Serial No. 4968 Circle:-:Phulwari Sharif

Book No. :- 1 Deed No. 4889

Serial No. 4968

Deed No. 4889

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Phulwarisharif

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **07/07/2017** by **Nandan Kumar**
A stamp duty of Rs. **200000**/- 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. **4889** in Book No. **1**, Volume No. **67** on pages from **201** to **215** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **11** / Year **2017**

Signature with Date
(**Prashant kumar**)
Registering Officer, **Phulwarisharif**

Date: 07/07/2017

Token No: 5137 /2017

5137/17

जाँचा

उन्नयन मजोबंध

(Development Agreement)

यह विकास करार आज दिनांक 07/07/2017 इ० को निम्नलिखित/ अग्रलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

Nandan Kumar 7/7/017

WEB COPY NOT OFFICIAL

Sub District Registry Office,Phulwarisharif

Token Number 5137 | Reg. Year 2017 | Serial Number 4968 | Deed Number 4889

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Sanjay Kumar Singh						
Executant	Abhinandan Kumar						
Presented By	Nandan Kumar						
Executant	Nandan Kumar	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Identified By	Manoj Kumar						

Sig. Sanjay Kr. Singh 07/07/2017

Sig. Abhinandan Kumar 7/7/17

Sig. Nandan Kumar 7/7/017

Sig. Nandan Kumar 7/7/017

Sig. 07/07/2017

Nandan Kumar 7/07/017

WEB COPY NOT OFFICIAL

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2806sop007

नाम लेख्यकारी : (1) नन्दन कुमार, **PAN-DLPPK5376A,** एवम अभिनन्दन कुमार दोनों पिता स्व॰ जयनारायन शर्मा उर्फ जयनारायन सिंह ,साकिन+पोस्ट-महम्मदपुर,थाना-फुलवारीशरीफ,जिला-पटना-801105,जिला-पटना,भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है ! (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोडकर उनके उतराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध, उतराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

एवं

नाम लेख्यधारी :- **मेसर्स रूफ इंजिकान** प्रा0 लि0, कार्यालय---c/o विजय प्रसाद सिंह, प्रथम तल्ला, पतंजलि स्टोर, ऑपोज़िट एस0 बी0 आइ0 मंगलम मोड़, बेली रोड, सगुना, थाना-दानापुर, पोस्ट-दानापुर कैंट, जिला-पटना-801503, जो कंपनी एक्ट 2013 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या– U45200BR2016PTC032078,PAN-AAHCR8537K द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री संजय कुमार सिंह** वल्द. श्री बिरेन्द्र कुमार सिंह ,जिला–पटना, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/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 रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

संदर्भ

यह की अनुसूची -1 में वर्णित जमीन, जमीन मालिक की खतियानी जमीन है जिसका खतियान प्रथम पक्ष के पूर्वज शिवबालक सिंह वगैरह वो टेका सिंह वगैरह के नाम से खाता नंबर-54,प्लॉट नबर-1194,रकबा-119 डेसिमल,एवं खाता नंबर-18,प्लॉट नंबर-1203,रकबा-202 डेसिमल करके दर्ज है जिसमे प्रथम पक्ष के पूर्वज नथुनी सिंह पिता देवनारायण सिंह का नाम भी दर्ज है,जो प्रथम पक्ष के दादा गुप्तेश्वर सिंह पिता रामचरित्र सिंह को आपसी बटवारा कुल रकबा मे से 24 कट्ठा जमीन मिला, ,वो गुप्तेश्वर सिंह के दो पुत्र जयनारायन सिंह उर्फ जयनारायन शर्मा वो उदयनारायन सिंह ने आपस मे खानगी बटवारा कर लिया वो आज प्रथम पक्ष आज अपने 12 कट्ठा मे से मौज़ा-महम्मदपुर, थाना नं-41,परगना-फुलवारी,अंचल-फुलवारी, खाता नंबर-54 एवं 18, खेसरा नं-1194 वो 1203 का अंश , रकबा-10कट्ठा है जिसका रशीद प्रथम पक्ष के दादा स्व.गुप्तेश्वर सिंह पिता

Abhinandan Kumar 7/7/17

Nandan Kumar 7/7/17

ROOF ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

WEB COPY NOT OFFICIAL

स्व॰रामचरित्र सिंह के नाम से जमाबंदी नं-97 पर कट रहा है वो लगान दिया जा रहा है, वर्तमान में प्रथम पक्ष के दादा का नाम रजिस्टर-२ में दर्ज है उक्त भूमि पर मालिकाना हक व हैसियत से कायम है यानि उसी समय से जमीन मालिक अनुसूचित भू- खंड सहित अन्य भू-खंड पर शांति पूर्वक दखल कब्ज़ा में जोतआबाद करते चले आ रहे हैं।

