Serial No. 8587 Circle:-Danapur

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

The document was presented for registration on 25/07/2019 by Ratnesh Prasad
Stamp duty of Rs. 202000/- and other fees of Rs. 27650/- has been paid in it
The document was found admissible. The names, photographs and finger/thumb impressions of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, have affixed on the document pages
The document has been registered as deed no. 9155 in Book no. 1, volume no. [illegible] pages from 132 to 132 and has been preserved in total 21 pages in [illegible] No. 12 / Year 2019

Token No: 8723 /2019

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

8723/19

दस्तावेज की जाँच किया
एवं
दस्तावेज में अंकित/वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।
25/7/19
जाँच लिपिक
(अरूण कुमार महाराज)

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 25.07.2019 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1. लेख्यकारी/ जमीन मालिक का नाम एवं पता:-

श्री रत्नेश प्रसाद पिता, स्व0 रघुनाथ प्रसाद, निवासी ग्राम- मुस्तफापुर, थाना- अथौत, जिला- पटना, राज्य- बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

मो0 नं0- 9334842332

एवं

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/7/19

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

2. विकासकर्ता/डेवलपर का नाम एवं पताः-

विरारा डेवलपर्स प्रा० लि०, (PAN-AAGCV5485P) जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 2013 के अनुसार एक निबंधित कम्पनी है। जिसका निबंधन संख्या- U45500BR2018PTC038990, दिनांक- 24.08.2018 है। जिसका कार्यालय- ललित कॉम्पलेक्स, श्री गणेशपूरम, रोड नं०-5, वार्ड नं०-21, मेन गोला रोड, दानापुर, पटना द्वारा निदेशक श्री रंधीर कुमार सिंह पिता महेश्वर सिंह, निवासी- बरवां, दाउदपुर, सारण, मो नं०- 9889136909 2. श्री विमल कुमार ब्रजराज पिता राजेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- दुर्गापुर, पोस्ट- कनेर, फतेहाबाद, अरवल, बिहार, मो नं०- 7905733656 एवं 3. श्रीमती बूतन कुमारी पति श्री राजीव रंजन, निवासी- महसौरा, लखीसराय, राज्य- बिहार, मो नं०- 9696895565 दोनों भारतीय नागरिक के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/ विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

3. लेख्य प्रकार :-

विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT)

जिसके अनुसार भुखण्ड पर बहुमंजिला भवन बनाने के बाद निर्मित भवन का 50 प्रतिशत जमीन मालिक का शेष 50 प्रतिशत डेवलपर/विकासक (द्वितीय पक्ष) का जो पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत संस्था से स्वीकृत किये गये नक्शे के आधार पर मान्य होगा।

4. अनुसूची संख्या-1 :-

यह कि जमीन मालिक का आवासीय भूखण्ड जो मौजा- आदमपुर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं. 40 (चालीस), तौजी बिहार सरकार, खाता नं. 108 (एक सौ आठ), सर्वे प्लौट नं. 460 (चार सौ साठ), एराजी 8057.12 वर्गफीट यानि 18.50 (अठारह दशमलव पाँच-शुन्य) डिसमिल, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित्व करते हुये निर्विवाद रुप से

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD. Director

Scanned by CamScanner

शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- । में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

Ratnesh Prasad
25/04/2019

चौहद्दी

उत्तर	-	सहायक सड़क
दक्षिण	-	आर.आर. बिल्डर्स
पूरब	-	सर्वे प्लौट नं0-467
पश्चिम	-	श्री निर्मल प्रसाद

संदर्भ

यह कि अनुसूची- । में वर्णित सम्पति को प्रथम पक्ष रत्नेश प्रसाद के दादा डोमा भगत वल्द अक्लु भगत ने निबंधित वसिका विक्रय-पत्र के द्वारा दिनांक 10.06.1936 ई0 को नविस्ते राम एकबाल सिंह वल्द ससतु सिंह मोतवफा खुद वहैसियत वनपसही वो वली वो बेरादर हकीकी वो खैरखाह ठाकुर प्रसाद सिंह बेरादर हकीकी नवालिग वो मोसमात सुभगीया विन्त कीमती महतो वो जौजे रामअधीन महतो वो मोसमात मुन्देसरी विन्त राम कुमार महतो जौजे फौजदार सिंह वो मोसमात पान कुअर विन्त राजकुमार महतो जौजे बाबु लाल किशुन सिंह, साकिनान मौजा दलुचक, थाना दानापुर, जिला पटना से खरीद किये था। जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0- 26, पेज नं0- 124 से 129, वसिका संख्या-1673, निबंधन कार्यालय दानापुर है। तारीख खरीदारी से डोमा भगत अपने खरीदारी सम्पति पर काविज दखिल मालिक मुस्तकिल हुए वो आजीवन रहे। बादहु डोमा भगत अपने तीन पुत्रों दशई भगत वो रघुनाथ प्रसाद वो देवनाथ प्रसाद को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के स्वर्गवास के बाद उक्त तीनों भाई आपसी खानगी बटवारा द्वारा बंट गये। जिसमें खाने सं0-5 की सम्पति रघुनाथ प्रसाद को खास हक वो हिस्से में मिला। बादहु रघुनाथ प्रसाद अपने चार पुत्रों प्रेमचन्द्र प्रसाद वो नरेश चन्द्र प्रसाद वो विजेश प्रसाद वो रत्नेश प्रसाद (लेख्यकारी) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के स्वर्गवास के बाद उक्त चारों भाई इजमालन काविज दखिल मालिक मुस्तकिल हुए। बादहु प्रेमचन्द्र प्रसाद अपने पीछे चार पुत्रों विनोद कुमार वो विनय कुमार वो दिलीप कुमार वो रंजीत कुमार को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। तत्पश्चात विनोद कुमार वो

Ratnesh Prasad

VIRARA DEVELOPERS PVT, LTD.
Director
25/04/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT, LTD.
Director
25/04/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT, LTD.
Director
25/04/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT, LTD.
Director

Scanned by CamScanner

विनय कुमार वो दिलीप कुमार वो रंजीत कुमार वो नरेश चन्द्र प्रसाद वो विजेश प्रसाद वो रत्नेश प्रसाद (लेख्यकारी) दिनांक 05.10.2011 को आपसी खानगी. बटवारा द्वारा बंट गये। जिसमें खाने सं0 5 की सम्पति लेख्यकारी रत्नेश प्रसाद को खास हक वो हिस्से में मिला। जिसका दाखिल खारिज केश नं0-1883/7 वर्ष 2011-12 के माध्यम से जमाबंदी नं0-2131 है। जिसपर प्रथम पक्ष स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। जिसे भूस्वामी अपने परिवार के हित में परिवार के कर्त्ता के रूप में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु डेवलपमेन्ट एकरारनामा करने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं, जिसके निमित इस विलेख का निष्पादन करते हैं। इस प्रकार लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं। तथा उपरोक्त सम्पत्ति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी दोष एवं ऋण-भार से पूर्णतः मुक्त है और यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष, जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शांतिपूर्ण ढ़ंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एंव भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय ईमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

यह कि भूखण्ड निर्माण एकरारनामा के तहत उभय पक्षों के बीच इस एकरारनामा का निष्पादन आपसी सहमति एंव निर्धारित शर्तो पर किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड, प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है अतः भूखण्ड सभी तरफ के वारदैन से पाक वो साफ है। विकासक भी स्वंय जाँचकर तथा भूस्वामी के स्वत्व एवं भौतिक कब्जा पाकर उसपर निर्माण कार्य करने के लिए भूमि मालिक से उपर वर्णित भूमि पर निर्माण करने के लिए यह एकरारनामा निष्पादित करते हैं।

Rahmish Prasad.

Rahmish Prasad.
25/07/2015

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2015

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2015

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2015

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के उपर वर्णित जमीन पर स्वीकृत नक्शा के अनुसार होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना के 50% बाकी हिस्सा 50% डेभलपर/ विकासक (द्वितीय पक्ष) और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन भूमि मालिक को द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण कर दिया जाएगा अर्थात् हर फ्लैट का एक कार पार्किंग स्पेश होगा तथा उन सभी सुविधाओं के साथ भूस्वामी को प्रदान की जायेगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष हिस्सा एवं उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन उसके पक्ष में किया जायेगा जिसकी सहमति, स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी, प्रतिनिधि, उत्तराधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष आवंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूस्वामी का 50% जमीन मालिक एवं बाकी हिस्सा 50% डेभलपर/ विकासक (द्वितीय पक्ष) का निर्धरण इस प्रकार से होगा कि भूस्वामी का हिस्सा कुल अपने-अपने अधिकार वाले जमीन पर निर्मित क्षेत्र में से सभी मंजिलों पर हिस्सा के अनुसार दिया जायेगा तथा शेष भाग भूविकासक को होगा।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा- 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना की प्रारूप की स्वीकृति मिलने के पश्चात् भूविकासक स्वीकृत नक्शा के अनुसार बनने वाली ईमारत में भूस्वामी के हिस्सा को छोड़कर शेष पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से में निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है, अपने हीदारों से अग्रिम प्राप्त कर सकते है, बिक्रय-पत्र या

Rakmesh Prasad.

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2015

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2015

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2015

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू बिक्री का निष्पादन कर सकते है, बिक्रय-पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू निबंधन कार्यालय में उपस्थापित कर सकते है। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

यह कि बहुमंजिला प्रारूप योजना (Land Layout Plan) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के बाद भूस्वामी एवं भू-विकासक के बीच अपने-अपने हिस्से के निस्वत आपस में एक Memorandum of Partition निष्पादित किया जायेगा, जिसके अनुसार भूस्वामी को मिलने वाली हिस्सा 50% जमीन मालिक एवं बाकी हिस्सा 50% डेभलपर/ विकासक (द्वितीय पक्ष) के अनुसार निर्मित फ्लैट एवं पार्किंग स्पेश तथा अन्य सुविधओं का आवंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू- विकासक के शेष हिस्सा का आवंटन भी उसी दस्तावेज (Memorandum of Partition) में किया जायेगा। भू-विकासक अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री, निबंधन, बंधक, एकरारनामा अपने खरीदारों के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होगें।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शें के साथ पटना नगर निगम या सरकार द्वारा अधिकृत संस्था के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति विकासक के खर्च पर प्राप्त कर लिया जाएगा। जिसके लिए नक्शा प्रथम पक्ष/ द्वितीय पक्ष के नाम से तैयार की जायेगी और इन्हें प्रथम पक्ष/ द्वितीय पक्ष के नाम से नक्शा पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था से स्वीकृति ली जाएगी और स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से की जायेगी।

भूखण्ड स्वामी- प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (डिवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखित शर्त होंगे :-

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

1. यह कि निर्मित अपार्टमेन्ट का नाम "मनीष रेसीडेन्सी" (विराट डेवलपर्स प्रा०लि०) होगा।

2. यह कि भूखण्ड स्वामी, भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देंगे ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम/ ऑफिस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होगें। नक्शा पास होने कि तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य शुरूआत करने के लिऐ स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आवंटित हिस्से को सुपुर्द करेंगे। भूखण्ड स्वामी के आवंटित क्षेत्र 50% जमीन मालिक एवं बाकी हिस्सा 50% डेवलपर्स/ विकासक (द्वितीय पक्ष) होगा। साथ ही डेवलपर्स के आवंटित हिस्से का दखल कब्जा डेवलपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा, जो कि इस एग्रीमेन्ट के तहत द्वितीय पक्ष अपने उपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीदार अथवा खरीदारों को निर्मित फ्लैटों एवं पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेंगे या बिक्रय करेंगे।

3. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि निजागत नगर परिषद दानापुर या अन्य प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित प्रारूप पारित होने के पश्चात् प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य 5 वर्ष तक करेंगे बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धरित अवधि में गणना नहीं की जाएगी। यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा उभय पक्षों के कार्य निर्धरित अवधि के अन्दर ही निर्माण कार्य पूर्ण हो जाता है तो उस पर भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र को एग्रीमेन्ट के तहत दखल कब्जा ले लेने के हकदार होगें। द्वितीय पक्ष के द्वारा प्रथम पक्ष का 50 प्रतिशत हिस्से का निर्माण तथा फ्लैटों का पूर्णता एकसमान अवधि में ही किया जायेगा। उपरोक्त अवधि की गणना पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से प्रारूप के पारित होने एवं रेरा निबंधन की तिथि से की जायेगी।

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

Rahmesh Prasad
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

Rahmesh Prasad.

Scanned by CamScanner

4. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतू सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स) अपने तरीके से करेगें।

5. यह कि यदि किसी तरह के कानूनी अड़चन से निर्माण कार्य शुरू होने में बाध या ठप हो जाये तो वैसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जाएगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को निर्धरित अवधि 5 वर्ष में गणना नहीं की जायेगी। तथा डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट का निबंधन होने के 2 माह के अन्दर नक्शा पास करने के लिए उपरोक्त विभाग में आवेदन दे दिया जायेगा और इसकी रसीद जमीन मालिक को सुपुर्द कर दिया जायेगा।

6. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृति प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों/ पार्किंग स्पेशों तथा छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें, साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जाएगी, उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिक्रय राशि को नियत कर बिक्रय अथवा पट्टा करने के लिए स्वतंत्र होगें।

7. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू-स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो, क्रियाकलापों, वसिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार :-

क. प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं के भवन निर्माण कार्य के लिए तैयारी करेगे, उसका सुधार करेगे तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत चाहिये तथा हर तरह के वसिकाओं का निष्पादन भी न्याय, विधिसंगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक क्रिया-कलापों की स्वीकृति संबंधित विभागों से करवायेंगे।

Rakmesh Kumar

Rakmesh Kumar
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

ख. सभी सम्बंधित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार, इत्यादि की नियुक्ति करने के लिए प्राधिकृत किये जाते है, जिसका भुगतान विकासक स्वयं करेगें।

ग. विकासक द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेन्ट, औजार, विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बंध्ति कार्यो हेतू सम्बंधित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकते है।

घ. उन सभी कार्यो के लिए डेवलपर्स स्वतंत्र होगे जिसके द्वारा आवंटन और बिक्रय हेतू डेवलपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बंधित प्रक्रियाओं के लिए कागजातो का निष्पादन करेगें।

ड. इसी प्रकार डेवलपर्स अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना स्वत्वाधिकार सुरक्षित रखेगें।

च. भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नहीं होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

8. भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणाः-

क. यह कि उपरोक्त भुखण्ड भू-स्वामियों की सम्पत्ति है एवं उनका दखल कब्जा शांति पूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल सम्बंधित किसी भी तरह का बुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह की दिवानी एवं फौजदारी मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिए बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा, किराया, लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है।

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

Scanned by CamScanner

ख. भूस्वामी का घोषणा यह भी है कि उनके भूखण्डो के विरूद्ध पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं या वित्तीय संस्थाओं के द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिए किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है।

ग. भूस्वामी ने यह भी घोषणा किया है कि उनके दखल कब्जे वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकीयत, दावा, सम्पत्ति अधिग्रहण, अटैचमेन्ट सम्बधित अध्यादेश, सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नहीं किया गया है अथवा टैक्स सम्बंधी आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा म्युनिसिपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग के लिए किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गयी है।

घ. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की जब्ती अथवा सम्पत्ति अधिग्रहण के लिए या किसी दावों या दावा विशेष के न्यायलय का फैसला अथवा डिग्री स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया सम्बंधित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

ड. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पत्ति, हिस्सा, दावा, टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पत्ति ही है तथा अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति पर भविष्य में किसी प्रकार का स्वत्व एवं दखल कब्जा से संबंधित विवाद या झंझट उत्पन्न होता है तो वैसी स्थिति में लेख्यकारी जमीन मालिक की जवाबदेही होगी। इसी तरह उपरोक्त भूखण्ड पर किसी प्रकार का स्वत्व से संबंधित विवाद या झंझट पाया जाता है तो वैसी स्थिति में विकासक के द्वारा दिया गया उपरोक्त रकम मो0 तीस लाख सभी कानूनी मालिक 90 दिनों की अवधि में चुकता कर देंगे।

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/04/2015

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/04/2015

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/04/2015

Scanned by CamScanner

च. यह की भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिए कोई बयब्याना, एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पत्ति का स्थानान्तरण, किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

छ. यह उक्त समस्त बहुमंजिला ईमारत के लिए नक्शा दोनों पक्षों के रजामन्दी से तैयार होगा और दोनों पक्षो की सहमति से वह नक्शा भवन निर्माणकर्त्ता अपने स्तर से और अपने खर्चे से सम्बंध्ति विभाग से पास करवायेगें और आरम्भ से लेकर अंत तक सारा व्यय भूविकासक को वहन करने की पाबंदी होगी और लेख्यकारी प्रथम पक्ष एक पैसा भी न लगायेगे और न खर्च करेगें। नक्शा पास कराने सम्बंधी आवश्यक कागजात लेख्यकारी प्रथम पक्ष, भूविकासक को उपलब्ध करायेगें।

ज. भवन निर्माण काल में नींव से लेकर बहूमंजिला इमारत के अंतिम छोड़ तक यानि सुपर स्ट्रक्चर का लेख्यकारी प्रथम पक्ष को समय-समय पर निरीक्षण करने का अधिकार होगा, जिससे वे निर्माण कार्य की जानकारी ले सकें।

झ. भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के भूस्वामी के सम्पत्ति के दावेदार अथवा किसी भी व्यक्ति विशेष दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामियों का होगा। साथ ही साथ उन दावों को निराकरण के लिए भूखण्ड स्वामी आवंटित हिस्से पर ही आवंटन करेंगे। डेवलपर्स के द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेगें।

ञ. यह कि इस वसीका का निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार मिल जायेगें जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतू विकास

Rakmesh Prasad
25/04/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

Rakmesh Prasad.

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

योजना के लिए आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने के लिए तथा निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र हो जायेगें।

ट. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि सेट बैक, सीढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालो का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

ठ. यह कि जमीन मालिक को मिले अपने हिस्से के फ्लैटों पर जो भी कर निर्धारित बनता है वह स्वयं वहन करेंगे तथा अपने हिस्से में मिले फ्लैटों का रख-रखाव खर्च भी स्वयं वहन करेंगे।

ड. यह कि उपरोक्त सम्पति पर बहुमंजिला इमारत निर्माण से संबंधित सभी कागजात मांगे जाने पर प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को डेवलपर (विकासक) उपलब्ध करायेंगे।

यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी०एम०सी०/निजामत नगर परिषद दानापुर द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार प्रस्तावित निर्माणाधीन भवन में जमीन मालिक को अपने जमीन के अनुपात में 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता को परम निर्मित क्षेत्र में 50 प्रतिशत हिस्सा होगा। एवं विकासक जमीन मालिक को मो. 30,00,000/- (तीस-लाख) रुपये मात्र (नन रिफण्डेबल, नन एडजस्टेबल मनी) भिन्न-भिन्न चेकों के माध्यम से दिया जा रहा है जिसका विवरण इस प्रकार है:-

चेक नं0	दिनांक	बैंक का नाम	राशि	पक्ष में
007311	24.06.19	युनियन बैंक, धनौत गोला रोड, पटना	5,00,000/-	रत्नेश प्रसाद
007322	16.08.19	,, ,,	5,00,000/-	रत्नेश प्रसाद
007320	09.07.19	,, ,,	5,00,000/-	मुन्नी देवी(पत्नी)
007323	16.10.19	,, ,,	5,00,000/-	मुन्नी देवी(पत्नी)
RTGS- UBINH19199135724 dt. 18.07.19			5,00,000/-	रुबी कुमारी(पुत्री)
007324	16.12.19	,,	5,00,000/-	रुबी कुमारी(पुत्री)

VIBARA DEVELOPERS PVT. LTD. Director

Ratnesh Prasad. 25/07/2019

VIBARA DEVELOPERS PVT. LTD. Director 25/07/2019

VIBARA DEVELOPERS PVT. LTD. Director 25/07/2019

Ratnesh Prasad.

Scanned by CamScanner

चेक बाउन्स या उपरोक्त रकम किसी भी हालात में अगर जमीन मालिक को नहीं प्राप्त होता है तो उन्नयन मनोबंध को निरस्त समझा जायेगा तथा प्रथम पक्ष कानूनी प्रक्रिया करने के लिए स्वतंत्र होगा।

यह कि प्रस्तुत विकासक करार में दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट रूप से सहमति हुई है कि विकासक/डेवलपर जमीन मालिक को मो0 30,00,000/- (तीस लाख रुपये) मात्र का अग्रिम भुगतान किये है जो डेवलपर/विकासक के द्वारा जमीन मालिक को दिया जायेगा वह प्रस्तावित 50-50 प्रतिशत शेयर का हिस्सा नहीं होगा।

9. डेवलपर्स बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जबाबदेही का निर्वाहन करते हुए इस एग्रीमेन्ट के प्रावधन के अनुसार निम्नलिखित कार्य भी करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

क. किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार करके स्वयं को ~~बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व~~ किसी भी न्यायालय, मजिस्ट्रेट, जुडिसियल एवं ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य के सम्बंध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूट केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही साथ इसके लिए वकालतनामा, अर्जी, दावी, सवाल-जवाब एवं रिज्वान्डर देने का अधिकारी होगे और अपना दावा हकियत सम्बंधित भी पेश करेगें। उसके लिए आवेदन-पत्र, शपथ-पत्र व अन्य कागजातों पर अपना हस्ताक्षर करेगें।

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/7/19

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/7/19

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/7/19

Scanned by CamScanner

ख. यह कि सम्बंधित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह की त्रुटियाँ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथाशीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबंद होगा।

इस विलेख का मूल प्रति डेवलपर्स तथा छाया प्रति जमीन मालिक के पास रहेगी।

10. यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों द्वारा अपने पूर्ण स्वस्थ एंव मानसिक संतुलन के साथ सोच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD. Director

Rakmesh Prasad 25/07/2019

Rakmesh Prasad

अनुसूची-I

उपरोक्त वर्णित भू-स्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का पूर्ण विवरणः-

वह आवासीय भूखण्ड जिसका कुल क्षेत्रफल- 8057.12 वर्गफीट यानि 18.50 डिसमील के समतुल्य है, जो मौजा- आदमपुर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं. 40 (चालीस), तौजी बिहार सरकार, खाता नं. 108 (एक सौ आठ), सर्वे प्लौट नं. 460 (चार सौ साठ), यह लेख्य सम्पति नगर परिषद् दानापुर निजामत के अन्दर एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 10 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से भुगतान किया जाता है जिसकी चौहद्दी निम्नवत् हैः-

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD. Director 25/07/2019

चौहद्दी

उत्तर - सहायक सड़क
दक्षिण - आर.आर. बिल्डर्स
पूरब - सर्वे प्लौट नं0-467
पश्चिम - श्री निर्मल प्रसाद

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD. Director 25/07/2019

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम पूंजी के कोड नं. 161 जोन- 2 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 70,30,000/- है।

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD. Director

Scanned by CamScanner

अनुसूची II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा	:-	पी.आर.डी.ए.(विघटित)/ पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
civil कार्य	:-	पी.आर.डी.ए.(विघटित)/ पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, ईट एवं बालू
परिसज्जा	:-	जमीन मालिक के हिस्से की सभी फ्लैट की दीवारें तथा भीतरी छत का प्लास्टर होगा एवं (डबल) वाल पुट्टी होगा तथा उक्त अपार्टमेन्ट के सभी बाहरी दिवालों पर वेदरकोट पेन्ट होगा।
दरवाजे	:-	सखुआ लकड़ी का चौखट (पेंट करके) और पल्ला वाटर प्रुफ फ्लस डोर का होगा।
खिड़कियाँ	:-	एल्युमीनियम फ्रेम शीशा के साथ
फर्श	:-	फ्लैट का सभी फर्श Vitrified टाईल्स (ISO Mark)।
शौचालय	:-	पैन, बेसिन, नल एवं अन्य समाग्री हिन्दवेयर, पैरीवेयर या समकक्ष ISI Brand एवं दिवाल में Glazed टाईल्स 7 फीट की उँचाई तक
रसोई घर	:-	ग्रेनाईट वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक, दिवाल पर वर्किंग प्लैटफार्म के उपर 02 फीट उँचा glazed टाइल्स।
बिजली व्यवस्थाः-		मानक बिजली सामग्री के साथ Conduit पी. वी.सी. conduit Copper wiring वायरिंग का तार एवं होल्डर I.S.I. Brand का एवं ट्रांसफार्मर होगा।
जेनरेटरः-		समुचित प्रतीक्षालय बिजली हेतू जेनरेटर होगा। (ASHOKA LELAND)
लिफ्टः-		I.S.I. Brand का सुरक्षा मानक से परिपूर्ण।

VIBARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

VIBARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

VIBARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

VIBARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

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

गवाहगण-

1. मुन्नी देवी
पति श्री रत्नेश प्रसाद
पता- मुसल्लहपुर
थाना- पालीगंज
जिला- पटना

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

Ratnesh Prasad
25/07/2019

2. रुबी कुमारी
पति- श्री संजीत कुमार
मुसल्लहपुर, पालीगंज, पटना
Sanjit Kumar Ray
S/o- Bijesh Prasad
Vill- Mustafapur
Po- Pchagaon. Dist- Pko
8011 05

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

VIRARA DEVELOPERS PVT, LTD.
Director
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT, LTD.
Director
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT, LTD.
Director
25/07/2019

टंकणकर्ता-
Arunkumar.
(अरुण कुमार)
समाहरणालय, पटना।

प्रारूपकर्ता-
Adv.
25/07/2019
(रूपेश कुमार)
अधिवक्ता
सी०वी०ए०,पटना।

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया
25/7/19
जाँच लिपिक

VIRARA DEVELOPERS PVT, LTD.
Director

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

... under Rule 5 - duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ... 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. 202000/-	Amt.Paid By N J Stamp Paper	Rs. 0/-
Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 229650/-

Registration Fee

FEE PAID											
	A1	1075	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	0
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
	A10	0	F	20000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	26100

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	550	1000
Proc.Fee	0	
Total	550	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 27650

Registering Officer
Patna

Date: 25/07/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 25th July 2019 by Ratnesh Prasad S/O-Late Raghunath Prasad by profession Others. Status - Executant

Ratnesh Prasad.
25/7/19

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:25/07/2019

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sunil Kumar Ray' age '34' Sex 'M', 'S/O Brijesh Prasad', resident of 'Mustafapur, Dinapur Cum Khagaul, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 25/07/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 214 on page no. 118 to 138 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 32 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

SCORE 4.1

Registering Officer
Deed No . :d No. Patna

Token No. 8723 Year : 2019 S.No. : 8587 SCORE Ver.4.1

DEED NO: 9155

VIBHABA DEVELOPERS PVT. LTD.

Director

Scanned by CamScanner

2800201907250O8

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR04353294134862R
Certificate Issued Date	:	17-Jul-2019 01:24 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0104864252179533R
Purchased by	:	VIRARA DEVELOPERS PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	VIRARA DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	VIRARA DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	2,02,000(Two Lakh Two Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	26,100 (Twenty Six Thousand One Hundred only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	550 (Five Hundred And Fifty only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	2,29,650 (Two Lakh Twenty Nine Thousand Six Hundred And Fifty only)

8723/19

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/7/19

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

VIRARA DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
25/07/2019

Do not write or type below this line

TQ 0008242978

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website 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.

Scanned by CamScanner

स्थल जांच प्रतिवेदन

जिला अवर निबंधक पटना के आदेशानुसार टोकन संख्या 8723 दिनांक 25.07.2019 मौजा– आदमपुर, अंचल– दानापुर, थाना नं0 40, खाता संख्या – 108, खेसरा संख्या– 460, रकवा – 18.50 डी0 का स्थल जांच किया, जो आवासीय सहायक सड़क पर अवस्थित है। जो आर. आर. बिल्डर के अपार्टमेन्ट के समीप स्थित है।

शैलेन्द्र कुमार सिन्हा
19-08-2019

शैलेन्द्र कुमार सिन्हा,
उच्चवर्गीय लिपिक,
दानापुर।



VIBHA DEVELOPERS PVT. LTD.

Director

Scanned by CamScanner