Serial No. 5919 Deed No. 5698

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

This document was presented for registration on **04/07/2020** by **Lalan Kumar**
A stamp duty of Rs. **32000**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **5698** in Book No. **1**, Volume No. **122** on pages from **89** to **104** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **19** / Year **2020**

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Date: 04/07/2020 Token No: 6091 /2020 Registering Officer, **Danapur**

6091/20

Scanned by:

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director

विकास कार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

इस विकास एकरारनामा आज दिनांक 04 माह जुलाई सन् 2020 को निम्नलिखित पक्षकारो के बीच निष्पादित किया जाता है।

दस्तावेज कार्यालय

7/4/2020

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 6091 | Reg. Year 2020 | Serial Number 5919 | Deed Number 5698

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amresh Kumar (Dir)						
Sig.	4/7/2020						
Claimant	Shashi Singh (Dir.)						
Sig.	Shashi Singh. 4.7.20.						
Presented By	Lalan Kumar						
Sig.	ललन कुमार 4.7.20						
Executant	Lalan Kumar	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.							

Identified By Binesh Prasad Singh




Sig. बिनेश प्रसाद सिंह 4/7/2020

पक्षकार द्वारा दिखया गया मोहल्ला .....
.....दानापुर..... में भूमी संरचना
(रकबा .....डी.ए..... / बाउण्ड्री .....x.....)
/ (फ्लैट का नाम .....) आवासीय प्रयोग
श्रेणी में पाया, जिसमें आवासीय / व्यवसायिक प्रधान / मुख्य /
सहायक सड़क का मुद्रांक एवं निबंधन शुल्य चुकाया गया है,
भूमी दानापुर अनुमंडल अन्तर्गत
.....दानापुर..... में स्थित है।



ललन कुमार
4.7.20



7/4/20

ORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop015

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

निदेशक **श्री शशि सिंह** पिता स्व0 श्री केशव प्रसाद सिंह वो **श्री अमरेश कुमार**, पिता स्व0 श्री राम कृपाल सिंह, निवास स्थान सगुना मोड़ बेली रोड, दानापुर, 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।

अनुसूचि सं0 1

यह कि सम्पत्ति **मौजा – आसोपुर, थाना नं0 34, जिला – पटना** में अवस्थित है जिसका अन्य विवरण निम्नवत है।

खाता नं0	**सर्वे प्लौट नं0**	**एराजी**
44	362	4 डीसमिल

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

श्री ललन कुमार, पिता श्री उमेश कुमार सिंह निवास स्थान – वड़ी खगौल, पोस्ट वो थाना – खगौल, जिला – पटना जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोडकर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।
Mob: 9386641848

ए वं म्

मेसर्स गृह भूमि निर्माण प्रा0 लि0 पटना जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956

IAN PVT. LTD.
Director

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

चौहद्दी

उत्तर	:	प्लौट नं0 365 हाल गृह भूमि निर्माण प्रा0 लि0
दक्षिण	:	हाल खरीदार
पूरब	:	सर्वे प्लौट नं0 360
पश्चिम	:	हाल खरीदार

यह कि यह जमीन आवासीय सहायक सड़क पर अवस्थित है जिसका सरकारी मूल्य मो0 16,00,000/– सोलह लाख रूपये मात्र है।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं संकल्प के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के सहमति से अनुसूचि संख्या 1 में वर्णित जमीन पर नगर परिषद निजामत नगरपालिका दानापुर/पटना नगर निगम/पटना मेट्रापोलिटिन या अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जगीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

पहुंचायेगें और अधिकतम **एफ.ए.आर** निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए किसी प्रकार के क्षति से वंचित रखेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन को अन्य जमीन से संयुक्त कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकवा 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 का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता के बीच यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत या कोई अन्य सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 (पचास) प्रतिशत** एंव **भवन निर्माता/विकासक का 50 (पचास) प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा।

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि के सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

GKIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

8. यह कि डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और **Elevation** आकृति तैयार करने, जिसमे किये जाने कार्य का **specification** तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों, जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार **Architect** की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और पारिश्रमिक **(Fees)** डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगं और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात डी0 एम0 सी0 अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architects) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् दानापुर निजामत या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरें, अभियन्ताओं एवं मजदुरें 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 डी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़ कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण की सीमा रेरा निबंधन की तिथि से 4 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः माह का कृपा काल का समय दिया जाएगा।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5, उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director
4/7/2020

4.7.20

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे डेवलपर्स और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध उत्पन्न हो।

14. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का प्रस्तावित भवन पर जमीन के अनुपात में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतू प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त किया जाएगा। यह कि 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 और डेवलपर/विकासक दोनों के द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी। जमीन मालिक और डेवलपर के साथ उनके उत्तराधिकारी एवं बिकी किये गए खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेगें।

15. यह कि डेवलपर/विकासक को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फलैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य (Tenements)का निर्माण डी0 एम0 सी0/पी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तो और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उददेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

सभी कार्य को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखित हैः–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित 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, वचनवद्धता 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 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 के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुंकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट/Tenementआदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/Tenementके एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें, अन्य किसी को आवंटित करें और खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

GRIH BROOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director

उप निबंधक कार्यालय दरभंगा (द्वितीय)

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

(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 होगी।

(ज) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें, आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें, जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों Tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनवद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयॉ घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा tatutory कागजातों का डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director
4/17/2020

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

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

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित 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।

सहायक कर्मचारी
4.7.20

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते हैं कि विकासक को उपरोक्त वहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेगें एवं कार्य में रूकावट पैदा नहीं करेगें।

(घ) यह 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 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 उदेश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

17. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जगीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवलपर/विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधकर रख सकते हैं बषर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

18. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह रपष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर, उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

19. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

20. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

21. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जांच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही होगी।

22. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा।

23. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफट इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नही होगी।

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director
4/7/2020

सरयन कुमार
4.7.20

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

24. इस मनोबंध की शर्तों 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, जेनेरेटर कमरा, खुला जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

25. डेवेलपर डी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियम और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य, बिजली कार्यो जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल हैं, वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृती योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेगें तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जवावदेह नही होगे।

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

29. यह कि जमीन मालिक जमीन के स्वत्व संबंधी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेगें तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति विकासक/डेवलपर को उपलब्ध करायेगें

30. यह कि निर्धारित समय के उपरान्त विलम्ब होने पे जमीन मालिक को विलम्ब दण्ड 500 रूपये प्रति दिन या राष्ट्रीयकृत बैंक दर से भुगतान किया जाएगा।

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director
4/4/2020

4.7.20

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

SPECIFICATIONS

भवन का वास्तु शास्त्रतीय एवं ढांचागत विवरणः

ढ़ाचा : आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा (टाटा टिस्कॉन स्टील या समकक्ष)।

सिविल कार्य : प्रथम कोटि का ईट, सिमेन्ट (अल्ट्राटेक या समकक्ष) बालू एंव मसाला।

परिसज्ज्न : फ्लैट की सभी भितरी दिवारें एवं छत वाल पुटटी का एवं प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और वाल पुटटी के साथ एक्सटेरियर वेदर कोट से पुती होगी।

दरवाजें : दरवाजें का चौखट साल की लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला 32 एमएम प्लाई वोर्ड का फ्लष डोर होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट (एशियन नेरोलेक आदि) होगा वो मुख्य दरवाजा पे दोनो तरफ डिजाइनर स्कीन रहेगा।

खिड़कियां : अल्युमिनियम फ्रेम खिडकी ग्लास के साथ जिसमें लोहे का ग्रील लगा हुआ रहेगा।

फर्श : फ्लैट के अन्दर वेटरीफाइड टाइल्स (कजारयिा या जानसन या सोमानी) या समकक्ष एवं अन्य सामूहिक फर्ष जैसे सीढ़ी, कोरिडोर एवं अन्य कवर्ड एरिया में ग्रेनाईट लगाया जाएगा।

शौचालय : सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, सफेद ग्लेज टाइल्स 7 फीट उंचाई तक, सभी शौचालय का साजो समान आई0 एस0 आई0 ब्रांड

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director
4/7/2020

4.7.20

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

सक्ष्यगणः

1) विनोद प्रसाद सिंह
स० रामेश्वर सिंह
ग्राम - आलमपुर
थाना - दानापुर
पो० - रसूलपुर
जिला - पटना
4/7/2020

उमेश कुमार सिंह
पिता स्व० राम लखन सिंह
ग्राम - बड़ी रसौल
पो० - रसौल
जिला - पटना
4/7/2020

प्रथम पक्ष (भूस्वामी) का हस्ताक्षर

पवन कुमार
4.7.20

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.

Shashi Singh
4/7/2020 Director

द्वितीय पक्ष (विकासक) का हस्ताक्षर



Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

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. 32000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 52500/-

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

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Registering Officer
Danapur

Date: 04/07/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 04th July 2020 by Lalan Kumar S/O-Sri Umesh Kumar Singh by profession Others. Status - Executant

लालन कुमार
4.7.20
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:04/07/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Binesh Prasad Singh' age '62' Sex 'M', 'S/O-Rajendra Prasad Singh', resident of 'Ashopur Khagaul, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 04/07/2020

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 122 on pages on 89 -104, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-19 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (बिहार)

Registering Officer
Danapur

Date : 04/07/2020

Token No. : 6091 **Year : 2020** **S.No. : 5919** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 5698**

7/4/2020

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

भारत सरकार
Government of India



बिनेश प्रसाद सिंह
Binesh Prasad Singh
पिता : राजेन्द्र प्रसाद सिंह
Father : Rajendra Prasad Singh
जन्म तिथि / DOB : 05/05/1958
पुरुष / Male

8565 3086 2048

आधार - आम आदमी का अधिकार

बिनेश प्रसाद सिंह
4/7/2020

धन्यवाद

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

Unique Identification Authority of India

आधार

पता:
-, आसोपुर खगौल, -, असोपुर, पटना, खगौल, बिहार, 801105

Address:
-, ASHOPUR KHAGAUL, -, Asopur, Patna, Khagaul, Bihar, 801105

8565 3086 2048

1947
1800 300 1947

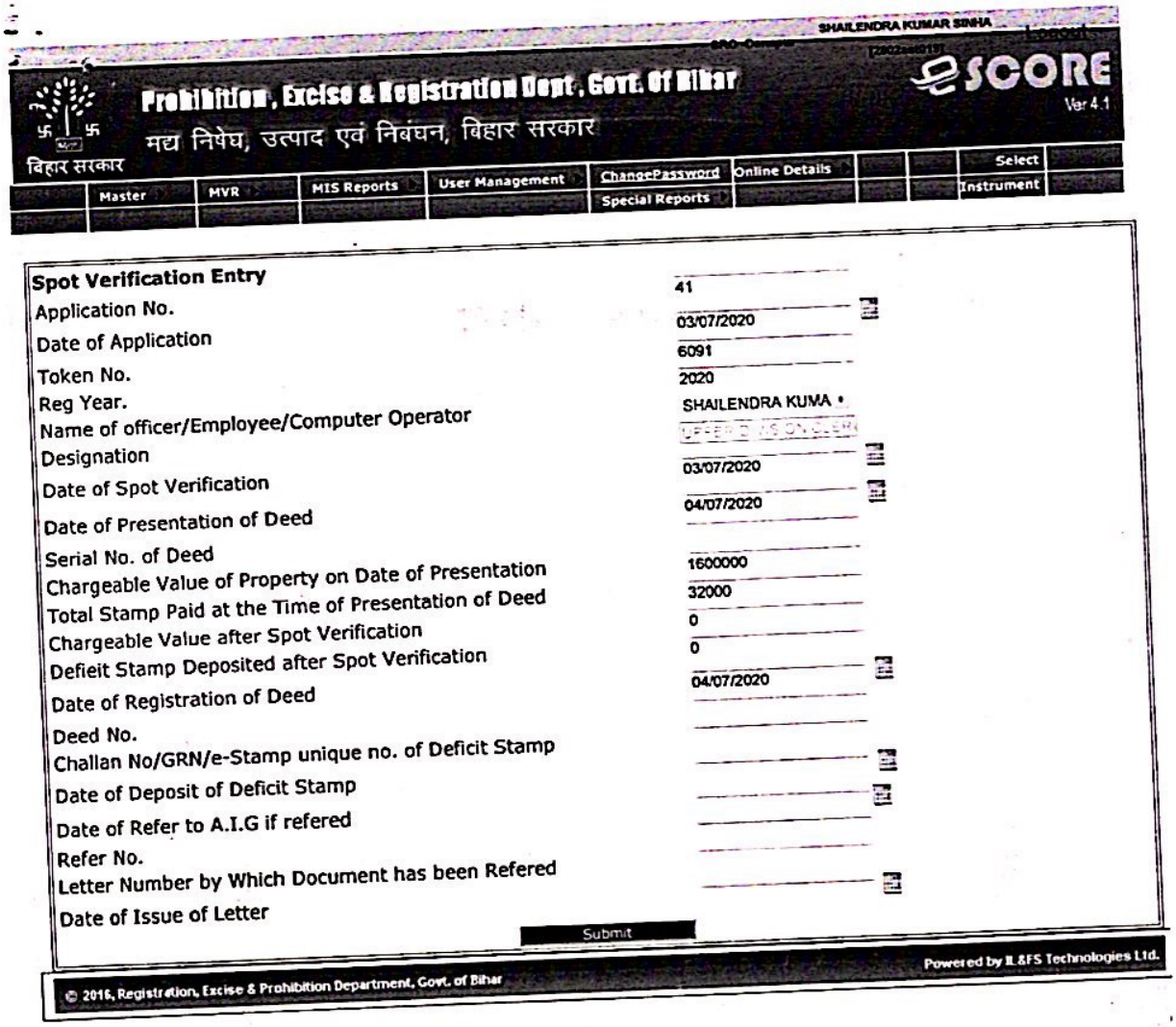
help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

:: Score Entry Report ::



Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	17/07/2020	Date	:	02/07/2020 07:02:27 PM
CRN	:	BHR202007058386M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From		
Financial Year	:	2020-2021	To		
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSION OF DOCUMENTS	32000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Fifty Two Thousand Only	52000.00

PAYER DETAILS	
Tax ID (if any)	
Unique Id	
Name	: M/S Bhoomi Nirman Pvt Ltd
Address	: Saguna Bailey Road, Danapur, Patna, Bihar 801503.

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK		
BANK Name	: SBI	CIN	null	REF No CPAAEKOEO4
Branch		Date & Time	02/07/2020 07:02:27 PM	
		Scroll No & Date		

P.F. NO. 5924637 AJAY KUMAR 02/07/20

Cut Here

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

Serial No. 5127 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 4807

Serial No. 5127 Deed No. 4807

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

This document was presented for registration on **18/06/2020** by **Jawahar Prasad Pal**
A stamp duty of Rs. **156000/-** and other fees of Rs. **20500/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **4807** in Book No. **1**, Volume No. **103** on pages from **400** to **415** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **16** / Year **2020**

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 18/06/2020 Token No: 5275 /2020

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director

Scanned by:

5275/20

18/6/20

"दस्तावेज में वर्णित इन्फॉर्मेशन का सत्यापन मेरे प्रभार्थी Mr. ... के निबंधन ... अंश ... पर किया गया है।"
18-6-20
लिपिक
18-6-20
हस्ताक्षर

विकास कार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 18 माह जून सन् 2020 ई० को निम्नलिखित पक्षकारो के बीच निष्पादित किया जाता है।

रोक रुक्का खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया।
18-6-20
हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

6/18/2020

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

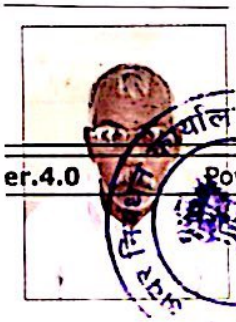
Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 5275 | Reg. Year 2020 | Serial Number 5127 | Deed Number 4807

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amresh Kumar (Dir.)						
Sig.	18/6/2020						
Claimant	Shashi Singh (Dir.)						
Sig.	Shashi Singh 18/6/20						
Presented By	Jawahar Prasad Pal						
Sig.	जवाहर प्रसाद पाल 18/6/20						
Executant	Jawahar Prasad Pal	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.							

Identified By	Sujeet Kumar Pal						
Sig.	Sujeet Kumar Pal 18/6/20						

पक्षकार द्वारा दिखया गया मौजा/मोहल्ला ....
.....आई.टी.पी.ट..... ..... की संरचना
(रकबा ..1.5.5.10.... / लम्बाई ...4..... .....)
/ (प्लैट का नाम .....4..... .....) आवासीय उद्देश्य
श्रेणी में पाया, जिसमें आवश्यक / अत्यावश्यक प्रयास / मुख्य /
सहायक सड़क का मुद्रांक एवं / कंपनी शुल्क चुकाया गया है,
भूमी ..Maimision..school..Danapur
उप..मि.ट..प्रदेश..... में स्थित है।
4 किए।
17.06.20



SCORE Ver.4.0 | Powered by TL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop015

जाँच प्रतिवेदन से सहमत हूँ
17-6-20
हस्ताक्षर

जवाहर प्रसाद पाल
18/6/20

6/18/2020

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

श्री जवाहर प्रसाद पाल, वल्द स्व दसई उर्फ दसई पाल, निवासी स्थान – आसोपुर, थाना – दानापुर, जिला – पटना जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोडकर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। Mob. 9386577196

ए वं म्

मेसर्स गृह भूमि निर्माण प्रा० लि० पटना जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है जिसका निबंधन संख्या U45200BR2011PTC017551 निबंधित कार्यालय सगुना मोड़, बेली रोड, दानापुर, पटना 801503 जसके निदेशक श्री शशि सिंह पिता स्व० श्री केशव प्रसाद सिंह वो श्री अमरेश कुमार, पिता स्व० श्री राम कृपाल सिंह, निवास स्थान सगुना मोड़ बेली रोड, दानापुर, जिला पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हे 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।

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director
18/6/20

अनुसूचि सं० 1

यह कि सम्पत्ति मौजा – आसोपुर, थाना नं० 34, जिला – पटना बिहार में अवस्थित है जिसका अन्य विवरण निम्नवत है।

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

खाता नं0	सर्वे प्लौट नं0	एराजी
35	360	19.5 डी0 (उन्नीस दशगल्य पांच डीसगिल)

चौहद्दी

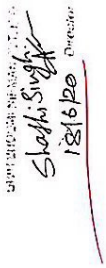
उत्तर	:	श्री अशोक सिंह हाल गृह भूमि निर्माण प्रा0 लि0
दक्षिण	:	राजेन्द्र सिंह वगैरह
पूरव	:	राजेन्द्र सिंह
पश्चिम	:	राधा रमण शुक्ल के हाल खरीदार

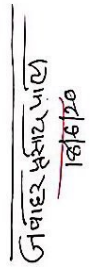
यह कि यह जमीन आवासीय सहायक सड़क पर अवस्थित है जिसका सरकारी मूल्य मो0 78,00,000/– अठहत्तर लाख रूपये मात्र है।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं संकल्प के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के सहमति से अनुसूचि संख्या 1 में वर्णित जमीन पर नगर परिषद निजामत नगरपालिका दानापुर/पटना नगर निगम/पटना मेट्रोपोलिटिन या अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से प्ररुपित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।







Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

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 सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वारान दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने गें किसी भी तरह रो जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुंचायेगें और अधिकतम एफ.ए.आर निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए किसी प्रकार के क्षति से वंचित रखेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन को अन्य जमीन से संयुक्त कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फलैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकवा 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 का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता के बीच यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत या कोई अन्य सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से गें जमीन मालिक का 50 (पचास)

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

प्रतिशत एंव भवन निर्माता/विकासक का 50 (पचास) प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा।

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि के सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना गिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और **Elevation** आकृति तैयार करने, जिसमे किये जाने कार्य का **specification** तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों, जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार **Architect** की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और 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 उन्नायन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात डी0 एम0 सी0 अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architects) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् दानापुर निजागत या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी 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 प्रदेश करने की अनुमति देगे, 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 डी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director
18/6/20

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़ कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण की सीमा निबंधित विकासनामा की तिथि से 4 वर्ष होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः माह का कृपा काल का समय दिया जाएगा।

12. यह कि जमीन मालिक 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 भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे डेवलपर्स और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध उत्पन्न हो।

14. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का प्रस्तावित भवन पर जमीन के अनुपात में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतू प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त किया जाएगा। यह कि 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 और डेवलपर/विकासक दोनों के द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

Shashi Singh
18/6/20

जावेद हसन अंसारी
18/6/20

अंचल निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

जमीन मालिक और डेवलपर के साथ उनके उत्त्राधिकारी एवं बिकी किये गए खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेगें।

15. यह कि डेवलपर/विकासक को उक्त जगीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य (Tenements)का निर्माण डी0 एम0 सी0/पी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उददेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते है जिसमे खास बातें निम्नलिखित है:--

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जगीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) किसी भी याचिका नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जगीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट (Tribunal)या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बयान करना, मुंकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. L.T.D.
Director

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

(ङ) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट/Tenementआदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/Tenementके एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें, अन्य किसी को आवंटित करें और खरीदारों के नाम विक्रय 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 होगी।

(ज) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें, आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें, जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों Tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयों घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों का डी० एम० सी० अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

UMA BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

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

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित 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 या व्यवस्था नहीं चल रहा है। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते हैं कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेगें एवं कार्य में रूकावट पैदा नहीं करेगें।

(घ) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का काई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी देनागी 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 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 उदेश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

17. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवलपर/विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधकर रख सकते हैं बषर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director
18/6/20

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

19. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

18/6/20

20. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

21. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जांच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही होगी।

22. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा।

23. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफट इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नही होगी।

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

25. डेवेलपर डी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियम और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य, बिजली कार्यों जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है, वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृती योजना के अनुसार पामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के कम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेगें तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जवावदेह नही होगे।

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director
18/6/20

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

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

29. यह कि जमीन मालिक जमीन के स्वत्व संबंधी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेगें तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति विकासक/डेवलपर को उपलब्ध करायेगें

30. यह कि निर्धारित समय के उपरान्त विलम्ब होने पे जमीन मालिक को विलम्ब दण्ड 500 रूपये प्रति दिन या राष्ट्रीयकृत बैंक दर से भुगतान किया जाएगा।

SHIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director

SPECIFICATIONS

भवन का वास्तु शास्त्रतीय एवं ढांचागत विवरणः

ढ़ाचा : आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा (टाटा टिस्कॉन स्टील)।

सिविल कार्य : प्रथम कोटि का ईट, सिमेन्ट (अल्ट्राटेक या समकक्ष) वालू एंव मसाला।

परिसज्ज्न : फ्लैट की सभी भितरी दिवारें एवं छत वाल पुटटी का एवं प्रथम सतह एवं वाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और वाल पुटटी के साथ एक्सटेरियर वेदर कोट से पुती होगी।

दरवाजें : दरवाजें का चौखट साल की लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला 32 एमएम प्लाई वोर्ड का फ्लष डोर होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

पानी :चौबीस घंटे अपने टयूववेल से जुड़े सामुहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

जेनेरेटर : घ्वनिरहित जेनेरेटर(किर्लोसकर या महिन्द्रा या समकक्ष) द्वारा प्रतिक्षारत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे टयूववेल एवं सामुहिक स्थानों सहित प्रत्येक फ्लैट में बिजली की व्यवस्था रहेगी।

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

साक्ष्यगणः

(1) Sujeet M.Pal.
S/o Jawahar Pd.Pal.
Vill- Ashopur
PS- Danapur
18/6/20

Ajit Kumar Kej
Jawahar P. Pal
Ashopur
Danpur
18/6/20

प्रथम पक्ष (भूस्वामी) का हस्ताक्षर

जवाहर प्रसाद पाल
18/6/20

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Shashi Singh
18/6/20 Director

द्वितीय पक्ष (विकासक) का हस्ताक्षर



Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

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. 156000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 176500/-

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

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

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

Date: 18/06/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 18th June 2020 by Jawahar Prasad Pal S/O-Late Dasai Alias Dasai Pal by profession Others. Status - Executant

जवाहर प्रसाद पाल

Signature/L.T.I. of Presentant 18/6/20 **Date:18/06/2020**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sujeet Kumar Pal' age '42' Sex 'M', 'S/O-Jawahar Pal', resident of 'Ashopur, Khagaul, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 18/06/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 103 on pages on 400 -415, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-16 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

Date : 18/06/2020

Registering Officer
Danapur

Token No. : 5275 Year : 2020 S.No. : 5127 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 4807

6/18/2020

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

PROHIBITION, EXCISE & REGISTRATION DEPARTMENT GOVT. OF BIHAR

Appointment Slip

Importatnt Note:-

- **If appointment is not confirmed,then do not go to registration office. Wear face cover/face mask compulsorily.**
- **Each party will have to wash his/her hand with soap before putting finger on biometric device.**
- **No person will stand at a distance of less than one meter from other.**
- **No request will be considered for registration of document without appointment.**
- **If e-stamp paper of e-stamp number printed on appointment slip is not attached in the document, then appointment will be considered invalid.**

Dsro Code	: 2802	Office Name	: Danapur
Name of Presentent	: Grih Bhoomi Nirmal Pvt. Ltd.	Reference No	: 280220200616089
Type of Documents	: Agreement	Circle Name	: Danapur
Appointment Date	: 18-06-2020 00:00:00	Appointment Time	: 13:04 PM
Booking Date	: 16-06-2020 00:00:00		

Payment Details

Payment Mode	: GRN
GRN/STK No.	: BHR202006334143M

Payment Status

Booking Status	: Confirm
Payment Status	: Confirm
Stamp Amount	: 156000
Registration Fee	: 20000
LLR and Processing Fee	: 0

Note 1 :-This appointment is valid for registration of single document only and print out of confirmed appointment should compulsorily be attached with document to be registered.

Note 2 :-Appointment shall be considered invalid if proof of proper stamp,registration fee and other fees including service charge have not been attached with documents to be registered on this appointment.

ગવાલેર પુસાદ પાળ

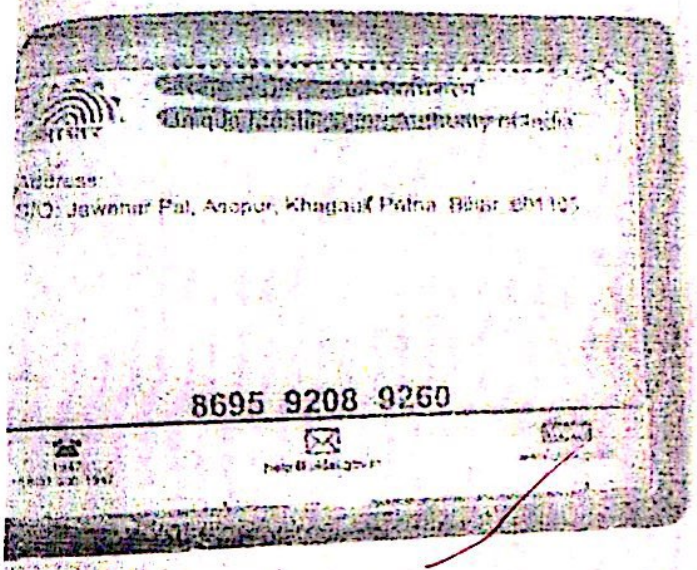
Sign. of Party/Representative

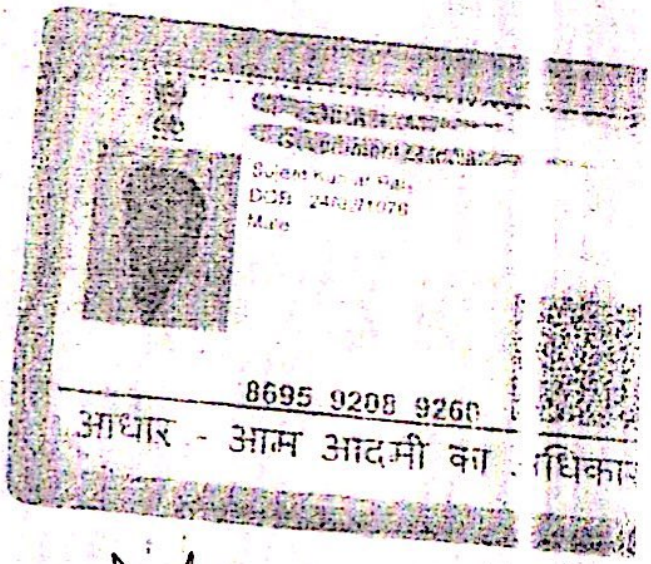
अपर निबंधन कार्यालय
Checked By
दानापुर (पटना)

Officer-in-Charge

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner





Sujeet K. Pal

18/6/20

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

SRO -Danapur SHAILENDRA KUMAR SINHA [2802asr019] Logout

Master ▸ MVR ▸ MIS Reports ▸ User Management ▸ ChangePassword Online Details ▸ Special Reports ▸ Select Instrument

Spot Verification Entry

Application No.	73
Date of Application	16/06/2020
Token No.	5275
Reg Year.	2020
Name of officer/Employee/Computer Operator	SHAILENDRA KUMA
Designation	UPPER DIVISION CLERK
Date of Spot Verification	17/06/2020
Date of Presentation of Deed	18/06/2020
Serial No. of Deed	
Chargeable Value of Property on Date of Presentation	7800000
Total Stamp Paid at the Time of Presentation of Deed	156000
Chargeable Value after Spot Verification	0
Defieit Stamp Deposited after Spot Verification	0
Date of Registration of Deed	18/06/2020
Deed No.	
Challan No/GRN/e-Stamp unique no. of Deficit Stamp	
Date of Deposit of Deficit Stamp	
Date of Refer to A.I.G if refered	
Refer No.	
Letter Number by Which Document has been Refered	
Date of Issue of Letter	

Submit

© 2016, Registration, Excise & Prohibition Department, Govt. of Bihar Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	01/07/2020	Date	:	16/06/2020 01:22:21 PM
GRN	:	BHR2020063341 43M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	
Office Name	:	Danapur	To	:	
Financial Year	:	2020-2021			
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	156000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees One Lac Seventy Six Thousand Only	176000.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	Grih Bhoomi Nirman Pvt Ltd
Address	:	Saguna More, Bailey Road, Danapur, Patna 801503

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	null	REF No	CPAAD\GEC1
Branch	:		Date & Time	:	16/06/2020 01:22:21 PM	
			Scroll No & Date	:		

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

Serial No. 1454 Deed No. 1415

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

This document was presented for registration on **02/02/2019** by **Ashok Singh**
A stamp duty of Rs. **405000/-** and other fees of Rs. **21500/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **1415** in Book No. **1**, Volume No. **28** on pages from **219** to **234** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **5** / Year **2019**

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

Date: 02/02/2019 Token No: 1531 /2019

GIRIJA BHOOMI BUILDWELL PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by



विकास कार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 02 माह जनवरी सन् 2019 ई० को निम्नलिखित पक्षकारो के बीच निष्पादित किया जाता है।

दस्तावेज जाचाँ
हस्ताक्षर

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 1531 | Reg. Year 2019 | Serial Number 1454 | Deed Number 1415

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amresh Kumar(Dir. M/S Grih Bhoomi Nirman Pvt. Ltd.)						
Sig.	2/2/19						
Claimant	Shahsi Singh(Dir. M/S Grih Bhoomi Nirman Pvt. Ltd.)						
Sig.	Shahsi Singh. 02/02/19						
Executant	Ajit Kumar						
Sig.	अजीत कुमार 2/02/19						
Presented By	Ashok Singh						
Sig.	अशोक सिंह ता 2-2-19						
Executant	Ashok Singh						
Sig.	अशोक सिंह ता 2.2.2.19						
Executant	Dharmdeo Vishwakarma						
Sig.	धर्म देव विश्वकर्मा 2. 2. 19						
Executant	Ramswaroop Saw						
Sig.	राम स्वरूप साव 2/2/19						
Identified By	Kailash Singh						
Sig.	कैलाश सिंह 02/02/2019.						

× Photo × Thumb × Index × Middle × Ring × Little

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop015

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

1. **श्री अशोक सिंह,** पिता राम सेवक सिंह (एराजी 19.5 डीसमिल)
2. **श्री अजीत कुमार,** पिता श्री कैलाश सिंह उर्फ देवशरण सिंह (एराजी 12 डीसमिल)
3. **श्री रामस्वरूप साव,** पिता स्व0 प्यारे साव (एराजी 7 डीसमिल)
4. **श्री धर्मदेव विश्वकर्मा** पिता श्री हीरा मिस्त्री वो माता देवमुनिया देवी (एराजी 12 डीसमिल)

सभी का निवास स्थान – आशोपुर, थाना – दानापुर, जिला – पटना जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोडकर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

मेसर्स गृह भूमि निर्माण प्रा0 लि0 पटना जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है जिसका निबंधन संख्या U45200BR2011PTC017551 निबंधित कार्यालय सगुना मोड़, बेली रोड, दानापुर, पटना 801503 जसके निदेशक **श्री शशि सिंह** पिता स्व0 श्री केशव प्रसाद सिंह वो **श्री अमरेश कुमार,** पिता स्व0 श्री राम कृपाल सिंह, निवास स्थान सगुना मोड़ बेली रोड, दानापुर, 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।

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Director

DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

अनुसूचि सं0 1

यह कि सम्पत्ति **मौजा – आसोपुर, थाना नं0 34, जिला – पटना** में अवस्थित है जिसका अन्य विवरण निम्नवत है।

खाता नं0	सर्वे प्लौट नं0	एराजी
13,35,46,10	360,365,366,368	50.5 (पचास दशमलव पांच डीसमिल)

चौहद्दी

उत्तर	:	सहायक सड़क
दक्षिण	:	सर्वे पार्ट प्लौट नं0 360 एवं प्लौट नं0 362
पूरब	:	सर्वे प्लौट नं0 359 एवं विनेश सिंह वगैरह
पश्चिम	:	सर्वे पार्ट प्लौट नं0 368 गोतिया पटिदार

यह कि यह जमीन आवासीय सहायक सड़क पर अवस्थित है जिसका सरकारी मूल्य मो0 2,02,00,000/– दो कड़ोड़ दो लाख रूपये मात्र है।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं संकल्प के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के सहमति से अनुसूचि संख्या 1 में वर्णित जमीन पर नगर परिषद निजामत नगरपालिका दानापुर/पटना नगर

अवर निबंधन पदाधिकारी दानापुर (पटना)

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

निगम/पटना मेट्रापोलिटिन या अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुंचायेगें और अधिकतम एफ.ए.आर निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए किसी प्रकार के क्षति से वंचित रखेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन को अन्य जमीन से संयुक्त कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर 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 का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता के बीच यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत या कोई अन्य सक्षम पदाधिकारी द्वारा

SHUBHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 (पचास) प्रतिशत** एंव **भवन निर्माता/विकासक का 50 (पचास) प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा।

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि के सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और **Elevation** आकृति तैयार करने, जिसमे किये जाने कार्य का **specification** तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों, जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार **Architect** की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और पारिश्रमिक **(Fees)** डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य **एफ0 ए0 आर0** सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात डी0 एम0 सी0 अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architects) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् दानापुर निजामत या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी 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 डी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

SHUBHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
DIRECTOR

2.2.19

2-2-19

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़ कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण की सीमा निबंधित विकासनामा की तिथि से 4½ वर्ष होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः माह का कृपा काल का समय दिया जाएगा।

12. यह कि जमीन मालिक 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 भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे डेवलपर्स और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध उत्पन्न हो।

14. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का प्रस्तावित भवन पर जमीन के अनुपात में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतू प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त किया जाएगा। यह कि 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 और डेवलपर/विकासक दोनों के द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

SHUBHAM NIRMAN PVT. LTD.
Shashi Singh
2/2/19
DIRECTOR

2.2.19

2-2-19

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

जमीन मालिक और डेवलपर के साथ उनके उत्त्राधिकारी एवं बिक्री किये गए खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेगें।

15. यह कि डेवलपर/विकासक को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य (Tenements)का निर्माण डी0 एम0 सी0/पी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तो और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उददेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखित है:—

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित 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।

(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 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 के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुंकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Shashi Singh
2/2/19
DIRECTOR

2.2.19

2-2-19

2.2.19

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट/Tenementआदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/Tenementके एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें, अन्य किसी को आबंटित करें और खरीदारों 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 होगी।

(ज) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें, आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें, जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों Tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयॉ घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा tatutory कागजातों का डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

GUH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD
Shobhi Singh
2/2/19
DIRECTOR

2.2.19

2/2/19

2/2/19

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

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

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित 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 या व्यवस्था नहीं चल रहा है। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते हैं कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेगें एवं कार्य में रूकावट पैदा नहीं करेगें।

(घ) यह 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 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 उदेश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जेमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD
DIRECTOR 2/2/19

2.2.19

2/2/19

2.2.19

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

17. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवलपर/विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधकर रख सकते हैं बषर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

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

19. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

20. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

21. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जांच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि

GURU BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
DIRECTOR 2/2/19

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही होगी।

22. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा।

23. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफट इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नही होगी।

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

25. डेवेलपर डी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियम और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य, बिजली कार्यो जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है, वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृती योजना के अनुसार षामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के कम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेगें तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जवाबदेह नही होगे।

GUH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
DIRECTOR 2/2/19

2.2.19

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

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

29. यह कि जमीन मालिक जमीन के स्वत्व संबंधी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेगें तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति विकासक/डेवलपर को उपलब्ध करायेगें

30. यह कि निर्धारित समय के उपरान्त विलम्ब होने पे जमीन मालिक को विलम्ब दण्ड 500 रूपये प्रति दिन या राष्ट्रीयकृत बैंक दर से भुगतान किया जाएगा।

SPECIFICATIONS

भवन का वास्तु शास्त्रतीय एवं ढांचागत विवरण:

ढ़ाचा : आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा (टाटा टिस्कॉन स्टील)।

सिविल कार्य : प्रथम कोटि का ईट, सिमेन्ट (अल्ट्राटेक या समकक्ष) बालू एंव मसाला।

परिसज्जन : फ्लैट की सभी भितरी दिवारें एवं छत वाल पुटटी का एवं प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और वाल पुटटी के साथ एक्सटेरियर वेदर कोट से पुती होगी।

दरवाजें : दरवाजें का चौखट साल की लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला 32 एमएम प्लाई बोर्ड का फ्लष डोर होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक

SUH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD.
Shashi Singh
DIRECTOR
2/2/19

अवर निबंधन कार्यालय पटना

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

इनेमेंल पेन्ट (एशियन नेरोलेक आदि) होगा वो मुख्य दरवाजा पे दोनो तरफ डिजाइनर स्कीन रहेगा।

खिड़कियां : अल्युमिनियम फ्रेम खिड़की ग्लास के साथ जिसमें लोहे का ग्रील लगा हुआ रहेगा।

फर्श : फ्लैट के अन्दर वेटरीफाइड टाइल्स (कजारिया या जानसन या सोमानी) एवं अन्य सामूहिक फर्ष जैसे सीढ़ी, कोरिडोर एवं अन्य कवर्ड एरिया में ग्रेनाईट लगाया जाएगा।

शौचालय : सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, सफेद ग्लेज टाइल्स 7 फीट उंचाई तक, सभी शौचालय का साजो समान आई0 एस0 आई0 ब्रांड (जगुआर या समकक्ष) का उपयोग होगा। बाथरूम फ्लोर में एन्टी स्कीड टाईल्स होगा।

रसोई घरग्रेनाईट का कार्यकारी प्लेटफोर्म तथा स्टेलनेस स्टील का सिंक, कार्यकारी प्लेटफोर्म से 2 फीट उंची रंगीन टाईल्स।

लिफ्ट : डी0 एम0 सी0 के नियमानुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट (कोन या जानसन या समकक्ष) होगा।

बिजली व्यवस्था : मानक बिजली सामग्री (हैवेल्स, फिलिप्स आदि) के साथ कॉनसिल्ड पी0 भी0 सी0 वायरिंग, सभी कक्ष में ए0 सी0 प्वाईट एवं डाइनिंग रूम एवं मास्टर कक्ष में केवुल प्वाईट क।

पल्मबिंग एवं सेनेट्री : सभी पल्मबिंग एवं सेनेट्री कार्य आइ0 एस0 आई0 मार्क का होगा। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न, पी0 भी0 सी0 का पाईप आई0 एस0 आई0 मार्क के(आशिर्वाद, सुपरिम एंव सेनेटरी जैगुआर या पैरिवेयर या समकक्ष) प्रथम कोटि का होगा।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

SUN INFRAHOME PVT. LTD.
Authorised Signatory
DIRECTOR

चयनित क्रेता
दि. 2. 19

अजीत कुमार
2/02/19

राम देवारथ साव
21/2/19

दि. 2. 2019

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

पानी :चौबीस घंटे अपने टयूबवेल से जुड़े सामुहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

जेनेरेटर : घ्वनिरहित जेनेरेटर(किर्लोसकर या महिन्द्रा या समकक्ष) द्वारा प्रतिक्षारत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे टयूबवेल एवं सामुहिक स्थानों सहित प्रत्येक फ्लैट में बिजली की व्यवस्था रहेगी।

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

सक्ष्यगणः

① भरत कुमार
पिता राम स्वरूप सिंह
आशोपुर दानापुर
पटना 2/2/19

② समीर औवेशयं
पिता धर्मदेव विश्वकर्मा
आशोपुर दानापुर
पटना – 2/2/2019

③ कौशल-सिंह
पिता- स्व रामदेव सिंह
ग्राम- आशोपुर
थाना - दानापुर
जिला - पटना
ता॰ 02/02/2019

प्रथम पक्ष (भूस्वामी) का हस्ताक्षर

अशोक सिंह
ता 2.2.19
राम स्वरूप साव ता 2/2/19
अजीत कुमार
2/02/19
धर्म देव विश्वकर्मा
2-2-19

द्वितीय पक्ष (विकासक) का हस्ताक्षर

GRIH BHOOMI NIRMAN PVT. LTD
2/2/19 Shashi Singh.
DIRECTOR 2/2/19

जगदीपाल सिंह
पिता अशोक सिंह
अशोपुर दानापुर
पटना 2.2.19

अंचल निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

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. 405000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 426500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	21000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 21000

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Registering Officer
Danapur

Date: 02/02/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 02nd February 2019 by Ashok Singh S/O Ram Sewak Singh by profession Others. Status - Executant

3/12/13 (अं
ता 2.2.2019

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:02/02/2019**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Kailash Singh' age '67' Sex 'M', 'S/O Ramdevan Singh', resident of 'Ashopur, Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 02/02/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 28 on pages on 219 -234, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-5 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Registering Officer
Danapur

Date : 02/02/2019

Token No. : 1531 **Year : 2019** **S.No. : 1494** SCORE Ver.4.1 **Deed No . :d No . : 1415**

2/2/201

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र
BR/35/209/252222



Elector's Name : Kailash Sinh
निर्वाचक का नाम : कैलाश सिंह
Father's Name : Ramadevan Sinh
पिता का नाम : रामदेवन सिंह
Sex / लिंग : Male /पुरुष
Age : 53 Years as on 1.1.2005
आयु : ५३ वर्ष १.१.२००५ को

Address : 61,Ashopur, Ashopur, Town/Vill - Asopur,, Anchal - Danapur, Distt - Patna

पता : ६१,आशोपुर, आशोपुर, शहर/गाँव - आसोपुर,, अंचल - दानापुर, जिला - पटना

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

BR/35/209/252222

Place : Danapur Date : 30/08/2005
स्थान : दानापुर दिनांक : ३०/०८/२००५

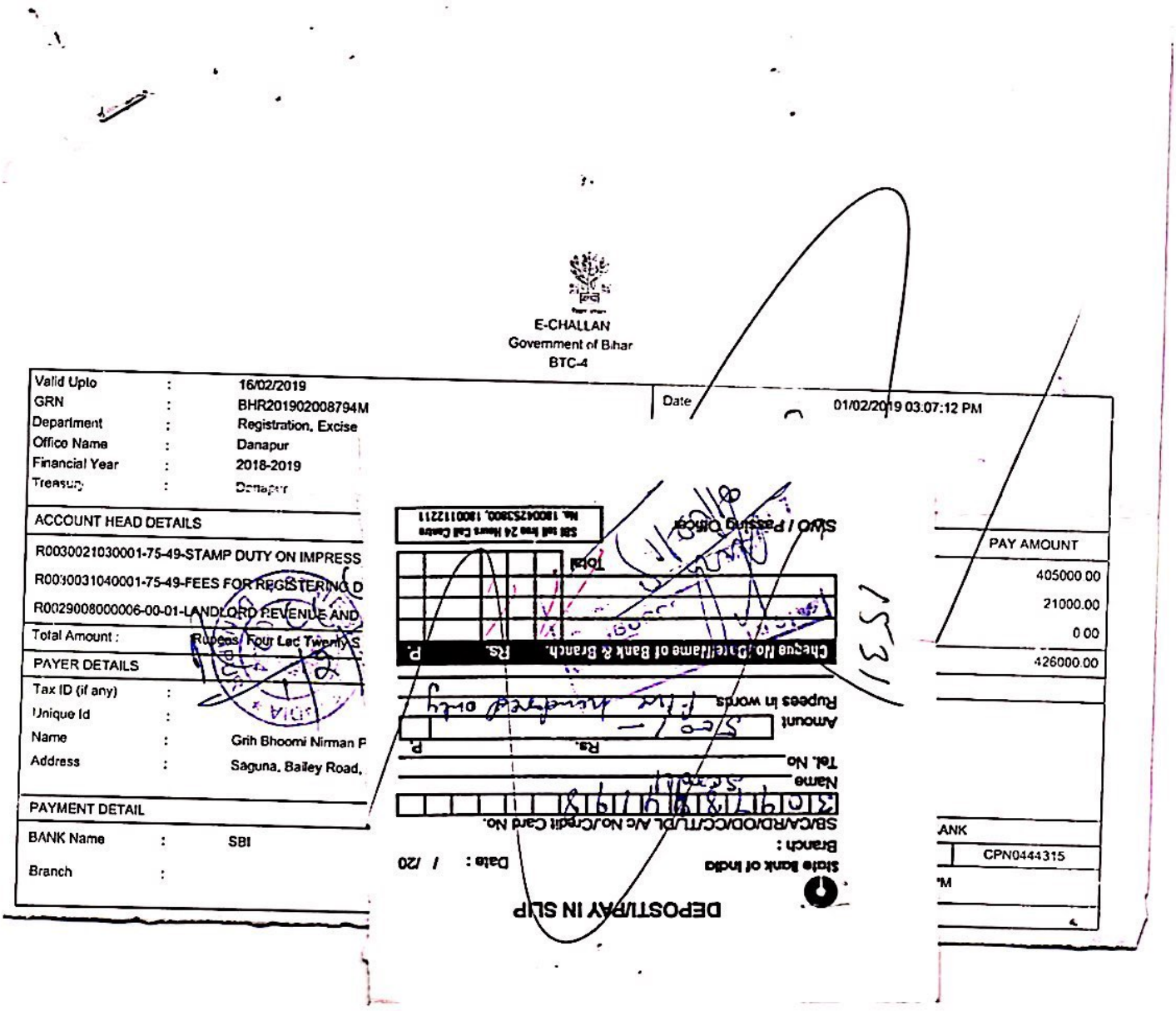
This Card may be used as an Identity Card under different Government Schemes.
इस कार्ड का पहचान पत्र के रूप में विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत उपयोग किया जा सकता है।

पहचान
Kailash Singh
02/01/2019

अपर निबंधन पदाधिकारी
दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner



E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	16/02/2019
GRN	:	BHR2019020087 94M
Department	:	Registration, Excise
Office Name	:	Danapur
Financial Year	:	2018-2019
Treasury	:	Danapur

Date 01/02/2019 03:07:12 PM

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESS	405000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING D	21000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND	0.00
Total Amount : Rupees Four Lac Twenty S	426000.00

PAYER DETAILS		
Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	Grih Bhoomi Nirman P
Address	:	Saguna, Bailey Road,

PAYMENT DETAIL		
BANK Name	:	SBI
Branch	:	

ANK
CPN0444315
'M

DEPOSIT/PAY IN SLIP

State Bank of India
Branch :
SB/CA/RD/OD/CC/TL/DL A/c No./Credit Card No.
Name
Tel. No
Amount
Rupees In words
Cheque No./Date/Name of Bank & Branch.
Total
SWO / Passing Office
SBI toll free 24 Hours Call Centre
No. 18004253800, 18001122211

Date : / /20

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner