Serial No. :- 9632 Deed No. :- 9395

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

This document was presented for registration on 14/12/2024 by **Praneet Kumar Singh.** A Stamp Duty of **Rs. 75100/-**, 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. 9395 in Book No. 1 Volume No. 227 on pages from 181 to 198 and has been preserved in total 16 page in database.

Signature with Date
Kumari Sweety
Registering officer, **Danapur**

Date : 14/12/2024 Application No. : 240500117057

M1301 - आदमयुक्त - 40
रोक सूची खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से
मिलान किया।
Plot No: 202 - आवासीय

13.12.24

उन्नयन मनोबंध

विकास एकरारनामा (Development Agreement)

यह अनुपूरक उन्नयन मनोबंध **(Development Agreement)** आज दिनांक 14/12/2024 ईस्वी को दानापुर पटना में निम्नलिखित/अग्रलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

(1) **i श्री प्रनित कुमार सिंह (Mr. Praneet Kumar Singh) (PAN NO. BKKPS4185H. Mobile no. 9334052138, Aadhaar no. 4466 3220 9436),** पिता का नाम श्री चन्द्र भूषण सिंह,

(1) **ii श्रीमती तनुजा सिंह (Mrs. Tanuja Singh) (PAN NO. DFIPS0854G. Mobile no. 9334052138, Aadhaar no. 8239 8822 5946),** पति का नाम श्री प्रनित कुमार सिंह, दोनो का निवास – 201 सरोज सावित्री अपार्टमेन्ट, महेश नगर, रोड नं0– 03,

ऑपरेटर के द्वारा EXCEL SHEET से रोक सूची मिलान किया गया।
हस्ताक्षर– दिनांक–

दस्तावेज जाँचा
लिपिक

Scanned by.....

Sub-Registry Office, Danapur (2802)

Application No	240500117057	Registration year	2024	Serial No	9632	Deed No	9395

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 : Praneet Kumar Singh Sign & Date 14-12-2024								**Name :** Praneet Kumar Singh **Date & Time :** 14/12/2024 03:38 PM **Aadhaar :** ********9436
Party Type : Executant Name : Tanuja Singh Sign & Date 14/12/24								**Name :** Tanuja Singh **Date & Time :** 14/12/2024 03:39 PM **Aadhaar :** ********5946
Party Type : Claimant Name : Sharad Keshari Authorized By Hira Panna Infra Projects Llp (Organisation) Sign & Date 14/12/24								**Name :** Sharad Keshri **Date & Time :** 14/12/2024 03:40 PM **Aadhaar :** ********0080
Party Type : Attesting Witness Name : Sourav Kumar Sign & Date	N/A						N/A	
Party Type : Identifier Name : Ravindra Kumar Soni Sign & Date 14/12/24							N/A	



Praneet Kumar Singh
14-12-2024

ज़िला– पटना, राज्य– बिहार, पिन नं0–800024 भारतीय नागरिक। जमीन मालिक इसमें इनके वारिश एवं कानूनी उत्तराधिकारी सम्मिलित है।

.....**प्रथम पक्ष / जमीन मालिक**

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 केषरी** 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

यह कि अनूसुचि संख्या 1 में वर्णित सम्पति बुलकन राम की बैय खरीदगी सम्पति है। यह कि बुलकन राम ने वसीका बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक– 04 / 04 / 1963 ई0 को नविस्ते श्री देव कुँअर देवी पिता का नाम स्वर्गीय राम स्वरूप सिंह, वो श्री राम स्वरूप सिंह पिता का नाम स्वर्गीय हीरालाल सिंह, निवास स्थान– मुस्तफापुर, थाना– खगौल, जिला– पअना से बैय खरीद किये थे। बैय खरीदगी के रोज से बुलकन राम अनूसुचि 1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे थे वो बाद बुलकन राम के स्वर्गवास के बाद उनके पुत्र राज कुमार अनुसूचि 1 में वर्णित सम्पति पर स्वतंत्र रूप

