Serial No. 2375 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 2316

Serial No. 2375 Deed No. 2316

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

This document was presented for registration on **06/04/2024** by **Anamika Kumari**
A stamp duty of Rs. **23760**/- 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. **2316** in Book No. **1**, Volume No. **54** on pages from **21** to **40** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **9** / Year **2024**

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

Date: 06/04/2024 Token No: 2409 /2024

उन्नयन मनोबंध

विकास एकरारनामा (Development Agreement)

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

(1)(क)श्रीमति अनामिका कुमारी, पति का नाम श्री कुमार प्रत्युश,
(PAN NO. EWKPK1440N, Mobile no. 7061618801, Aadhaar no.2746 7625 1836),

(ख)श्री कुमार प्रत्युश, पिता का नाम श्री अनिल कुमार सिन्हा,
(PAN NO. AYSPP3121B, Mobile no. 7061618801, Aadhaar no. 5655 2466 8043),

दोनों का निवास–फ्लैट नं0–401, योगेन्द्र पार्वती एन्कलेव, 36, किदवईपुरी, पटना, जी0 पी0 ओ0, पटना, जिला – पटना, राज्य–बिहार पिन नं0–800001 भारतीय नागरिक। (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थाना पत्र एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है।) जिस आगे लेख्यधारी/क्रेता कहा गया है। **...प्रथम पक्ष/जमीन मालिक**

Scanned by.....

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 2409 | Reg. Year 2024 | Serial Number 2375 | Deed Number 2316

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	M/S Hira Panna Infra Projects L L P						
Sig.		Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Sharad Keshri (Designated Partner)						
Sig.	06-04-24						
Presented By	Anamika Kumari						
Sig.	06/04/2024						
Executant	Anamika Kumari						
Sig.	06/04/24	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Kumar Pratyush						
Sig.							
Identified By	Ravindra Kumar Soni						
Sig.	6/4/24						



एंव

(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** पुत्र–श्री सतीश कुमार केशरी, जिनमें उनके उत्तराधिकारी, कानूनी उत्तराधिकारी भी सम्मिलित हैं।

PAN NO. AALFH2727C

Mobile no.6201460090,

Aadhaar no.8320 0191 0080

...द्वितीय पक्ष/विकाशक

संदर्भ

जमीन का विवरणः– यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष मौजा आदमपुर आदमपुर कला परगना– फुलवारी शरीफ, थाना को अंचल वो सब रजिस्ट्री दानापुरसदर रजिस्ट्री वो जिला, पटना, जिसका **थाना नं0–40,खाता संख्या–56 सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या–202** में**एराजी–01कट्ठा**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 लेख्य सम्पत्ति खाना नं0–5 में वर्णित है जिसके विक्रेता क्रेता के पक्ष में विक्रय हेतु इस विलेख का निष्पादन करते है। लेख्य सम्पत्ति विक्रेता के बड़े भाई शिवनाथ सिंह पिता का नाम श्री राज कुमार सिंह ने वजरिये वसीका बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक –

Pratyush 06/04/2024

Amrika Kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

20/06/1664 ई0 को नविस्ते श्रीमती पुनवती देवी पति का श्री रमेश चन्दर सिंह, वो श्री रमेश चन्दर सिंह पिता का नाम द्वारिका नाथ सिंह, निवास स्थान–मुस्तफापुर, थाना – दानापुर, पटना, ज़िला– पटना से बैय खरीद थे। जिसका बुक नं0 01, पेज नं0–356 से 358, वसीका नं0–3569 सन् 1964 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है बैय खरीदगी के रोज से बड़े भाई शिवनाथ प्रसाद खाना नं0 5 की वर्णित पर काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद शिवनाथ सिंह एक छोटा भाई ईश्वरी प्रसाद हुये। वो बाद शिवनाथ सिंह अपने भाई ईश्वरी प्रसाद खाना नं0–5 की वर्णित सम्पति को आपसी खानगी बँटवारा द्वारा बँटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर खाना नं0 5 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे है वो है। इस प्रकार विक्रेता खाना नं0–5 में वर्णित सम्पत्ति पर स्वतंत्र रूप से बहैसियत सम्पत्ति के मुल सर्वाधिकारी वो स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति के उत्पतित आय को अपना उपयोग वो उपभोग मे लाते चले आ रहे है वो है। इस तरह से जमीन मालिक को उपरोक्त खाना नं0 5 में वर्णित सम्पति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है तथा सम्पति के भू–स्वामीगण बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे है वो है।

यह कि द्वितीय पक्ष विकाशक/बिल्डर को जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) 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

Pushpa Singh 06/04/2024

Anamika Kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
06-04-24
DESIGNATED PARTNER

का कोई स्वत्व,दोष या ऋणभार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन प्रथम पक्ष/जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व प्रथम पक्ष/जमीन मालिक की रहेगा।

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।

1. यह कि विकासकर्ता भूखण्ड स्वामी की सहमती से यह तैय किया कि उपरोक्त जमीन पर नगर परिष्द खगौल/ नगर परिष्द दानापुर से प्रस्तावित भवन का नक्शे एवं प्लान स्वीकृत कराकर एवं रेरा से रजिस्ट्रेशन प्राप्त करके उनके अनुरूप बहुमंजिला इमारत/अवासीय अपार्टमेन्ट बनाऐगें।
2. यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) और विकासकर्ता/डेवलपर (द्वितीय पक्ष) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता/डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति **अनुसूची–1** में वर्णित जमीन को डेवलपमेंन्ट के लिए कनवर्सन पर भूमि ग्रहण करेगें और उनके द्वारा जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का डेवलपमेन्ट/विकास करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

Pratyush 06/04/2024

Anamika Kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

3. यह कि जमीन मालिक सहमत हुए कि विकासकर्ता/डेवलपर के द्वारा ही उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना/निर्माण कराया जाएगा। जमीन मालिक इस विकास एकरारनामा के माध्यम से **अनुसूची–1** में वर्णित जमीन के विकाशक/डेवलपर के रूप में द्वितीय पक्ष **मेसर्स हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स एल0एल0पी0,** को नियुक्त कर रहे है तथा उनको अधिकार दे रहे है कि उक्त भूमि को स्वीकार कर शर्तो एवं नियमो के तहत बहुमिजिला भवन का निर्माण करें।

4. यह कि विकाशक/डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर बहुमिजिला भवन बनाकर कार पार्किग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो नगर परिषद् खगौल नगर परिषद् दानापुर और बंधनों के अनुसारी करेगें अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य जैसे निर्मित भवन का निबंधन करना एवं अन्य आवश्यक कार्य। जिसमें खास बातें निम्नवत है –

(क) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार विकासकर्त्ता के नाम में प्रस्ताविक इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी कदमों बचनबद्वता संबंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(ख) इस विकास अनुबंध के प्रावधानों के तहत हर आवश्यक कार्य, सभी योजनाओं, अनुमानों, विशिष्टताओं और डिजाइनों और/या

Anamika Kumari 06/04/2024 06 1041 2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

उक्त योजनओं, डिजाइनों या विनर्देशनों के किसी भी परिवर्तन/संशोधन को बनाने और तैयार करने और करने के लिए, जैसा कि बहुमंजिला इमारत के निर्माण के लिए आवश्यक और उचित हो सकता है।

(ग) इमारत तथा परियोजना के लिए सरवेयर, इंजीनियर, अधिवक्ता, ठेकेदार, मजदुर और अन्य लोगों की नियुक्ति करना ।

(घ) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए किसी कम्पनी को आवेदन करना।

(ड.) विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वे उक्त जमीन का डेवलपमेंट उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट पार्किंग स्थान और अन्य सुविधाओं सहित इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उस बेचेगें, आवंटित करेगे अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो वैसा करेगे यह अधिकार उन्हे डेवलपर को अपने हिस्सा क्षेत्र निर्माण पर होगा जैसा उचित समझे। उक्त जमीन पर प्रस्ताविक इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्तगत तैयार कर इसे प्राधिकार/सक्षम पदाधिकारीयों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन वचनबद्धताओं अगर विकासकर्ता चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओंः विशिष्टीयाँ, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

Pratyush 06/04/2024

Anamika Kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER
06-04-24

(च) जमीन मालिक प्रथम पक्ष को 1701 वर्गफीट सुपर बिल्टप एरिया दिया जाएगा एवं शेष निर्मित क्षेत्र विकाश/डेवलपर का होगा। 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 अनुरूप 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 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।

5. यह की जमीन मालिक घोषणा करते है कि :–

1. यह कि उक्त जमीन का क्षेत्रफल करीब 1361 वर्गफीट है।
2. यह कि सभी जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अग्रिहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है।
3. यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी व्यक्ति का कोई अधिकार हिस्सा, या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।
4. यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी

Prakash 06/04/2024

Anamika kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER
06-04-24

न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगें।

5. यह कि सभी जमीन मालिक को एग्रीमेन्ट के मुताबिक अपने प्राप्त हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटारा करने का अधिकार होगा।

6. यह कि इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि जमीन मालिक इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए जमीन मालिक सभी कदम उठाएंगें

7. विकाशकर्ता/डेवेलपर एवं जमीन मालिक अपने–अपने प्राप्त हिस्से का बैय–बैयाना अपने खरिदारों से करेगें।

8. सम्पूर्ण प्रोजेक्ट का नाम डेवलपर अपने व्यवसायिक दृष्टिकोण से रखेगें, और पार्किग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार नगर परिषद खगौल/नगर परिषद दानापुर एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के डेवलवपमेन्ट के लिए जवाब देय होगे तथा डेवलपमेन्ट के क्रम में अगर कोई नुकसान जमीन के टाईटिल/हकियत से संबंधित हो तो इसकी क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को करना होगा।

Prabhat 06/04/2024

Anamika Kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
06-04-24
DESIGNATED PARTNER

9. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध पत्र की शर्तो के अनुरूप उक्त जमीन के डेवलपमेन्ट से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से डेवलपर ही निष्पादित करेगें।

10. अगर विकासकर्त्ता **अनुसूचि –1** में उल्लेखित जमीन के बगल मे कोई जमीन खरीदता है या एकरारनामा के तहत कोई निर्माण करता है तो उस सम्मिलित निर्माण परिसर में जमीन मालिक को सिर्फ उनको अपने एग्रीमेन्ट के तहत प्राप्त हिस्से के अनुरूप फ्लैट मिलेगा इसके अलावा जमीन मालिक **(क) श्रीमति अनामिका कुमारी (ख) श्री कुमार प्रत्युश,** को अपने हिस्से को को छोड़कर दूसरे किसी भी जमीन में कोई हक, हिस्सा, मॉगा मालिकाना हक नहीं मिलेगा साथ ही अगर जमीन मालिक के परिवारिक वंशावली के अन्तरर्गत कोई विवाद उत्पन्न होता है तो उस विवाद का निपटारा जमीन मालिक के हिस्से से ही किया जाएगा।

11. यह कि इस डेवलमेन्ट एग्रीमेन्ट के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तातरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है डेवलेपर या उनके नोमिनी द्वारा वहन किया जाएगा।

12. इस एग्रीमेन्ट की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्ताविक इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के

Pratyush 06/04/2024

Anamika Kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
06-04-24
DESIGNATED PARTNER

अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी टंकी, पानी की निकासी, जेनरेटर, कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को बराबर का अधिकार होगा। यह कि अगर भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिष्द खगौल/नगर परिष्द दानापुर से पूर्व में बने नक्से के बाद मकान के ऊपर निर्माण करने की स्वीकृति मिलती है तब इसमें भी दोनों पक्ष को उसी प्रकार (उक्त अनुसार) हिस्सा होगा जिसका भी पूर्ण खर्च निर्माण में जो होगा उसका वहन विकासकर्ता/डेवलपर करेगें।

13. डेवलपर नगर परिष्द खगौल/नगर परिष्द दानापुर के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें।

14. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य बिजली मीटर इत्यादि कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वो नगर परिष्द खगौल/नगर परिष्द दानापुर की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

15. यह कि उक्त इमारत या परिसर में डेवलेपर के किसी कार्यो के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय कोई नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान के अर्न्तगत किसी दुर्घटना से संबंधित मूकदमें में बचाव करने लिए जबावदेही नहीं होगें।

Pushpanjali 06/04/2024

Anamika Kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
06-04-24
DESIGNATED PARTNER

16. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद् खगौल/नगर परिषद् दानापुर द्वारा स्वीकृति नक्शे के अनुसार निर्मित होगी, या कोई और सछम प्राधीकार के अन्तरगत होगी।

17. यह कि भूखण्ड स्वामी ने यह विश्वास दिलाया है कि इस एग्रीमेन्ट के तत्वाधान में विकासकर्ता के निर्माण कार्यो के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेगें वो दिये गए एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशीप (स्वामित्व अधिनियम) **एक्ट 2006 के अनुसार विकासकर्ता को धारा 5 के उप धारा 1** के अर्न्तगत वर्णित सम्पति में दिये गये शर्तो के अनुसार अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट कार पार्किंग इत्यादि के बिक्री करने तथा किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण से लोन लेने का अधिकार स्वतः प्राप्त है इस लिए अलग से मुख्तारनामा (पावर ऑफ एटर्नी) लेने की आवश्यकता नहीं है तथा जिसके तहत द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से का फ्लैट तथा पार्किंग एरिया का बिक्री एवं एकरारनामा करने के अधिकार प्राप्त होगा।

18. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामी एवं विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतत्रं पंच की नियुक्ति Indian Arbitration Act **1996** and rules **के तहत पटना में किया जायेगा**।

19. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्ता और भूखण्ड स्वामी के द्वारा सभी सदस्यों का एक एसोसियेशन बनाया

Pushpraj 06/04/2024

Amanika Kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
06-04-24
DESIGNATED PARTNER

जाएगा। इस अपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोशियशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर एपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देखभाल बिहार ऑनरशीप अपार्टमेन्ट अधिनियम 2006 के अनुसार करेगें।

20. यह कि सभी न्यायकि मामलों का निपटारा पटना अधीनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

21. यह कि प्रस्ताविक बहुमंजिलीय इमारत बनाने के क्रम विकासकर्त्ता को मनोबंध पक्ष डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार पर किसी प्रकार का ऋण किसी भी बैंक या सरकारी संस्थान से लेने की अनुमति होगी।

22. जमीन मालिक को प्राप्त फ्लैट के हिस्से में जो कार पार्किग प्राप्त होगी वो बेसमेन्ट में होगी।

23. द्वितीय पक्ष **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।

24. द्वितीय पक्ष को पूर्ण अधिकार होगा कि इस प्रोजेक्टस का नामकरण व्यवसायिक दृष्टिकोण से करेताकि यह प्रोजेक्ट सफल हो सके।

25. **M/S Hira Panna Infra ProjectsLLP** प्रोजेक्ट का स्वीकृत नक्शा प्राप्त करने के पश्चात रेरा निबंधन की तिथी से चार वर्ष छः माह के भीतर, रेरा केमापदण्डों के अनुसार बहुमंजिला आवासीय अपार्टमेंट का निर्माण करायेंगे। छः माह

Pratyush 06/04/2024

Anamika Kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
06-04-24
DESIGNATED PARTNER

का अतिरिक्त समय किसी प्राकृतिक आपदा या किसीसरकारी निमयमावली का अनुपालन करनाएवं निर्माण में उपयोग के सामन का अभाव हो की स्थिति में बढ़ाया जा सका हैं एंव समय सीमा के कृपाकाल में काम नहीं पूरा होता है तो जमीन मालिकगण को 5 हजार प्रति कटठा प्रति माह किराया देंगे

26. यह कि निर्मित होने वाले फ्लैटो का **Share Distribution** इस उन्नयन मनोबंध के निबंधन के पश्चात् जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष, एवं द्वितीय पक्षके बीच उनके प्राप्त हिस्से के अनूरूप में होगा।
27. प्रोजेक्टस पुरा करने के पश्चात् **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–27** के शर्तो के अनुसार जमीन मालिकगण का हिस्सा सौंप देंगे। अपने–अपने प्राप्त हिस्से का **GST** दोनों पक्ष स्वयं भुगतान करेंगे।
28. भारत सरकार के द्वारा निर्देशानुसार **E.W.S** के लिए निर्मित भवन पर जमीन मालिकगण एवं द्वितीय पक्ष का कोई अधिकार नहीं होगा
29. जमीन मालिक इससे सहमत है कि द्वितीय पक्ष विकाशक **मेसर्स हीरा–पन्ना इन्फ्राप्रोजेक्टस 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

निबंधन कार्यालय, पटना

Amamika Kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
06-04-24
DESIGNATED PARTNER

गवाह :–

Ravindra Kumar Sen
S/o Late Ramdeo Sen
Sultanpur, Danapur
Patna
6/4/24

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Anamika Kumari
06/04/2024

Pratyush
06/04/2024

(1)(क) श्रीमति अनामिका कुमारी, (जमीन मालिक)

पति श्री कुमार प्रत्युश,

Sanjeet Kumar
S/o - Sanjay Prasad
Mohiuddinpur
Fatuha
Patna
06/04/24

(ख) श्री कुमार प्रत्युश, (जमीन मालिक)

पिता श्री अनिल कुमार सिन्हा,

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
06-04-24
DESIGNATED PARTNER

श्री शरद केशरी

मेसर्स हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स एल0एल0पी0

यह विलेख जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्षद्वारा पढ़कर समझ कर उनके निदेश पर लिपिबद्ध किया गया।

निबंधन कार्यालय पटना

Anamika Kumari
06/04/2024

अनुसूचो–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 (चालीस),तौजी नं0–5661,

मूल्यांकन	खाता नं0	सर्वे प्लॉट नं0	एराजी	जमाबंदी
11,88,000/– रूपया	56	202	3.125 डीसमल	जमाबंदी संख्या–693, भाग वर्तमान संख्या–4,पृष्ठ संख्या–693

चौहद्दी

उत्तर	:–	विभा कुमार
दक्षिण	:–	अन्नया।
पुरब	:–	पार्ट प्लॉट नं0–202
पश्चिम	:–	जितनारायण सिंह वो अर्जुन सिंह

एम.भी.आर. **मूल्य मो0–11,88,000/– (ग्यारह लाख आठासी हजार रूपया)** मात्र यह लेख्य सम्पति अवर निवंधन 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।

Pradyut 06/04/2024

Anamika Kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
06-04-24
DESIGNATED PARTNER

₹ 2409 /2024

अनुसूची–II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

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

Civilकार्य :– पी.एम.ए. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटिका सिमेंट, (अल्ट्राटेक/इमानी/बिड़लागोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सोन बालू एवं मसाला या एल्मूनियम फूर्मवर्क के माध्यम से **(Mivan shuttering)**।

परिसज्जन :– जमीन मालिक 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 पल्लाप्लाई बोर्ड का होगा फ्लैट के हर दरबाजे पर डिजाईन सरमाइ का 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 उॅचाई तक सभी शौचालय का साजो समान **Parryware, Somany, ESSCO,Spring etc.** ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथ रूम का जमीन संगमरमर या टाईल्स का होगा।

Pradyut 06/04/2024

Anamika Kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
06-04-24
DESIGNATED PARTNER

रसोई घर :– लाल या काला ग्रेनाईट का कार्यकारी **Platrorm** तथा स्टील कासिंक, कार्यकारी **platrorm** से 24'' उॅचारंगीन **Glazed** टाईल्स एवं गर्म पानी का नल।

बिजलीव्यवस्था:–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/Schindlerds** जैसे **company** का होगा।

जेनेरेटर :– ध्वनि रहित जेनेरेटर **Mahindra/ Kirloskar** काहोगा।

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 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 मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक **TV** तथा इंटरकॉम/वाई–फाई कनेक्शन का प्वांइट।

Pratyush 06/04/2024

Anamika Kumari 06/04/2024

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

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।

गवाह :– **प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर**

Ravindra Kumar Sen
S/o Omprakash Sen
Sultanpur, Danapur
Patna
6/4/24

Anamika Kumari
06/04/2024

06/04/2024

(1) (क) श्रीमति अनामिका कुमारी, (जमीन मालिक)
पति श्री कुमार प्रत्युश,

Anjali Kumari
S/o- Sanjay Prasad
Mohanalalimpur
Fatuha
Patna
6/4/24

(ख) श्री कुमार प्रत्युश, (जमीन मालिक)
पिता श्री अनिल कुमार सिन्हा,

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
06-04-24
DESIGNATED PARTNER

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

श्री शरद केशरी

मेसर्स हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स एल0एल0पी0

यह विलेख जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्षद्वारा पढ़कर समझ कर उनके निदेश पर लिपिबद्ध किया गया।

निबंधन कार्यालय, दानापुर ★ पटना ★ बिहार

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	23760/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	45260/-

Registration Fee

FEE PAID											
	A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	21000

LLR + Proc Fee		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: 06/04/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 06th April 2024 by Anamika Kumari Kumar Pratyush by profession Others. Status - Executant

Anamika Kumari 06-04-24
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:06/04/2024

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ravindra Kumar Soni' age '41' Sex 'M', 'Om Prakash Soni', resident of 'Sultanpur Police Chouki,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 06/04/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 54 on pages on 21 -40, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-9 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 06/04/2024

Token No. : 2409 Year : 2024 S.No. : 2375 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 2316

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

06/04/2024

बिक्रेता का हस्ताक्षर

Anamika Kumari
06-04-24
केता का हस्ताक्षर

06-04-24

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2400470736
Certificate Issue Date	:	06-Apr-2024 11:59 AM
GRN No.	:	BHR20240400086149E, BHR20240400122661E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400003234
Party Name	:	HIRA PANNA INFRA PROJECT LLP
Purchased by	:	HIRA PANNA INFRA PROJECT LLP
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	23760 (Twenty Three Thousand Seven Hundred Sixty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	21000 (Twenty One Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	45260 (Forty Five Thousand Two Hundred Sixty Only)

IN 2400472277

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.

पहचान





Ravindra Kumar Soni

8/4/24

