक्ष एवं श्री कृष्ण मोहन , द्वितीय पक्ष वो श्री राजेन्द्र प्रसाद , तृतीय पक्ष तथा श्री गौरव कुमार वो श्री सौरभ कुमार पिता का नाम श्री धर्मेन्द्र प्रसाद , चतुर्थ पक्ष के बीच सम्पूर्ण संयुक्त सम्पति का आपस में खानगी विभाजन हुआ। जिसके अनुसार खाने न0 5 में वर्णित सम्पति सहित अन्य सम्पति श्री जगलाल मेहता को खास हिस्सा में मिला। जिसपर श्री जगलाल मेहता अपने एक मात्र पुत्र श्री मौलेश्वर कुमार मेहता के साथ एवं सामिल संयुक्त रूप से काबिज दखिल होकर वो रहकर अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति परस्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबन्दी रैयत संख्या 3465 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 बंधनों पर किया जाय।

Abhinav Awas Pvt Ltd
Managing Director 28/11/2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Managing Diretor

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।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ़्लैटों 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।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pramuljamar
Managing Director
28/11/2016

98-11-16

28-11-16

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pramuljamar
Managing Director

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 उपरोक्त हिस्सा के अतिरिक्त जमीन मालिक ने मो0 10,00,000/– दस लाख रूपया Non - Refundable राशि के रूप में निम्नलिखित रूप से विकासक से प्राप्त किया। जिसका समायोजन या वापसी किसी भी हालत में नहीं की जायेगी।

बैंक का नाम	चेक न0	दिनांक	मूल्य	प्राप्तकर्ता
Axis Bank Ltd.	028852	05–07–2016	2,50,000/–	जगलाल मेहता
Axis Bank Ltd.	028853	05–07–2016	2,50,000/–	मौलेश्वर कुमार मेहता
Axis Bank Ltd.	028998	24–11–2016	2,50,000/–	जगलात मेहता
Axis Bank Ltd.	28997	24–11–2016	2,50,000/–	मौलेश्वर कुमार मेहता
		कुल	10,00,000/–	

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 गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

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 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

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Managing Director

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Managing Diretor

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 **50 प्रतिशत** का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Managing Director

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Managing Director

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।

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।

Abhinav Awas Pvt. Ltd
Pravin Kumar
Managing Director 28/11/2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

(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।

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 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 है।

Abhinav Awas Pvt. Ltd
Managing Director
28/11/2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Managing Director

(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 दावें 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।

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 छोड़कर 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

Abhinav Awas Pvt. Ltd
Pravin Kumar
Managing Director
28/11/2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

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।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pranav Kumar
Managing Director 28/11/2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pranav Kumar
Managing Director

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 **रूस्तमपुर शाहपुर उर्फ सिकन्दरपुर** , जो **मोदी प्लास्टिक से** दक्षिण स्थित है। सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 **17** (सतरह) , तौजी संख्या बिहार सरकार , खाता संख्या **201** (दो सौ एक) , सर्वे खसरा संख्या **532**

Abhinav Awas Pvt. Ltd
Pravin Kumar
Managing Director
28/11/2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

(पांच सौ बतीस) का अंश भाग , कुल एराजी मवाजी (5 कट्ठा) पांच कट्ठा जिसकी चतुर्दिक सीमा निम्न रूप से वर्णित है।

चौहद्दी

उतर :– स्वर्गीय द्वारिका सिंह उर्फ बुधौली सिंह के उत्तराधिकारी

दक्षिणः– पईन (सहायक रास्ता)

पूरबः– धुरपति देवी धर्मपत्नी श्री यदुनन्दन महतो

पश्चिमः– श्री राजेन्द्र प्रसाद

यह कि उपरोक्त सम्पति सहायक रोड़ पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 1,01,57,000/– एक करोड़ एक लाख सनतावन 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 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।

Abhinav Awas Pvt Ltd
Managing Director

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Managing Director

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	:–	ग्रेनाइट 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)

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।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Abhinav Awas Pvt Ltd
Pravin Kumar
Managing Director 28/11/2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
praveen kumar
Managing Director

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

28-11-16

साक्ष्यगण

1. Kanjan Kumar Singh
S/o Sri Narsingh Ram
Indrapuri
Patna 24
28/11/2016

2. Subodh Kumar
S/o Sri Yadav Lal
East Panchshil
Nagar P.S. Danapur
Patna
28/11/16

28-11-16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director 28/11/2016

दानापुर (पटना)

