Serial No. 7391 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 7264

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR AT 497024

Serial No. 7391 Deed No. 7264

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **27/07/2023** by **Sharmila Devi**

A Stamp Duty of Rs. **143500**/- and other Fees of Rs. **20500**/- 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. **7264** in Book No. **1**, Volume No. **161** on pages from **222** to **241** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **25** / Year **2023**

Signature with Date
(**Arpana**)

Date: 27/07/2023 Token No: 7501 /2023 Registering Officer, **Danapur**

For DIVINE HOMES PVT. LTD.

Director

Scanned By

DEVELOPMENT AGREEMENT

विकास एग्रीमेन्ट (एकरारनामा नीचे वर्णित भू–खण्ड पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकास कार्य आदि के लिए आज दिनांक 27/07/2023 को निम्नलिखित पक्षों के बीच किया गया।

दस्तावेज जाँचा

लिपिक

1. लेख्यकारिणी का नाम एवं पता:–

श्रीमती शर्मिला देवी पति स्व0 अशोक कुमार उर्फ अशोक कुमार सिंह, साकिन– नरगद्दा, पोस्ट– जमसौत, थाना–शाहपुर, पत्रालय– जमसौत, जिला पटना, जिन्हें जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है जिन्हें प्रथम पक्ष कहा गया है।

M 8544370225-
PAN- BGBPD9346Q, आधार–2728 9389 4437

2. लेख्यधारी का नाम एवं पता :–

मेसर्स देवाशा होम्स प्राईवेट लिमिटेड, जिसका रजि0 U70100BR2018PTC040024, रजिस्टर्ड कार्यालय पता– बी–101, कौशल्या स्टेट, मौर्यालोक, पटना– 800001 एवं स्थानीय कार्यालय–32/तौहीद कम्पलेक्स रामनगरी मोड, आशियाना दीघा रोड, जिला–पटना पिन–800025, बिहार, जिसके निदेशक श्री **धीरज पाण्डेय**, पिता–श्री परमा पाण्डेय, A-4, Lakhan Cottage, Bailey Road, Near R.P.S. Danapur, Patna है, जिन्हें भू–विकासक/उन्नयनकर्ता या लेख्यधारी के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो अभिलेख में द्वितीय पक्ष के रूप में जाने जायेंगे। GST No.- 10AAGCD9614C1Z6

मोबाईल नं0– 9955100484

यह कि सम्पति मौजा– जमसौत, थाना नं0–30, खाता सं0– 242, सर्वे प्लौट नं0–2056, तौजी नं0–5456, एराजी 6 कट्ठा मिनजुमले 35 डिसमील मे से दानापुर पटना, जिसका अन्य विवरण निम्नलिखित है :–

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.
Director

चौहद्दी

उतर :– सर्वे प्लौट नं0– 2055 श्री राजेन्द्र सिंह ।

दक्षिणः– सर्वे प्लॉट सं0– 2057 श्री संतोष सिंह ।

पुरब :– सर्वे प्लौट नं0– 2062

पश्चिमः– पार्ट प्लौट नं0– 2056

इस तरह सुची–1 में वर्णित सम्पति लेख्यकारिणी के पति ने दिनांक 18–05–1974 ई0 को नविस्ते श्री कृत नारायण सिंह पिता स्घुनन्दन सिंह, साकिन– नरगद्दा, थाना– दानापुर, जिला– पटना से एराजी 35 डीसमल जमीन बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 28, पेज नं0– 65 से 67, वसीका नं0–311 निबंधन कार्यालय दानापुर है बैय खरीदगी के रोज से लेख्यकारिणी के पति अपने कब्जा दखल वो अधिकार मे रखकर उपभोग करते चले आ रहे थे कि स्वर्गवास कर गये। अपने पति के स्वर्गवास के बाद उपरोक्त सम्पत्ति लेख्यकारिणी को अपने देवर श्री देवेन्द्र कुमार से दिनांक 18–.01–2021 ई0 को लिखित बंटवारा द्वारा बांटकर खास हक वो हिस्सा मे मिला । जिसपर लेख्यकारिण काबिज दखिल चली आ रही है । वो यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का ऑफ लाईन मालगुजारी रसीद 2015–2016 जमीन मालकीन के पति स्व0 अशोक कुमार के स्वर्गवास के बाद भी लेख्यकारिणी के पति के नाम से कट रहा है। जिसकी जानकारी द्वितीय पक्ष यानि भवन निर्माता को भी दे दी गई है।