से होकर वो रहकर सम्पति को अपना उपयोग वो उपभोग में लाते है वो है। इस तरह से बुलकन राम को उपर्युक्त अनूसचि 1 में वर्णित सम्पति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त करते बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुये चले आये को बाद राज कुमार पिता का नाम बुलकन राम, निवास सीोन– रामपुर, थाना– खगौल, जिला– पटना ने दिनांक– 22/06/2023 को मौजा– आदमपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना के थाना नं0 40 (चालिस), तौजी नं0– 5276, खाता नं0– 56 (छपप्न), सर्वे प्लॉट नं0– 202 (दो सौ दो) में एराजी 13 डीसमल जमीन के एक रजिस्ट्र डेवेलपेमन्ट एग्रीमेन्ट मेंसर्स विनायक डेवलपर्स एवं एसोसियट के साथ किया था जिसे दोनो पक्षों अर्थात राज कुमार एवं मेंसर्स विनायक डेवलपर्स एवं एसोसियट के निदेशक श्री प्रनित कुमार सिंह एवं श्री महेश कुमार पंसारी द्वारा रजिस्ट्रट कैन्सीलेशन डीड नं0 8132 दिनांक– 26/10/2024 द्वारा रद् कर दिया गया। ततपश्चात् भूस्वामी राज कुमार पिता स्वर्गीय बुलकन राम ने तत्काल रूपयों की आवश्यकता की वजह से अनूसुचि संख्या 1 में वर्णित सम्पति मवाजी 9.875 डीसमल को प्रथम पक्ष प्रनित कुमार सिंह एवं उनकी पत्नी तनुजा सिंह को रजिस्ट्रट डीड नं0– 8134 दिनांक– 26/10/2024 को बेच दिया तथा अनूसुचि 1 में वर्णित्त जमीन का दखल कब्जा सौप दिया। इस प्रकार प्रथम पक्ष श्री प्रनित कुमार सिंह एवं श्रीमती तनुजा सिंह का अनूसुचि 1 में वर्णित उक्त जमीन पर शांति पूर्वक दखल कब्जा प्राप्त है। जिसका विवरण विलेख की अनूसुचि 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग

14/12/24

Ranjeet Kr Singh
14/12/24

निबंधन कार्यालय पटना

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। एवं किसी भी न्यायलय में कोई वाद लम्बित नही 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 पर नगर परिषद दानापुर या कोई सक्षम प्राधिकार 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

14/12/24

14/12/24

Pramod Kr. Singh 14/12/24

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 विभागिय 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 पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो नगर परिषद् दानापुर या सक्षम प्राधिकार और बंधनों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्धेष्य 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 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 विषिष्टीयाँ, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

(च) जमीन मालिक प्रथम पक्ष का **7257.53 वर्गफीट (Approx)** सुपर बिल्टप एरिया होता है परन्तु उन्हे 12276.0 वर्गफीट **(Approx)** सुपर बिल्टप एरिया दिया जा रहा है एवं भवन के बेषमेनट में पार्किंग दिया जाएगा एवं शेष निर्मित क्षेत्र विकाश/डेवलपर का होगा। अगर बिल्डर/विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत नक्षे 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 विकाषक/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 **9.875 डीसमल** 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 एवं उक्त कार्य करने में जो भी खर्चा होगा वो जमीन मालिक को मिलने वाले फ्लौटों में से अदा किया जायेगा।

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 करने के लिए जमीन मालिक सभी कदम उठाएंगें

7. विकाशकर्ता/डेवेलपर एवं जमीन मालिक अपने–अपने प्राप्त

14/11/24

14/11/24

14/11/24

14/11

निबंधन कार्यालय पटना

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 दानापुर एवं सक्षम प्राधिकार 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 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

14/12/24

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 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 दानापुर एवं सक्षम प्राधिकार 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 दानापुर एवं सक्षम प्राधिकार 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 दानापुर एवं सक्षम प्राधिकार 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 परिषद दानापुर एवं सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृति नक्षे के अनुसार निर्मित होगी, या कोई और सछम प्राधीकार के अन्तरगत होगी।

17. यह कि भूखण्ड स्वामी ने यह विष्वास दिलाया है कि इस एग्रीमेन्ट के तत्वाधान में विकासकर्ता के निर्माण कार्यो के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेगें वो दिये गए एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरषीप (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 आवष्यकता नहीं है तथा जिसके तहत द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से का फ्लैट तथा पार्किग 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 एसोसियेषन बनाया जाएगा। इस अपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोषियषन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर एपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देखभाल बिहार ऑनरषीप 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 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 किसी सरकारी 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 एवं प्राप्त करने के पश्चात् **पारा–27** के शर्तो के अनुसार जमीन मालिक 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 मालिक का कोई अधिकार नहीं होगा

29. जमीन मालिक इससे सहमत है कि द्वितीय पक्ष विकाषक **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

गवाह :–

14/12/24

14/12/24

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

14/12/24
श्री प्रनित कुमार सिंह

14/12/24
श्रीमती तनुजा सिंह
(जमीन मालिक)

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

14/12/24
श्री शरद केशरी

मेसर्स हीरा–पन्ना इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स एल0एल0पी0

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

निबंधन कार्यालय, पटना

अनुसूची–I

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

मूल्यांकन	खाता नं0	सर्वे प्लॉट नं0	एराजी
37,55,000/– रूपया	56	202	9.875 डीसमल।

चौहद्दी

उत्तर :– रामचन्द्र सिंह।
दक्षिण :– हरि नारायण सिंह।
पुरब :– हाल खरीदार कविता कुमारी।
पश्चिम :– जनक सिंह।

एम.भी.आर. **मूल्य मो0– 37,55,000/– (सैतीस लाख पचपन 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 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 galzed 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 **Platfrorm** तथा स्टील कासिंक, कार्यकारी **Platfrorm** से 24'' उॅचारंगीन **Glazed** टाईल्स एवं गर्म पानी का नल।

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/Schindlerds** जैसे **company** का होगा।

जेनेरेटर :– ध्वनि रहित जेनेरेटर **Mahindra/ Kirloskar ETC** 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 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
14/12/24

Ravindra Kumar Sen
S/o Late Prakash Sen
Sultanpur, Danapur
Patna
14/12/24

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Pranit Kr Singh
14/12/24
श्री प्रनित कुमार सिंह

Singh 14/12/24
श्रीमती तनुजा सिंह
(जमीन मालिक)

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

14/12/24
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।

14/12

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. 75100**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

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

Registration Fee						LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR Rs. 0	
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc.Fee Rs. 0	
A9	0 DD	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 : 14/12/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Saturday, 14th December 2024 by Praneet Kumar Singh S/O Chandra Bhushan Singh by profession Others, Status - Executant.

Praneet K. Singh
14-12-2024
Signature/L.T.I of Presentant

Date : 14/12/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Praneet Kumar Singh, Tanuja Singh and Identified by the person (1. Name Ravindra Kumar Soni, Age , Sex Male, S/O Om Prakash Soni, Sultanpur, Danapur, PATNA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 14/12/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur (2802) in Book 1 Volume No. 227 on pages on 181 - 198 for the year 2024 and stored in database of year 2024. The summary of document No 9395/2024 is printed on the front page of the document.

Date : 14/12/2024

14/12/2024
Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Application No : 240500117057 Book No : 1 Year : 2024 S.No.9632 Deed No. : 9395

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



बिक्रेता का हस्ताक्षर

जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

क्रेता का हस्ताक्षर

Unique Identification Authority of India

पता:
आत्मज: ओम प्रकाश सोनी,
सुलतानपुर, पुलीस चौकी, दानापुर,
दानापुर कम खगौल, पटना,
बिहार - 801503

Address:
S/O: Om Prakash Soni,
Sultanpur, police Chouki,
Danapur, Danapur-Cum-Khagaul,
Patna,
Bihar - 801503

2107 2427 6693

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

पहचान

Ravindra Kumar Soni

14/12/24