28/11/16

प्रारूपकर्ता

28/11/2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 223140/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 242640/-

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: 28/11/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 28th November 2016 by Jaglal Mehta Late Ramanand Mahto by profession Others. Status - Executant

28-11-16

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:28/11/2016**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ranjan Kumar Sinha' age '45' Sex 'M', 'Naurang Ram', resident of '887ch,indrapuri Road-2,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 28/11/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 278 on pages on 426 -442 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-43 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 28/11/2016

Registering Officer
Danapur

Token No. : 13932 **Year : 2016** **S.No. : 13339** **SCORE Ver.4.0** **Deed No . : 13098**

SCANNED

ABHINAV AWAS PVT. LTD. 11/28/2016
Managing Director

Address : 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 (पश्चीम) निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी

JBX6918700

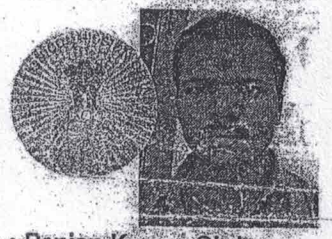
Place : Patna Sadar Date : 19/09/2004
स्थान : पटना सदर दिनांक : १९/०९/२००४

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

सत्यमेव जयते

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

JBX6918700



Elector's Name : Ranjan Kumar Sinha
निर्वाचक का नाम : रंजन कु मार 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

Ranjan Kumar Sinha 29/11/16

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director



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

प्रथम प्रति

(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम/पता– ...

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) ...

2. दस्तावेज का प्रकार – ***बैय/मोख्तारनामा/वसियतनामा/बख्शीशनामा/बदलैन/गोदनामा*** विक्रय एकरारनामा

3. निबंधन कार्यालय– ***दानापुर (पटना)***

4. बैंक का नाम एवं शाखा ***State Bank of India Danapur (Patna)***

5. भुगतान की जानेवाली राशि 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 प्राप्तियॉ प्राथमिक इकाई–75 49 सकल प्रप्तियॉ विपत्र कोड– R0030021030001, A/c No. 10963226587	222140	222140
निबंधन शुल्क –मुख्य शीर्ष –0030–स्टाम्प एवं पंजीकरण–उप–मुख्य शीर्ष –03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष –104–दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क–उप शीर्ष –0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्रप्तियॉ विपत्र कोड – R0030031040001, A/c No. 10963226576	20,000	20,000
भूस्वामी शुल्क–मुख्य शीर्ष–0029–भू स्वामी लघु शीर्ष–800–अन्य प्राप्तियॉ–उप शीर्ष –0006– अन्य मदें –प्राथमिक इकाई– 75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड– R0029008000006, A/c No. 10963226598		
	कुल योग	242140/–

भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट

कुल राशि शब्दों में ...

स्थान– **दानापुर**. (पटना)

तारीख ...

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीछ पर अंकित कर दें ।

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होनी ।

Abhinav Awas Pvt Ltd
Praveen Kumar
जमाकर्ता का नाम
Managing Director
एकहस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

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

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतू सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0: A/c No. 30978446198

ज्मा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0 : ... बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या + 2) x रू0 25/- = 242140

242640

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Praveen Kumar
Managing Director

Serial No. 1153 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 1133



बिहार BIHAR

T 672318

Serial No. 1153 Deed No. 1133

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

This document was presented for registration on **27/01/2016** by **Mukul Anand**
A Stamp Duty of Rs. **406320**/- and other Fees of Rs. **20550**/- 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. **1133** in Book No. **1**, Volume No. **23** on pages from **575** to **595** and has been preserved in total **21** pages in C.D. No. **4** / Year **2016**.

27/1/2016
Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 27/01/2016 Token No. 1175/2016

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजिला भवन के निर्माण से संबन्धी है, जो आज दिनांक 27 माह जनवरी सन् 2016 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया गया है :–

अवर निबंधक कार्यालय दानापुर/पटना

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Managing Director

1— **श्री मुकुल आनन्द** ,

2— **श्री परिजात सौरभ आनन्द** ,

दोनो के पिता का नाम श्री देव नाथ पाण्डेय

3— **श्री देव नाथ पाण्डेय** पिता का नाम स्वर्गीय जनक पाण्डेय ,

सभी का निवास स्थान ग्राम – गोरिया डिलिया , थाना – सहार , जिला – भोजपुर , वो भी निवास स्थान ग्राम – भीमपुरा , थाना – संदेश , पत्रालय – अजीमाबाद , जिला – भोजपुर , 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।

यह कि जमीन मालिक मौजा **रूस्तमपुर शाहपुर उर्फ सिकन्दरपुर** , जो मोदी प्लास्टिक से दक्षिण स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 17

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Praveen Kumar
Managing Director

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Praveen Kumar
Managing Director 27/01/16

(सतरह) , 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 611 में मवाजी 4 कट्ठा 8 धुर जमीन की खरीदारी श्रीमती गीता पाण्डेय धर्मपत्नी श्री देव नाथ पाण्डेय ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय कलामी मरकुमा तारीख 29–07–2006 ई0 को नबिस्ते श्री प्रेम नाथ सिंह पिता का नाम स्वर्गीय गया प्रसाद सिंह , निवास स्थान पूर्वी पटेल नगर , रोड़ न0 5 , मकान न0 32 , थाना शास्त्रीनगर , जिला पटना बहैसियत मोखतार मिनजानिब श्री सत्येन्द्र प्रसाद सिंह पिता का नाम श्री राम जीत सिंह , निवास स्थान अनुग्रहपुरी कॉलोनी , गया , थाना सिविल लाइन्स , जिला गया , हाल निवास स्थान लोट्स एपाटमेन्ट , न्यू पाटलिपुत्रा , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 3798 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 292 पृष्ट संख्या 101 से 114 तक सीडी न0 21 सन् 2006 ई0 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के चन्द दिन के पश्चात उक्त श्रीमती गीता पाण्डेय अपने दो पुत्रगण क्रमशः जमीन मालिक संख्या 1 एवं 2 को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गयी। वो बाद स्वर्गवास अपने माता के जमीन मालिक संख्या 1 एवं 2 अपने माता के द्वारा क्रय की गयी सम्पत्ति पर संयुक्त रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को 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 611 में मवाजी 4 कट्ठा जमीन की खरीदारी श्रीमती मोनक्का देवी धर्मपत्नी श्री जनक पाण्डेय ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय कलामी मरकुमा

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director
27/01/16

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

तारीख 29–07–2006 ई0 को नबिस्ते श्री प्रेम नाथ सिंह पिता का नाम स्वर्गीय गया प्रसाद सिंह , निवास स्थान पूर्वी पटेल नगर , रोड़ न0 5 , मकान न0 32 , थाना शास्त्रीनगर , जिला पटना बहैसियत मोखतार मिनजानिब श्री सत्येन्द्र प्रसाद सिंह पिता का नाम श्री राम जीत सिंह , निवास स्थान अनुग्रहपुरी कॉलोनी , गया , थाना सिविल लाइन्स , जिला गया , हाल निवास स्थान लोट्स एपाटमेन्ट , न्यू पाटलिपुत्रा , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 3799 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 292 पृष्ट संख्या 115 से 128 तक सीडी न0 21 सन् 2006 ई0 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के चन्द दिन के पश्चात उक्त श्रीमती मोनक्का देवी अपने एकमात्र जमीन मालिक संख्या 3 को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गयी। वो बाद स्वर्गवास अपने माता के जमीन मालिक संख्या 3 अपने माता के द्वारा क्रय की गयी सम्पत्ति पर संयुक्त रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को 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 611 में मवाजी 2 कट्ठा 14 धुर जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 1 एवं 2 ने अपने संयुक्त आय से बजरिय वशिका केवाला वय कलामी मरकुमा तारीख 29–07–2006 ई0 को नबिस्ते श्री प्रेम नाथ सिंह पिता का नाम स्वर्गीय गया प्रसाद सिंह , निवास स्थान पूर्वी पटेल नगर , रोड़ न0 5 , मकान न0 32 , थाना शास्त्रीनगर , जिला पटना बहैसियत मोखतार मिनजानिब श्री सत्येन्द्र प्रसाद सिंह पिता का नाम श्री राम जीत सिंह , निवास स्थान अनुग्रहपुरी कॉलोनी , गया , थाना सिविल लाइन्स , जिला गया , हाल निवास स्थान लोट्स एपाटमेन्ट , न्यू पाटलिपुत्रा , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसे अवर

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 3800 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 292 पृष्ट संख्या 129 से 141 तक सीडी न0 21 सन् 2006 ई0 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 1 एवं 2 अपने क्रय की गयी उक्त सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को 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 दोनो पक्षों 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।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director
27/01/16

27/1/16

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

दानापुर (पटना)