यह की डेवलपर को जमीन मालिक अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के सम्बन्ध में यह विश्वास दिलाया की जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष या ऋण भार से मुक्त है। यदि भविस्य 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 का होगा।

यह की उभय पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है की अनसुची-1 में वर्णित जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत/ डुप्लेक्स का निर्माण करेंगे,निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

१. यह की द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमती से यह तय किया की अनुसूची-1 की जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत का निर्माण करेंगें।

२. यह की जमीन मालिक और डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है की वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगें और जमीन मालिक को आश्वाशन दिया तथा आश्वस्त किया है की उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुचाएंगें ।

३. यह की उभय पक्ष सहमत हुआ की द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते हैं की अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिल इमारत की संरचना करेगें।

४. यह की जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया की भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर का व्यवहार उक्त इमारत के स्वामियों द्वारा बनाए गये उभय पक्ष के सदस्य ही करेंगें

Nandan Kumar 7/7/017

Abhinandan Kumar 7/7/17

ROOF ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

WEB COPY NOT OFFICIAL

५. यह की जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया की सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50%(पचासप्रतिशत)एवं भवन निर्माता 50%(पचासप्रतिशत) हिस्सा पर निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र,फ्लैट इत्यादी का होगा|

६. यह की डेवलपर ने स्वीकार किया है की भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाये जायेगें |

७. यह की उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फल स्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया है |

८. यह की जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वकृति देते हैं की डेवलपर उक्त जमीन को उन्नत करने के लिए ठेकेदार से उन शर्तों और बंधनों पर मनोबंध करेंगें जो इस एकरारनामा में वर्णित है|

९. यह की जमीन मालिक इस पर भी सहमत है की डेवलपर वास्तुकार (**architect**)द्वारा निर्मित प्लान सक्षम प्राधिकार को डेवलपर अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगें| उपरुक्त कार्य से सम्बंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगें वो जहाँ – जहाँ जमीन मालिक को कागजी कारवाही हेतु जरुरत होगी वहाँ सारे कार्य डेवलपर करेंगे|

१०. यह की इस मनोबंध के निष्पादन के बाद डेवलपर वो उनके कर्मचारियों. अभिकर्तओं. कारिगरों. अभिअंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति होगी , जिससे विभिन्न विकास-पूर्ण कार्य तथा नक ॥ और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकेंगें|

११. यह की डेवलपरप्राकृतिक विपदा और डेवलपरके शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोडकर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण का कार्य प्रभावित हो. को छोड़कर उन शर्तों और बंधनों पर जो एकरारनामा में वर्णित है कार्य पूरा करेंगे||

१२. यह की इस विकास एकरारनामा के बाद डेवलपर उक्त जमीन पर बनाये जाने वाली इमारत का नक्शा. स्वरुप और आकृति तैयार करने जिसमे किए जाने वाले कार्य का विनिर्देश तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए. के लिए एक वास्तुकार की निउक्ति करेंगें| इस पर होने वाले सभी खर्च और वास्तुकार को दी जानेवाले पारिश्रमिक डेवलपर द्वारा दिया और वहन

ROOF ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

WEB COPY NOT OFFICIAL

किया जायेगा | यह भी तय हुआ की डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य F.A.R सुनिश्चित करेंगें और तदनुसार उन्नयन योजन बनायीं जायेगी और भवन स्वीकृति सक्षम प्राधिकार को भेजी जायगी |

१३. यह की प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोडकर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो. भवन निर्माण की समय सीमा नक्शा स्वीकृति की तिथि से03वर्ष 06माह होगी | भवन निर्माण के उपरांत डेवलपर जमीन मालिक को उनका हिस्सा सौप देंगे ! उक्त अवधि में अगर जमीन मालिक का हिस्सा नहीं मिलता है तो जमीन मालिक द्वारा डेवलपर को ६ (छह) माह का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जायेगा ! भवन निर्माण कि कुल समय सीमा कृपा काल सहित सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृत कि तिथि से गिनी जाएगी|

१४. यह की जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों समहत और वचनबद्ध है की बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनयम 2006 धारा 5 (1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगें और अधिनयम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद डेवलपर / सम्प्रवार्तक एवं भू- स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगें तथा वे अपने- अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अंतरण करने के हक़दार होंगें और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यकाल में निबंधन करेंगें जिसमे उक्त अधिनयम एवं नियम का पालन किया जायेगा|विकाशक जब तक ज़मीन मालिक के हिस्से के निर्माण को पूरा ओ फिनिश कर ज़मीन मालिक को भौतिक दखल नहीं देंगे.तब-तक ज़मीन मालिक अपने हिस्से का खरीद बिक्री नहीं कर सकेंगे वो नहीं उन्हें उनके हिस्से पर स्वत्व प्राप्त होगा ,लेकिन किसी कारणवस जमीन मालिक को अपना हिस्सा बेचने की जरूरत पड़ती है तो पहले वो डेवलपर से संपर्क कर रकम तय करने के बाद बेचेंगे| डेवलपर दवारा बेचे गए अपने हिस्से का खरीदार ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें| जिसमे जमीन मालिक का क्षेत्र सम्मिलित नहीं होगा|

१५. यह की जमीन मालिक इस बात से भी सहमत हैं की उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट/ परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोअज) की राशि पूर्णता /समापन प्रमाण का पात्र के पूर्व विकाशकर्ता सम्पूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान सम्बंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगें|

ROOF ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

Sanjay Kr. Singh

Nandan Kumar
7/7/017

Abhinandan Kumar.
7/7/17

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

WEB COPY / NOT OFFICIAL

१६. यह की जमीन पर सम्पूर्ण इमारत उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50% प्रतिशत सुपुर्द कर देंगें. प्रत्येक कोटि के घरों / फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगें जिसमे डेवलपर या उनके नामित आनुपातिक रूप से उनको 50% प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे। डेवलपर इक्कठे/ समिल्लित तौर पर प्रथम पक्ष आपसी सहमती / सहुलियत के आधार पर आपस में बंटवारा करेंगें।नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्तिथि में निर्माण कार्य डेवलपर द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के अनुसार जमीन मालिक भी हक़दार होंगें और उसी अनुपात में क्रेताओ का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में बदल जायेगा।

१७. यह की यथावर्नित 'जमीन मालिक का क्षेत्र' पर मालिक को 50% प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जायेगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र " का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात रास्ता, पम्प घर, जेनेरटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, एवं सम्मिलित उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी।

१८. यह की डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो सम्बंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (**Acts,Deeds, Matters**) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नवत है।

क . यह की डेवलपर उक्त जमीन पर सम्बंधित सक्षम प्राधिकार के नियमो एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदित के लिए सक्षम परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगें और अनुमोदन प्राप्त करेंगें।

ROOF ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

WEB COPY NOT OFFICIAL

ख. यह इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर. इंजिनियर. ठेकेदार. मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्ति करना।

ग. यह पानी. बिजली. और अन्य सुबिधाओं के लिए सम्बंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सीमेंट. लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

घ. यह 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, या **Tribunal** के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बंधित किसी मामले. मुकदमे में उपस्थित होनों. बचाव करना. मुकदमा दायर करना. सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगें।

च. जमीन मालिक एवं डेवलपर अपने- अपने हिस्से का फ्लैट एवं अन्य सुविधा जैसे कार पार्किंग स्पेस किसी भी खरीददार को पूर्ण रूप से बेच सकते हैं।

छ. इमारत में फ्लैट, **Tenements**आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट **Tenements** के एवज में आर्थिक संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवलपरको इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

ज• डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों दवारा बेचने, आवंटित करे और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करे।

झ . जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस –पास कि जमीन पर कोइ दुसरे या एकत्रित परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी एवं उसका रास्ता इसी परियाजोना से हो सकता है।

ट. डेवलपर को अधिकार होगा की वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य **Tenements** इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगें और उन्हें बेचेंगें, आवंटित करेंगें अथवा निरस्त करेंगें जैसी जरुरत हो, वैसा करेंगें ऐसा अधिकार उन्हें "डेवलपर क्षेत्र "के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट Tenements . पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखें।

Nandan Kumar 7/7/017

Abhinandan Kumar 7/7/17

ROOF SNEICON PVT. LTD.

Sanjay Kumar

WEB COPY NOT OFFICIAL

ठ. यह की पूर्वोत्तर जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बंधित प्राधिकार के नियमों के अंतर्गत तैयार कर इसे सक्षम प्राधिकार के अधिकारियो द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबधत्ताओं को डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओ, विसिस्टियो, घोषणाओ, शपथ-पत्रों और अन्य क़ानूनी अथवा Statutory कागजातों को अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

ड॰ डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,डुप्लेक्स,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।

१९. **यह की जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-**

I यह की जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

II. यह की उक्त जमीन से सम्बंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा,मांग,निषेधाज्ञाया,संलग्नता किसी करारो पर अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थाई नेताओ या अधिकारिओं द्वारा नहीं है।

III. यह की उक्त जमीन से सम्बंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है अगर डेवलपरको 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. यह यह की जमीन मालिक के आलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बनामिदार नहीं हैं। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत कुल एराजी 10कट्ठा 5धूर जमीन डेवलपर को नापी में उपलब्ध करेंगें। अगर नापी में जमीन

ROOF ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

WEB COPY NOT OFFICIAL

कम आएगी तो उस परिस्तिथि में निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिक का हिस्सा भी कम हो जायेगा।

V. यह की जमीन मालिक ने घोषणा की है की उक्त जमीन पर कोई दायित्व या आभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक इस दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगें एवं किसी प्रकार की क्षति की स्तिथि में जमीन मालिक डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगें।

VI. यह की उक्त जमीन के अधिकार से सम्बंधित किसी भी न्यायालय में मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगें।

VII. यह की जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्धेश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगें और जमीन मालिक वचनबद्ध है की वे पूर्वोक्त घोषणाओ के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाही नहीं करेंगें।

VIII. यह यह की जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा नीवंटन करने का अधिकार निर्माण कार्य पूर्ण होने पर होगा।

२०. यह कि उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अंतर्गत डेवलपर निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं।

२१. यह कि इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है की डेवलपर इमारत में निर्मित क्षेत्र का 50% पतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तान्तिरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगें।

२२. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"मेसर्स रूफ इंजिकान प्राइवेट लिमिटेड"** के नाम से करेंगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण टाउनशिप का नाम " **हैवन सिटि** " होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारिओं के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगें।

ROOF ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

WEB COPY / NOT OFFICIAL

२३. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं की वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवम बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से डेवलपर को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादी निष्पादित करेंगें।

२४. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बंधित सभी खर्च जिसमे हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है. डेवलपर या उनके नामित द्वारा वहन किया जायगा।

२५. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र तथा. गवाह . सीढि घर. रास्ता. लिफ्ट. पानी की टंकी. जेनेरेटर कमरा. खुली जगह. वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक का समानुपातिक अधिकार होगा।

२६. यह की डेवलपर सक्षम प्राधिकार के नियम.परिनियम और कानुनो का द्रिढता से पालन करेंगें और सर्वदा किसी क्षति. दावा. मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उन्नत हो उससे डेवलपर जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करेंगें।

२८. यह की इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil),बिजली . **Plumbing and Sanitary** कार्यो जिसमे भूमिगत एवं उपरी टंकी. पानी व्यवस्था. जल पम्प. गृह सेवा आदि शामिल है दे स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

२९. यह की डेवलपर को यह भी अधिकार होगा की इस विकास एकरारनामा निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं अथवा अन्य या अपने सहयोगी/ अनुशंसित डेवलपर इकाई से कराने में जमीन मालिक को कोई आपत्ति न होगा. हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

ROOF ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

WEB COPY NOT OFFICIAL

३०. भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेगें. जमीन मालिक को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जायेगा।

३१. प्रस्तावित इमारत अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशिष्टओं के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची -।.

आवासीय परती जमीन अंतर्गत मौजा –महमदपुर,तौजी संख्या-5070 थाना-फुलवारी शरीफ,परगना–.फुलवारी. थाना संख्या-41. खाता संख्या-54 एवं18.खेसरा संख्या-1194 एवं 1203 ,एराजी-10 कट्ठा, अंतर्गत जमाबंदी संख्या -97। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय-फुलवारी,तथा जिला निबंधन कार्यालय-पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, तथा उक्त एराजी 10 कट्ठा पर जमीन मालिक का अधिकार है।

चौहदी निम्न है :-

उत्तर:-आहर।

दक्षिण:-तपेश्वर सिंह।

पूरब:-सह हिस्सेदार उदय सिंह।

पश्चिम:-उमेश सिंह।

आवासीय कुल एराजी 10 कट्ठा , जिसका सरकारी कुल मूल्य रु 1,00,00,000/- एक करोड़ रूपाय मात्र है जिसपर सरकार को निबंधन शुल्क दिया जा रहा है।

Neeraj Kumar
2/4/17

Nandan Kumar
2/4/17

Abhinandan Kumar
2/4/17

ROOF ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

WEB COPY NOT OFFICIAL

अनुसूची -२

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण:-

ढांचा :-लिंग भूकंप अबरोधी स्ट्रकचर डिजाईन के अनुसार।

Civil कार्य :- प्रथम कोटि का सीमेंट, ईट , बालू एवं मसाला

परिसज्जन :- अंदर के क्षेत्र एवं बाहर के क्षेत्र में वाल्पुट्टी एवं बाहर से वेदर कोट पेंट से पुती होंगी।

सरिया :- टाटा टिस्कॉन

गिट्टी :- कोडरमा का

ईट :-प्रथम कोटि का

सिमेंट :- लाफार्ज ,कंक्रीटऑ ,अल्ट्राटेक

दरवाजे :-- सखुआ ,सागवान का चौखट एवं उच्च कोटि का प्लाई बोर्ड, ३२ ऍम.ऍम. मोटा फैक्ट्री निर्मित फल्स डोर चैनल फ्लैट का मुख्य दरवाजा का होगा।

खिड़कियाँ :- एलुमुनियम की खिड़की ।

फर्श :- Vetrified Tiles.(कजारिया ,सोमानी)

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफ़ेद Glazed टाइल्स से ७' की उचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान आई. एस.आई. ब्रांड का उपयोग होगा, किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

भंडार घर :-निर्मित Wardrobe plate जिसमे उपर्युक्त लकरी के काम के लिए जगह होगा।

कामन प्लेस :-सीढ़ी पर कोटर टाइल्स,ग्रेनाइट ।

पार्किंग :- सीमेंट कंक्रीट फ्लोरिंग।

Nandan Kumar, Abhinandan Kumar
7/4/017

ROOF ENGICON PVT. LTD.
Sanjay Kr. Singh
DIRECTOR

WEB COPY NOT OFFICIAL

रसोई घर :-ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से ३६ "ऊँचा रंगीन Glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था :-मानक बिजली सामग्री के साथ **Concealed** पी.वी.सी.**Conduit wiring,** मुख्य शयन कक्ष में A.C. पॉइंट (एंकर हेवल्स)

अन्य :-लिफ्ट, जेनरटर एवं सिक्युरिटी गार्ड।

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

गवाह :-

१. Manoj Kumar
S/o Sri Bashishtha Narayan Singh
Vill- Repura, Rampur Balli
P.O. Jaintpur, Dist-Muzaffarpur
7/7/2017

२. Ashok Pandey
S/o, Late. Ram Eshwar Pandey
Priyadarshi Nagar, D.P.S More,
Bailey Road, Patna-801503
7/7/17

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Nandan Kumar
7/07/017
Abhinandan Kumar
7/7/17

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

ROOF ENGICON PVT. LTD.
Sanjay Kr. Singh
DIRECTOR

रोक से मुक्त

WEB COPY NOT OFFICIAL

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. 200000/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	**0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**220500/-**

FEE PAID

Registration Fee

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

Date: 07/07/2017

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Phulwarisharif on Friday, 07th July 2017 by Nandan Kumar Late Jainarayan Sharma Alias Jainarayan Singh by profession Others. Status - Executant

Nandan Kumar
7/07/2017

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:07/07/2017**

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manoj Kumar' age '40' Sex 'M', 'B.N. Singh', resident of 'Rampur, Balli, Muz'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 07/07/2017

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Phulwarisharif in Book 1 Volume No. 67 on pages on 201 -215, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-11 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Phulwarisharif

Date : 07/07/2017
Token No. : 5137 **Year : 2017** **S.No 4968** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 4889**

WEB COPY NOT OFFICIAL

FORM-6

[See Rule - 16 (1)]

Name of the Licence Holder Sri Manoj Kumar

Son/Wife/Daughter of Sri B. N. Singh

Distict Transport Office

07/07/2017

4 E-417

Driving Licence

Number 1602/2000

Date of Issue 15. 5. 2000

Name Sri Manoj Kumar

Son/Wife/Daughter of Sri B. N. Singh

Permanent Address At Repura Rampur Balli MKZ.

Temporaryaddress/Office (if any) ....

Date of Birth 01. 01. 67

Educational Qualification ....

Blood Group with RH factor

he holder of this licence is licenset to drive roughout India. Vehicles of the following description:-

lotor Cycle without gear

lotor Cycle with gear

nvalide Carriage

ight Motor Vehicle

edium good Vehicle

edium Passenger Motor Vehicle

eavy goods Vehicle

eavy Passanger motor Vehicle

Lmv p M/cy only

he licence to drive a The licence to drive ransmotor vehicle other than transport vehicle is alid from transport vehicle is valid..... to 31.12.06

from ....

ame and designation of

he Authority who cond

ucted the driving test

Signature and designation of the licensing Authority

WEB COPY, NOT OFFICIAL