Serial No. 9771 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 9576

Deed No. 9576

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

This document was presented for registration on **06/07/2021** by **Ranjan Kumar Mertiya(Partner)**
A stamp duty of Rs. **1825250**/- and other fees of Rs. **43000**/- 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. **9576** in Book No. **1**, Volume No. **193** on pages from **208** to **227** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **30** / Year **2021**

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 06/07/2021 Token No: 9446 /2021

Development Agreement (विकास सहमति-पत्र)

यह विकास सहमति पत्र आज दिनांक 29th माह JUNE वर्ष 2021 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित एवम् निबंधित किया गया।

(1) लेख्यकारी का नाम एवं पता:-

तारा होम्स (TARA HOMES), PAN नं० – AAPFT2143N, (a Partnership Firm registered under Indian Partnership Act 1932), निबंधित कार्यालय : ए – 52, नर्मदा अपार्टमेंट, एक्जीबिशन रोड, थाना - गाँधी मैदान, जिला - पटना, पिन कोड - 800001, द्वारा अधिकृत **पार्टनर :- श्री रंजन कुमार मेरतिया**, पिता का नाम - श्री कैलाश चन्द, निवासी – फोर्थ फ्लोर, वासुदेव सिटी, राजहंस गेस्ट हाउस के सामने, बेनी बाबु का बगीचा, राजेंद्र पथ, थाना - गाँधी मैदान, जिला - पटना (बिहार), पिन कोड – 800001, भारतीय नागरिक ।

मो० नं० 9386956794

M/S TARA HOMES
Ranjan Kumar Mertiya
Partner 29/6/21

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/6/21

दस्तावेज जाचाँ
29/6/21

"दस्तावेज में वर्णित तथ्यों का सम्यक् [illegible]
प्रभारी [illegible]
निबंधन [illegible]
29/6/21
उपबंधकीय अधिकारी

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 9446 | Reg. Year 2021 | Serial Number | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Sooraj Bharti(Partner)						
Sig.	29/06/21						
Presented By	Ranjan Kumar Mertiya (Partner)						
Sig.	Ranjan kumar Mertiya 29/06/2021						
Executant	Ranjan Kumar Mertiya (Partner)	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	Ranjan kumar Mertiya 29/06/2021						
Identified By	Mohan Chand Upadhyay						
Sig.	29.06.2021						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop026

...शानुसार पक्षकार द्वारा दिखाये गये
...भूखंड का स्थल निरीक्षण किया
...ाजा ... में ... सड़क
...र स्थित है, जो चौहद्दी के अनुरूप
...ा ... से लगभग ... मी.
... दूरी पर स्थित है। ...

M/S TARA HOMES
Ranjan kumar Mertiya
Partner 29/6/21

29/06/2021

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR14187221989126S
Certificate Issued Date	:	25-Nov-2020 04:18 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01174625659064395
Purchased by	:	BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid By	:	BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	15,82,440(FifteenLakh Eighty Two Thousand Four Hundred And Forty only)
Reg. fee (Rs.)	:	41,000 (Forty One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	16,24,440 (Sixteen Lakh Twenty Four Thousand Four Hundred And Forty only)

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

TM. 9446/21

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/12/20

..... Do not write or type below this line .....

SR 0007697976

Statutory Alert

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR14117134997957S
Certificate Issued Date	:	24-Nov-2020 11:46 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01173654751258235
Purchased by	:	BHARTI MERTIYA DIPEK CONSTRUCTION
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	BHARTI MERTIYA DIPEK CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid By	:	BHARTI MERTIYA DIPEK CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,000(One Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	2,000 (Two Thousand only)

Tr. 9446/21

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONST...

29/10/21

..... Do not write or type below this line .....

SR 0007697764

Statutory Alert

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. 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.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR21256586177298T
Certificate Issued Date	:	03-Jul-2021 04:48 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01279348181232 62T
Purchased by	:	BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid By	:	BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	2,41,810(Two Lakh Forty One Thousand Eight Hundred And Ten only)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	2,41,810 (Two Lakh Forty One Thousand Eight Hundred And Ten only)

Do not write or type below this line

KC 0003399074

(तारा होम्स के निबंधित पार्टनरशिप डीड न० 39, दिनांक: 10/06/2019 के पृष्ठ संख्या 04 के पॉइंट न० 07 एवं इस वसीके के खाने न० 5 में वर्णित लेख्य संपत्ति हेतु निबंधित निर्विवाद विक्रय वसीका डीड न० 11627 दिनांक: 26/11/2020 के अनुसार इस वसीके को निबंधित करने के लिए श्री रंजन कुमार मेरतिया पूर्ण रूप से अधिकृत हैं)
जिन्हें इसके पश्चात प्रथम पक्ष/लेख्यकारी/ भूस्वामी के नाम से संबोधित किया गया है ।



(2) लेख्यधारी का नाम एवम् पताः- भारती मेरतिया दीपक कंस्ट्रक्शन (BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION), PAN : AAWFB8664R, (a Partnership Firm registered under Indian Partnership Act 1932) निबंधित कार्यालय - ग्राउंड फ्लोर, वासुदेव सिटी, राजहंस गेस्ट हाउस के सामने बेनी बाबू का बगीचा, राजेन्द्र पथ, पटना-800001 (बिहार), द्वारा पार्टनर - **श्री सूरज भारती**, पिता - श्री मनोज कुमार भारती, निवासी - 4th फ्लोर, परिक्रमा, क्वालिटी एन्क्लेव, दक्षिणी मंदिरी, पटना - 800001, बिहार, भारतीय नागरिक ।
मोबाइल न० 9431215740
जिन्हें द्वितीय पक्ष / विकासक / डेवलपर/ विकासकर्ता कहा गया है।

M/S TARA HOMES
Partner
29/6/21

(उपरोक्त उल्लिखित अभिव्यक्तियों में उनके संबंधित उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधि, हितबद्ध उत्तराधिकारी, अधिन्यासी आदि शामिल हैं; जब तक कि उन्हें सन्दर्भ से अलग ना किया जाये या प्रसंग के प्रतिकूल ना हों)

(3) लेख्यप्रकार-
विकास सहमति पत्र (बहुमंजिला भवन निर्माणार्थ)।

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/6/21

(4) **लेख्य संपत्ति का मूल्यांकनः-** रु० 7,90,72,000/- (सात करोड़ नब्बे लाख बहत्तर हजार रुपये मात्र) ।

(5) **लेख्य संपत्ति का विवरणः-**

मौजा - जलालपुर, मुहल्ला - मानसरोवर कॉलनी, सर्वे थाना - दानापुर, हाल थाना - रूपसपुर, जिला - पटना, राजस्व थाना संख्या – 22 (बाईस), थाना कोड – 134, ज़ोन – 3, तौजी न० 5527, खाता संख्या -163 (एक सौ तिरसठ) एवं 167 (एक सौ सरसठ), सर्वे खेसरा संख्या - 118 एवं 118/670 का अंश (एक सौ अठारह एवं एक सौ अठारह बटा छह सौ सत्तर का अंश) बएराजी मापी से मवाजी 23 (तेईस) कट्ठा 6 (छः) धूर 6 (छः) धुरकी लगभग 31731.7 स्क्वायर फीट यानी कि 72.85 डिसमिल जिसका सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर सदर रजिस्ट्री ऑफिस पटना सदर है l जिसकी अन्य विवरण निम्न रूप से वर्णित हैः-

सर्वे खेसरा संख्या		**चौहद्दी**
118 एवं 118/670 का अंश	पूरबः-	जलालपुर हाइट्स
(एक सौ अठारह	पश्चिमः-	सहायक रास्ता
एवं एक सौ अठारह बटा छः	उत्तरः-	जलालपुर हाइट्स
सत्तर का अंश)	दक्षिणः-	श्रीमती रमावती देवी

संपत्ति का मूल्यांकनः

जमीन की कीमत	: रु०7,65,72,000/-
बाउंड्री का कीमत	: रु०23,00,000/-
कर्कट का शेड (100 sqft)	: रू० 2,00,000/-
कुल कीमत	**: रु०7,90,72,000/-**

संदर्भ

यह कि खाने न० 5 में वर्णित संपत्ति प्रथम पक्ष लेख्यकारी की खरीदगी संपत्ति है, जिसे उन्होंने निबंधित DEED OF ABSOLUTE SALE दिनांक 26/11/2020, जिला निबंधन कार्यालय पटना के दस्तावेज

M/S TARA HOMES
Partner
29/6/21

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/6/21

संख्या (डीड न०) 11627 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 247 के पृष्ठ संख्या 544 से 557 तक सीडी संख्या 38 सन् 2020 में निबंधित एवं कुल 14 पन्नों में संधारित वसीके के द्वारा मोस्मात सीमा देवी व अन्य से खरीदा है एवं द्वितीय पक्ष विकासक हैं। प्रथम पक्ष लेख्कारीगण की इच्छा है कि अपने परती भूखंड पर एक बहुमंजिला भवन का निर्माण किया जाए इसके लिए उन्होंने विकासक से संपर्क किया, उक्त विकासक के साथ मधुर संबंधों के मद्देनज़र, प्रथम पक्ष आवश्यकता अनुसार विकासक से आर्थिक मदद लेते रहे हैं तथा खाना नं. 05 की जमीन पर बहुमंजीला भवन निर्माणार्थ द्वितीय पक्ष - विकासक को चयनित करते हुए, शर्तों को लिपिबद्ध किया ताकी भविष्य में कोई दिक्कत किसी पक्ष को नहीं हो।

यह कि वर्णित सम्पत्ति पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण के लिए लेख्यकारी विकासकर्ता के साथ आपसी सहमति एवम् निर्धारित शर्तों पर अपने-अपने स्वस्थ मानसिक एवं शारीरिक अवस्था में अपना-अपना नफा नुकसान सोंचकर निम्नांकित शर्तों पर इस विकास/सहमति-पत्र को निष्पादित एवं लिपीबद्ध किया जो इस प्रकार है:-

i. यह कि प्रथम पक्ष (लेख्यकारी) ने दावा किया कि खाना न० 5 में वर्णित संपत्ति राजकीय या राष्ट्रिय अधिग्रहण से मुक्त है एवं अधिग्रहण

M/S TARA HOMES
Ranjan kumar Mehta
Partner 29/6/21

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/6/21

सम्बन्धी किसी प्रकार की सूचना से प्रभावित नहीं है एवं हर प्रकार से ऋण, विघ्न, प्रतिबन्ध, बाधा से पूर्णतः मुक्त है तथा किसी प्रकार के दोष सम्पत्ति से संबंधित पाये जाने पर उसकी क्षतिपूर्ति का पूर्ण भार प्रथम पक्ष पर रहेगा।

ii. यह कि प्रथम पक्ष - श्री रंजन कुमार मेरतिया इस वसीके को निबंधित/निष्पादित करने एवं इससे संबंधित सभी कार्य (यथा तारा होम्स के हिस्से के निर्मित क्षेत्र की बिक्री, द्वितीय पक्ष के साथ DIVISION AGREEMENT का निष्पादन अदि) करने हेतु अपने कंपनी (मेसर्स तारा होम्स) के निबंधित पार्टनरशिप डीड के पृष्ठ संख्या 04 के पॉइंट न० 7 व 8 और पृष्ठ संख्या 06 के पॉइंट न० 23 एवं इस वसीके के खाने न० 5 में वर्णित लेख्य संपत्ति हेतु निबंधित निर्विवाद विक्रय वसीका के मुताबिक पूर्ण रूप से अधिकृत हैं ।

iii. यह कि प्रथम पक्ष खाने न० 5 में वर्णित भूखंड संबंधित हालिया रसीद, अमीन से नापी एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को सौंप देंगे ।

iv. यह कि प्रथम पक्ष इस इकरारनामे के निबंधन के बाद द्वितीय पक्ष की मौजूदगी में खाने न० 5 में वर्णित संपत्ति/जमीन/भूखंड की मापी सरकारी अमीन से करवाकर लिखित रूप से द्वितीय पक्ष को सौंप देंगे ताकि द्वितीय पक्ष उस जमीन पर बहुमंजलीय ईमारत/प्रोजेक्ट बनाने की करवाई शुरू कर सकें । सिर्फ द्वितीय पक्ष को ही नक़्शे पर हस्ताक्षर

M/S TARA HOMES
Ranjan Kumar Meriya
Partner 29/6/21

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/6/21

करने का अधिकार होगा । प्रथम पक्ष को इससे कोई ऐतराज नहीं है और जरुरत पड़ने पर प्रथम पक्ष सशरीर उपस्थित होकर हस्ताक्षर करेंगे या अंगूठे का निशान लगायेंगे ।

v. यह कि द्वितीय पक्ष जमीन पर अपना साइन बोर्ड इत्यादि लगायेंगे ।

vi. यह कि इस निबंधन के पूर्व के भूमि संबंधित सभी सरकारी टैक्स (होल्डिंग टैक्स आदि) प्रथम पक्ष जमा करेंगे एवं संपत्ति संबंधित सभी सरकारी टैक्स (GST आदि) उभय पक्ष अपने-अपने हिस्से का भुगतान करेंगे । एवं सभी आवंटियों की तरह प्रथम पक्ष भी "विकास शुल्क" का भुगतान द्वितीय पक्ष को करेंगे ।

vii. यह कि द्वितीय पक्ष (डेभलपर) उस जमीन पर किसी तरह का बहुमंजिला भवन बनाने का काम नियमानुकुल ही करेंगे तथा जो भी बहुमंजिला भवन बनायेंगे उसे पहले सक्षम पदाधिकारी विभाग के द्वारा आवश्यकता अनुसार आदेश प्राप्त करेंगे। इस कार्य के लिए डेवलपर सक्षम निकाय से नक्शा प्रपोज्ड प्लान नियम कानून के तहत पास करायेंगे तथा रेरा से इसकी स्वीकृति लेंगे, तत्पश्चात् ही डेवलपर उस भूमि पर बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य प्रारम्भ करेंगे।

viii. यह कि डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष इस वसीका में दिये गये खाना नं. 05 में वर्णित जमीन पर इस शर्त पर यह एकरारनामा कर रहे हैं कि विकसित किया हुआ बहुमंजिला भवन का चालीस प्रतिशत (40%) निर्मित एरिया प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष दे देंगे, जो कि प्रथम पक्ष द्वारा दिए गए कुल भूखंड/जमीन के

M/S TARA HOMES
Partner 29/12/21

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/12/21

एवज में होगा, और शेष साठ प्रतिशत (60%) हिस्सा द्वितीय पक्ष का होगा ।

ix. यह कि प्रथम पक्ष यानि कि तारा होम्स के हिस्से के विक्रय से प्राप्त रकम प्रथम पक्ष अपनी साझेदारी (तारा होम्स) के बैंक खाते में जमा कर देंगे; जिसमें से अपने साझेदारी के कंपनी के शर्तों के अनुसार रुपये सताईस सौ मात्र प्रति वर्ग फीट के हिसाब से जो रकम होगा उसके चार बराबर हिस्से कर अपने साझेदारी के चारों पार्टनर्स (स्वयं सहित शेष तीनों) के बीच बाँट देंगे तथा शेष रकम सिर्फ प्रथम पक्ष के सदस्य यानि कि श्री रंजन कुमार मेरातिया का होगा ।

x. यह कि प्रथम पक्ष के कंपनी के पार्टनर्स का हिस्सा उन्हें सौंपे जाने से पहले उनके कंपनी के पार्टनर - श्री मोहन चंद उपाध्याय एवं श्री रंजन कुमार मेरतिया का इस लेख्य संपत्ति संबंधित पूर्व की जो भी देनदारी (जो उन्होंने निजी पैसे से भुगतान किया हो) होगी, उसका भुगतान उन्हें किया जाएगा तथा शेष बचा हिस्सा ही पार्टनर्स में बराबर विभाजित होगा ।

xi. यह कि छत का भाग सिर्फ द्वितीय पक्ष का ही होगा ।

xii. यह कि 1BHK के फ्लैट हेतु कोई पार्किंग नहीं होगा ।

M/S TARA HOMES
Ranjan Kumar Meriya
Partner
29/6/21

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/6/21

xiii. यह कि द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वे निर्माण हेतु किसी वित्तीय संस्था जैसे बैंक आदि से खाने नं० 5 के संपत्ति पर प्रोजेक्ट लोन प्रोजेक्ट मोर्टगेज कर प्राप्त कर सकें । इसके लिए द्वितीय पक्ष को प्रथम पक्ष से किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र लेने की आवश्यकता नहीं होगी । अगर किसी अपरिहार्य परिस्थिति में अनापत्ति लेने की आवश्यकता पड़े तो प्रथम पक्ष - श्री रंजन कुमार मेरतिया ऐसे अनापत्ति देने के लिए बाध्य होंगे ।

xiv. सक्षम निकाय से नक्शा पास होने के 10 दिनों के अंदर उभय पक्ष आपसी सहमती से एक एकरारनामा **(Division Agreement)** का निष्पादन कर लेंगे ताकि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के फ्लैट्स/शेयर को बेच/बुकिंग कर निर्माण करने हेतु एडवांस/फुल पेमेंट ले सकें । द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष को पूर्व में जो आर्थिक मदद की थी, उसका इस Division Agreement के तहत प्रथम पक्ष के निर्मित क्षेत्र के हिस्से से समायोजित कर लेंगे । प्रथम पक्ष के हिस्से इस **Division Agreement** का निष्पादन करने हेतु प्रथम पक्ष अपने कंपनी के निबंधित पार्टनरशिप डीड के अनुसार पूर्ण रूप से अधिकृत हैं । समय से **Division Agreement** का निष्पादन नहीं होने की स्थिति में द्वितीय पक्ष फ्लैट्स/निर्मित एरिया का एकतरफा विभाजन करेंगे जो प्रथम पक्ष को मान्य होगा ।

MIS TARA HOMES
Ranjan Kumar Meharia
Partner 29/6/21

BHARTI MERITYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/6/21

xv. प्रथम पक्ष को उनके हिस्से की जगह देने के बाद जो भी जगह बचेगी उसका उपयोग एव उपभोग करने का अधिकार द्वितीय पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा।

xvi. यह कि भवन निर्माण में किसी तरह का जो भी खर्च या व्यय होगा उस खर्च का वहन डेभलपर स्वयं करेंगे। उस खर्च से भू-स्वामी को कोई मतलब नहीं रहेगा। उसका हिसाब-किताब, लेन-देन से किसी भी तरह का कोई मतलब या संबंध प्रथम पक्ष को या उनके वारिसान या उनके उत्तराधिकारियों को नहीं रहेगा और न ही किसी प्रकार से द्वितीय पक्ष उनके प्रति जवाबदेह होंगे । प्रथम पक्ष या उनके नामित/वारिसान/उत्तराधिकारी का निर्माण कार्य में न कोई हस्तक्षेप होगा ना ही वे निर्माण कार्य रोकने/बाधित करने का प्रयास करेंगे, अन्यथा ऐसे किसी बाधा से द्वितीय पक्ष को हुए/होने वाले नुकसान की भरपाई की जिम्मेवारी प्रथम पक्ष की होगी ।

xvii. यह कि बहुमंजिला भवन पूर्ण रूप से विकसित करने की निर्माण अवधि भूखंड लिखित रूप से (अधिकृत अमीन से नापी करवाकर बाउंड्री करके) सौंपे जाने, सक्षम निकाय से नक्शा स्वीकृत होने और बिहार RERA से प्रोजेक्ट की स्वीकृति के बाद (जो भी आखिरी में हो) से 07 (सात) वर्ष तथा 02 (दो) वर्ष के 'ग्रेस पीरियड' तथा रेरा के प्राबधान के अनुसार रहेगा। तथा अगर द्वितीय पक्ष उक्त अवधी में निर्माण पूरा करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा नहीं सौंप पाते हैं तो द्वितीय पक्ष सलाना रु० 40,000/- (चालीस हजार रुपये मात्र) हर्जाना प्रथम पक्ष को देंगे । भविष्य

M/S TARA HOMES
Partner 29/6/21

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/6/21

में भू-खण्ड मालिक एवं उनके वारिसानों तथा उत्तराधिकारी भी उक्त भू-खण्ड पर किसी प्रकार का दावा नहीं कर सकेंगे।

xviii. यह कि किसी प्रकृति आपदा जैसे भूकंप, बाढ़ इत्यादि की कोप लीला, सरकारी संस्था, न्यायलय आदि में लंबित मुकदमा से रूकावट इत्यादि के वजह से भवन बनाने में जो समय वर्वाद होगा, या भवन निर्माण में बिलम्ब होगा उस अवधि और रिकवरी में लगे समय को निर्माण की अवधि में जोड़ दिया जाएगा।

xix. यह कि डेभलपर को यानी द्वितीय पक्ष को अपने सुबिधा के अनुसार एक या एक से अधिक ब्लॉक (खण्ड) में नियमानुसार भू-खण्ड पर भवन का निर्माण करेंगे। इस पर प्रथम पक्ष को किसी तरह का कोई एतराज या आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा।

xx. यह कि समय अनुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधिन भवन में किसी तरह का फेर-बदल करना पड़े तो उस कार्य को करने के लिए द्वितीय पक्ष बिलकुल स्वतंत्र रहेंगे।

xxi. यह कि डेभलपर स्वयं या किसी अन्य भवन निर्माता या ठेकेदार को रखकर भवn निर्माण करायेंगे, निर्माण के समय अभियंता या अन्य पदाधिकारी की नियुक्ति या प्रोन्नति या हटाने का पूर्ण अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष को ही रहेगा। उसी प्रकार, द्वितीय पक्ष सुविधा अनुसार अभियंता, आर्किटेक्ट, सर्वेयर बहाल कर सकते हैं। जिसका संपूर्ण व्यय द्वितीय पक्ष को वहन करना है।

M/S TARA HOMES
Ranjan Kumar Mehta
Partner 29/6/21

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
29/6/21

नगर निबंधन कार्यालय पटना

xxii. यह कि बिहार अपार्टमेंन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा-5(1) एवं 6(2) के तहत प्रथम पक्ष निम्न अधिकार द्वितीय पक्ष को देते हैं:-

- यह कि **द्वितीय पक्ष (लेख्यधारी)** ईमारत का निर्माण स्थानीय संकायों के नियमो के अनुरूप करे और संबंधित पदाधिकारियों से स्वीकृत कराएँ, सभी आवश्यक काम करें और नक्शा अपने नामे पारित करवाएं ।
- यह कि **द्वितीय पक्ष (लेख्यधारी)** अपनी इच्छा के अनुरूप आर्किटेक्ट, इंजिनियर और ठेकेदार चयन करें जो इमारत के हित में उपयुक्त हो.
- बिजली, पानी, गंदे पानी की निकासी आदि संबंधित आवेदन देना व सीमेंट, सैंड, रेंफ़ॉरेसमेंट आदि का कोटा लेना ।
- प्रोजेक्ट का इंश्योरेंस करवाना प्रथम पक्ष का दायित्व होगा ।
- यह कि **द्वितीय पक्ष (लेख्यधारी)** अपने हिस्से के फ्लैट और पार्किंग की बिक्री हेतु क्रेताओं से अनुबंध कर सकते हैं और उनसे धन प्राप्त कर सकते हैं ।
- यह कि द्वितीय पक्ष निर्माण हेतु किसी वित्तीय संस्था जैसे बैंक आदि से खाने न० 5 के संपत्ति पर प्रोजेक्ट लोन प्रोजेक्ट मोर्टगेज कर प्राप्त कर सकते हैं ।

M/S TARA HOMES
Ranjan Kumar Mishra
Partner 29/6/21

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/6/21

- अपने हिस्से के फ्लैट की कीमत प्राप्त कर बिक्रयनामा पर अपने हस्ताक्षर बना सकते हैं और निबंधन कार्यालय में बिक्रयनामे को निबंधित करा सकते हैं ।

xxiii. यह कि इस लेख्य के खाना नं. 05 में वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के संबंध में नगर निगम या किसी अन्य विभाग में आवेदन देने की जरुरत पड़े या हस्ताक्षर करने की जरूरत पड़े या मुकदमा करने या अधिवक्ता बहाल करने या वकालतनामा लिखने या शपथ-पत्र या अन्य किसी चीज की जरूरत पड़े तो यह कार्य करने के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेगा। इसके लिए भू-स्वामीगण कोई आपत्ति नहीं करेंगे।

xxiv. यह कि इस एग्रीमेन्ट के तहत जो भी अधिकार भू-खण्ड मालिक को प्राप्त है, वह पूरा अधिकार उनके उत्तराधिकारी/वारिसान (Nominee) का भी रहेगा। उसी तरह द्वितीय पक्ष एवं उरके वारिसानों को वही अधिकार प्राप्त होगा जो भू-स्वामी तथा उनके वारिसानों को प्राप्त होगा।

xxv. भूस्वामी यह वचन देते हैं कि इसके पूर्व किसी भी अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों तथा किसी फर्म के साथ खाना नं०5 की सम्पत्ति के साथ किसी तरह का विकास एग्रीमेंन्ट पूर्व में नहीं किये हैं। साथ ही, पूरी प्रक्रिया के लिखे जाने के बाद भी अगर लेख्य सम्पति से संबंधित कोई मुकदमा/विवाद/दावा आता है तो उससे द्वितीय पक्ष को हुए नुकसान की भरपाई प्रथम पक्ष के कंपनी के संबंधित पार्टनर के निर्मित क्षेत्र के हिस्से से निर्माण लागत से समायोजित कर लिया जायेगा, जिनकी वजह से ऐसा नुकसान हुआ हो ।

M/S TARA HOMES
Partner

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner

xxvi. यह कि यह विकास सहमति पत्र किसी भी सूरत में निरस्त नहीं हो सकता है ।

xxvii. यह कि यदि इस एग्रीमेन्ट के निष्पादित होने के दिन से ही भूखण्ड पर डेवलपर यानि द्वितीय पक्ष का अधिकार हो जायेगा और डेवलपर उस जमीन पर अपने खर्च पर विकास या निर्माण हेतु कार्य प्रारम्भ कर देंगे। इसमें भू-खण्ड मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी। आपत्ति करने पर द्वितीय पक्ष को हुए नुकसान की भरपाई प्रथम पक्ष को करना होगा ।

xxviii. यह कि विकासकर्ता आवश्यकता पड़ने या उपलब्ध रहने पर अगल-बगल के अन्य प्लॉटों का भी अन्य भू-खण्ड स्वामी से विकास सहमति पत्र अपने सहुलियत के अनुसार कर, अपने इस प्रोजेक्ट में शामिल कर सकते हैं और सक्षम निकाय से सम्मिलित नक्शा पारित करवा सकते हैं, ऐसे शामिल किये गए भूखंडों या उनपर द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रोजेक्ट/ईमारत में प्रथम पक्ष का कोई हिस्सा/अधिकार नहीं होगा । इसमें भू-खण्ड स्वामी या उनके उत्तराधिकारीगण को किसी प्रकार का कोई आपत्ति बहुमंजिलीये इमारत निर्माण करने में नहीं होगी और न किसी प्रकार का बाधा उत्पन्न करेंगे ।

xxix. यह कि इस एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न किसी भी तरह का विवाद पटना जिले के न्यायलय के कार्यक्षेत्र के भीतर ही रहेगा।

M/S TARA HOMES
Partner 29/6/21

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/6/21

xxx. यह कि द्वितीय पक्ष (लेख्यधारी) इमारत के दीर्घकालीन रख-रखाव की व्यवस्था हेतु एक सोसाइटी बनाकर उसके मनोनीत अधिकारीगण को इसके रख-रखाव का जिम्मा सौंप कर मुक्त हो सकते हैं, ऐसा करने के लिए सभी आबंटियों की तरह प्रथम पक्ष (लेख्यधारी) भी अपने हिस्से का पोजेशन लेने से पहले निर्धारित आजीवन/मासिक राशि मेंटेनेंस हेतु द्वितीय पक्ष की चयनित कंपनी के खाते में एकमुश्त जमा करेंगे । सभी आवंटियों की सोसाइटी के गठन के पूर्व एवं गठन के बाद भी पुरे प्रोजेक्ट, समूचे परिसर एवं सभी इमारतों के मेंटेनेंस का काम द्वितीय पक्ष की चयनित कम्पनी करेगी । सोसाइटी का इस तथ्य पर स्वतः ही सहमति रहेगी ।

xxxi. यह कि द्वितीय पक्ष चाहें तो आवंटियों के सोसाइटी के गठन एवं प्रोजेक्ट/सभी इमारतों के मेंटेनेंस के काम का जिम्मा आवंटियों पर छोड़ सकते हैं; द्वितीय पक्ष से लिखित अनापत्ति मिलने के पश्चात् सभी आवंटि मिलकर स्वयं ही ऐसे सोसाइटी का गठन कर लेंगे, ऐसी सूरत में द्वितीय पक्ष विकासक का कोई हस्तक्षेप नहीं होगा ना ही सोसाइटी या मेंटेनेंस संबंधित कोई जवाबदेही होगी ।

xxxii. यह कि प्रथम पक्ष (लेख्यधारी) यह स्वीकार करते हैं कि परिसर के रख-रखाव हेतु जो भी सोसाइटी बनेगी उसके नियमों उपनियमों का वे भी अक्षरशः पालन करेंगे।

xxxiii. यह कि इस विकास सहमति पत्र के अन्तर्गत नामित प्रथम पक्ष (लेख्यकारीगण) के अलावा उपरोक्त भूखंड पर किसी अन्य ने दावा किया तो प्रथम पक्ष (लेख्यकारीगण) की यह जिम्मेदारी होगी कि वे तत्काल ही बिना समय गंवाए मामले को स्वयं सलट

M/S TARA HOMES
Partner 29/6/12

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
29/6/12

ले अन्यथा द्वितीय पक्ष (लेख्यधारी) स्वयं इसे सलटने का प्रयास करेंगे और इस प्रयास में होने वाले खर्च की भरपाई प्रथम पक्ष (लेख्यकारीगण) के हिस्से में पड़ने वाले एरिया की कीमत से समायोजित कर लिया जाएगा।

xxxiv. यह कि निर्माण कार्य के दौरान द्वितीय पक्ष अगर प्रथम पक्ष को या उनके हित के लिए या उनके कहने पर किसी और को जो भी रकम भुगतान करेंग या पूर्व में किये होंगे, द्वितीय पक्ष निर्माण के उपरांत उस रकम का समायोजन निर्माण लागत के दर से प्रथम पक्ष के हिस्से से कर लेंगे।

इस विकास सहमति पत्र के निष्पादन के साक्ष्य के रूप में आज दिनांक 29/6/2021 को प्रथम पक्ष (लेख्यधारी) और द्वितीय पक्ष (लेख्यधारी) ने निम्न हस्ताक्षरित साक्ष्यों के समक्ष अपने-अपने हस्ताक्षर बना दिया।

साक्ष्य: -

1. M/S TARA HOMES
Partner

2.

लेख्यकारीगण का हस्ताक्षर

M/S TARA HOMES
Ranjan Kumar Meritya
Partner
29/6/2021

(श्री रंजन कुमार मेरतिया)
पार्टनर - तारा होम्स

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/6/2021

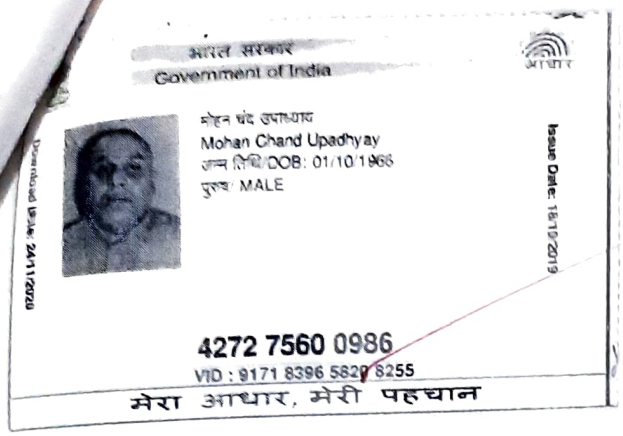
(श्री सूरज भारती)
पार्टनर - भारती मेरतिया दीपक कंस्ट्रक्शन

GENERAL SPECIFICATION

1. RCC framed structure over foundation all as per the structure design and drawing provided by the licensed consultant.
2. Bricks in the partition walls.
3. Cement of ISI mark.
4. Sand and aggregates from natural source as locally available.
5. Reinforcement of ISI mark
6. Internal Wall finishes with cement sand plaster then coated with two coats of POP.
7. External wall finishes with 15-20 mm cement sand plaster and further decorated with paint.
8. Flooring: - all bed rooms, drawing room and internal passage with vitrified flooring of standard quality. Bathroom and kitchen to have ceramic floor tiles of standard quality. All lobby and corridor and staircase to have cut sized marble/granite/vitrified tiles.
9. Kitchen to have granite work top and two feet high dado of ceramic glazed tiles of standard quality over granite work top.
10. Bathroom walls to have ceramic glazed tile of standard quality up to lintel height.
11. Door frames will be of good quality wood available in the local market.
12. Door shutters will be factory made flush door duly treated against termite attack.
13. Windows will be of two track sliding with mosquito net
14. Sanitary wares will be of perryware or equivalent. All bathrooms to have commode.
15. Bathroom fittings will be of jaguar/ISI mark.
16. All electrical fittings will be of Havels make/ISI mark.
17. Elevators.

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
Partner
29/6/21

M/S TARA HOMES
Ranjan Kumar Mehta
Partner
29/6/21

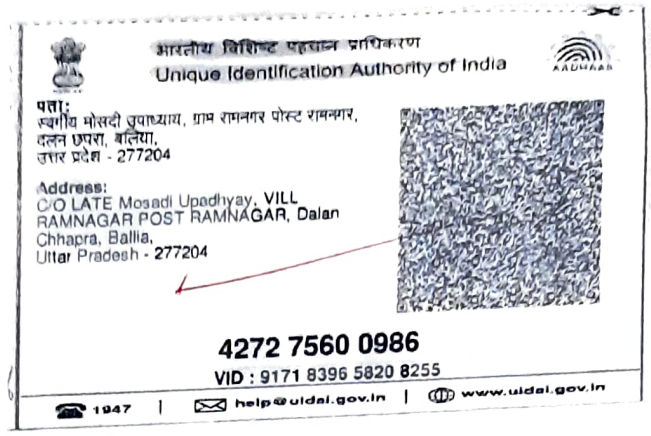

भारत सरकार
Government of India

मोहन चंद उपाध्याय
Mohan Chand Upadhyay
जन्म तिथि/DOB: 01/10/1966
पुरुष/ MALE

Issue Date: 18/10/2019

4272 7560 0986
VID : 9171 8396 5820 8255

मेरा आधार, मेरी पहचान


भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
स्वर्गीय मोसदी उपाध्याय, ग्राम रामनगर पोस्ट रामनगर,
दलन छपरा, बलिया,
उत्तर प्रदेश - 277204

Address:
C/O LATE Mosadi Upadhyay, VILL
RAMNAGAR POST RAMNAGAR, Dalan
Chhapra, Ballia,
Uttar Pradesh - 277204

4272 7560 0986
VID : 9171 8396 5820 8255

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

मोहन चन्द उपाध्याय

[illegible]

Endorsement of Certificate of Admissibility

ssible 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.	1825250/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan Rs. 1626440/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
	A10	0	E	40000	J1	0	K2	0	Na	0		
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
									TOTAL-	40000		

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 41000

Registering Officer
Danapur

Date: 29/06/2021

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 29th June 2021 by Ranjan Kumar Mertiya (Partner) Kailash Chand by profession Others. Status - Executant

Ranjan Kumar Mertiya
29/6/2021

Signature/L.T.I. of Presentant

Registering Officer
Danapur

Date: 29/06/2021

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Mohan Chand Upadhyay' age '54' Sex 'M', 'Late Mosadi Upadhyay', resident of 'Vill- Ramnagar, Po- Ramnagar, Dalan Chhapra, Ballia. U.P.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date 29/06/2021

Registering Officer
Danapur

Date : 29/06/2021

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Danapur in Book 1 Volume No. 191 on pages on 164 -174, for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-30 , year 2016 .The Document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 06/07/2021

Token No. : 9446 **Year : 2021, S.No. : SCORE Ver.4.1** **Deed No Deed No 9576 No . :**

निबंधन कार्यालय, दानापुर • पटना • BIHAR

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

संजय कुमार
29/06/21

M/S TARA HOMES
Partner
Ranjan Kumar Mishra
29/06/21
Partner
सहभागी का हस्ताक्षर

BHARTI MERTIYA DEEPAK CONSTRUCTION
29/06/21
Partner
लेख्यधारी का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर • पटना

Serial No. :- 533 Circle :- Book No. :- 4 Deed No. :- 14

Serial No. :- 533 Deed No. :- 14

Govt. of Bihar
Sub-Registry Office, Patna City
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **08/02/2025** by **Ranjan Kumar Mertiya.** A Stamp Duty of **Rs. 10000/-**, Registration Fee of **Rs. 1000/-** and other Fees of **Rs. 500/-** have 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.

This document has been registered as Deed No. **14** in Book No. **4** Volume No. **1** on pages from **222** to **235** and has been preserved in total **12** page in database.

Signature with Date
Aditi Kumari
Registering officer, **Patna City**

Date : **08/02/2025** Application No. : **250500067493**

SCANNED BY
POOJA KUMARI

दस्तावेज सौंपा
राजेन्द्र कुमार.... 8/2/25

RECONSTITUTION DEED OF PARTNERSHIP

THIS DEED OF PARTNERSHIP made and entered into at Patna this ~~18th~~ 17th **day of January, 2025**

amongst:-



अवर निबंधक का मुहर
पटना सिटी

Rajan Kumar Mertiya

Sub-Registry Office, Patna City (2801)

Application No	250500067493	Registration year	2025	Serial No	533	Deed No	

Details Captured By Office							Details from UIDAI (if Consent Yes)	
Party Details	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little	Aadhaar Photo	eKYC Detail
Party Type : Partner **Name :** Sooraj Bharti **Sign & Date** 08/02/25								**Name :** Sooraj Bharti **Date & Time :** 08/02/2025 04:02 PM **Aadhaar :** ********9294
Party Type : Partner **Name :** Sachidanand Singh **Sign & Date** 8/2/25								**Name :** Sachchida Nand Singh **Date & Time :** 08/02/2025 04:03 PM **Aadhaar :** ********0855
Party Type : Partner **Name :** Mohan Chand Upadhyay **Sign & Date** 8.2.2025								**Name :** Mohan Chand Upadhyay **Date & Time :** 08/02/2025 04:00 PM **Aadhaar :** ********0986
Party Type : Partner **Name :** Manoj Kumar Prabhat **Sign & Date** 8/2/2025								**Name :** Manoj Kumar Prabhat **Date & Time :** 08/02/2025 04:01 PM **Aadhaar :** ********9537
Party Type : Partner **Name :** Ranjan Kumar Mertiya **Sign & Date**								**Name :** Ranjan Kumar Mertiya **Date & Time :** 08/02/2025 02:54 PM **Aadhaar :** ********6218
Party Type : Identifier **Name :** Satyendra Kumar **Sign & Date** 8/2/25								**Name :** Satyendra Kumar **Date & Time :** 08/02/2025 02:56 PM **Aadhaar :** ********8678
Party Type : Attesting Witness **Name :** Praveen Kumar **Sign & Date**	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	

Ranjan Kumar Mertiya
08/02/2025

सब-रजिस्ट्रार का मुहर
उप-निबंधक पटना सिटी

1. **Sri Ranjan Kumar Mertiya** Son of Sri Kailash Chand, holding PAN- ABHPM7886L permanent resident of 4th Floor, Vasudev City, Opp. Raj Hans Guest House, Beni Babu ka Bagicha, Rajendra Path, P.S. Gandhi Maidan, Patna- 800001 in the State of Bihar hereinafter referred to as the CONTINUING PARTNER OF THE FIRST PART (which expression shall mean and include his legal heirs, executors, administrators and assignees), Aadhar No. 4168 2011 6218 & Mobile No. 9386956794.

AND

2. **Sri Sooraj Bharti**, Son of Sri Manoj Kumar Bharti, holding PAN- BNKPB1602H, permanent resident of Parikarma Quality Enclave, South Mandiri, Opposite Tara Mandal, P.O- G.P.O, & P.S. - Kotwali, District- Patna-800001 in the State of Bihar hereinafter referred to as INCOMING PARTNER OF THE SECOND PART (which expression shall mean and include his legal heirs, executors, administrators and assignees), Aadhar No. 845664349294&Mobile No.9431215740.

hereinafter referred to as **'THE CONTINUING PARTNER'** of the ONE PART

AND

3. **Sri Mohan Chand Upadhyay**, Son of Late Mosadi Upadhya, resident of Village & Post Ram Nagar, P.S. Dokati, District-Baliya, Pin Code-277204(U.P.), at present address - Ram Lakhan Singh Market, Ram Lakhan Path, Bhojpur Colony, Road No.8, Ashok Nagar, Sampatchak, P.O. Lohiya Nagar & P.S. Kankarbagh, District- Patna- 800020 in the State of Bihar, hereinafter called and referred to as the RETIRING PARTNER OF THE THIRD PARTAadhar no – 4272 7560 0986 & Mobile No.9431016083.

AND

4. **Sri Manoj Kumar Prabhat,** Son of Late Janardan Singh, resident of Rajiv Nagar, Road No. 8D, Anchal Patna Sadar, Patna – 800024, in the State of Bihar, hereinafter called and referred to as the RETIRING PARTNER OF THE FOURTH PART,Aadhar no – 7474 0105 9537 & Mobile No. 9431077943.

AND

5. **Sri Sachidanand Singh,** Son of Late Radhika Singh, resident of 15-A, Indra Roy Road, Flat-C, Bhawanipore, Kolkata-700025 in the State of West Bengal, hereinafter called and referred to as the **RETIRING PARTNER OF THE FIFTH PART,** Aadhar No- 7280 6544 0855& Mobile No. 9433031256..

hereinafter referred to as **'THE RETIRING PARTNERS'** of the OTHER PART

Application No. : 250500067493 Deed Type : Reconstitution of Partnership Deed Sub Type : In any other cases
Deed No. : 14 Serial No. : 533 Book No. : 4 From Page : 229 To Page : 235

Sd/-
Registering Officer, Patna City (2801)

WHEREAS the Party of First Part Sri Ranjan Kumar Mertiya along with Party of Third Part Sri Mohan Chand Upadhyay, and Party of Fourth part Sri Manoj Kumar Prabhat and party of the Fifth part Sri Sachidanand Singh were partners in "Firm" under which their business are carried out as called **"M/S TARA HOMES"** on terms and conditions recorded in a Deed of Partnership duly executed on 10th day of June, 2019 registered with District Registry Office, Patna vide Deed no. 39, Book No.4 dated 10/06/2019 having its registered office at A-52, Narmada Apartment, Exhibition Road, P.S.- Gandhi Maidan, District-Patna- 800 001 in the state of Bihar and are bound as such under a deed partnership executed by them hereinafter referred to as the "Partnership Deed".

And whereas Shri Mohan Chand Upadhyay - party of the Third Part, Manoj Kumar Prabhat - party of the Fourth Part and Shri Sachidanand Singh - party of the Fifth Part decided to retire from the firm as per settlement through arbitration; and the continuing partners have decided to continue the firm.

AND WHEREAS the Continuing partners hereto have accepted the retirement of Retiring Partner with effect from 30th day of November, 2024 and the accounts as on 30/11/2024 have been mutually settled amongst the Partners.

It has been further agreed amongst the Partners, hereto that the Retiring Partners shall not be responsible for any taxes, duties, fee and/or any other levies or to be levied after 01.12.2024 by Central, State or Local Authority and further the Retiring Partners shall have no right, title or interest in the Partnership Firm being carried on under the name and style of **"M/S TARA HOMES"** and shall have no objection whatsoever in the manner in which the remaining Partners will be carrying on the said Partnership business.

NOW THIS DEED OF PARTNERSHIP WITNESSETH AS FOLLOWS:

1. **Name:** The name and style of the firm of partnership has been and shall be **"M/S TARA HOMES"** The partners shall be entitled to carry on business under any other name and/or names as may be agreed upon mutually from time to time.

2. **Commencement:** The Partnership firm shall be deemed to have commenced business on and from 10th day of June, 2019 and is re-constituted hereby w.e.f. **1st day of December-2024.**

3. **Business:** That the business of the partnership is and shall be sale/purchase of land, Builders, Developers of commercial and residential buildings, flats, Apartments and all types of residential housing colony and other similar activities and sale of commercial complexes.

Sd/-
Registering Officer, Patna City (2801)

residential/commercial spaces/flats as the partners mutually choose and agree upon from time & time or such other business or businesses as the parties hereto may from time to time mutually agreed upon.

4. **Place:** The partnership business shall be carried on at A-52, Narmada Apartment, Exhibition Road, P.S.- Gandhi Maidan, District-Patna- 800 001in the state of BIHAR and/or any other place as mutually agreed upon from time to time and that the proper books of accounts of the firm and transactions of the partnership business shall be maintained, which shall be kept at the place of business.

5. **Duration:** The duration of the partnership shall be "AT WILL" but in case any partner desires to retire from the partnership he shall be at liberty to do so by giving one month's notice in writing to the other partner.

   That on retirement of the other Partner, the remaining Partner shall be entitled to continue the business and to take other persons as Partner.

   That on the retirement, death or insolvency of a partner there would be no dissolution of the firm. And that on the death of a partner, his legal representative or nominee will be taken in as partner and partners in place and partnership at will.

6. **Share:** The net profit and/or loss of the partnership business after the payment of all expenses or other outgoings including the capital profit and/ or loss if any of the partnership firm shall be divided as:

Name of Party	Share in Profits
Ranjan Kumar Mertiya	**50 % [Fifty]**
Sooraj Bharti	**50% [Fifty]**

7. **Borrowings:** The partners of the firm may borrow from time to time after as mutually agreed upon from persons, firms, companies or banks/FI's, such money as may be required for the purpose of the business of the firm.

8. **Bank Accounts:** The bank account of the partnership firm shall be such bank or banks as the partners may from time to time agree upon and the same shall be operated by all or any of the parties jointly or severally or in such manner as may be mutually decided upon from time to time.

That as per mutually agreed between all the partners, all the accounts-related works, sanctioning, monitoring and transaction of funds, approvals of any sort opening of bank account/accounts, maintaining ledgers etc. will be handled by any one of the parties severally.

9. **Accounting Year:** The accounts of the partnership firm shall be taken annually on 31st of March every year.

10. **Accounts:** The books of accounts of the partnership firm shall be kept in the safe custody of the partners and each party shall have free access over them.

11. **Final Accounts:** At the end of the accounting year an account will be taken of all the assets and liabilities and of all the profits and losses of the partnership for the year and the same shall be entered in the books of the accounts which shall be signed by all the partners.

12. **Salary:** It is hereby agreed that all the parties hereto shall be working partners of the firm and shall be entitled to maximum remuneration @ Rs.1,00,000/- per month, respectively (hereinafter referred to as "Remuneration"). The Remuneration payable to the said working partners shall be computed in the manner laid down or deduction under section 40(b) (v), read with Explanation 3 of the Income-tax Act, 1961 or any other applicable provision as may be in force in the income-tax assessment of the partnership firm for the relevant accounting year.

PROVIDED THAT the quantum of Remuneration may be increased or decreased by mutual consent of the Parties, hereto, keeping in view of the Provisions of Section 40(b)(v) of Income-Tax Act, 1961. This Provision may be modified considering the amendment in The Income Tax, 1961 in future.

That the Parties shall be entitled to get bonus over and above the Remuneration payable to them for their efforts devoted to the Firm in their profit-sharing ratio. The aggregate amount of Remuneration and bonus payable to them during any year shall be computed in manner indicated hereinafter:-

The total remuneration payable to the Designated Partner shall be worked out as under: -

If the book profit is negative	Rs. 3,00,000
In case of Book Profit is positive	On first Rs.6,00,000 of the book profit: Rs.3,00,000 or 50% of the book profit, whichever is more On balance of book profit: 60% of book profit for the year.

The partners shall be entitled to increase or reduce the above remuneration payable to the Designated Partner and may agree to pay remuneration to other partners as the case may be.

Explanation: For the purpose of this clause the expression 'Book Profit' shall mean the "Book Profit as defined in Section 40 (b) of I.T. Act, 1961 or any statutory modification or re-enactment thereof, for the time being in force".

The remuneration payable to the Designated Partner as above shall be credited to their respective accounts on ascertainment of book profits.

13. Interest : That the partners shall be eligible to get interest on capital invested by them in the firm @12% per annum, which may be waived, reduced, increased, or otherwise varied as may be mutually settled between partners from time to time.

14. Stipulations:

A. Each partner shall:

i. Punctually pay his separate debts and indemnify the other partners and the assets of the firm against the same and all expenses of account thereof.

ii. Forthwith pay all money, cheque and negotiable instruments received by him on account of the firm into the bank account of the firm.

iii. Render proper explanations of all matters relating to the affairs of the partnership and offer every assistance in his powers in carrying on business for mutual advantage of all the members.

iv. Be just and loyal to the firm and to the partners in all transactions relating to the firm and shall at times give to the firm a just and proper explanation and account of the same without any concealment of or suppression of and shall furnish on request a full and correct explanation thereof to the partners.

B. No individual partner of the firm shall without the consent in writing of the other partner be entitled to:

i. Admit any liability in a suit or proceedings against the firm.

ii. Compromise or relinquish any claim or portion of a claim by the firm.

iii. Transfer immovable property belonging to the firm.

iv. Lend to any outsider any money belonging to the firm.

v. Take on lease or acquire immovable property on behalf of the firm.

vi. Appoint any employee in or dismiss any employee of the firm.

vii. Operate Bank Account on behalf of the firm in his own name.

viii. Have dealings or give credit on behalf of the firm to any person or business house whom any other partner has decided not to deal with and trust.

ix. Withdraw a suit or proceeding filed on behalf of the firm.

x. Assign, mortgage or charge his share of interest in the firm wholly or in part to any outsider.

C. No partners shall derive any profit for himself from any transaction of the firm or from the use of the property or business of the firm. For the purpose of this clause, the property of the firm includes all money brought by the partner hereto as capital in the firm, all property and rights and interest in property acquired by purchase or otherwise by or for the firm or for the purpose and in the course of the business of the firm and also the goodwill of the firm.

Any partner committing any breach of any of the foregoing stipulations, indemnify the firm and/or other partners from all losses and expenses incurred or to be incurred by the firm and/or other partners in that respect.

15. Notice: Any notice hereby required authorised to be given to any of the partners sufficiently given by leaving the same addressed to him at the firm or by sending the same by registered post to his usual or last known address.

16. Dissolution: The Partnership shall stand dissolved on mutual consent of all the partners. On dissolution of the partnership, a full and general account shall be taken of all money, stock-in-trade, debts and assets belonging or due to the partnership including capital. Such account shall be made up within reasonable time and the amount payable to each partner shall be paid to him.

17. Arbitration: That any dispute or differences that may arise among the Parties hereto relating to the Deed and which cannot be mutually settled within a time of 30 days, shall be referred to Arbitration and shall be governed by the Provisions of Indian Arbitration Act, 1996, as amended from time to time. The arbitration proceedings shall be presided over by a Sole Arbitrator, appointed mutually by the Parties. The venue of the arbitration proceedings should be at Patna court and the language should be English.

18. Disputes: The courts of Patna shall have exclusive jurisdiction for all claims, suits, and disputes between the Parties arising out of this Deed.

19. **Alterations or Additions of any Clause of this Partnership Deed:** Notwithstanding anything stated or provided herein the parties shall have full powers and discretion to modify, alter or vary the terms and conditions of the partnership Deed in any other manner as they think fit by mutual consent which shall be reduced to writing and shall become appendage and part of this Deed.

20. **General:** That in all respects other than those provided from herein this partnership shall be governed by Indian Partnership Act.

IN WITNESS WHEREOF THE PARTIES HERETO HAVE AFFIXED their signatures to these presents, at Patna before the attesting witnesses, the day, month and year first mentioned hereinabove.

Witness to all signatories:

1. Satyendra Kumar
S/o Sri Shankar Prasad
Uttimpur, Miyadoli
Khusrupur - 803202
17/11/25

2. Pawan Kumar
S/o- Nandalal Singh
At- Hasanpur, P.O.P.S. Shahpur Patori
Dist.- Patna. Pin. 801205
17/11/25

Ranjan Kumar Mertiya 17/11/25
Sri Ranjan Kumar Mertiya
(Continuing Partner)

17/11/25
Sri Sooraj Bharti
(Incoming Partner)

17/11/25
Sri Mohan Chand Upadhyay
(Retiring Partner)

17/11/25
Sri Manoj Kumar Prabhat
(Retiring Partner)

17/11/25
Sri Sachidanand Singh
(Retiring Partner)

Drafted by 17/11/25



Endorsement of Certificate of Admissibility

sible under Rule 5 : duly stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp 1899, Schedule I or I-A, No. '46(b)'. Also admissible under section 26(a) or the B.T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 10000**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper **Rs. 0**
Amt. Paid Through Bank Challan **Rs. 0**

Registration Fee						LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR **Rs. 0**	
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc.Fee **Rs. 0**	
A9	0 DD	1000 I	0 K1c	0 Mb	0	**Total Rs. 0**	**Rs.500**
A10	0 E	0 J1	0 K2	0 Na	0		
B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
				Total	1000		

Total amount paid (Reg. Fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs - 1500

Date : 08/02/2025

Sd/-
Aditi Kumari
Registering Officer
Patna City (2801)

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna City (2801) on Saturday, 8th February 2025 by Ranjan Kumar Mertiya S/O Kailash Chand by profession Others, Status - Partner.

रंजन कुमार मर्तिया
08/02/2025

Signature/L.T.I of Presentant

Date : 08/02/2025

Sd/-
Aditi Kumari
Registering Officer
Patna City (2801)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Sooraj Bharti, Sachidanand Singh, Mohan Chand Upadhyay, Manoj Kumar Prabhat, Ranjan Kumar Mertiya and Identified by the person (1. Name Satyendra Kumar, Age 43, Sex Male, S/O Shankar Prasad, UTTIMPUR,MIYA TOLI,PATNA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 08/02/2025

Sd/-
Aditi Kumari
Registering Officer
Patna City (2801)

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna City (2801) in Book 4 Volume No. 1 on pages on 222 - 235 for the year 2025 and stored in database of year 2025. The summary of document No 14/2025 is printed on the front page of the document.

Date : 08/02/2025

Sd/-
Aditi Kumari
Registering Officer
Patna City (2801)

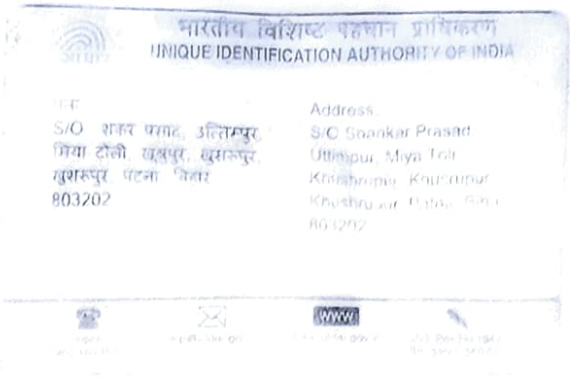
Application No : 250500067493 **Book No : 4** **Year : 2025** **S.No.533** **Deed No. : 14**


भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

सत्येन्द्र कुमार
Satyendra Kumar
Year of Birth : 1984
Male

6982 5590 8678

-- आम आदमी का अधिकार


भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

S/O शंकर प्रसाद, उत्तमपुर, मिया टोली, खुशरूपुर, खुशरूपुर, खुशरूपुर, पटना, बिहार, 803202

Address:
S/O Shankar Prasad, Uttampur, Miya Toli, Khushrupur, Khushrupur, Khushrupur, Patna, Bihar, 803202

Satyendra K

4E-117

Identifier



INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

THE PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK LTD. A.C.C. PATNA CITY

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2500124513
Certificate Issue Date	:	17-Jan-2025 02:10 PM
GRN No.	:	BHR20250100554213E, BHR20250100628413E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2801-2500000205
Party Name	:	M/S TARA HOMES
Purchased by	:	M/S TARA HOMES
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	10000 (Ten Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	1000 (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.)	:	11500 (Eleven Thousand Five Hundred Only)

6-493

अवर निबंधक का मुहर पटना सिटी

Ramjee Kumar Tekriwal
08/04/2025

IN 2500125134

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.