यह कि द्वितीय पक्ष भवन निर्माता ने प्रथम पक्ष जमीन मालिक को यह विश्वास दिलाया कि उक्त जमीन का जमाबंदी जमीन मालिकिन श्रीमती शर्मिला देवी के नाम से कायम करवाकर मालगुजारी रसीद तीन महीना में कटवा देगें जो भवन निर्माण के लिए दिये गये समय के अतिरिक्त होगा। जिस पर दोनों पक्षों ने अपनी–अपनी सहमति जताई।

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.

Director

अवर निबंधन कार्यालय

यह कि उक्त वर्णित भूमि का राजस्व रसीद कटाने में भवन निर्माता को जिस–जिस दस्तावेज की आवश्यकता होगी या जहाँ–जहाँ जमीन मालिकिन की हस्ताक्षर की आवश्यकता होगी उसे जमीन मालिक जल्द–से–जल्द पूरा कर विकासकर्ता को सुपूर्द करेगी।

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय सहायक सड़क पर अवस्थित है जिसका सरकारी मूल्य मो0–71,25,000/-

इस तरह लेख्यकारिणी को यह हक प्राप्त है की इस जमीन को जैसा चाहे वैसा उपयोग और उपभोग कर सके तथा किसी तरह का एग्रीमेन्ट या विकास एकरारनामा निष्पादित कर सके। जिस पर वह स्वामी के रूप में भाांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा–इत्यादि करने के लिए लेख्यकारिणी सक्षम हैं।

यह कि उर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित भार्तो एवं बंधनों पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची–1 की जमीन पर सक्षम प्राधिकार से भवन का नक्शा एवं प्लान जो स्वीकृत होगा, उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।
2. यह कि जमीन मालिक यानी प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष/डेवेलपर के बीच इस संबंध में इस अभिलेख के निश्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को डेवलप करने (बहुमंजिला इमारत) बनाने के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आसवासन दिये तथा आश्वस्त किये है कि उक्त सम्पति का डेवलप करने में किसी भी तरह से ज़मीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

यह कि द्वितीय पक्ष के द्वारा आशा किरण इन्कलेव प्लौट नं0–2062 मे पूर्व से ही (B+G+6) का बहुमंजिला इमारत के निर्माण

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.

का कार्य किया जा रहा है और इसी प्रोजेक्ट में प्लौट नं0–2056 एवं 2057 को साथ मिलाकर एक्सटेंशन करके बहुमंजिला इमारत बनाने का निर्णय लिया गया है। जिसमे दोनो पक्षों द्वारा यह तय किया गया है अगर पूर्व से बन रहे अपार्टमेन्ट से प्लौट नं0–2056 का निर्माण बारह महीने से बिलम्ब हुआ तो उस स्थिति में डेवलपर्स द्वितीय पक्ष के द्वारा प्रथम पक्ष/जमीन मालिकिन को मो0 13,000/– रूपया प्रति माह उनके रहने के लिए किराया के तौर पर वहन किया जायेगा, जब तक प्लॉट सं0 – 2056 में बहुमंजिला ईमारत का निर्माण न हो। जिसमे दोनो पक्ष का सहमति है।

3. यह कि दोनों पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष/डेवलपर बचनवद्व करते है कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत आशा किरण इन्कलेव के समान ही इमारत की संरचना करेंगे।

4. डेवलपर इसके लिए अधिकृत है कि जमीन मालिक से बातचीत के उपरान्त ही निर्मित प्लान में घटा–बढ़ा सकते है और नक्शा में फेरबदल अगर जरूरत हो तो **दानापुर नगर परिषद** एवं सक्षम पदाधिकार के अनुसार कर सकते है वो जमीन मालिक से अनुमति लेनी होगी ।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि सक्षम प्राधिकार से नक्शा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का उसके जमीन के बदले **50 प्रतिशत (पच्चास प्रतिशत)** कारपेट एरिया के अनुसार **फलैट एवं पार्किंग इत्यादि में हिस्सा मिलेगा** एवं **बिल्डर को भी 50 प्रतिशत (पच्चास प्रतिशत)** कारपेट एरिया के अनुसार **फलैट तथा पार्किंग इत्यादि में हिस्सा मिलेगा।**

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 टिकाऊ गुणवता वाले लगाए जायेंगे।

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.

Director

22/10/17

7. यह कि दोनों पक्षों के बीच परस्पर धोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बात–चीत के फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा भार्तो बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए है कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या– 1 में वर्णित जमीन को प्लौट नं0– 2062 से संयुक्त कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करंगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा। जिसमें आशा किरण इन्कलेव के मंदिर, बाग–बगिया इत्यादि में जमीन मालिक एवं फ्लैट मालिक को अधिकार होगा। इसमें किसी अन्य पक्ष के द्वारा कोई आपत्ति नहीं होगी।

9. डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए जो अनुसूचि–2 में वर्णित है के लिये एक वस्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला परिश्रमिक (fee) डेवेलपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्रधिकारी अर्थात दानापुर नगर परिषद (विधटित) वर्तमान पटना नगर निगम अथवा संबंधित अधिकारी को भेजी जाएगी।

11. यह कि डेवेलपर उक्त वस्तुकार (Architect) के द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से सक्षम प्राधिकार अगर हो तो भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.
Director
27/04/23

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

12. यह कि इस मनोबंघ के निश्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर तथा उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओ, कारीगारों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य करने की अनुमति देगें जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य तथा नक्शा कार्य की सुविधाओ अनुमति डेवेलपर द्वारा दानापुर नगर परिषद/पटना नगर निगम और अन्य प्राधिकारों से भवन योजना की स्वीकृति ली जाएगी।

13. यह कि प्राकृतिक विपदा और सरकारी कारणों के द्वारा सरकार के स्तर से नक्शा स्वीकृति या भवन निर्माण से संबधित कार्य रूक जाती है जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो के अलावा भवन निर्माण की समय **सीमा 3 साल** के अलावा छः माह का ग्रेस पीरियड के साथ रहेगा। समय सीमा डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट की तिथि से होगी। अगर किसी कारणवश समय सीमा बढ़ाने की जरूरत होगी तो दोनों पक्षों की सहमति से बढ़ाने का निर्णय लिया जायेगा ।

14. यह कि जमीन मालिक सहमत है और बचनबद्व है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा–5 (1) एव 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने–अपने हिस्से का पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक एवं जमीन मालिक दोनो अपने–अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जमीन मालिक एवं विकाशक अपने अपने हिस्से का टैक्स राज्य सरकार एवं केन्द्र सरकार या किसी अन्य प्रकार का टैक्स देय

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.

Director

सहायक निबंधन कार्यालय

है तो स्वयं भुगतान करेगें इसमें कोई पक्ष किसी प्रकार से आपति नही करेगें।

15. प्रथम पक्ष (लेख्यकारिणी), लेख्यधारी या उनके द्वारा नामित व्यक्ति अथवा उत्ताधिकारी के पक्ष में पंजीकृत कराएगें जिससे डेवेलपर को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो उसके द्वारा डेवेलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिए अधिकार देगें जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फलैटो की बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने–अपने हिस्से का अलग–अलग करेंगे।

16. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित कुल क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक का उसके जमीन के बदले 50 प्रतिशत फ्लैट मिलेगा एवं 50 प्रतिशत ही पार्किंग मे हिस्सा मिलेगा। सुपुर्द कर देगें (प्रत्येक कोटि के धरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से फ्लैट/हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

17. जमीन मालिक एकरार करते है कि अपने जमीन पर डेवलपर से फलैट विकसित करवाएगें।

18. यह कि यथावर्णित जमीन मालिक का उनके मिले हुए क्षेत्र पर अधिकार होगा। इमारत का निर्मित प्लान दानापुर नगर परिषद (विघटित) वर्तमान पटना नगर निगम से पास हुए नक्शा से निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सम्मिलित क्षेत्र, लिफट स्थान, प्रहरी धर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी।

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.

Director

19. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फलैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की भातों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत 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 की ओर से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृत के लिए आवेदन तैयार करना कानूनी कदमों बचनबद्वता संबंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना या परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. पानी, बिजली और अन्य सुबिधाओं 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।

C. 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, मुकदमे में उपस्थित होना, बयान करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे ।

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री Lease/sale पर देन या अन्य प्रकार के आवटन के लिए खरीदारो एवं Lease/sale लेने वालों से अभिलेख की भार्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.

Director

27/07/23

E. इमारत कम्लेक्स में फलैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने/tenement में एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

F डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदरों के नाम विक्रय पत्र निश्पदित करें।

G प्रथम पक्ष ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर इस परियोजना का विस्तार करना चाहे तो केवल प्लॉट सं0 – 2057 के साथ कर सकते है। भवन का नाम **आशा किरण इन्कलेव** होगा ।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन फलैट पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शें के अनुसार बनाकर करेंगे और वे अपने हिस्से के एरिया को बेचंगे, आंवटित करेगें अथवा निरस्त करेंगे जैसा जरूरत हो, वैसा करेंगे , ऐसा अधिकार उन्हें केवल डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण अथवा फलैट पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेंचे और ऐसे फ्लैटों इकाइयों Tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें अपने खाते में अपने लिए रखें।

I. उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमें के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विधटित)/सक्षम अधिकारियों द्वारा को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिश्टियों, घोशणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर नगर परिषद (विधटित) अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

J. यह कि उक्त जमीन पर निर्माण और जमीन मालिक के पचास प्रतिशत हिस्से से संबंधित निर्माण को स्वीकृत हुए नक्शे के अनुसार विकासकर्ता निर्माण करायेगें यदि उसमें किसी भी प्रकार का अनियमता

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.

Director

पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका अवलोकन विकासकर्ता को करायेगें और उसपर विकासकर्ता जमीन मालिक के द्वारा दिये गये सुझाव को मानते हुए उसमें सुधार करायेगें। अगर डेवलपर ऐसा नही करते तो इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट को रद्द किया जा सकता है।

K यह कि उक्त इमारत या परिसर मे बिल्डर के किसी व्यक्ति के द्वारा किसी प्रकार से जमीन मालिक के सम्पत्ति मे किसी प्रकार का नुक्सान होता है तो उस स्थिति मे द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष को सभी खर्चा हर्जाना सुद सहित वापस करेंगे ।

20. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:–

1 यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिश या अधिसूचना प्राप्त नहीं हूई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार है।

2 यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्सें पर कोई दावा, मांग निशेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

3 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 सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

4 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।

5 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 देगें।

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.

Director

6 कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है। बिजली बिल और कॉरपोरेशन टैक्स इसके अलावा और किसी तरह का जमीन पर बकाया होगा तो जमीन मालिक भुगतान करेंगे, मनोबंध के बाद बिजली बिल कॉरपोरशन टैक्स यदि कोई होगा उसका भुगतान बिल्डर द्वारा किया जायेगा।

7 कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

8 इस सम्पति का जमीन मालिक के अलावे दूसरा व्यक्ति मालिक नहीं है न पार्टनर है न ही सरकारी ऋण लिया है न ही किसी से एकरारनामा किया है न ही किसी बाहरी व्यक्ति का कब्जा है। जमीन मालिक विश्वास दिलाते है कि जमीन पाक–साफ एवं झगड़ा झंझट से मुक्त है। अगर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक के हिस्से से उसका निपटारा किया जायेगा। जिसमें द्वितीय पक्ष का हिस्सा शामिल नहीं होगा।

9 अगर जमीन से संबंधित किसी तरह का विवाद उत्पन्न होता है तो जमीन मालिक अपने स्तर से निपटारा करेंगे।

10 जमीन मालिक यह बचन देते है कि उक्त सम्पति पर से सारे विवादों का समाधान करेंगे एवं जमीन से संबंधि किसी प्रकार की समस्या को उठने नहीं देगे एवं अपने खर्च से समस्या का सामाधन करेंगे।

11. उचित अधिकार एवं प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर संरचना कार्य की पूर्णता के लिए इमारत में अपने हिस्से को बंधक रख सकते है, बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन एवं इमारत के निर्माण में लगाया जायेगा।

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.

Director

12. इस उन्नयन मनोबंध की भार्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षो के बीच यह स्पश्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का विक्री योग्य को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे।

13. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्वता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की भार्तो एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्रधिकृत करते है जो अपने हिस्से की फलैट बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निश्पादित करेंगें।

14. इस उन्नयन के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, भुल्क कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च भामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

15. इस मनोबंध की भार्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खूली जगह, वाहन पार्किग क्षेत्र पर सभी को यानी दोनों पक्षों को अधिकार पचास–पचास प्रतिशत के अनुपात के अनुसार होगा।

16. डेवेलपर दानापुर नगर परिषद/पटना नगर निगम के नियम, परिनियम और कानून का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

17. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली Plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी स्वच्छता नल पम्प गृह सेवा आदि भामिल है वे

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

दानापुर नगर परिषद/पटना नगर निगम की स्वीकृति योजना के अनुसार भागिल होगा।

18. उक्त इमारत या परिसर में जमीन मालिक के किसी व्यक्ति के द्वारा किसी प्रकार से डेवेलपर या उसकी सम्पति में किसी प्रकार का नुक्सान होता है तो उस स्थिति में प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को सभी खर्चा हर्जाना मय सुद वापस करेंगे।

19. यह कि डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के तिथि से 3 साल 6 माह के अन्दर अगर काम पुरा नहीं होता है तो जमीन मालिक के हिस्से के प्रति फलैट 10,000/– (दस हजार) रूपया किराया देना होगा।

20. नक्शा पारित होने के बाद जमीन मालिक और डेवलेपर सहमत हुए कि उक्त जमीन जो 6 कट्ठा है उस पर सक्षम प्राधिकार के द्वारा जो नक्शा पास होगा, उसके अनुसार शेयर का बंटवारा कर लेगें।

नोट :– अनुमानित प्लानिंग एरिया के अनुसार अभी डेवलपर और जमीन मालिक के बीच इस एग्रीमेन्ट में बंटवारा किया गया। जो भविष्य नक्शा पास होने के बाद परिवर्तन किया जा सकता है।

1st Floor	जमीन मालिक आगे	डेवलपर पीछे
2nd Floor	जमीन मालिक पीछे	डेवलपर आगे
3rd Floor	जमीन मालिक आगे	डेवलपर पीछे
4th Floor	जमीन मालिक पीछे	डेवलपर आगे
5th Floor	जमीन मालिक आगे	डेवलपर पीछे
6th Floor	जमीन मालिक पीछे	डेवलपर आगे

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.
Director

21. यह कि इस बहुमंजिला भवन का नाम **आशा किरण इनकलेव** होगा।

22. यह कि जमीन मालिक यह आश्वासन बिल्डर को देते है की जमीन से संबंधित किसी तरह का स्वत्व दोष के कारण नक्शा नहीं पास होता है तो जमीन मालिक बिल्डर से लिया हुआ पुरा का पुरा पैसा वापस कर देंगे।

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.

Director

अनुसूची–1

मौजा–जमसौत, थाना नं0–30, खाता सं0–242, सर्वे प्लौट नं0– 2056, तौजी नं0–5456, एराजी 6 कट्ठा अंचलाधिकारी, दानापुर को देय है। जमाबन्दी न0–1497/A

चौहद्दी

उतर :– प्लौट नं0– 2055 श्री राजेन्द्र सिंह।

दक्षिणः– सर्वे प्लॉट सं0– 2057 श्री संतोष सिंह ।

पुरब :– सर्वे प्लौट नं0– 2062

पश्चिमः– पार्ट प्लौट नं0– 2056

अनुसूची–2

इमारत को निर्माण विकास में उच्च कोटि की मेटेरियल लगाई जाएगी जिसकी विषेशताए (Specification) निम्नलिखित हैः–

" निर्मित फ्लैटों की विशेषतायें "

1– फ्राउन्डेशन : आर0 सी0 पाईलिंग स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार भूकम्प अवरोधी ।

2– स्टक्चर : आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर

3– सिविल वर्क : ईट वर्क सीमेन्ट मेटेरियल के साथ

4– छत : आर0 सी0 सी0

5– फर्श	:	भेटरिफाइड कजरिया टाईलस (डाईनिंग एव डाईंग हॉल में
6– प्लास्टर	:	सीमेन्ट मोटार 1:4 सीलिंग 1:4
7– दरवाजा	:	चौखट कपुरशाल का एवं पल्ला 32MM ISI मार्क
8– खिड़की	:	स्टील विन्डो, शीशा एवं पेटिंग के साथ
9– किचेन	:	ग्रेनाईट प्लेटफार्म के उपर 2 फिट ग्लेज टाईल्स नीचे की सतह परं कजरिया टाईल्स।
10– बाथरूम	:	दिवार में 8.5 फीट ग्लेज्ज टाईल्स कजरिया का तथा सतह में भेटरिफाईड (1X1) का एन0 टी0 एस0 स्केट सफेद पैन (HIndware) एवं टवायलेट मे गर्म एवं ठंडा पानी का व्यवस्था ।
11– विधुंत वायरिंग	:	हैवेल्स के फिटिंग के साथ ISI मार्क
12– बाहर फिनिशिंग	:	अच्छी क्वालिटी का वेदर कोट एशियन कम्पनी का
13– अन्दर फिनिशिंग	:	सभी दिवारों तथा भितरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस होगा ।
14– टीबी प्वाईन्ट	:	सभी फ्लैटो के एक ड्राइंग/डाईनिंग और एक बेडरूम में ।
15– टेलीफ़ोन प्वाईन्ट	:	सभी फ्लैटों में एक प्वाईन्ट
16– सीवेज	:	सीवेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था।
17– केबल कनेक्शन	:	प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईंट मस्टर/ड्राईंग रूम में
18– ए0 सी0 प्वाईंट	:	मास्टर बेडरूम, ड्राइंग/प्रत्येक रूम में
19– फायर फाईटिंग	:	सभी तलो मे रहेगा ।
20– लिफ्ट एवं जेनरेटर	:	

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.

Director

अवर निबंधन कार्यालय

इस वास्ते यह वसीका विकास एकरारनामा प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता) अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के सदस्यों से राय सलाह लेकर अपने हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर यह वसीका विकास एकरारनामा एक–दूसरे के बनाम वो बहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे ।

दिनांक : 27/07/2023

गवाह का नाम एवं पूरा पता

1. विनीत कुमार
पिता :- श्री जंग बहादुर सिंह
अम्बा बिहार कॉलोनी
अम्बेडकर पथ स्वकनपुरा
थाना :- खगौल
पिन :- 800014
27/07/2023

2. Kumar Arinash
S/o Lt. Ashok Kumar
Flat- 202, Chitra Palace,
Khajpura, Patna, Bihar - 800014
Date :- 27/07/2023

3. Akhilanand Tiwari
S/o Vidyanand Tiwari
Tawheed complex
Ramnagri more
Rajiv Nagar
Patna
27/07/23

शमीला देवी
27/07/2023
भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

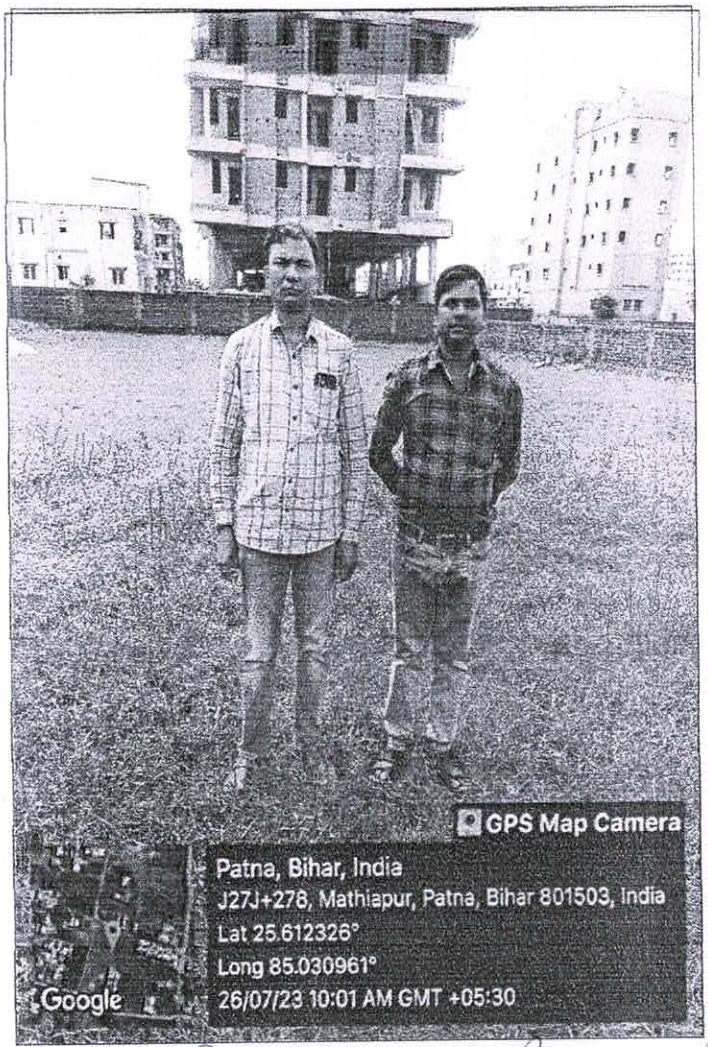
For DEVASHA HOMES PVT. LTD.
27/07/23
डेवलपर (विकासकर्ता) का हस्ताक्षर
Director

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.
27/07/23
Director

Drafted by
Amit Kumar
27/07/2023

निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



क्रेता द्वारा दिखाया जमीन मौके पर उपलब्ध पाया गया
खाली पड़ी मौके पर स्थित है।

शशीला देवी

जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

27/07/23

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

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.	143500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	163000/-

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	
Proc.Fee	0	500
Total	0	

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

Registering Officer
Danapur

Date: 27/07/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 27th July 2023 by Sharmila Devi Late Ashok Kumar Urf Ashok Kumar Singh by profession Others. Status - Executant

शर्मिला देवी
27/07/2023

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:27/07/2023**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vinit Kumar' age '46' Sex 'M', 'Jang Bahadur Singh', resident of 'Amba Vihar Colony Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 27/07/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 161 on pages on 222 -241, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-25 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 27/07/2023

Token No. : 7501 Year : 2023 S.No. : 7391/1 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 7264

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK DANAPUR

Certificate No.	:	IN-BR-2300545408
Certificate Issue Date	:	26-Jul-2023 11:20 AM
GRN No.	:	BHR202307008102441E, BHR202307008218791E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2300006148
Party Name	:	DEVASHA HOMES PVT LTD
Purchased by	:	DEVASHA HOMES PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	142500 (One Lakh Forty Two Thousand Five 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.)	:	163000 (One Lakh Sixty Three Thousand Only)

For DEVASHA HOMES PVT. LTD.

Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

IN 2300547666

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.

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
भारत सरकार
Unique Identification Authority of India
Government of India

आधार

नामांकन क्रमांक/Enrolment No.: 2017/95093/89109

Vinit Kumar (विनीत कुमार)

S/O Jang Bahadur Singh, ., amba vihar colony, ambedakar path, B.v. College, Patna, Bihar - 800014

Date: 31/08/2016

आपका आधार क्रमांक/ Your Aadhaar No.:

8325 8142 1641

मेरा आधार, मेरी पहचान

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

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.

Signature Not Verified
Digitally signed by UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA
Date: 2016.08.31 17:59:23 IST

- आधार देश भर में मान्य है।
- आधार के लिए आपको एक ही बार नामांकन दर्ज कराने की आवश्यकता है।
- कृपया अपना मोबाइल नंबर तथा ई-मेल पता दर्ज कराएं, इससे भविष्य में आपको विभिन्न सेवाओं का लाभ उठाने में सहायता मिलेगी।

- Aadhaar is valid throughout the country.
- You need to enrol only once for Aadhaar.
- Please update your mobile number and e-mail address. This will help you to avail various services in future.

02/01/1977

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



विनीत कुमार
Vinit Kumar
जन्म तिथि/ DOB:02/01/1977
पुरुष / MALE

8325 8142 1641

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
S/O जंग बहादुर सिंह, ., अम्बा विहार कॉलोनी, अम्बेडकर पथ, बी. भी. कॉलेज, पटना, बिहार - 800014

Address:
S/O Jang Bahadur Singh, ., amba vihar colony, ambedakar path, B.v. College, Patna, Bihar - 800014

8325 8142 1641

MERA AADHAAR, MERI PEHACHAN