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 उभयें 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 **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **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।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
27/11/16
Managing Director

Abhinav Awas 27/11/16

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director
27/01/16

7. यह कि उक्त निर्माणाधीन इमारत में **50 प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त विकासक मो0 **24,00,000/– चौबीस लाख रूपया** भी जमीन मालिक को करेगें। जो Non-Refundable राशि समझा जायेगा। जिसकी वापसी या समाजोजन नहीं किया जायेगा। इस क्रम में विकासक ने निम्नलिखित रूप से जमीन मालिक को भुगतान किया है।

बैंक का नाम	चेक न0	दिनांक	मूल्य	प्राप्तकर्ता
Axis Bank Ltd.	020654	17–07–2015	7,00,000/–	श्री मुकुल आनन्द
–तथैव–	020655	17–07–2015	7,00,000/–	श्री परिजात सौरभ आनन्द
–तथैव–	020656	17–07–2015	10,00,000/–	श्री देव नाथ पाण्डेय

8. 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।

27/1/16

9. 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

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director



नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जायेगी।

10. 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।

11. 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 यथ 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 कीं स्वीकृति के बाद दी जायगी।

12. 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।

13. यह कि प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने पश्चात जमीन मालिक एवं विकासक के बीच उनके हिस्सा के निर्धारण हेतू Memorandum Partition का

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director 27/01/16

Pravin Kumar 27/1/16

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

निष्पादन किया जायेगा। जिसमें जमीन मालिक एवं विकासक को मिलने वाली हिस्सा का स्पष्ट विवरण निर्माणाधीन फ्लैट के रूप में रहेगा।

14. 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।

15 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।

16. यह कि जमीन मालिक का 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 सीढी 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

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director
27/01/16

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

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।

17. 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

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar 27/01/16
Managing Director

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

दानापुर (पटना)

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 **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।

18. 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 एवं विकासक का विकास कार्य में लागत राशि बिना किसी सूद के विकासक को वापस कर देगे।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar 27/01/16
Managing Director

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

दानापुर (पटना)

(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।

19. 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।

20. 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

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Managing Director
27/01/16

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Managing Director

दानापुर (पटना)

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 छोड़कर 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 20,000/– बीस हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

21. 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।

22. 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।

23. 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।

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

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director
27/01/16

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

दानापुर (पटना)

25. 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।

26. 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।

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

28. यह कि प्रस्तावित निर्माणाधीन बहुमंजिला इमारत का नाम **गीता इनक्लेव** रहेगा।

29. यह कि 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।

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

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director
27/01/16

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Praveen Kumar
Managing Director 27/01/16

अनुसूची संख्या –I

मौजा **रूस्तमपुर शाहपुर उर्फ सिकन्दरपुर** , जो **मोदी प्लास्टिक** से दक्षिण स्थित है। सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 17 (सतरह) , तौजी संख्या 5855 (पांच हजार आठ सौ पचपन) , खाता संख्या **229** (दो सौ उनतीस) , सर्वे खसरा संख्या **611** (छः सौ ग्यारह) का अंश भाग , कुल एराजी मवाजी **(9 कट्ठा 16 धुर)** नौ कट्ठा सोलह धुर , जिसकी चतुर्दिक सीमा निम्न रूप से वर्णित है। सम्पत्ति की चौहद्दी निम्न रूप से वर्णित है।

चौहद्दी क

उतर :– श्री पलक सिंह

दक्षिणः– सर्वे पईन

पूरबः– 20 फीट चौड़ा रास्ता

पश्चिमः– श्री देव नन्दन महतो

24/1/16

यह कि उपरोक्त सम्पति [illegible] सड़क पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य रू0 1,79,16,000/– एक करोड़ उनासी हजार सोलह हजार रूपया है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का 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 पुती होगी।

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Praveen Kumar
Managing Director

दरवाजें	:–	दरवाजे और खिड़की 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।
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.
Pravin Kumar
Managing Director
27/01/16

27/1/16

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

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 जुड़े 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।

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. Rajakumar Sinha
S/o Sri Maurang Ram
Indrapuri
Patna-24
27/01/2016

2. Raj Nandan Pd
S/o Late Pashupati Nath Roy
East Patel Nagar
Road No-4
Patna-23
27/1/16

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. 27/1/16

2. 27/1/16

3. 27/01/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर 27/01/16

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director
27/01/16

प्रारूपकर्ता

27/01/2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

दस्तावेज जाँच
27/1/16

INDIAN DRIVING LICENCE

GOVERNMENT OF BIHAR

DL : BR-0120100074652

FORM-7

Name : RANJAN KUMAR SINHA

S/W/D of : NAURANG RAM

Address : 897 INDRAPURI, ROAD NO 2, HOUSE NO 7C/14, PATNA



Valid Till (Transport)

