Serial No. 13010 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 12778



V 928718

बिहार-BIHAR

Serial No. 13010 Deed No. 12778

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Endorsement

This document was presented for registration on **15/11/2016** by **Renu Kumari**
A Stamp Duty of Rs. **212500**/- 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. **12778** in Book No. **1**, Volume No. **272** on pages from **352** to **371** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **42** / Year **2016**

15/11/2016

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

Date:- 15/11/2016 Token No: 13595/2016

15/11/16

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक **15.11.2016** को श्रीमती रेणु कुमारी पति का नाम श्री रविन्द्र प्रसाद, निवासी ग्राम- रामपुर, पोस्ट एवं थाना- खगौल, जिला- पटना, राज्य-बिहार,

1

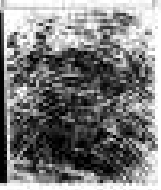
अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

15/11/2016

Scanned by CamScanner

Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 13595 | Reg. Year 2016 | Serial Number 13010 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Sanjay Kumar Singh (Through The M.D. Of Bhawani Homes Projector Pvt Ltd)					
Sig.						
Presented By	Renu Kumari					
Sig.	15/11/16					
Executant	Renu Kumari	✕ Photo	✕ Thumb	✕ Index	✕ Middle	✕ Ring
Sig.	15/11/16					✕ Little
Identified By	Krishna Prasad					
Sig.	15-11-16					

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop011



11/15/2

Scanned by CamScanner

नागरिकता- भारतीय, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

भवानी होम्स प्रोजेक्ट्स प्रा० लि०, पटेल नगर, पटना द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर **श्री संजय कुमार सिंह** पिता का नाम स्व. रामनाथ सिंह, निवासी- पटेल नगर, पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- मुस्तफापुर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं. 36 (छत्तीस), तौजी नं.- 5276, खाता नं.- 195 (एक सौ पंचानवे) सर्वे प्लौट नं.- 199 (एक सौ निन्यानवे) में एराजी- 8 कट्ठा जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित लेखा प्लौट में एराजी-6 कट्ठा भूखण्ड जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पति है, जिसे जमीन मालिक ने निबंधित बसीका विक्रय-पत्र के द्वारा श्री सत्यनारायण सिंह वल्द स्व. पलख सिंह, एवं श्री ओम प्रकाश सिंह वल्द श्री सत्यनारायण सिंह, निवासी- मुस्तफापुर, थाना वो पोस्ट- खगौल, जिला- पटना से दिनांक 26.10.2005 को क्रय की है, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 229, पृष्ठ संख्या- 283 से 396 तक पर अंकित कर बसीका संख्या- 5473/2005 द्वारा हुआ है। एवं

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

लेख्य प्लौट मे ही एराजी- 2 कट्ठा भूखण्ड जमीन मालिक ने निबंधित वसीका बिक्रय-पत्र के द्वारा श्री कृष्ण प्रसाद, वल्द स्व. महेश्वर प्रसाद, निवासी ग्राम- रामपुर पत्रालय वो थाना- खगौल, जिला- पटना, वहैसियत मोख्तार मिनजानिब श्री सत्यनारायण सिंह वल्द स्व0 पलख्ा सिंह वो श्री ओम प्रकाश सिंह, पिता का नाम श्री सत्य नारायण सिंह, निवासी- मुस्तफापुर, थाना वो पोस्ट- खगौल, जिला- पटना जिसका बुक नं.-4, जिल्द संख्या- 12, पृष्ठ संख्या- 101 से 112 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-553 द्वारा दिनांक 26.10.2005 ई. निबंधन कार्यालय दानापुर द्वारा शक्ति प्राप्त है, से दिनांक 22.03.2006 को क्रय की है, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर मे पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 76, पृष्ठ संख्या- 177 से 187 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 1206/2006 द्वारा दिनांक 23.03. 2006 को हुआ है। तब से जमीन मालिक अपने क्रय की गई सम्पति पर स्वामिणी के रूप मे निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे मे रहते हुए अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर जमाबंदी संख्या- 2044 पर लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह भूस्वामी इस विलेख मे अंकित अनुसूची-I मे वर्णित सम्पति का एकरारनामा या बिक्री करने का पूर्ण अधिकार धारित करते है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 मे वर्णित जमीन के संबंध मे यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य मे किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

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

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर दानापुर नगर परिषद निजामत/सक्षम प्राधिकार/पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत अपने हस्ताक्षर से कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुंचायेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि दानापुर नगर परिषद निजामत/सक्षम प्राधिकार/पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट/पार्किंग इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा। इसी अनुसूची में निर्मित फ्लैट का विवरण देकर बंटवारा कर देंगे।

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

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

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

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमे किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् निजामत नगर पालिका दानापुर को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान भी दानापुर नगर परिषद निजामत/सक्षम प्राधिकार/पटना नगर निगम या और कोई अन्य प्राधिकारी अगर हो, में अपने हस्ताक्षर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा दानापुर नगर परिषद निजामत/सक्षम प्राधिकार/पटना नगर निगम और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 4 (चार) वर्ष 6 (छह) माह की होगी। यदि भवन निर्माता समय पर निर्माण कर नही देते है तो मो. 51,000/- (इक्यावन हजार) रूपये प्रति माह बिल्डर जमीन मालिक को हर्जाना भुगतान करेंगे। भवन निर्माण की कुल समय सीमा दानापुर नगर परिषद निजामत/सक्षम प्राधिकार/पटना नगर निगम द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के फ्लोर/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामिति को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत

उपनिबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैट में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, वाहन क्षेत्र, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो दानापुर नगर परिषद निजामत/सक्षम प्राधिकार/पटना नगर निगम और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बाते निम्नवत है:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना,

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

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

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

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

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

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

अवर निबंधन कार्यालय हातापुर/पटना

Scanned by CamScanner

H. 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 की आपत्ति नही होगी और डेवलपर द्वारा तय शेयर भी देंगे दूसरे जमीन मालिक को,

I. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शो के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते मे अपने लिए रखे एवं अपने कार्य हेतु ऑफिस बनाने बनायेंगे जो मापी मे नही होगा। डेवलपर द्वारा अपना ऑफिस छोड़कर जमीन पर जो भी निर्माण होगा उसका 50 प्रतिशत शेयर जमीन मालिक को मिलेगा चाहे दुकान/ऑफिस या फ्लैट हो।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शो के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड मे योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते मे अपने लिए रखे। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नही होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे

Scanned by CamScanner

की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

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

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

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

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

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

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही है और अगर उस पर कोई झूठा

उबर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानो (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"भवानी होम्स प्रोजेक्टस प्रा० लि०"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"भवानी कम्पलेक्स"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, दानापुर नगर परिषद निजामत/सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियो के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन/फ्लैट बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

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

25. प्रस्तावित इमारत दानापुर नगर परिषद निजामत/सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

26. यह कि जमीन मालिक ने पूर्ण विश्वास दिलाया है कि अनुसूची-1 मे वर्णित भूमि हर प्रकार से पाक साफ है अगर किसी भी प्रकार का कोई विवाद होने पर उक्त विवाद के निपटारा मे होने वाले खर्च विकासक द्वारा वहन किया जायेगा और जिसका राशि का सामन्जयन जमीन मालिक के हिस्से शेयर से किया जायेगा जिसका रेट विकासक द्वारा तय किया जायेगा।

27. यह कि अपार्टमेंट के रखरखाव मे होने वाले सामुहिक खर्च जैसे लिफ्ट, जेनेरेटर, फायर फाईटिंग, ट्रॉसफार्मर, इंटर कॉम, सीन फेज लाईन, सिक्युटी सर्विस, सिक्युटी कैमरा इत्यादि मे जो

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

भी खर्च होगा जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट धारक या जमीन मालिक स्वयं ही रखेंगे तो उसका भुगतान तय कीमत पर जमीन मालिक को स्वयं करना होगा

यह की लेख्य फ्लैट से संबंधित जरुरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन मौजा- मुस्तफापुर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं. 36 (छत्तीस), तौजी नं.- 5276, खाता नं.- 195 (एक सौ पंचानवे) सर्वे प्लौट नं.- 199 (एक सौ निन्यानवे) में एराजी- 8 कट्ठा है जो 25 डिसमील के समतुल्य है, लेख्य सम्पति दानापुर नगर परिषद एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है:-

चौहद्दी

उत्तर - श्रीमती सावित्री देवी
दक्षिण - 10 फीट चौड़ा रास्ता
पूरब - जितेन्द्र सिंह वगैरह
पश्चिम - आहर

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- 157, जोन- 2, पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य रु. 1,06,25,000/- (एक करोड़ छह लाख पच्चीस हजार) रूपया है।

अनुसूची II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- दानापुर नगर परिषद निजामत/पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी.फ्रेम ढांचा।

civil कार्य :- दानापुर नगर परिषद निजामत /पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

लोहा :- कामधेनु/मगध/सुपर शक्ति/कैप्टन एवं आई.एस.आई. ब्राण्ड का होगा।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- लकड़ी या Aluminium के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- मार्बल 1'×1.5' का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन फ्लोर टाईल्स का होगा।

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

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा कार्यकारी platform से 24" ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाईंट ISI or Anchor।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाईंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

उपर निबंधन कार्यालय पटना (पटना)

Scanned by CamScanner

3. सामूहिक सेवा के लिए अतिरिक्त खर्च पर जेनरेटर लिफ्ट एवं ट्रांसफर्मर।

4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट रहेगा।

5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

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

गवाहगण:-

1.

2.

रेणु कुमारी
15/11/16
जमीन मालिक का हस्ताक्षर

2.

15.11.16.

बिकासक का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं बिकासकर्ता की सहमति पर प्रारूप तैयार किया।

15/11/2016
(डॉ0 अनिल कुमार सिन्हा 'उद्योगी')
अधिवक्ता,
'चैम्बर', सम्हरणालय अधिवक्ता संघ, पटना।

मुद्रित किया,
15/11/16
(संजीव कुमार)
उद्योगी का चैम्बर,
सम्हरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

15/11/16

15

अवर निबंधन कार्यालय
लोदीपुर/पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 212500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
...tamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 232000/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	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

Registering Officer
Danapur

Date: 15/11/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 15th November 2016 by Renu Kumari Ravindra Prasad by profession House Wife. Status - Executant

रेणु कुमारी 15/11/16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:15/11/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Krishna Prasad' age '62' Sex 'M', 'Saheshwar Prasad', resident of '41,rampur,garikhana,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 15/11/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book - 1 Volume No. 272 on pages on 352 -371 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-42 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 15/11/2016

Token No. : 13595 **Year :** 2016 **S.No.:** 13010 **SCORE Ver.4.0** **Deed No . :** 12778

11/15/2016

SCANNED

Scanned by CamScanner

मूल प्रति
(महालेखाकार कार्यालय हेतु)

(1)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर न्यायिक

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

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) — Bhawani Homes Projects Pvt.Ltd. Office at Patel Nagar, Patna.
2.दस्तावेज का प्रकार — Development Agreement
3.निबंधन कार्यालय — अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर
4.बैंक का नाम एवं शाखा — भारतीय स्टेट बैंक, दानापुर
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 प्राप्तियां प्रारंभिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियां विपत्र कोड - **R0030021030001, A/c NO. 10963226587**	211500	211500
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों पर पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्रारंभिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियां विपत्र कोड - **R0030031040001, A/c NO. 10963226576**	20000	20000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तियां- उपशीर्ष-0006-अन्य मद-प्रारंभिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006, A/c NO. 10963226598**		0
भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* — कुल योग		231500

कुल राशि शब्दों में
स्थान दानापुर
तारीख 15-11-16
*चेक/ ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
*चेक/ ड्राफ्ट की राशि अनारिज होने के पश्चात् ही मान्य होगी

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर
231500
500
232000

FOR USE OF THE BANK

स्वीकृत रु. ---------- शब्दों ---------- उपर्युक्त चालान संख्या - 05 से लिए गये विवरण के अनुसार
रु0 ----------/ शब्दों में ---------- रुपये प्राप्त किया।

प्राधिकृत सरकारी कर्मचारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो खाता सं0: : **A/c No. - 30978446198**
जमा करने की तिथि:
बैंक खाता नं. ----------
(दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) × रु0 25/-

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

BR/35/209/705131



Elector's Name	: Krishna Prasad
निर्वाचक का नाम	: कृष्ण प्रसाद
Father's Name	: Saheshwar Prasad
पिता का नाम	: सहेश्वर प्रसाद
Sex / लिंग	: Male /पुरुष
Age	: 48 Years as on 1.1.2002
आयु	: ४८ वर्ष १.१.२००२ को

Address : 41,Rampur, Gari Khana, Danapur,
Town/Vill - Danapur,
Anchal - Danapur,
Distt - Patna - 801105

पता : ४१,रामपुर, गाड़ी खाना, दानापुर,
शहर/गाँव - दानापुर,
अंचल - दानापुर,
जिला - पटना - ८०११०५

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

Place : Danapur Date : 06/03/2002
स्थान : दानापुर दिनांक : ०६/०३/२००२

[redacted]

BR/35/209/705131

कृष्णा प्रसाद
15-11-16

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner