भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

893370

Serial No. 27606

Deed No. 26282

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 20/11/2013 by Urmila Kumari
A Stamp Duty of Rs. 229600/- and other Fees of Rs. 26525/- 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. 26282 in Book No. 1, Volume No. 576 on pages from 49 to 68 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 89 / Year 2013

Date: 20/11/2013

Token No: 28253 /2013

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

SCANNED

उन्नयन मनोबंध

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 20.11.2013 को डा0 उर्मिला कुमारी, पति–डा0 विकास चन्द्र कुमार, ग्राम+पोस्ट–लखावर, थाना–घोसी, जिला–जहानाबाद, बिहार

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, प्रशाशक, हितबद्ध उत्तराध्किारी को शामिल करेंगे। जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

गुरुदेव इन्फ्रा होम्स (इंडिया) प्रा0 लि0, निबंधित कार्यालय – बैद्यनाथ शर्मा स्वीट् हार्ट लेन, चक मुसल्लहपुर, नाला पर, सैदपुर, चाईटोला, पटना– 800004, राज्य – बिहार, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या – U45200BR2012PTC021307 द्वारा निदेशक श्री राजीव रंजन कुमार, पिता–श्री रामप्रवेश सिंह निवासी ग्राम एवं पोस्ट–सन्डा, थाना–टेकारी, जिला–गया–824235, राज्य बिहार के माध्यम से संपादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं के बीच सम्पादित किया जाता है।

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd.
Rajeev Ranjan Ku...
20.11.13 Director

यह कि जमीन मालिक महल्ला–महुआबाग, सर्वे मौजा–धनौत, परगना थाना– फुलवारी शरीफ, थाना नं0–20 (बीस), वर्त्तमान थाना– रूपसपुर, तौजी नं0–5554, खाता नं0–227 (दो सौ सत्ताईस), प्लौट नं0–1170 (एक हजार एक सौ सत्तर) का भाग, एराजी–13.0005 डिसमिल समकक्ष 5662 वर्गफीट, जिसका सब रजिस्ट्री दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस पटना हैं पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में चले आ रहे हैं, जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची–1 में वर्णित हैं, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि प्लौट नं0 1170 रकवा मवाजी 13.0005 डिसमिल समकक्ष 5662 वर्गफीट (पाँच हजार छः सौ बासठ) भूमि आवासीय जिसका अधिकार कास्त रैयती कायमी–नगदी वाके मौजा–धनौत परगना फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री–दानापुर सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना, तौजी नं0 5554 (पाँच हजार पाँच सौ चौवन) थाना नं0–20 [illegible] खाता नं0–227 (दो सौ

उर्मिला कुमारी
20-11-2013

सताईस) खेसरा प्लौट नं0–1170 (एक हजार एक सौ सत्तर) में से लगान वार्षिक 3.00 (तीन) रुपया अलावे सेस बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर अन्दर विकास प्राधिकार क्षेत्रा पटना में स्थित है। जमाबन्दी नं0–260/1 सन् 2003–04 ई0 है। यह कि खाना नं0–5 में वर्णित भूमि को बिक्री खरीद हेतु लेख्यकारिणी एवं लेख्यधारिणी ने तारीख 01.03.2004 ई0 को सक्षम पदाधिकारी, भू हदबन्दी (उप–समाहर्ता) पटना के कार्यालय में आवेदन दिया है, जिसका क्रमांक 2452/2004 ई0 है। साठ दिनों की अवधि समाप्त है। कोई आपत्ति नहीं है। कार्यपालक दंडाधिकारी दानापुर का शपथ–पत्र बोसिका के साथ संलग्न है। यह भूमि खास महाल के बाहर है। यह भूमि दानापुर मेन रोड से चार सौ पफीट से अधिक दूरी पर स्थित है।

: चौहद्दी :–

उत्तर –	श्री गोविन्द सिंह वो श्री मोती सिंह वल्द श्री बेरादर महतो वो श्री उपेन्द्र सिंह वल्द श्री मोती सिंह
दक्षिण –	श्री कुनकुन राय
पुरब –	मुख्य सड़क
पश्चिम –	श्री राम चलीतर राय वो लक्ष्मी राय।

यह कि इस विलेख के अनुसुची–1 में वर्णित सम्पति पर जमीन मालिक दखलकार, पूर्ण स्वामी के रुप में किसी भी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रुप से सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूचि–1 में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत बेसमेन्ट के साथ का निर्माण पटना नगर निगम (पी0आर0डी0ए0) के अनुमोदन के उपरांत अनुसूचि–2 में वर्णित तकनीकी विशिष्टियों के अनुरूप निम्नलिखित शर्तों एवं बंधेजों पर किया जाएगा :–

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची–1 की जमीन पर पटना विकास प्राधिकार से प्रस्तावित भूकम्परोधी भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला बेसमेन्ट के साथ इमारत बनाऐंगे।

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd.
Rajeev Ranjan Kumar
20.11.13
Director

3 मिनी कुमारी
20-11-2013

(2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख का निष्पादन के पहले से चल रही बातचीत और अब डेवलपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और साथ ही जमीन मालिक ने आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह के विवाद से परे हैं एवं उक्त जमीन का उन्नयन करने में किसी भी तरह से कोई बाधा नहीं होगा और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी दूसरे व्यक्ति के स्वत्व संबंधी दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

(3) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय 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 समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

(4) 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 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 निबंधान करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विक्रायक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd.
Rajeev Ranjan
Director
20.11.13

3मिना कुमारी
20-11-2013

एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

यह कि डेवलपर/द्वितीय पक्ष को जमीन मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसुची–1 में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं जिसके संदर्भ में पावर ऑफ एटार्नी अनुसूचि–3 के रूप में संलग्न है।

i) यह कि जमीन मालिक एवं भवन–निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना नगर निगम (क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना) द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा निर्मित क्षेत्र (built-up area) में समस्त निर्माण जैसे फ्लैट, सीढ़ी, बरामदा, गार्ड रूम, जेनरेटर चालक रूम, पार्किंग इत्यादि क्षेत्रा के रुप में होगा।

ii) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धरक भू–स्वामी तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

iii) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

iv) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची–1 में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर पर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

v) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का Speification (विवरण) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों के लिए एक वास्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। भू–स्वामी को निर्माण कार्य प्रारंभ से अंतिम चरण तक के कार्यों के संपादन में एक

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd.
Rajeev Ranjan Kumar
20.11.13 Director

Usha Kumari
20-11-2013

निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट एवं पार्किंग तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपन–अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे। जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के निर्माण पर ऋण लेने एवं विक्रय के लिए एकरारनामा करने के लिए स्वतंत्रा होंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

xi) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर निर्मित इमारत के फ्लैट एवं पार्किंग को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे एवं उस कॉम्प्लेक्स के फ्लैट एवं पार्किंग क्षेत्र का आनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत के भागीदार डेवलपर या उनके द्वारा नामित को होगा।

xii) यह कि जमीन मालिक का क्षेत्र समस्त निर्माण का 50 प्रतिशत का होगा जिसका कब्जा डेवलपर द्वारा इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद किया जाऐगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनेरेटर घर, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों या उनके खरीदारों द्वारा समान रूप से की जाएगी।

xiii) यह कि भयंकर प्राकृतिक आपदा की स्थिति में समय–सीमा की बाध्यता का पालन डेवलपर पर नहीं रहेगा। भयंकर प्राकृतिक आपदा का आकलन स्थल के निकट के प्रबुद्ध पंचों के द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा।

xiv) यह कि वर्तमान एवं भविष्य में इमारत के आधरभूत संरचना की गड़बड़ी की जिम्मेवारी डेवलपर की होगी।

xv) यह कि भू–स्वामि एवं डेवलपर के बीच कोई विवाद उत्पन्न होता हो तो उसका निराकरण यथासंभव कंडिका (xiii) में वर्णित नामित पंचों के निर्णय पर सुलझा लिया जायेगा। विशेष परिस्थिति में ही न्यायालय का शरण में जाना होगा जिस न्यायालय का कार्यक्षेत्र पटना उच्च न्यायालय, पटना होगा।

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd.

Director

xvi) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार, पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो पटना नगर निगम और/अथवा संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्त्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर – को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :

(A) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों 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।

(B) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर तथा अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(C) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा तथा 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 मालिकी की ओर से न्यायालय में किसी न्यायायिक पदाधिकारी (Tribunal) के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले के मुकदमें 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 और इसके लिए जमीन मालिक उनके पक्ष में मोख्तारनामा (Power of Attorney) निष्पादित 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 लेने वालों से विलेख को शर्त्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd.
Rajeev Ranjan Kumar
20.11.13
Director

उर्मिला कुमारी
20-11-2013

हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

(G) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र नि पादित कर सकेंगे, लेकिन बिक्रय पत्र निष्पादन एवं निबंधन के पूर्व भू-स्वामी के समस्त नव निर्माण का हिस्सा सुपुर्द कर देना होगा।

(H) जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम (पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार)/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को पटना नगर निगम (पी0आर0डी0ए0) या अन्य अधिकारियों से स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :–

(i) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिक्री योग्य है।

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

(iii) कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और मनोबंध का पूरा खर्च 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 नहीं हैं और जमीन

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd.
Director

मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है। अगर उस जमीन पर जमीन मालिक का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का 50 प्रतिशत हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा।

(v) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देकर उसे निपटायेगें।

(vi) 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 निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे।

(vii) कि जमीन मालिक को विकसित सम्पति में अपने हिससे को बेचने, पट्टा पर देना अथवा निबटारा करने का पूर्ण अधिकार होगा।

(viii) कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात उनको सुपुर्द कर देंगे। ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके। उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए अपना हिस्सा बंध्क रख उस पर ऋण अथवा उधार ले सकेंगे एवं उस इमारत के निर्माण में लगायेंगे। परन्तु निर्माण कार्य पूरा हो जाने के उपरान्त विकासक को सभी प्रदत्त ऋण के भुगतान करने के उपरान्त मूल दस्तावेज जमीन मालिक को लौटा देंगे। ऋण में सहभागिता एवं देनदारी जमीन मालिक की नहीं होगी।

(ix) इस उन्नयन मनोबंध की शर्त्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्ष इस बात पर सहमति हैं कि विकसित इमारत / कॉम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांरित करने के लिए स्वतंत्र है।

(x) डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन गुरुदेव इन्फ्रा होम्स (इंडिया) प्रा० लि०, निबंधित कार्यालय – बैद्यनाथ शर्मा स्वीट्

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd.
Rajeev Ranjan Kumar
20.11.13
Director

उर्मिला कुमारी
20-11-2013

हार्ट लेन, चक मुसल्लहपुर, नाला पर, सैदपुर, चाईटोला, पटना – 800004 के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम 'उर्मिला रेसिडेन्सी' होगा और भवन तथा पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च तथा सभी प्रकार से रहने योग्य का खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही पटना नगर निगम (पी0आर0डी0ए0) एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबावदेह होगें तथा उन्नयन के क्रम में कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड इत्यादि से परे रखेंगे।

(xi) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में मनोबंध की शर्त्तों 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 हैं जो अपने हिस्से की निर्मित इमारत / फ्लैटों के बिक्री के निमित्त एकरारनामा इत्यादि का निष्पादन करेंगे।

(xii) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है। डेवलपर या उनके नोमिनी के द्वारा वहन किया जायेगा।

xiii) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात को अपने पास हिफाजत से रखेगा अगर आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाध्किारी के समक्ष निरीक्षण के लिए पेश करेगा।

(xiv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के नि पादन के तिथि के तुरन्त बाद जमीन का कब्जा दे देंगे तथा सारा कर या ुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबावदेही डेवलपर पर होगी। परन्तु वास्तविक रूप से निर्माण के तिथि के पूर्व परिसर के सजीव / निर्जीव तत्वों को विकासक तंग वो तबाह नहीं करेंगे।

(xv) यह कि जमीन मालिक को उनका हिस्सा का कब्जा प्राप्त होने के बाद सारा कर या शुल्क का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd.
Rajeev Ranjan Kumar
Director
20.11.13

उर्मिला कुमारी
20-11-2013

करेंगे तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे।

(xvi) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी / बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारकों के साथ करेंगे जिसका सदस्य जमीन मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादि होंगे जो उस संगठन के नियम कानून से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख–रखाव एवं अन्य सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस संगठन द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे।

(xvii) यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं कि अगर पटना नगर निगम (पी0आर0डी0ए0) द्वारा उस क्षेत्र के विकास के आधार पर जहाँ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता हो तो जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों अपने–अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे।

(xviii) यह इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में जमीन मालिक एवं डेवलपर का उनके हिस्से में मिले बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर उनके हित एवं अधिकार के अतिरिक्त दोनों पक्षों का या उनके खरीदारों का सम्मिलित क्षेत्र जैसे सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर रुम, खुली जगह, गार्ड रुम, अथवा अन्य सभी सामुहिक क्षेत्रा पर सामान अधिकार होगा।

(xix) यह कि निर्मित फ्लैटों का बंटबारा दोनों पक्ष आपसी सहमति के आधर पर अथवा सम्पूर्ण उत्तर अथवा सम्पूर्ण दक्षिण का भाग लॉटरी के द्वारा किया जायेगा जिसमें विवाद की स्थिति में अहम भूमिका उपर्युक्त भाग के कंडिका (xiii) में वर्णित पंचों की होगी।

(xx) यह कि भू–विकासक / निर्माता भवन निर्माण कार्य में अच्छे किस्म वो बढ़िया भवन सामग्रियों का उपयोग करेगें और उन्हें यह अधिकार होगा कि वे सीमेन्ट, लोहा, लकड़ी निर्माण का निरीक्षण समय–समय पर करेंगे लेकिन विकास कार्य में वाधा या रुकावट करने का अधिकार नहीं होगा।

(xxi) यह कि प्रस्तावित परिसर में जमीन मालिक के नाम से बिजली का संबंधन प्राप्त है जिसका सभी कर भुगतान बंधेज के तारीख के पूर्व जिम्मेवारी जमीन मालिक की होगी। बंधेज

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd.
Rajeev Ranjan Kumar
20.11.13
Director

उर्मिला कुमारी
20-11-2013

के तिथि के बाद से आवश्यकतानुसार बिजली संबंधन विकासक अपने नाम पर स्थानान्तरित करा सकते हैं अन्यथा जमीन मालिक द्वारा वास्तविक निर्माण तिथि के पूर्व बंद करा दिया जायेगा।

(xxii) यह कि भवि य में विकासक द्वारा यदि इस परिसर का और विकास परिसर से होते हुए किया जाता हो तो वैसी परिस्थिति में इस परिसर के अतिरिक्त निर्माण हेतु बंधेजों पर हस्ताक्षर पूर्व जमीन मालिक के शर्त्तों के साथ पूर्वानुमति आवश्यक होगा।

(xxiii) यह कि प्रस्तावित परिसर में बोरिंग के साथ समरसेवुल मोटर पंप पूर्व से अधि ठापित है जिसे आवश्यकानुसार जमीन मालिक को लौटा दिया जायेगा। प्रस्तावित परिसर में कुछेक पेड़ लगे हैं। यदि निर्माण के दौरान पेड़ हटाना आवश्यक होगा वैसी परिस्थिति में उसका संपूर्ण भाग जमीन मालिक को हस्तान्तिरित करा दिया जायगा अथवा उसे बने रहने की स्थिति में पेड़ पर संपूर्ण अधिपत्य जमीन मालिक की होगी।

(xxiv) यह कि इस विलेख का मूल दस्तावेज डेवलपर द्वितीय पक्ष के पास रहेगा तथा प्रमाणित सच्ची प्रतिलिपि जमीन मालिक प्रथम पक्ष के पास रहेगा।

(xxv) यह कि इस उन्नयन मनोबंध (Development Agreement) को दोनों पक्षों ने पढ़कर, पढ़वाकर समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना–अपना हस्ताक्षर बना किया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

अनुसूचि–1

डेवलपमेंट के अंन्तर्गत जमीन का विवरण

परती जमीन महल्ला–महुआबाग, सर्वे मौजा–धनौत, परगना थाना– फुलवारी शरीफ, थाना नं०–20 (बीस), वर्त्तमान थाना– रूपसपुर, तौजी नं०–5554, खाता नं०–227 (दो सौ सताईस), प्लौट नं०–1170 (एक हजार एक सौ सत्तर) का भाग, एराजी–13.0005 डिसमिल समकक्ष 5662 वर्गफीट, जिसका सब रजिस्ट्री दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस पटना हैं पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में चला आ रहा है।

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd
Director

यह कि प्लौट नं० 1170 रकवा मवाजी 13.0005 डिसमिल समकक्ष 5662 वर्गफीट (पाँच हजार छः सौ बासठ) भूमि आवासीय जिसका अधिकार कास्त रैयती कायमी–नगदी वाके मौजा–धनौत प्रगन्ना फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री–दानापुर सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना। तौजी नं० 5554 (पाँच हजार पाँच सौ चौवन) थाना नं०–20 (बीस) खाता नं०–227 (दो सौ सताईस) खेसरा प्लौट नं०–1170 (एक हजार एक सौ सत्तर) में से लगान वार्षिक 3.00 (तीन) रुपया अलावे सेस बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर अन्दर विकास प्राधिकार क्षेत्र पटना में स्थित है। जमाबन्दी नं०–260 / 1 सन् 2003–04 ई० है। यह कि खाना नं०–5 में वर्णित भूमि को बिक्री खरीद हेतु लेख्यकारिणी एवं लेख्यधारिणी ने तारीख 01.03.2004 ई० को सक्षम पदाधिकारी, भू हदबन्दी (उप–समाहर्ता) पटना के कार्यालय में आवेदन दिया है, जिसका क्रमांक 2452 / 2004 ई० है। साठ दिनों की अवधि समाप्त है। कोई आपत्ति नहीं है। कार्यपालक दंडाधिकारी दानापुर का शपथ–पत्र वोसिका के साथ संलग्न है। यह भूमि खास महाल के बाहर है। यह भूमि दानापुर मेन रोड से चार सौ फीट से अधिक दूरी पर स्थित है।

चौहद्दी :

उत्तर – श्री गोविन्द सिंह वो श्री मोती सिंह वल्द श्री बेरादर महतो वो श्री उपेन्द्र सिंह वल्द श्री मोती सिंह

दक्षिण – श्री कुनकुन राय

पुरब – मुख्य सड़क

पश्चिम – श्री राम चलीतर राय वो लक्ष्मी राय।

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013–14 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.– 077 जोन नं.–3 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,13,95,000/– (एक करोड़ तेरह लाख पंचानवे हजार) रूपया है।

अनुसूचि–2

Brief Architectural and Structural Specifications of the Proposed Urmila Residency, Mahua Bagh (Sahay Nagar) Patna - 800 024

विशिष्टियाँ :

1. आर. सी. सी. फ्रेम्ड स्ट्रक्चर एम–20 कास्टिग के साथ

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd.
Rajeev Ranjan Kumar
20.11.13
Director

उर्मिला कुमारी
20-11-2013

2. प्रथम श्रेणी का ईंट, सीमेन्ट, बालू अनुपात 1 : 5 के साथ जोड़ाई

3. प्लास्टर अनुप्रात 1 : 6

4. फ्लोरिंग – ड्राइंग रुम, डाइनिंग रुम, लिविंग रुम में, मार्वल फ्लोरिंग, ग्रेनाईट पॉलिस किया हुआ।

5. दीवार अंदर एवं बाहर से पुट्टी से सुसज्जित, बाहरी दीवार पर पुट्टी के ऊपर वेदरकोट।

6. बाथरुम : मार्बल फ्लोरिंग, दीवार में 07 फीट की ऊँचाई तक, ग्लेज्ड टाईल्स, हिन्दुस्तान कंपनी का पैन एवं कोमोड, प्रति बाथरुम एक बेसिन हिन्दुस्तान कंपनी के पी.वी.सी. बीब कॉक के साथ, एक बाथरुम में ठंडा एवं गर्म जल मिश्रण की व्यवस्था, गीजर का प्वाइंट, कोमोड में फ्लश के साथ पी.वी.सी. जेट स्प्रे, दरवाजा, पी.वी.सी. का ISI प्रमाणित होगा।

7. किचन : मार्बल फ्लोरिंग एक कुकिंग प्लेटपफार्म, रंगीन मार्बल से सुसज्जित, जिसके ऊपर 03 फीट की ऊँचाई तक ग्लेज टाईल्स एवं सिंक 18''–24'' का जिसमें ऊपर एक लौंग बैंड पी.वी.सी. कॉक ISI प्रमाणित कम्पनी का, कुकिंग प्लेटपफार्म के नीचे, बड़ा बर्तन धोने के लिए एक पी.वी.सी. बीब कॉक।

8. डाइनिंग रुम में एक पेडस्टल बेसिन पी.वी.सी. बीब कॉक के साथ

9. सप्लाई लाईन एवं किचन के लिए जी.आई.पाईप, बाथरुम निकास पाईपलाईन के लिए ISI प्रमाणित पी.वी.सी. पाईप।

10. दरवाजे में सखुआ का चौखट एवं 32 एमएम मोटाई का फलश डोर ISI मार्क, 2 कोट पेन्ट के साथ, जिसमें समस्त फिटिंग एल्युमिनियम का होगा, मुख्य डोर में एल.ड्रॉप स्टेनलेस स्टील का होगा एवं मैजिक आईलेन्स की व्यवस्था होगी।

11. एल्युमिनियम विन्डो ग्लास के साथ जिसमें लोहे का ग्रील लगा होगा, ग्रील के ऊपर दो कोट एनामेल पेन्ट किया हुआ होगा।

12. ड्राइंग एवं डाईनिंग रुम में कार्नेशन सिलिंग रिंग के साथ

13. सीढ़ी एवं चौताल में मार्वल फ्लोरिंग, स्टीनलेश स्टील रेलिंग के साथ, बालकनी में [illegible] ऊँचाई तक लोहे का रेलिंग, मुख्य द्वारा पर लोहे का गेट।

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd.
Rajan Ranjan Kumar
20.11.13
Director

20-11-2013

14. बेसमेन्ट न बनने की स्थिति में पार्किंग में मोजाईक फ्लोरिंग

15. सबसे ऊपर के छत पर हिट प्रुफिंग की व्यवस्था।

16. बिजली : समस्त रूम एवं किचेन, बाथरुम में आवश्यकतानुसार Anchor स्वीच एवं पावर प्लग की व्यवस्था, उत्तम क्वालिटी के तांबे का तार ISI मार्का 10 mm square केवल कनेक्शन Havells Main switch के साथ 300 एम्पीयर प्रति फ्लैट का पावर बैकअप, स्कॉट कम्पनी का ध्वनिरहित जेनेरेटर, ऑस्कर या ऑर्टिस कम्पनी का लिफ्ट, दरवाजे पर टाईल्स से सुसज्जित। Earthing समुचित व्यवस्था नयी तकनीक के आधार पर की जायेगी।

यह कि उन्नयन मनोबंध (Development Agreement) को दोनों पक्ष ने पढ़कर पढ़वाकर समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना–अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण :

1. Amrendra Kumar
S/o. Late Dr. Kailash Bhakta
New Road No-6
Punaichak, Patna-23.

3 मिन्ता कुमारी
20-11-2013
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. Dr. Bikas Chandralian 20/11/13
Dy. Director (Computer)
Deptt. of Science & Technology, Govt. of Bihar

Gurudev Infra Homes (I) Pvt. Ltd.
Rajeev Ranjan Kumar
20-11-13
Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया।

मुद्रित किया:-
(मनोज कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

Jay Anand 40/2007
20.11.13
chamber of
(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी") Advocate
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

20/11 20/11 20/11

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. 229600/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	251125/-

Registration Fee (FEE PAID)

A1	1000	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-	26025

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

Date: 20/11/2013

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 20th November 2013 by Urmila Kumari W/O Vikash Chandra Kumar by profession House Wife. Status - Executant

उर्मिला कुमारी
20-11-2013

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:20/11/2013

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amrendra Kumar' age '36' Sex 'M', 'Late Kailash Bhakta', resident of 'Near Road No-6,punaichak,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 20/11/2013

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book-1, Volume No. 576 on pages on 49 -68 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-89 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 20/11/2013

Registering Officer
Patna

Token No. : 28253 **Year : 2013** **S.No. :** 27606 **SCORE Ver.3.0** **Deed No . :** 26282

जमा पर्ची/Pay-in-slip नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

Main शाखा/Branch

दिनांक/Date 12/11/2013

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्ती जमा/कैश क्रेडिट खाता/सावधि ऋण खाता सं०/ Type of Account : SB / CA / RD / CC / DL / TL / A/c No.

1 1 0 4 9 7 5 4 0 8 4 2

के बैंक खाते में जमा करने हेतु For the credit of the Bank Account of

विवरण / Details	राशि/Amount रु०/Rs. पै०/P.
नकदी (पीछे दिये गये विवरण के अनुसार)/Details of Cash/Cheque Overleaf	
खाते में नकद जमा/Cash Deposit in the Account	500
नकदी रखरखाव शुल्क/Cash Handling charges	
कुल जमा/Total Deposit	500
रुपये (शब्दों में)/Rupees (in words) Five Hundred Only	

कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE

(एस.डब्ल्यू.ओ.)/SWO — रोकड़ अधिकारी/पासकर्ता अधिकारी Cash Officer/Passing Office

Code No. 596 / 2005 / 5 Lacs / Roy

.......) मात्र !

र सरकार
न विभाग

गैर मानक

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

a Homes (I) Pvt Ltd, Office at- c/o Baijnath Sharma,
ane, Chakmussalahpur, Nalapar, Saidpur, Chain Tola,

Agreement

लय, पटना

ख्य शाखा,पटना

0/1054670

	न का मद एवं शीर्ष	रकम
	स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - R0030021030001	224600
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - R003001040001	20000 5000 1000 25 26025
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006- अन्य मद-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - R0029008000006	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल योग कुल राशि शब्दों में	250625

स्थान Patna

तारीख 12/11/13

R. Kumar
जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

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

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

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं. ------------तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार
रु0 -------------------/ शब्दों में ---रुपये प्राप्त किया |

प्राधिकृत पदाधकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

INITIAL
2013