Serial No. 16009 Deed No. 15373

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **07/12/2021** by **Ashvini Kumar**
A stamp duty of Rs. **557000**/- and other fees of Rs. **27025**/- 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. **15373** in Book No. **1**, Volume No. **389** on pages from **443** to **456** and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **57** / Year **2021**

7/12/2021
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, **Patna**

Date: 07/12/2021 Token No: 16398 /2021

SCANNED BY

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
(LAXMI PRASAD)
06-12-2021

विकास कार्य एकरारनामा
डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

एकरारनामा (एग्रीमेन्ट) दिनांक **06-12-2021** को निम्नांकित पक्षो के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्री अश्विनी कुमार उम्र– 48 वर्ष पिता का नाम श्री लक्ष्मी नारायण सिंह, निवासी ग्राम– चकपुल, पो० – मितनचक, थाना– गोपालपुर, पुनपुन, जिला– पटना, पिन कोड – 804453 राज्य– बिहार, जिन्हे भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष कहा गया है) (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलत किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी से विधिक प्रतिनिधि /कानूनी वारिसान सदस्य/प्राधिकृत एजेन्ट / उताराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।)

आधार नं.– 8481 7523 3294
पैन– AUTPK5185H
मो०नं० -- 8789210064

06/12/2021

खेसरा पंजी में दर्ज नहीं है।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

District Registry Office,Patna

Token Number 16398 | Reg. Year 2021 | Serial Number 16009 | Deed Number 15373

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Laxmi Prasad (M.Partner) 07/12/2021						
Presented By Sig.	Ashvini Kumar 07/12/2021						
Executant Sig.	Ashvini Kumar 07/12/2021	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By Sig.	Amit Kumar 7-12-21						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop128

07/12/2021

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

एवं

श्री मातेश्वरी कन्सट्रक्शनस जो पार्टनरशिप अधिनियम 1932 के अंतर्गत है जिसका कार्यालय **108** हरिओम कॉमर्शियल कॉम्पलेक्श न्यु डाक बंगला रोड पटना–1 इसके मैनेजिंग पार्टनर **श्री लक्ष्मी प्रसाद**, पिता का नाम स्वं घुरा प्रसाद निवासी– 201 दीप अवार्टमेन्ट, आज प्रेस गली, फेजर रोड, पटना – 800001 भारतीय नागरिक है । जिन्हे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष कहा गया है यहॉ विकासकर्त्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से है, सम्मिलित किया जाता है ।

आधार नं.– 3839 8412 9898

पैन– ABEFS8016P

मौबाईल नं.– 9334117578

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष भुखण्ड स्वामी है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा– 69.5 डी० (उनहत्तर दशमलव पाँच डिसमील) लगभग के मालिक मुस्तकिल निर्विवाद रूप से है। यह उनकी खानदानी जमीन है, जिसका अवर निबंधन कार्यालय फुलवारीषरीफ और जिला निबंधन कार्यालय पटना है, जिसका थाना नं.– 107, खाता नं.– 72, सर्वे प्लौट नं.– 168 (एक सौ अड़सठ) में अवस्थित है।

चौहदी –

उत्तर –	दिप नारायण सिंह वगैरह (Part plot No. 168)
दक्षिण –	सिध्या सिंह (Plot No. 208)
पूरब –	सहायक सड़क ।
पश्चिम –	दिप नारायण सिंह वगैरह (Plot No. 169) **एवं अन्य**

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो भूखण्ड स्वामी है तथा वर्णित रकवा के भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शांतिपूर्ण ढंग निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत/ इमारतो एवं आधुनिक तकनीक से फलैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड पर निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादित किया जाता है ।

यह कि भूखण्ड पर निर्माण विकास एग्रीमेन्ट के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरारनामें का निशपादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर किया जाता है। यह कि उपरोक्त भूखण्ड प्रथम पक्ष की खतीयानी जमीन है उनके विरासत में उत्तराधिकारी एवं पट्टीदार के तहत दखल कब्जे में आई है एवं सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है ।

अतः भूखण्ड सभी तरह के वाद से पाक व साफ है ।

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

यह कि बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर होगा । अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को 48% (अड़तालीस प्रतिशत) सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र से आबंटन द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण करके दिया जायेगा / तथा पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 52% (बावन प्रतिशत) विकासक के हिस्से में होगा।

यह कि निर्माण में जो भी खर्च होगा वह विकासक के द्वारा किया जायेगा।

यह कि नगर परिषद सम्पतचक/सक्षम प्राधिकार/ पटना महानगर प्राधिकार क्षेत्र के कार्यालय को उभय पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्सट्रक्शन योजना के प्रारूप के लिये आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की भी सहमति बनी है ।

यह कि प्रस्तावित योजना के तहत पूरे भूखण्ड को एक मानते हुए उस पर भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई गई है। भवन का निर्माण नगर परिषद सम्पतचक/ सक्षम प्राधिकार/ पटना महानगर प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे के अनुसार होगा ।

उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के साथ सक्षम प्राधिकार/ नगर परिषद सम्पतचक/ पटना महानगर प्राधिकार के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति प्राप्त कर लिया जायेगा जिसके लिए नक्शा पर हस्ताक्षर प्रथम पक्ष/द्वितीय पक्ष के द्वारा की जायेगी। नक्शा बनाने में प्रथम पक्ष का सहमति जरूर लिया जाएगा और स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से किया जायेगा।

डेवलपर्स द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के बीच इस एग्रीमेंट के तहत निम्नांकित शर्त होगीं :–

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात भूखण्ड स्वामी अपने उक्त भूखण्ड को, द्वितीय पक्ष डेवलपर्स की नियुक्ति, उपर वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर निर्धारित शर्तो के अनुसार करेंगें ।

2. यह कि भूखण्ड का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष को दे दिया गया है और प्रस्तावित योजना का प्रारूप की स्वीकृति सक्षम प्राधिकार/नगर परिषद सम्पतचक/ पटना महानगर प्राधिकार से लेंगे। द्वितीय पक्ष विकास व निर्माण कार्य की शुरुआत नक्शा पास होने की तिथि उपरान्त करने के लिए स्वतंत्र होंगे और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य पुरा करने के बाद प्रथम पक्ष के हिस्से का 48% (अड़तालीस प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र प्रथम पक्ष को सुपूर्द करेंगें साथ ही पार्किंग स्थलों में भी 48% (अड़तालीस प्रतिशत) हिस्सा प्रथम पक्ष का होगा। उस कैम्पस में जो भी निर्मित क्षेत्र होगा उसमें 48% हिस्सा जमीन मालिक का होगा। साथ ही 52% (बावन प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष के डेवलपर्स उत्तराधिकारीगण अथवा को – ऑपरेटिव सोसाइटी को मिलेगा । जो कि इस एग्रीमेंट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीदार अथवा खरीदारों द्वारा निर्मित फलैट, फलैटों एवं पार्किंग स्थलों की बुकिंग विक्रय करेंगें । साथ ही द्वितीय

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

पक्ष के द्वारा अपने निर्माण कार्य पूर्ण होने की सुचना 3 सप्ताह के अन्दर देंगें । तत्पष्चात भूखण्डस्वामी के द्वारा द्वितीय पक्ष के कार्यालय जाकर अपने 48% (अडतालीस प्रतिशत) के सुपर निर्मित क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले फ्लैटो, पार्किंग स्पेश एवं सभी सुविधायें जो कि प्रदान की जायेगी का दखल कब्जा दाखिल कब्जा पत्र के साथ चाभियों के दखल कब्जा लेवेंगें ।

3. भूखण्ड स्वामी के द्वारा नक्शा स्वीकृति के उपरान्त आपसी सहमति से फ्लैट एंव पार्किंग का बॅटवारा होगा उसे ग्रहण करने का अधिकारी होगें। हर हालत में इस एकरारनामा के तहत भूखण्ड स्वामी को सिर्फ उनको आवंटित 48% (अड़तालीस प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर्स के 52% (बावन प्रतिशत) में कोई अन्य दावा नहीं करेंगे ।

4. यह कि इस एग्रीमेन्ट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विष्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना प्रारूप अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत बरामदा, एमनिटिज, फलैटों को उपयोग व उपभोग आवंटित हिस्सों पर स्वंय अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होगें ।

5. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का निर्माण रेरा निबंधन के बाद साढ़े तीन साल में पुरा कर देंगे। इसके अलावे छः माह ग्रेस पिरियड होगा।

6. यह कि निर्माण के मार्ग मे द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह कानुनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यानवयन हो सके । निर्माण कार्य मे लागत पूँजी का समावेष द्वितीय पक्ष अपने अनुसार करेंगें । पूँजी मुहैया हेतु डेवलपर्स द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वितीय संस्थान से आर्थिक अपने फर्म या सोसाइटी पर प्रस्तावित हिस्से के एवज में लोन ले सकते है अथवा प्रास्तावित योजना के तहत फलैटों के एवज में बुकिंग कर पूँजी मुहैया करने के लिए स्वतंत्र होगें। बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 52% (बावन प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगें। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड डेवलपर्स बंधक नहीं रखेंगें और न भूखण्ड स्वामी के हिस्से पर ऋण लेगें ।

7. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमो का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने – अपने हिस्से को पृथक रूप से बचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा । विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे । जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।

8. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर्स स्वतंत्र बिल्डर की हैसियत से उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेंगें और सभी तृतीय पक्ष दावों / विरोधी / अथवा कानूनी बाधा / गैर कानूनी बाधा पहुचाने वाले व्यक्तियों / दावेदारों के

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
06/12/2021

लिए द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष का साथ देंगें अथवा प्रथम पक्ष का भी द्वितीय पक्ष के साथ देने की जबाब देही होंगीं ।

9. यह कि भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स द्वारा निर्मित किये गये, सुपर निर्मित किये गये क्षेत्रों के उनके हिस्से के आवंटन का अनुपात क्रमशः 48% (अड़तालीस प्रतिशत) एवं 52% (बावन प्रतिशत) होगा। भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स के हिस्से का आकलन प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृत नगर परिषद सम्पतचक / सक्षम प्राधिकार / पटना महानगर प्राधिकार के अनुसार ही होगी । इस एग्रीमेंट में दिए गये प्रावधानो के अतिरिक्त भू स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यों, किया कलापों, वसिका निस्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार :–

क० प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नयी योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिए तैयारी करेंगें उसका सुधार करेंगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिए तथा हर तरह के वसिकाओं का निस्पादन भी न्याय विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवष्यक किया – कलापों की स्वीकृति संबंधित विभगों से करवायेंगें ।

ख० सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकर अभियंता / सर्वेयर / ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिए प्राधिकृत किये जाते है ।

ग० बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेंट, औजार, विद्युत कनेक्षन अथवा अन्य संबंधित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकते है ।

1. विकाशक अपने हिस्से के 52% (बावन प्रतिशत) किसी भी तरह के एग्रीमेंट टू सेल निर्विवाद विकय पत्र अथवा फलैट को आवंटित करने किरायेनामा, पट्टा अभिलेखन देने हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे ।

2. डेवलपर्स को आवंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण के लिए समय – समय पर एक या एक से अधिक प्रास्तावित को – ऑपरेटिव अथवा किसी भी संस्था के द्वारा किसी व्यक्ति विशेष प्राधिकृत करते हुए क्रेता खरीदार अथवा किरायेदार अथवा पट्टा कर्ता के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों का निस्पादन करेंगे ।

घ० उन सभी कार्यो के लिए डेवलपर्स अपने हिस्से के लिए स्वतंत्र होंगे जिनके द्वारा आवंटन और विकय हेतु डेवलपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में विकय संबंधित प्रकियाओं के लिए कागजातों का / वसिकाओं का निष्पादन करेंगें ।

ड़0 जब कभी डेवलपर्स को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामी की आवष्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निस्पाद में पड़ेगी उनको साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोक्त के लिए स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेंगें।

च० जब भुखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो उस एग्रीमेंट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर्स एवं भूखण्ड स्वामी के द्वारा मनोनीत अथवा को – ऑपरेटिव अथवा किसी व्यक्ति

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
06/12/2021

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

विशेष के नाम पर अथवा केताओं के विकास कार्य एकरारनामा से संबंधित कागजातों का निस्पादन में सहयोग बांछनीय होगें ।

ज० भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित हिस्सा सुपर निर्मित क्षेत्र पर हक और दावा सुरक्षित होगा एवं रहेगा । यह प्रावधन उनके उत्तराधिकारी को भी लागू होगा ।

झ० भूखण्ड स्वामी के द्वारा कि गई घोषणा :–

1. यह कि उपर वर्णित भूखण्ड का मूल रकवा 69.5 Decimals लगभग है ।

2. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भूस्वामि की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शांतिपूर्ण तरीके से है तथा वे निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है तथा सभी तरह के वारदानों से पाक व साफ है साथ ही टाईटिल संबंधित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है एवं किसी तरह के दीवानी अथवा फौजदारी मामलों में अथवा भूमि हदबंदी कानून के अंतर्गत अधिग्रहण नही किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिए रखा गया है । यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा किराया लीज अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है अगर किसी तरह का वारदान या नुक्ष पाया जायेगा तो उसमें लगे सभी लागत भी प्रथम पक्ष द्वारा द्वितिय पक्ष को लौटाना होगा ।

3. भूस्वामी ने यह भी घोषणा कि है उनके भूखण्डों के विरूद्ध नगर परिषद सम्पतचक / सक्षम प्राधिकार / पटना महानगर प्राधिकार भूमि हदबंदी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं के द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिए किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गई है ।

4. भूस्वामी ने यह भी घोषित किया है कि उनके दखल कब्जे वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत, दावा, सम्पति अधिग्रहण, अटैचमेंट संबंधित अध्यादेश / सूचना व किसी तरह का निषेध नहीं किया गया है अथवा टैक्स संबंधित आयकर या विकय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारियों एवं अधिकारियों द्वारा सम्पति को पूर्ण / अंश भाग के लिए किसी भी तरह की अधिसुचना जारी नही की गई है ।

5. किसी भी दीवानी या फौजदारी न्यायलय के द्वारा कुर्की जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिए या किसी दावों या दावा विशेष के लिए न्यायलय का फैसला अथवा डिकी यथावत् स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया संबंधित सूचना अथवा न्ययोचित आदेश पारित नही किया गया है ।

6. भूखण्ड स्वामी की यह घोषणा है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति हिस्सा, दावा टाइटिल उक्त भूखण्ड के दावा पूर्णरूपेण या अंश भाग पर नहीं है।

7. यह कि भूस्वामी के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिए वैय बयाना एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसियत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरिकैनों का हिस्सा है

For Sri Mateshwari Constructions
06/12/2021
Managing Partner

06/12/2021

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

ट० यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भूस्वामी के द्वारा यह भी घोशित किया जाता है कि विकास कार्यो में किसी भी भूमि संबंधी बाधायें या नुक्ष बाधा पहुँचाने की स्थिति में समय की गणना बाधित समय के अनुसार बढ़ जायेगा तथा भूमि संबंधित बाधायें पायी जायेगी तो उन सभी बाधाओं को दूर करने के लिए अपने खर्च से पूरा किया जायेगा । साथ ही डेवलपर्स के साथ या डेवलपर्स के द्वारा निष्पादि हर तरह के वसिकाओं के लिए अपनी प्रतिबद्यता एवं जबावदेह होंगे ।

ठ० भूस्वामी सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जें में रखेंगे या किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते है ।

ड० भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के लिए भूस्वामी के सम्पति दावेंदारों अथवा किसी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तथाकथित भूस्वामी के लिए उनके अधिकारों के लिए निर्मित क्षेत्र का किसी तरह का दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामी को आवंटित हिस्से पर आवंटित हिस्से से करेंगे डेवलपर्स के द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने खर्चो पर जबावदेह होगें तथा निर्मित कम्पलैक्स का नाम **"लक्ष्मी शीला कॉम्पलेक्स"** होगा ।

ढ० यह कि सभी तरह के खर्चो का निष्पादन आज दिनांक 06-12-2021 के बाद से तथा इस एग्रीमेंट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स द्वितिय पक्ष के द्वारा उठाया जोयेगा। जबकि डेवलपर्स इस बात के लिए जबावदेह नहीं होंगें कि इस एग्रीमेंट के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबाबदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबाबदेही भूस्वामी की होगी ।

त० यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति नगर परिषद सम्पतचक / सक्षम प्राधिकार/पटना महानगर प्राधिकार के द्वारा होने के बाद नियमानुसार निर्माण किया जाऐगा ।

थ० यह कि इस वसिका के निशपादन के बाद द्वितीय पक्ष डैवलपर्स अथवा संगठित सोसाइटी संघ अथवा एसोसियेशन को वो भी अधिकार मिल पावेंगे जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकास योजना के लिए आवष्यक होगा । साथ ही अपना साईन बोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगायेंगे तथा निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र हो जायेंगें ।

द० यह कि उभय पक्ष के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण का सरकारी खर्च, स्टाम्प डियुटि एवं कोर्ट खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदारगण करेंगें।

ध० विकासक द्वारा निर्मित चाहे भूस्वामियों का हिस्सा होगा या डेवलपर्स को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामी को आवंटित हिस्सा नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी संबंधित हिस्सों के खरीद फरोक्त के लिए न्यायालय के नियमानुसार रजिस्ट्री

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner

06/12/2021

06/12/2021

की जायेगी। इसके लिए उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से पर न तो कोई आपत्ति ही किया जायेगा न हीं रजिस्ट्री कार्य पर बाधा पहुँचाया जायेगा।

(i) यह कि बहुमंजिला भवन का नक्शा स्वीकृति बाद उभय पक्ष अपने – अपने अंश का फ्लैट, पार्किंग एंव अन्य सुविधाओं का विभाजन आपसी सहमति से अपने अपने हिस्से के अनुसार कर लेगें।

(ii) यह कि भूविकासक / द्वितीय पक्ष भवन निर्माण कार्य में अच्छे किस्म के निर्माण सामग्रियों का प्रयोग करेंगें जिसका पूरा ब्योरा अलग से इस एकरारनाना में अंकित है ।

(iii) यह कि भवन निर्माण काल में भूस्वामिगण अपने अंश का समय समय पर निरीक्षण कर सकेंगें ।

(iv) यह कि इस शर्तो के अनुसार उभय पक्षों का सीढ़ी, लिफ्ट, पानी टंकी, जेनेरेटर कमरा, खुली जगह, आगन्तुक वाहन पार्किंग स्थान तथा सभी आगन्तुक क्षेत्र पर भी विकासक के समान भूस्वामि का भी हक वो अधिकार होगा ।

(v) यह कि नक्शा स्वीकृत कराने का कुल खर्च विकासक ही वहन करेंगें।

(vi) यह कि जेनरेटर किलोस्कर का होगा ।

(vii) यह कि अग्निशामक (फायर फायटिंग) का भी प्रावधान होगा ।

(viii) यह कि विकासक नक्षा में किसी तरह के बदलाव के लिए जिम्मेवार होंगें।

यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं डेवलपर्स के बीच में होता है तो उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटशन ऐक्ट 1996 तथा सशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

डेवलपर्स बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूँजी लगाते हुए अपनी जबाबदेही का निर्वाहन करते हुए इस एग्रीमेंट के प्रावधानों के अनुसार निम्नलिखत कार्य करेंगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दे दी है।

किसी भी तरह नोटिस सम्मन वगैरह अथवा कोई कानुनी प्रकियाओं के अन्तर्गत सुचना को किसी न्यायलय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार कर स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायलय, मजिस्ट्रेट, जुडिसियल एवं ट्रिबुनल अथवा किसी अन्य ट्रिबुनल अथवा किसी अन्य के सम्बंध में अपना पक्ष रखेंगे और किसी सवाल, जबाब एवं रिज्वायंडर देने के अधिकारी होगे और अपना दावा हकीयत संबंधित भी पेस करेंगे । उसके लिए आवेदन पत्र शपथ पत्र कागजातों पर अपना हस्ताक्षर करेंगें जब कि यह प्रावधान तभी लागू होगा जबकि उनके भूखण्ड निर्माण कार्य में बाधा पहुँचाया जायेगा तथा संबंधित न्यायलय के सभी सवालों का हलफनामा देंगें। यदि कार्य बाधित होता है तो बाधित अवधि स्वतः निर्माण अवधि में बढ़ जाएगा जो पारा सं० 5(1) में अंकित है ।

यह कि सरकार द्वारा लगाये गये इस जमीन पर कोई भी सराकरी कर जैसे प्रोपर्टी गेन टैक्स आदि जो जमीन मालिक के हिस्से से संबंधित है उसका खर्च का वहन जमीन मालिक स्वयं करेंगें।

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner 06/12/2021

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner

यह कि उक्त भूखण्ड सम्पति पर प्रास्तावित बहुमंजिला कॉम्पलेक्स के निर्माण कार्य की अवधि बाधित समय की गणना करते हुए स्वतः मूल रूप से निर्धारित समय बढ़ जायेगी ।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने अपना–हस्ताक्षर इस एकरारनामा में उपरोक्त लिखी हुई बातों शर्तो नियमों एवं नियमावली का पढ़कर एवं पढ़वाकर सुन समझते हुए सोच विचार कर बिना किसी जोड़ दबाव एवं अपने–अपने कानूनी सलाहकारों से राय मशविरा लेकर अपने मानसिक स्वस्थावस्था मे बना दिया ताकि समय पर काम आये और प्रमाण रहे।

यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीन न्यायलयों से किया जायेगा ।

एनेक्चर – 1

मौजा– चकपुल, सर्वे थाना– फुलवारी, वर्तमान थाना–गोपालपुर, जिला– पटना के थाना नं.– 107, तौजी– बिहार सरकार, खाता नं.– 72, सर्वे प्लौट नं.– 168 (एक सौ अड़सठ) के अष भाग में अवस्थित है, यह लेख्य सम्पति नगर परिषद सम्पतचक, अवर निबंधन कार्यालय फुलवारीषरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो 10 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी सम्पतचक के माध्यम से जमाबंदी संख्या– 29, भाग वर्तमान– 2, पृष्ठ संख्या– 29 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:–

चौहद्दी –

उत्तर –	दिप नारायण सिंह वगैरह (Part plot No. 168)
दक्षिण –	सिध्या सिंह (Plot No. 208)
पूरब –	सहायक सड़क ।
पश्चिम –	दिप नारायण सिंह वगैरह (Plot No. 169) एवं अन्य

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–18 के न्युनतम दर पंजी के क्रोड नं.– 159 एवं जोन– 2 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 2,78,00,000/– (दो करोड़ अठत्तर लाख) रूपया है।

एनेक्चर –2

भूस्वामी के हिस्से का संक्षिप्त आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल का विवरण

1.	स्ट्रक्चर	आर0 सी0 सी0 स्ट्रक्चर सिमेंट मोर्टार के साथ ब्रीक वर्क स्ट्रक्चरल डिजाइनिंग के अनुसार ।
2.	दरवाजा	(A) लकड़ी का चौखट ।
		(B) 30 MM थीक फलष डोर 2 कोट सिंथेटिक एनेमल पेन्ट के साथ ।
3.	खिड़की	यू0पी0भी0सी0 (खिड़की) शीशा के साथ ।
4.	फर्श	भेटरीफाइड 24"x 24" टाइल्स फर्श बेड रूम, डाइनिंग रूम, ड्राइंग रूम और रसोई और वालकोनी ।
5.	रसोई घर	(A)ग्रेनाईट का कुकिंग प्लेटफार्म ।
		(B) Dado 2' 0" उँचा सेरामिक टाइल्स ।
		(C) स्टील का सिंक ।
6.	वाथरूम	(A) ग्लेजड टाइल्स 7'0" उँचाई तक ।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

सभी प्रकार से ठीक से शुद्ध पाया

(B) स्नेटरी वेयर – उजला China ware/ Parryware/ Hindware/ Essco ।
(C) फिटिंग्स – क्रामियम प्लेटेड सी० पी० फिटिंग्स / Hindware/ Essco ।
(D) सिस्ट्रन – पॉली सिस्ट्रन सफेद में ।
(E) हॉट वाटर लाइन–दोनो बाथरूम में ।

7. इलेक्ट्रीकल (A) सभी वायरिंग कौपर कन्डकटर होगा ।
(B) टी० वी० वायरिंग ड्राइंग रूम में ।
(C) इन्टरकॉम ड्राइंग रूम में ।
(D) सभी इलेक्ट्रीक स्वीच और ऐसेसिरिज स्टैण्डर्ड (ISI) का होगा ।

8. इन्टरनल दिवाल सभी इन्टरनल दिवाल P.O.P के साथ।

9. इक्सटरनल दिवाल वेदर प्रुफ सिमेन्ट पेन्ट रेपुटेड मेक होगा वालपुटी के साथ।

10. कौमन एरिया मारवल स्टेयर ।
(A) स्टेयर –एम० एस० रेलिंगस में ।
B) पार्किंग– चेकरस टाइलस/ Havy Duty Tiles।

11. लिफ्ट Standard Quality का Elevator (Lift) होगा (Thyssen Crupp / Kone / Johnson)

12. वाटर 24 घण्टा वाटर सप्लाई ।

आज दिनांक 06-12-2021 को दोनो पक्षों के द्वारा निम्नांकित गवाहों के समक्ष यह विकास कार्य / एकरारनामा निशपादित किया जाता है ।

गवाहों का हस्ताक्षर

1. Amit C.
SHEIKHPURA, S/o UMESH CHANDR SINGH, BAILEY ROAD, PATNA

2. Anil Kumar.
S/o. Sri Bhubneshwar Rai
Vill. Nathupur.
P.o. Anisabad.
Patna. 800002.

06/12/2021
भूस्वामी का हस्ताक्षर

For Sri Mateshwari Constructions
06/12/2021 Managing Partner
भू–विकासक / भवन निर्माता का हस्ताक्षर

मुद्रित किया:–

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

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया।

(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी") 06/12/2021 Advocate
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

Endorsement of Certificate of Admissibility

…issible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian …mp 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. 557000/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	**0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**584025/-**

Registration Fee

FEE PAID									
A1	**1000**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**5000**	K1c	**0**	Mb	**25**
A10	**0**	E	**20000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**26025**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge

1000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - **27025**

Date: 07/12/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 07th December 2021 by Ashvini Kumar S/O-Sri Lakshmi Narayan Singh by profession Others. Status - Executant

07/12/2021

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:07/12/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amit Kumar' age '33' Sex 'M', 'S/O-Umesh Chandra Singh', resident of 'Sheikhpura, Rukanpura, Patna-14'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 07/12/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 389 on pages on 443 -456, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-57 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 07/12/2021
Token No. : 16398 **Year : 2021** **S.No. : 16009** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 15373**

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR26464207478839T
Certificate Issued Date	:	06-Dec-2021 05:48 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0136431161456824T
Purchased by	:	SRI MATESHWARI CONSTRUCTIONS
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SRI MATESHWARI CONSTRUCTIONS
Stamp Duty Paid By	:	SRI MATESHWARI CONSTRUCTIONS
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	5,57,000(Five Lakh Fifty Seven Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	26,025 (Twenty Six Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	5,84,025 (Five Lakh Eighty Four Thousand And Twenty Five only)

Stock Holding Corporation of India Limited * PATNA *

Do not write or type below this line

0003034715

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner