Serial No. 4218 Circle – Bhagalpur Book No. – 1 Deed No. 4165

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

4338

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR

762 / 17.4.18 1000/-

AB 518679

Serial No. 4218

Deed No. 4165

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, भागलपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **27/04/2018** को **Rajeshwari Prasad** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **376440** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **21500** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राहय पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निषान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **4165** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **67** के पृष्ठ सं0 **1** से **19** तक **CD 11** में आज निबंधित एवं कुल **19** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

27/4

गौतम कुमार
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक– 27/04/2018 टोकन नं. 4338 / 2018

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक ..... को 1. श्री राजेश्वरी प्रसाद

निष्पादक का हस्ताक्षर

25/4/18

Scanned By

Batim
Computer Operator

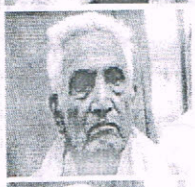
SCROLL CHECKED

4:58:00 PM

Aradhana Mishra/Aadhya Pandey 25/4/18

District Registry Office,Bhagalpur

Token Number 4338 | Reg. Year 2018 | Serial Number 4218 | Deed Number 4165

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Aakash Nav Nirman Private Limited Through Amar Nath Prasad Amar nath Prasad 27/4/18						
Executant Sig.	Aradhna Mishra Urf Aradhna Pandey Aradhna Mishra Aradhna Pandey 27/4/18						
Presented By Sig.	Rajeshwari Prasad Rajeshwari Prasad 27/4/18						
Executant Sig.	Rajeshwari Prasad Rajeshwari Prasad 27/4/18						
Identified By Sig.	Gopaljee Shrivastava Gopaljee Shrivastava 27/4/18						

आदेशानुसार सरकारी क्रेता एवं विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूखण्ड, मुआमला / ~~प्लॉट~~ ~~नं०~~ ~~ल०~~ ~~रा०~~ ~~उ~~ वार्ड नं० ~~थाना नं०~~ 26, ~~खाता नं०~~ ~~ल०~~ ~~रा०~~ ~~उ~~ ~~खेसरा नं०~~ ~~ल०~~ ~~रा०~~ ~~उ~~ सर्वांत ~~ल०~~ ~~रा०~~ ~~उ~~ रोड का दस्तावेज में वर्णित चौहद्दी के अनुरूप स्थल जाँच किया गया / जाँचोपरान्त उक्त भूखण्ड पर ~~आर०सी०सी०~~ ~~/आर०बी०सी०~~ ~~/खपड़ा~~ निर्मित है, जो ~~अविवादित~~ / ~~आपत्तिरहित~~ / ~~विवादग्रस्त~~ प्रथम / द्वितीय श्रेणी की है।

हस्ताक्षर
27/4/18

SCORE Ver.4.0 Powered by TL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2200sop011

27/4/18 4:58:17 PM

उम्र – 82 वर्ष, पिता का नाम– स्व0 केशव प्रसाद, जाति कायस्थ, पेशा कास्तकारी वगैरह निवास स्थान महल्ला–बड़ी खंजरपुर, जे0 एल0 एन0 एम0 कॉलेज और अस्पताल के पास, थाना–बरारी, जिला– भागलपुर, पेन नं0 – DRWPP9314N मो0 नं0 –8539854869,

वो 2. **श्रीमति आराधना मिश्रा उर्फ आराधना पाण्डेय,** उम्र–35 वर्ष, पति का नाम – श्री सप्तर्षि पाण्डेय, जाति–ब्राहमण, पेशा– शिक्षिका, निवास स्थान ग्राम –बैजानी, थाना–जगदीशपुर, जिला – भागलपुर, राज्य बिहार, पेन नं0– ANXPP7713R, मो0 नं0 –8877266988, जिन दोनों को 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।

एवं

मेसर्स आकाश नव निर्माण प्राईवेट लिमिटेड रजिष्टर्ड कम्पनी जिसका रजिष्ट्रेशन नं0 U45309BR2017PTC035630 दिनांक 05 सितम्बर 2013 भागलपुर रजिष्टर्ड कार्यालय तहबलपुर, थाना लोदीपुर, जिला भागलपुर, द्वारा निदेशक **श्री अमर नाथ प्रसाद** पिता का नाम – श्री उमेश्वर प्रसाद सिंह, जाति कोयरी, पेशा कास्तकारी, निवास स्थान– तहबलपुर, थाना–सबौर, हाल थाना लोदीपुर, जिला–भागलपुर, पेन नं0 – AAQCA0002P, मो0 नं0 – 9470711052, 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।

यह कि जमीन मालिक का जमीन वाके महल्ला–खंजरपुर, थाना– बरारी, जिला–भागलपुर जिसका सर्वे वार्ड नं0 – 4, वो वर्तमान वार्ड नं0 – 26, होल्डिंग नं0. – 10 ए का अंश, वो जमाबंदी नं0 – 1481 का अंश वनाम श्री राजेश्वरी प्रसाद एवं जमांदी नं0 2501 वनाम महेश प्रसाद श्रीवास्तव के नाम से दर्ज है, अन्दर जमीन्दारी बिहार सरकार अन्दर अंचल जगदीशपुर, खाता नं. – 565 पांच सौ पैंसठ, खेसरा नं0–1322 तेरह सौ बाईस क, ख वो ग का अंश, जो भागलपुर जिला के अन्तर्गत है। अराजी मवाजी 9602 नौ हजार छः सौ दो वर्गफीट ताके रकवा – 22.084 बाईस दशमलव शून्य आठ चार डिसमल। वनाप 720 सात सौ बीस वर्गफीट प्रति कट्ठा के हिसाब से रकवा 13 तेरह कट्ठा 6 छः धुर 14½ साढ़े चौदह धुरकी लगभग अराजी आवासीय परती भूमि जो अराजी खंजरपुर रोड पर अवस्थित है। वास्ते बहुमंजीला ईमारत संरचना हेतु दिया जाता है।

जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य कुल मो. 1,87,72,000/– (एक करोड़ सतासी लाख बहत्तर हजार) रुपये है पर स्वामी के रूप में सवत्वधारित करते

निष्पादक का हस्ताक्षर (1)

Rajeshwari 25/4/18

(2) Aradhana Mishra Aradhana Pandey 25/4/18

Identified by
Sanjiv Srivastava
S/o Sri Rajeshwari Prasad
At- Bari Khanj P/w
P.S. Barari
Dist. Bhagalpur 25/4/18

Aman Nath Prasad 25/4/18

हुए निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूचि – 1 में वर्णित है जो इस विलेख का एक भाग है।

संदर्भ

यह कि अनूसूचि 1 में वर्णित सम्पत्ति हम जमीन मालिक नं0 1 राजेश्वरी प्रसाद की खतियानी सम्पत्ति है जो भागलपुर नगर पालिका सर्वे खतियान लेख्यकारी राजेश्वरी प्रसाद वो कमलेश्वरी प्रसाद पिता केशव प्रसाद अंश समान जाति कायस्थ निवासी निज ग्राम टोला नुरपुर के नाम से प्रविष्ठ वो दर्ज पाया है। उपरोक्त खतियानी रैयतों के बीच आपसी खानगी पारिवारिक बॅटवारा सरजमीन जानकर अमीन द्वारा पैमाईश कराकर वो एक दूसरे के हिस्से में मिली सम्पत्ति को सीमांकित कराकर वहैसियत सोलह आना मालिक यानि एब्सोल्युट ऑनर के रूप में शांति पूर्वक वो निर्विवाद रूप से दखलकार होकर वो रहकर चले आ रहे है वो बाद बॅटवारा के लेख्यकारी ने अपने हिस्से में मिली सम्पत्ति का जमीन्दारी बिहार सरकार अंचल कार्यालय जगदीशपुर वो भी नगर निगम भागलपुर के सिरिस्ते में अपना नाम दाखिल खारिज कराकर मालगुजारी वो टैक्स अदा कर जमाबंदी संख्या 1481 रकवा 9000 नौ हजार वर्गफीट वो होल्डिंग संख्या 10ए का रसीद आजतक हासिल करते चले आ रहे है। एवं अनूसूचि 1 में वर्णित सम्पत्ति हम जमीन मालिक नं0 2 श्रीमति आराधना मिश्रा उर्फ आराधना पाण्डेय की खरीदगी सम्पत्ति है जिसका दस्तावेज नं0 11542 जिल्द नं0 294 पेज नं0 348 से 357 सीडी 45 टोकन नं0 12017 सिरियल नं0 11664 रकवा 602 छः सौ दो वर्गफीट दिनांक 12.12.2017 ई0 नविस्ते श्री महेश प्रसाद श्रीवास्तव पिता स्व0 कमलेश्वरी प्रसाद निवास स्थान मोहल्ला बड़ी खंजरपुर मेडिकल कॉलेज अस्पताल के पास थाना बरारी जिला भागलपुर वाले से खरीदकर दखलकार होकर वो रहकर चले आ रहे है। यह है कि उपरोक्त जायदाद श्री महेश प्रसाद श्रीवास्तव का पैतृक सम्पत्ति था सर्वे खतियान के मुताबिक महेश प्रसाद श्रीवास्तव के पिता कमलेश्वरी प्रसाद पिता केशव प्रसाद का नाम खतियान में दर्ज हैं जिसका अंचल जमाबंदी नं0 2501 श्री महेश प्रसाद श्रीवास्तव के नाम से दर्ज है।

इसतरह हम जमीन मालिक उक्त वर्णित जायदाद को डेभलपर द्वितीय पक्ष के जिम्मे भूखंड विकास हेतु डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट करने का पूरा पूरा हक वो अधिकार सोलह आना हासिल है। इसतरह लेख्य सम्पत्ति का अंतरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा ईत्यादि करने में सक्षम है।

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 दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और

निष्पादक का हस्ताक्षर

Azadhara Mishra
Azadhara Pandey
25/4/18

Jaypal Kumar Srivastava
S/o Sri Rajeshwri Parsad
At Bari Khanjerpur
P/s Barari
Dist. Bhagalpur 25/4/18

Aman Kedia Board
25/4/18

उसकें 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 का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर **बी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार** 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।

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 संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **बी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक एवं भवन निर्माता का नगर निगम भागलपुर द्वारा पास हुए नक्शे वो अपने सुविधानुसार मिलकर फ्लैटों का बँटवारा कर लिये है जिसका फ्लैट नम्बर उपर्युक्त दस्तावेज में अंकित है ।

6. 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।

(1) निषादक का हस्ताक्षर

(2)

25/4/18

7. 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 शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

8. 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।

9. 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 को 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 **बी.एम.सी.** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **बी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. 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 डेभलपर द्वारा अंचलाधिकारी जगदीशपुर संबंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 2 (दो) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छः महीने** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा

निष्पादक का हस्ताक्षर

Aradhna Mishra 25/4/18
Aradhna Pandey 25/4/18
Amarnath Prasad 25/4/18

कृपा काल सहित बी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में 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।

14. 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 फ्लैट के बँटवारा के आधार पर सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर को फ्लैटों के बँटवारा के अनुरूप हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित 45% हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे एवं विकासकर्ता 55% हिस्से के हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा ।

15. सिडियूल नं0 1 जो विकासकर्ता श्री अमर नाथ प्रसाद के हिस्से में मिले सम्पत्ति का विवरण :–

द्वितीय फ्लोर – फ्लैट नं0 201, 202, 203, 204, 205, 206 एवं 207

तृतीय फ्लोर – फ्लैट नं0 301, 302, 303, 304, 305,

चतुर्थ फ्लोर – फ्लैट नं0 402 वो 403 एवं 404

निष्पादक का हस्ताक्षर

Amar Nath Prasad 25/4/18

Aradhna Mishra 25/4/18

Aradhna Pandey 25/4/18

Durgesh Singh 25/4/18

सिडियूल नं0 2 जो मूल भूस्वामी 1. श्री राजेश्वरी प्रसाद के हिस्से में मिले सम्पत्ति का विवरण :–

ग्राउण्ड फ्लोर पर – 11 पार्किंग

प्रथम फ्लोर पर निर्मित सभी फ्लैट यानि फ्लैट नं0 101 वो 102 वो 103 वो 104 वो 105 वो 106 एवं 107

चतुर्थ फ्लोर – फ्लैट नं0 401 वो 405 वो 406 एवं 407

वो 2. श्रीमति आराधना मिश्रा उर्फ आराधना पाण्डेय के हिस्से में मिले सम्पत्ति का विवरण :–

ग्राउण्ड फ्लोर पर – 2 पार्किंग

तृतीय फ्लोर पर निर्मित फ्लैट नं0 306 एवं 307

यह है कि मुल भूस्वामी नं0 1 एवं 2 को मिलाकर कुल 13 पार्किंग दिया गया जो उपर अंकित है एवं शेष बचे हुए पार्किंग पर डेभलपर का अधिकार होगा वो भी डेभलपर अपनी सुविधानुसार फ्लैट के साथ पार्किंग को बिक्री करेंगे।

यह कि लेख्यकारी प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को बॅटवारा के मुताबिक फ्लैट मिला है जो हम दोनों पक्षों की सहमति से कबुल वो मंजुर है।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को बॅटवारा में मिले फ्लैट पर अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण नक्शा के अनुरूप 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 फ्लैट बॅटवारा के अनुरुप उपयोग की जाएंगी।

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 बी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे

निष्पादक का हस्ताक्षर

Aradhna Mishra/ Aradhna Pandey 25/4/18

Anuradha Prasad 25/4/18

Anuradha Prasad 25/4/18

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

D. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से पर निर्मित फ्लैट, पार्किंग और अनुपातिक जमीन को सीधे खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

E. 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 की आपत्ति नहीं होगी।

F. 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 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।

निष्पादक का हस्ताक्षर

Aradhna Mishra 25/4/18

Aradhna Pandey 25/4/18

Arun Nath Pandey 25/4/18

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 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 अधिभार 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 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 (Provisions) 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

निष्पादक का हस्ताक्षर
25/4/18

Aradhna Mishra
Aradhna Pandey
25/4/18

Aman with Prasad
25/4/18

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।

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 उपर अंकित फ्लैट के बॅटवारे के 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 **"A.N.N. TOWER"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"A.N.N. TOWER"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **बी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** 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 हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों 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।

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 नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

24. **बी.एम.सी. (भागलपुर नगर निगम)** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं 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

निष्पादक का हस्ताक्षर

Aradhna Nighoo 25/4/18
Aradhna Pandey 25/4/18
Aman nath Prasad 25/4/18

अन्तर्गत इमारत का निर्माण कार्य पुरा न करने के कारण डेभलपर को जमीन मालिक के हिस्से का आवंटित फ्लैट तैयार कर डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. 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, 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।

26. डेवेलपर **बी.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 **बी.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 **बी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

30. यह है कि उभय पक्षों में यह तय पाया है कि निर्माणाधीन बहुमंजलीय ईमारत में मुल जमीन मालिक नं0 1 के हिस्से में ग्राउण्ड फ्लोर का ग्यारह पार्किंग एवं मुल जमीन मालिक नं0 2 के हिस्से में दो पार्किंग एवं शेष बचे पार्किंग पर डेभलपर का अधिकार ।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं 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 हैं।

निषादक का हस्ताक्षर

25/4/18

Aradhna Mishra
Aradhna Pandey
25/4/18

Arun Nath Prasad
25/4/18

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जो मोहल्ला–खंजरपुर, थाना– बरारी, जिला–भागलपुर के सर्वे वार्ड नं0 – 4, वर्तमान वार्ड नं.– 26, होल्डिंग नं0.– 10 ए का अंश, वो जमाबंदी नं0 – 1481 का अंश वनाम राजेश्वरी प्रसाद एवं जमाबंदी नं0 2501 वनाम श्री महेश प्रसाद श्रीवास्तव, अन्दर जमीन्दारी बिहार सरकार वो भी अन्दर अंचल जगदीशपुर वो सिरिस्ते नगर निगम भागलपुर है जिसका खाता नं.–565 पांच सौ पैंसठ, खेसरा नं0–1322 तेरह सौ बाईस क, ख, ग का अंश, रकवा–9602 नौ हजार छः सौ दो वर्गफीट जो बराबर 0–22.084 बाईस दशमलव शून्य आठ चार डिसमल वनाप 720 सात सौ बीस वर्गफीट प्रति कट्ठा के हिसाब से 13 तेरह कट्ठा 6 छः धुर 14½ साढ़े चौदह धुरकी भूमि होता है। आवासीय परती भूमि, तथा जो भागलपुर जिला के अन्तर्गत है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

–: चौहद्दी :–

उत्तर :– नगर निगम रास्ता 42' बियालीस फीट चौड़ा
दक्षिण :– नाला
पूरब :– विशु सिंह वगैरह
पश्चिम :– स्व0 कमलेश्वरी प्रसाद के पुत्रगण

उक्त भूमि सरकारी मुल्यांकन के अनुसार द्वितीय श्रेणी के आवासीय के अन्तर्गत आता है। जिसका प्रचलित आवीय बाजार मूल्य मोवलग 1,87,72,000/– एक करोड़ सतासी लाख बहत्तर हजार रूपैया है।

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2015–16 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.**–..... पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 8,50,000/– आठ लाख पचास हजार रूपैया प्रति डिसमल है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :– बी.आर.डी.ए.(विघटित) / बी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर. सी. सी. फ्रेम ढांचा।

निष्पादक का हस्ताक्षर

Aradhna Mishra 25/4/18
Aradhna Pandey 25/4/18
Awanish Pramod 25/4/18

civil कार्यः– बी.आर.डी.ए.(विघटित) / बी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें पुट्टी की जायेगी।

दरवाजे :– दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर 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।

खिड़कियॉ :– (Slider) Aluminium Window

फर्श :– टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 6' की उॅचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईल्स का होगा।

रसोई घर :– संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उॅचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्थाः–मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :– छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

निष्पादक का हस्ताक्षर

Aradhna Mishra / Aradhna Pandey 25/4/18

Aman Nath Pandey 25/4/18

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

गवाहगण:–

1. S/O [illegible] 25/4/18

2. Jaipal Kumar Srivastava 25/4/18

3.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. 25/4/18

2. Aradhna Mishra / Aradhna Pandey 25/4/18

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Amarnath Prasad 25/4/18

निष्पादक का हस्ताक्षर

25/4/18

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

निबंधन कार्यालय, भागलपुर ।

नजरी नक्शा

टोकन नं0 :– दस्तावेज सं0 :– दिनांक:–

लेख्यकारी का नाम एवं पता :– श्री [illegible] पिता [illegible] साकिन [illegible] थाना [illegible] जिला भागलपुर (2) श्रीमति आराधना मिश्रा उर्फ आराधना पाण्डेय पति श्री अमरनाथ पाण्डेय साकिन कंधानी थाना [illegible] जिला भागलपुर

लेख्यधारी का नाम एवं पता :– श्री अमरनाथ प्रसाद पिता श्री [illegible] साकिन नवगछिया थाना नवगछिया जिला भागलपुर

मौजा / महल्ला– [illegible] अंचल [illegible] जिला:– भागलपुर थाना / वार्ड नं0:– 26 (नगर)

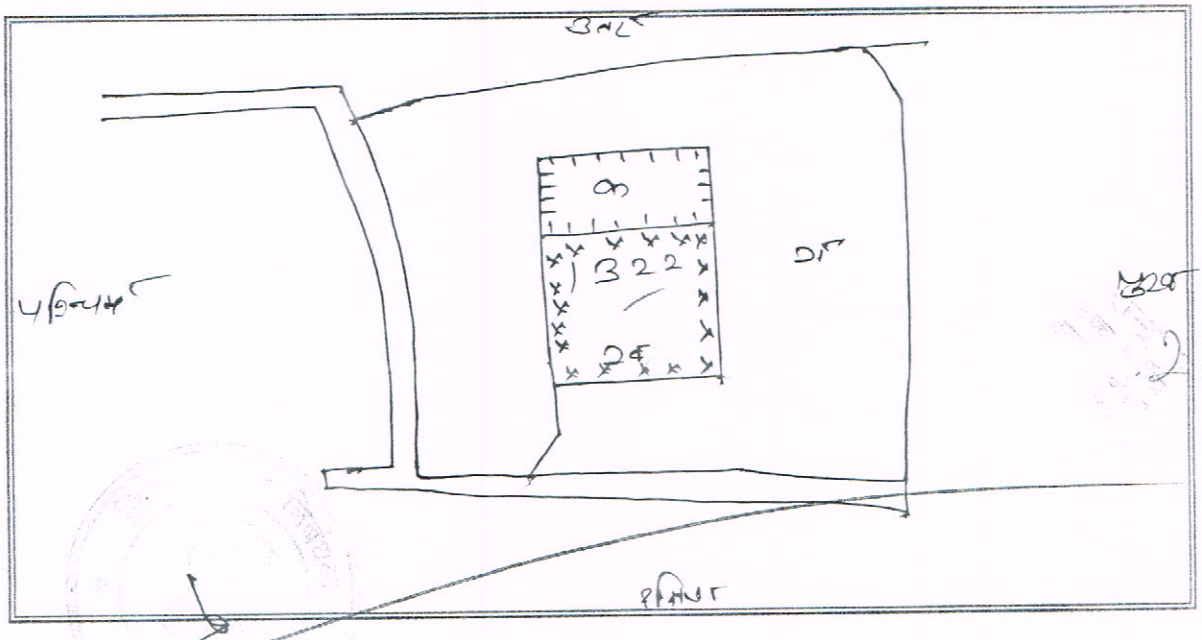
खाता नं0	खेसरा नं0	रकवा
565	1322 क, 2 का आंशिक	9602 वर्ग फीट

उत्तर – [illegible]

दक्षिण – [illegible]

पूरब – विद्यु पिंड वर्तमान

पश्चिम – [illegible] के भूखण्ड



लेख्यधारी का हस्ताक्षर
Amar nath prasad
25/4/18

लेख्यकारी का हस्ताक्षर
25/4/18
Aradhna Mishra / Aradhna Pandey
25/4/18



T. No – 4338 / 27.4.18

आदेशानुसार, मकान/भवन श्रेणी एवं हिस्सेदारी हमारा विद्यालय भवन भूखण्ड, भू-भाग ~~आराजी~~ / ~~प्लाट~~ सं. 29726 वार्ड नं. ~~थाना सं.~~ 26, ~~खाता~~ सं. 10 ~~खसरा~~ सं. ~~29726~~ 29726/15, रोड का ~~एक्सटेंशन~~ का जांच/जांच कमेटी के अनुसार स्थल जाँच किया गया / जांचोपरान्त उक्त भूखण्ड पर 30/9/65m2 ~~कच्चा~~/~~पक्का~~ ~~मकान~~/~~झोपड़ी~~ ~~आर.सी.सी./आर.सी.सी./खपरैल~~ निर्मित है, जो ~~व्यावसायिक~~/~~आवासीय~~/~~विकासशील भवन~~/ द्वितीय श्रेणी की है।

~~प्रधानाध्यापक~~

27/4/18

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.	376440/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	396940/-

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
Bhagalpur

Date: 27/04/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Bhagalpur on Friday, 27th April 2018 by Rajeshwari Prasad Keshav Prasad by profession Others. Status - Executant

Rajeshwari Pd 27/4/18

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:27/04/2018**

Registering Officer
Bhagalpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Gopaljee Shrivastava ' age '45' Sex 'M', 'Rajeshwari Pd ', resident of 'Bari Khanjarpur,bhagalpur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 27/04/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Bhagalpur in Book 1 Volume No. 67 on pages on 1 -19, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-11 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 27/04/2018

Token No. : 4338 Year : 2018 S.No. : 4218 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 4165

4:57:23 PM