भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR Serial No. 6808

Deed No. 6695

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **12/07/2023** by **Om Prakash**
A Stamp Duty of Rs. **141000**/- and other Fees of Rs. **21500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **6695** in Book No. **1**, Volume No. **149** on pages from **72** to **88** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **23** / Year **2023**

Signature with Date
(**Aditi Kumari**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 12/07/2023 Token No: 6917 /2023

दस्तावेज जांचा

लिपिक

विकास एकरारनामा

यह उन्नयन मनोबंध/विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 12/7/23 ई0 को निम्नांकित पक्षों के द्वारा निष्पादित किया गया।

1. **श्री ओम प्रकाश,** (आधार नं0 - 7272 7592 5432 PAN- AXFPP3827L)
2. **श्री राकेश कुमार,** (आधार नं0 - 2662 8847 0455 PAN- BCBPK0615D)

दोनों के पिता का नाम स्वर्गीय बासुदेव प्रसाद उर्फ बासुदेव प्रसाद सिंह, दोनों का निवास स्थान ग्राम - चुल्हाईचक, पोस्ट - खगौल, थाना - दानापुर, जिला - पटना, पिन कोड - 801105 बिहार, भारतीय नागरिक जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो (शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हिबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें इसमे भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्षगण कहा गया है। मोबाईल नं0 - 9102666015

एवं

शिरडी साई डेवलपर्स (SHIRDI SAI DEVELOPERS), जो पार्टनशीप फर्म है। जिसका निबंधन कार्याल - अपोजिट इलाहाबाद बैंक, बाकरगंज, अशोक राजपथ, जिला -पटना, पिन कोड - 800004, शाखा कार्यालय - 101, साई दीनानाथ कुंज, नियर टी-प्वाइंट, गोला रोड, थाना - दानापुर, जिला - पटना, पिन कोड - 801503, द्वारा प्रबंध पार्टनर **श्री अरूण कुमार,** पिता का नाम श्री प्रभात कुमार, निवास स्थान तारा निकेतन, नियर बंका घाट, रेलवे स्टेशन, तिलक नगर, पोस्ट - कच्ची दरगाह, थाना - दीदारगंज, जिला - पटना, वर्त्तमान निवासी फ्लैट सं0 - 2ए, शिवरूप कुटिर अपार्टमेंट, पूर्वी बोरिंग कैनाल रोड, जिला -पटना, पिन कोड -800001, बिहार, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/ विकासकर्त्ता इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच निषपादित हुआ। **PAN-ADOFS7264B,**
GST No. -10ADOFS7264B1Z7
मोबाईल नं0 - 9102166442

यह कि भूखण्ड स्वामिगण/प्रथम पक्ष इस विकास एकरारनामा के अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि मौजा - बब्बकरपुर, परगना - फुलवारी, सर्वे थाना - दानापुर, जिला - पटना अन्दर थाना सं0 - 35 (पैंतीस), तौजी सं0 - 5059, खाता सं0 - 5, सर्वे प्लॉट सं0

ओम प्रकाश 12/7/23
राकेश कुमार 12/7/23
SHIRDI SAI DEVELOPERS
अरुण कुमार 12/7/2023 Partner

– 351 में एराजी 17.5 डिसमिल भूमि पर भूस्वामिगण के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची – 1 में वर्णित है।

यह कि अनुसूची – 1 में वर्णित एराजी जमीन मालिक की दादी गलजारो कुअर जौजे बाबु हीरा लाल सिंह, की खास खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे जमीन मालिक की दादी ने एक निबंधित निर्विवाद बिक्रय विलेख दिनांक 10.07.1958 ई0 को नविस्ते मो0 बीबी शामशा, जौजे नवी बक्स मोतवफा वो अब्दुल हक वल्द करीम मोहम्मद मोतवफा, साकिनान – आशोपुर, थाना – दानापुर, जिला –पटना, हाल साकिन – शीमली परगना – मनेर, थाना – बिहटा, जिला – पटना से वैय खरीद की थी। जिसका बुक सं0 –1, जिल्द सं0 – 6, पेज सं0 – 71 से 73 तक, दस्तावेज सं0 –3458 सन् 1958 ई0 अवर निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है और वैय खरीदगी के रोज से जमीन मालिक की दादी अपने खरीदगी एराजी पर ताजिन्दगी शांतिपूर्ण काबिज दखिल मालिक मुस्तकील हुई वो रहती चली आई। बाद अपने पीछे दो पुत्र ब्रहमदेव सिंह वो बासुदेव सिंह उर्फ बासुदेव प्रसाद सिंह (जमीन मालिक के पिता) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद उक्त दोनों भ्राता अपने माता–पिता के स्वर्गवास उपरांत उनके द्वारा छोड़े गये सभी सम्पत्तियों पर इजमलान रहते चले आये। कुछ अरसा बाद बासुदवे प्रसाद सिंह अपने पीछे दो पुत्र ओम प्रकाश वो राकेश कुमार (जमीन मालिकगण) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद उक्त दोनों भ्राता अपने पिता के स्वर्गवास उपरांत उनके द्वारा छोड़े गये सभी सम्पत्तियों पर अपन चाचा ब्रहमदेव सिंह के साथ इजमालन रहते हुए आपस में लिखित बंटवारा दिनांक 20.01.2003 ई0 को कर लिये। जिसमें जमीन मालिक सं0 –1 ओम प्रकाश को उक्त वर्णित प्लॉट में एराजी 8.75 डिसमिल भूमि के साथ–साथ अन्य सम्पत्तियाँ खास हक वो हिस्सा में प्राप्त हुआ और मालिक सं0 –2 राकेश कुमार को उक्त वर्णित प्लॉट में एराजी 8.75 डिसमिल भूमि के साथ–साथ अन्य सम्पत्तियाँ खास हक वो हिस्सा में प्राप्त हुआ और बंटवारा के रोज से जमीन

ओम प्रकाश 12/7/23

राकेश कुमार 12/7/23

SHIRDI SAI DEVELOPERS
Partner

मालिकगण अपने-अपने मिले हुए खास हक वो हिस्से की सम्पत्तियों पर अलग-अलग शांतिपूर्ण काबिज दखिल मालिक मुस्तकील होकर वो रहकर उपभोक्ता स्वरूप हर प्रकार से उपयोग वो उपभोग करके मालिक मुस्तकील हुए वो रहती चले आते हैं और हैं। और उक्त सम्पत्ति के संबंध में बिहार सरकार के अंचलाधिकारी दानापुर से दाखिल खारिज कराकर राजस्व रसीद अपने-अपने नामो से अलग-अलग कटाते चले आते हैं। जिसमें जमीन मालिक सं0 -1 ओम प्रकाश का जमाबंदी सं0 - 739, भाग वर्त्तमान - 6, पृष्ठ सं0 - 84081 सन् 2023-24 पर कटाते चले आते हैं और जमीन मालिक सं0 -2 राकेश कुमार का जमाबंदी सं0 - 742, भाग वर्त्तमान - 6, पृष्ठ सं0 - 84192 सन् 2023-24 पर कटाते चले आते हैं। इस प्रकार भूस्वामीगण अपने-अपने सम्पत्तियों के संबंध में व्यवस्था करके वो कराकर इसमे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं और हैं।

इस प्रकार अनुसूची - 1 में वर्णित सम्पत्ति का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तातरणकर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामिगण (प्रथम पक्ष) का प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामिगण/(प्रथम पक्ष) को अनुसूची - 1 में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामिगणत्व, अधिकार एवं दखल-कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू-स्वामिगण बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं वो हैं।

इस तहर भूखण्ड स्वामिगण/(प्रथम पक्ष) लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि शिरडी साई डेवलपर्स **(SHIRDI SAI DEVELOPERS),** एक कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाने, ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी, बसाना, व्यावसायिक /आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामिगण/(प्रथम पक्ष) और विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रहा था और अब विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें।

यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को भूखण्ड स्वामिगण ने अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि के संबंध में यह विश्वास दिलायी कि भूमि हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से

SHIRDI SAI DEVELOPERS
Partner

मुक्त हे। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी भूखण्ड स्वामिगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्त्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामिगण का रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि के साथ मिलाकर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तो एवं बंधणों पर किया जायेगाः-

1. यह कि भूखंड स्वामिगण/प्रथम पक्ष अनुसूची -1 की वर्णित भूमि को विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र दानापुर निजामत परिषद्/सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित बहुमंजिला भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामिगणत्व अधिनियत 2014 (समय समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से संबंधित नए एवं अन्य अधिनियम) के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य इस विकास एकरारनामा की पारा-11 में वर्णित निर्धारित अवधि के अन्दर इसमें वर्णित नियमों एवं शर्तो के अनुसार तथा अनुसूची -2 में वर्णित मानदंड एवं निर्माण सामग्री विवरणी के अनुसार विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष करेगें।
2. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगें और तदनृसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकारी अर्थात दानापुर निजामत नगर परिषद्/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।
3. यह कि भूखण्ड स्वामिगण यह भी सहमत है कि विकासकर्ता उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान दानापुर निजामत नगर परिषद्/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्ता करेंगें।
4. यह कि (प्रथम पक्ष) अर्थात् भूखण्ड स्वामिगण अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) अपने हस्ताक्षर के द्वारा दानापुर निजामत नगर परिषद्/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकतें हैं

तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन का निर्माण करायेगें।

5. यह कि विकासकर्ता यदि अनुसूची -1 में वर्णित भूमि के अलग-बगल जमीन प्राप्त कर अनुसूची -1 में वर्णित भूमि में मिलाकर बहुमंजिला भवन का निर्माण करते है, उसमें जमीन मालिकगण को कोई आपत्ति नहीं होगा।

6. यह कि बहुमंजिला भवन बनने के बाद यदि भविष्य में अनुसूची -1 में वर्णित भूमि पर पूर्व से बने हुए बहुमंजिला भवन के उपर नया निर्माण करने की स्वीकृति दानापुर निजामत नगर परिषद्/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ प्राप्त करते हैं तो उसमें भूस्वामिगण और विकासकर्ता दोनों का हक बराबर-बराबर हिस्सा होगा।

7. यह कि इस मनोबंध विकास एकरारनामा निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामिगण/प्रथम पक्ष, विकासकर्ता को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासकर्ता द्वारा दानापुर निजामत नगर परिषद्/सक्षम प्राधिकारी और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृत के बाद हीं दी जाएगी। विकास कार्य एवचं निर्माण की अवधि में भूखंड स्वामिगण/प्रथम पक्ष अपने भूखंड की उक्त संपति में समय समय पर जाकर विकास कार्य एवं निर्माण कार्य का निरीक्षण करते रहेगें और यह सुनिश्चित करते रहेगें कि अनुसूची -1 में वर्णित उक्त भूखंड पर अनूसची -2 में वर्णित मानदंड एवं निर्माण सामग्री विवरणी के अनुसार निर्माण कार्य किया जा रहा है अथवा नहीं। अनुसूची -2 में वर्णित मानदंड एवं निर्माण सामग्री विवरण के अनुसार निर्माण कार्य की शर्त तथा इस विकास एकरारनामा के मनोबंध में वर्णित शर्तो का उल्लघन होने पर विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा भूखंड स्वामिगण/प्रथम पक्ष को समुचित समानुपातिक हर्जाना एवं मुआवजा राशि देय होगा।

8. यह कि दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि दानापुर निजामत नगर परिषद्/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तातिव बहुमंजिला इमारत के हिस्से में (प्रथम पक्ष) अर्थात भूखण्ड स्वामिगण के अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड कुल परम निर्मित क्षेत्र का **50 (पचास) प्रतिशत** सुपर बिल्ट अप एरिया में बने फ्लैट सह कार पार्किंग स्पेश दिया जायेगा और

SHIRDI SAI DEVELOPERS
Partner

बकिये **50 (पचास) प्रतिशत** सुपर बिल्ट अप एरिया हिस्सा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा। जिसकी सहमति वो स्वीकृति (प्रथम पक्ष) भूखण्ड स्वामिगण ने इस विकास एकरारनामा पर हस्ताक्षर कर दे दिया हैं।

9. यह कि अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर उपरोक्त पारा – 8 में वर्णित शर्तों के अनुसार अपने-अपने हिस्से का निष्पादन करेंगे और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामिगणत्व होगा।

10. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण-पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) भूखण्ड स्वामिगण (प्रथम पक्ष) को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना का नक्शा दानापुर निजामत नगर परिषद्/सक्षम प्राधिकार से स्वीकृति मिलने वो रेरा अधिनियम के अंतर्गत बहुमंजिला भवन बनाने का पोजेशन मिलने और जमीन मालिकगण के द्वारा अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि सुपूर्द करने की तिथि से **तीन वर्ष छः माह** इसके अतिरिक्त **छः महीना** का समय विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामिगण (प्रथम पक्ष) द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामिगण (प्रथम पक्ष) के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण कराकर, विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) भूखण्ड स्वामिगण (प्रथम पक्ष) का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे दिया जायेगा। विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा उक्त निर्धारित अवधि के भीतर उक्त भूखंड पर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किये जाने तथा उक्त अवधि के भीतर भूखंड स्वामिगण/प्रथम को आवंटित हिस्से का पूर्ण निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा भूखंड स्वामिगण/प्रथम पक्ष को नहीं दिए जाने की स्थिति में विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा भूखंड स्वामिगण/प्रथम पक्ष को क्षतिपूर्ति मुआवजा के रूप में प्रतिमाह मो0 50,000/- (पचास हजार) रूपया देय होगा।

12. यह कि भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) यह भी घोषणा करतें हैं कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामिगणत्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को (प्रथम पक्ष) भूस्वामीगण खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

13. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामिगण (प्रथम पक्ष) दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों

SHIRDI SAI DEVELOPERS
Partner

के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) के द्वारा सभी कूलनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

14. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) इस बात के लिए जबावदेह नहीं होगें कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेहीं नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही (प्रथम पक्ष) भूखण्ड स्वामिगण की होगी तथा अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए (प्रथम पक्ष) भूखण्ड स्वामिगण पूर्ण रूप से जबावदेह होगें।

15. यह कि इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से हीं सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामिगण (प्रथम पक्ष) के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामिगण (प्रथम पक्ष) को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से हीं सरोकार होगा और विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामिगण (प्रथम पक्ष) नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

16. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) पूरे विकास कार्य के अनुसार लेगें। इसके लिए (प्रथम पक्ष) या विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दूसरे से लेने की आवश्यकता न हैं ना होगी। इसके लिए विकासकर्ता एक शपथ द्वारा सुनिश्चित करेगें की वर्णित इमारत पर विकासकर्ता द्वारा किसी भी बैंक का कोई बकाया नहीं रखेगें।

17. यह कि अनुसूची – 1 में वर्णित भूखण्ड के सटे भूखण्ड पर (द्वितीय पक्ष) विकासकर्त्ता बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची – 1 में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे/द्वारा अनुसूची – 1 में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के सटे

SHIRDI SAI DEVELOPERS
Partner

बैक एरीया या कौमन एरिया को दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/ पहुँच-मार्ग /उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। तो हर हाल में कुल परम निर्मित क्षेत्र का समानुपातिक 50 (पचास) प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया में बने फ्लैट सह कार पार्किंग स्पेश भूखण्ड स्वामिगण/प्रथम पक्ष को दिया जायगा और शेष समानुपातिक 50 (पचास) प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया में बने फ्लैट सह कार पार्किंग स्पेश विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का होगा।

18. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी, देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे।

19. यह कि (द्वितीय पक्ष) विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड में दोनों पक्षों के सहमति से एवं दोनों पक्ष के सहमति भूखण्ड पर प्रतिबंध साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रॉनिक मीडिया में विज्ञापन देगें।

19. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमंट स्वामिगणत्व अधिनियम 2014 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्त्तक एवं भू-स्वामिगण अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामिगण होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथ्क रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा औ बहुमंजिला भवन का कार्य समाप्ट के उपरांत विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें भूखण्ड स्वामिगण के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

20. भूखण्ड स्वामिगण (प्रथम पक्ष) अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) के पक्ष में

SHIRDI SAI DEVELOPERS
Partner

इस मनोबंध की शर्तों के अनुरुप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामिगण की ओर से विकासकर्ता को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैटों सह कार पार्किंग स्पेशों बिक्री हेतु निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगें।

21. यह कि (प्रथम पक्ष) भूखण्ड स्वामिगण एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता) वचनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त जमीन के उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्ता एवं भूखण्ड स्वामीगण पूर्ण रूप से स्वतंत्र होगें।

22. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

23. यह कि बिहार अपार्टमेंट स्वामिगणत्व अधिनियम 2014 वो भारत सरकार द्वारा लागू रेरा एक्ट के अनुसार नियम एवं शर्त्तो को और समय-समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्त्ते दोनों पक्षों पर लागू होगी।

24. यह कि (प्रथम पक्ष) भूखण्ड स्वामिगण ने विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामिगणत्व सम्बन्धित वाद-विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक-साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, दानापुर निजामत नगर परिषद्, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू-अर्जन कार्याल, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी-गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी-गैर-सरकारी वित्तीय

SHIRDI SAI DEVELOPERS Partner

संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं कि गयी है तथा (प्रथम पक्ष) भूखण्ड स्वामिगण उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोइ अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है। अगर विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू-भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़ें तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्त्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत (प्रथम पक्ष) भूखण्ड स्वामिगण या इनके उत्तराधिकारी से बअदालत कानूनी कार्रवाई करके वसुल कर लेगें।

25. यह कि बिहार अपार्टमेंट स्वामिगणत्व अधिनियम 2014 वो भारत सरकार द्वारा लागू रेरा एक्ट के अनुसार नियम एवं शर्त्तो को और समय-समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्त्ते दोनों पक्षों पर लागू होगी।

26. यह कि भूखंड स्वामिगण/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के बीच इस विकास एकरारनामा के मनोबंध में वर्णित शर्तो के उल्लघंन अथवा अन्य सभी प्रकार के विवाद का निपटारा आर्बिट्रेशन ट्रिब्यूनल द्वारा विवाद निपटारा का प्रयास किया जाएगा।

27. यह कि दोनों पक्षों की सहमति अनुसूची -1 पर बनने वाले बहुमंजिला भवन का नाम **हेतल हाईट्स** (**HETAL HEIGHTS**) रखा गया है।

SHIRDI SAI DEVELOPERS
Partner

अनुसूचि - 1

सम्पति का विवरण इस एकरारनामा में निम्नलिखित है:-

क्षेत्रफल **17.5 डिसमिल** (सत्तरह दशमलव पाँच डिसमिल) यानि 7623 वर्गफीट एराजी परती आवासीय भूमि सहायक सड़क पर, जिसका हकियत कास्त रैयती नगदी कायमी वाके **मौजा - बबक्करपुर,** परगना - फुलवारी सर्वे थाना - दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय - दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय वो जिला - पटना अन्दर **थाना सं0 - 35 (पैंतीस), तौजी नं0 - 5059, खाता सं0 - 5 (पाँच), सर्वे खेसरा सं0 - 351 (तीन सौ एकावन) का अंश** जिसका सलाना मालगुजारी अंकेन् - 5/- रूपये अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर (पटना) को जमीन मालिक सं0 -1 ओम प्रकाश का जमाबंदी सं0 - 739, भाग वर्त्तमान - 6, पृष्ठ सं0 - 84081 सन् 2023-24 पर दर्ज हैं और जमीन मालिक सं0 -2 राकेश कुमार का जमाबंदी सं0 - 742, भाग वर्त्तमान - 6, पृष्ठ सं0 - 84192 सन् 2023-24 पर दर्ज हैं। **राजस्व लखनी बिगहा** जिसकी सम्पूर्ण विवरण निम्नलिखित है:-

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर :- अरविन्द कुमार सिंह

दक्षिण :- विद्या सिंह

पूरब :- स्व0 राजेन्द्र चन्द्रवंशी के वारिशान

पश्चिम :- सहायक रास्ता

जमीन का मूल्यांकन थाना कोड - 156, जोन कोड - 2, सन् 2016-17 पर आवासीय सहायक सड़क का दिया गया है। जिसका कुल अंकेन्-**70,00,000**/- (सत्तर लाख) रूपये मात्र होता है।

अनुसूचि - 2

भवन के निर्माण हेतु लगने वाले सामग्रीयों एवं निर्माणों का विस्तार पूर्वक विवरण निम्नलिखित है:-

1. फाउन्डेशन : आर.सी.सी. पाइलिंग स्ट्रक्चरल डिजाइनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर : आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर

राकेश कुमार 12/7/23

ओम प्रकाश 12/7/23

राकेश Kumar 12/7/2023

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

3.	सिविल वर्क	: प्रथम श्रेणी का ईटवर्क/ए.सी.सी. ब्लॉक प्लास्टर के साथ
4.	छत	: आर.सी.सी.
5.	फर्श	: बिकट्री फाईड टाईल्स 2'/2'
6.	दरवाजा	: कपूर साल लकड़ी का चौखट, 32 मि.मि. मोटा फैक्टरी से निर्मित फ्लश डोर पैनल प्राईमर एवं दो कोट रंग सहित।
7.	खिड़की	: लोहे का ग्रील व यु.पी.बी.सी खिड़की शीशा लगाकर।
8.	रसोईघर	: ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 2' ग्लेज्ड टाईल्स 12'/18' फुट
9.	बाथरूम	: दीवाल में 7' फीट तक 12'/18' फुट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में एंडी स्र्काड प्लोरिंग, साथ हीं जल आपूर्त्ति फिटिंग आईएसआई मार्क का वाटर प्रुफीयंग के साथ।
10.	विद्युत बायरिंग	: कॉन्सिल्ड, पी.बी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित एसेटेन्डर आईएसआई मार्क वो हेवेल्स/एन्कर का क्वालिटी का फिटिंग स्वीच के साथ
11.	दीवाल फिनिशिंग	: अन्दर एवं बाहर की सभी दिवाल वाल पुट्टी एवं बाहरी दिवाल पर वेदर कोर्ट पेन्ट दो कोट
12.	टी.भी.प्वाईन्ट	: ड्राईंग रूम में एक प्वाईन्ट मास्टर बेड रूम में एक प्वांट
13.	टेलीफोन प्वाइंट	: ड्राईंग रूम में एक प्वाईन्ट
14.	सीवेज	: सीवेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
15.	लिफ्ट	: चार से छः व्यक्ति का आई.एस.आई. मार्क वाला
16.	जनरेटर	: कम-से-कम 300 वाट प्रति फ्लैट। Kiloshker Sound Less Generator or Mahindra का कोई ISI Mark का या Escort
17.	ट्रान्सफार्मर	: Electric Connection
18.	पार्किंग	: Checker Tiles
19.	Common Area	: सीढ़ी पर Stainless Steel रेलिंग।
20.	CCTV	
21.	AC point.	
22.	Fire Fighting	

उमेश कुमार 12/7/22
राकेश कुमार 12/7/22

SHIRDI SAI DEVELOPERS
Partner

इस वास्ते यह वसीका उन्नयन मनोबंध /विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामीगण (प्रथम पक्ष) एवं विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ-अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुसचि दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि-लाभ का पूर्ण ज्ञान सहित भली-भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर

1.
Samarth Raj Patel
S/O - Rakesh Kumar
Add- Chulhaichak, P.O-Khagaul
P.S- Rupaspur, Patna
Date :- 12/7/2023

2.
Gaurav Kumar
S/O Shashi Kumar.
Add-Chulhaichak
Mahavir tola
P.S - Rupaspur
Patna
12/7/2023

भूखण्ड स्वामीगण (प्रथम पक्ष) का हस्ताक्षर

ओम प्रकाश
12/7/23

राकेश कुमार
12/7/23

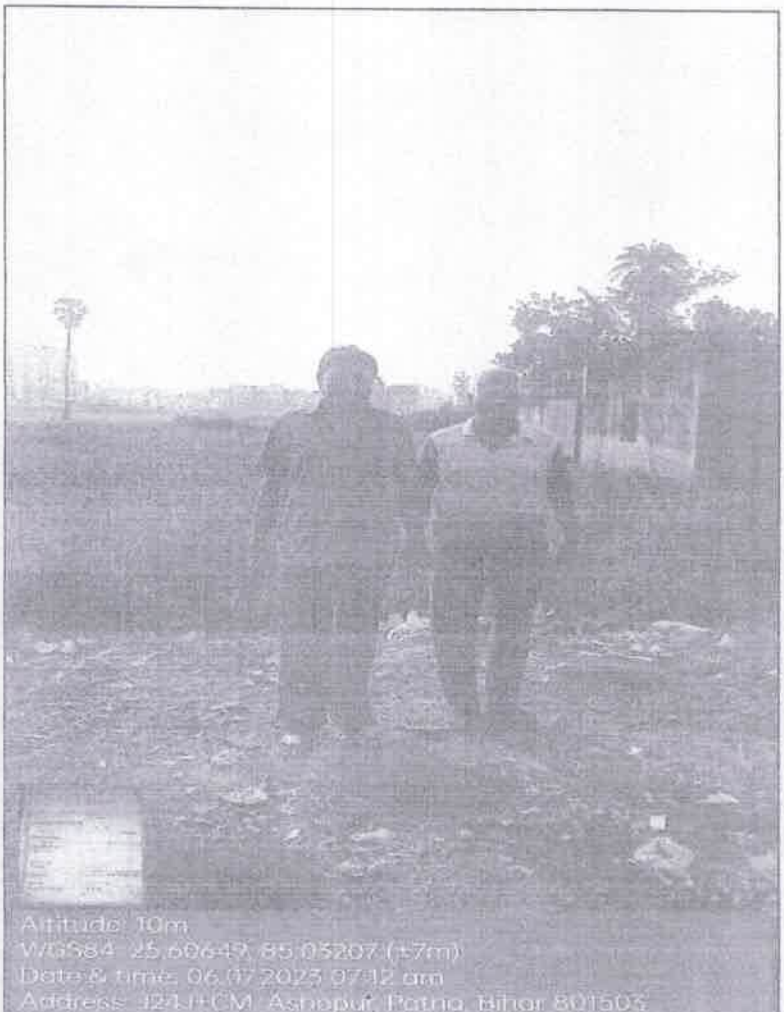
विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का हस्ताक्षर

SHIRDI SAI DEVELOPERS
Ram Kumar
12/7/2023
Partner

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

ओम प्रकाश 12/7/23

राकेश कुमार 12/7/23

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

SHIRDI SAI DEVELOPERS

Arun Kumar 12/7/2023

Partner

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.	141000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	161500/-

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	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	21000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Date: 12/07/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 12th July 2023 by Om Prakash Late Basudev Prasad Alias Basudev Pd.Singh by profession Others. Status - Executant

ओम प्रकाश
12/7/23

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:12/07/2023**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Samarth Raj Patel' age '20' Sex 'M', 'Rakesh Kumar', resident of 'Chuthaichak,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 12/07/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 149 on pages on 72 -88, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-23 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 12/07/2023

Token No. : 6917 Year : 2023 S.No. : 6808 SCORE Ver.4.1 Deed No : 6695

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300438430
Certificate Issue Date	:	10-Jul-2023 04:00 PM
GRN No.	:	BHR20230700277484E, BHR20230700294243E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2300005137
Party Name	:	SHIRDI SAI DEVELOPERS
Purchased by	:	SHIRDI SAI DEVELOPERS
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	140000 (One Lakh Forty Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	21000 (Twenty One Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	161500 (One Lakh Sixty One Thousand Five Hundred Only)

IN 2300440320

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता: आत्मज: राकेश कुमार, 244, गांव-चल्हाईचक, दीनापुर कम खगौल, पटना, खगौल, बिहार, 801105

Address: S/O: Rakesh Kumar, 244, Villaage-Chulhaichak, Dinapur-Cum-Khagaul, Patna, Khagaul, Bihar, 801105

8724 7273 6945

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

भारत सरकार
Government of India

समर्थ राज पटेल
Samarth Raj Patel
जन्म तिथि / DOB : 18/01/2003
पुरुष / Male

8724 7273 6945

मेरा आधार, मेरी पहचान

Married

Samarth Raj Patel
12/7/23

अवर निबंधन कार्यालय
(पटना)