Serial No. :- 8338 Deed No. :- 8126

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

This document was presented for registration on **26/10/2024** by **Shalini Pansari.** A Stamp Duty of **Rs. 15700/-**, Registration Fee of **Rs. 20000/-** and other Fees of **Rs. 500/-** have been paid in it. The document was found admissible.The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants, and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

This document has been registered as Deed No. **8126** in Book No. **1** Volume No. **191** on pages from **318** to **339** and has been preserved in total **20** page in database.

26/10/2024
Signature with Date
Kumari Sweety
Registering officer, **Danapur**

Date : **26/10/2024** Application No. : **240500035315**

मेल जा AIGMYT-40
रोक सुची खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से
मिलान किया।
Plot No- 199 मौजा-ची
Sany 26/10/24
हस्ताक्षर

उन्नयन मनोबंध

विकास एकरारनामा (Development Agreement)

यह अनुपूरक उन्नयन मनोबंध **(Development Agreement)** आज दिनांक 26/10/2024 ईस्वी को दानापुर पटना में निम्नलिखित/अग्रलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

(1) श्रीमति शालिनी पंसारी (Mrs. SHALINI PANSARI) (PAN NO. AGLPP9727G. Mobile no. 8051241009, Aadhaar no. 6522 5387 5321), पति का नाम श्री महेश कुमार पंसारी, निवास – युगल कुंज रोड सं0 16, राजीव नगर, थाना–राजीव नगर, पत्रालय – केसरी नगर, शहर वो जिला–पटना राज्य– बिहार पिन नं0–800024 भारतीय नागरिक। जमीन मालिक/लेख्यकारिणी इसमें इनके वारिश एवं कानूनी उत्तराधिकारी सम्मिलित है।

.....प्रथम पक्ष/जमीन मालिक

Shalini Pansari
26/10/24

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER
26/10/24

दस्तावेज जाँचा
26/10/24
लिपिक

Scanned by.....

Sub-Registry Office, Danapur (2802)

Application No	240500035315	Registration year	2024	Serial No	8338	Deed No	8126

Details Captured By Office							Details from UIDAI (if Consent Yes)	
Party Details	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little	Aadhaar Photo	eKYC Detail
Party Type : Executant **Name :** Shalini Pansari **Sign &** **Date** Shalini Pansari 26/10/24								**Name :** Shalini Pansari **Date & Time :** 26/10/2024 02:46 PM **Aadhaar :** ********5321
Party Type : Claimant **Name :** Sharad Keshari Authorized By Hira Panna Infra Project Llp (Organisation) **Sign &** **Date** 26/10/24								**Name :** Sharad Keshri **Date & Time :** 26/10/2024 02:47 PM **Aadhaar :** ********0080
Party Type : Attesting Witness **Name :** Sumit Pathak **Sign &** **Date**	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
Party Type : Identifier **Name :** Mahesh Kumar Pansari **Sign &** महेश कुमार **Date** 26/10/24							N/A	

बिहार सरकार



महेश कुमार

Shalini Pansari 26/10/24

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

हकिकत यह है कि खाना अनुसूचि संख्या – 1 में वर्णित सम्पत्ति को पूर्व विक्रेता श्रीमति निर्मला सिन्हा, पिता का नाम श्री मदन मोहन प्रसाद, निवास स्थान– आशोपुर, थाना– दानापुर, जिला–पटना (बिहार) ने वजरिये वसीका बिकय पत्र द्वारा दिनांक– 05/06/2006 ई0 को नविस्ते श्री विजय कुमार पिता का नाम श्री रघुनाथ प्रसाद, निवास स्थान– आशोपुर, थाना–दानापुर, पत्रालय – खगौल, जिला–पटना (बिहार) से बहैसियत मोख्तार मिनजानिब श्रीमती वन्दना प्रसाद, पति का नाम श्री राजेश कुमार सिन्हा, निवास स्थान– शिवपूरी, थाना–कृष्णापूरी, जिला – पटना (बिहार), से बैय खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 01, ज़िल्द नं0– 219, पेज नं0– 242 से 251, टोकन नं0– 3042, सिरियल नं0– 2998, वसीका नं0– 2550, सन् 2006 ई0 वो बाद निर्मला सिन्हा ने दिनांक– 28/02/2018 ई0 को श्रीमती कविता सिन्हा पति का नाम श्री

