Serial No. 2645 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 2579

Serial No. 2645 Deed No. 2579

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

This document was presented for registration on **25/04/2024** by **Shiv Kumar Singh**
A stamp duty of Rs. **220000**/- and other fees of Rs. **20500**/- 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. **2579** in Book No. **1**, Volume No. **59** on pages from **576** to **592** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **10** / Year **2024**

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

Date: 25/04/2024 Token No: 2686 /2024

मोज़ा - अनुमंडल-40
रोक सूची खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से
मिलान किया। 20/अप्रैल/24
24/4/2024

अनुपूरक उन्नयन मनोबंध

यह अनुपूरक उन्नयन मनोबंध **(Supplementary Development Agreement)** आज दिनांक 24/04/2024 ईस्वी को दानापुर पटना में निम्नलिखित/अग्रलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1. **श्री शिव कुमार सिंह**

Pan No. CSWPS5676L

Mobile no.9936400800,

Aadhaar no.9507 6080 4871,

पिता का नाम स्व0 राम नारायण सिंह, निवास स्थान – मुस्तफापुर, पत्रालय वो थाना– खगौल, जिला– पटना, राज्य– बिहार, भारतीय नागरिक। 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) ....**प्रथम पक्ष**

दस्तावेज जाँच
25/4/2024
24/4/24
2686

Scanned by.....

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 2686 | Reg. Year 2024 | Serial Number 2645 | Deed Number 2579

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 (Through)						
Sig.	25/04/24						
Executant	M/S Vinayak Developers & Associates						
Sig.		Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Mahesh Kumar Pansari (Dir. And Part.)						
Sig.	25/04/24						
Executant	Praneet Kumar Singh (Dir. And Part.)						
Sig.	25/04/24						
Presented By	Shiv Kumar Singh						
Sig.	25/04/24						
Executant	Shiv Kumar Singh						
Sig.	25/04/24	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By	Ravindra Kumar Soni						
Sig.	25/4/24						

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



शिव कुमार सिंह

24/04/24

25/04/25

एंव

2. **मेसर्स विनायक डेवलपर्स एंड एसोसिएट्स,** (पंजीकृत साझेदारी फर्म) पंजीकृत कार्यालय–ग्राउंडफ्लोर–यशोदानंद अपार्टमेंट, हाउस नंबर 13, किदवई पुरी, जिला–पटना 800001 द्वारा फर्म के निदेशक के एवं साझीदार क्रमशः

(i) **श्री प्रनित कुमार सिंह, (आधार नं0–446632209436) (मो0–9334052138)** पुत्र– श्री चंद्र भूषण सिंह, निवासी 201, सरोज सावित्री अपार्टमेंट, महेश नगर, रोड नंबर–03 जिला – पटना।

(ii) **श्री महेश कुमार पंसारी, (आधार नं0–703181091359) (मो0– 9771808080)** पुत्र श्री कृष्णा मुरारी पन्सारी, हाउस नं0–04 युगलकुंज रोड नं–16, राजीव नगर पटना।

.....द्वितीय पक्ष (क)

3. **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–11/01/2022 को एक उन्नयन मनोबंध डीड सं0–310, दिनांक–11/01/2022 **प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)** एवं **द्वितीय पक्ष (क)** पूर्व विकासक **मेसर्स विनायक डेबलपर्स एड एसोसियट्स** के बीच **अनूसचि–1** में वर्णित भूमि पर आवासीय

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

बहुमंजिला अपार्टमेंट बनाने के लिए सब रजिस्टार दानापुर के समक्ष निबंधित हुआ जिसका **बुक सं0–01 जिल्द सं0–6, पृष्ठ सं0–433 से 451** कुल **पृष्ठ –19** पन्नों में **सी0डी0 सं0–1** वर्ष 2022 हैं।

संदर्भ

Development Agreement Deed No.-310 Date-11/01/2022, Book No.1, Volume No. 6 on Page 433 to 451 Pages 19, CD No.1/Year 2022 में वर्णित जमीन का विवरणः– यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष मौजा आदमपुर उर्फ आदमपुर कला, परगना – फुलवारी शरीफ, थाना को अंचल वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री वो जिला, पटना, जिसका **थाना नं0–40, तौजी नं0–5661 खाता संख्या–58 सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या–201** में **एराजी–22 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 मालिक के पिता स्व0 राम नारायण सिंह की बैय खरीदगी सम्पति है। यह कि स्व0 राम नारायण 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, नं0–14, पेज नं0–377 से 383, वसीका नं0–1495, सन् 1964 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। बैय खरीदगी के रोज से

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP

जमीन मालिक के पिता अनुसूचि संख्या– 1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद जमीन मालिक अपने जीवन काल मे अपने एवं अपनी पत्नी एवं तीन पुत्र राज कुमार वो शिव कुमार सिंह (जमीन मालिक) वो अरविन्द कुमार सिंह के बीच दिनांक – 06/07/1993 ई0 को लिखित बटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर अनुसूचि संख्या 1 को वर्णित सम्पति जमीन मालिक को खास मालिक अपने हिस्से की अनुसार अनुसूचि संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर कब्जा दखल रूप से प्रमाणित है।

यह कि विकाशक 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। बार्शते कोई तथ्य छुपाते है।

खरीदगी के तारीख से जमीन मालिक शांतिपूर्वक उस भूमि पर दाखिल काबिज 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 सं0–310, दिनांक–11.01.2022 को जो उन्नयन मनोबंध का निबंधन प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (क) (पूर्व

Ganesh Singh 24/04/24

24/04/24

24/04/24

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER
24/04/24

विकाशक) के बीच हुआ जिसमें स्वीकृत भवन प्लान के अनुरूप भवन का निर्माण किया जाएगा और इसी के अनुसार जमीन मालिक एवं विकाशक को अपने–अपने हिस्से का शेयर मिलेगा। 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 बिल्डर को देकर अतिरिक्त एरिया का रजिस्ट्री करा सकेगें या जमीन मालिक अपने प्राप्त हिस्से का पैसा मार्कट रेट के दर से प्राप्त कर विकाशक/बिल्डर को अपना हिस्सा (वर्गफीट) रजिस्ट्री कर देंगे। और यह कि **प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)**, 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 **Memorandum Of Understanding Deed No.23** कल संख्या–4, जिल्द–1 दिनांक–17/02/2024,

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

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 मालिक 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 डीड संख्या 310, दिनांक – 11/01/2022 के अनुसार ही इस अनुपूरक उन्नयन मनोबंध के माध्यम से **द्वितीय पक्ष (ख)**/नयें विकासक **हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्टस 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 मालिक) एवं द्वितीय पक्ष (क) पूर्व विकाशक आपसी सहयोग एवं सहमति से **दस्तावेज सं0–310 दिनांक–11.01.2022** को मूल्य डेवलैपमेंट एग्रीमेन्ट मानते हुए 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**

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

एल0एल0पी0 का नाम **दस्तावेज सं0–310, 11.01.2022** में पूर्व विकाशक द्वितीय पक्ष **(क) मेसर्स विनायक डेवलपर्स एवं एसोसिएटस** 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 मालिक 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 सं0–310 दि0–11.01.2022** में पूर्व विकाशक **द्वितीय पक्ष M/S Vinayak Developers & Associations** को प्राप्त हुए है।

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

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

17.02.2024 के अनुरूप और (जमीन मालिक का हिस्सा छोड़कर) जो 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। दस्तावेज सख्या–310 के अनुरूप।

8. यह कि जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं पूर्व विकासक/द्वितीय पक्ष (क) स्वेच्छा से आपसी सहमति से उन्नयन मनोबंध **दस्तावेज सं–310 दिनांक–11.01.2022** के अनुसार 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

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

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 अनुपूरक उन्नयन मनोबंध करने के पश्चात पूर्व निबंधन की तिथी से एवं रेरा के मापदण्डों के अनुसार बहुमंजिला आवासीय 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 मालिक को 15 हजार प्रति कटठा प्रति माह किराया देंगे।

12. यह कि निर्मित होने वाले फ्लैटो का **Share Distribution** इस अनुपूरक उन्नयन मनोबंध के निबंधन के पश्चात् जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं **द्वितीय पक्ष (ख)** के बीच उनके प्राप्त हिस्से के अनूरूप में होगा।

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

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 दस्तावेज संख्या–310 के अनुसार **दिनांक–11.01.2022** के शर्तो के अनुसार जमीन मालिक 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 मालिक 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. यह कि श्री अनुज कुमार पार्टनर **मेसर्स विनायक डेवलपर एण्ड एसोसिएट द्वितीय पक्ष (क)** इस मनोबंध की तीथि पर अपनी नीजि कारणों की वजह से निबंधन कार्यलय में नहीं आ सकते है इस कारण उनके द्वारा अपने कम्पनी के Letter Head पर बाकी दोनों पार्टनरों को अनापति पत्र प्रदान कर रहे हैं जो कि इस बात को स्पष्ट करता है कि उनको इस अनुबंध के निबंधन पर कोई एतराज़ नहीं है और न भविष्य में होगा। उक्त अनापति पत्र की छायाप्रति इस अनुबंध के Annexure – A के रूप में सलग्न है।

निबंधन कार्यालय पटना

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

गवाह :—

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

शिव कुमार सिंह
24/04/24

श्री शिव कुमार सिंह

(1) Kaushalendra Kumar Sah
S/o Om Prakash Sah
Sultanpur, Danapur
Patna
25/4/24

द्वितीय पक्ष (क) का हस्ताक्षर

Pranit Kumar Singh
24/04/24

श्री प्रनित कुमार सिंह,

(2) Kundan Singh
S/o - Shiv Kumar Singh
Mustafapur Khagul
Patna.
25/4/24

श्री महेश कुमार पंशारी, (पूर्व विकाशक)

महेश कुमार पंशारी
24/04/24

द्वितीय पक्ष (ख) का हस्ताक्षर

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
24/04/24
DESIGNATED PARTNER

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

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

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
1,10,00,000/– रूपया	58	201	22 डीसमल	Receipt no. 1020, पृष्ठ संख्या–944, भाग वर्तमान संख्या–6

चौहद्दी

उत्तर :– जीत नारायण सिंह

दक्षिण :– मिथिलाषरण सिंह

पुरब :– डोलन भगत

पश्चिम :– सर्वे प्लॉट नं0– 14

एम.भी.आर. **मूल्य मो0–1,10,00,000/– (एक करोड़ दस लाख 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।

अनुसूची–II

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 :– दीवारे तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस 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 उॅचाई 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′′ उॅचा रंगीन **Glazed** टाईल्स एवं गर्म पानी का नल।

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

बिजली व्यवस्थाः— 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।

जेनरेटर :— ध्वनि रहित जेनरेटर **Mahindra/ Kirloskar** का 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।

नोटः—

(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 विशेषताएंः—

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।

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

गवाह :–

(1) Ravindra Kumar Sah
S/o Omprakash Sah
Sultanpur, Danapur
Patna
28/4/24

(2) Kundan Singh
S/o- Shiv Kumar Singh
Mustafapur Khagaul Patna
28/4/24

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर (जमीन मालिक)

शिव कुमार सिंह
24/04/24

श्री शिव कुमार सिंह

द्वितीय पक्ष (क) का हस्ताक्षर

Pranit Kr Singh
24/04/24

श्री प्रनित कुमार सिंह,

महेश कुमार पंशारी
24/04/24

श्री महेश कुमार पंशारी,

द्वितीय पक्ष (ख) का हस्ताक्षर

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
24/04/24
DESIGNATED PARTNER

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

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

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. 220000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 240500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 20000

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Registering Officer
Danapur

Date: 25/04/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 24th April 2024 by Shiv Kumar Singh Late Ram Narayan Singh by profession Others. Status - Executant

शिव कुमार सिंह

25/04/24

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:25/04/2024**

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 Dabapur Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 25/04/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 59 on pages on 576 -592, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-10 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 25/04/2024

Token No. : 2686 Year : 2024 S.No. : 2645 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 2579



अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

बिक्रेता का हस्ताक्षर

शिव कुमार सिंह
24/04/24

केता का हस्ताक्षर

24/04/24

24/04/24

24/04/24

बिहार सरकार

24/04/202

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

जमाबंदी पंजी प्रति

भाग वर्तमान : 6 पृष्ठ संख्या : 944 जमाबन्दी संख्या : 1020 कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या : 212139900000994

जिला का नाम : Patna अनुमंडल नाम : Danapur अचंल का नाम : Danapur हलका का नाम : लखनीबिगहा

मौजा का नाम : आदमपुर कला होल्डिग संख्या : N/A तौजी संख्या : 0 थाना नंबर : 40

SHIV KUMAR SINGH , पिता/बाप/अबू -LT RAM NARAYAN SINGH, जाति- N/A

खाता सं०	प्लाट/खेसरा सं०	रकबा	चौहद्दी	परिवर्तन के लिए प्राधिकार	लगान	से
58	201	0 ए 22 डि 0 हे	पू०: प०: उ०: द०:	n/a	10	0
195	314	0 ए 5 डि 0 हे	पू०: प०: उ०: द०:	n/a	10	0
	कुल परिमान	0 ए 27 डि 0 हे				

तेम लगान का विवरण

तारीख	प्राप्ति पत्र सं०	साल से	साल तक	लागत बकाया
16-06-29	554787	2016-2017	2016-2017	0
21-03-15 13:00:34	15032021125723921813	2017-2018	2020-2021	30
22-11-04 14:24:35	04112202234245726254	2021-2022	2022-2023	10

रोक्त जमाबंदी के विरुद्ध दाखिल ख़ारिज का विवरण

Mutation Cases Not Found !!

रोक्त जमाबंदी के विरुद्ध भूमि बंधक (Land Mortgage) से सम्बंधित विवरण देखने के लिए यहाँ क्लिक करें

ाबंदी में किये गए बदलाव का विवरण देखने के लिए यहाँ क्लिक करें

रोक्त जमाबंदी के विरुद्ध विभिन्न राजस्व कोर्ट में दायर मुकदमों का विवरण देखने के लिए यहाँ क्लिक करें

एक कम्पयुटर जनित प्रति है
ी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करे

शिव कुमार सिंह
20/04/24

E - CHALLAN

Government of Bihar

BTC - 4

Valid Upto	:	09/05/2024	Date	:	24/04/2024 03:47:02 PM
GRN	:	BHR20240400774947E			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2023-2024	To	:	
Treasury	:	Patna Collectorate		:	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	57800.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Fifty Seven Thousand Eight Hundred Only	57800.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	( )
Name	:	HIRA PANNA INFRA PROJECT LLP
Address	:	PATLIPUTRA CONOLY PATNA

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	00001532024042429976	REF No	IK0CSRYGQ8
Branch	:		Date & Time :	24/04/2024 04:03:09 PM		
			Scroll No & Date :			

------- Cut Here ---------- Cut Here ---------- Cut Here ----------

BANK NAME SBI — Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch — (BRANCH COPY)

			Mode of Payment	Cash	Cheque/DD
Bank Reference Number		IK0CSRYGQ8			
Beneficiary			Cash Notes	Amount Rs	Paise
GRN	:	BHR20240400774947E	2000 x		
Full Name	:	HIRA PANNA INFRA PROJECT LLP	500 x		
Amount	:	57800.00	100 x		
			50 x		
Cheque/DD No	:		20 x		
Date	:	24/04/2024 04:03:09 PM	10 x		
Drawee Bank	:	SBI			
Drawee Branch	:		Total Rs		

2686

Branch Stamp

Signature of Depositor

Branch Teller: Use SCR 008765 Deposit > Fee Collection > State Bank Collect

E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC - 4

Valid Upto	:	09/05/2024	Date	:	24/04/2024 10:52:44 AM
GRN	:	BHR20240400759764E			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2023-2024	To	:	
Treasury	:	Patna Collectorate		:	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	162200.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees One Lac Eighty Two Thousand Two Hundred Only	182200.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	( )
Name	:	HIRA PANNA INFRA PROJECT LLP
Address	:	PATLIPUTRA COLONY PATNA

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	00001532024042494027	REF No	IK0CSRKJE9
Branch	:		Date & Time :	24/04/2024 11:09:04 AM		
			Scroll No & Date :			

------ Cut Here ---------- Cut Here ---------- Cut Here ----------

BANK NAME SBI — Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch — (BRANCH COPY)

			Mode of Payment	Cash	Cheque/DD
Bank Reference Number		IK0CSRKJE9			
Beneficiary			Cash Notes	Amount Rs	Paise
GRN	:	BHR20240400759764E	2000 x		
Full Name	:	HIRA PANNA INFRA PROJECT LLP	500 x		
Amount	:	182200.00	100 x		
			50 x		
Cheque/DD No	:		20 x		
Date	:	24/04/2024 11:09:04 AM	10 x		
Drawee Bank	:	SBI			
Drawee Branch	:		Total Rs		

2686

Branch Stamp — Signature of Depositor

Branch Teller: Use SCR 008765 Deposit > Fee Collection > State Bank Collect

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2400520745
Certificate Issue Date	:	24-Apr-2024 12:12 PM
GRN No.	:	
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400003593
Party Name	:	HIRA PANNA INFRA PROJECT LLP
Purchased by	:	HIRA PANNA INFRA PROJECT LLP
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)

PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK
DANAPUR

2686

IN 2400522531

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


भारत सरकार
Government of India
रविन्द्र कुमार सोनी
Ravindra Kumar Soni
जन्म तिथि/ DOB: 24/12/1983
पुरुष / MALE
2107 2427 6693
मेरा आधार, मेरी पहचान


भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
आधार
Unique Identification Authority of India
पता:
आत्मज: ओम प्रकाश सोनी,
सुल्तानपुर, पुलीस चौकी, दानापुर,
दीनापुर कम खगौल, पटना,
बिहार - 801503
Address:
S/O: Om Prakash Soni,
Sultanpur, police Chouki,
Danapur, Dinapur-Cum-Khagaul,
Patna,
Bihar - 801503
2107 2427 6693
1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.

Ravindra Kumar Soni

24/4/24

M/s Vinayak Developers And Associates

Ref. .....

Date .....

TO WHOM SO EVER IT MAY CONCERN

This is to inform you that I won't be able to come on 24th April 2024 for Registration due to some personal reason .I hereby authorize my partners Mr. Praneet Kumar Singh and Mr. Mahesh Kumar Pansari for registration .

Best Regards

Anuj Kumar

VINAYAK DEVELOPER'S AND ASSOCIATES

PARTNER

Head Office : Ground Floor, Yashodanand Apartment, 13-Kidwaipuri, Patna-800001
Branch Office : Garden Valley, Hesaag, Near Don Basco School, Ranchi-834003
E-mail : vinayakassociates2021@gmail.com

Serial No. 318 Circle: Danapur

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR Deed No. 7310

Serial No. 318 क्रम संख्या 2225 तिथि 11/1/22 मूल्य 167200 पृष्ठ संख्या 1

क्रेता का नाम एवं पता

Govt. of Bihar

जवाहर लाल स्वरूप उप निबंधक अधिनियम 1964 Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **11/01/2022** by **Shiv Kumar Singh**
A Stamp Duty of Rs. **167200/-** 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. **310** in Book No. **1**, Volume No. **6** on pages from **433** to **451** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **1** / Year **2022**

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

Date: 11/01/2022 Token No: 338 /2022

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

SHIV KR SINGH

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER 11-1-22

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 11.1.2022 को

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

11-Jan-22

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 338 | Reg. Year 2022 | Serial Number 318 | Deed Number 310

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Anuj Kumar(Dir)						
Sig.	Anuj Kumar 11/1/2022						
Claimant	Mahesh Kumar Pansari(Dir)						
Sig.	महेश कुमार पंसारी 11/1/22						
Claimant	Praneet Kumar Singh (Dir)						
Sig.	Praneet Kumar Singh 11-1-2022						
Presented By	Shiv Kumar Singh						
Sig.	शिव कुमार सिंह 11-1-2022						
Executant	Shiv Kumar Singh	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	शिव कुमार सिंह 11-1-2022						
Identified By	Kundan Singh						
Sig.	Kundan Singh 11/1/2022						





विक्रय हुआ दिखाया जमा पत्नी सहित आवासीय घोड़ा दलान घड़ा पर लिखेर साक्षित्व से उत्तर 100 गति कुर दिखाय जे

शिव कुमार सिंह
11-1-2022

Nitin
11/1/22

11-Jan-2

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

पाँच सौ रुपये Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

S 265943

क्रम संख्या 22246 तिथि 24/12 पृष्ठ संख्या

क्रेता का नाम एवं पता

29/1964

श्री शिव कुमार सिंह (Shiv Kumar Singh) पिता का नाम स्वर्गीय राम नारायण सिंह निवास स्थान- मुस्तफापुर, 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।

मोबाईल नं0- 9936400800 पैन नं0- CSWPS5676L

आधार नं0- 9507 6080 4871

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES

PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES

11-1-2022

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES

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 मुरारी 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 है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, 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 22 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 रामनारायण सिंह की बैय खरीदगी सम्पति है। यह कि राम नारायण

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

11-1-2022

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- 14, पेज नं0- 371 से 373, वसीका नं0- 1495, 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 जमीन मालिक अपने जीवन काल में अपने एवं अपनी पत्नी एवं तीन पुत्रगण यानि शिव कुमार सिंह यानि जमीन मालिक वो राज कुमार सिंह वो अरविन्द कुमार सिंह के बीच दिनांक- 06/07/1993 ई0 को लिखित बटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर अनुसूचि संख्या 1 को वर्णित सम्पति जमीन मालिक को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो तिथी बटवारा के रोज से जमीन मालिक अपने हिस्से की अनुसार 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।

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

11-1-2022

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 सम्पति 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 नहीं पहुँचायेंगे और यह भी है कि वे जमीन मालिक को 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 शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

11-1-2022

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 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

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

11-1-2022

नगर निबंधन कार्यालय, दानापुर • पटना •

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। जमीन पर जो भी निर्माण फ्लैट/कम्पलेक्स पर जमीन पर जमीन मालिक का हिस्सा होगा। 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 करेगें। जब तक फ्लैट हैण्ड ओभर नही करेगे हर्जाना भूगतान करेगें, हर्जाना भूगतान न करने तथा एगीमेन्ट समय के भितर कार्य चालू नही होने के स्थिति में रजिस्ट्रर्ड एगीमेन्ट स्वत: रद्द माना जायेगा। इसमें विकासक कोई हस्तक्षेप नही करेगे, 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 नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा ।

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

11-1-2022

4. यह कि उक्त जमीन पर 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 परचात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 50 प्रतिशत हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट 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 करेगे।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

11-1-2022

स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित** प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों 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 जायेगा।

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 शर्तो के अनुरुप

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

11-1-2022

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 नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकेगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवलपर अपने हिस्से के विरूद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं 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 नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक की

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

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

L. विकासकर्ता द्वारा जमीन मालिक का हिस्सा उन्ही के जमीन पर होगा, एवं इमारत पूर्ण होने पर मेन्टेन्नस जो भी तैय हो उसका आधा जमीन मालिक को देय होगा। वो विकासकर्ता के द्वारा जमीन मालिक का जो भी शेयर होगा वो मेल मिलाप से होगा।

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 नहीं है।

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

(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 नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं 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 नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(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 सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं 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।

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

11-1-2022

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 का स्टाम्प खर्च और निबंधन 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।

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

11-1-2022

25. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं ऊपरी 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 है 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 है।

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

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
83,60,000/- रूपया	58	201	22 डीसमल	जमाबंदी संख्या- 1020 भाग वर्तमान संख्या- 6 पृष्ठ संख्या- 944

उप निबंधन कार्यालय, दानापुर • पटना •

11-1-2022

चौहद्दी

उत्तर :- जीत नारायण सिंह।

दक्षिण :- मिथिलाशरण सिंह।

पुरब :- डोलन भगत।

पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं0- 14

एम.भी.आर. मूल्य मो० 83,60,000/- (तेरासी लाख साठ हजार 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 ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी की होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सखआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा फ्लैट के हर दरबाजे पर डिजाईन सनमाइका लगा होगा।

खिड़कियाँ :- एल्मुानयम फ्रम म पूणत: glazed खिड़ाकया 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.

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

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 :- छः 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 होग।

(2) बहुमंजिला इमारत से संबधित सभी खर्च एवं अन्य किसी प्रकार का खर्च या किसी प्रकार का अनुदान की माँग 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 प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER

3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
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 - **प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर**

शिव कुमार सिंह
11-1-2022

1. Kundan Singh
Shiv Kumar Singh
Village- Mustafapur
Po+PS- Khagaul
Patna
11-1-2022

2. Samesh Kumar
Late Lakshan deo Singh
Maner Church
Maner
Patna 801108
11-1-22

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
Pranceet K. Singh.
11-1-22 PARTNER

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
Anuj Kumar
PARTNER
11-1-22

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

निबंधन कार्यालय जिला पटना

VINAYAK DEVELOPERS AND ASSOCIATES
PARTNER
11-1-22

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. 167200/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 187200/-

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

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 11/01/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 11th January 2022 by Shiv Kumar Singh S/O Late Ram Narayan Singh by profession Others. Status - Executant

शिव कुमार सिंह
11-1-2022
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:11/01/2022

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 : 11/01/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 6 on pages on 433 -451, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-1 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

निबंधन कार्यालय, दानापुर

Registering Officer
Danapur

Date : 11/01/2022

Token No. : 338 **Year : 2022** **S.No. : 2018** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 310**

11-Jan

स्थल जॉच दानापुर



लेख्यकारी का हस्ताक्षर

शिव कुमार सिंह
11-1-2022

जॉचकर्त्ता का हस्ताक्षर

लेख्यधारीगण का हस्ताक्षर

11/1/2022
11/1/22