Book No. :- 1 Deed No. 5830

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

Rs.5000

रु. 5000

पाँच हजार रुपये

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

स०.....13r8.....ता०.....25-05-16.....मुल्य.....सीट नं०.....175.....

A 292875

क्रेता का नाम एवं पता.....

हरदिवार लाल सिंह मुद्राकं विक्रेता

Serial No. 6406

Date: 25/05/2016

District Registrar-II Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **25/05/2016** by **Shanti Devi**

A Stamp Duty of Rs. **277000/-** and other Fees of Rs. **26525/-** 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. **5830** in Book No. **1**, Volume No. **137** on pages from **497** to **513** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **21** / Year **2016**

Signature with Date
(Prashant Kumar)
Registering Officer, Patna

Date: 25/05/2016

Token No: 6625 /2016

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 25.05.2016 को श्रीमती शान्ती देवी पति का नाम श्री राज मंगल राम, पिता का नाम श्री शिव शंकर राम, निवासी-बराही जगदीश, थाना- पुरनहिया, जिला-

Token Number 6625 Reg. Year 2016 Serial Number 6406 Deed Number 5830

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Saket Kumar (Dir)						
Sig.	25/05/16						
Presented By	Shanti Devi						
Sig.	25/05/16						
Executant	Shanti Devi						
Sig.		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Abadhkishor Anand						
Sig.	25/5/2016						

SCORE Ver.4.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800sopO21

25/05/16

शिवहर, वर्तमान निवासी ग्राम- खाजपुरा, पोस्ट- बी.भी.कॉलेज, थाना- राजीव नगर, जिला- पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

सेवेनिष्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0, जिसका पंजीकृत कार्यालय एल-2/32, पी.आई.टी.कॉलोनी, कंकड़बाग, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका पंजीयन संख्या- U45201BR2016PTC031441 है, द्वारा निर्देशक **श्री साकेत कुमार** पिता का नाम श्री नशीव लाल. निवासी ग्राम एवं पोस्ट- निसरपुरा, थाना- परसा बाजार, 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, न्यासित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा रूकनपुरा, हाल थाना- रूपसपुर, जिला-पटना के थाना नं-18, तौजी नं- 5281 (पॉच हजार दो सौ इक्यासी), खाता नं- 12 (बारह), सर्वे प्लौट नं-8 (आठ), एराजी- 16 डिसमिल है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कंब्जे 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 सम्पति जमीन मालिक की खरीदगी संपति है, सर्वे प्लौट संख्या- 8 में एराजी- 8 डिसमील जमीन जमीन मालिक ने एक निबंधित वसीका द्वारा दिनांक 02.07.2002 को श्री राम बाबू सिंह पिता का नाम स्व. तुलसी सिंह, निवासी ग्राम- रूकनपुरा, पोस्ट- बी.भी.कॉलेज, थाना- दानापुर, जिला- पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 113, पृष्ठ संख्या- 585 से 604 तक पर अंकित वसीका संख्या- 4041/2002 द्वारा हुआ है एवं दूसरा वसीका द्वारा सर्वे प्लौट नं- 8 में ही एराजी- 8 डिसमील जमीन दिनांक 02.07.2002 को श्री राम बाबू सिंह पिता का नाम स्व. तुलसी सिंह, निवासी ग्राम- रूकनपुरा, पोस्ट- बी.भी.कॉलेज, थाना- दानापुर, जिला- पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर

निष्पादक का हस्ताक्षर

निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 113, पृष्ठ संख्या- 537 से 556 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 4038/2002 द्वारा हुआ है। तब से जमीन मालिक अपनी दोनों वसीका से क्रय की गई सम्पति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहती चली आ रही है तथा दाखिल खारिज कराकर जमाबंदी संख्या- 1762 एवं 1763 पर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाती चली आ रही है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि सर्वे प्लौट संख्या- 8 सर्वे खतियान में महराज महतो वल्द शिव चरण महतो वगैरह के नाम दर्ज पाया गया है। खतियानी रैयत महराज महतो अपनी खतियानी जमीन पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे एक पुत्र जन्नु सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। जन्नु सिंह भी अपने पीछे एक पुत्र तुलसी सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद में तुलसी सिंह भी अपने पीछे दो पुत्र यथा लाल बाबु सिंह एवं राम बाबु सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता की मृत्यु के पश्चात् दोनों भाई अपने पिता की पूर्ण सम्पति पर कब्जा दखल में रहते हुए आपस में खानगी तौर पर बंट गये, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित्र अन्य सम्पति राम बाबु सिंह के हिस्से में मिली, और अपने हिस्से में मिली सम्पति पर राम बाबु सिंह स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे रहते हुए इस विलेख के जमीन मालिक के नाम बिक्री कर दिया जिसका वर्णन उपर अंकित 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 स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

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

निष्पादक का हस्ताक्षर

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/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 नही 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 वचनबद्ध करते है 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 पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

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।

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

निष्पादक

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 है उन शर्तो और बन्धेषों 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 का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ-ए-आर सुनिश्चित करेंगे और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद** को भेजी जाएगी। जमीन मालिक की सहमती से नक्शा का प्लान स्वीकृत करायेंगे।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, 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 डेवेलपर द्वारा **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

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 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने को छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा

निष्पादक का हस्ताक्षर

कृपा काल सहित पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। अगर विकासक निर्धारित अवधि के अन्दर जमीन मालिक के हिस्से का फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नही करेंगे तो वैसी स्थिति में विकासक जमीन मालिक को उनके हिस्से का प्रति फ्लैट प्रति माह मो. 10,000/- रूपये हर्जाना के रूप में भुगतान करेंगे।

13. 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 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 नही रहेगा।

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

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाषक 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।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से कर ली गयी है। जिसमें जमीन मालिक को ग्राउण्ड फ्लोर एवं प्रथम

निष्पादक का हस्ताक्षर

तल्ला पर निर्मित फ्लैट निश्चित रूप से मिलेगी तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग 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 पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

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 उपर्युक्त क्रमांक 10 के अनुसार 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. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना

निबंधक का हस्ताक्षर

और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

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

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

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

I. 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 आपति नही होगी।

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

18. 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 नही 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

निष्पादक का हस्ताक्षर

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 नही है।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही 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 नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii). कि जमीन के विकास के लिए एकरारनामा हो जाने के बाद प्रस्तावित ईमारत में विकासक अपने हिस्सों के फ्लैटों एवं जमीन में मिलने वाले अनुपातिक हिस्सा को बेचने या सौंपने का हकदार होंगे। इस पर जमीन मालिक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही होगा।

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

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

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके

निष्पादक का हस्ताक्षर

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 "सेवेनिष्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0," के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "दिव्य विरासत" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम. सी./दानापुर नगर परिषद/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 शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारी द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति से मुक्त रखेंगे व स्वयं इसकी छतिपूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एव बंधेजों के अनुरुप 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 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. पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण उपर के क्रमांक 12 के निदेश लागू होंगे।

25. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी

निष्पादक का हस्ताक्षर

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

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

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

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

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

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- कुसुमपुरम कॉलोनी, मौजा- रूकनपुरा, हाल थाना- रूपसपुर, जिला-पटना के थाना नं-18, तौजी नं- 5281 (पॉच हजार दो सौ इक्यासी), खाता नं- 12(बारह), सर्वे प्लौट नं-8 (आठ), एराजी- 16 डिसमिल (सोलह डिसमील) है। जिसमें चहारदिवारी किया हुआ है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 2 रूपये अलावे सेस अंलचाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 1762 एवं 1783 पर भुगतान किया जाता है; जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

निष्पादक का हस्ताक्षर

चौहद्दी

उत्तर :- सहायक सड़क
दक्षिण :- सर्वे प्लौट नं.-9
पूरब :- सर्वे प्लौट नं.-9
पश्चिम :- सर्वे प्लौट नं.-9

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं- 187, जोन-3, पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,38,00,000/- (एक करोड़ अड़तीस लाख) रूपया मात्र, जिसमें जमीन का मूल्य 1,36,00,000/- (एक करोड़ छत्तीस लाख) रूपये एवं चहारदिवारी का कुल मूल्य 2,00,000/- (दो लाख) रूपये मात्र।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- आर.सी. सी. (Earth Quake Resistant) फ्रेम ढांचा।
civil कार्य :- स्वीकृत उत्तम कोटि का सिमेंट, बालू एवं ईट।
परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम स्तह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होंगी और स्नोसेम से पुती होंगी।
दरवाजे :- दरवाजे का चौखट उत्तम एवं टिकाउ लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला कमर्शियल फ्लस डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट उत्तम गुणवत्ता को होगा।
खिड़कियाँ :- एल्मुनियम/लकड़ी के फ्रेम में पूर्णत: glazed खिड़कियाँ एवं लोहे का ग्रील लगा होगा।
फर्श :- मार्वल/टाईल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में होगा।
शौचालय :- सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, Glazed टाईल्स 7 फ़ीट उँचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ब्राण्डेड उपयोग होगा। बाथ रूम फ्लोर टाईल्स/मार्वल का होगा।
रसोई घर :- किचेन का फ्लोर ग्रीन मार्बल /ग्लेज्ड टाईल्स का होगा। ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टैनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 2 फीट उँची टाईल्स।
बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है परन्तु यह बदलाव गुणवत्ता और सुन्दरता को ध्यान में रखकर किया जायेगा।

का हस्ताक्षर
निष्पादक

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर की व्यवस्था।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

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

गवाहगण :-

1. Abhay Kishor Anand
पिता- स्व0 Samru Sahu
Dr. Arora Clinic, Pt.-Qtr
Anilabad, Patna-2
25/05/16

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. Divy Aditya
S/o: Raj Mangal Ram
25/05/16
204-Mansarovar Apt.,
Akashwani Road,
Khajpura, Patna-14

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

यह विलेख बिहार सरकार के निबंधन विभाग द्वारा उपलब्ध कराये गये वेबसाईट www.registration. bih.nic.in के आधार पर जमीन मालिक एवं विकासक के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

मुद्रित किया:-

(संजीव कुमार) 25.05.2016
अधिवक्ता
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

(डॉ. अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,

बैंक स्टैम्प से चालान मिलान किया।

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. 277000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	298525/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-		26025

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

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

Registering Office
Patna

Date: 25/05/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 25th May 2016 by Shanti Devi W/O Raj Manga Ram by profession Others. Status - Executant

शान्ति देवी
25/05/16

Registering Office
Patn

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:25/05/2016

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Abadhkishor Anand' age '50' Sex 'M', 'Saryug Ram', resident of 'Harnichak, Phulwarisharif, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Office
Patr

Date : 25/05/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 137 on pages on 497 -513 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-21 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Office
Patn

Date : 25/05/2016

Token No. : 6625

Year : 2016 S.No. : 6406 SCORE Ver.4.0

Deed No. : 5830

Sch. XIV.—F.No. 180 V

रसीद मालगुजारी

नाम सर्कल। नाम मौजा मय थाना वो थाना नम्बर

V

बि०स०मु०. पटना। X

फरद मालकी / फरद रैयती। 107

नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी वो साकुनत। नम्बर 1762

खाता 12

खसरा 8

फतनापुर	निकमपुरा	श्रीमती शांति देवी	0555025

अराजी नम्बरी 18 अराजी भाबली पिता तफसील हिसाब लगान भाबली।

0.08	श्री शिव शंकर राम सा शिवहरी मौजा

जोत का सालाना मांग मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजुदा साल पकड़ी गयी चपराणे

2016-17 मांग बाबत		सालाना	बकाया				हाल
			तीन वर्ष से ज्यादा।	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।	
माल--	(नकदी)	5.00				15.00	5.00
गुजारी	(भावली)	1.25				3.75	1.25
सेस	...	2.50				7.50	2.50
*सुद	...	2.50				7.50	2.50
मुतफरकात	...	1.00				3.00	1.00
मीजान		12.25				36.75	12.25

तफसील अदायकारी।

2016-17 अदायकारी बाबत		बकाया				मोताल्बा हाल	फाजिल
		तीन वर्ष से ज्यादा।	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।		
माल--	(नकदी)				15.00	5.00	
गुजारी	(भावली)				3.75	1.25	
सेस	...				7.50	2.50	
*सुद	...				7.50	2.50	
मुतफरकात	...				3.00	1.00	
मीजान अदायकारी					36.75	12.25	=49.00

(1) मीजान कुल (लफ्जों में) — उनचास रुपया मात्र

(2) नाम देहिन्दा — 12

(3) कुल बकाया —

दस्खत वो तारीख अमला तहसील कुनिन्दा

बि.स.मु. (सजावट) — 2014

16/6/2016

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सेवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद ली लिया जाता है।

Sch. XIV.—F.No. 180 V

रसीद मालगुजारी

नाम सर्कल। नाम मौजा मय थाना व थाना नम्बर

V

बि0स0मु0, पटना। X

फरद मालकी / फरद रैयती। 107

नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी व सकुनत। नम्बर 1763 0555026

खाता 12 केस 8

दानापुर	तिकनपुरा	श्रीमती शांति देवी

अराजी नगदी 0.088 | अराजी बावली 18 | तफसील हिसाब लगान बावली। श्री राज मंगल राम सहराही जगदीश पांडे

जोत का सालाना मांग मय तफसील (बकाया तो हत्ल) मौजुदा साल ता। 2016-17

2016-17 मांग बाबत		सालाना	बकाया				हाल
			तीन वर्ष से ज्यादा।	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।	
माल-गुजारी	(नकदी)	5.00				15.00	5.00
	(भावली)	1.25				3.75	1.25
सेस	...	2.50				7.50	2.50
*सुद	....	2.50				7.50	2.50
मुतफरकात	...	1.00				3.00	1.00
मीजान		12.25				36.75	12.25

तफसील अदायकारी।

2016-17 अदायकारी बाबत	बकाया				मोतालबा हाल	फाजिल
	तीन वर्ष से ज्यादा।	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।		
माल-गुजारी (नकदी)				15.00	5.00	
(भावली)				3.75	1.25	
सेस ...				7.50	2.50	
*सुद ...				7.50	2.50	
मुतफरकात ...				3.00	1.00	
मीजान अदायकारी				36.75	12.25	= 49.00

(1) मीजान कुल (लफ्जों में) — उनचास रुपया मात्र

(2) नाम देहिन्दा — X

(3) कुल बकाया —

दस्खत व तारीख अमला तहसील कुनिन्दा

बि.स.मु. (जनरल)—2116.

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सेवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।

गोपनीय प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

3/7/16

भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र

नाम ....शान्ति देवी..... पिता / पति श्री राज मंगल राम

ग्राम ....शिवहरी बाजार..... पिता - शिव शंकर राम

थाना .....पकड़ी दयाल..... जिला ....मुजफ्फरपुर.....

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा	
				एकड़	डि0
मौ0 - रक्कनपुरा		12	08	08	डि0
थाना नं0 - 18		12	08	08	डि0
जमाबन्दी नं0 - 1762		1	1	0.16	डि0
1763				1	
		अ. अ. - लोगपुर			

आवेदिका के नाम श्री भौजा - रक्कनपुरा
थाना नं. 18 खाता 12 खेसरा-08 रकबा 0.168
की रसीद जमाबन्दी सं 1762, 1763 पर कर
रही है। रसीद वर्ष 2016-17 तक निर्गत हुई
जमीन बैयरी है तथा मालिक-दखल सुक्त है
है। अंचल - शहरवारी से मुक्त है

22/6/2016

22/6/16

आवेदक का हस्ताक्षर

शान्ती देवी

कार्यालय का मुहर

कार्यालय अंचल पीपुर (मुजफ्फरपुर)

कर्मचारी का प्रतिवेदन

22.6.16

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर