Serial No. 3395 Deed No. 3334

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **11/03/2016** by **Arun Kumar Mishra**
A stamp duty of Rs. **65000**/- 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. **3334** in Book No. **1**, Volume No. **69** on pages from **444** to **463** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **11** / Year **2016**

11/3/2016

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 11/03/2016 Token No: 3468 /2016

Z 3468/16

24/11/3

Arun Kumar Mishra 11/3/16

## उन्नयन मनोबंध

## (Development Agreement)

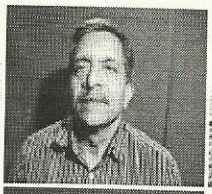
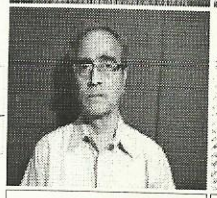
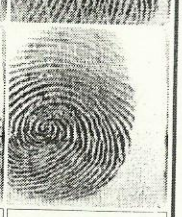
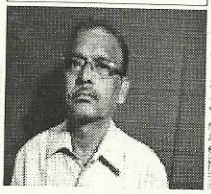
यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 11/03/2016 (11 मार्च 2016) को निबंधन कार्यालय दानापुर में सम्पन्न हुआ।

श्री अरूण कुमार मिश्रा, पिता स्व॰ कमलाकांत मिश्रा, पता–25A/B श्री कृष्णापुरी, सहदेव महतो मार्ग, थाना–श्री कृष्णापुरी, 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

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director
11-3-16
(Nitish Kumar)

## Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 3468 | Reg. Year 2016 | Serial Number 3395 | Deed Number 3334

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Claimant | Mithilesh Kumar |  |  |  |  |  |  |
| Presented By | Arun Kumar Mishra |  |  |  |  |  |  |
| Executant | Arun Kumar Mishra | ☒ Photo | ☒ Thumb | ☒ Index | ☒ Middle | ☒ Ring | ☒ Little |
| Identified By | Vijay Kumar Verma |  |  | | | | |

Sig. (Claimant) 11-3-16

Sig. (Presented By) 11/3/16

Sig. (Identified By) 11-3-16

**SCORE Ver.4.0** Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2802sop011



11/3/16

उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

और

**मेसर्स त्रिभुवन डेवलपर्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा0लि0 कम्पनी** जो धारा 1956 के अन्तग्रत निर्मित है जिसका निबंधन सं0-7874/1997-98, रजिस्टर्ड कार्यालय - राजेन्द्र नगर, रोड नं0-1बी, पटना में अवस्थित है। जिसके अधिकृत निर्देशक श्री मिथिलेश कुमार, पुत्र श्री रामजी प्रसाद, जो गृह संख्या-35, रोड नं0-8, पूर्वी पटेल नगर, पटना-23, में रहते हैं।

जिन्हें आगे 'डेवेलपर्स' 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 द्वितीय पक्ष कहा गया है।

यह कि स्वयं द्वारा अर्जित जमीन पर जमीन मालिकगण स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए 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 स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाला हर्जा-खर्चा

Anun Kumar Thakur
11/2/16

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director
11-2-16

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 या अनेक इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तों एवं बंधणों पर किया जाय :-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर पी.एम.सी./दानापुर/खगौल से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप 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 रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर्स वचनबद्ध करते है कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक या एक से अधिक इमारत की संरचना करेंगे।

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

Arun Kumar Mishra
11/3/16

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
11-3-16 Director

अंचल निबंधन कार्यालय

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी0एम0सी0 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–II में वर्णित के अनुरूप निर्मित होगा। जमीन मालिक यह स्वीकार करते है कि अनुसूची–II में वर्णित कार्यों के अतिरिक्त कार्य के लिए डेवलेपर को अलग से भुगतान करेंगे।

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

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

8. यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर या उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे जिससे कि विभिन्न विकास कार्य तथा नक्सा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी0एम0सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

Anun Kumar Rashmi
11/8/16

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director
11-3-16

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

9. यह कि जमीन मालिक सहमत है कि उनके हिस्से के फ्लैट में जेनरेटर कनेक्सन, बिजलीका कनेक्सन और इन्टरकॉम का कनेक्सन उसी शर्त पर होगा जिसशर्त पर डेवलपर्स के एलॉटी का होगा।

10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियं.ण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 2½ वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0एम0सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि अथवा खाली भूखंड पर डेवलपर्स को पोजेशन जो बाद में हो कि तिथि से तीन वर्ष का होगा। इस तीन वर्ष के निर्माण काल के बाद भी यदि डेवेलपर्स जमीन मालिक का निर्मित क्षेत्र हैण्ड ओभर नहीं करते हैं तो रू0 6/- वर्गफीट प्रति माह की दर से विलंब शुल्क का भुगतान करेंगे।

11. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्त्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल 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

Arun Kumar Maha
11/3/16

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
11-3-16
Director

अवर निबंधन कार्यालय

विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे, जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

12. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक 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। निर्माण के क्रम में अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र पर ऑथोरिटी कनडोनेशन चार्ज लगाकर भवन को रिवाइज करता है तो जमीन मालिक और डेवेलपर्स यह स्वीकार करते हैं कि अपने-अपने हिस्से के अनुपात में कनडोनेशन शुल्क का भुगतान करेंगे।

13. 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 पी0एम0सी0 और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए दोनों ही सहमति से अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार

Anan Kumar Mishra
11/3/16

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director
11-3-16

अवर निबंधन कार्यालय

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 सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिये सरकारी कोटा के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक के कार्यो से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना। साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर जमीन मालिक के खर्चे पर करेंगे।

E. इमारत काम्पलेक्स में फ्लैट/ tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/ tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

F. 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।

Arun Kumar Mishra
11/3/16

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
11-3-16
Director

अवर निबंधन कार्यालय

G. 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।

H. दोनों पक्ष सहमत है 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 जरूरत 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।

I. 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 वचनबद्धताओं को अगर डेवेलेपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी

Arun Kumar Nahar
11/3/16

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
11-3-16
Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी0एम0सी0 अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं। ये सारे कारवाई द्वितीय पक्ष द्वारा कराया जायेगा

14. यह कि जमीन मालिकगण घोषणा करते हैं :-

(i) कि जमीन का कुल क्षेत्रफल 3476 वर्गफीट है जो 2.53 कट्ठा के बराबर है।

(ii) 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।

(iii) 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।

(iv) 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।

Arun Kumar Nadar
11/3/16

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director
11-3-16

उपर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

(v) 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 हे।

(vi) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vii) 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।

(viii) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(ix) कि जमीन मालिक को उन्नयकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

15. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके

Aman Kumar Thakur 11/3/16

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd. 11-3-16 Director

हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए अपना हिस्सा बंधक रख सकते हें 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।

16. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन ''त्रिभुवन डेवेलपर्स एंड कंस्ट्रक्शन्स प्रा0लि0'' के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ''त्रिभुवन गार्डेन'' होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर्स द्वारा वहन किया जाएगा।

17. 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 नामितों द्वारा वहन किया जाएगा। फ्लैट का रजिस्ट्री चार्ज तथा अप्लीकेबल सर्विस टैक्स का भुगतान फ्लैट खरीदार को करना होता है, इसलिए जमीन मालिक और डेवेलपर्स अपने-अपने हिस्से का सर्विस टैक्स वहन करेंगे।

यह कि लेख्य प्लौट से संबधित जरूरी 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 खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

Anun Kumar Naha
11/3/16

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
11-3-16
Director

## अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा-कोथवाँ, हाल थाना-खगौल, जिला-पटना के थाना नं0-37, तौजी नं0-809, खाता नं0-105, सर्वे प्लॉट नं0-50 है। यह लेख्य सम्पत्ति पटना नगर निगम अवर निबंधन कार्यालय दानापुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है।

अवर निबंधन कार्यालय

## श्री अरूण कुमार मिश्रा जमीन एवं सम्पत्ति का विवरण

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | मौजा | – | कोथवाँ |
| 2. | सर्वे थाना | – | 37 |
| 3. | सोसाइटी प्लॉट नं0– | – | 09 (कल्याणी सहकारी गृह निर्माण सहयोग समिति लि0) |
| 4. | सी.एस. प्लॉट नं0 | – | 50 |
| 5. | खाता नं0 | – | 105 |
| 6. | थाना कोड | – | 158 |
| 7. | हाल थाना | – | दानापुर |
| 8. | कुल क्षेत्रफल | – | 3476 वर्गफीट |
| 9. | तौजी नं0 | – | 809 |
| 10. | जोन | – | 02 |

Arun Kumar Mishra
11/3/16

**चौहद्दी**

उत्तर – प्लॉट नं0–48 (विजय बिहार स0गृ0नि0स0लि0)

दक्षिण – अखिलानन्द सिंह / सहायक मार्ग

पूरब – सोसाइटी प्लॉट नं0–08

पश्चिम – सोसाइटी प्लॉट नं0–10

Land value - 31,95,000/-

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
11-3-16
Director

## अनुसूची–II

## संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण

## (जमीन मालिक के हिस्से के भवन में ही लागू है)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | नींव | – | आर0सी0सी0 (M-20 Grade) रीमदार बोर पाईल |
| 2. | ढाँचा | – | आर0सी0सी0 ढाँचा |
| 3. | सीविल कार्य | – | प्रथम कोटि के ईट, सीमेन्ट, मसाले प्रयोग किये जायेंगे। |
| 4. | दरवाजा | – | सभी डोर फ्रेम साल की लकड़ी से निर्मित होंगे एवं डोर शटर फैक्ट्री निर्मित (ISI), प्लस डोर होंगे। मेन गेट सागवान की लड़की से बनेगा। |
| 5. | खिड़की | – | क्वालिटी का एल्युमिनियम/उडेन विण्डो पूर्ण ग्लेजिंग के साथ लगाया जाएगा। साथ में मोसक्वीटो नेट ग्रील के साथ लगाना है और ब्रास का डोर/विण्डो फिटिंग लगाना है। |
| 6. | प्लास्टर | – | ½ मोटी प्लास्टर जिसमें सीमेंट मसाले (1:6) हो, का ईट और छत में प्रयोग होगा। |
| 7. | फर्श | – | डिजाईनर संगमरमर/ विट्रीफाइड टाईल्स का प्रयोग होगा। |
| 8. | रसोईघर | – | मोडुलर किचेन के साथ फर्श में संगमरमर, कुकिंग प्लेटफॉर्म में ग्रेनाईट, सिंक में स्टेनलेस स्टील, दीवार में 2'-00" ग्लेज्ड टाईल्स जो कुकिंग प्लेटफॉर्म के उपर में होगा। |

Amar Kumar Yadav
11/3/16

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
12-3-16
Director

भवन निर्माण कार्यालय

| | | | |
|---|---|---|---|
| 9. | बाथरूम | – | बाथरूम के फ्लोर में फीसलन रहित टाईल्स और दिवार में 7' तक ग्लेज्ड टाईल्स रहेंगे। बाथरूम में गर्म एवं ठंडे पानी का प्रोविजन रहेगा। सैनिटरी वेयर-सर्वोत्तम क्वालिटी का यथा पेरीवेयर /हिण्डवेयर इत्यादि |
| 10. | बेड रूम | – | वार्डरोव का निर्माण |
| 11. | विद्युत | – | मानक बिजली सामग्री के साथ Moduler switches (Havells/ Finolex/ Anchor), concealed पी0भी0सी0 conduit wiring जो ISI Brand के होंगे। मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट होंगे। |
| 12. | टेलीफोन एवं टीवी प्वाइंट | – | सभी कमरों एवं शयन कक्ष में टी0वी0प्वाइंट प्रदान किए जायेंगे तथा लिविंग रूप में टेलीफोन प्वाइंट रहेगा। |
| 13. | परिसज्जन | – | सभी भीतरी दिवार और छत सीमेंट लाईम पनिंग/ पी0ओ0पी0 के बाद डिस्टेम्पर/ एक्रेलिक इमलशन पेंट द्वारा फिनिश किये जायेगे तथा बाहरी दिवार वाटर रिपलेन्ट वेदर कोट द्वारा फिनिश किया जाएगा। |
| 14. | जलापूर्ति | – | स्वयं भूमिगत बोरिंग से ओवरहेड टैंक द्वारा जल की आपूर्ति किए जायेंगे। |
| 15. | जेनरेटर | – | उच्च कोटि के जेनरेटर जो ISI Brand के होंगे, तथा सभी प्लेटों में 500W बिजली आपूर्त्ति जो जेनरेटर द्वारा बिजली जाने पर की जाएगी, की व्यवस्था होगी। |
| 16. | बिजली | – | विद्युत विभाग या स्वयं के ट्रांसफॉर्मर द्वारा। |

Aman Kumar Mishra
11/3/16

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
11-3-16
Director

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर :-

V.Id.No - SHS2319184
Mob:- 9939273368
1. Vijay Ko Keoora
S/O Lal-Bal Ko Pd
Chistragupta Nagar
K. Bag. Patna. 20
11-3-16

Amit Kumar Mishra
11/3/16
प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर
Pan- AEQPM7960R
Mob:- 9430043514

Tribhuwan Developers &
Constructions (Pvt.) Ltd.
11-3-16 Director
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
PAN No - AACCT0272C
Mob:- 9431011911

2. मनीष कुमार
नरेश सिंह
दादूपुर
पटना
11.3.16

अंचल निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

11/03/16
S K. Sinha.

दस्तावेज जाँचा
11/3/16
हस्ताक्षर

## 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. 0/- | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. 0/- |
| Addl.Stamp duty paid under Municipal Act | Rs. 0/- | Amt.paid through Bank Challan | Rs. 85500/- |

**Registration Fee**

FEE PAID

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 0 | C | 0 | H1b | 0 | K1a | 0 | Lii | 0 |
| A8 | 0 | D | 0 | H2 | 0 | K1b | 0 | Liii | 0 |
| A9 | 0 | DD | 0 | I | 0 | K1c | 0 | Mb | 0 |
| A10 | 0 | E | 0 | J1 | 0 | K2 | 0 | Na | 0 |
| B | 0 | H1a | 0 | J2 | 0 | Li | 0 | | |
| | | | | | | | | TOTAL- | 0 |

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

**Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 500**

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date: 11/03/2016**

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 11th March 2016 by Arun Kumar Mishra Late Kamla Kant Mishra by profession Others. Status - Executant

Arun Kumar Mishra
11/3/16

**Registering Officer**
**Danapur**

**Signature/L.T.I. of Presentant** **Date:11/03/2016**

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Vijay Kumar Verma' age '57' Sex 'M', 'Bal Kumar Prasad', resident of 'Chitragupt Nagar Kankadbag,patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date : 11/03/2016**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 69 on pages on 444 -463 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-11 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date : 11/03/2016**

**Token No. : 3468** **Year : 2016** **S.No. : 3395** **SCORE Ver.4.0** **Deed No . : 3334**

SCANNED
Checked By

Serial No. 12411 Deed No. 12152

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **02/12/2015** by **Manindra Manish**
A stamp duty of Rs. **101300**/- 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. **12152** in Book No. **1**, Volume No. **243** on pages from **316** to **329** and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **38** / Year **2015**

2/12/2015
Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 02/12/2015 Token No: 12510 /2015

## *DEVELOPEMENT AGREEMENT*

This Development Agreement made on this date i.e. 2nd Day of December,2015 ( Two Thousand Fifteen ) at Danapur.

**BETWEEN**

(1) ***Sri Manindra Manish*** , S/o Dr. Tribhuwan Singh, Vill – Mudiyar,, Anchal – Marina, Dist – Siwan

(2) ***Smt Asha Prabha*** W/o Dr. Bachan Singh,195D, Sri Krishna Puri, P.S. +P.O.- Sri Krishna Puri, Dist – Patna Hereinafter called and /or referred to as the "Owners " (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning there to mean and include their heirs , administrators , executors , legal representatives and / or successors in interest ) as the **FIRST PART**.

**AND**

***M/S Tribhuwan Developers & Constructions.(Pvt.) Ltd.***, a company incorporated under the "Companies Act 1956", having it's registered office at Road no.1B, Rajendra Nagar, Patna-16 through its duly authorized Director **Mr. Mithilesh Kumar** S/o Sri Ramji Prasad, resident of House no.- 35, Rd.no.-8, East Patel Nagar, Patna 800023 .hereinafter referred to as " Developers " ( Which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning there to mean and include their heirs , administrators , executors , legal representatives and / or successors in interest as the **SECOND PART**.

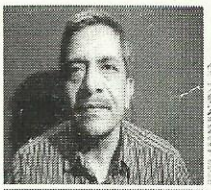
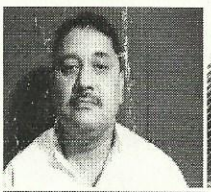
Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

As Confirmed 2.12.15

Manindra Manish Singh 2.12.15

# Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 12510 | Reg. Year 2015 | Serial Number 12411 | Deed Number 12152

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Claimant | Mithilesh Kumar |  |  |  |  |  |  |
| Executant | Asha Prabha |  |  |  |  |  |  |
| Executant | Manindra Manish | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Presented By | Manindra Manish |  |  |  |  |  |  |
| Identified By | Vijay Kumar Verma |  |  | | | | |

Sig. Mithilesh Kumar 2-12-15

Sig. Ashaprabha 2.12.15

Sig.

Sig. Dr. Manindra Manish Singh 2.12.15

Identified By Vijay Kumar Verma

Sig. Vijay Kumar Verma 2.12.15

Dr. Manindra Manish Singh 2.12.15

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2802sop007



उप निबंधन कार्यालय

(A) WHEREAS the Owners are seized and possessed of or otherwise were and are and is sufficiently entitled to 3476.0 sft and 3340.0 sft of land respectively bearing plot no. 50 in Mauza – Kothwan,Dist - Patna more particularly described in schedule 1 (one) hereunder written ( hereinafter for brevity sake referred to as " the said property ".

(B) AND WHEREAS the owners are interested in getting a multistoried residential / commercial cum residential building complex developed and constructed on the said property and acquire built-up area in the shape of shops , offices , and residential flats / parking spaces , as admissible under rules , as consideration for the value of proportionate land of the said property when conveyed by the owner to the Developer.

The aforesaid Developer offered to the aforesaid Owners to Develop and construct at it's own cost , a multistoried residential and /or commercial –cum – residential building on the said property of the Owner ( hereinafter referred to as the said building in the name & style of ***Tribhuwan's Garden*** and the Owners being desirous or wanted and agreed to acquire flats , offices , shops and other built-up areas of the said property to be conveyed by the Owners to the Developers or its nominees including a co-operative housing society , firm , Association of persons , body corporate etc.

As a result of the negotiations between the parties here to and on the representation and declarations made by the owners as hereinafter recorded and agreement for the development of the said property by the aforesaid Developers has been arrived at between the parties here to upon conditions hereinafter appearing.

**NOW THERE PRESENTS WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS :**

1. The aforesaid Owners hereby appoint the aforesaid Developer as the Developer of the said property and irrevocably grant to the said Developer who hereby accepts from the Owners exclusive rights and license to develop the said property in the schedule hereunder written in the manner & on the terms, conditions & stipulations hereinafter mentioned .
2. The developer shall construct the building as per plans approved by the Patna Municipal Corporation (PMC) on the said property , whose built-up area over several floors shall be distributed amongst the Land owner & Developer and it is on this basis that this " Agreement " is being entered into by and between the parties.
   - 2.1 As consideration for the value of the said premises to be transferred by the Owners to the developers or their nominee/ nominees, the Developers agree to construct , complete and deliver to the Owners 50 % of total new construction in the said premises in the shape of built–up area .
   - 2.2 The above built up area does not include saleable parking spaces whether open or covered which also will be shared in the ratio of 50 % to the owners and 50 % as the Developer's area on the basis of the sanction plan.

Jeharadhar 2.12.15

Dy. Manindra Mandal 2.12.15

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd. 2-12-15 Director

अवर निबंधन कार्यालय

2.3 The developer shall construct the building complex as per its standard specification annexed herewith and which forms parts of the Development Agreement as Schedule II.

2.4 Any extra work in the flat inside, deviating from standard specification and Alteration in the Owners share area at the will of Owners , will have to be paid By the Owners as per actual cost , which will be charged by the Developer . As regards charges for electricity connection, Generator connection to flats, maintenance and /or any other charges / deposits will also be payable by the owner on the same terms and conditions as applicable to the buyers of the developers area.

3. It is being agreed that the developer is free to acquire more land in nearby area and also free to construct single building or more in joint venture the land owners are only entitled to take their respective / agreed share in new building in joint Venture.
4. Immediately after the execution of the Development Agreement, the Developers shall proceed expeditiously with preparation of the plans and drawings for the said building in consultation and consent of the Owners.
5. The Owner shall have no objection if the aforesaid building plans are submitted to the local authority in the name of the Owner / Developer and agree to sign all such papers that may be deemed necessary by the developer for the same. However, all fees, costs, charges, and expenses relating to such approvals / sanctions, shall be born by the Developers alone.
6. The Developer shall be entitled to make all necessary corrections, alterations and revisions in the aforesaid plan which may be required by the Patna Municipal Corporations (PMC) for approval of the said building plans with the consent of the Owner.
7. It is hereby expressly, irrevocably, and irretrievably agreed and declared by the Developers that the delivery and possession of 50 % of the new built-up area of the said building by the Developer to the Owner in the manner provided as mentioned in the agreement or to be mentioned in the conveyance deed later on.
8. The Owner hereby and from date of execution of this deed put the Developers in actual peaceful possession of the said premises to develop, construct and sell the proposed multi-storied building and as such the possession of the Developers on the land will be deemed to be final and conclusive and the Owner will only be entitled to the consideration amount in the shape of aforesaid agreed constructed area and proportionate share in the land as aforesaid.
9. The Developers will be entitled to develop the said property and constructing thereon , one or more buildings consisting of flats/offices/ shops and car parking spaces and other tenements in accordance with the buildings plan and to allot any of the tenements in the building to be constructed on the said premises of such part or portion as the developer's in their discretion think fit out of their share of 50 % and to receive and realize the prices in the respect of the allotment and sale of such tenements , flat/offices /shops and car parking spaces and appropriate the same to transfer , as and when develop the said property or parts thereof, from

Ashaprafha 2.12.15

Dr. Manohar Mandal 2.12.15

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd. 2-12-15 Director

सब रजिस्ट्रार निबंधन कार्यालय

to time one or more proposed co- operative society or bodies corporate of the purchasers of tenements and for purpose aforesaid mentioned.

10. That the developers will act as independent developers in constructing the said building over the schedule property and Owner will keep the Developer indemnified from and against all third parties claims arising out of any act or omission the development in or relating of the construction of the said building.The owner hereby authorize the Developers to do if required all acts, deeds, matters, things and in particular subject to other provision of the present agreement.

11. The developers agree to construct and give possession of the owners area to the owners within a total period of 2 .5 year from the date of sanction of map / possession of land whichever is later with a further grace period of ½ year for construction of multi-storied building provided that if any time is lost to the Developers by such happening as is beyond the control of the developers including force majeure, fire, tempest or other inevitable causes or accident or from any strike or lock-out affecting work or by reasons of any exceptionally inclement weather, then so much of the time as is so lost will be further added to this period mentioned above, failing which the developers will pay Rs. 6 /- sft per month for the owner's area.

a) To have plans of the proposed building/buildings to be constructed on the said property prepared/amended in accordance with rules and regulations of the concerned authorities in consultation with the owner and upon his concurrence/approval and submit the said plans to the concerned authorities or do and assign all writings and undertakings as may be necessary in connection with the approval and sanction of such plans.

b) To appoint Architects, Surveyors, Engineers and Contractors and other person and persons.

c) To make applications to the concerned authorities for obtaining electrical connections and permit or permits or quota or quotas for cement, steel and other controlled building materials.

d) To accept service of any writ summons or other legal processor or notice and to appear and represent the owner in any court or before any Magistrate, Judicial Tribunals and other Tribunals in connection with the development of said property and to commence or file suits, actions or other proceedings in any court or before any public officers or tribunal relating to the development of the said property or part or part thereof and for any of the file necessary Vakalatnama, claims, plaints, orders, applications, affidavits, petitions and other documents, papers and writings. In case of any legal proceedings in any court of law against the interest of the Owners, the Developers will take all measures at the cost of Owner to protect the title, interest and right of the owners and reasonable advice of the owner in this regard shall be obtained by the developer at all time.

e) (i) To enter into agreements for sale of or otherwise allot flats/offices/shops and tenements in the aforesaid buildings to the purchasers except the area allotted to the owners as stipulated above.
(ii) To mortgage the said property exceeding owners share with bank and/or financial to obtain loan/working/working capital/short term loan

Aparna 2-12-15

D. Narendra Mandhoj. 2.12.15

Tribhuvan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd. 2-12-15 Director

to finance their aforesaid project (Multistory building) and also to obtain loan for purchaser of flats/offices/shops etc.

As the said Developer further affirms and undertakes all moneys obtained as loan by pledging, hypothecating or mortgaging the said premises to the extent of his share or creating charge on the said premises only and such moneys shall not be diverted to/invested in any other project work or purpose of the Developer. The developers will be bound to repay any financial assistance taken by them for the development of the project and the owners are indemnified against the same.

(iii) To transfer the said property or part or parts thereof from time to time to one or more proposed co-operative societies or bodies corporate or association of person/persons to be formed of the purchasers off flats/offices/shops and tenements in the aforesaid building, subject to the condition that the delivery of possession to such purchasers will be made with owners area to the owners only.

f) To give on lease or other basis the said property and the flats/offices/shops/tenements etc. In the building to be constructed on the said land and to receive and appropriate to their owner's account the sale price in respect thereof.

g) And generally to do all acts, deeds and things for developing the said property.

12. The developers will be entitled to allot & sell their share of the built-up area in the building on the said premises and realize the sale proceeds thereof for development and construction of the building and their own use.

13 Whenever required by the developers, the owners will joins as under and/or the confirming party in any agreement that the developers may enter into with any person or persons who desire to acquire flats/offices/shops or portions in the building on ownership basis. The amount receivable under such agreements for leasing out of the flats will be received by the Developers for their own use.

14. On the completion of the said building, the Owners, if so required by the developers, will execute or join in the execution of all documents necessary for giving the flat buyers legal title to their respective flats /offices/shops including their undivided proportionate share and rights in the land.

15. That the owners hereby declare: -

a. That the area of the said premises is (i)3476.0 Sq. ft.and 3340.0 sq. ft (app.) only more or less equivalent to 5.00 Kattha of land.

b. That the owners have not created any encumbrances on the said property on any part thereof by way of sale, mortgage, exchange, lease, trust assessment right, gift, lien, leave license, permission, rent, possession, charge inheritance or any other encumbrances whatsoever.

c. That no notice or notification for acquisition or acquisitions under the statues for the time being informed has been received served or issued affecting the said property or any part thereof and owners are entitle to develop and or cause to be developed the said entire property.

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director
2-12-15

Dr. Manindra Nath Singh
2.12.15

Bhagwatia
2.12.15

अवर निबंधन कार्यालय

d. That there is no notice or order passed by the Patna Municipal Corporation or any other body a authority for set back or either acquisition of the said property or any part thereof and there is no requisition or whatsoever nature by the Municipality or other body or authority concerning or affecting the said property of any part thereof.

e. That there are no statutory claims, demands, attachments or prohibitory orders made or issued by the taxation authorities revenue authorities, municipal authorities or any government or the local bodies or authorities concerning or affecting the said property or any plot thereof.

f.That their are no attachments either before or after judgment and there are no claims, demands, suits, decrees, injunctions, orders, lispendens, notices, insolvency notice, petition or adjunction order made or issued by or the instance of any part thereof.

Ashapurna 2-12-15

16. The owner hereby irrevocably undertake not to sell, dispose, alienate the said property or any part thereof have and except putting the developers in possessions thereof for the purpose of development pursuant to this agreement with the ultimate object of granting, conveying and transferring the property as developed as aforesaid to the developers or person nominated by the developers including a society or societies or an incorporated body or limited company as here in above stated and further irrevocably undertake not to do any act, deed, matter or things as will be in contravention of the declarations made by them in the preceding clause.

Dr. Mamoha Nanda Singh 2.12.15

(a) In any event the owners without prejudice to foregoing declarations agree and undertake to remove all obstacles and clear all outstanding doubts of defects at their own cost to vest the said property in developers or their nominees as said in preceding clauses.

(b) For the purpose of verifying the correctness of the declaration hereinabove made by the owners and in particular the declaration made above regarding the absolute ownership of the said property and their title hereto being marketable free from all encumbrance and also their undertaking not to encumber the said property or otherwise alienate or dispose or deal with the same or any part thereof have and except as here in above provided. The developers will be entitled to retain all necessary documents including documents of title relating to the property for the purpose of the verification as aforesaid including investigation of the owner's title to the property. The owners undertake to handover attested Xerox copies of all such relevant papers immediately.

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd. Director 2-12-15

17. That as the owners will receive the consideration for the scheduled land in form of built-up area agreed as aforesaid, the owners will at no time demand any further premium or have any interest in future dealings regarding the sale of Developers share of built-up area.
18. That this agreement shall not ever be deemed to constitute a partnership of any sort between the parties hereto.
19. .The owners will hold the owner's area on the same terms and conditions as the owners of other portions of the building according to the standard

agreement that may be finalized by the developers. The owners will become members of association of persons or co-operative housing society whichever is found suitable by the developers and formed by them and the owners as well as their nominees, respective regulations of the association or cooperative housing society. They will be entitled to use all common facilities in the building complex intended for the utilization of the occupants of the building on the usual terms and conditions applicable to all for such utilization. The owners will also be entitled for equitable undivided proportionate share in land as per law.

20. The owner agree that in case any condo nation fee is imposed on the said building for any extra built-up area constructed in excess of the sanctioned plan, then the same will be borne and paid by both the owners and the developers in the ratio of their respective share of built-up areas in the said building for the extra area.

21. The owners agree that if any levy is imposed by the P.R.D.A./ P.M.C. or any other public body (ies) or the Government for the development /betterment of the area in which the said premises is located or any other levy becomes applicable on the said premises or the building thereon, then the same shall be borne and paid by the owners and the developers jointly in the same proportion as their respective shares of built-up area in the building.

22. It is agreed that in all transfers/conveyance of land/or built-up area the purchaser/transferee shall bear the cost of stamp duty, court fee and other connected charges.

23. In case, at any time in future, additional built-up area above proposed square feet on the said premises is permitted or sanctioned or constructed by the Developers. This will be shared mutually with the same terms as contained in this agreement and from this additional built-up area 50 % will be given to owners and balance 50 % will be owned by the Developers.

24. That owners will bear and pay all outstanding charges and dues whatsoever future dues and payable in respect of the scheduled property including ground, rent, property tax, water and electricity charges, municipal dues/tax and other outgoing up to the date of this agreement. Thereafter from the date of the agreement, all ground taxes etc. will be borne by the developers and developers indemnify the owners against the same. However as the service tax to be paid is the responsibility of real purchaser (Actual consumer) of the flats the owners and developers both agree to deposit the applicable taxes of their shared B/U area.

25. The owners and/or their nominees will have the same rights, title and interest to use and enjoy all the common pool areas, stair- cases, common parking spaces, common passages and lobbies etc, as the developers and/or their nominees.

26. That in case of any dispute or differences between the parties arising out of relating to this Development Agreement, the same shall be reference of the dispute or difference to the Arbitrators appointed by both the parties and such arbitration shall be conducted in Patna under the provisions of the Indian Arbitration Act, 1940 as amended form time to time.

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय

27. This Development Agreement will be guided by 'Bihar Apartments Act,2006'.

IN WITNESS WHERE OF THE PARTIES HERETO HAVE EXECUTED THIS DEVELOPMENT AGREEMENT ON DAY OF DECEMBER -**2015**. IN THE PRESENCE OF WITNESSES.

**Signature of Witness**

1. Vijay Kr Keoora
S/o Late Bal Ko Pd
Chitragupt Nagar
Patna-20
2-12-15

2. Manoj Kumar
Lat-Lalal Shoema
Vill+Po-Borneta
D-Jehanabad
02-12-2015

**Signature of Owner**

Pan No BERPS 5510L
Dr-Manindamanishsingh
(1) **Manindra Manish** 2-12-15
Mob:-9661499986

Ashaprabha
2-12-15
(2) **Asha Prabha**
Pan.No-ALLPP5651Q
Mob:-9431641144

**Signature of Developer**
Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
2-12-15
**Mithilesh Kumar**
Director
**Pan No.AACCT0272C.**
Mob:- 9431011911

Online Bank challan checked
Signature

दस्तावेज जाँचा
2/12/15
हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय

## Schedule -1

### i. Land of Sri Manindra Manish

**DETAILS OF LAND AND PROPERTY:**

a. Mauza : Kothwan .
b. Survey thana No. : 37.
c. Society Plot No. :10 (Kalyani Sahkari Grih Nirman Sahyog Samittee)
d. C.S.Plot No. : 50.
e. Khata No. :105
f. Thana Code : 158
g. Present P.S. : Danapur.
h. District : Patna
i. Area of Land : 3476 sft.
j. Tauzi No. : 809.
k. Zone : 2.

**BOUNDRY:**

North :Plot No.48 (Vijay Bihar Sahkari grih Nirman Samiti Ltd).
South :Akhilanandan Singh / Branch Road
East : Society plot no.- 09.
West : Society Plot No.- 11.

Asha Prabha 2.12.15.

Dr. Manindra Manish 2.12.15

### ii. Land of Smt Asha Prabha

**DETAILS OF LAND AND PROPERTY:**

l. Mauza : Kothwan .
m. Survey thana No. : 37.
n. Society Plot No. :12(Kalyani Sahkari Grih Nirman Sahyog Samittee)
o. C.S.Plot No. : 50.
p. Khata No. :105
q. Thana Code : 158
r. Present P.S. : Danapur.

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd. Director 2/12/15

अवर निबंधन कार्यालय

s. District : Patna

t. Area of Land : 3340 sft.

u. Tauzi No. : 809.

v. Zone : 2.

**BOUNDRY:**

North :Plot No.48 (Vijay Bihar Sahkari grih Nirman Samiti Ltd).

South :Akhilanandan Singh/Branch Road

East : Society plot no.- 11.

West : Society Plot No.- 12A.

Total Land-value – 50,11,000/-

**SHEDULE- 2**

**SALIENT FEATURES OF THE PROJECT :-**

(i) Foundation : RCC cast-in-situ under-rimmed bore pile foundation.
(ii) Structure : RCC frame structure.
(iii) Civil work : First class Brick masonary partition walls in cement mortar .
(iv) Doors : All doors- frames of Sal Wood with flush door shutters painted with Enamel paint.
(v) Window : All windows will be made in frames of either Sal wood and pallas of 1st Class Gamhar Wood with glass panes or Alluminium window with glass panes.
(vi) Plaster : ½" thick plaster in cement mortar (1:6) on brickwork and on ceiling .
(vii) Flooring : Designer marble tiles /Vitrified tiles.
(viii)Kitchen : Flooring with marble , Cooking platform with granite top sink of Stainless steel, Glazed tiles in Dado upto 2"-0" above working top .
(ix) Sanitary Ware: Provision of hot & cold water connections in all bathrooms & kitchen.
(x) Electricals : Concealed PVC conduit pipe shall be laid with ISI approved copper wires properly insulated as required . Power point of A/C in all bedrooms .Switches of fancy range.
(xi) Telephone & TV points. : To be provided in living rooms and bedrooms.
(xii) Finishing : All internal walls & ceiling finished & Smoothened with Cement Lime Punning / POP
External surfaces by Arco/Polymer based water repellant External paint.
(xiii) Water supply: Self-boring and supply through over-head water-tank.
(xiv) Lift : The project is to have quality lift of standard make .
(xv) Generator : A quality generator of standard make, ISI approved is to be provided to meet the supply of power right in all flats 500W during power-cut situations.

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय

Serial No. 13218 Deed No. 12953

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **18/12/2015** by **Geeta Singh**
A stamp duty of Rs. **163700**/- and other fees of Rs. **20700**/- 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. **12953** in Book No. **1**, Volume No. **259** on pages from **393** to **414** and has been preserved in total **22** pages in C.D. No. **40** / Year **2015**

18/12/2015

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 18/12/2015 Token No: 13317 /2015

13317/15

## उन्नयन मनोबंध

## (Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 18-12-2015 (18th Dec 2015) को निबंधन कार्यालय दानापुर में सम्पन्न हुआ।

(1) श्रीमती गीता सिंह, जौजे स्व0 डॉ0 अभिमन्यु सिंह, ग्राम+पो0-मोहनियाँ, जिला-कैमूर।

(2) श्री वैद्यनाथ प्र0 सिंह, पिता-स्व0 मुनेश्वर प्रसाद सिंह, ग्राम-जमुहार, पोस्ट-जमुहार, जिला-रोहतास।

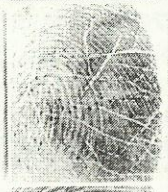
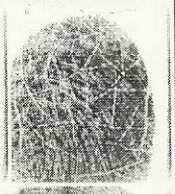
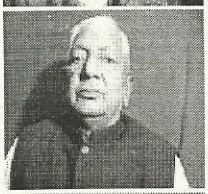
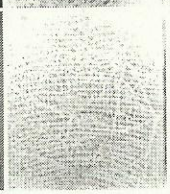
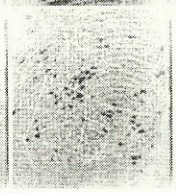
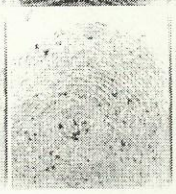
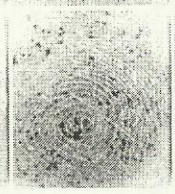
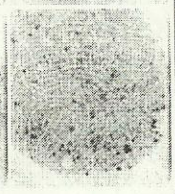
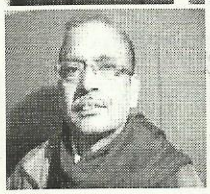
(3) श्रीमती मंजू प्रभा, जौजे- श्री दिनेश्वर प्रसाद सिंह, पिता-स्व0 मोदन सिंह, ग्राम-बेनीपुर, थाना-कुर्था, पोस्ट-कुर्था, जिला-अरवल।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.

## Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 13317 | Reg. Year 2015 | Serial Number 13218 | Deed Number 12953

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Claimant | Mithilesh Kumar |  |  |  |  |  |  |
| Executant | Dineshwar Prasad Singh |  |  |  |  |  |  |
| Presented By | Geeta Singh |  |  |  |  |  |  |
| Executant | Geeta Singh | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Executant | Manju Prabha |  |  |  |  |  |  |
| Executant | Vaidhnath Prasad Singh |  |  |  |  |  |  |
| Identified By | Vijay Kumar Verma |  |  | | | | |

Sig. Vijay Kr Verma 18.12.15

Sig. Geeta Singh 18.12.15



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 वाला 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 या अनेक इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय :-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर पी.एम.सी./दानापुर/खगौल से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप 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 रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते है कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक या एक से अधिक इमारत की संरचना करेंगे।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (बिहार)

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

4. यह कि जमीन मालिक एवं डेवेलपर्स ने यह भी तय किया कि इमारतों के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् 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 पी0एम0सी0 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-II में वर्णित के अनुरूप निर्मित होगा। जमीन मालिक यह स्वीकार करते है कि अनुसूची-II में वर्णित कार्यों के अतिरिक्त कार्य के लिए डेवलेपर को अलग से भुगतान करेंगे।

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

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

8. यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर या उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति होगी जिससे कि विभिन्न विकास कार्य तथा नक्सा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके। वैसे विकास

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी0एम0सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

9. यह कि जमीन मालिक सहमत है कि उनके हिस्से के फ्लैट में जेनरेटर कनेक्सन, बिजलीका कनेक्सन और इन्टरकॉम का कनेक्सन उसी शर्त पर होगा जिसशर्त पर डेवलपर्स के एलॉटी का होगा।

10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियं.ण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 2½ वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0एम0सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि अथवा खाली भूखंड पर डेवलपर्स को पोजेशन जो बाद में हो कि तिथि से तीन वर्ष का होगा। इस तीन वर्ष के निर्माण काल के बाद भी यदि डेवेलपर्स जमीन मालिक का निर्मित क्षेत्र हैण्ड ओभर नहीं करते हैं तो रू0 6/- वर्गफीट प्रति माह की दर से विलंब शुल्क का भुगतान करेंगे।

11. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्त्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय

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।

12. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक 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। निर्माण के क्रम में अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र पर ऑथोरिटी कनडोनेशन चार्ज लगाकर भवन को रिवाइज करता है तो जमीन मालिक और डेवेलपर्स यह स्वीकार करते हैं कि अपने-अपने हिस्से के अनुपात में कनडोनेशन शुल्क का भुगतान करेंगे।

13. 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 पी0एम0सी0 और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए दोनों ही सहमति से अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना,

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

(4) श्री दिनेश्वर प्रसाद सिंह, पिता:-स्व0 मोदन सिंह, ग्राम-बेनीपुर, थाना-कुर्था, पोस्ट-कुर्था, जिला-अरवल।

जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

और

**मेसर्स त्रिभुवन डेवलपर्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा0लि0 कम्पनी** जो धारा 1956 के अन्तग्रत निर्मित है जिसका निबंधन सं0-7874/1997-98, रजिस्टर्ड कार्यालय - राजेन्द्र नगर, रोड नं0-1बी, पटना में अवस्थित है। जिसके अधिकृत निर्देशक श्री मिथिलेश कुमार, पुत्र श्री रामजी प्रसाद, जो गृह संख्या-35, रोड नं0-8, पूर्वी पटेल नगर, पटना-23, में रहते हैं।

जिन्हें आगे 'डेवेलपर्स' 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 द्वितीय पक्ष कहा गया है।

यह कि स्वयं द्वारा अर्जित जमीन पर जमीन मालिकगण स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

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 सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिये सरकारी कोटा के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक के कार्यों से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना। साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर जमीन मालिक के खर्चे पर करेंगे।

E. इमारत काम्पलेक्स में फ्लैट/ tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/ tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

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

G. 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।

H. दोनों पक्ष सहमत है 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 जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बनें 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।

पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

18-12-15

द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवेलेपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी0एम0सी0 अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं। ये सारे कारवाई द्वितीय पक्ष द्वारा कराया जायेगा

14. यह कि जमीन मालिकगण घोषणा करते हैं :-

(i) कि जमीन का कुल क्षेत्रफल 11065 वर्गफीट है जो 8.15 कट्ठा के बराबर है।

(ii) 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।

(iii) 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।

(iv) 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।

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

(v) 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 हे।

(vi) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vii) 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।

(viii) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(ix) कि जमीन मालिक को उन्नयकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

15. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्थाकरते हुए अपना हिस्सा बंधक रख सकते हें बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमीनत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

16. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन ''त्रिभुवन डेवेलपर्स एंड कंस्ट्रक्शन्स प्रा0लि0'' के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ''त्रिभुवन गार्डेन'' होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

17. 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 नामितों द्वारा वहन किया जाएगा। फ्लैट का रजिस्ट्री चार्ज तथा अप्लीकेबल सर्विस टैक्स का भुगतान फ्लैट खरीदार को करना होता है, इसलिए जमीन मालिक और डेवेलपर्स अपने-अपने हिस्से का सर्विस टैक्स वहन करेंगे।

यह कि लेख्य प्लौट से संबधित जरूरी 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 नियमानुकूल प्राधिकृत है।

## अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा-कोथवाँ, हाल थाना-खगौल, जिला-पटना के थाना नं0-37, तौजी नं0-809, खाता नं0-105, सर्वे प्लॉट नं0-50 है। यह लेख्य सम्पत्ति पटना नगर निगम, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है।

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

## (1) श्रीमती गीता सिन्हा के जमीन एवं सम्पत्ति का विवरण

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | मौजा | – | कोथवाँ |
| 2. | सर्वे थाना | – | 37 |
| 3. | सोसाइटी प्लॉट नं0– | – | 14 (कल्याणी सहकारी गृह निर्माण सहयोग समिति) |
| 4. | सी.एस. प्लॉट नं0 | – | 50 |
| 5. | खाता नं0 | – | 105 |
| 6. | थाना कोड | – | 158 |
| 7. | हाल थाना | – | खगौल |
| 8. | कुल क्षेत्रफल | – | 4275 वर्गफीट |
| 9. | तौजी नं0 | – | 809 |
| 10. | जोन | – | 02 |

**चौहद्दी**

उत्तर – प्लॉट नं0–48

दक्षिण – अखिलानन्द सिंह / सहायक मार्ग

पूरब – सोसाइटी प्लॉट नं0–12ए

पश्चिम – सोसाइटी प्लॉट नं0–15

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

## (2)श्री बैद्यनाथ प्रसाद सिंह के जमीन एवं सम्पत्ति का विवरण

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | मौजा | – | कोथवाँ |
| 2. | सर्वे थाना | – | 37 |
| 3. | सोसाइटी प्लॉट नं0– | – | 12ए (कल्याणी सहकारी गृह निर्माण सहयोग समिति) |
| 4. | सी.एस. प्लॉट नं0 | – | 50 |
| 5. | खाता नं0 | – | 105 |
| 6. | थाना कोड | – | 158 |
| 7. | हाल थाना | – | खगौल |
| 8. | कुल क्षेत्रफल | – | 3420 वर्गफीट |
| 9. | तौजी नं0 | – | 809 |
| 10. | जोन | – | 02 |

**चौहद्दी**

उत्तर – प्लॉट नं0–48 (विजय विहार स0ह0नि0स0लि0)

दक्षिण – अखिलानन्द सिंह / सहायक मार्ग

पूरब – सोसाइटी प्लॉट नं0–12

पश्चिम – सोसाइटी प्लॉट नं0–14

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

## (3) श्रीमती मंजू प्रभा के जमीन एवं सम्पत्ति का विवरण

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | मौजा | – | कोथवाँ |
| 2. | सर्वे थाना | – | 37 |
| 3. | सोसाइटी प्लॉट नं0– | – | 11बी (कल्याणी सहकारी गृह निर्माण सहयोग समिति) |
| 4. | सी.एस. प्लॉट नं0 | – | 50 |
| 5. | खाता नं0 | – | 105 |
| 6. | थाना कोड | – | 158 |
| 7. | हाल थाना | – | खगौल |
| 8. | कुल क्षेत्रफल | – | 1685 वर्गफीट |
| 9. | तौजी नं0 | – | 809 |
| 10. | जोन | – | 02 |

**चौहद्दी**

उत्तर – प्लॉट नं0–48 (विजय विहार स0ह0नि0स0लि0)

दक्षिण – अखिलानन्द सिंह/ प्लॉट नं0–746 / सहायक मार्ग

पूरब – सोसाइटी प्लॉट नं0–11ए

पश्चिम – सोसाइटी प्लॉट नं0–12

अवर निबंधन कार्यालय
लोहानीपुर (पटना)

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

**(4) श्री दिनेश्वर प्रसाद सिंह के जमीन एवं सम्पत्ति का विवरण**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | मौजा | – | कोथवाँ |
| 2. | सर्वे थाना | – | 37 |
| 3. | सोसाइटी प्लॉट नं0– | – | 11ए (कल्याणी सहकारी गृह निर्माण सहयोग समिति) |
| 4. | सी.एस. प्लॉट नं0 | – | 50 |
| 5. | खाता नं0 | – | 105 |
| 6. | थाना कोड | – | 158 |
| 7. | हाल थाना | – | खगौल |
| 8. | कुल क्षेत्रफल | – | 1685 वर्गफीट |
| 9. | तौजी नं0 | – | 809 |
| 10. | जोन | – | 02 |

**चौहद्दी**

उत्तर – प्लॉट नं0–48

दक्षिण – अखिलानन्द सिंह/ प्लॉट नं0–746 / सहायक मार्ग

पूरब – सोसाइटी प्लॉट नं0–10

पश्चिम – सोसाइटी प्लॉट नं0–11बी

**टोटल जमीन क्षत्रेफल (4275+3420+1685+1685)**

**= 11065 वर्गफीट** = 25.40 Dec.

**i.e. Govt. value = Rs. 81,32,000/- (Rs. Eighty One Lacs Thirty Two thousand only)**

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

## अनुसूची-II

## संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण

## (जमीन मालिक के हिस्से के भवन में ही लागू है)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | नींव | – | आर0सी0सी0 (M-20 Grade) रीमदार बोर पाईल |
| 2. | ढाँचा | – | आर0सी0सी0 ढाँचा |
| 3. | सीविल कार्य | – | प्रथम कोटि के ईट, सीमेन्ट, मसाले प्रयोग किये जायेंगे। |
| 4. | दरवाजा | – | सभी डोर फ्रेम साल की लकड़ी से निर्मित होंगे एवं डोर शटर फैक्ट्री निर्मित (ISI), प्लस डोर होंगे। मेन गेट सागवान की लड़की से बनेगा। |
| 5. | खिड़की | – | क्वालिटी का एल्युमिनियम/उडेन विण्डो पूर्ण ग्लेजिंग के साथ लगाया जाएगा। साथ में मोसक्वीटो नेट ग्रील के साथ लगाना है और ब्रास का डोर/विण्डो फिटिंग लगाना है। |
| 6. | प्लास्टर | – | ½ मोटी प्लास्टर जिसमें सीमेंट मसाले (1:6) हो, का ईट और छत में प्रयोग होगा। |
| 7. | फर्श | – | डिजाईनर संगमरमर/ विट्रीफाइड टाईल्स का प्रयोग होगा। |
| 8. | रसोईघर | – | मोडुलर किचेन के साथ फर्श में संगमरमर, कुकिंग प्लेटफॉर्म में ग्रेनाईट, सिंक में स्टेनलेस स्टील, दीवार में 2'-00'' ग्लेज्ड टाईल्स जो कुकिंग प्लेटफॉर्म के उपर में होगा। |

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

| | | | |
|---|---|---|---|
| 9. | बाथरूम | – | बाथरूम के फ्लोर में फीसलन रहित टाईल्स और दिवार में 7' तक ग्लेज्ड टाईल्स रहेंगे। बाथरूम में गर्म एवं ठंडे पानी का प्रोविजन रहेगा। सैनिटरी वेयर-सर्वोत्तम क्वालिटी का यथा पेरीवेयर /हिण्डवेयर इत्यादि |
| 10. | बेड रूम | – | वार्डरोव का निर्माण |
| 11. | विद्युत | – | मानक बिजली सामग्री के साथ Moduler switches (Havells/ Finolex/ Anchor), concealed पी0भी0सी0 conduit wiring जो ISI Brand के होंगे। मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट होंगे। |
| 12. | टेलीफोन एवं टीवी प्वाइंट | – | सभी कमरों एवं शयन कक्ष में टी0वी0प्वाइंट प्रदान किए जायेंगे तथा लिविंग रूप में टेलीफोन प्वाइंट रहेगा। |
| 13. | परिसज्जन | – | सभी भीतरी दिवार और छत सीमेंट लाईम पनिंग/ पी0ओ0पी0 के बाद डिस्टेम्पर/ एक्रेलिक इमलशन पेंट द्वारा फिनिश किये जायेगे तथा बाहरी दिवार वाटर रिपलेन्ट वेदर कोट द्वारा फिनिश किया जाएगा। |
| 14. | जलापूर्ति | – | स्वयं भूमिगत बोरिंग से ओवरहेड टैंक द्वारा जल की आपूर्ति किए जायेंगे। |
| 15. | जेनरेटर | – | उच्च कोटि के जेनरेटर जो ISI Brand के होंगे, तथा सभी प्लेटों में 500W बिजली आपूर्त्ति जो जेनरेटर द्वारा बिजली जाने पर की जाएगी, की व्यवस्था होगी। |
| 16. | बिजली | – | विद्युत विभाग या स्वयं के ट्रांसफॉर्मर द्वारा। |

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
Director

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर :-

1. Vijay Ko Vooooo
S/O Late Bal Ko Pd
Chitragupta Nagar
Kankarbag Patna-26
18/12/15
V.Id.No- SHS2319184
Mob:-9939273368

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर

1. Gaurav Singh.
18.12.15
Pan.No - APFPS4455K
Mob:- 9431412766

2. [signature]
18/12/15
Pan.No - FWGPS9577D.
Mob:- 9431058010

3. M. Prabha
18.12.15
Form.No-60 घोषणा
Mob:- 9431737362

4. D. S. Jha
18/12/15
Mob:- 9431737361
Pan.No - AGKPS5860N

2. Sandip Anand
S/o Sri Ganesh Pd.
Langar Toli gali
Patna-4
18/12/15

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Tribhuwan Developers & Constructions (Pvt.) Ltd.
18-12-15
Director
PAN. No - AACCT0272C.
Mob:- 9431011911

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Online Data checked

Signature

दस्तावेज जाँचा
18/12/15

Sch. XIV.—F.No. 180V

रसीद मालगुजारी

नाम सर्कल। नाम मौजामय

थाना वो थाना नम्बर।

बि०स०मु०, पटना। Y/4 E34

फरद मालकी/फरद रैयती।

नाम रैयतमय वल्दियत जमाबन्दी।

वो सकुनत। नम्बर 0001753

| | | |
|---|---|---|
| दानापुर | कस्बा 37 | हीमनीश मनीष |

अराजी नकदी

अराजी भावली पिता तफसील हिसाब लगान भावली।

| | |
|---|---|
| 3896 फीट | डा० त्रिभुवन सिंह सा० कसिया मेरवा सिवान |

जोत का सालाना मांगमय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का।

| मांग बाबत 2019 ई० | | सालाना | बकाया | | | | हाल |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | तीन वर्ष से ज्यादा | 3रा वर्ष। | 2रा वर्ष। | 1ला वर्ष। | |
| माल-गुजारी | (नकदी) | 10.00 | | | | | 10.00 |
| | (भावली) | 10 — | | | | | 10 — |
| सेस | ..... | 10 — | | | | | 10 — |
| *सूद | ..... | 10 — | | | | | 10 — |
| मुतफरकात | ..... | 10 — | | | | | 10 — |
| मीजान | | 50.00 | | | | | 50.00 |

तफसील अदायकारी।

| अदायकारी बाबत 2019-20 ई० | | बकाया | | | | मोतालबा हाल | फाजिल |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | तीन वर्ष से ज्यादा | 3रा वर्ष। | 2रा वर्ष। | 1ला वर्ष। | | |
| माल-गुजारी | (नकदी) | | | | | 10.00 | |
| | (भावली) | | | | | 10 — | |
| सेस | ..... | | | | | 10 — | |
| *सूद | ..... | | | | | 10 — | |
| मुतफरकात | ..... | | | | | 10 — | |
| मीजान अदायकारी | | | | | | 50.00 | 50.00 |

(1) मीजान कुल (लफ्जों में)-- पचास रुपया मात्र

(2) नाम देहिन्दा -- [illegible]

(3) कुल बकाया -- 104

दस्तखत वो तारीख अमला तहसील कुनिन्दा

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

GPL-16-17

रुपया 104 / नोट 50