Valid Till (Non-Transport) 29-09-2018

D.O.B : 30-09-1968 BG B+

Badge No :

*Authorisation to drive the following vehicle class throughout India : Signature of Holder

Type of Vehicle : MCWG LMV NT

Sign. of Licencing Authority : Issued on : 25-02-2010

66751

DL : BR-0120100074652

Original LA : DTO,PATNA

Old DL No :

Date Of Issue : 25-02-2010

Class Of Vehicles :

Vehicle Class	Issue Date
MCWG	25-02-2010
LMV-NT	25-02-2010

Ranjan Kumar Sinha
27/01/2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

1/27/16

10001

अदर मो0---------- बही (मो0----------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर न्यायिक

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 आवास प्रा० लि०

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

2. दस्तावेज का प्रकार- बिक्रय पत्र, एग्रीमेन्ट, दानपत्र, बन्धक पत्र, 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 शुल्क प्राथमिक लघु शीर्ष -105- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाया उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R003002103000l, A/c No.-10963226587	405320	405320
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 - R003003104000l, 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 आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	500 50	550

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 425870

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान- दानापुर

दिनांक- 27/01/2016

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

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के उपरांत ही मान्य होगा

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

27 JAN 2016

स्क्रॉल सं0 ---------- दिनांक ---------- उपर्युक्त कारण संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार अस्वीकृत किया

अधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा किया गया

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30976446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

(दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या -2) x रू0 25/-

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

बैंक की शाखा एवं मुहर

425 / 426 / 170

ABHINAV AWAS PVT. LTD.

Pravin Kumar

Managing Director

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

सक्षम प्रति

(कार्यालय हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

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 आवास प्रा0 लि0

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) गोला रोड, धनरुआ-दानापुर

2. दस्तावेज का प्रकार- बिक्रय पत्र, एग्रीमेन्ट, दानपत्र, वसियतनामा, विकास एग्रीमेन्ट, ज्ञापन,

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 लगाया उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587		
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		
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 विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान- दानापुर

तारीख- 27/1/16

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

• चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK
INITIAL CHECKED
27 JAN 2016
SBI DANAPUR BR.-01254
RAJ KUMAR ID No.-59984192

स्क्रॉल सं0 ---------- दिनांक ---------- उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------- / शब्दों में ----------

रुपये प्राप्त किया प्राधिकृत पदाधिकारी का

हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978440198

जमा करने की तिथि : 250/-

बैंक स्क्रॉल सं0: ---------- बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

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

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Praveen Kumar
Managing Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 406320/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 425870/-

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	550
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20550

Registering Officer
Danapur

Date: 27/01/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 27th January 2016 by Mukul Anand S/O Dev Nath Pandey by profession Others. Status - Executant

27/1/16

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:27/01/2016**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ranjan Kumar Sinha' age '49' Sex 'M', 'S/O 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 : 27/01/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 23 on pages on 575 -595 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-4 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (बिहार)

Registering Officer
Danapur

Date : 27/01/2016

Token No. : 1175 **Year : 2016** **S.No. : 1153** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 1133**

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pranav Kumar
Managing Director

SCANNED

By_____ Checked By_____

Serial No. 2446 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 2407



T 2482/2016

बिहार BIHAR

T 467521

Serial No.: 2446

Deed No: 2407

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **16/02/2016** by **Sunil Kumar**
A Stamp Duty of Rs. **228140**/- 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. **2407** in Book No. **1**, Volume No. **49** on pages from **480** to **499** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **8** / Year **2016**

16/2/2016

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

Date: 16/02/2016

Token No: 2482 /2016

Abhinav Awas Pvt. Ltd. Prabha Gupta Praveen Kumar 16/2/16 Managing Director

Prabha Gupta 15-2-2016

Sunil Kumar 16.2.2016

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

यह विकास एकरारनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजिला भवन के निर्माण सम्बन्धी है, जो आज दिनांक सोलह माह फरवरी सन् 2016 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया गया है :–

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
praveen kumar
Managing Diretor

1– **श्री सुनील कुमार** पिता का नाम श्री कामता प्रसाद गुप्ता ,

2– **श्रीमती प्रभा गुप्ता** धर्मपत्नी श्री सुनील कुमार ,

दोनो का निवास स्थान लखीबाग , बुनियादगंज , मानपुर , गया , थाना मुफसिल पत्रालय बुनियादगंज , जिला गया , 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।

यह कि जमीन मालिक मौजा **रूस्तमपुर शाहपुर उर्फ सिकन्दरपुर** , जो मोदी प्लास्टिक से दक्षिण स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 17 (सतरह) , 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।

अवर निबंधन कार्यालय

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Praveen Kumar
Managing Director
16/02/2016

Sunil Kumar.
16.2.2016.

Rabha Gupta
16.2.2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Praveen Kumar
Managing Director

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक , प्रथम पक्ष एवं विकासक , द्वितीय पक्ष 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।

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

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Managing Director
16/02/2016

Prabha Gupta
16.2.2016

Sunil Kumar
16.2.2016.

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Managing Director

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 532 में मवाजी 2 कट्ठा 10 धुर जमीन की खरीदारी श्री सुनील कुमार , जमीन मालिक संख्या 1 ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका केवाला वय कलामी मरकुमा तारीख 06–07–1999 ई0 को नबिस्ते श्री जदुनन्दन महतो पिता का नाम स्वर्गीय राम शरण महतो , निवास स्थान नासरीगंज , सिकन्दरपुर , थाना दानापुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 3108 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 26 वास्ते सन् 2008 ई0 के पृष्ट संख्या 467 से 484 तक निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 1 अपने क्रय की सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबन्दी रैयत संख्या 880/1 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 532 में मवाजी 2 कट्ठा 10 धुर जमीन की खरीदारी श्रीमती प्रभा गुप्ता , जमीन मालिक संख्या 2 ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय कलामी मरकुमा तारीख 08–02–2000 ई0 को नबिस्ते श्री जदुनन्दन महतो पिता का नाम स्वर्गीय राम शरण महतो , निवास स्थान नासरीगंज , सिकन्दरपुर , थाना दानापुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 488 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 12 के पृष्ट संख्या 01 से 20 तक निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 2 अपने क्रय की सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबन्दी रैयत संख्या 879/1 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।

अवर निबंधन कार्यालय

Abhinav Awas Pvt. Ltd
Pravin Kumar
16/02/2016
Managing Director

Prabha Gupta
16.2.2016

Sunil Kumar
16.2.2016.

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Diretor

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 **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **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।

7. यह कि उक्त निर्माणाधीन इमारत में **50 प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त विकासक मो0 **12,50,000/– बारह लाख पचास हजार रूपया** भी जमीन मालिक को भुगतान किया है। जो Non-Refundable राशि समझा जायेगा। जिसकी वापसी या समाजोजन नहीं किया जायेगा। इस क्रम में विकासक ने निम्नलिखित रूप से जमीन मालिक को भुगतान किया है।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Praveen Kumar
16/02/2016
Managing Director

Prabha Gupta
16.2.2016

Sunil Kumar
16.2.2016.

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
praveen kumar
Managing Diretor

बैंक का नाम	चेक न0	दिनांक	मूल्य
Axis Bank Ltd.	008625	05–08–2014	1,50,000/–
–तथैव–	008685	14–10–2014	1,00,000/–
–तथैव–	003105	24–11–2014	1,00,000/–
–तथैव–	003179	28–04–2015	1,00,000/–
–तथैव–	020577	23–06–2015	1,00,000/–
–तथैव–	020631	11–09–2015	1,00,000/–
–तथैव– RTGS	020641	16–10–2015	1,00,000/–
–तथैव– RTGS	020646	23–11–2015	2,00,000/–
–तथैव–	020651	01–12–2015	1,50,000/–
–तथैव–	020652	01–12–2015	1,50,000/–
		कुल	12,50,000/–

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pranav Kumar
Managing Director
16/02/2016

8. 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।

9. 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 जायेगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात

Prabha Gupta
16.2.2016

Sunil Kumar
16.2.2016.

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pranav Kumar
Managing Director

नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जायेगी।

10. 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।

11. 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 यथ 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।

12. 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।

13. यह कि प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने पश्चात जमीन मालिक एवं विकासक के बीच उनके हिस्सा के निर्धारण हेतु Memorandum Partition का

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Praveen Kumar
16/02/2016
Managing Director

Prabha Gupta
16.2.2016

Sunil Kumar
16.2.2016.

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
praveen kumar
Managing Director

निष्पादन किया जायेगा। जिसमें जमीन मालिक एवं विकासक को मिलने वाली हिस्सा का स्पष्ट विवरण निर्माणाधीन फ्लैट के रूप में रहेगा।

14. 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।

15 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।

16. यह कि जमीन मालिक का 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 सीढी 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

Abhinav Awas Pvt. Ltd
Pravin Kumar
Managing Director
16/02/2016

Prabha Gupta
16.2.2016

16.2.2016

ABHINAV AWAS Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director

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।

17. 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 , इंर्जीनियर , 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 , मुकदमे में उपस्थित होना , बचाव करना , मुकदमा दायर

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Praveen Kumar
Managing Director
16/02/2016

Prabha Gupta
16.2.2016

Sunil Kumar
16.2.2016

ABHINAV AWAS Pvt. Ltd.
praveen kumar
Managing Director

करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ङ.) 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।

18. 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 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।

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director
16/02/2016

Prabha Gupta
16.2.2016

Sunil Kumar
16.2.2016.

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

(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।

19. 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।

20. 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

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director
16/2/2016

Prabha Gupta
16.2.2016

Sunil Kumar
16.2.2016.

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

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 छोड़कर 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 10,000/– दस हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

21. 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।

22. 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।

23. 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।

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

Abhinav Awas Pvt. Ltd
Praveen Kumar
16/02/2016
Managing Director

Prabha Gupta
16.2.2016

Sunil Kumar
16.2.2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
praveen kumar
Managing Director

25. 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।

26. 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।

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

28. यह कि प्रस्तावित निर्माणाधीन बहुमंजिला इमारत का नाम **गीता इनक्लेव** रहेगा।

29. यह कि 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।

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

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Praveen Kumar
16/02/2016
Managing Director

Prabha Gupta
16.2.2016

Sunil Kumar
16.2.2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Praveen Kumar
Managing Director

अनुसूची संख्या –I

मौजा **रूस्तमपुर शाहपुर उर्फ सिकन्दरपुर** , जो **मोदी प्लास्टिक** से दक्षिण स्थित है। सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 17 (सतरह) , तौजी संख्या 5855 (पांच हजार आठ सौ पचपन) , खाता संख्या **201** (दो सौ एक) , सर्वे खसरा संख्या **532** (पांच सौ बतीस) का अंश भाग , कुल एराजी मवाजी **(5 कट्ठा)** पांच कट्ठा , जिसकी चतुर्दिक सीमा निम्न रूप से वर्णित है।

चौहद्दी

उतर :– स्वर्गीय द्वारिका सिंह उर्फ बुधाली सिह के उत्तराधिकरी

दक्षिणः– सर्वे पईन

पूरबः– सर्वे प्लौट न0 611 श्री देव नाथ पाण्डेय वगैरह

पश्चिमः– श्री जगलाल महतो

यह कि उपरोक्त सम्पति का न्यूनतम मूल्य मो0 1,01,56,500/– एक करोड़ एक लाख छप्पन हजार पांच सौ रूपया है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा	:–	डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।
Civil कार्य	:–	डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का 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 पुती होगी।

Abhinav Awas Pvt. Ltd. Pravin Kumar 16/02/2016 Managing Director

Prabha Gupta 16.2.2016

Sunil Kumar 16.2.2016.

ABHINAV AWAS PVT. LTD. Pravin Kumar Managing Director

दरवाजें :– दरवाजे और खिड़की का ढ.ांचा लकड.ी (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।

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

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
praveen kumar
Managing Director

Prabha Gupta 16.2.2016

Sunil Kumar 16.2.2016.

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 जुड़े 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।

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

1. Sunil Kumar. 16.2.2016.
2. Prabha Gupta 16.2.2016

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Abhinav Awas Pvt. Ltd.
Praveen Kumar
Managing Director 16/02/2016

साक्ष्यगण

1. Ranjan Kumar Sinha
S/o Sri Narendra Ram
Indrapuri
Patna
16/02/2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Praveen Kumar
Managing Director

2. Nataj
S/o Shree B.N. Das
S.E.S.I. Colony
Patna-14
16/2/16

16/2/16

प्रारूपकर्ता

16.2.2016

दस्तावेज जाँचा
16/2/16
हस्ताक्षर

PAN AAFCA7656J

10020

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

चतुर्थ प्रति

(कार्यालय हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

प्रपत्र

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 आवास प्रा० लि० डोरंडा रांची (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 ---------- गहलेन, ~~बन्धक~~,

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 अगाधा उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	227140	227140
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 आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट — कुल योग 247140

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान- दानापुर

तारीख- 16/2/16

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें।

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

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्कॉल सं0 ---------- तारीख ---------- तत्पर्युदत कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------- / शब्दों में ----------

रूपये प्राप्त किया

अधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30970446198

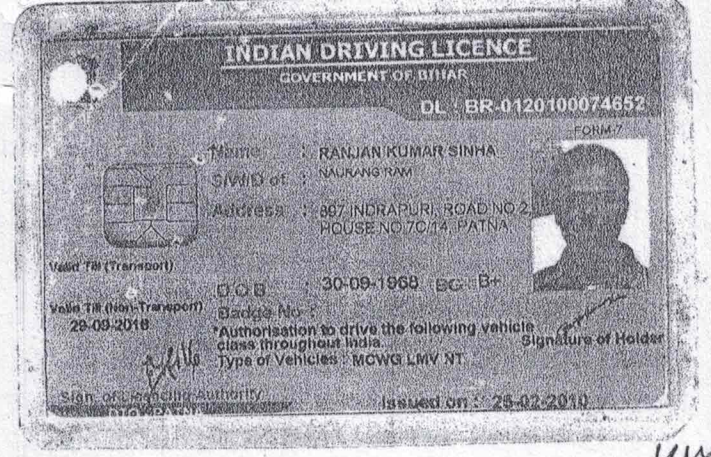
जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ---------- बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/- 247 / 2476 / 50

ABHINAV AWAS PVT. LTD.

Managing Director


INDIAN DRIVING LICENCE

GOVERNMENT OF BIHAR

DL : BR-0120100074652

FORM-7

Name : RANJAN KUMAR SINHA

S/W/D of : NAURANG RAM

Address : 867 INDRAPURI, ROAD NO 2, HOUSE NO 7C/14, PATNA

D.O.B : 30-09-1968 BG : B+

Valid Till (Transport)

Valid Till (Non-Transport) 29-09-2018

Badge No :

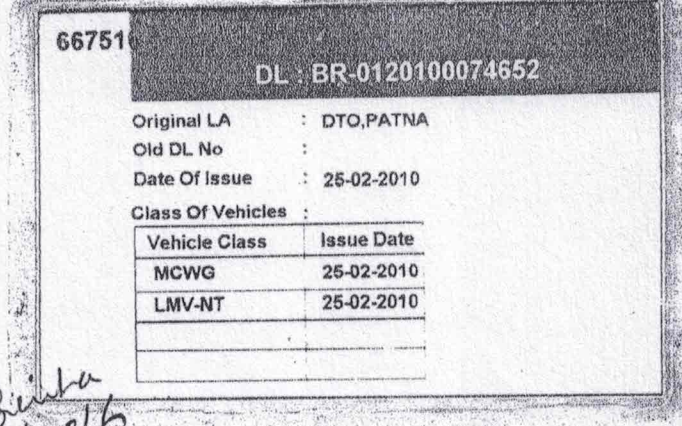
*Authorisation to drive the following vehicle class throughout India.

Type of Vehicles : MCWG LMV NT

Signature of Holder

Sign. of Issuing Authority

Issued on : 25-02-2010


66751

DL : BR-0120100074652

Original LA : DTO,PATNA

Old DL No :

Date Of Issue : 25-02-2010

Class Of Vehicles :

Vehicle Class	Issue Date
MCWG	25-02-2010
LMV-NT	25-02-2010

Ranjan Kumar Sinha
16/02/2016

ABHINAV AWAS PVT. LTD.

Pravin Kumar.

Managing Director

अवर निबंधक
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. 228140/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 247640/-

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: 16/02/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 16th February 2016 by Sunil Kumar S/O-Sri Kamta Prasad Gupta by profession Others. Status - Executant

Sunil Kumar
16.2.2016.

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:16/02/2016**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ranjan Kumar Sinha' age '47' Sex 'M', 'S/O-Naurang Ram', resident of 'Indrapuri Road No-2,house No-7c/14,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 16/02/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 49 on pages on 480 -499 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-8 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

Registering Officer
Danapur

Date : 16/02/2016

Token No. : 2482 Year : 2016 S.No. : 2440 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 2407

ABHINAV AWAS PVT. LTD.
Pravin Kumar
Managing Director

Scanned by:

Checked by