Serial No. 3083 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 3118

Serial No. 3083 1 Deed No. :

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

This document was presented for registration on **13/05/2024** by **Ranjeet Kumar Singh**
A stamp duty of Rs. **500000**/- and other fees of Rs. **21500**/- 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. 3118 in Book No. **1**, Volume No. 72 on pages from 410 to 429 and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **12**/ Year **2024**

Signature with Date
(**Arpana**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 20/05/2024 Token No: 3120 /2024

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES PARTNER

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES PARTNER 13/05/24

रोक सूची खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया।
Plot No. - 201 3+ बाउंड्री

13/5/24 हस्ताक्षर

T-3120

अनूपूरक उन्नयन मनोबंध

यह अनुपूरक उन्नयन मनोबंध **(Supplementary Development Agreement)** आज दिनांक 29/02/2024 ईस्वी को दानापुर पटना में निम्नलिखित/अग्रलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1.(क) श्री विधा भूषण सिंह
Pan No. AQBPS1794E.
Mobile no.9525961003,
Aadhaar no.5647 9942 5095,

(ख) श्री रणजीत कुमार सिंह
Pan No. AUYPS6964K
Mobile no.7654855315,
Aadhaar no.9251 2057 1247

13/5/24

दस्तावेज जाँचा
लिपिक 13/5

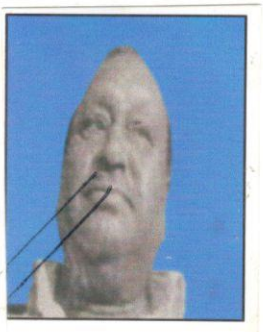
VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES PARTNER 13/5/24

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 3120 | Reg. Year 2024 | Serial Number 3083 | Deed Number 3118

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	M/S Hira Panna Infra Projects Llp	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.							
Claimant	Sharad Keshri (Part.)						
Sig.	13/5/24						
Executant	Anuj Kumar (Dir.)						
Sig.	13/5/24						
Executant	M/S Vinayak Dev. And Assosiates	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.							
Executant	Mahesh Kumar Pansari (Dir.)						
Sig.	13/5/24						
Executant	Praneet Kumar Singh (Dir.)						
Sig.	13-5-2024						
Presented By	Ranjeet Kumar Singh						
Sig.	13/5/2024						
Executant	Ranjeet Kumar Singh	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	13/5/2024						

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



13-May-24

रणजीत कुमार सिंह

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 3120 | Reg. Year 2024 | Serial Number 3083 | Deed Number 3118

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Vidya Bhushan Singh	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little

Sig.

Identified By Navin Kumar

Sig. Navin Kumar 18/5/24



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

13-May-2

दोनो के पिता का नाम स्वर्गीय मिथिलाशरण सिंह, निवास स्थान- मुस्तफापुर, पत्रालय वो थाना- खगौल, जिला- पटना, राज्य- बिहार, भारतीय नागरिक। जमीन मालिकगण 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)

.....प्रथम पक्ष।

एवं

(1) **मेसर्स विनायक डेवलपर्स एंड एसोसिएट्स** (पंजीकृत साझेदारी फर्म) पंजीकृत कार्यालय- ग्राउंड फ्लोर, यशोदानंद अपार्टमेन्ट, हाउस नं0- 13, किदवईपुरी, जिला- पटना, पिन कोड नं0- 800001, द्वारा फर्म के निदेशक के एवं साझीदार क्रमशः

(पद्ध श्री प्रणित कुमार सिंह (आधार नं0- 4463 3220 9436) (मो0:- 9334052138) पुत्र श्री चंद्र भूषण सिंह, निवास स्थान- 201, सरोज सावित्री अपार्टमेन्ट, महेश नगर, रोड नं0- 03, जिला- पटना,

(पपद्ध श्री महेश कुमार पंसारी (आधार नं0- 7031 8109 1359) (मो0:- 9771808080) पुत्र श्री कृष्णा मुरारी पन्सारी, निवास स्थान- हाउस नं0- 04, युगलकुंज रोड नं0- 16, राजीव नगर, जिला- पटना,

(पपपद्ध श्री अनुज कुमार (आधार नं0- 8508 1583 5963) (मो0:- 9199899999) पुत्र स्वर्गीय श्यामजी सहाय, निवास स्थान- शांति निकेतन कॉलोनी, निकट फार्मेसी कॉलेज, बेली रोड दानापुर, जिला- पटना,। पूर्व विकासक से जिसमें इनके अन्य सभी उतराधिकारी एवं कानूनी उतराधिकारी सम्मिमिलित है।

.....द्वितीय पक्ष (क)

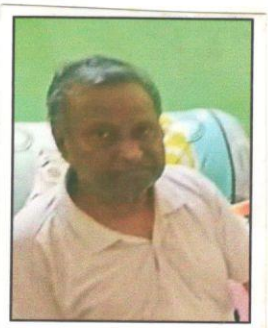
VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER

यह दस्तावेज श्री विद्या भूषण सिंह
पिता श्री स्व० शिवेला सरण सिंह
ने निष्पादित किया ऐसा अभिप्रेत है या नही
इसकी जाँच करने के लिए उसके द्वारा भारतीय
रजिस्ट्रीकरण अधिनियम इंडियन रजिस्ट्रेशन एक्ट
सं० 16 1908 की धारा 38 उपधारा 1 के अधिन
श्री मनोज कुमार लिपिक
के नाम कमिशन जारी किया जाता है।

निबधन पदाधिकारी, दानापुर
13.5.2024

आज दिनांक 17/5/2024 के पूर्वा०/अप० में श्री/श्रीमती विद्या भूषण सिंह
पिता/पति० शिवेला सरण सिंह के निवास स्थान मुस्तफापुर
पटालय - खगौल थाना खगौल
जिला पटना पर पहुँच कर मैंने उक्त श्री/श्रीमती विद्या भूषण
सिंह की जाँच की, जिनकी पहचान श्री नवीन कुमार
पिता श्याम बाबु सिंह ग्राम मुस्तफापुर डा० खगौल जिला पटना
ने मेरे संतोष के अनुरूप की उक्त श्री विद्या भूषण सिंह
ने सकारा की उक्त दस्तावेज को द्वारा निष्पादित किया गया है।

मनोज कुमार,
कमिश्नर 17/5/2024
लिपिक





CT Photo - 37
Vol - 01/2024

Vidya Bhushan Singh 17/5/24



CT Photo - 38
Vol - 01/2024



W/o Navin Kumar. S/o- Shyam Babu Singh.
Village- Mustafapur. Near Shiv Mandir
P.O & P.S. - Khagaul. Dist Patna
Bihar- 801105. 17/5/24.

(2) **मेसर्स हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स एल0एल0पी0,** भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के तहत पंजीकृत फर्म कार्यालय 100/A– पाटलिपुत्र कॉलोनी, पटना 800013, द्वारा श्री शरद केशरी (आधार नं0–**8320 0191 0080**) (मो0 नं. –**6201460090**) पुत्र– श्री सतीश कुमार केशरी नए विकासक/नामित प्रोत्साहक/जिनमें उनके भागीदार, उत्तराधिकारी, कानूनी उत्तराधिकारी भी सम्मिलित हैं। **...द्वितीय पक्ष (ख)**

यह कि दिनांक–24/12/2021 को एक उन्नयन मनोबंध डीड सं0–18775, दिनांक–24/12/2021 **प्रथम पक्ष (जमीन मालिकगण)** एवं **द्वितीय पक्ष (क)** पूर्व विकासक **मेसर्स विनायक डेबलपर्स एड एसोसियट्स** के बीच **अनूसचि–1** में वर्णित भूमि पर आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेंट बनाने के लिए सब रजिस्टार दानापुर के समक्ष निबंधित हुआ जिसका **बुक सं0–01 जिल्द सं0–377, पृष्ठ सं0–47 से 62** कुल **पृष्ठ –16** पन्नों में **सी0डी0 सं0–58** वर्ष 2021 हैं।

संदर्भ

Development Agreement Deed No.-18775 Date-24/12/2021, Book No.1, Volume No. 377 on Page 47 to 62 Pages 16, CD No.58/Year 2021 में वर्णित जमीन का विवरणः– यह कि जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष मौजा आदमपुर आदमपुर कला परगना– फुलवारी शरीफ, थाना को अंचल वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री वो जिला, पटना, जिसका **थाना**

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER
13/05/24

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER
13/05/24

1) 13/05/24
2) 13/05/24

नं0–40, तौजी नं0–5661 खाता संख्या–58 सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या–201 में **एराजी–50 डीसमील** जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की **अनुसूची–1** में वर्णित हैं जो इस विलेख का भाग है।

यह कि इस विलेख में वर्णित में जमीन मालिकगण के पिता मिथिलाशरण सिंह की बैय खरीदगी सम्पति है। यह कि मिथिलाशरण सिंह ने दिनांक – 29/04/1964 ई0 को नविस्ते बाबु जनक सिंह पिता का नाम जयपाल सिंह, निवास स्थान–मुस्तफापुर, थाना–दानापुर, जिला– पटना से बैय खरीद किये थे। जिसका बुक नं0–01, जिल्द, नं0–15, पेज नं0–225 से 231, वसीका नं0–1493, सन् 1964 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। बैय खरीदगी के रोज से जमीन मालिक के पिता अनुसूचि संख्या–1 की वर्णित सम्पति पर कब्जा दखल चले आ रहे थे। वो बाद की वर्णित सम्पति पर कब्जा दखल रूप से प्रमाणित है।

यह कि विकाशक को जमीन मालिकगण ने **अनुसूची–1** में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिकगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिकगण को रहेगा। बार्शते कोई तथ्य छुपाते है।

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER
13/05/24

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER
13/05/24

1) Bidya Bhushan Singh
2) रणजीत कुमार सिंह
13/05/24

खरीदगी के तारीख से जमीन मालिकगण शांतिपूर्वक उस भूमि पर दाखिल काबिज रहे चलते आ रहे है। तथा उनका नाम सिरिस्ता बिहार सरकार में अंकित कर दिया गया है। तथा जमाबंदी कायम कर ली गई है। तथा वो वार्षिक शूल्क भी लगातार जमा करते आ रहे हैं।

यह कि डीड सं0–18775, दिनांक–24.12.2021 को जो उन्नयन मनोबंध का निबंधन प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (क) (पूर्व विकाशक) के बीच हुआ जिसमें स्वीकृत भवन प्लान के अनुरूप भवन का निर्माण किया जाएगा। जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष एवं पूर्व विकाशक द्वितीय पक्ष (क) मूल उन्नयन मनोबंध डीड नं0 18775 दिनांक 24/12/2021 के पारा– **5, 14, 15, एवं 16** को संशोशित कर रहे है। फलस्वरूप जमीन मालिकगण को परम निर्मितक्षेत्र के आवासीय परिसर मे जमीन मलिक प्रथम पक्ष को 2.5 FAR का 50% **27220 (सत्ताईश हजार दो सौ बीस) वर्गफीट सुपर बिल्टप एरिया (बिक्री योग एरिया)** दिया जाएगा एवं शेष निर्मित क्षेत्र नये विकाशक द्वितीय पक्ष (ख) को मिलेगा। अगर भविष्य में FAR बढ़ता है तो जमीन मालिक का भी एरिया बढ़ जाएगा। अगर बिल्डर/विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत नक्शे के आधार पर बड़े साइज का फ्लैटस बनाया जाता है तो इसपर जमीन मालीक को कोई एतराज नहीं है, जमीन मालिक इसकी सहमति प्रदान करते है। जमीन मालिक अपने प्राप्त हिस्से (वर्गफीट) के अनुरोप फ्लैट प्राप्त करेंगे। प्राप्त हिस्से के फ्लैटस का एरिया (वर्गफीट) बड़ा या अधीक होने के स्थिति में जमीन मालिक शेष एरिया (वर्गफीट) का पैसा मार्कट रेट के अनुसार

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER
13/05/24

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER
13/05/24

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER
13/05/24

1) Bidyut Bhushan Singh
2) रणजीत कुमार सिंह
13/05/24

बिल्डर को देकर शेष एरिया का रजिस्ट्री करा सकेंगे या जमीन मालिक अपने प्राप्त हिस्से (वर्गफीट) का पैसा मार्कट रेट के दर से प्राप्त कर विकाशक/बिल्डर को अपना हिस्सा (वर्गफीट) रजिस्ट्री कर देंगे। और यह कि **प्रथम पक्ष (जमीन मालिकगण)**, पूर्व विकाशक **(क) दोनों ने द्वितीय पक्ष (ख)** नये विकाशक **मेसर्स हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्टस एल0एल0पी0** से आग्रह एवं प्रस्ताव दिया की वो **अनुसूची–1** में दर्ज भूमि बहुमंजिला आवासीय अपार्टमेंट का निर्माण अपने पैसे से अपार्टमेन्ट ऑनरशीप एक्ट, बिहार मुनिसिपल एक्ट एवं रेरा एक्ट के तहत करें। उक्त प्रस्ताव को **द्वितीय पक्ष (ख)** ने स्वीकार किया जिसके आलोक में पूर्व विकासक **मेसर्स विनायक डेवलपर एण्ड एसोसिएट द्वितीय पक्ष (क)** एवं नए मनोनित विकासक **मेसर्स हीरा–पन्ना** इन्फ्रा प्रोजेक्टस एल0एल0पी0 (द्वितीय पक्ष (ख) के बीच जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष के सहमति से एक निबंधित **Memorandum Of Understanding Deed No.23 कुल संख्या–4**, जिल्द–1 दिनांक–17/02/2024, पेज–सं0–225 से 242 **कुल पृष्ठ–18 सी0डी0–1/वर्ष 2024** सब अवर निबंधक दानापुर के समक्ष निबंधित हुआ फल स्वरूप इस संदर्भ में एक अनुपुरक उन्नयन मनोबंध सभी पक्षों (जमीन मालिकगण पूर्व विकाशक एवं नए विकाशक) के बीच निम्न शर्ते पर आज निष्पादित किया जाता है। तीनों पक्षों की सहमति से निम्न शर्तः–

1. यह कि इस अनुपूरक उन्नयन मनोबंध के माध्यम से **द्वितीय पक्ष (ख)**/नयें विकासक **हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्टस**

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES PARTNER 13/05/24

एल0एल0पी0 इस प्रोजेक्ट के वास्तविक विकासक/प्रोत्साहक माने जाऐंगे जिनको अधिकार होगा की वो एक बहुमंजिला आवासीय अपार्टमेंट का निमार्ण– **अनुसूचि–1** में वर्णित भूमि पर अपने पैसे, संसाधनों से करवायेंगे।

2. प्रथम पक्ष (जमीन मालिकगण) एक द्वितीय पक्ष (क) पूर्व विकाशक आपसी सहयोग एवं सहमति से **दस्तावेज सं0–18775 दिनांक–24.12.2021** में वर्णित आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेन्ट बनाने का सम्पूर्ण हक एवं अधिकार **द्वितीय पक्ष (ख)** को प्रदान कर रहे है।

3. अनुपूरक उन्नयन मनोबंध के माध्यम से नये विकाशक/प्रोत्साहक **मेसर्स हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्टस एल0एल0पी0** का नाम **दस्तावेज सं0–18775, 24.12.2021** में पूर्व विकाशक द्वितीय पक्ष (क) मेसर्स विनायक डेवलपर्स एवं एसोसिएट्स के नाम के बदले प्रतिस्थापित किया जाता है। जो सभी प्रकार के हक, अधिकार एवं भार प्राप्त करते हुए प्रोजेक्ट को पुरा करेंगे।

4. जमीन मालिकगण को प्राप्त फ्लैट के हिस्से में जो कार पार्किंग प्राप्त होगी वो बेसमेन्ट में होगी।

5. द्वितीय पक्ष (ख) नये विकाशक/नामित प्रोत्साहक **हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्टस एल0 एल0 पी0**, को वो सारे अधिकार एवं हक हिस्सों प्राप्त होंगे तो उन्नयन मनोबंध **दस्तावेज सं0–18775 दिनांक–24.12.2021** में पूर्व विकाशक **द्वितीय पक्ष M/S Vinayak Developers & Associations** को प्राप्त होने थे।

6. यह कि द्वितीय पक्ष (क) पूर्व विकाशक **(M/S Vinayak**

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER 13/05/24

VINAYAK DEVEL...
13/05/24

PARTNER 13/05/24

1) Bidya Bhushan Singh 13/5/24
2) [illegible] 13/05/24

Developers & Associations) को द्वितीय पक्ष नये विकासक **M/S Hira Panna Infra Projects LLP** के साथ हुए निबंधित **Memorandum of Understanding** डीड **सं0– 23, दिनांक 17.02.2024** के अनुरूप हिस्सा प्राप्त होगा इसके अलावा **द्वितीय पक्ष (क)** पूर्व विकाशक को कोई हिस्सा या अधिकार प्राप्त नहीं होगा।

7. द्वितीय पक्ष (ख)/नये विकाशक/नामित प्रोत्साहक **M/S Hira Panna Infra Projects LLP** को मूल उन्नयन मनोबंध के वो सारे हक, हिस्सा अधिकार प्राप्त होगें जो द्वितीय पक्ष पूर्व विकासक **(M/S Vinayak Developers & Associations)** को प्राप्त होने थे।

8. यह कि जमीन मालिकगण/प्रथम पक्ष एवं पूर्व विकासक/द्वितीय पक्ष (क) स्वेच्छा से आपसी सहमति से उन्नयन मनोबंध **दस्तावेज सं–18775 दिनांक–24.12.2021** में वर्णित **अनुसूचि–1** भूमि पर विकास करने के सारे अधिकार **द्वितीय पक्ष (ख)** नये विकासक **M/S Hira Panna Infra Projects LLP** को बहुमंजिला आवासीय/आपार्टमेंट बनाने हेतु हस्तांरित करते है।

9. द्वितीय पक्ष (ख) **M/S Hira Panna Infra Projects LLP** को नक्शा प्राप्त करने हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष आवेदन एवं रेरा में निबंधन कराने का पुरी दायित्व एवं अधिकार होगा।

10. नये विकासक/द्वितीय पक्ष (ख) को पूर्ण अधिकार होगा कि इस प्रोजेक्ट का नामकरण व्यवसायिक दृष्टिकोण से करे ताकि यह प्रोजेक्ट सफल हो सके।

11. नये विकासक **M/S Hira Panna Infra Projects LLP** प्रोजेक्ट का अनूपरक उन्नयन मनोबंध करने के पश्चात पूर्व निबंधन की तिथी से एवं रेस के मापदण्डों के अनुसार बहुमंजिला आवासीय

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER
13/05/24

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER
13/05/24

1) Bidya Bhushan Singh 13/05/24
2) Rajnish Kumar Singh 13/05/24

अपार्टमेंट का निर्माण करायेंगे एवं छः माह का अतिरिक्त समय किसी प्राकृतिक आपदा की वजह से बढ़ जाएगा एंव समय सीमा के कृपाकाल में काम नहीं पूरा होता है तो विकाशक जमीन मालिकगण को 15 हजार प्रति कटठा प्रति माह किराया देंगे।

12. यह कि निर्मित होने वाले फ्लैटो का **Share Distribution** इस अनुपुरक उन्नयन मनोबंध के निबंधन के पश्चात् जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष, पूर्व विकाशक **प्रथम पक्ष (क)** एवं नए विकाशक **द्वितीय पक्ष (ख)** के बीच उनके प्राप्त हिस्से के अनूरूप में होगा।

13. प्रोजेक्ट पुरा करने के पश्चात् नये विकाशक **M/S Hira Panna Infra Projects LLP** को यह दायित्व होगा कि वो संबंधित प्राधिकार से **Completion/Occupancy Certificate** प्राप्त करेंगे एवं प्राप्त करने के पश्चात् पारा–12 के शर्तो के अनुसार जमीन मालिकगण का हिस्सा एवं द्वितीय पक्ष (क) का हिस्सा सौंप देंगे। अपने–अपने प्राप्त हिस्से का **GST** सभी पक्ष स्वयं भुगतान करेंगे।

14. भारत सरकार के द्वारा निर्देशानुसार **E.W.S** के लिए निर्मित भवन पर जमीन मालिकगण एवं द्वितीय पक्ष (क) कोई अधिकार नहीं होगा।

15. सभी पक्ष आपस में सहमत है द्वितीय पक्ष विकाशक **मेसर्स हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्टस एल0एल0पी0 प्रथम पक्ष** से भूखण्ड से सटे आप–पास के जमीन को सम्बधित जमीन मालिक से प्राप्त या एग्रीमेन्ट कर सभी भूखण्डों को मिलाकर एक प्रोजेक्टस के तहत आवासीय अपार्टमेन्ट बना सकते हैं।

16. जमीन मालिक के टॉवर का नाम "Janak Mansion" होगा।

17. जमीन मालिक का जो टॉवर बनेगा उसमें वो अपना शेयर पहले अंकित कर लेंगे।

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER
13/05/24

गवाह :–

(1) Navin Kumar
S/o - Shyam Babu Singh
Village - Muitapur.
PO PS - Khagaul
Dist Patna
Bihar - 801105.
13/5/24

(2) Sarveshkumar
S/o Late Lakshandeo Singh.
Maner church
Maner
Patna. 801108
13/5/24.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Bidya Bhushan Singh
13/5/24

1. (क) श्री विधा भूषण सिंह

रणजीत कुमार सिंह
13/05/24

(ख) श्री रणजीत कुमार सिंह

द्वितीय पक्ष (क) का हस्ताक्षर

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
Praneet Kr Singh
13/05/24 PARTNER

श्री प्रणीत कुमार सिंह,

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
महेश कुमार पंशारी
13/05/24 PARTNER

श्री महेश कुमार पंशारी, एवं

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
Anuj Kumar PARTNER
13/05/24

श्री अनुज कुमार (पूर्व विकाशक)

द्वितीय पक्ष (ख) का हस्ताक्षर

13/05/24

श्री शरद केशरी
मेसर्स हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स एल0एल0पी0
(नय विकाशक)

यह विलेख जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष (क) एवं द्वितीय पक्ष (ख) द्वारा पढ़कर समझ कर उनके निदेश पर लिपिबद्ध किया गया।

सहायक निबंधन कार्यालय, पटना

अनुसूची-I

आवासीय जमीन जो **मौजा- आदमपुर उर्फ आदमपुर कला**, परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं0- 40 (चालिस), तौजी नं0- 5661,

मूल्यांकन	खाता नं0	सर्वे प्लॉट नं0	एराजी	जमाबंदी
2,50,00,000/- रूपया।	58	201	50 डीसमल	पृष्ठ संख्या- 456 भाग वर्तमान संख्या- 3

चौहदी

उत्तर :- राम नारायण सिंह।

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0- 199

पुरब :- डोमन भगत।

पश्चिमः- सर्वे प्लॉट नं0- 14

एम0 भी0 आर0 मूल्य मो0:- 2,50,00,000/- रूपया (दो करोड़ पचास लाख रूपया) मात्र।

यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के द्वारा भुगतान किया जाता है।

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES PARTNER

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES PARTNER

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES

अनुसूची–II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :– पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकंम्प रोधी ढांचा।

Civil कार्य :– पी.एम.ए. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (अल्ट्राटेक / इमानी / बिड़ला गोल्ड / ए.सी.सी.) ईट सोन बालू एवं मसाला या एल्मूनियम फूर्म वर्क के माध्यम से (Mivan shuttering)।

परिसज्जन :– जमीन मालिकगण के हिस्से की सभी दीवारे तथा भीतरी छत में **wall putti** का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारे बिड़ला पुट्टी की होगी।

दरवाजे :– दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा फ्लैट के हर दरबाजे पर डिजाईन सरमाइका लगा होगा।

खिड़कियॉ :– यू.पी.वी.सी. विंडो।

फर्श :– विटरीफाईट टाईल्स ब्राण्डेड उच्च कोटी (Kajaria/Somany/ Nitco or ISI Brand)का होगा।

शौचालय :– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद हंस्रमक टाइल्स 7′ की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान **Parryware, Somany, ESSCO,Spring etc.** ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर या टाईल्स का होगा।

रसोई घर :– लाल या काला ग्रेनाईट का कार्यकारी **Platrorm** तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी **platrorm** से 24″ उँचा रंगीन

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES PARTNER 13/05/24

1) Vidya Bhushan Singh 13/05/24
2) रणजीत कुमार सिंह

Glazed टाईल्स एवं गर्म पानी का नल।

बिजली व्यवस्था:– मानक बिजली सामग्री के साथ **Concealed** पी.वी.सी. **conduit wiring** सभी कक्ष में **A.C./WIFI** प्वाइंट। मीटर जेनरेटर के साथ।

लिफ्ट :– **Otis/Kone/Schindler** के जैसे **company** का होगा।

जेनेरेटर :– ध्वनि रहित जेनेरेटर **Mahindra/ Kirloskar** का होगा।

कैमरा :– **Closed Circuit Camera**

उपर्युक्त **Specifications** में **Promoters/ architect** द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिकगण की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त **Finishing** केवल जमीन मालिकगण के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

नोट:–

(1) विधि सम्मत या रेरा नियमों के तहत ही सभी दस्तावेज मान्य होगा।

(2) बहुमंजिला इमारत से संबधित सभी खर्च एवं अन्य किसी प्रकार का खर्च या किसी प्रकार का अनुदान की मांग यदि विकासक द्वारा किया जाता है तो गैरकानूनी और बातिल माना जायेगा।

अनुसूची–III

जमीन मालिकगण के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक **TV** तथा इंटरकॉम / वाई–फाई कनेक्शन का प्वांइट।
2. चौबीस घंटे अपने ट्यूववेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।यह कि उथय पक्ष यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच–समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES PARTNER 13/05/24

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES PARTNER 13/05/24

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES PARTNER 13/05/24

1) Vidya Bhushan Singh 13/05/24

2) रणजीत कुमार सिंह 13/05/24

गवाह :–

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर (जमीन मालिकगण)

Vidya Bhushan Singh
13/5/24

1.(क) श्री विधा भूषण सिंह

Navin Kumar
S/O - Shyam Babu Singh
Add- Village - Mustajabu
PO+PS- Khagaul
Dist Patna
Bihar- 801105
13/05/24

रणजीत कुमार सिंह
13/05/24

(ख) श्री रणजीत कुमार सिंह

द्वितीय पक्ष (क) का हस्ताक्षर

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES

Pranit Kr Singh
13/05/24 PARTNER

श्री प्रणीत कुमार सिंह,

Sarvesh Kumar
S/o Late. Lakshan deo Singh
Maner Chuna
Maner
Patna 801108
13/05/24

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES

13/5/24 PARTNER

श्री महेश कुमार पंशारी, एवं

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES

Anuj Kumar
13/05/24

श्री अनुज कुमार (पूर्व विकाशक)

द्वितीय पक्ष (ख) का हस्ताक्षर

13/05/24

श्री शरद केशरी

मेसर्स हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स एल0एल0पी0
(नय विकाशक)

यह विलेख जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष (क) एवं द्वितीय पक्ष (ख) द्वारा पढ़कर समझ कर उनके निदेश पर लिपिबद्ध किया गया।




FEAR

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under ule 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. 500000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 0/-

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	1000	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		Service Charge
LLR	0	
Proc.Fee	0	500
Total	0	

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

Registering Officer
Danapur

Date: 13/05/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 13th May 2024 by Ranjeet Kumar Singh Late Mithilasharan Singh by profession Others. Status - Executant

रणजीत कुमार सिंह
13/5/2024

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:13/05/2024**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Navin Kumar' age '32' Sex 'M', 'Shyam Babu Singh', resident of 'Near Shiv Mandir, Mustfapur, Khagaul, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

A Commission is hereby issued u/s section 38(2) of the Registration Act, 1908 to Manoj Kumar clerk for the purpose of inquiring whether this document has been executed by Vidya Bhushan Singh of Mustafapur P.S Khagaul Distt. Patna by whom it purports to have been executed.

Registering Officer
Danapur

Date : 13/05/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 69 on pages on 379 -396, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-11 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

निबंधन कार्यालय, दानापुर ★ पटना ★

Registering Officer
Danapur

Date : 13/05/2024

Token No. : 3120 Year : 2024 S.No. : 3064 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 2992

पहचान

भारत सरकार

GOVERNMENT OF INDIA



नविन कुमार

Navin Kumar

जन्म तिथि/ DOB: 07/09/1992

पुरुष / MALE

5349 4352 3662

मेरा आधार, मेरी पहचान

Navin Kumar
13/5/24

निबंधन कार्यालय, पटना

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:

S/O श्याम बाबु सिंह, शिव मंदिर के पास, मुस्तफापुर, पटना,
बिहार - 801105

Address

S/O,Shyam Babu Singh, Near Shiv Mandir, Mustafapur Patna,
Bihar - 801105

5349 4352 3662

1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

P.O. Box No.1947, Bengaluru-560 001

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



Bidya Bhushan, 13/5/24
प्रभाजीत कुमार सिंह
13/5/2024

बिकेता का हस्ताक्षर

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER
13/5/24

जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

13/5/24

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES
PARTNER

Serial No. 19018 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 18775

VIDYA BHUSHAN

भारतीय गैर-न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

पाँच सौ रुपये Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR S 265841

Serial No. 19018 Deed No. 18775

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **24/12/2021** by **Bidya Bhushan Singh**
A Stamp Duty of Rs. **380000/-** and other Fees of Rs. **21000/-** 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. **18775** in Book No. **1**, Volume No. **377** on pages from **47** to **62** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **58** / Year **2021**

Signature with Date
(Arpana)
Registering Officer, Danapur

Date: 24/12/2021 Token No. 19498 /2021

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 24/12/21 को

24-Dec-

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES

oken Number 19498 Reg. Year 2021 Serial Number 19018 Deed Number 18775

resType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
laimant	Anuj Kumar(Dir)						
ig.	Anuj Kumar 24/12/2021						
laimant	Mahesh Kumar Pansari(Dir)						
ig.	24/12/21						
laimant	Praneet Kumar Singh (Dir)						
ig.	Praneet Kumar Singh 24-12-2021						
resented By	Bidya Bhushan Singh						
ig.	Bidya Bhushan Singh 24/12/21						
Executant	Bidya Bhushan Singh	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
ig.	Bidya Bhushan Singh 24/12/21						
Executant	Ranjeet Kumar Singh						
ig.	रणजीत कुमार सिंह 24/12/2021						
dentified By	Kundan Singh						
ig.	Kundan Singh 24/12/2021						



यहां एक फिकाल जात मुंह सहित
BIJHANAU PARLAR के अंक 100 मि
फिर खींच दें

Bidya Bhushan Singh
24/12/21

Nitin
24/12/21

24-Dec-2

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये सत्यमेव जयते Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

क्रम संख्या 1245 तिथि 22/12/21 मूल्य ..... पृष्ठ संख्या

S 265842

केता का नाम एवं पता:-

जवाहर लाल स्टाम्प विक्रेता लिबर्टी न्यायालय दानापुर ला० न० 29/1964

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES

PARTNER

श्री विधा भूषण सिंह (Bidya Bhushan Singh)

मोबाईल नं0- 9525961003 पैन नं0- AQBPS1794E

आधार नं0- 5647 9942 5095

श्री रणजीत कुमार सिंह (Ranjeet Kumar Singh)

मोबाईल नं0- 7654855315 पैन नं0- AUYPS6964K

आधार नं0- 9251 2057 1247

दोनो के पिता का नाम स्वर्गीय मिथिलाशरण सिंह निवास स्थान- मुस्तफ़ापुर, पत्रालय वो थाना- खगौल, जिला- पटना, राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय, 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।

(1) Bidya Bhushan Singh 24/12/21

(2) रणजीत सिंह 24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES

Ranjeet Kr. Singh

24/12/21 PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES

24/12/21 PARTNER

एवं

मेसर्स विनायक डेवलपर्स एण्ड एसोसियेटस (M/S VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES) एक रजिस्टर्ड पार्टनरशीप फर्म, जिसका पैन नं0- AANFV8861F रजिस्टड ऑफिस पता- ग्राउण्ड फ्लोर, यशोदानन्द, अपार्टमेन्ट, हाउस नं0 13, किदवईपुरी, जिला- पटना, पिन- 800001, द्वारा निदेशक (1) **श्री प्रनित कुमार सिंह (SRI PRANEET KUMAR SINGH)** पिता का नाम श्री चंद्र भूषण सिंह, निवासी- 201, सरोज सावित्री अपार्टमेन्ट, महेश नगर, रोड नं0- 03, जिला- पटना, एवं (2) **श्री महेश कुमार पन्सारी (SRI MAHESH KUMAR PANSARI)** पिता का नाम श्री कृष्ण मुरसी पन्सारी, निवासी- हाउस नं0 4, युगल कुंज, रोड नं0- 16, राजीव नगर, पटना, जिला- पटना, (3) **श्री अनुज कुमार (SRI ANUJ KUMAR)** पिता का नाम श्री श्यामजी सहाय, निवासी- शान्ति निकेतन कॉलोनी, नियर फार्मेसी कॉलेज, बेली रोड, दानापुर, पटना, जिला- पटना, पिन कोड नं0- 801503, राज्य- बिहार, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

मो०नं० 9334052138

मो०नं० 9771808080

मो०नं० 9199899999

यह कि जमीन मालिक **मौजा- आदमपुर उर्फ आदमपुर कला,** परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं0- 40 (चालिस), तौजी नं0- 5661, खाता संख्या- 58 (अन्ठावन), सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या- 201 (दो सौ एक) में एराजी 50 डीसमल। जमीन पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक के पिता मिथिलाशरण सिंह की बैय खरीदगी सम्पति है। यह कि

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

(1) Bidya Bhushan Singh
(2) Anuj Kumar

मिथिलाशरण सिंह ने दिनांक- 29/04/1964 ई0 को नविस्ते बाबु जनक सिंह पिता का नाम जयपाल सिंह, निवास स्थान- मुस्तफापुर, थाना- दानापुर, जिला- पटना से बैय खरीद किये थे। जिसका बुक नं0- 01, जिल्द नं0- 15, पेज नं0- 225 से 231, वसीका नं0- 1493, सन् 1964 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। बैय खरीदगी के रोज से जमीन मालिक के पिता अनुसूचि संख्या- 1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद अपने पिता के स्वर्गवास के बाद जमीन मालिक अनुसूचि संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर कब्जा दखल रूप से प्रमाणित है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा। बशर्ते कोई तथ्य छुपाते है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत जो विधि सम्मत निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया गया।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर विकासक भवन निर्माण कार्य करेंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त राम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह भी है कि वे जमीन मालिक को

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

1) Vidyee Bhushan Singh 24/12/21
2) [illegible] 24/12/21

किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर विधि सम्मत बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी समिति ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत एरिया में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि एवं शेष बचे क्षेत्र में विधि सम्मत पर विकासक एवं जमीन मालिक का बराबर-बराबर अधिकार होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे। यदि इसमें किसी तरह का भवन निर्माण में कोई क्षति त्रुटी के कारण होता है इसकी तमाम जिम्मेदारी विकासक का होगा।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी ।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 06 वर्ष की होगी वो कार्य पूर्ण करने का 6 महीने का अलग से कृपाकाल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति करायेगें। वो समय सीमा रजिस्ट्रट एग्रीमेन्ट के निबंधन की तिथी से गिनी जायेगी। अगर विकासक निर्धारित अवधि के अन्दर भवन निर्माण पूर्ण नही करते है तो वैसी स्थिति में विकासक जमीन मालिक को मो0:- 15,000/- (पन्द्रह हजार रूपये) प्रति कट्ठा प्रति माह की दर से हर्जाना भूगतान करेंगें। जब तक फ्लैट हैण्ड ओभर नही करेंगे हर्जाना भूगतान करेंगें, हर्जाना भूगतान

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

(1) Bidyut Bhushan Singh 24/12/21
(2) 24/12/21

न करने तथा एगीमेन्ट समय के भितर कार्य चालू नही होने के स्थिति में रजिस्ट्रर्ड एगीमेन्ट स्वतः रद्द माना जायेगा। इसमें विकासक कोई हस्तक्षेप नही करेंगे, समय अवधि समाप्ति की क्षति पूर्ती मो. 15,000/- रूपया प्रति कट्ठा के दर से देय होगी। अगर विकासक समय सीमा के अन्दर में फ्लैट पूर्ण कम्पलीट जमीन मालिक को हैण्ड ओभर कर देते है यह सभी शर्ते लागू नही होगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप 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 भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नही रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियो भवन निर्माण कार्यो के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा ।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत जितना एफ0 ए0 आर0 के अनुसार शेयर दिया जायेगा। जिसपर विकासक का हस्ताक्षर एवं मोहर लगा स्वीकृत नक्शा का एक कॉपी जमीन मालिक को दिया जायेगा। तथा दोनो एक दूसरे का अनुरूप माना जाएगा। बहुमंजिला इमारत निर्माण से संबधित जो भी दस्तावेज होगा वो जमीन मालिक को उपलब्ध कराया जायेगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 50 प्रतिशत हकदार होंगे और इसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

(1) Bidyan Bhushan Singh 24/12/21
(2) 24/12/21

अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा। संशोधित नक्शा का भी एक कॉपी जमीन मालिक को दि जायेगी जिसपर विकासक का हस्ताक्षर एवं मूहर लगा होगा।

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार सम्पूर्ण क्षेत्र पर होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा शेयर विभाजन किए बिना जमीन मालिक या विकासक एक भी फ्लैट नही बेच सकेगें। यदि बेचते है तो दण्डनीय अपराध माना जायेगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी। इमारत का नक्शा पर जमीन मालिक का हस्ताक्षर कराकर अधिक से अधिक एफ0 ए0 आर0 पास करायेगे। कोई भी कार्य या पेपर वर्क जमीनी स्तर रेरा के नियमानुसार ही विकासक करेंगे।

17.यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना। जमीन मालिक की पार्किंग इमारत के नीचे दिया जायगा।

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

(1) 24/12/21
(2) 24/12/21

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे। जो विधि सम्मत के अनुसार होगा।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना। उक्त शर्ते तभी मान्य होगा जब अपने-अपने हिस्से को रूप दिया जाए।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका अग्रिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
Partner

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

24/12/21

24/12/21

24/12/21

24/12/21

(1) Bidyut Bhushan Singh 24/12/21
(2) [illegible] 24/12/21

ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकेगे, लेकिन जमीन-मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नही करेंगे।डेवलपर अपने हिस्से के विरूद्ध स्वयं ऋण की उगाही नही कर सकेगें। विधि पूर्वक शेष बचे जमीन या सम्पति पर बराबर-बराबर का अधिकार उभय पक्षों का होगा।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे शेयर विभाजन के पश्चात् अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें। बशर्ते जमीन मालिक एवं विकासक के बीच अपने-अपने हिस्सा का सहमति न मिल जाए।

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे जमीन को लेकर नक्शा पास करा सकते है।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्सा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक की सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और शेयर विभाजन के पश्चात बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नही होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है। बशर्ते शेयर विभजान जमीन मालिक के जमीन पर ही दिया जाये।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं,

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

1) Vidya Bhushan Singh 24/12/21
2) Rajesh Kumar 24/12/21

शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर परिषद् दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

L. विकासकर्ता यह पुरा प्रयास करेंगे की जमीन मालिक का आवासीय हिस्सा उन्ही के जमीन पर निर्माण हो, एवं विकासकर्ता के द्वारा जमीन मालिक का जो भी शेयर होगा वो सेपरेट ब्लॉक में रहेगा।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नही हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नही है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा। बशर्ते जमीन मालिक कोई तथ्य छुपाता है।

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

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

(1) Brahya Bhushan Singh 24/12/21
(2) [illegible] 24/12/21

(vii).कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा। और अपने हिस्से का सभी प्रकार का सरकारी कर वहन करेगें।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि शेयर विभाजन को पश्चात् डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"मेसर्स विनायक डेवलपर्स एण्ड एसोसियेटस"** के नाम से करेंगे। और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण, केस, स्टाम्प खर्च और निबंधन

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

(1) Bibhuti Bhushan Singh 24/12/21
(2) 24/12/21

खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पुरे क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

24. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

25. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

27. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

(1) Bidya Bhushan Singh 24/12/21
(2) 24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- आदमपुर उर्फ आदमपुर कला, परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं0- 40 (चालिस), तौजी नं0- 5661,

मूल्यांकन	खाता नं0	सर्वे प्लॉट नं0	एराजी	जमाबंदी
1,90,00,000/- रूपया	58	201	50 डीसमल	जमाबंदी संख्या- 456 भाग वर्तमान संख्या- 3 पृष्ठ संख्या- 456

चौहद्दी

उत्तर :- रामनारायण सिंह।
दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0- 199
पुरब :- डोलन भगत।
पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं0- 14

एम.भी.आर. मूल्य मो० 1,90,00,000/- (एक करोड़ नब्बे लाख रूपया) मात्र।

यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के द्वारा भुगतान किया जाता है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकंम्प रोधी ढांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (अल्ट्राटेक/इमानी/बिड़ला गोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ़ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी की होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का फ्लश डोर शटर के हर दरवाजे पर डिजाईन सनमाइका लगा होगा।

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

खिड़कियाँ :- एल्मुनियम फ्रेम में पूर्णत: glazed खिड़कियाँ स्टेनलेश स्टील ग्रील के साथ।

फर्श :- विटरीफाईट टाईल्स ब्राण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/ Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc. ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर या टाईल्स का होगा।

रसोई घर :- लाल या काला ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कक्ष में A.C./WIFI प्वाइंट। मीटर जेनरेटर के साथ।

लिफ्ट :- छ: व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/ Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/Sudhir के होगा।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

नोट:- (1) विधि सम्मत या रेरा नियमों के तहत ही सभी दस्तावेज मान्य होंगे।

(2) बहुमंजिला इमारत से संबधित सभी खर्च एवं अन्य किसी प्रकार का खर्च या किसी प्रकार का अनुदान की माँग यदि

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

विकासक द्वारा किया जाता है तो गैरकानूनी और बातिल माना जायेगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नही)।
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

यह कि उभय पक्ष यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगणः -

1. Kundan Singh
Shiv Kumar Singh
Mustafapur, Khajwal
Danapur
Patna.
24/12/2021

2. Sarvesh Kumar
Late Lalekhandeo Sah
Manor Chuck
Manor
Patna 801108
24/12/21

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Bidya Bhushan Singh
24/12/21

प्रणजीत कुमार सिंह
24/12/21

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

यह विलेख जमीन मालिक एवं विकासक के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
24/12/21

स्थल जॉच दानापुर



लेख्यकारी का हस्ताक्षर
Bidya Bhushan Singh
24/12/21
रणजीत कुमार सिंह
24/12/2021

जांचकर्ता का हस्ताक्षर

लेख्यधारीगण का हस्ताक्षर
Pranesh Kr. Singh
24/12/21
Anuj Kumar
24/12/21
24/12/21

Endorsement of Certificate of Admissibility

...sible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...p 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. 380000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 400000/-

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	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	20000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

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

Registering Officer
Danapur

Date: 24/12/2021

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 24th December 2021 by Bidya Bhushan Singh S/O Late Mithilasharan Singh by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:24/12/2021

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Kundan Singh' age '34' Sex 'M', 'Shiv Kumar Singh', resident of '32/37,mustafapur,shiv Mandir,khagaul,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 24/12/2021

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 377 on pages on 47 -62, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-58 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 24/12/2021

Token No. : 19498 Year : 2021 S.No. : 19018 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 18775

24-Dec-21

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR27167852566975T
Certificate Issued Date	:	23-Dec-2021 12:26 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01376296744169911T
Purchased by	:	VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
Stamp Duty Paid By	:	VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	3,77,000(Three Lakh Seventy Seven Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	3,98,000 (Three Lakh Ninety Eight Thousand only)

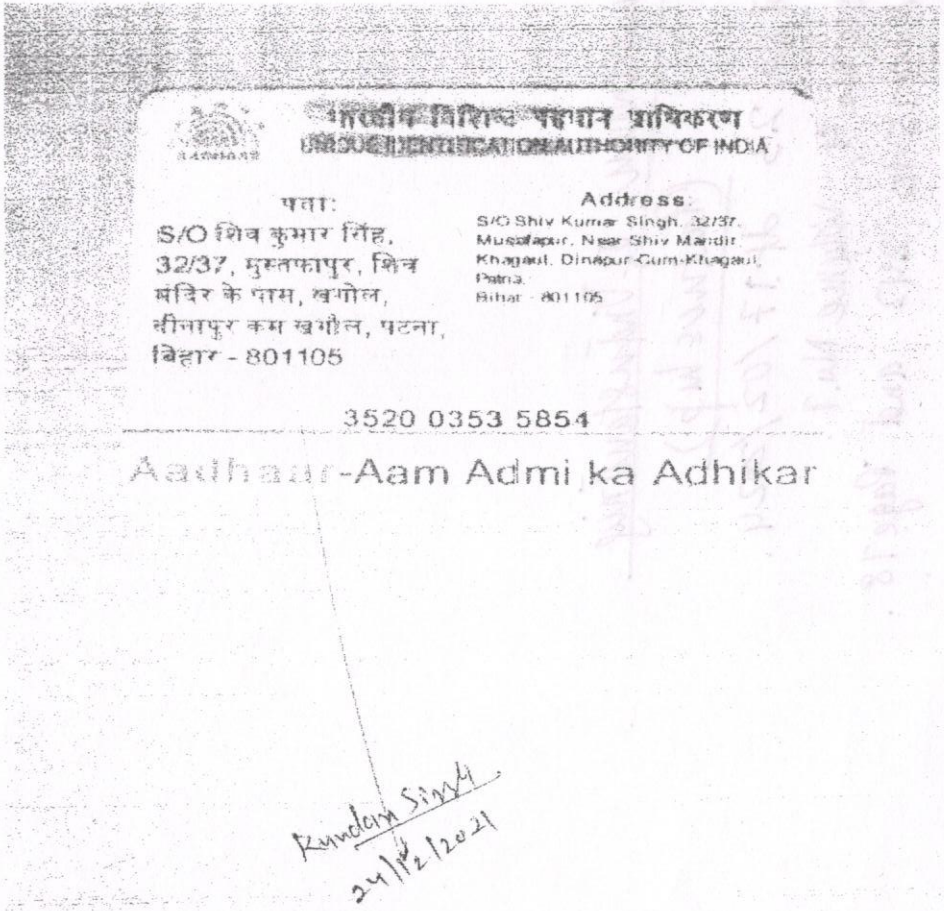
Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

EI-19498/20V.

Do not write or type below this line

KC 0003294230


Kundan Singh
Kundan Singh
जन्म तिथि/ DOB: 03/01/1986
पुरुष / MALE
3520 0353 5854
आधार-आम आदमी का अधिकार


भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA
पता:
S/O शिव कुमार सिंह,
32/37, मुस्तफापुर, शिव
मंदिर के पास, खगौल,
दीनापुर कम खगौल, पटना,
बिहार - 801105
Address:
S/O Shiv Kumar Singh, 32/37,
Mustafapur, Near Shiv Mandir,
Khagaul, Dinapur Cum Khagaul,
Patna,
Bihar - 801105
3520 0353 5854
Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar
Kundan Singh
24/12/2021