Serial No. 7095 Book No. :- 1 Deed No. 6987



बिहार BIHAR क्रम संख्या 11702 तिथि 14/8/15 शीट संख्या A 475406

Serial No. 7095 Deed No. 6987

क्रेता का नाम एवं पता

रमेश प्रसाद, मुद्रांक विक्रेता
लाइ० सं० 11/77 समाहरणालय,पटना

Govt. of Bihar
Sub Registry Office , Phulwari Sharif
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 17/08/2015 by Diwali Ray
A Stamp Duty of Rs. 259300/- and other Fees of Rs. 20600/- 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. 6987 in Book No. 1, Volume No. 135 on pages from 197 to 219 and has been preserved in total 23 pages in C.D. No. 21 / Year 2015

Signature with Date
(Rishi Kumar Sinha)
Registering Officer, Phulwari Sharif

Date: 17/08/2015 Token No: 7300 /2015

Scanned by.....
Bipin Kumar

For Maa Sumitra Construction Pvt. Ltd.
Director
17-08-2015

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 17.08.2015 ई० को श्री दिवाली राय, पिता स्वर्गीय हरि राय, श्री विकास कुमार वो श्री मुकुल कुमार दोनो पिता श्री दिवाली राय,

Sub District Registry Office,Phulwari Sharif

Token Number 7300 | Reg. Year 2015 | Serial Number 7095 | Deed Number 6987

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Diwali Ray						
Sig.	दिवाली 2/12 19-8-15						
Executant	Diwali Ray		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	दिवाली 2/12 19-8-15						
Executant	Mukul Kumar						
Sig.	MUKUL KUMAR 17/8/15						
Executant	Vikas Kumar						
Sig.	vikaskumar 17/8/15						
Claimant	Prem Kumar (M.Dir.)						
Sig.	Prem Kumar 17.08.2015						
Identified By	Satyendra Kumar						
Sig.	Satyendra Kumar 17.08.15						



अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ पटना

दिवाली 2/12
19-8-15

सभी निवासी, ग्राम – हरनीचक, पत्रालय – अनीसाबाद, थाना – फुलवारी शरीफ, जिला – पटना (बिहार), जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) **जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।**

माँ सुनैना कन्सट्रक्सन प्रा0 लि0. (MAA SUNAINA CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED) जो भारतीय कम्पनीज एक्ट 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका पंजीयन संख्या – U45200BR2013PTC020286 सन् 2013-2014 है, जिसका कार्यालय – मकान सं0 – 715 डी, भागवत नगर मेन रोड, कुम्हरार, थाना – अगमकुआँ, जिला – पटना (बिहार), पिन – 800026, द्वारा प्रबन्ध निदेशक **श्री प्रेम कुमार (MR. PREM KUMAR),** पिता का नाम श्री राघो प्रसाद (Shri Ragho Prasad), निवासी मकान सं0 – 715 डी, भागवत नगर मेन रोड, कुम्हरार, थाना – अगमकुआँ, जिला – पटना (बिहार), के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा – हरनीचक, थाना – फुलवारी शरीफ, जिला – पटना, के थाना सं0 – 34 (चौतीस), तौजी – 5125, खाता सं0 102 (एक सौ दो), सर्वे प्लॉट सं0 315 (तीन सौ पन्द्रह) का अंश एराजी – 6 कट्ठा 9 धुर 13 धुरकी (छः कट्ठा नौ धुर तेरह धुरकी) पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची – I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक की मौरूषी वो खानदानी सम्पत्ति है जो सर्वे खतियान में गोकुल महतो, किशुन महतो, लोकनाथ महतो, लालदास महतो एवं बुलाकी महतो, वल्दान खुबी महतो का नाम दर्ज है। पाँचों भाई आपस में खानगी तौर पर बंट गये, जिसके अनुसार लेख्य

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Director
17.08.2015

MUKUL KUMAR 17/8/15
Vikash kumar 17/8/15
19-2-15

सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्ति किशुन महतो के हिस्से में मिली। किशुन महतो अपने पीछे दो पुत्र राम प्रकाश राय एवं हरि राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। राम प्रकाश राय नावल्द स्वर्गवास कर गये। हरि राय अपने पीछे एक मात्र पुत्र दिवाली राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास अपने पिता के चल वो अचल सम्पत्तियों पर दिवाली राय अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से भू–स्वामी की हैसियत से काविज दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, अपना नाम दाखिल– खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में दर्ज कराकर भू–राजस्व जमाबंदी संख्या–214/1 पर अंचलाधिकारी कार्यालय, फुलवारी को निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से देय करते चले आ रहे हैं वो है। दिवाली राय के दो पुत्रगण नामतः श्री विकाश कुमार वो श्री मुकुल कुमार हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची – I 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 बहुमंजिला इमारत 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 क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।
2. **यह कि** जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह

For Mas Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Director
17.08.2015

अवर निबंधन कार्यालय

से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगें 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।

3. **यह कि** प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को निर्माण कार्य करने में सहयोग मिल सकें।

4. **यह कि** प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामी अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों / नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगें, भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें।

5. **यह कि** जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया हैं कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) /पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र में, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र में, पार्किंग

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Director
17.08.2015

Vikash Kumar
17/8/15

17/8/15

9-9-15

क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा। अनुसूची – I में वर्णित जमीन पर जमीन मालिक के अलावे अन्य कोई दावा करता हैं तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबाबदेही जमीन मालिक की हैं वो रहेगी वो इसका निपटरा जमीन मालिक स्वयं/प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत में अपने हिस्से के द्वारा करेंगे।

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

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

8. **यह कि** जमीन मालिक डेवलपर को स्वीकृत करते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा में वर्णित है।

9. **यह कि** जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृत से डेवलपर 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) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

10. **यह कि** जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगें और भवन

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Director
17.09.2015

PANKAJ KUMAR
17/8/15

V. KASHYAP
17/8/15

17/8/15

अवर निबंधक कार्यालय

प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारीयों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगें, जिससे वे विभिन्न विकास–पुर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृत के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत कि निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पुर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत की निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। अगर विकासक निर्धारित अवधि के अन्दर जमीन मालिक के हिस्से का फ्लैट का दखल कब्जा नहीं देते है तो वैसी स्थिति में विकासक जमीन मालिक को `15,000/– रूपये प्रति माह विलम्ब शुल्क का भुगतान करेंगे।

13. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

14. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी

For Maa Sunaina Construction Pvt Ltd.
Director
17.08.2015

17/8/15

17/8/15

9-2-95

प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

15. **यह कि** बहुमंजिली इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की होगी तथा अनुसूची–I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी पूर्ण रूप से जबाबदेह होगें।

16. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगें।

इसी तरह भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष नहीं करेंगें तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दुसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होगें।

17. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड के लिये विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से पर ही करेंगे।इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी से लेने की आवश्यकता न हैं ना होगी।

18. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित -हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों / पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Director

Vikash kumar 17/8/15

17.08.2015

19. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता शेयर वितरण के समय फ्लैटों के रूप में निर्मीत क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामी को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामी बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता को देगें अगर विकासकर्त्ता को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्त्ता बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामी को देगें।

20. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगें।

21. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगें। अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पुरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं, प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में द्वितीय पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स/चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा मॉगा गया पुरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पुरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री

Vikash Kumar 17/8/15

17.08.2015

कर, नगरपालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर /टैक्स/चुगीं, द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स/चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा मॉगा गया पुरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं को भुगतान कर सकें।

22. **यह कि** बहुमंजली इमारत के उपरी छत या अन्य सार्वजनिक (Common) जगहों पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर दिया जाता है उसका किराया बहुमंजिली इमारत के रख–रखाव एवं देखभाल प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा किया जाएगा।

23. **यह कि** कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता और प्रथम पक्ष के द्वारा एक एसोसियेशन सभी सदस्यों का बनाया जायेगा। इस अपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य एवं प्रथम पक्ष मिलकर अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देखभाल करेंगे, और इसमें होनेवाले खर्च का वहन सभी सदस्य एवं प्रथम पक्ष मिलकर अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगे।

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

25. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Prem Kumar
17.08.2018 Director

MUKUL KUMAR 17181115

Rikesh Kumar 17181115

अवर निबंधन कार्यालय पुलवारी शरीफ

के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगें (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगें जो डेवलपर या उनके नामित)को अनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

26. 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।

27. यह कि उक्त जमीन पर निर्मित इमरात का प्रथम तल्ला का सम्पुर्ण हिस्सा भूखण्ड मालिक का होगा, द्वितीय तल्ला विकासक द्वितीय पक्ष का सम्पुर्ण हिस्सा होगा एवं तीसरा एवं चौथा तल्ला में आधा भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) का सम्पुर्ण हिस्सा होगा तथा आधा हिस्सा विकासक (द्वितीय पक्ष) का सम्पुर्ण हिस्सा 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 डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी। तथा तीसरा तल्ला एवं चतुर्थ तल्ला के हिस्से का निर्धारित के लिए फ्लैट नम्बर वडिज स्पष्टीकरण कर लिया जाएगा।

28. यह कि डेवलपर 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृत के लिए आवेदन तैयार

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Director
17/8/15

अवर निबंधन कार्यालय पुनपुन

करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृत के लिए उन्हें जमा करना।

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

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

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति 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 डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आंवटन 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 डेवलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्रप्तियाँ सदैव डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवलपर 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. डेवलपर से इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए पूर्ण अधिकार होगा।

H. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Ram Kumar
17-08-2015 Director

MUKU KUMAR 17187115

Vikas Kumar 17187115

अवर निबंधन कार्यालय
पुलभारी हजारीबाग

करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। वशर्ते कि उस परियोजना का सम्बंध इस परियोजना से न हो।

J. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, दुकान, आफिस, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों / tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। यह प्रक्रिया जमीन मालिक के हिस्से के देने के बाद करेंगे।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना के 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 डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

L. एतद् द्वारा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी घोषणा करते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को इस पत्र के द्वारा प्रदत अधिकारों के बल पर तथा अन्य अपेक्षित अधिकार जो ऐसे प्रसंग में आवश्यक हैं परन्तु उसका उल्लेख इस दस्तावेज में नहीं हो पाया है का भी उपयोग कर जो कुछ भी कार्य करेंगें, वह सभी किया गया कार्य प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को कानूनी रूप से मान्य एवं सिरोधार्य होगा तथा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा किए गए कार्यो का समर्थन, अनुमोदन वो सम्पुष्टी प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी करते हैं वो करेगें।

Sai Mitra Construction Consultancy Pvt. Ltd.
Director
Prem Kumar
17.08.2015

MUKUL KUMAR
17/8/15

VIKASH KUMAR
17/8/15

Mukul Kumar
12-2-94

अवर निबंधन कार्यालय

29. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :–

(i) कि जमीन ~~मालिक को उक्त जमीन से संबंधित~~ इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त 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 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर 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 है।

(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 मनेबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचनें, पट्टा/किराया पर देने अथवा निबटारा करने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों के किसी भी

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Director

Vikash Kumar
17/8/15

अवर निबंधन कार्यालय पुलवारी शरीफ, पटना

हिस्से पर या सामुहिक/सार्वजनीक क्षेत्र/छत/जमीन/चारदीवारी में कही भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे/बनाये जाने वाले बहुमंजिला भवनों/कम्पनी का, साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी/युनीट स्वामियों/प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(x) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

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

31. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"माँ सुनैना कन्सट्रक्सन प्रा0 लि0"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **" विकास इन्क्लेव "** होगा या आपसी सहमती से नाम में परिवर्तन किया जा सकता है, और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / ~~पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी~~ 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, मागं, 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।

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

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Ram Kumar
17.08.2015
Director

MUKU KUMAR
17/8/15

Vikash Kumar
17/8/15

अवर निबंधन कार्यालय
फुलवारी शरीफ, पटना

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

34. पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी (पटना नगर निगम) द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृत से छः महीने की कृपा सहित कुल अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर 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 छोडकर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने की स्थिति में विकासक जमीन मालिक को विलम्ब शुल्क का भुगतान करेंगे।

35. 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 सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

36. डेवलपर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी 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।

37. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

38. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक किसी भी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Director
17.08.2015

MUKUL KUMAR
17/8/15

Vikash kumar
17/8/15

17-8-15

क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

39. प्रस्तावित इमारत पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनूसार निर्मित होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित बाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न ही भविष्य में करेगें, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण उक्त या अन्य वजह से अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी या इनके उत्तराधिकारीगण से बअदालत कानूनी कारवाई करके वसुल कर लेगें।

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Prem Kumar
17.08.2015 Director

MUKUL KUMAR 17/8/15

VIKASH KUMAR 17/8/15

1-2-2-94

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने बाले प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के भूमि का विवरण :–

वह परती जमीन जो **महल्ला – न्यू हरनीचक,** सर्वे मौजा – हरनीचक, सर्वे थाना – फुलवारी शरीफ, जिला – पटना (बिहार) के **थाना संख्या – 34** (चौंतीस), **तौजी संख्या – 5125, खाता संख्या – 102** (एक सौ दो), **सर्वे खसरा संख्या – 315** (तीन सौ पन्द्रह) का अंश, क्षेत्रफल – 6 कट्ठा 9 धुर 13 धुरकी (छः कट्ठा नौ धुर तेरह धुरकी) अर्थात् – **20.2578 डिसमील** के समतुल्य है। यह लेख्य सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम, अवर निबंधन कार्यालय – फुलवारी शरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय – पटना (बिहार) क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान `3 रूपये अलावे शेष अंचलाधिकारी फुलवारी शरीफ के माध्यम से **जमाबंदी संख्या – 214/1** पर भुगतान किया जाता है, जिसका चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी

उत्तर	:–	रघुनन्दन राम
दक्षिण	:–	सुदर्शन सिंह
पूरब	:–	नूर मियाँ
पश्चिम	:–	सहायक रास्ता

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0 – 192 पर अंकित है वो जोन – 3 हैं, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो0–1,29,65,000/– है।

अवर निबंधन कार्यालय ★ फुलवारी शरीफ, पटना ★

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Prem Kumar
17.08.2015 Director

Vikash Kumar 17181115

17/8/15

17-8-15

अनुसूची – II

प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में जमीन मालिक के हिस्से के निर्माण हेतु विवरण :–

1. फाउन्डेशन – आर.सी.सी. पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार,
2. स्ट्रक्चर – आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, सिमेन्ट,
3. सिविल वर्क – ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ,
4. छत्त – आर.सी.सी. सिमेन्ट,
5. फर्स – भेट्री फाईड टाईल्स,या मार्वल
6. प्लास्टर – सिमेन्ट मोर्टार (1.6) सीलिंग (1.4),
7. दरवाजा – अच्छे क्वालिटी का सखुआ लकड़ी चौखट एवं दरवाजा वाटर प्रुफ (I.S.I. मार्क) फ्लस डोर (फ्लस प्राईमर सहित) के साथ,
8. खिड़की – अच्छे क्वालिटी का लकड़ी का चौखट, खिड़की शीशा लगाकर ग्रील के साथ या अल्युमूनीयम फ्रेम सलाईड ग्लास के साथ,
9. रसोई घर – ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म स्टील सिंक गर्म जल फिटींग बिना गिजर के तथा दिवाल में टाईल्स,
10. बाथरूम – दिवाल मे सात फीट ग्लेज्ड फिसलन रहित टाइल्स, फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग, ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का पैन फिटिंग एवं वेसिन,
11. विद्युत वायरिंग – कैन्सिल्ड पी.वी.सी.कौन्डियूट वायरिंग सहित स्टेन्डर्ड (आई.एस.आई) क्वालिटि का फिटिंग स्वीच,
12. दिवाल फिनिसिंग – अन्दर में POP वो बाहर में वेदर कोटेड पेन्ट,
13. टी.भी. प्वाईट – सभी फ्लैटो, के सभी रूम एवं ड्रांइग रूप में एक–एक प्वाइंट,
14. टेलीफोन प्वाईट – सभी फ्लैटो में एक प्वाइंट,
15. सिवरेज – सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ,
16. जेनेरेटर – जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए 300 वाट जिसका अतिरिक्त भुगतान सभी फ्लैटो मालिको को समान रूप से करना होगा,
17. समरसेवुल पम्प – बहुमंजिली इमारत के निर्माण के अनुपात में होगा,
18. आउटर वाल – स्टैन्ड्रेड एज पर डिजाईनर,
19. लिफ्ट – अच्छे कम्पनी का नक्शा स्वीकृति के अनुसार,
20. छड़ / सरिया – आई.एस.आई.मार्का,
21. बहुमंजिली इमारत बनाने का प्रस्ताव है लेकिन पी0आर0डी0ए0 / पटना नगर निगम / सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासककर्त्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत (अपार्टमेन्ट) का निर्माण करेगे।

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Director
17.08.2015

Vikash Kumar
17/8/15

9.1.2-9a

इस वास्ते यह वसीका विकासकार्य एकरारनामा प्रथम पक्ष (भूखण्ड–स्वामी) एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर यह वसीका विकास एकरारनामा एक दुसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

दिनांक :–17–08–2015 ई0।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. Satyendra Kumar
S/o Sri Mahendra Singh.
H.N-51, Purana Shiv Mandir
Gali, opp. Mangal Market,
Beiley Road, Sheikhpura
Patna-14, 17/08/2015

2. Rajesh Kumar
S/o Late Brahmdeo Pd
Kankarbagh Patna-
20 17/8/15

दिवादी 2 रा

12-2-94
Vikash Kumar
17/8/15
MUKUL KUMAR
17/8/15

भूखण्ड–स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

For Maa Sunaina Construction Pvt. Ltd.
Prem Kumar
17.08.2015 Director

डेभलपर्स (विकासकर्त्ता) द्वितीय पक्ष का हस्ताक्ष

टंकणकर्त्ता–
Sandeep

प्रारूपकर्त्ता
Rajesh Kumar 17/8/15
राजेश कुमार (अधिवक्ता)

अवर निबंधन कार्यालय पुनपुनवारी शरीफ, पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...mp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 259300/-**
...ddl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 5000/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 274900/-**

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 amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20600

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	600
Proc.Fee	0	
Total	0	

Date: 17/08/2015

Registering Officer
Phulwari
Sharif

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Phulwari Sarif on Monday, 17th August 2015 by Diwali Ray S/O-Late Hari Ray by profession Others. Status - Executant

दिवाली राय
17-8-15

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:17/08/2015

Registering Officer
Phulwari Sarif

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Satyendra Kumar' age '40' Sex 'M', 'S/O-Mahendra Singh', resident of 'House No.-51, Purana Shiv Mandir Gali, Beily Road, Shekhpura, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 17/08/2015

Registering Officer
Phulwari Sharif

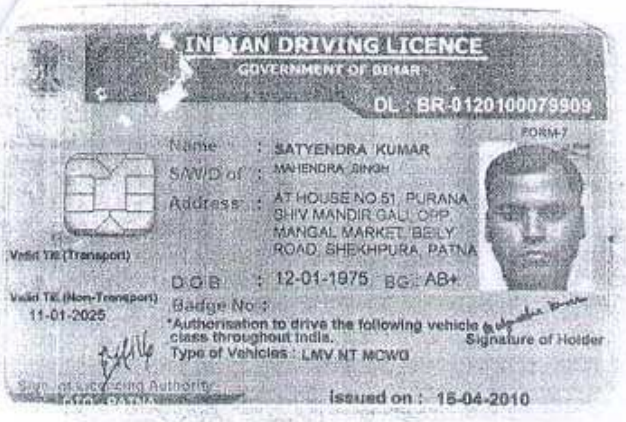
Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Phulwari Sarif in Book 1 Volume No. 135 on pages on 197 -219 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-21 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 17/08/2015
Token No. : 7300 **Year : 2015** **S.No. : 7095**

SCORE Ver.3.0

Registering Officer
Phulwari Sharif
Deed No . : 6987



INDIAN DRIVING LICENCE

GOVERNMENT OF BIHAR

DL : BR-0120100079909

FORM-7

Name : SATYENDRA KUMAR

S/W/D of : MAHENDRA SINGH

Address : AT HOUSE NO.51, PURANA SHIV MANDIR GALI, OPP. MANGAL MARKET, BELY ROAD, SHEKHPURA, PATNA

D.O.B : 12-01-1975 BG : AB+

Badge No :

*Authorisation to drive the following vehicle class throughout India.

Type of Vehicles : LMV,NT,MCWG

Signature of Holder

Valid Till (Transport)

Valid Till (Non-Transport) 11-01-2025

Sign. of Issuing Authority

Issued on : 15-04-2010

68388

DL : BR-0120100079909

Original LA	: DTO,PATNA
Old DL No	:
Date Of Issue	: 15-04-2010

Class Of Vehicles :

Vehicle Class	Issue Date
LMV-NT	15-04-2010
MCWG	15-04-2010

Satyendra Kumar
17/8/15

Gnd
Submitted
17/8/15