Serial No. 1375 Circle:-Motihari Book No. :- 1 Deed No. 1392

Deed No 1392

SCANNED & COMPARED BY (Computer Operator) SCANNED DSRO. MOTIHARI

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय मोतिहारी

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 06/02/2020 को Madhur Kumar Varma द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 255640 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 21300 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 1392 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 21 के पृष्ठ सं0 531 से 550 तक CD 3 में आज निबंधित एवं कुल 20 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

6/2/2020

विनय कुमार प्रसाद
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक– 06/02/2020 टोकन नं. 1412 /2020

SCORE-4.1

Manish Kumar Soni 5/2/20

दस्तावेज जाचा
60 लिपिक

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलप्मेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 04.02. 2020 को

1. मधुर कुमार वर्मा, उम्र 50 वर्ष, पिता– हरि किशोर प्रसाद वर्मा,(M-9771807030) निवासी– 36A अगरवा मोतिहारी, जिला – पूर्वी चम्पारण , बिहार, पिनकोड –845401 जो भारतीय नागरिक है।

2.हरि किशोर प्रसाद वर्मा, उम्र –80वर्ष, पिता–स्व0 बलदेव नारायण वर्मा जाति –कायश्थ, पेसा– डाक्टर (M-6206757600) निवासी स्थान– किशोर क्लिनिक, अगरवा मोतिहारी, जिला – पूर्वी चम्पारण, बिहार, पिनकोड –845401वहैसियत मोख्तार नामा मरकुमा,23–12–2019 दा0 न0–142 सि0 न0–15855, टोकन न0–14240/ 2019, पृष्ठ स0–483 ,CD-1 ,जिल्द न0–3, जो कि वमोकलम निबंधन कार्यालय मोतिहारी में दर्ज है ।

जिन्हें यहाँ जमीन मालिक/भुस्वामी/प्रथमपक्ष गण के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिनका जमीन का विवरण अनुसूची 1 में वर्णित हैं।

और

Sasu Engicon Pvt. Ltd. जिसका रजिस्ट्रर्ड ऑफिस – माँ जगदम्बा कम्पलेक्स बलुआ टाल, मोतिहारी, पूर्वी चम्पारण, बिहार, पिनकोड – 845401 है। मनिष कुमार सोनी पिता–सुरेन्द्र प्रसाद सराफ,(M-7808947005), दिपक कुमार सिंह पिता–स्व0 विमल किशोर सिंह,(M-7808947001), एवं विकास कुमार, पिता–रघुवंस साह,(M-7808947002), निर्देशक (डायरेक्टर) है। जिन्हें द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता/डेवलपर के नाम से संबोधित किया गया है। तथा दोनो पक्षों के बीच यह मनोबंध निम्नलिखित शर्तो के साथ हुआ।

मूल्यांकन, मजबूत जाहाना सही पाया। खेसरा खेसरा

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

District Registry Office [illegible] Deed Number [illegible]

Token Number 1412 Reg. Year 2020 Serial Number 1375

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Dipak Kumar Singh						
Sig.							
Claimant	Manish Kumar Soni						
Sig	Manish Kumar Soni						
Claimant	Vikas Kumar						
Sig	Vikas Kumar						
Executant	Hari Kishor Prasad Varma						
Sig	हरिकिशोर प्रसाद वर्मा						
Presented By	Madhur Kumar Varma						
Sig.							
Executant	Madhur Kumar Varma						
Sig	मधुर कुमार वर्मा						
Identified By	Amit Kumar						
Sig.	अमित कुमार						

Photo Thumb Index Middle Ring Little




6/2/2020

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

अनुसूची–1

1. यह आवासीय योग्य जमीन जो मौजा– तरकुलवा शांतिपूरी, थाना वां अंचल–बंनजरिया, वा नगर पालिका वो नियधंन कार्यालय मोतिहारी, थाना नं0 106, पुराना वार्ड–25,नाया वार्ड–23,जिला–पूर्वी चम्पारण स्थित सर्वे–खाता नं0 64, सर्वे – खेसरा नं0 446 मिलाकर कुल रकवा 0–2–0 (11•62 डी0) है जिसका चौहद्दी निम्न प्रकार है। जनवरी 2022 मो0–127,82000 एक करोड़ सताइस लाख बेरासी हजार रूपया

उत्तर–योगेन्द्र प्रसाद/ एम के डी स्कूल पूरब–श्री मति गीता देवी

दक्षिण–सड़क पश्चिम–डीस्ट्रीक बोर्ड सड़क

मुख्य सडंक आवासीय

नोट सम्पूर्ण क्षेत्रफल का संक्षिप्त वास्तुषास्त्रीय एवं ढ़ाँचागत विवरण यह है कि उपरोक्त जमीन का एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच–समझकर वो बिना किसी दबाव के एक दूसरे के अपना–अपना नफा नुकसान अच्छी तरह समझ–बुझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहें।

यह कि अनुसूचित–1 में वर्णित जमीन है जो इस प्रकार है।

भू–स्वामी	खाता नं0	खेसरा नं0	रकवा
1. मधुर कुमार वर्मा/हरि किशोर प्रसाद वर्मा,	64	446	00–02–00

कुल रक़वा 2 क़द्दवा के नाम से दर्ज़ है और उनके भूमि पर स्वत्व एवं निर्विवाद दखल–कब्जा प्राप्त है। इस प्रकार अनुसूची–1 की सम्पति प्रथम पक्ष की सम्पति का अंतरण एवं किसी भी प्रकार को संविदा इत्यादि करने के लिए सक्षम है और प्रथम पक्ष उक्त भूमि को (residencial flat) के रूप में विकसित करने के इच्छुक है। यह कि प्रथम पक्ष की दस्तावेजी सम्पति का अंश है वो जिसका पूरा विवरण अनुसूची–1 में है जो जमीन का एराजी द्वितीय पक्ष के साथ यानि विकासक के साथ रजिस्ट्रर्ड एग्रीमेन्ट करेंगे। यह किविकासक/द्वितीय पक्ष को जमीन मालिक/प्रथम पक्ष के अनुसूची–1 मेंदर्ज जमीन के सम्बन्ध में प्रथमपक्षों ने यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर तरह से

SAGE ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

(विवाद मुक्त) पाक–साफ एवं स्वतत्व दोष तथा ऋण – भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्तव दोष या त्रण–भार पाया जायेगा तो इसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) पर होगी और उनके चलते होनेवाला हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का रहेगा।

यह है कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन पर (residencial flat) नक्शा अनुरूप इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बन्धनों पर कार्य निष्पादन किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्षों ने प्रथम पक्षों की सहमति से यह तय पाया कि अनुसूची–1 की जमीन पर प्रस्तावित भवन एवं नक्शा एवं प्लान स्वीकृति सक्षम अधिकारी से कराकर उसके अनुरूप residencial flat बहुमंजिला इमारत बनायेंगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष के बीच इस सम्बन्ध में उस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर/द्वितीय ने अंतिम रूप से निर्णय लिया है वे उक्त जमीन को उन्नयन (विकास) के लिए ग्रहण करेंगें और जमीन मालिक को आश्वस्त किया कि उक्त सम्पति का विकास करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्त्ति करेंगें।

यह कि दानों पक्ष सहमति हुए कि द्वितीय पक्ष वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची–1. में वर्णित जमीन पर residencial flat फ्लैट संरचना करेंगे।

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि भवन निर्माण विभाग द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

मालिक को बिल्टप एरिया तथा पार्किंग क्षेत्र का 50% इकनॉमिकल भवन एवं निर्माता/विकाशकर्ता का बिल्टेप एरिया 50% हिस्सा पर निर्मित क्षेत्र एवं पार्किंग क्षेत्र/फ्लैट इत्यादि विक्रय करने अथवा रखने का स्वामित्व अधिकार होगा। यानि दोनोंपक्षो का 50% & 50% बराबर हिस्सा होगा।

5. यह कि दोनों पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के विकास के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बंधनों के साथ अंकित किया गया।

6. यह कि जमीन मालिक ने डेवलपर/द्वितीयपक्ष को यह आश्वस्त करते हैं कि डेवलेपर उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं और उन सभी शर्तो एवं बंधनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची –1 में वर्णित हैं।

7. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जीमन पर बनाये जाने वाली इमारत फ्लैट का नक्शा स्वरुप, और (Elevation) आकृति तैयार किये जानेवाले समानों को प्रथम कोटि के होने के लिए एक वास्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होनेवाले समी खर्च और Architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fees) डेवलेपर/द्वितीयपक्ष उक्त जमीन को उन्नयन करने के लिए करेंगे । तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन निर्माण स्वीकृति प्राधिकार अर्थात निर्धारित डिपार्टमेंट में भेजा जायेगा।

8. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान आवश्यकतानुसार जमीन मालिक की सहमति से विकास प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, जिनको मालिक के तरफ से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे

9. यह कि मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक ने डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें जिसमें वे विभिन्न विकास पूर्ण कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। ऐसे विकास कार्य

Vinod Kumar 05/02/2020
Manish Kumar Soni
5/2/20

5/2/2020

2/2/20

2/2/20

ASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

की सुविधाओ की अनुमति डेवेलपर द्वारा ए0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों के भवन निर्माण योजना की विभागीय स्वीकृति ली जाएगी। जो बिहार भवन के निर्माण वायलॉज के अनुसार होगी।

10. यह कि प्राकृतिक विपदा के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोडकर जिसमें उक्त सम्पति व निर्माण कार्य प्रभावित हो तो एक बहुमंजिला आपार्टमेंट की समय सीमा 3 वर्ष की होगी। अगर बहुमंजिला इमारत की योजना विस्तारित होती है तो 1.6 वर्ष की अवधि प्रत्येक भवन के लिए अत्याधिक निर्धारित रहेगी। यह समय सिमा नक्सा पास होने के बाद माना जायेगा

11. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2013–14 की धारा तथ अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक/द्वितीयपक्ष एवं भू– स्वामी अपने – अपने हिस्से के निष्पक्ष स्वामी होंगे, वे अपने अपने हिस्से का पृथक रूप से बेचने व अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा । विक्रय के लिए अन्य विकेताओं से एकरारनामा करेंगे। इसके दोनों पक्ष अपने–अपने निर्धारित प्रतिशत इमारत स्वामित्व का स्वतंत्र अधिकार ग्रहण करेंगे। एक दूसरें को ग्वाहन की जरूरत नहीं होगी।

12. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत फ्लैट तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50% प्रतिशत विल्टअप एरिया सुपूर्द करेंगें फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगे जो डेवलेपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से उनकी 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदारी होगें साथ ही इस श्रेणी की तकनीकि जरूरतों का ध्यान में रखते हुए निर्माण होगा।

13. नक्सा की स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर फ्लैट में बढ़ोतरी का संशोधित अनुमादित होता है। नक्शा पास होने पर हिस्सा का बंटवारा

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

करके दानों पक्ष Sign कर देंगे और वह Final माना जायेगा। उसके बाद नक्सा पास का बंटवारा नहीं होगा। और उसी बंटवारा के अधार पर अपना अपना स्वामित्व अधिकार निष्पक्ष रूप से प्राप्त करेंगें और अपने–अपने हिस्से का मनमाफिक जो चाहें वह कर सकेंगें। यदि स्थानीय भवन निर्माण अधिनियम के संसोधन होने से फ्लैट में बढोतरी की गुनजाइस हो तो डेवलेपर / विकासक एवं भूस्वामी / जमीन मालिक आपस में बात करके 50–50 प्रतिशत हिस्सा बाट लेगें ।

14. सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढीघर, सम्मिलित सौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर द्वारा विकय पश्चात फ्लैट /सोसाइटी के सभी नागरिक द्वारा उपयोग किया जाएगा जो उस सोसाइटी/ या प्रोजेक्ट के हिस्सेदार होंगे।

15. फ्लैट / Buildings भुकम्परोधी संरचना का निर्माण किया जाऐगा। जो **RERA** से स्वीकृत होगा। जो एग्रीमेन्ट के पश्चात करायां जायेगा।

16. यदि भविष्य में किसी तरह का विकास या पुनर्निमाण की जरूरत होती है। तो विस्तारित क्षेत्रफल में दोनों पक्षों का बराबर बराबर हिस्सा होगा।

17. यह कि डेवलपर/ द्वितीयपक्ष को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उसपर इमारत पिार्किंग स्थान और Tenements के द्वारा जो नगरपालिका मोतिहारी तथा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेगे अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे समी कार्य (Acts, Deeds, Matters) को करने के लिए डेवलेपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत् है:–

(क) यह कि विकासक जमीन पर संबंधित प्राधिकार/नगरपालिका/मोतिहारी के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

पदाधिकारी/ मान्यता प्राप्त वास्तुकर के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगें।

(ख) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्ति करने में विकास कर्त्ता के द्वारा किया जाएगा।

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों के आवेदन अनुसार सीमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन देकर सहायता प्राप्त किया जाएगा।

(घ) किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिकों की ओर से न्यायलय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना बचाव, मुकदमा करना, सभी आवश्यक कागजात, पेश करना एवं वकलातनामा दायर करना है। इन सभी काम डेवलेपर अपने खर्च से करेगें। जमीन में किसी तरह का विवाद उत्पन्न होने पर खर्च और उसे समाधान करना भू–स्वामित्व अपने खर्च पर करेगें।

(ड.) जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीनों पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों/ क्रेताओं को देना दोनों पक्ष स्वतंत्र रूप से अपने–अपने हिस्से पर कर सकते है।

(च) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर दोनो पक्ष अपना–अपना हिस्सा बेच सकते है।

(छ) निर्माणधीन इमारत फ्लैट/Tenants आदि खरीदनेवाले को अपने फ्लैट जगह Tenants के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डवलेपर

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Vijay Kumar

Manish Kumar Soni

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना। प्रोजेक्ट को आर्थिक संस्थाओं के स्वीकृत कराने के लिए दोनो पक्ष वचनबद्ध रहेगें।

(ज) डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने प्रतिशत फ्लैट को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचनें आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(झ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलेपर उक्त परियोजना के आसपास सटे या उसके आस पास के जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

(ञ) डेवलेपर (विकासक) अपने हिस्से को दो चरणों में निबधित विक्रय प्रपत्र निबंधित कार्यालय द्वारा ग्राहकों को निष्पादित करेंगें।

(1) निर्माणधीन भवन के जमीन वर्ग–फीट प्लाट को निबधित करेंगें तथा

(2) निर्माण पश्चात् सुविधायुक्त साधनों सहित पूर्व में किये गये निबधन के अनुरूप अपने ग्राहकों को विक्रय करेंगें।

(ट) डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वावत् जमीन का उन्नयन उस पर एक फ्लैट इमारत के नक्शों के अनुसार बनाकर करेंगें और अपने हिस्से वाले भाग को बेचेंगें। आवंटित करेंगें अथवा निरस्त करेंगें, जैसी जरूरत हो वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवलेपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा। जिसे वे उचित समझें, बेंचे और ऐसे फ्लैट area स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखे और कार्य करे।

(ठ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे समक्ष अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी आथवा Statutory कागजातों को ए0आर0डी0ए0

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

(विघटित) नगरपालिका मोतिहारी/ Concern Department अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. <u>यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-</u>

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

(ii) कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मॉग, निषेधाज्ञा या संलग्नतता किसी कारारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकार या सरकार अथवा स्थायी निकायें या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

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

(iv) कि जमीन 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 उसपर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावों को अपने खर्च पर चुनौती देंगे। कार्य की प्रगति में भूस्वामी के तरफ से विलम्ब करते है तो समय सीमा बिना नोटिस बढ़ा दिया जायेगा।

(vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में काई मुकदमा नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकि नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगें।

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
ManishKumar Soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

(vii) सरकारी अथवा गैर सरकारी आर्थिक संस्थाओं से प्रोजेक्ट को ऋण स्वीकृति दिलाने सम्बधी प्रत्यक्ष को प्रमाण के रूप में सम्पूर्ण अंतरण रकवा का मूल प्रतिलिपि जहाँ जरूरत होगी वहाँ प्रस्तुत करेंगें व हस्ताक्षर करेंगें। किसी पकार की दिक्कत नहीं होगी हम वचनबद्ध है विकासक के साथ मिलकर विकास करेंगें। कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण अंतरण के उदेश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध हैं पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाही नहीं करेंगे।

(viii) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार सोसाईटी नियमों के अनुरूप होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Present) के अन्तर्गत डेवलेपर निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का बिक्री करने, बिक्री करने के लिए एकरानामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार करते है।

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 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलेपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढ़ंग से हस्तांरित करने के लिए डेवलेपर सभी कदम उठायेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगें।

21. डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन "Sasu Engicon Pvt Ltd." के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "RAMSAKHI DEVI RESIDENCY" रहेगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलेपर द्वारा वहन किया

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

जाएगा तथा केवल डेवलेपर ही सरकार, ए.एम.सी0/नगरपालिका मोतिहारी अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रय में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ण तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित शुल्क या अनुबन्ध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित के अन्तर्गत) हुई क्षतिपूर्ति करेंगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते है कि डेवलेपर के पक्ष में इस मनोबन्ध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है, जो अपने हिस्से की मकान बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगें।

23. 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 निर्मित क्षेंत्र सीढीघर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जरनेटर, कमरा, खुली जगह, वाहन और सभी सामूहिक क्षेत्र पर मकान धारक व जमीन मालिक को सामूहिक उपयोग का अधिकार होगा।

24. प्रस्तावित इमारत पर मोतिहारी नगरपालिका द्वारा स्वीकृत किये वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी। यह कि लेख्य फ्लैट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योकि आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियामानुकूल प्राधिकृत है।

25 प्रथम पक्ष/भूस्वामी को अपने हिस्से में मिलने वाला 50% फ्लैट/एरिया दोनो भाई मधुर कुमार वर्मा एवंम अमित कुमार आपस में परस्पर 50% – 50% के हिस्सेदार होगे जो आपस में जबचाहे बाट/बेच सकते है ।

26. भू–स्वामी डेवलपर के बीच अनुपातिक हिस्सेदारी का स्थायी बंटवारा निर्मित क्षेत्र का मापदण्ड से किया जायेगा। जो नक्शा में दर्शाया गया सचित्र वर्णन के अनुरूप रहेगा।

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Manish Kumar Soni

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

शपथ–पत्र

1.मैं मधुर कुमार वर्मा, उम्र 50 वर्ष, पिता– हरि किशोर प्रसाद वर्मा , निवासी– 36A अगरवा मोतिहारी, जिला – पूर्वी चम्पारण , बिहार, पिनकोड –845401 जो भारतीय नागरिक है।

2. हरि किशोर प्रसाद वर्मा, उम्र –80वर्ष, पिता–स्व0 बलदेव नारायण वर्मा जाति –कायस्थ, पेसा– डाक्टर (M-6206757600) निवासी स्थान– किशोर क्लिनिक, अगरवा मोतिहारी, जिला – पूर्वी चम्पारण , बिहार, पिनकोड –845401जो भारतीय नागरिक है दोनो शपथ पूर्वक ब्यान करते है कि हम अचल सम्पति खाता नं0 64, खेसरा नं0 446, रकबा कुल–0–2–0 (11•62 डी0) के जमीन को डेवलेपर **Sasu Engicon Pvt. Ltd.** जिसका रजिस्ट्रर्ड ऑफिस माँ जगदम्बा कम्प्लेक्स, बलुआ टाल, मोतिहारी, पूर्वी चम्पारण, बिहार 845401 है। मनिष कुमार सोनी पिता–सुरेन्द्र प्रसाद सराफ, दिपक कुमार सिंह पिता–स्व0 विमल किशोर सिंह, एवं विकास कुमार, पिता–रघुवंस साह, निर्देशक (डायरेक्टर) के साथ उक्त भूमि पर आवसीय व कॉमर्शियल इमारत निर्माण करने के लिए उन्नयन मनोबंध का हिस्सा प्रतिशत अनुपात में लिखित अनुबंध एकरार किया हूँ।

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

27. आपार्टमेन्ट परिवेश में सुविधा आपूर्ति संयंत्र, उपकरण नियंत्रण कक्ष का निर्माण अलग से किया जायेगा जिसका सदुपयोग सम्मलित रूप से किया जाता रहेगा।

28. भू–स्वामी और उनके किसी भी परिवारिक सदस्य द्वारा अनुचित रूप से काम वाधित करने का अन्य परेशानी उत्पन्न होने पर बिना किसी झंझट के डेवलेपर द्वारा इस मनोबन्ध को रद् करने का स्वतंत्र अधिकार रहेगा। इसके उपरान्त उक्त समय तक जमीन पर किये गये निर्माण कार्य का लागत व अन्य खर्चा की क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को करना होगा। अतः जमीन मालिक भविष्य में किसी भी प्रकार का विवाद उत्पन्न नहीं करेंगें।

29. भू–स्वामी कभी भी कार्य स्थल पर कम्पनी, कर्मचारी, मिस्त्री, लेवर, ठेकेदार व अन्य सभी काम करने वाले लोग को किसी भी कारण के लिए तंग नहीं करेंगे। अतएव किसी भी जानकारी व सामाधान के लिए कार्यालय पहुँचकर शाखा प्रबंधक से विमर्श करेंगें। भूस्वामी निर्माण के दौरान अपने या किसी टेक्निकल विशेषज्ञ के साथ कार्य का निरक्षण कर सकते है एवम राय दे सकते है जो विकासक को तर्क संम्मत होने पर मान्य होगा।

30. जमीन पर किसी भी तरह का विवाद का कानूनी खर्च भू–स्वामी (जमीन मालिक) को करना होगा और पन्द्रह दिन के समय सीमा में निष्पादन करना होगा। नहीं तो विकासक समझौता पर (Agreement) को निरस्त करने के लिए स्वतंत्र होगा।

31. इस Agreement के पश्चात किसी प्रकार के रूकावट या बार–बार बिना उचित कार्य के Developer का Meeting संभव नहीं होगी।

32. तय किये गय समय से देरी होने पर द्वितीय पक्ष द्वारा प्रति माह किराये के रूप में 1 लाख रूपया प्रथम पक्ष को देना होगा।

33. उपरोक्त लिखे गये मनोबन्ध व शर्तो के अनुरूप निर्माण कार्य को अंतिम रूप दिया जायेगा। इस प्रकार दोनो पक्ष बचनबद्ध है।

35 कोई भी कानूनी करवाई सिविल कोर्ट मोतिहारी में ही होगी।

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

SPECIFICATIONS OF PROJECT

- STRUCTURE- RCC framed structure, Foundations as per structural drawing, with Brick work in cement,Stone,chips,mortar as per design & construction.
- FLOORING-Ceramic/vitrified tiles flooring (size 2'*2') of ISI and standard quality,bedroom,kitchen,bathroom and common area.
- WALLS-All internal wall & External wall cement plastered with wall putty and primer,5" thick walls brick work with cement mortar.
- DOORS-All doors Frames of sal/pine wood with laminated flush doors of 30mm thick with steel fittings.
- WINDOWS-Fully Glazed Aluminium Frame With Glass windows With steel grills painted with coat of primer and paint.
- ELECTRICAL-concealed pvc circuit with ISI marked branded wires. For the purpose of switches and fittings of ISI and standard will be used(Electrical accessories like fan,Fixtures,light not included) adequate lighting and power point and socket outlet etc provided in each flat
- KITCHEN-flooring of ceramic tiles(size 2'*2') of standard company. working platform of green marble/granite with steel sink, tap and water connection. Dado 18" high white glazed tiles.
- BATTHROOMS-floorings ceramic/vertified tiles flooring (size 2'*2'),Dado glazed tiles upto 6feet height.fittings of all c.p fittings will be of standard make,Sanitary Ware White glazed vitreous sanitary ware. All Standard white sanitary Ware of standard make.
- PLUMBING-Internal upvc/cpvc water line with hot and cold water connection in shower tap and basin. Waste/soil water line shall be of PVC(ISI

For ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

MARKED) to be provided. Wash basin and tap at appropriate place in kitchen,dinning,hall and bathrooms will be provided.

- ROOFS-upper most roof of the buildings will be water proofed.
- EXTERIORS-exteriors Finishing of the whole building that is iron railings windows,balcony railings,window grills etc will be of same design and size.
- QUEERING-Adequate and timely queering of all civil construction.
- BORING-Adequate of boring with adequate depth with usha deluxe pipe with Crompton/CRI submersible pumps will be installed and 24 hours fresh and clean water supply will be provided in each flat.
- STAIRS-Adequate stairs and steps will also be in marble/granite with one side iron railings or walls.
- LIFT- Adequate lift For 5/6 persons capacity of standard ISI company to be provided for service from roof,ach floors and basements.
- PAINTINGS- Internall wall of flat will be done with wall putty with primer and External wall will be painted with wheather coat paint over wall putty and primer base.
- PARKING-Parking area will be properly RCC smooth finish made.
- CEMENT-in all civil work Birla Gold,ultratech,nuvocco,Lafarge/konark,Acc generally opc 43/53 grade cement will be used.
- CHIPS AND SANDS- good Quality of stone chips and sand aggregate will be used.
- TMT-ISI mark of good quality brande TMT will be used in entire project like balmukund/magadh/kay2.
- DRAIN WATER PIPE- ISI mark std. Make.
- SPACE FOR DG SET-Proper space for DG installation to be constructed.
- SPACE FOR GUARD ROOM-Proper space for guard room at the gate to be constructed and provided along with toilet.

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Son
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

उक्त लिखित उन्नयन मनोबंध जमीन पर किसी भी प्रकार का विवाद उत्पन्न न होने देने की सम्पूर्ण जिम्मेवारी मुझपर रहेंगा। यदि विवाद उत्पन्न होने पर आपतिजनक स्थिति की समस्या का निदान व लागत खर्च का भरपाई मैं वापस कर सकूँगा।

उपरोक्त के अतिरिक्त जहाँ भी उक्त जमीन से संबंधित मूल प्रमाण प्रपत्र तथा हस्ताक्षर की जरूरत पड़ेगी वहाँ सम्पूर्ण सहयोग व हस्ताक्षर करूँगा।

प्रथम पक्षगण / भुस्वामी

ग्वाहन

① अमित कुमार
पत्र - विवेकानन्द वर्मा
पता - चन्द्रिका नगर अगरवा
मोतिहारी - 845401

1 मधुर कुमार वर्मा

2

द्वितीय पक्ष / विकासकर्ता

② सचिन कुमार
पिता - छठपेन्द्र प्रसाद
पता - ग्राम - खूतपुर
थाना - हरसिद्धि
जिला - पूर्वी चम्पारण
पिन कोड - 845411

8/12/2020

Manish Kumar soni
5/12/20

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता/डेवलपर के हिस्से में मिलने वाला फ्लैट/एरिया का विवरण निम्न प्रकार से दर्शाया गया हैं।

Floor	Unit no 01	Unit no 02	Unit no 03	Unit no 04
Ground	xxxxxx	Sasu engicon pvt.ltd	Sasu engicon pvt.ltd	xxxxxx
First	Sasu engicon pvt.ltd	Xxxxxx	xxxxxx	Sasu engicon pvt.ltd
Second	xxxxxx	Sasu engicon pvt.ltd	Sasu engicon pvt.ltd	xxxxxx
Third	Sasu engicon pvt.ltd	Xxxxxx	xxxxxx	Sasu engicon pvt.ltd

प्रथम पक्षगण/भूस्वामी के हिस्से में मिलने वाला फ्लैट/एरिया का विवरण निम्न प्रकार से दर्शाया गया हैं।

Floor	Unit no 01	Unit no 02	Unit no 03	Unit no 04
Ground	Madhur kumar verma	Xxxxxxx	xxxxxxxx	Amit kumar
First	Xxxxxxx	Amit kumar	Madhur kumar verma	Xxxxxxx
Second	Amit kumar	Xxxxxx	Xxxxxxx	Madhur kumar verma
Third	Xxxxxxx	Madhur kumar verma	Amit kumar	Xxxxxxx

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility.

(66)

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. 255640/-

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

Registration Fee

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	276940/-

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	LII	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LIII	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	550	
Proc.Fee	0	750
Total	550	

TOTAL- 20000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21300

Date: 06/02/2020

Registering Officer
Motihari

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Motihari on Thursday, 06th February 2020 by Madhur Kumar Varma Hari Kishor Prasad Verma by profession Agriculture. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:06/02/2020

Registering Officer
Motihari

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amit Kumar' age '30' Sex 'M', 'Viveka Nand Varma', resident of 'Agarwa Motihari Ec'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Motihari

Date : 06/02/2020

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Motihari In Book 1 Volume No. 21 on pages on 531 -550, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-3 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Motihari

Date : 06/02/2020

Token No. : 1412 Year : 2020 S.No. : 1375 SCORE Ver.4.1 Deed No. :d No. : 1392

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

- LIGHTING-Power point and adequate lighting facility will be provided around the campus and in common areas.
- SEWER SYSTEM-Proper sewer system with septic tank and drainage to be constructed
- EXTRA WORK EXTRA COST.
- WATER SUPPLY-RCC/PVC water tank of standard company like sintex, gangotri will be provided for 24 hours fresh and clean water supply.
- CCTV CAMERA-Installation of adequate camera for security purpose along with power point.
- GENERATOR-standby sufficient capacity soundless generator DG set of standard make like cummis,jakson,Mahindra,eicher will be provided.
- ROOF WATER HARVESTING WILL BE PROVIDED.

Stan 255640
Rwe 20,000
22 R 550
cd 750
276940

Dated Dy. 6.2.2020

ASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner



Vikas Kumar.

SASU ENGICON PRIVATE LIMITED
RAMSAKHI DEVI RESIDENCY
Manish Kumar Soni
DIRECTOR

Vikas Kumar

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner