Serial No. 14981 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 14715

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 14981

AE 472004

Deed No. 14715

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 28/10/2019 by Shyam Dayal
A Stamp Duty of Rs. 537640/- 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. 14715 in Book No. 1, Volume No. 303 on pages from 477 to 492 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 47 / Year 2019

Date: 28/10/2019

Token No: 15824 /2019

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

Scanned by:.............

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजिला भवन के निर्माण सम्बन्धी है, जो आज दिनांक 28 माह अक्टुबर सन् 2019 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया गया है :—

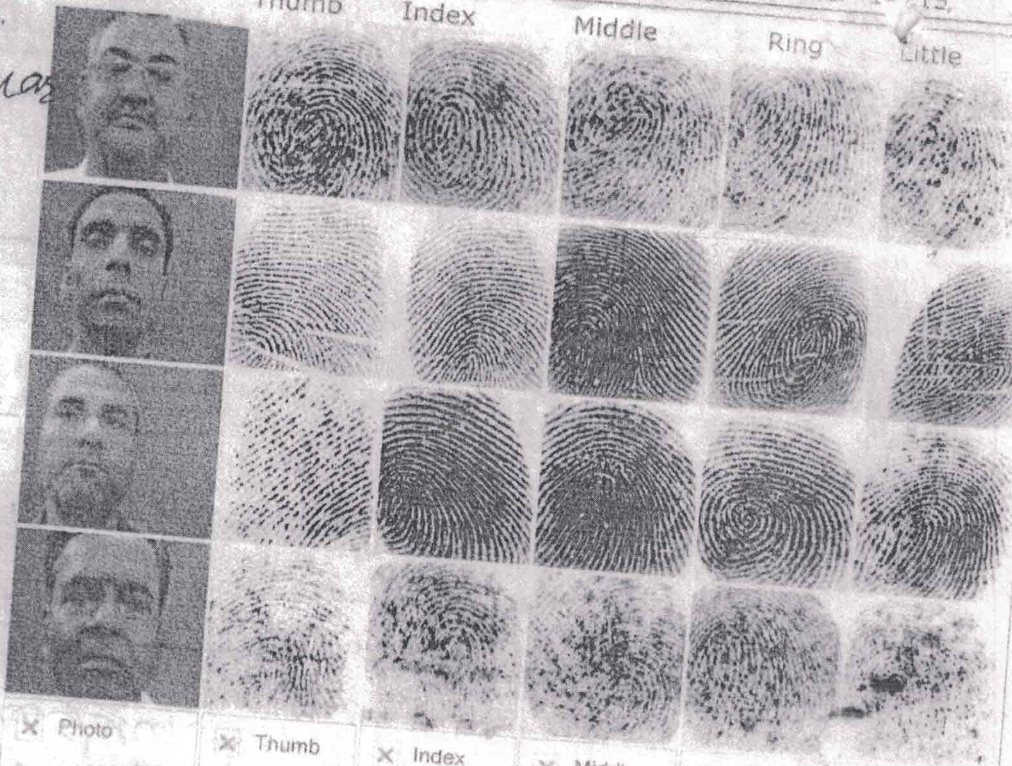
For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 15824 Reg. Year 2019 Serial Number 14981 Deed Number 14715

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig. Pravin kumar 28/10/19	Praveen Kumar (M. Dir.)						
Executant Sig. Abhijit 28/10/19	Abhijeet Kumar						
Executant Sig. Santosh Kumar 28/10/2019	Santosh Kumar						
Presented By Sig. Shyam Dayal 28/10/19	Shyam Dayal						
Executant Sig. Shyam Dayal 28/10/19	Shyam Dayal	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By Sig. Santosh Kumar 28/10/19	Santosh Kumar						



Shyam Dayal
28/10/19

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pravin kumar
Managing Director

पक्षकार के द्वारा दिखाया गया भूमि पानी
आवासीय योग्य है एवं सम्पर्क सड़क पर है
मौजा- हाजीपुर (शाहजादपुर), जो बाजार समिति से
दक्षिण के लगभग 1 KM की दूरी पर पूर्वी गोला रोड के
निकट है तथा सम्पर्क सड़क से युक्त है।

Abhay
30-11.19

जाँच प्रतिवेदन ...8/2019
30/11/19

1000/-

DEPOSIT / PAY IN SLIP

State Bank of India

Branch

Date 24/10/19

SB/CA/RD/OD/CC/TL/DL A/c No./Credit Card No. 30978446198

Name अभिनव आवास

Tel. No.

Amount 5566 40

Rupees in words

Cash/Cheque No./Date & Name of Bank & Branch

Sign / Passing Officer

E-C...

Governm...

B...

Valid Upto	:	07/11/2019
GRN	:	BHR201910400066M
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department
Office Name	:	Danapur
Financial Year	:	2018-2019
Treasury	:	Danapur

ACCOUNT HEAD DETAILS	AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	536640.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Five Lac Fifty Six Thousand Six Hundred Fourty Only	556640.00

PAYER DETAILS		
Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	ABHINAV AWAS PVT LTD
Address	:	GOLA ROAD , RUPASPUR , PATNA

PAYMENT DETAIL

BANK Name	:	SBI
Branch	:	

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN	null	REF No	CPV6906916
Date & Time :	23/10/2019 06:06:52 PM		
Scroll No & Date :			

भारतीय स्टेट बैंक दानापुर शाखा 01254, पटना

24 OCT 2019

P.F. No.-3027237

SNEHLATA HEMBRAM

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.

Pravin Kumar

Managing Director

1— **श्री श्याम दयाल** , पिता का नाम स्वर्गीय राम अवतार राय
मो0 न0 **9199369963**,
आधार न0 **9227 0657 9735**
PAN -- ABXPD 7765K

2— **श्री संतोष कुमार** , पिता का नाम श्री श्याम दयाल ,
मो0 न0 **8789216950**,

3— **श्री अभिजीत कुमार** , पिता का नाम श्री श्याम दयाल,
मो0 न0 **7004065735**,

सभी का निवास स्थान – गजाधर चक , गोला रोड , थाना वो 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 निबंधन संख्या US45201BR1996PTC007421 है , जिसका निबंधित कार्यालय गोला रोड. , थाना रूपसपुर , जिला पटना , स्थित 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।

मो0 न0 **9334089068**

PAN -- AAFCA 7656J

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

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 966 में मवाजी 11 कट्ठा के मूल स्वामी श्री झुमक राय थे। श्री झुमक राय अपने दो पुत्रगण क्रमशः श्री राम अवतार राय वो श्री कन्हाई लाल राय को अपना वारिस जायज छोड़कर अरसा दराज हुआ कि स्वर्गवास किये। बाद में उक्त दोनो भ्राता ने अपने समस्त पैतृक सम्पत्ति का विभाजन दिनांक 13–05–1955 ई0 को निबंधित विभाजन पत्र द्वारा विभाजित कर लिया। जिसके अनुसार अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित सम्पत्ति श्री राम अवतार राय को खास हिस्सा में मिला। जिसपर ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहकर अपने तीन पुत्रगण क्रमशः श्री छठु लाल राय वो श्री रामानन्द प्रसाद सिंह वो श्री श्याम दयाल को अपना वारिस छोड़कर स्वर्गवास किये। बाद में श्री छठु लाल राय एवं श्री रामानन्द प्रसाद सिह निःसंतान अपने भ्राता श्री श्याम दयाल को अपना नजदीकी वारिस छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता एवं भ्रातागण के जमीन मालिक संख्या 1 श्री श्याम दयाल अपने दो पुत्रगण जमीन मालिक संख्या 2 एवं 3 के साथ एवं शामिल संयुक्त रूप से अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबन्दी रैयत संख्या **18007** 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/विकासक ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद दानापुर या अन्य किसी

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें। इमारत डी ब्लौक , शिवा कमपलेक्स के नाम से जाना जायेगा।

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 के 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 को 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।

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

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 **42 प्रतिशत** (बेयालिस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **58 प्रतिशत** (अनठावन 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 हीं होगा।

6 (क) यह कि उपरोक्त परम निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त जमीन मालिक को मो0 **11,00,000/–** ग्यारह लाख रूपया Non - Refunable राशि के रूप में विकासक द्वारा इस विकास एकरारनामा पर हस्ताक्षर के समय बजरिय RTGS जिसका UTR NO. SBINR52019102300112290 द्वारा भुगतान किया गया है। जिसकी वापसी या समायोजन किसी भी हालत में नहीं की जायेगी।

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 द्वारा 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।

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

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 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 तथा रेरा निबंधन 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 निर्माणाधीन 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

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pramu Kumar
Managing Director

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pramu Kumar
Managing Director

Kanlesh Kumar 28/10/2019

Abhijit 28/10/19

Shyam Dayal 28/10/19

28/10/19

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 जिम्मेबारी 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 , जिसमें जमीन मालिक को Flat / फ्लैट पहले चुनने का अधिकार होगा।

15. यह कि जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **42 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

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pravin Kumar 28/10/19
Managing Director

Shyam Dayal 28/10/19

Abhijit 28/10/19

Santosh Kumar 28/10/2019

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 लेने के लिए डेवेलपर अपने खरीदारो को सहयोग करना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **58 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।

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

(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 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

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

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 डेवलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 30,000/– तीस 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 उसमें भूस्वामी की सदस्यता अनिवार्य होगी एव 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 या उनके फ्लैट के क्रेता 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।

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (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 या व्यक्तियों 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 होने 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 966

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Managing Director

(नौ सौ छियासठ) का अंश भाग , कुल एराजी मवाजी **(11 कट्ठा)** ग्यारह कट्ठा या मापी के पश्चात जो भी एराजी आवेगा। जिसकी चतुर्दिक सीमा निम्न रूप से वर्णित है।

चौहद्दी

उतर :– श्री मधुसुदन सिंह

दक्षिण:– श्री राम प्रसाद सिंह हाल बद्री नाथ टावर्स

पूरब:– श्री देवधारी सिंह

पश्चिम:– श्री कृत महतो

यह कि उपरोक्त सम्पति सहायक रोड़ पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 **2,57,82,000/–** दो करोड़ सनतावन लाख बेरासी 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।
परिसज्जन	:–	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत में वाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और वेदरकोट से पुती होगी।
दरवाजें	:–	दरवाजे का ढ.ांचा लकड.ी (साल) का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला 32 mm प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।
खिडकियॉ	:–	खिड़कियॉ लकड़ी टीक या सिसेम का और खिड.की में लोहे का ग्रील लगा हुआ।

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director 28/10/19

Shyam Goyal 28/10/19

Abhijit 28/10/17

Kantak Kumar 28/10/2019

फर्श	:–	भिट्रीफायड टाइल्स / मार्बल (कट साईज)।
शौचालय	:–	सभी शौचालय में ठंड़ा एवं गर्म पानी का नल , गिजर के साथ , सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उँचाईं 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 उँची रंगीन Tiles
लिफ्ट	:–	डी० एम० सी० के नियम के अनुसार का लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी० भी० सी० 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 , पी० भी० सी० 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 टी० वी० तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. किर्लोस्कर कम्पनी ध्वनिरहित जेनरेटर।

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pramin Kumar
Managing Director

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pramin Kumar
Managing Director

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 Santosh Kumar 28/10/19

1. SANTOSH KUMAR
S/o Ram Jeevan Singh
Sector-IB
Q.No-1750 B.S.City (JH)

2. Ranjan Kumar Sinha
S/o Sri Maurang Ram
Indrapuri
Patna. 24
28/10/2019

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. Shyam Dayal 28/10/19
2. Santosh Kumar 28/10/2019
3. Abhijit 28/10/19

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director
28/10/19

प्रारूपकर्ता
वीरकेश्वर प्रसाद
28.10.2019
दस्तावेज लेखक, दानापुर
ला० नं० 48/02

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director

30-11-19

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.

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. 537640/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	**0/-**	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	557140/-

Registration Fee

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

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

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

Date: 28/10/2019

Registering Office
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 28th October 2019 by Shyam Dayal S/O-Late Ram Awatar Rai by profession Others. Status - Executant

Shyam Dayal 28/10/19

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:28/10/2019**

Registering Office
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Kumar' age '31' Sex 'M', 'S/O-Ram Jeevan Singh', resident of 'Quater No.-1750, Sector-12/A, Bokaro Steel City, Bokaro'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 28/10/2019

Registering Office
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 303 on pages on 477 -492, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-47 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 28/10/2019

Registering Office
Danapur

Token No. : 15824 Year : 2019 S.No. : 14981 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 14715

10/28/2

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director

भारत सरकार
Government of India

संतोष कुमार
Santosh Kumar
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1987
पुरुष / Male

5863 0077 6190

आधार - आम आदमी का अधिकार

संतोष कुमार

Santosh Kumar
28/10/19.

आधार

[redacted] प्राधिकरण
[redacted] ity of India

पता: S/O: राम जीवन सिंह, घर/निर्माण: क्वाटर न0-1750, सड़क/मार्ग/गली: पो-सेक्टर-12/ए, थाना-सिटी थाना, स्थान: सेक्टर-1/बी, गांव/कस्बा/शहर: बोकारो स्टील सिटी, जिला: बोकारो, पोस्ट ऑफिस: मराफारी कॉलोनी, राज्य: ..., - 827012

Address: S/O: Ram Jeevan Singh, House/Bldg./Apt.: QUATER N0-1750, Street/Road/Lane: PO-SECTOR-12/A, PS-CITY THANA, Area/Locality/Sector: SECTOR-1/B, Village/Town/City: Bokaro Steel City, District: Bokaro, P.O.: Marafari Colony, State: Jharkhand, PinCode: 827012

5863 0077 6190

1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director

Sel. XIV—F. No. 180V.

रसीद मालगुजारी। बि० ग० प्रेस, गया।

नाम सर्कल। नाम मौजा मय थाना वो थाना नम्बर। करार मालकी/करार रैयती। नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी वो सकुनत। नम्बर। 12006

दानापुर दानापुर 29 | श्याम प्रधान

अराजी नगदी 25111252 | अराजी भावली पिता स्व० रामावतार राय

तफसील हिसाब लगान भावली।

415539

जोत का सालाना मांग मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का 2015-16 पेज

2016-17 मांग बाबत	सालाना	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	हाल
मालगुजारी (नगदी)	20..				20..	20..
मालगुजारी (भावली)	5--				5--	5--
सेस ...	10..				10..	10..
सूद ...	10..				10..	10..
मुतफरकात ...	5--				5--	5--
मीजान	50..				50..	50..

तफसील अदायकारी।

2016-17 अदायकारी बाबत।	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	मोतालबा हाल।	[illegible]
मालगुजारी (नकदी)				20..	20..	
मालगुजारी (भावली)				5--	5--	
सेस ...				10..	10..	
सूद ...				10..	10..	
...				5--	5--	
मीजान अदायकारी				50..	50..	

(१) मीजान कुल (लफ्जों में) — एक सौ रुपये मात्र 100.

(२) नाम देहिन्दा

(३) कुल बकाया —

दस्तखत वो तारीख अथवा तहसील कुनिन्दा

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सिर्फ ... बकायों पर जिन पर कि डिक्रि ...) सूद नहीं लिया जाता है।

3 N तमाम 2008/16-17

30/1/17

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.

Pravin Kumar

Managing Director

आदेश पत्रक

१४ फरम सं० ५६२

(देखें अभिलेख 1941 का नियम 129)

आदेश पत्रक संख्या 2004/16-17 ता0 हल्का 6

अंचल का नाम दानापुर जिला पटना

आदेश की क्र. सं. और ता0	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्यवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित
१	२	३
15/7/16	श्री श्याम दयाल वल्द स्व० रामावतार राय ग्राम गंगाश्वरचक थाना दानापुर जिला पटना ने केवाला सं0 उत्तराधिकारी दिनांक .... के आधार पर निम्नांकित जमीन पर दाखिल खारिज हेतु आवेदन-पत्र दाखिल किया है। मौजा का नाम: दानापुर 29; तौजी नं0: —; खाता: 868, 867, 298, 704, 728; खसरा: 780, 729, 788, 608, 606; एराजी: 95111/52, 5112, 511, कुल 2511252	
698 / दा०ख०/2016-17	मुल आवेदन -पत्र हल्का कर्मचारी को अंचल निरीक्षक के माध्यम से प्रतिवेदन हेतु दें। महाल पर सूचना जारी कर आपूर्ति की माँग करें। अभिलेख दिनांक 29/7/16 को उपस्थित करें। लिखाया एवं शुद्ध किया। अंचलाधिकारी (हस्ताक्षर) अंचलाधिकारी	
29/7/16	महाल पर तामिला नोटिस प्राप्त है। कोई आपति प्राप्त नहीं है। कर्मचारी का प्रतिवेदन अंचल निरीक्षक के माध्यम से प्राप्त हैं उन लोगो ने आवेदन के नाम दाखिल करने की अनुशंसा किए हैं फलतः उनके अनुशंसा के आधार पर दाखिल खारिज की स्वीकृति दिया जाता है लिखाया एवं शुद्ध किया शुद्धिपत्र निर्गत करें । (हस्ताक्षर) अंचलाधिकारी (हस्ताक्षर) अंचलाधिकारी	

Certified ... True Copy

For Abhinav Awas Pvt. Ltd.
(signature) Pravin Kumar
Managing Director

COURT FEE
GOVT. OF BIHAR
भारत INDIA

दाखिल खारिज – प्रतिवेदन

मु० केश नम्बर 2004 स्थल– [illegible] हल्का नम्बर– 6 अंचल– दानापुर

ग्राम– [illegible] राजस्व थाना नम्बर– 21 जिला–पटना

मु० मे जमीन रकबा– प्राप्त का जरिया– [illegible]

जरशमन– केबाल– ४ तिथि– ४

जमाबंदी रैयत का नाम	खाता	प्लौट	रकबा	लगान	जमाबंदी नम्बर
रामावतार राय पिता कुमार राय [illegible] [illegible] [illegible]	५०२ ५२४ [illegible] [illegible] [illegible]	६०२ ६०८ [illegible] [illegible] [illegible]	[illegible]	२२.[illegible]	६२ [illegible]
बचा हुआ रकवा		[illegible]			
नया जमाबंदी रयैत	**खाता**	**प्लौट**	**रकबा**	**लगान**	
[illegible] पिता स्व० रामावतार राय [illegible] [illegible]	[illegible] [illegible] २४ ५०२ ५२४	[illegible] [illegible] [illegible] ६०२ ६०८	[illegible] [illegible] [illegible]	२०.[illegible]	[illegible]

Pravin Kumar

बिहार सरकार

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

January 25, 2021

जमाबंदी पंजी प्रति

भाग वर्तमान	91		पृष्ठ संख्या	49048		जमाबन्दी संख्या	18007
जिला का नाम	Patna	अनुमंडल नाम	Danapur	अंचल का नाम	Danapur	हलका का नाम	नगर परिषद् दानापुर
मौजा का नाम	दानापुर	होल्डिंग संख्या	N/A	तौजी संख्या	0	थाना नम्बर	21

श्याम दयाल , पिता/बाप/अबू - LATE RAMAVTAR RAY,
जाति- N/A

खाता नम्बर	प्लोट संख्या	रकबा	चौहद्दी	परिवर्तन के लिए प्राधिकार	लगान	सेस
478	980	0 ए 0 डि 0 हे	पूरब पश्चिम उतर दक्षिण	n/a	10	0
479	981	0 ए 0 डि 0 हे	पूरब पश्चिम उतर दक्षिण	n/a	10	0
214	966	0 ए 0 डि 0 हे	पूरब पश्चिम उतर दक्षिण	n/a	10	0
505	708	0 ए 0 डि 0 हे	पूरब पश्चिम उतर दक्षिण	n/a	10	0
524	707	0 ए 0 डि 0 हे	पूरब पश्चिम उतर दक्षिण	n/a	10	0
	कुल परिमान	1 ए 78.43 डि 0 हे				

तारीख	प्राप्ति पत्र संख्या	साल से	साल तक	लागत बकाया	लागत चालू साल	रोड सेस बकाया	रोड सेस चालू साल	शिक्षा सेस बकाया	शिक्षा सेस चालू साल	स्वास्थ्य सेस बकाया	स्वास्थ्य सेस चालू साल	कृषि सेस बकाया	कृषि सेस चालू साल
2020-12-17 13:20:33.0	0874286084	2016-2017	2020-2021	40	10	10	2.5	20	5	20	5	8	2

उपरोक्त जमाबंदी के विरुद्ध दाखिल ख़ारिज का विवरण	Mutation Cases Not Found !!

नक्शा देखें BACK

यह एक कम्प्युटर जनित प्रति
यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है
इसका उपयोग किसी भी न्यायलय में साक्ष्य के रूप में नही किया जा सकता है
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करे
प्लाट का नक्शा देखने के लिए प्लाट नंबर क्लिक करें।

For Abhinav Awas Pvt.Ltd.
Pravin Kumar
Managing Director