Shalini Pansari 26/10/24

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER
26/10/24

शशि भूषण सिन्हा, निवास स्थान– फ्लैट सं0–501, लक्ष्मी हरी निवास, कवि रमण पथ, नागेश्वर कॉलोनी, थाना – बुद्धा कॉलोनी, जिला– पटना (बिहार) को बिक्रय कर दिये है। जिसे बुक नं0– 01, जिल्द नं0– 46, पेज नं0– 119 से 126, टोकन नं0– 2653, सिरियल नं0– 2500, वसीका नं0– 2447, सन् 2018 ई0 वो बाद कविता सिन्हा ने दिनांक– 23/02/2019 ई0 को श्रीमती भारती देवी पति का नाम श्री मदन लाल, वो श्री विकास पिता का नाम श्री मदन लाल, दोनो का निवास स्थान– सगुना मोड़, राधा स्वामी सतसंग ब्यास के पीछे, थाना– दानापुर, जिला– पटना से बिक्रय कर दिये है। जिसका बुक नं0– 01, जिल्द नं0– 44, पेज नं0– 199 से 212, टोकन नं0– 198, सिरियल नं0– 205, वसीका नं0– 1916, सन् 2019 ई0 वो बाद श्रीमती भारती देवी एवं श्री विकास ने दिनांक– 08/10/2021 ई0 को वर्तमान लेख्यकारिणी श्रीमती शालिनी पंसारी को बिक्रय कर दिये है। जिसका बुक नं0– 01, जिल्द नं0– 303, पेज नं0– 224 से 238, टोकन नं0– 15770, सिरियल नं0– 15356, वसीका नं0– 15181, सन् 2021 ई0 सभी वसीका निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। इस प्रकार पूर्व बिकेता से वर्तमान लेख्यकारिणी बैय खरीदगी के रोज से अनुसूचि संख्या – 1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चली आ रही है वो है। इस प्रकार अनुसूचि संख्या – 1 में वर्णित का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण लेख्यकारिणी को प्रमाणित होता है वो लेख्यकारिणी को उपरोक्त खाना संख्या–5 में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा

Shalini Pansari 24/10/21

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

सम्पत्ति के भू–स्वामी बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक निर्विवाद रूप से रहते हुए चले आ रहे हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की **अनुसूची–1** में वर्णित हैं जो इस विलेख का भाग 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 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 का रहेगा।

खरीदगी के तारीख से जमीन मालिक 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 एवं अन्य बगल के सटे हुए जमीन को मिलाकर 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।

Shalini Ranjan 26/10/24

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER
26/10/24

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।

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 बहुमंजिला भवन बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो नगर परिषद् खगौल, नगर परिषद् दानापुर और बंधनों के अनुसार 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।

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

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 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

Shalini Bansal 26/10/24

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER
26/10/24

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।

(च) जमीन मालिक प्रथम पक्ष को **2148 वर्गफीट (Approx)** सुपर बिल्टप एरिया दिया जाएगा एवं भवन के बेशमेन में एक पार्किंग दिया जाएगा एवं शेष निर्मित क्षेत्र बिल्डर/विकासकर्ता 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।

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER
26/10/24

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

1. यह कि उक्त जमीन का क्षेत्रफल करीब **680.625 वर्गफीट (10 धूर)** है। जिसकी चौहदी अनुसूचि 1 में दर्ज 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। भविष्य में जमीन के टाईटिल पर किसी प्रकार का विवाद होता है तो जमीन मालिक इसके जिम्मेवार होगें।
4. यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी 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

Shalini Bagai 26/10/24

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER
26/10/24

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 परिष्द खगौल/नगर परिष्द 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।

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 **श्रीमति शालिनी पंसारी,** को अपने हिस्से को को छोड़कर दूसरे किसी भी जमीन में कोई हक, हिस्सा, मॉगा मालिकाना

Shalini Pansari
26/10/24

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
26/10/24
DESIGNATED PARTNER

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 अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी टंकी, पानी की निकासी, जेनरेटर, कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किग 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

Shalini Raman 26/10/24

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
26/10/24
DESIGNATED PARTNER

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।

16. प्रस्तावित इमारत नगर परिष्द खगौल/नगर परिष्द 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 पार्किग 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

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

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 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 न्यायिक 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 पार्किंग 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।

Bhakti Pansari
26/10/24

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
26/10/24
DESIGNATED PARTNER

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

25. **M/S Hira Panna Infra Projects LLP** प्रोजेक्ट का स्वीकृत नक्शा प्राप्त करने के पश्चात रेरा निबंधन की तिथी से छह वर्ष छः माह के भीतर, रेरा के मापदण्डों के अनुसार बहुमंजिला आवासीय अपार्टमेंट का निर्माण करायेंगे। छः माह का अतिरिक्त समय किसी प्राकृतिक आपदा या किसीसरकारी निमयमावली का अनुपालन करना एवं 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 मालिक 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 मालिक 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। अपने–अपने प्राप्त हिस्से का **GST** दोनों पक्ष स्वयं भुगतान करेंगे। ततपश्चात पारा– 26 के शर्तो के अनुसार बिल्डर जमीन मालिक को उनका हिस्सा सौप देगें।

28. भारत सरकार के द्वारा निर्देशानुसार **E.W.S** के लिए निर्मित भवन

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
26/10/24
DESIGNATED PARTNER

पर जमीन मालिक 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

अनुसूची–I

व्यवासियक सहायक जमीन जो मौजा आदमपुर, 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
7,82,000/– रूपया	56	199	**1.5625** डीसमल	जमाबंदी संख्या–21213990 0122557, भाग वर्तमान संख्या–17, पृष्ठ संख्या–61

चौहद्दी

उत्तर :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–200

दक्षिण :– मुख्य सड़क।

पुरब :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–199 का अंश श्री महेश सिंह

पश्चिम :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–199 का अंश श्री अरूण कुमार सिंह एवं मंजु देवी

Shalini Pansari 26/10/24

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP 26/10/24 DESIGNATED PARTNER

एम.भी.आर. **मूल्य मो0– 7,82,000/– (सात लाख बेरासी 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।

अनुसूची–II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

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

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER
26/10/24

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।

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।

HIRA PANNA MERA PROJECTS LLP
DESIGNATED PARTNER

अनुसूची–III

जमीन मालिक 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।

गवाह :–

S/o K.M. Panscari
YV Gadkari
Road No-16
Rasik Nagar
Thane

S/o Sri Chandra Bhagan Singh
201, Savitri Apt.
Mahesh Nagar, Road No.-3

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Shalini Panscari
26/10/24

श्रीमति शालिनी पंसारी, (जमीन मालिक)
पति श्री महेश कुमार पंसारी

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
26/10/24
DESIGNATED PARTNER

श्री शरद केशरी

मेसर्स हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स एल0एल0पी0

यह विलेख जमीन मालिक प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष 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) or the B.T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 15700**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper **Rs. 0**
Amt. Paid Through Bank Challan **Rs. 1600**

Registration Fee						LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR Rs. 0	
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc.Fee Rs. 0	
A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	Total Rs. 0	Rs.500
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 - 20500

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 26/10/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Saturday, 26th October 2024 by Shalini Pansari W/O Mahesh Kumar Pansari by profession Others, Status - Executant.

Shalini Pansari 26/10/24

Signature/L.T.I of Presentant

Date : 26/10/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Shalini Pansari and Identified by the person (1. Name Mahesh Kumar Pansari, Age , Sex Male, S/O Krishna Murari Pansari, YUGAL KUNJ ROAD NO 16, RAJEEV NAGAR PATNA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 26/10/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur (2802) in Book 1 Volume No. 191 on pages on 318 - 339 for the year 2024 and stored in database of year 2024. The summary of document No 8126/2024 is printed on the front page of the document.

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 26/10/2024

Application No : 240500035315 Book No : 1 Year : 2024 S.No.8338 Deed No. : 8126

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जॉचकर्त्ता का हस्ताक्षर

आदेशानुसार स्थल निरीक्षण किया
मौके पर पक्षकार के अनुरूप पाया

26/10/24

बिक्रेता का हस्ताक्षर

Shalini Ransay
26/10/24

क्रेता का हस्ताक्षर

26/10/24

अवर निबंधन कार्यालय पटना

26/10

बिहार सरकार

E - CHALLAN

Government of Bihar

BTC - 4

Valid Upto	:	06/11/2024	Date	:	22/10/2024 05:57:31 PM
GRN	:	BHR20241001287812E			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2024-2025	To	:	
Treasury	:	Patna Collectorate		:	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	1600.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees One Thousand Six Hundred Only	1600.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	( )
Name	:	Hira Panna Infra Project Llp
Address	:	100/A PATLIPUTRA COLONY PATNA

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	00001532024102299918	REF No	IK0CZEWNB0
Branch	:		Date & Time :	22/10/2024 06:19:13 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		IK0CZEWNB0			
Beneficiary			Cash Notes	Amount Rs	Paise
GRN	:	BHR20241001287812E	2000 x		
Full Name	:	Hira Panna Infra Project Llp	500 x		
Amount	:	1600.00	100 x		
			50 x		
Cheque/DD No	:		20 x		
Date	:	22/10/2024 06:19:13 PM	10 x		
Drawee Bank	:	SBI			
Drawee Branch	:		Total Rs		

Branch Stamp

Signature of Depositor

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

PAID

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2401948764
Certificate Issue Date	:	21-Oct-2024 01:03 PM
GRN No.	:	BHR20241001033384E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400010188
Party Name	:	HIRA PANNA INFRA PROJECT LLP
Purchased by	:	HIRA PANNA INFRA PROJECT LLP
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	9100 (Nine Thousand One Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty 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.)	:	29600 (Twenty Nine Thousand Six Hundred Only)

Shalini Pansari
26/10/24

IN 2401956047

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.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2400666851
Certificate Issue Date	:	25-May-2024 02:49 PM
GRN No.	:	BHR20240500834639E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400004637
Party Name	:	HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
Purchased by	:	HIRA PANNA INFRA PROJECTS LLP
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	5000 (Five Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	5000 (Five Thousand Only)

Shalini Ponsari
26/10/24

IN 2400669291

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.

भारत सरकार

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

भारत सरकार

Unique Identification Authority of India

Government of India

नामांकन क्रम/ Enrolment No.: 2712/12345/00573

To
महेश कुमार पंसारी
Mahesh Kumar Pansari
S/O Krishna Murari Pansari
House No-4 Yugal kunj
Road No-16
Rajiv Nagar
Patna
Patna Bihar - 800024
9771808080

Download Date: 10/01/2018

Generation Date: 09/01/2018

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

7031 8109 1359

मेरा आधार, मेरी पहचान

Government of India

AADHAAR

सूचना

- आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं |
- पहचान का प्रमाण ऑनलाइन ऑथेन्टिकेशन द्वारा प्राप्त करें |
- यह एक इलेक्ट्रॉनिक प्रक्रिया द्वारा बना हुआ पत्र है |

INFORMATION

- Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship.
- To establish identity, authenticate online.
- This is electronically generated letter.

- आधार देश भर में मान्य है ।
- आधार भविष्य में सरकारी और गैर-सरकारी सेवाओं का लाभ उठाने में उपयोगी होगा ।
- Aadhaar is valid throughout the country .
- Aadhaar will be helpful in availing Government and Non-Government services in future .

भारत सरकार
Government of India



महेश कुमार पंसारी
Mahesh Kumar Pansari
जन्म तिथि/DOB: 14/10/1975
पुरुष/ MALE

7031 8109 1359

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

Address:
S/O Krishna Murari Pansari, House No-4 Yugal kunj, Road No-16, Rajiv Nagar, Patna, Patna, Bihar - 800024

पता:
S/O कृष्ण मुरारी पंसारी, मकान संख्या -4 युगल कुंज, रोड न-16, राजीव नगर, पटना, पटना, बिहार - 800024

7031 8109 1359

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