Serial No. 11921 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 11695

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR AB 881732

Serial No. 11921 Deed No. 11695

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

This document was presented for registration on **20/08/2018** by **Sudhir Kumar**
Stamp Duty of Rs. **619000**/- and other Fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **11695** in Book No. **1**, Volume No. **216** on pages from **400** to **416** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **34** / Year **2018**

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

Date: 20/08/2018 Token No: 12567 /2018

Scanned by:

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध आज दिनांक 20.08.2018 को (1) श्री सुधीर कुमार एवं (2) श्री लालु प्रताप सिंह दोनों के पिता का नाम स्व. बैकुण्ठ सिंह, दोनों निवासी ग्राम-

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.
Director

रूकुनपुरा, पोस्ट- बी.भी.कॉलेज, थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। M.No. 9939262462

एवं

डाईरेक्ट सेल बिल्डकॉन प्रा0 लि0 निबंधन कार्यालय- द्वितीय तल्ला रामाशीष मार्केट, रूकनपुरा, बेली रोड, थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, जिसका निबंधन संख्या- U45209BR2017PTC033742 द्वारा प्रबंध निदेशक **(1) श्री सुधीर कुमार,** पिता का नाम स्व0 बैकुण्ठ सिंह, निवासी- विजय नगर रूकनपुरा, पोस्ट- बी0 भी0 कॉलेज, थाना- रूपसपुर, जिला- पटना। **(2) श्री लालु प्रताप सिंह,** पिता का नाम स्व. बैकुण्ठ सिंह, निवासी- विजय नगर लेन नं. -4, रूकनपुरा, थाना- रूपसपुर, जिला-पटना **(3) श्री अरबिन्द कुमार** पिता का नाम स्व. श्यामनन्दन सिंह निवासी- पटेल चौक, विजय नगर, रूकनपुरा पटना-14 **(4) श्रीमती रेखा सिंह,** पति का नाम श्री अमित कुमार, निवासी ग्राम- चुल्हाईचक, थाना- रूपसपुर, जिला-पटना **(5) श्री प्रभात कुमार,** पिता का नाम स्व. नन्द कुमार सिंह, निवासी- नन्द भवन न्यू मैनपुरा, खरंजा रोड, दानापुर, पटना बिहार **(6) श्री अंजनी कुमार** पिता का नाम स्व. तपेश्वर प्रसाद सिंह, निवासी- जलालपुर, पोस्ट- सहाय नगर धनौत, थाना-रूपसपुर, जिला-पटना **(7) श्रीमती निधि कुमारी** पति का नाम श्री सतीश कुमार निवासी- पटेल चौक, विजय नगर, रूकनपुरा पटना-14 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें **द्वितीय पक्षगण** के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- रूकनपुरा, थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला- पटना के थाना नं.- 18, तौजी नं.- 13637 (तेरह हजार छः सौ सैतीस), खाता नं. 212 (दो सौ बारह), सर्वे प्लौट नं. 296 (दो सौ छियानवे) का अंश, जिसका क्षेत्रफल- 30 डिसमील (तीस डिसमील) है।, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.
Director

दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरूषी सम्पति है जिसे जमीन मालिक को अपने पट्टिदारों से आपसी खानगी बंटवारा में हासिल हुआ है, जिसपर जमीन मालिक स्वामी के रूप में दखल कब्जे में रहे चले आ रहे है तथा दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान भुगतान कर जमाबंदी संख्या- 2769 एवं 2765 पर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह जमीन मालिक परिवार के कर्ता के रूप में किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.
Director

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता (विकास/बिल्डर) द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णित विशिष्यों के अनुरूप होगा।

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

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

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

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

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना नगर निगम और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.
Director

ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.एम.सी. और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा, निर्माण संबंधी अन्य कानूनी बाधाओं जिसके लिए विकासक जिम्मेदार नहीं है और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति का निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **5 वर्ष** होगी और यह सीमा निबंधन की तिथि से गिनी जायेगी।

12. यह कि जमीन 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 निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

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

14. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं कि अगर जरुरी हो तो वे उन्नयन कार्य के निष्पादन के लिए जैसा कि दोनों पक्षों के बीच तय हुआ है वे हमेशा सहयोग करेंगे।

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.
Director

Prabhat Kumar 20/08/2018
Anjani Kumar 20/8/18
Sudhir Kumar 20/08/18
Rekha Singh
Lalu Prasad Yadav 20.9.18
Lalu Prasad 20-9-18

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

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग करेंगे साथ ही जमीन मालिक एवं विकासक अपने-अपने हिस्से के फ्लैटों का सभी प्रकार के कर का भुगतान करेंगे।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.एम. सी. और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

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

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.

Director

Sudhir Kumar
20/08/18

Sudhir Kumar
20/08/18

Arvind Kumar
20/08/2018

Anjani Kumar
20/8/18

Babulal Kumar
20/08/2018

Vidhi Kumari
20/8/18

Rekha Singh
20/8/18

Sudhir Kumar
20/08/18

Sudhir Kumar
20/08/18

Rekha Singh
20/8/18

अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे और इसके लिए जमीन मालिक विकासक को इस विलेख के माध्यम से प्राधिकृत कर रहे है।

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

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

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

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

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.
Director

Prabhat Kumar 20/08/2018
Arvind Kumar 20/08/2018
Arjun Kumar 20/08/18
Nidhi Kumari 20/8/18
Sudhir Kumar 20/08/18
Rekha Singh 20.8.18
Rekha Singh 20.8.18

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे इसी प्लौट का अंश जो जमीन मालिक के ही परिवार से संबंधित है, प्लौट का अगर डेवलपमेंट एग्रीमेंट के द्वारा लेकर अन्य परियोजना बनाते हैं तो जमीन मालिक को कोई एतराज नहीं होगा, लेकिन अन्य सटा हुआ परियोजना का निर्माण करेंगे तो उसमें जमीन मालिक से सहमती लेना होगा।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के 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।

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

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

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

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी

Lalu Prasad Yadav 20.8.18

Prabhat Kumar 20/08/2018

Arvind Kumar 20/08/2018

Anjani Kumar 20/8/18

Pradhi Kumar 20/08/18

Pradhi Kumar 20/08/18

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.
Director

करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

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

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

(v). 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 देंगे।

(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 लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

19.उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.
Director

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

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन ***"डाईरेक्ट सेल बिल्डकॉन प्रा० लि० "***, के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"बैकुण्ठ पैलेश"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी., नगर निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए अपनी ओर से सभी आवश्यक शक्तियाँ इस विलेख के माध्यम से प्रदत्त कर दिये।

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

24. तय अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर जमीन मालिक के हिस्से का जितने फ्लैट पूर्ण कर सुपूर्द कर देंगे उसको छोड़कर शेष अधूरे फ्लैटों का तबतक प्रतिमाह मो. 2,000/- रूपये प्रति फ्लैट की दर से विक्रासक जमीन मालिक

Ridhi Kumari 20/8/18

Anjan Kumar 20/8/18

Abhishek Kumar 20/08/2018

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.
Director

को क्षतिपूर्ति के रूप में भुगतान करेंगे जबतक कि उसे जमीन मालिक को पूर्ण कर सुपूर्द न कर दें।

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

26. डेवेलपर पी.एम.सी के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी. की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

30. यह कि इस एकरारनामा के अनुसार विकासक जमीन मालिक को कुल रकम मो. 40,00,000/- **(चालीस लाख)** रूपये नगद/चेक/आर.टी.जी.एस के माध्यम से भुगतान कर चुके है

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

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- रूकनपुरा, महल्ला- रूकनपुरा विजय नगर पटेल चौक से उत्तर, थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला- पटना के थाना नं.- 18, तौजी नं.- 13637 (तेरह हजार छः सौ सैतीस), खाता नं. 212 (दो सौ बारह), सर्वे प्लौट नं. 296 (दो सौ छियानवे) का अंश, जिसका क्षेत्रफल- 30 डिसमील (तीस डिसमील) है। यह लेख्य सम्पति नगर परिषद दानापुर निजामत एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर	:-	प्लौट संख्या- 298
दक्षिण	:-	आवासीय मेन रोड
पूरब	:-	प्लौट संख्या- 295
पश्चिम	:-	प्लौट संख्या- 297

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड़ नं.- 050 एवं जोन- 3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. **2,70,00,000/-**(दो करोड़ सत्तर लाख) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा	:-	पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
civil कार्य	:-	पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	:-	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में वाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वाल पुट्टी से पुती होगी।
दरवाजे	:-	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे का चौखट 5 इंच और दरवाजा डबल डोर होगा। लकड़ी का एवं अन्य पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
खिड़कियाँ	:-	डबल डोर में अल्युमिनियम/लकड़ी के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
फर्श	:-	भिक्ट्रीफाईड टाईल्स 4'x4', फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:-	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Jaquar ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथरुम (वाल कमोट पैन) का जमीन भेट्रीफाईल का होगा।

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.
Director

रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट, जिसमें wire Havells/Anchor का होगा।

लिफ्ट: लिफ्ट OTIS/KONE

जेनेरेटर :- Kirloskar/Mahindra

बाहरी दीवाल:- 10 इंच चौड़ाई का होगा।

फ्लोर छत:- Heat proofing with good quality.

पार्किंग :- with Crazy floor.

सिढ़ी एवं चौताल:- Green Marble.

गार्डेन:- in Open space.

रेलिंग (सिढ़ी एवं बालकोनी):-Heavy Steel/Stainless Steel.

साथ ही मेन डोर में फोरटेबल सी.सी.टी.भी कैमरा लगेगा

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. सभी बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
4. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।
5. सभी फ्लैट में घरेलु बिजली मीटर लगाया जायेगा।

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.

Director

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

Sudhir Kumar
20/08/18

1. Calu Ponap Singh
20.8.18.

Rakesh kumar Singh
S/o Sri Ram Dahin Singh
Add:- Jagdeopath Khipura
Nandanpur Po-B.V College
PS- Rajeev Nagar, Patna 14
20/08/2018

2 Amit kumar
S/o Arun kumar Singh
Vill-Chulhai Chak
Po-Khajoul
Patna, Bihar
20/08/2018

प्रथम पक्ष/भू-स्वामी का हस्ताक्षर

Sudhir Kumar
20/08/18
Calu Ponap Sin
20.8.18

Ashwini Kumar 20/8/2018
इला सिंह
20/08/2018
Prabhat Kumar
20/08/2018
Anjani kumar 20/8/18
Sudhir Kumar 20/8/18

द्वितीय पक्ष/विकासक का हस्ताक्षर

प्रारुप तैयार किया।

20/08/2018

मुद्रित किया:-

(राम नगीना सिंह)
उद्योगीजी का चैम्बर
बेलतल; तकियापर, दानापुर,
पटना।

(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर",बेलतल, तकियापर, दानापुर,
पटना।

दस्तावेज जाचाँ

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.
Sudhir Kumar
Director

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



राकेश कुमार सिंह
Rakesh Kumar Singh
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1976
पुरुष / Male

9217 5758 8230

आधार – आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता: S/O राम दहीन सिंह, बेली रोड, नन्दपुरी कॉलोनी, खाजपुरा, बी.भी. कॉलेज, पटना, बिहार, 800014

Address: S/O Ram Dahin Singh, Bailey Road, Nandanpuri Colony, Khajpura, B.V. College, Patna, Bihar, 800014

1947
1800 180 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

P.O. Box No.1947, Bengaluru-560 001

Rakesh Kumar Singh

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.

Director

कुमार निर्धन कार्यालय
गोपालपुर (पटना)

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. 619000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 639500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	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- 20000

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 20/08/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 20th August 2018 by Sudhir Kumar S/O Late Baikunth Singh by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant
20/08/18

Date:20/08/2018

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rakesh Singh' age '42' Sex 'M', 'S/O Ram Dahin Singh', resident of 'Nandanpuri Colony, Khajpura, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 20/08/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 216 on pages on 400 -416, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-34 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 20/08/2018

Token No. : 12567 Year : 2018 S.No. : 11921 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 11695

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.
Director

8/20/20

बिहार सरकार

E-CHALLAN

Government of Bihar

BTC-4

id Upto	04/09/2018	Date	20/08/2018 02:11:24 PM
N	BHR201808101307M		
partment	Registration, Excise & Prohibition Department	From	
fice Name	Danapur	To	
ancial Year	2018-2019		
easury	Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R00030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	619000.00
R00030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R00290080000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
	639000.00

Total Amount : Rupees Six Lac Thirty Nine Thousand Only

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	
Unique Id	
Name	Direct sell Buildcon Pvt. Ltd.
Address	Opp. Sai Corporate, 2nd Floor, Ramashish Market, Rukanpura, Bailey Road, Patna-14.

PAYMENT DETAIL

		FOR USE IN RECEIVING BANK		
BANK Name	SBI	CIN	null	REF No CPJ3124511
Branch		Date & Time	20/08/2018 02:11:24 PM	
		Scroll No & Date		

---- Cut Here ----

Direct Sell Buildcon Pvt. Ltd.

Director