Serial No. 5882

Book No. :- 1 Deed No. 5667

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR 904366

Deed No. 5667

Serial No. 5882

सुनील कुमार

बिहार सरकार विक्रेता लाo नo- 98 /

जिला निबंधन कार्यालय परिसर गया.

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 15/04/2015 को Manju Sinha द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रू0 87660 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 20300 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 5667 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 81 के पृष्ठ सं0 494 से 508 तक CD 13 में आज निबंधित एवं कुल 15 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

सुकुमार झा
निबंधन पदाधिकारी

बिहार सरकार

SCORE 2.0 टोकन नं. 6021 / 2015

दिनांक– 15/04/2015

1.

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 15.04.2015 ई०

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

को **मंजु सिन्हा (उम्र लगभग 62 वर्ष)** पति स्व० धीरेन्द्र कुमार सिन्हा निवासी महल्ला जयप्रकाश नगर गेवालबिगहा शहर गया थाना सिविललाइन्स जिला गया पेशा नौकरी एवं राष्ट्रीयता भारतीय। जिन्हे आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है।(जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने के स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

गीताजंली इस्टेट प्रा० लिमिटेड निबंधन कार्यालय पाल मार्केट राजा बाजार बेली रोड पटना –14 जिसका निबंधन संख्या **U45200BR2006PTC012753** द्वारा प्रबन्ध निर्देशक **श्री धीरेन्द्र कुमार सिंह(उम्र लगभग 54 वर्ष)** बल्द स्व० सीताब सिंह निवासी गीता निवास पटेल पथ, शेखपुरा पटना – 14 थाना शास्त्रीनगर जिला पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है। जिन्हे आगे **डेवलेपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित्त एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितिय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा **कोल्हौरा** प्रगना महेर थाना **बोधगया** जिला गया के थाना न० **365** तौजी न० **3160** जिसका निबंधन कार्यालय वो समाहारणालय वो ब्यवहार न्यायालय गया है। अचंल कार्यालय बोधगया जिसका पूर्ण विवरण निम्नवत् है।

खाता न०	**सर्वे प्लौट न०**	**किता**	**रकवा**
29 (पुराना) (उन्तीस पु०)	558 (पुराना) (पांच सौ अंठावन पु०)	पूरबाड़ी टाँड	38 डीसमिल (अड़तीस डी०)
02 (नया) (दो नया)	891/1039 नया (आठ सौ एकानवे बट्टा एक हजार उनचालीस नया)		

चौहद्दी

उत्तर :– कच्ची सड़क।

दक्षिण :– प्लौट न० 558 वा नरेश सिंह।

पूरब :– मालिक गैरमजरूआ एवं कॉपरेटिव सोसायटी के नाम पर खरीद हुआ जमीन।

पश्चिम :– डा० भागवत प्रसाद मोदी।

मंजु सिन्हा 14-8-15

धीरेन्द्र कुमार सिंह. निर्देशक गीताजंली इस्टेट प्रा० लि० अनुबंध डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट सिवा न. 15/4/15

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

65.4

पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे 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 के पति धिरेन्द्र कुमार सिंन्हा नें अपने जिवन काल में क्रय किया है। जो कि नविस्ते निबंधित बिक्रय पत्र दस्तावेज के द्वारा श्री अजय कुमार वो श्री श्याम सुन्दर प्रसाद वो श्री उदय प्रसाद तीनो के पिता का नाम स्व० कोमल साव निवासी महल्ला मंगलागौरी शहर गया थाना सिविललाइन्स जिला गया से दिनांक **05.05.2004** ई० को क्रय की है। जिसका निबंधन जिला अवर निबंधन कार्यालय गया के पुस्तक सं० **01** जिल्द सं० 163 3 पृष्ट सं० 367 से 390 तक पर अंकित कर दस्तावेज सं० **4434/2004** द्वारा हुआ है। जमीन मालिक के पति धिरेन्द्र कुमार सिन्हा स्वर्गवाश कर गयें उनके स्वर्गवास के बाद उनकी पत्नि जमीन मालिक कर्त्ता परिवार के हैसियत से अपने पति की सम्पति की उत्तराधिकारी कायम हुई तब से जमीन मालिक स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे मे रहते हुए सरकार को जमाबन्दी सं० **16/05** पर लगान भूगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य सम्पति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक नें अनुसूची –I में वर्णित जमीन के सबंध मे यह विश्वास दिलाया कि जमीन पर 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 क्षतिपूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपयुक्त दोनो पक्षो की सहमती से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची –I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बधंनो पर किया जाय।

1. यह कि द्वितिय पक्ष नें प्रथम पक्ष की सहमती से यह तय किया कि अनुसूची – I की जमीन पर **गया नगर निगम एवं अन्य सक्षम प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्सा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनूरूप बहुमन्जिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितिय पक्ष डेवलेवर के बीच इस सबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर्स नें अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया गया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन करनें में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दुसरे ब्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारानामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितिय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध करते है कि अनुसूची – I में वर्णित जमीन पर बहुमन्जिला इमारत की सरचना करेगें

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर **Terrace** का ब्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाए गये सदस्य ही करेगें।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **गया नगर निगम एवं अन्य समक्ष प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **40 प्रतिशत् (चालीस प्रतिशत्)** एवं भवन निर्माता का **60 प्रतिशत् (साठ प्रतिशत्)** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

6. यह कि डेवलपर नें स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी समान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवता वाले लगाये जायेगे।

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

8. यह कि जमीन मालिक डेवलेपर के यह स्वीकृत करते है और डेवलेपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धणो पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची – I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमती और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्सा, स्वरूप और **(elecation)** आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य को **pecificaton** तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने के लिए एक वस्तुकार **Architect** की नियुक्ति

Geetanjali Estate Pvt. Lt

Direct

करेगें। इस पर होने वाले सभी खर्च और **Architect** को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ हक डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात **गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार** को भेजा जायेगा।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलेपर उक्त वास्तुकार **(Architect)** द्वारा निर्मित प्लान गया नगर निगम और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलेपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओ, कारीगरो, अभियंताओं एवं मजदुरो को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलेपर द्वारा गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार और अन्य प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलेपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर कारणो को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **03 वर्ष (तीन वर्ष)** की होगी और उसकी कृपाकाल **06 माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने में असफलता या देरी के लिए डेवलेपर जिम्मेवार होगें जिसके लिए जमीन मालिक को प्रतिमाह केवल **10,000/**—रूपये (केवल दस हजार रूपये) विलम्ब शूल्क के रूप में देगें। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनवद्ध है कि वे **बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 05 (1) एवं 05 (2)** तथा अन्य सभी प्रावधानो एवं नियमों को पालन करेगें। और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू—स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगे जिसमें उक्त अधिनियिम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **40 प्रतिशत्** सुपुर्द कर देगें (प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगे जो डेवलेपर या उनके नामित्त को आनुपातिक रूप से उनको **60 प्रतिशत्** हिस्सा के भागीदार होगें। साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनिकी जरूरतो को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्सा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलो में बढ़ोतरी का संशोधित नक्सा यदि अनुमोदित होता है वो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करनें पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होगें। और उसी अनुपात में क्रेताओ का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जोयेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **40 प्रतिशत्** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटो में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल–जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सिढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेवलेपर दोनो द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि डेवलेपर 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 **गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबधित प्राधिकार से स्वीकृति नक्शा की शर्तो और बंधेजो के अनूसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य **(cts, deeds, matters)** को करनें के लिए डेवलेपर को अधिकृत करते है। जिसमें

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

खास बाते निम्नवत है:–

I. उक्त जमीन पर संबधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनूसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हे जमा करना।

II. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदुर और अन्य लोगो को नियुक्त करना।

III. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

IV. किसी भी याचिका **(Writ)** नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया 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 सबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होनो, बचाव करना, मुकदमा दयार करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्च पर करेगें।

V. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/**lease** पर देनें या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं **lease** लेनेवालो से विलख की शर्तो के अनूरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

VI. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फलैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलेपर के हिस्से से देना और उसका असिम बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवलेपर इसकी सुपुर्तगी नही करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नही करेगें जब तक कि जमीन मालिक को मिलेन वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हे सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

VII. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/**tenements** आदि खरीदने वालो को अपने फ्लैट/ **tenements** के एवज में आर्थिक संस्थाओ से ऋण

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

VIII. डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **60 प्रतिशत्** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करे और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

IX. जमीन मालिक नें स्वीकार किया है कि यदि डेवलेपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना को विस्तार करें तो उन्हे किसी प्रकार की आपति नही होगी।

X. डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट पार्किंग स्थान और अन्य **tenements** इमारत के नक्शे के अनूसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग अलग नक्शा बनाकर और अगल बगल की जमीन लेकर एक योजना अर्न्तगत या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेगें और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय ~~इत्यादि करेगें~~, उन्हे बेचेगें आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हे सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फ्लैटो इकाईयों/**tenements** पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कारवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नही होगा। बंटवारे के अनूरुप एक दुसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

XI. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्तगत तैयार कर इसे गया नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत करानें के लिए आवेदन तथा ~~बचनबद्धताओं को~~ अगर डेवलेपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा जजनजवतल कागजातो को गया नगर निगम अन्य अधिकारियों से स्वीकृत करानें के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:–

I. कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नही हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या करानें के लिए अधिकार है।

II. कि उक्त जमीन से सबंधित इस जमीन या इसके किसी भी हिस्से पर कोई दावा, मांग निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नही है।

III. कि उक्त जमीन से सबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था का पता चल रहा है और डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करनें और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

IV. जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

V. कि जमीन मालिक नें 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 संबधित 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 इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगे।

VII. कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तान्रण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत डेवलेपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौप देगें और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषनाओं के विरूद्ध कोई काम या कारवाई नही करेगें।

VIII. कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करेन को अधिकार होगा।

IX. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों **(presents)** के अर्न्तगत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भ--तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उने हिस्से के पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवलेपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलेपर इमारत अपने हिस्से की जमानत पर लेगें। और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टी के अनूसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातो, उधारो और आवेदनो को जांच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयप मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षो के बीच यह स्पष्ट सहमती हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्रो का **60** प्रतिशत् बिक्री योग्य हिस्से को डेवलेपर उनके

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलेपर सभी कदम उठाएगें एवं सम्पूर्ण खर्चा का वहन करेगें।

21. डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन **"गीताजंली इस्टेट प्रा० लिमिटेड** के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"धीरेन्द्र श्री अपार्टमेन्ट"** होगा और पार्किग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलेपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलेपर ही सरकार गया नगर निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नूकसान हो तो इसकी क्षति पूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे सबंधित कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नूकसान, दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता विलम्ब शूल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अर्न्तगत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमती और बचनबद्धता ब्यक्त करते है कि वे डेवलेपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्ते एवं बंधेजो के अनूरूप उक्त जमीन की उन्नयन से संबधित सभी आवश्यक कार्य करनें के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेगें।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च शूल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तान्तरण का मुद्रांक शूल्क और निबंधन शूल्क शामिल है, डेवलेपर या उनके नामिनो द्वारा वहन किया जायेगा।

24. गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से तीन वर्ष की कृपा अवधि के अर्न्तगत डेवलेपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवीक कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालात में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अर्न्तगत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवलेपर आपसी सहमती से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

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

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवलेपर गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनो का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनो के उल्लघंन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति कराएगें।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य **(Civil)** ,बिजली, **plumbing and santory**, कार्यो का जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी ब्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शमिल है वे गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार की स्वीकृत योजनाओं के अनूसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी ब्यक्ति के द्वारा किसी ब्यक्ति या डेवलेपर पर किसी कार्य के चलते किसी ब्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलेपर जमीन मालिक का पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेगें और जमीन मालिक किसी भी तरह का भूगतान करने, मजदुर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अर्न्तगत किसी दुर्घटना से सम्बन्धित मुकदमें में बचाव करने के लिए जबावदेह नही होगें।

29. प्रस्तावित इमारत गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार यह निर्मित होगी।

यह कि लेख्य प्लौट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्त्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानून खर्चो की पूर्ति हेतू नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची –I

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा कोल्हौरा प्रगना महेर थाना बोधगया जिला गया के थाना न० 365 तौजी न० 3160 जिसका निबंधन कार्यालय वो समाहारणालय वो ब्यवहार न्यायालय गया है। अचंल कार्यालय बोधगया जिसका पूर्ण विवरण निम्नवत् है।

खाता न०	सर्वे प्लौट न०	किता	रकवा
29 (पुराना) (उन्तीस पु०)	558 (पुराना) (पांच सौ अंठावन पु०)	पूरबाड़ी टाँड	38 डीसमिल (अड़तीस डी०)
02 (नया) (दो नया)	891 / 1039 नया (आठ सौ एकानवे बट्टा एक हजार उनचालीस नया)		

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

चौहदी

उत्तर :— कच्ची सड़क।

दक्षिण :— प्लौट न० **558** वा नरेश सिंह।

पूरब :— मालिक गैरमजरूआ एवं कॉपरेटिव सोसायटी के नाम पर खरीद हुआ जमीन।

पश्चिम :— डा० भागवत प्रसाद मोदी।

नोटः— उपर्युक्त सम्पति का बाजार मूल्य केवल **43,83,000/**—रूपये मात्र (केवल तेत्तालीस लाख तेरासी हजार रूपये मात्र) है।

अनुसूची —II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचाः— पी०एम०सी०/अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर०सी०सी० फ्रेम ढांचा।

civil कार्यः— पी०एम०सी०/अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रथत कोटि का सिमेन्ट, बालु एवं मसाला।

परिसज्जनः— भवन की सभी दिवारे तथा भीतरी छत मे प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी और वेदर कोट से पुती होगी।

दरवाजेः— दरवाजे का ढांचा सखुआ का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला, प्लाई बोर्ड **S II** मार्क का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट का गुणवता साधारण से निचे का नही होगा।

खिड़कियाँः— लकड़ी के फ्रेम में लकड़ी का दरवाजा में शीशायूक्त खिड़कियाँ।

फर्शः—मार्बल या भिट्रीफाईड टाईल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालयः— मुख्य श्यन कक्ष से जुड़े दोनो शौचालय में गर्म पानी का नल, **glzaed** टाईल्स **07** फीट की उचाँई तक सभी शौचालय का साजोसमान **SII** ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का बाथरूम का जमीन एंटी स्कीड टाईल्स का होगा।

भंडार घर :—निर्मित **wardrobe plate** जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह होगा।

रसोईघरः— ग्रेनाईट का कार्यकारी **platform** तथा स्टील का सिंक कार्यकारी **platform** से **24"** उचाँ रगीन **glzaed** टाईल्स।

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

बिजली व्यवस्था:– मानक बिजली सामग्री के साथ **concealed** पी० वी०सी० **conduit wiring** सभी शयन कक्ष में **A.C.** प्वाइंट।

उपर्युक्त **Specifications** में **Promoters/Architect** द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्र कम्पनी का निर्णय करेगें।

यह कि यह करारनामा जमीन मालिक एवं डेवलेपर अपने अपने स्वस्थ शारिरिक वो मानसिक स्वच्छता की अवस्था में वो बिना किसी के डराने वो फुसलाने वो अपना अपना नफा नुकसान कानूनी जानकारों से जानकर वो अच्छी तरह समझ बुझकर एवं बिना किसी के प्रलोभन में आकर अपने अपने होशो–हवास में स्वेच्छा से ग्वाहन के समक्ष लिख दिया के समय पर काम आवें वो प्रमाण रहें।

15-4-15 अनु सिन्हा

अनु सिन्हा

हस्ताक्षर 15-4-15

जमीन मालिक(भू–स्वामी)

धिरेन्द्र कुमार वर्मा 15/4/15

हस्ताक्षर

डेवलेपर(विकासक)

ग्वाहन:–

1. अंशु सिन्हा पिता स्व० धीरेन्द्र कुमार सिन्हा निवासी महल्ला जय प्रकाश नगर थाना सिविल लाईंस जिला गया 15/04/15

   AL No-412/08 D.O. 5.5.08

2. अजय कुमार सिन्हा पिता स्व. सच्चिदानन्द सिन्हा मो. सिन्हा, महावीर स्थान थाना सिविल लाइन्स जिला गया 15/04/2015

इस दस्तावेज का प्रारूप सभी गवाहो के समक्ष तथा दोनो पक्षो के कथनानूसार दिनांक 15/04/2015 ई० को तैयार किया गया एवं दोनो पक्षो नें दस्तावेज पढकर समक्ष लिया तथा दोनो पक्षो को पढ़ाकर सुना दिया। अविनाश कुमार अनु० 12/2002

प्रारूपकर्ता :–

अनुज्ञप्ति सं० :– अनु० 12/2002

दस्तावेज लेखन कि तिथि:– 15/4/2015

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

Rs.5000

पाँच हज़ार रुपये

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

9043

बिहार BIHAR

Deed No. 5667

Serial No. 5882

सुनील कुमार

बिहार सरकार विक्रेता ला० नं०- 93/[illegible]

जिला निबंधन कार्यालय परिसर पटना।

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 15/04/2015 को Manju Sinha द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रू0 87660 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 20300 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज स0 5667 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 81 के पृष्ठ स0 494 से 508 तक CD 13 में आज [illegible] एवं कुल 15 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

सुकुमार झा
निबंधन पदाधिकारी

बिहार सरकार

टोकन नं. 6021 / 2015

दिनांक– 15/04/2015

1.

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 15.04.2015 ई०

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

को **मंजु सिन्हा (उम्र लगभग 62 वर्ष)** पति स्व० धीरेन्द्र कुमार सिन्हा निवासी महल्ला जयप्रकाश नगर गेवालबिगहा शहर गया थाना सिविललाइन्स जिला गया पेशा नौकरी एवं राष्ट्रीयता भारतीय। जिन्हे आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है।(जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने के स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

गीताजंली इस्टेट प्रा० लिमिटेड निबंधन कार्यालय पाल मार्केट राजा बाजार बेली रोड पटना –14 जिसका निबंधन संख्या **U45200BR2006P TC012753** द्वारा प्रबन्ध निर्देशक **श्री धीरेन्द्र कुमार सिंह(उम्र लगभग 54 वर्ष)** बल्द स्व० सीताब सिंह निवासी गीता निवास पटेल पथ, शेखपुरा पटना – 14 थाना शास्त्रीनगर जिला पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है। जिन्हे आगे **डेवलेपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित्त एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितिय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा **कोल्हौरा** प्रगना महेर थाना **बोधगया** जिला गया के थाना न० **365** तौजी न० **3160** जिसका निबंधन कार्यालय वो समाहारणालय वो ब्यवहार न्यायालय गया है। अचंल कार्यालय बोधगया जिसका पूर्ण विवरण निम्नवत् है।

खाता न०	सर्वे प्लौट न०	किता	रकवा
29 (पुराना) (उन्तीस पु०)	558 (पुराना) (पांच सौ अंठावन पु०)	पूरबाड़ी टाँड	38 डीसमिल (अड़तीस डी०)
02 (नया) (दो नया)	891/1039 नया (आठ सौ एकानवे बट्टा एक हजार उनचालीस नया)		

चौहद्दी

उत्तर :– कच्ची सड़क।

दक्षिण :– प्लौट न० 558 वा नरेश सिंह।

पूरब :– मालिक गैरमजरूआ एवं कॉपरेटिव सोसायटी के नाम पर खरीद हुआ जमीन।

पश्चिम :– डा० भागवत प्रसाद मोदी।

(45-4)

मंजु सिन्हा 9.4.8-96

ह०. निदेशक गीताजंली इस्टेट प्रा० लि०
संयुक्त Development एग्रीमेन्ट संख्या नं. 15/4/15

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे 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 के पति धिरेन्द्र कुमार सिंन्हा नें अपने जिवन काल में क्रय किया है। जो कि नविस्ते निबंधित बिक्रय पत्र दस्तावेज के द्वारा श्री अजय कुमार वो श्री श्याम सुन्दर प्रसाद वो श्री उदय प्रसाद तीनो के पिता का नाम स्व० कोमल साव निवासी महल्ला मंगलागौरी शहर गया थाना सिविललाइन्स जिला गया से दिनांक **05.05.2004** ई० को क्रय की है। जिसका निबंधन जिला अवर निबंधन कार्यालय गया के पुस्तक सं० **01** जिल्द सं० 163 3 पृष्ट सं० 367 से 390 तक पर अंकित कर दस्तावेज सं० **4434/2004** द्वारा हुआ है। जमीन मालिक के पति धिरेन्द्र कुमार सिन्हा स्वर्गवाश कर गयें उनके स्वर्गवास के बाद उनकी पत्नि जमीन मालिक कर्त्ता परिवार के हैसियत से अपने पति की सम्पति की उत्तराधिकारी कायम हुई तब से जमीन मालिक स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे मे रहते हुए सरकार को जमाबन्दी सं० **16/05** पर लगान भूगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य सम्पति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक नें अनुसूची –I में वर्णित जमीन के सबंध मे यह विश्वास दिलाया कि जमीन पर 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 क्षतिपूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपयुक्त दोनो पक्षो की सहमती से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची –I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बधंनो पर किया जाय।

1. यह कि द्वितिय पक्ष नें प्रथम पक्ष की सहमती से यह तय किया कि अनुसूची – I की जमीन पर **गया नगर निगम एवं अन्य सक्षम प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्सा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनूरूप बहुमन्जिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितिय पक्ष डेवलेवर के बीच इस सबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर्स नें अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया गया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.
Direc

(45-4)

मो० पुष्पा 13-8-15

दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन करनें में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दुसरे ब्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारानामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितिय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध करते है कि अनुसूची – **I** में वर्णित जमीन पर बहुमन्जिला इमारत की सरचना करेगें

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर **Terrace** का ब्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाए गये सदस्य ही करेगें।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **गया नगर निगम एवं अन्य समक्ष प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **40 प्रतिशत् (चालीस प्रतिशत्)** एवं भवन निर्माता का **60 प्रतिशत् (साठ प्रतिशत्)** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

6. यह कि डेवलपर नें स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी समान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवता वाले लगाये जायेगे।

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

8. यह कि जमीन मालिक डेवलेपर के यह स्वीकृत करते है और डेवलेपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धणो पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची – **I** में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमती और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्सा, स्वरूप और **(elecation)** आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य को **pecificaton** तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने के लिए एक वस्तुकार **Architect** की नियुक्ति

करेगें। इस पर होने वाले सभी खर्च और **Architect** को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ हक डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात **गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार** को भेजा जायेगा।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलेपर उक्त वास्तुकार **(Architect)** द्वारा निर्मित प्लान गया नगर निगम और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलेपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओ, कारीगरो, अभियंताओं एवं मजदुरो को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभन्न पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलेपर द्वारा गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार और अन्य प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलेपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर कारणो को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **03 वर्ष (तीन वर्ष)** की होगी और उसकी कृपाकाल **06 माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने में असफलता या देरी के लिए डेवलेपर जिम्मेवार होगें जिसके लिए जमीन मालिक को प्रतिमाह केवल **10,000/**—रूपये (केवल दस हजार रूपये) विलम्ब शूल्क के रूप में देगें। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनवद्ध है कि वे **बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 05 (1) एवं 05 (2)** तथा अन्य सभी प्रावधानो एवं नियमों को पालन करेगें। और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और

Geetanjali Estate Pvt. Ltd

Director

उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगे जिसमें उक्त अधिनियिम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **40 प्रतिशत्** सुपुर्द कर देगें (प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगे जो डेवलेपर या उनके नामित्त को आनुपातिक रूप से उनको **60 प्रतिशत्** हिस्सा के भागीदार होगें। साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनिकी जरूरतो को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्सा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलो में बढ़ोतरी का संशोधित नक्सा यदि अनुमोदित होता है वो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करनें पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होगें। और उसी अनुपात में क्रेताओ का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **40 प्रतिशत्** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटो में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल–जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सिढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेवलेपर दोनो द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि डेवलेपर 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 **गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबधित प्राधिकार से स्वीकृति नक्शा की शर्तो और बंधेजो के अनूसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य **(cts, deeds, matters)** को करनें के लिए डेवलेपर को अधिकृत करते है। जिसमें

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.
Director

खास बाते निम्नवत हैः—

I. उक्त जमीन पर संबधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनूसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हे जमा करना।

II. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदुर और अन्य लोगो को नियुक्त करना।

III. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

IV. किसी भी याचिका **(Writ)** नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया 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 सबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होनो, बचाव करना, मुकदमा दयार करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्च पर करेगें।

V. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/**lease** पर देनें या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं **lease** लेनेवालो से विलख की शर्तो के अनूरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

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

VII. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/**tenements** आदि खरीदने वालो को अपने फ्लैट/ **tenements** के एवज में आर्थिक संस्थाओ से ऋण

(45)

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

VIII. डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **60 प्रतिशत्** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करे और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

IX. जमीन मालिक नें स्वीकार किया है कि यदि डेवलेपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना को विस्तार करें तो उन्हे किसी प्रकार की आपति नही होगी।

X. डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट पार्किंग स्थान और अन्य **tenements** इमारत के नक्शे के अनूसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग अलग नक्शा बनाकर और अगल बगल की जमीन लेकर एक योजना अर्न्तगत या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेगें और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एकं बिक्रय इत्यादि करेगें, उन्हे बेचेगें आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हे सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फलैटो इकाईयों/**tenements** पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कारवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नही होगा। बंटवारे के अनूरूप एक दुसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

XI. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्तगत तैयार कर इसे गया नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत करानें के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा जजनजवतल कागजातो को गया नगर निगम अन्य अधिकारियों से स्वीकृत करानें के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:–

I. कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नही हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या करानें के लिए अधिकार है।

II. कि उक्त जमीन से सबंधित इस जमीन या इसके किसी भी हिस्से पर कोई दावा, मांग निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन

Patanjali Estate Pvt. Ltd.
Director

अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नही है।

III. कि उक्त जमीन से सबंधित कोई मनोबंध या ब्यवस्था का पता चल रहा है और डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करनें और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

IV. जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

V. कि जमीन मालिक नें 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 संबधित 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 इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगे।

VII. कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तान्रण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत डेवलेपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौप देगें और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषनाओं के विरूद्ध कोई काम या कारवाई नही करेगें।

VIII. कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करेन को अधिकार होगा।

IX. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों **(presents)** के अर्न्तगत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भ–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उने हिस्से के पूर्ण सुरक्षा की ब्यवस्था करते हुए डेवलेपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलेपर इमारत अपने हिस्से की जमानत पर लेगें। और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टी के अनूसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातो, उधारो और आवेदनो को जांच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयप मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षो के बीच यह स्पष्ट सहमती हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्रो का **60** प्रतिशत् बिक्री योग्य हिस्से को डेवलेपर उनके

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.
Director

नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलेपर सभी कदम उठाएगें एवं सम्पूर्ण खर्चा का वहन करेगें।

21. डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन **"गीताजंली इस्टेट प्रा० लिमिटेड** के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"धीरेन्द्र श्री अपार्टमेन्ट"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलेपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलेपर ही सरकार गया नगर निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नूकसान हो तो इसकी क्षति पूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे सबंधित कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नूकसान, दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता विलम्ब शूल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अर्न्तगत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमती और बचनबद्धता ब्यक्त करते है कि वे डेवलेपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्ते एवं बंधेजो के अनूरूप उक्त जमीन की उन्नयन से संबधित सभी आवश्यक कार्य करनें के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेगें।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च शूल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तान्तरण का मुद्रांक शूल्क और निबंधन शूल्क शामिल है, डेवलेपर या उनके नामिनो द्वारा वहन किया जायेगा।

24. गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से तीन वर्ष की कृपा अवधि के अर्न्तगत डेवलेपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवीक कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालात में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अर्न्तगत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवलेपर आपसी सहमती से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

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

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.
Director

लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवलेपर गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनो का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनो के उल्लघंन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति कराएगें।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य **(Civil)** ,बिजली, **plumbing and santory**, कार्यो का जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी ब्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शमिल है वे गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार की स्वीकृत योजनाओं के अनूसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी ब्यक्ति के द्वारा किसी ब्यक्ति या डेवलेपर पर किसी कार्य के चलते किसी ब्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलेपर जमीन मालिक का पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेगें और जमीन मालिक किसी भी तरह का भूगतान करने, मजदुर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अर्न्तगत किसी दुर्घटना से सम्बन्धित मुकदमें में बचाव करने के लिए जबावदेह नही होगें।

29. प्रस्तावित इमारत गया नगर निगम एवं समक्ष प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार यह निर्मित होगी।

यह कि लेख्य प्लौट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्त्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानून खर्चो की पूर्ति हेतू नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची –I

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा **कोल्हौरा प्रगना महेर थाना** बोधगया जिला गया के थाना न० **365** तौजी न० **3160** जिसका निबंधन कार्यालय वो समाहारणालय वो ब्यवहार न्यायालय गया है। अचंल कार्यालय बोधगया जिसका पूर्ण विवरण निम्नवत् है।

खाता न०	सर्वे प्लौट न०	किता	रकवा
29 (पुराना) (उन्तीस पु०)	**558** (पुराना) (पांच सौ अंठावन पु०)	पूरबाड़ी टाँड	**38** डीसमिल (अड़तीस डी०)
02 (नया) (दो नया)	**891/1039** नया (आठ सौ एकानवे बट्टा एक हजार उनचालीस नया)		

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.

Director

चौहद्दी

उत्तर :— कच्ची सड़क।

दक्षिण :— प्लौट न० **558** वा नरेश सिंह।

पूरब :— मालिक गैरमजरूआ एवं कॉपरेटिव सोसायटी के नाम पर खरीद हुआ जमीन।

पश्चिम :— डा० भागवत प्रसाद मोदी।

नोटः— उपर्युक्त सम्पति का बाजार मूल्य केवल **43,83,000**/—रूपये मात्र (केवल तेत्तालीस लाख तेरासी हजार रूपये मात्र) है।

अनुसूची —II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचाः— पी०एम०सी०/अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर०सी०सी० फ्रेम ढांचा।

civil कार्यः— पी०एम०सी०/अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रथत कोटि का सिमेन्ट, बालु एवं मसाला।

परिसज्जनः— भवन की सभी दिवारे तथा भीतरी छत मे प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी और वेदर कोट से पुती होगी।

दरवाजेः— दरवाजे का ढांचा सखुआ का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला, प्लाई बोर्ड **S II** मार्क का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट का गुणवता साधारण से निचे का नही होगा।

खिड़कियाँः— लकड़ी के फ्रेम में लकड़ी का दरवाजा में शीशायूक्त खिड़कियाँ।

फर्शः— मार्बल या भिट्रीफाईड टाईल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालयः— मुख्य श्यन कक्ष से जुड़े दोनो शौचालय में गर्म पानी का नल, **glzaed** टाईल्स **07** फीट की उचॉई तक सभी शौचालय का साजोसमान **SII** ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का बाथरूम का जमीन एंटी स्कीड टाईल्स का होगा।

भंडार घर :— निर्मित **wardrobe plate** जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह होगा।

रसोईघरः— ग्रेनाईट का कार्यकारी **platform** तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी **platform** से 24" उचॉ रगीन **glzaed** टाईल्स।

Geetanjali Estate Pvt. L
Dire

बिजली व्यवस्था:– मानक बिजली सामग्री के साथ **concealed** पी० वी०सी० **conduit wiring** सभी शयन कक्ष में **A.C.** प्वाइंट।

उपर्युक्त **Specifications** में **Promoters/Architect** द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्र कम्पनी का निर्णय करेगें।

यह कि यह करारनामा जमीन मालिक एवं डेवलेपर अपने अपने स्वस्थ शारिरिक वो मानसिक स्वच्छता की अवस्था में वो बिना किसी के डराने वो फुसलाने वो अपना अपना नफा नुकसान कानूनी जानकारों से जानकर वो अच्छी तरह समझ बुझकर एवं बिना किसी के प्रलोभन में आकर अपने अपने होशो–हवास में स्वेच्छा से ग्वाहन के समक्ष लिख दिया के समय पर काम आवें वो प्रमाण रहें।

मन्जु सिन्हा
15-4-15

हस्ताक्षर

जमीन मालिक(भू–स्वामी)

धीरेन्द्र कुमार सिंह
15/4/15

हस्ताक्षर

डेवलेपर(विकासक)

ग्वाहन:–

1. अंशु सिन्हा पिता स्व० धीरेन्द्र कुमार सिन्हा निवासी मुहल्ला जय प्रकाश नगर थाना सिविल लाईंस जिला गया 15/04/15

2. [illegible] सिन्हा, [illegible] 15/04/2015

इस दस्तावेज का प्रारूप सभी गवाहो के समक्ष तथा दोनो पक्षो के कथनानूसार दिनांक 15/04/2015 ई०को तैयार किया गया एवं दोनो पक्षो नें दस्तावेज पढकर समक्ष लिया तथा दोनो पक्षो को पढ़ाकर सुना दिया। अविनाश कुमार न्म० 92/2002

प्रारूपकर्ता :–

अनुज्ञप्ति सं० :– न्म० 92/ 2002

दस्तावेज लेखन कि तिथि:– 15/ 4/ 2015

Geetanjali Estate Pvt. Ltd.
Director