Serial No. 5097 Circle:-:Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 4605



X 303825

बिहार BIHAR

Serial No. 5097

क्रम संख्या 107 तिथि 18.4.18 मूल्य 1000 शीट संख्या

क्रेता का नाम एवं पता

Deed No. 4605

रमेश प्रसाद, मुद्रांक विक्रेता

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **27/04/2018** by **Jaiprakash Gupta**
A Stamp Duty of Rs. **429360**/- and other Fees of Rs. **25525**/- 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. **4605** in Book No. **1**, Volume No. **122** on pages from **167** to **185** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **19** / Year **2018**

Signature with Date
(**Satya Narayan Choudhary**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 27/04/2018

Token No: 5164 /2018

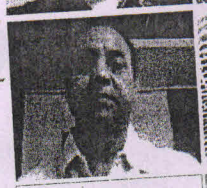
SCANNED BY

विकास कार्य हेतु एकरारनामा (डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 26/04/18 ई0 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

District Registry Office,Patna

Token Number 5164 | Reg. Year 2018 | Serial Number 5097 | Deed Number 4605

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Abhishek Kumar (Director)						
Sig.	Abhishek K. 27/04/18						
Presented By	Jaiprakash Gupta						
Sig.	जयप्रकाश गुप्ता 27/4/18						
Executant	Jaiprakash Gupta	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.							
Identified By	Santosh Kumar						
Sig.	Santosh kumar 27/4/18						

मैं जयप्रकाश गुप्ता एतद पॉवर किस पहचानकर्ता की पहचान करता हूँ कि वह [illegible] है और [illegible] है।

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop026

जयप्रकाश गुप्ता
26/4/18

श्री जयप्रकाश गुप्ता, पिता स्व0 जगदीश नारायण गुप्ता, निवास स्थान- शैल सदन, गोरखनाथ कम्पाउण्ड, बोरिंग कैनाल रोड पटना, थाना- एस. के. पुरी, जिला-पटना, भारतीय नागरिक।

(प्रथम पक्ष) "भूखण्ड स्वामी" से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी के भूखण्ड निहित प्रतिनिधित वारिसान सदस्य/प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है। 9334116068



एवम्

माण्डवी विल्डकॉन प्रा0 लि0, जिसका कार्यालय- द्वितीय तल्ला, सैफ मंजिल, नियर बैंक ऑफ बड़ौदा, एक्जीविशन रोड, थाना- गाँधी मैदान, जिला- पटना, राज्य- बिहार, जिसका निबंधन संख्या- U45400BR2015PTC023547 है द्वारा डाइरेक्टर **श्री अभिषेक कुमार,** पिता श्री श्याम नारायण ठाकुर, साकिन- फ्लैट नं0-106, देवेन्द्र रेसिडेन्सि कंकड़बाग मेन रोड, थाना- अगमकुआँ, जिला-पटना, **"विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष)** यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है। 9334985007

Mandvi Buildcon Pvt. Ltd.
Abhishek Kr
26/04/18
Director

यह कि उपर्युक्त प्लॉट प्रथम पक्ष की खानदानी वो मौरूषी सम्पति है। जिसे लेख्यकारी के परदादा सौखी लाल गुप्ता ने सेक्रेटरी, स्टेट ऑफ इण्डियन कॉसिल से खरीदारी किये थे। बादहु खरीदारी के तिथि से लेख्यकारी के परदादा सौखी लाल गुप्ता काबिज दाखिल चले आ रहे थे कि कुछ अर्से बाद अपने सम्पत्ति के वारिस अपने चार पुत्रगण नामतः 1. हरिनारायण गुप्ता, 2. रामलखन लाल गुप्ता, 3. सीताराम गुप्ता एवं 4. सुखदेव नारायण गुप्ता को छोड़ स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास पिता के द्वारा छोड़े सारी चल वो अचल सम्पत्ति पर चारो भाई काबिज दाखिल चले आ रहे थे कि कुछ अर्से बाद चारों भाईयों के बीच आपसी खानगी बँटवारा के द्वारा विभक्त वो जुदागन हो गये। जिसमें अनुसूचि नं0-1 की एराजी वो अन्यान्य

अधि. अभिषेक कुमार
26/4/18

एराजी जगदीश नारायण गुप्ता को खास हक वो हिस्से में मिला। जिसपर जगदीश नारायण गुप्ता अपने जीवनकाल में ही आपसी सहमति से अपने सम्पत्ति के वारिस अपने तीन पुत्रगण नामतः 1. श्री जयप्रकाश गुप्ता (लेख्यकारी), 2. श्री ओम प्रकाश गुप्ता एवं 3. श्री संजय प्रकाश गुप्ता के बीच बँटवारा कर दिये। जिसमें श्री जयप्रकाश गुप्ता (लेख्यकारी) को खाने नं0-5 की एराजी वो अन्यान्य एराजी खास हक वो हिस्सा में मिला। जिसपर लेख्यकारी काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर शांतिपूर्वक उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे हैं वो हैं तथा उक्त सम्पति का सालाना लगान साल व साल अपने नाम से जमाबंदी नं0-11597/1 वर्ष 2016-17 ई0 पर अदाय वो वसूल करते चले आ रहे हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों के अन्दर पर किया जायः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पटना विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम/फुलवारी शरीफ नगर परिषद से संबंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान जो कि फुलवारी नगर परिषद से जमीन मालिक स्वीकृत है, जिसका प्लॉन केश नं0-742018 पत्रांक 273, दिनांक-24.02.2018 है, उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगें।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को विकास के लिए ग्रहण करेगें 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 नहीं पहुँचायेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के (विकासकर्त्ता) बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगें।

Mandvi Buildcon Pvt. Ltd.
Director

जय प्रकाश गुप्ता
2/4/18

4. यह कि विकासकर्त्ता इसके लिए अधिकृत है और निर्मित प्लान में घटा-बढ़ा सकते हैं और नक्शे में फेरबदल जरूरत हो तो पी.आर.डी.ए. (विघटित) के अनुसार आपसी सहमति से करेगें।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम/ फुलवारी शरीफ नगर परिषद से संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं विकासकर्त्ता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा होगा।

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।

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

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बंधनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-1 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, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का (Specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए के लिए 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

Mandvi Buildcon Pvt. Ltd.
Director

जय प्रकाश दुबे
26/4/18

अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगें। और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी।

10. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हों, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगें।

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 का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.आर.डी.ए./पी.एम. सी. और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के अनुसार दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों एवं भूमि मे किसी तरह का विवाद को छोड़कर, जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण की समय सीमा रजिस्ट्रर्ड डेवलेपमेन्ट एग्रीमेन्ट के तिथि से **तीन वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने की **छः** महीने का कृपा काल होगा। उक्त जमीन में आवासीय कम्पलेक्स बनेगा। जिसका नाम विकासक के सहमति से **शैल विला** दिया जायेगा।

13. यह कि मालिक सहमत हैं 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 अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संबर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक्

Mandvi Buildcon Pvt. Ltd.
Director

जयप्रकाश दुसाध
26/4/18

रूप से बेचने करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिससे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा/निर्विवाद विक्रय-पत्र/आंवटन/किरायनामा इत्यादि करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि तत्काल आवश्यकतानुसार भू-स्वामी डेवेलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिए देंगे जो उन्नयन के लिए, उसकी योजना बनाने के लिए आवश्यक होगा तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों की बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगे।

15. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे। (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकासक और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

16. यह कि यथा वर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत का नक्शा तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

For Mandvi Buildcon Pvt. Ltd.
Director

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 पी.आर. डी.ए. और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत् 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, बचनबद्धता संबंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को 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, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे और इसके लिए जमीन मालिक उनके पक्ष में Power of Attorney निष्पादित करते हैं।

E. इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण

Mandvi Buildcon Pvt. Ltd.
Director

पटना

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 सरकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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 नहीं होगी।

I. डेवेलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेगें जैसे जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

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

Mandvi Buildcon Pvt. Ltd.
Abhishek
26/04/18 Director

जय प्रकाश शुक्ल
26/4/18

18. **यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-**

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

(ii) यह 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 नहीं है।

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

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

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा किये हैं कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं हैं।

(vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित 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 अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा। इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगें।

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तातंरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित जमीन में डेवेलपर सहित को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

Manavi Buildcon Pvt. Ltd.
Director

जय प्रकाश दुसाद
26/4/18

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

19. यह कि उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों presents के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन में लगाया जाएगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों 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 करेगें।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

23. उन्नयन मनोंबंध के निबंधन के तिथि से **तीन वर्ष छः महीने** की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय

Mandvi Buildcon Pvt. Ltd
Director

सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

25. डेवेलपर पटना विकास प्राधिकार/ पटना नगर निगम/ दानापुर/खगोल नगर परिषद संबंधित प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों की दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

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

27. यह कि डेवलपर द्वारा बिक्री की गई अपने हिस्से (फ्लैट) का सर्विस टैक्स एवं अन्य टैक्स फ्लैट के खरीदार से लेकर जमा करेगें एवं जमीन मालिक अपने हिस्से का सर्विस टैक्स एवं अन्य सरकारी टैक्स भुगतान करेगें।

28. प्रस्तावित इमारत पटना विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम/ संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि सरकारी नितियों एवं आदेश के कारण मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत या सक्षम प्राधिकार के द्वारा परियोजना स्वीकृति में बिलम्ब के कारण निर्माण कार्य रुक जाए तब वैसी हालत में विकासकर्त्ता का दोष नहीं होगा। इस हालत में विकासकर्त्ता द्वारा कार्य करने की अवधि जितना दिन कार्य बन्द होगा उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा।

Manavi Buildcon Pvt. Ltd.
Director
26/04/18

30. यह कि दोनों पक्षों ने मिलकर यह तय किया है कि अपार्टमेंट का नाम **शैल विला** होगा।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है। विकासक द्वारा अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला ईमारत बनाने के अतिरिक्त अगल-बगल में भी जमीन बनाने का अधिकार होगा जिसके मालिक से इकरारनामा करेगें तथा अन्य आवश्यक कार्रवाई करेंगे जिसमें इस विलेख के जमीन पर बने ईमारत के रास्ते से होगा अगल-बगल के ईमारत में आने-जाने का अधिकार रहेगा जिसके लिए विकासक को कोई मूल्य भुगतान नहीं करना होगा और जमीन मालिक को किसी भी प्रकार का विरोध एवं दावा करने का अधिकार नहीं होगा।

Mandvi Buildcon Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची-1

वह अवासीय परती भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल 10,340 वर्गफीट (दस हजार तीन सौ चालीस वर्गफीट) यानि 23.737 डिसमिल एराजी पर मालिक मुस्तकिल निर्विवाद रूप से है जो कि मौजा-फुलवारी शरीफ, मोहल्ला- साकेत विहार, थाना- फुलवारी शरीफ, सव रजिस्ट्री ऑफिस फुलवारी शरीफ, सदर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना में स्थित है, जिसका थाना नं0-35 (पैतीस), मूल्यांकन कोड- ..39 तौजी -बिहार सरकार, खाता नं0-694, 719 एवं 706 (छः सौ चौरानवे, सात सौ उन्नीस एवं सात सौ छः), सर्वे प्लॉट नं0-737, 812 एवं 813 (सात सौ सैतीस, आठ सौ बारह एवं आठ सौ तेरह), जिसका सालाना ~~लगान मो0-3.00 रुपया~~ अलावे शेष बजमींदारी बिहार सरकार बजरिये अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ को देय है, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है :-

चौहद्दी

उत्तर :- श्री ओम प्रकाश गुप्ता

दक्षिण :- स्व0 जगदीश नारायण गुप्ता

पूरब :- मित्र मंडल कॉलोनी

पश्चिम :- 20 फीट चौड़ा रास्ता

अनुसूचि–II

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

फाउंडेशन :– आर0सी0सी0 पाइलिंग भूकंप अवरोधी स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार।

स्ट्रक्चर :– आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।

सिविल वर्क :– प्रथम श्रेणी का ईंट वर्क सीमेंट मोर्टार के साथ।

छत :– आर0सी0सी0।

फर्श :– मार्बल/भीटरी फाईड टाईल्स ड्राइंग डायनिंग में, शेष क्षेत्र में सेरामिक टाईल्स।

प्लास्टर :– सीमेंट मोर्टार (1:6) सीलिंग (1:4)।

दरबाजा :– लकड़ी का चौखट 32 मिमी0/2.6 इंच मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लस डोर पैनल।

खिड़की :– लकड़ी की खिड़की/अल्युमुनियम की खिड़की।

रसाईघर :– ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म, (ब्रांडेड) स्टील सिंक तथा दिवाल में वर्किंग प्लेटफार्म के उपर ग्लेज्ड टाईल्स

बाथरूम :– दीवाल में ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल/टाईल्स प्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग, (ब्रांडेड) नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद ब्रांडेड पैन फिटिंग। सावर एवं गिजर कनेक्शन।

विद्युत वायरिंग :– कौन्सिलह पी0वी0सी0 कौडयूट वायरिंग सहित एसटैन्डर्ड क्वालिटी आई.एस.आई. निर्मित का फिटिंग स्वीच के साथ।

Mandvi Buildcon Pvt. Ltd.
Director
26/04/18

26/4/18

दीवाली फिनीसिंग :- अन्दर वाल पुट्टी/पी.ओ.पी.।

सीवेज :- सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

जेनरेटर :- जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ-साथ पूरे फ्लैटों के लिए अतिरिक्त खर्च पर।

इन्टरकॉम :- सभी फ्लैटों में एक प्वांइट होगा, अतिरिक्त खर्च पर अन्य प्वाईट होगा।

कॉमन प्लेस :- सीढ़ी पर कोटा टाईल्स/ग्रीन मार्बल्स

पार्किंग :- सीमेंट कंक्रीट फ्लोरिंग एवं कलेजी फ्लोरिंग/मोजायक टाईलस

Mandvi Buildcon Pvt. Ltd.
Director
26/04/18

अनुसूची III

फ्लैट की खास विशेषताएँ :-

1. बैठकखाने में एक ज्वाइंट तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ब्राण्डेड तार होगा।

26/4/18

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.	429360/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act -	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	453885/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25		
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	25025		

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

Registering Officer
Patna

Date: 27/04/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 26th April 2018 by Jaiprakash Gupta Late Jagdish Narayan Gupta by profession Others. Status - Executant

जय प्रकाश गुप्ता

Signature/L.T.I. of Presentant

27/4/18

Date:27/04/2018

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Kumar' age '39' Sex 'M', 'Nawal Kishor Roy', resident of 'Tola, Ashidha, Near Hanuman Mandir, Bazidpur, Kusahi, Vaishali'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 27/04/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 122 on pages on 167 -185, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-19 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 27/04/2018

Token No. : 5164 Year : 2018 S.No. : 5097 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 4605

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.	429360/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act -	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	453885/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	25025

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

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

Registering Officer
Patna

Date: 27/04/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 26th April 2018 by Jaiprakash Gupta Late Jagdish Narayan Gupta by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant
27/4/18

Date:27/04/2018

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Kumar' age '39' Sex 'M', 'Nawal Kishor Roy', resident of 'Tola, Ashidha, Near Hanuman Mandir, Bazidpur, Kusahi, Vaishali'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

बिहार सरकार

Help

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	BHR201804078314M VIEW
DSRO CODE	2800
Party Name	MANDVI BUILDCON PRIVATE LIMITED
Stamp Duty-(R0030021030001)	428360
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	25025
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	0
Challan Total Amount	453385
Status	Success
Payment Date	2018-04-26 12:35:26.0
CIN	null

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

mind

भारत सरकार
Government of India



संतोष कुमार
Santosh Kumar
जन्म तिथि/DOB: 25/12/1978
पुरुष/ MALE

8680 4249 5061

मेरा आधार, मेरी पहचान

५६/१७

Santosh kumar

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

Address:
S/O: Nawal Kishor Roy, 78, tola ashidha, near hanuman mandir, Bazidpur Kusahi, Vaishali, Bihar - 843110

पता:
आत्मज: नवल किशोर राय, 78, टोला आशिधा हनुमान मंदिर के पास, बाजिदपुर कुसाही, वैशाली, बिहार - 843110

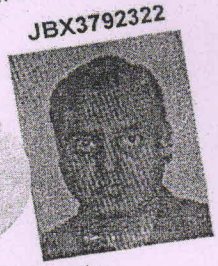
8680 4249 5061

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

सत्यमेव जयते

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

JBX3792322



Elector's Name	: Jai Prakash Gupta
निर्वाचक का नाम	: जय प्रकाश गुप्ता
Father's Name	: Jagdeesh Narayan Gupta
पिता का नाम	: जगदीश नारायण गुप्ता
Sex / लिंग	: Male /पुरुष
Age	:46 Years as on 1.1.2003
आयु	:४६ वर्ष १.१.२००३ को

Address : P.M.C-351,Gorakhanath Kampaunda, East Borig Road,
Town/Vill - Patna,
Anchal - Patna Sadar,
Distt - Patna - 800001

पता : पी.एम.सी-३५१,गोरखनाथ कम्पाउण्ड, पूर्वी बोरीग रोड,
शहर/गाँव - पटना,
अंचल - पटना सदर,
जिला - पटना - ८००००१

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

JBX3792322

Place : Patna Sadar Date : 25/03/2004
स्थान : पटना सदर दिनांक : २५/०३/२००४

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

जय प्रकाश गुप्ता