Deed No. 4827

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **11/04/2019** by **Amit Kumar**
A stamp duty of Rs. **191000**/- and other fees of Rs. **21000**/- 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. **4827** in Book No. **1**, Volume No. **96** on pages from **1** to **24** and has been preserved in total **24** pages in C.D. No. **15** / Year **2019**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 11/04/2019 Token No: 5256 /2019

डेवलपमेंट एग्रीमेंट

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 11 अप्रैल 2019 को निम्नांकित पक्षों के बिच निष्पादित किया जाता है।

पक्षगण

1.श्री अमित कुमार पिता का नाम स्वर्गीय नुनु मौआर उम्र 42 वर्ष बहैसियत कर्ता हिन्दू अविभाजित परिवार की ओर से (HUF) स्थाई निवासी ग्राम- राघोपुर, पत्रालय एवं थाना- बिहटा, जिला-पटना, पिन कोड 801103 वर्तमान निवास स्थान फ्लैट सं0 101, मैत्री अपार्टमेंट, कलकरे मेन रोड, कृष्णा ग्रीन मिडोज अपार्टमेंट के पास, थाना राम मुर्ती नगर, पत्राला कलकरे, दक्षिण बेंगलुरु जिला बेंगलुरु, कर्नाटका राज्य पिन कोड 560043 भारतीय नागरिक है

ADHAR NO. 9027 2105 0475 Mob. No. 9845312372

क्षेत्रफल 14.655 डीसमील के जमीन मालिक है जिसका विकास एकरारनामा संयुक्त रूप से कर रहे है।

2.श्री डा0 ललित मोहन शर्मा पिता का नामा- रामानुज मौआर उम्र 67 वर्ष बहैसियत कर्ता हिन्दू अविभाजित परिवार की ओर से (HUF) निवासी ग्राम- राघोपुर, पत्रालय एवं थाना- बिहटा, जिला-पटना, पिन कोड 801103 सभी भारतीय नागरिक है।

P.A.N. AABHL5983Q Mob. No. 9431487303

3.श्री अनिल कुमार शर्मा पिता का नामा रामानुज मौआर उम्र 62 वर्ष बहैसियत कर्ता हिन्दू अविभाजित परिवार की ओर से (HUF)

ADHAR NO. 5712 1081 1046 Mob. No. 9430378522

स्थाई निवासी ग्राम- राघोपुर, पत्रालय एवं थाना- बिहटा, जिला-पटना, पिन कोड 801103 वर्तमान निवास स्थान फ्लैट सं0 ए0-403, इश्वरी इन्कलेव, विध्यापति नगर, कांके, थाना गोंडा, पत्रालय रांची विश्वविधालय पत्रालय जिला रांची झारखण्ड पिन कोड 834008 भारतीय नागरिक है। क्षेत्रफल 14.655 डीसमील के संयुक्त जमीन मालिक है जिसका विकास एकरारनामा संयुक्त रूप से कर रहे है।

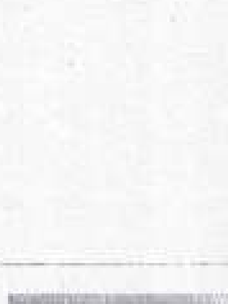
Amit Kumar 11-04-2019

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।

एवं

<u>**मे0 किशन ट्रेडर्स**</u>, एक प्रोप्राईटरशीप संस्थान जिसका निबंधन सं0 P.T./TBSE_REG/2018/ 13095 कार्यालय पतुत रोड, राघोपुर, वार्ड नं0 02, बिहटा, पत्रालय एवं थाना बिहटा, जिला पटना पिन कोड 801103, जो दि बिहार शॉप एस्टैबलीशमेंट एक्ट 1953 के अंतर्गत निबंधित एवं संचालित है, द्वारा फर्म के प्रोप्राईटर **<u>श्रीमती गुडिया कुमारी पति का नाम श्री बिपुल कुमार</u>** उम्र 31 वर्ष, निवासी ग्राम- काब, दुल्हिन बाजार पत्रालय काब, थाना-रानी तलाब, जिला-पटना पिन कोड 801104 भारतीय नागरिक है, 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।

P.A.N. CKEPK9723N Mob. No.9934570721



KISHAN TRADERS
गुड़िया कुमारी
PROPRIETOR

सन्दर्भ

यह कि जमीन मालिक पैतृक खरीदारी सम्पत्ति द्वारा केवाला निर्विवाद विक्रय पत्र दिनांक 18.01.1963 को द्वारा केवाला सं0 119, बुक सं0 1, बही सं0 2, पृष्ठ सं0 299 से 300 तक निबंधित द्वारा अवर निबंधन कार्यालय दानापुर से बनाम रामानुज मौआर पिता का नाम बाबु टीपन प्रसाद मौआर, निवासी ग्राम राघोपुर थाना विहटा जिला पटना ने सर्वे मौजा-रामनगर उर्फ राघोपुर, परगना मनेर सर्वे थाना- विहटा, जिला-पटना के थाना नं.- 45, तौजी नं.- 3020, खाता नं. 268, सर्वे प्लौट नं. 258 मे एराजी 46 डिसमिल का क्रय जगत किशोरी प्रसाद सिंह पिता का नाम प्रकाश सिंह निवासी रामनगर उर्फ राघोपुर थाना विहटा जिला पटना से किया था, जिसपर स्वामी के रुप मे स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे मे है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I मे वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

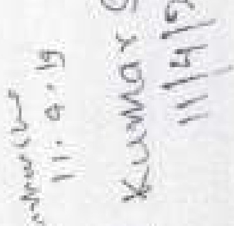
~~यह कि अनुसूची-I मे वर्णित सम्पति~~ जमीन मालिक की मौरुषी/खरीगदी संपति है जो जो जमीन मालिक को अपने पुर्वजों के स्वर्गवास के बाद अपने पाटीदार से अपसी बंटवारा के द्वारा बंटकर और अन्य सम्पत्ति के साथ खास हिस्सा के रूप मे स्वत्व अधिकार एवं वास्तवीक दखल कब्जा मे प्राप्त हुआ है जिसपर आपसी बंटवारा के तिथि से लेकर जमीन मालिक उवरोक्त अनुसुचि संख्या-1 मे वर्णीत सम्पत्ति एवं और भी अन्य सम्पत्ति पर स्वतंत्र रूप से बहैसियत सम्पत्ति एवं और भी अन्य सम्पत्ति पर स्वतंत्र रूप से बहैसियत सम्पत्ति के सर्वाधिकारी एवं स्वमी एवं हकदार एवं दखलकार होकर एवं रहकर सम्पत्ति के उप्पत्ति आय को अपना उपयोग एवं उपभोग मे लाते है

Anil Kumar 11-4-2019

गुडिया कुमारी 11/4/2019

(Latin?) 11.4.19

Anil Kumar Sharma 11/4/2019



ROSHAN TRADERS
गुडिया कुमारी

Anil Kumar Sharma
11/4/2019.

तथा जमीन मालिक सं0 -1 का नाम अंचल कार्यालय बिहटा के जमाबंदी रैयत सं0 452 वास्ते सन् 2015-2016 ई0 एवं जमीन मालिक सं0 - 2 एवं 3 का नाम अंचल कार्यालय बिहटा के जमाबंदी रैयत सं0 372 वास्ते सन् 2015-2016 ई0 पर दर्ज चला आता है इस प्रकार जमीन मालिक प्रथम पक्ष को उपर्युक्त जमीन जिसका विवरण चौहद्दी अनुसूचि-1 मे दर्शाया गया है पर पूर्ण मे शांतिपूर्वक दखल कब्जे मे रहते हुए चली आ रही है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 मे वर्णित जमीन के संबंध मे यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य मे किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा या कोई अन्य भाई भतीजा या कोई अन्य दावेदार या पक्षकार जमीन मालिक के स्वत्व अधिकार को चुनौती देता है तथा जमीन मालिक वचन देते है कि उनहोने अनुसूचि-1 के सम्पत्ति पर अकेले या संयुक्त रूप से किसी प्रकार का ऋण किसी भी सरकारी या गैर सरकारी या किसी भी वित्तिय संस्थान से नही लिये है और नही गीरवी रखे है और ना आज तक उपरोक्त सम्पत्ति से सम्बंधित कोई अन्य दास्तावेज किन्ही अन्य व्यक्ति या पक्षकार या संस्थानों के पक्ष मे इस विकास एकरानामा के अलावा लिखे है न किये है यदि भविष्य मे किसी भी प्रकार को कोई स्वत्व दोष या ऋणभार पाया जाएगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और इसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

KISHAN TRADERS
उडिया कुमारी
PROPRIETOR

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षो जमीन मालिक एवं विकासर्ता की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I मे वर्णित जमीन जो कि इस विकास एकरानामा के निबंधित हो जाने के बाद विकासकर्ता द्वारा लिये गये अनुससूचि-1 मे वर्णीत सम्पत्ति एवं अन्य जमीन जो उपरोक्त परिसयोजना परिसर का विस्तवरित क्षेत्र होगा पर एक/अनेक बहु मंजिला/डुपलेक्स/ट्रिपलेक्स/रो हाउस/परियोजना परिसर के जरूरत को ध्यान मे रखते हुए अन्य चिन्हित क्षेत्र जो प्रस्तावीत परियोजना तथा अर्किटेक्ट के अनुसार मान्य हो तथा सक्षम प्रधिकार से स्वीकृत हो जाने के उपरांत परियोजना परिसर का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं अनुबंधणो पर यह विकास एकरानामा किया जाय ::-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर **पी.एम.सी. /दानापुर नगर परिषद/बिहटा नगर परिषद/बिहार रेरा एवं अन्य सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नकशा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे तथा प्रस्तावित परियोजना का विस्तार करेगें।

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 अनुमति लेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने मे किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा मे इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगे।

KISHAN TRADERS
गुड़िया कुमारी
PROPRIETOR

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि इस एकरारनामा की अनुसूचि -1 एवं 2 में वर्णीत जमीन के एराजी के एवज में कुल निर्मित क्षेत्र में से सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावीत परियोजना परिसर में निर्मित भवन/अनेक बहु मंजीला इमारत में जमीन मालिक का 50 प्रतीशत हिस्सा होगा एवं बाकी 50 प्रतीशत भवन निर्माता/विकाकर्ता का हिस्सा होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/बिहटा नगर परिषद/बिहार रेरा** एवं अन्य **सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्मित हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित 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।

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 बन्धणो के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I मे वर्णित है।

ASHANI TRADERS
गुड़िया कुमारी

Anil Kumar Sharma 11/4/2019

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 जिसमे किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होगें जिसके 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।

10. यह की उपरोक्त अनुसूचि संख्या-1 में वर्णित जमीन पर जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य 3.00 का है वो यह भी तैय हुआ कि अर्किटेक्ट से स्वीकृत योजना के अनुसार डेवलेपर उक्त जमीन पर अधिकतम एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/बिहटा नगर परिषद/बिहार रेरा एवं अन्य सम्बंधित प्राधिकार** को भेजी जाएगी।

11. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/बिहटा नगर परिषद/बिहार रेरा एवं अन्य सम्बंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

12. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरो, अभियंताओ 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।

KISHAN TRADERS
सुदिया कुमारी

13. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **5 वर्ष 6 माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी. एम.सी./दानापुर नगर परिषद/बिहटा नगर परिषद/बिहार रेरा एवं अन्य सम्बंधित प्राधिकार** से पास होगा।

14. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानो 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 क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा एवं डेवलपर पारित नकशा की एक प्रति जमीन मालिक को उपलब्ध करा देगी।

15. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान मे रखते हुए निर्माण (स्टैन्डर्ड मानक) कोटि का होगा।

KISHAN TRADERS
गुड़िया कुमारी
PROPRIETOR

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार 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 तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जेनरेटर घर,वाहन क्षेत्र,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य सुविधा परिसर के निवासी उपयोग करेंगे।

17. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता/डेवलपर/विकासकर्ता द्वारा यह भी तैय किया गया कि प्रस्तावीत परिययोजना परिसर के पूर्ण होने के बाद परियोजना परिसयर के पूर्ण होने के बाद परियोजना के रख-रखाव(मेंटेनंस) की जिम्मेदारी पूर्णरूप से भवन निर्माता/डेवलपर/विकासकर्ता या उनके द्वारा नियुक्त एसेट मैनेजमेंट/प्रबंध समिति/एजेंसी के द्वारा किया जायगा।इस कार्य से संबंधित एकमुश्त खर्च/मासिक खर्च का आकलन उस समय किया जायगा जिसका निर्धारण प्रति फलैट के हिसाब से निकाला जायगा। जमीन मालिक अपने हिस्से के फलैट का मेन्टेनेनस भुगतान करेगें एवं यदि बेचते है तो जमीन मालिक के क्रेता अपने क्रय फलैट का मेनटेनेंस मैनेजींग कमीटी को भुगतान करगें जो मासिक सुविधा शुल्क के रूप में होगा तथा डेवलपर अपने हिस्से का जी0एस0टी0 एवं अन्य टैक्स इत्यादी का भुगतान करगें तथा जमीन मालिक अपने हिस्से के फलैट का जी0एस0टी0 विकासकर्ता को भुगतान चालान के अनुसार करेगें।

KISHAN PRADESH
सुष्मिता कुमारी
REPORTER

18. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी./ दानापुर नगर परिषद/बिहटा नगर परिषद/बिहार रेरा एवं अन्य सम्बंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो 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।

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, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

KISHAN TRADERS
गुड़िया कुमारी
PROPRIETOR

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और अपने हिस्से की बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम 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 सुपुर्तगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र मे अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हे सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स मे फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज मे आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत मे अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा एग्रीमेंट करें एवं आवंटित करें और निर्माणकार्य पूर्ण होने के बाद उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी।

KISHAN THADERS
गुड़िया कुमारी

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 अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हे 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 समझे बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखे विकासकर्ता को जमीन मालिक के हिस्से को बंधक रखने या बेचने का अधिकार नही होगा।

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 **पी.एम.सी. /दानापुर नगर परिषद/बिहटा नगर परिषद/बिहार रेरा** एवं अन्य सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सक्षम है।

Amit Kumar
11/4/2019

Anil Kumar Sharma
11/4/2019

गुड़िया कुमारी
11/4/2019

KISHAN TRADERS
गुड़िया कुमारी
PROPRIETOR

19. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

(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 नही है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही 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।

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही 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 तथा उक्त जमीन पर किसी प्रकार का ऋण होगा तो वह राशि जमीन मालिक के हिस्से से डेवलपर्स कटोती करेंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय मे कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

गुड़िया कुमारी

(vii).कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत मे डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे।

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

20. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानो (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन मे कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत मे उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण मे लगाया जाएगा।

21. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स मे निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष मे उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं जमीन मालिक अपने भाग का होल्डींग टैक्स देंगे।

22. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन ''फर्म के नाम से मिलाकर'' के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ''फर्म के नाम से मिलकर'' बाद में रखा जायगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एस.सी./दानापुर नगर परिषद/बिहटा नगर परिषद/बिहार रेरा एवं अन्य सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

OSMAN TRADERS
गुड़िया कुमारी
PROPRIETOR

23. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों 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 है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

24. 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।

25. **विकासकर्ता इस विकास एकरानामा के निबंधन के तिथि** से निर्माण अवधि 5 वर्ष 6 माह एवं अतिरिक्त **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

26. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित 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 की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा परिसर में स्थित सुविधा उपयोग करने की शर्त जमीन मालिक तथा डेवेलपर के द्वारा सामूहिक रूप से तैय किया जायगा।

KISHAN TRADERS

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वो **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/बिहटा नगर परिषद/बिहार रेरा एवं अन्य सम्बंधित प्राधिकार** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल केरेगें।

28. उक्त इमारत या परिसर मे किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर 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 नही होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/बिहटा नगर परिषद/बिहार रेरा एवं अन्य सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

30. इस उन्नयन मनोबंध से प्राप्त जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट का होल्डींग टैक्स जमीन मालिक को वहन करना होगा।

31. यह कि भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदुर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पुरी जवाबदेही लेगें और जमीन मालिक को इसके लिये जिम्मेवार नही ठहराया जायेगा।

KISHAN TRADERS
PROPRIETOR

32. यह कि डेवलपर **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/बिहटा नगर परिषद/बिहार** रेरा एवं अन्य **सम्बंधित प्राधिकार** एवं अन्य सक्षम प्रधिकार के नियम परिनियम और कानूनों को दृढ़ता से पालन करेंगे और किसी क्षतिपुर्ति, दावा या अन्य भाग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उन्नत हो उस पर डेवलपर की पूरी जवाबदेही होगी और उसका हर्जाना डेवलपर द्वारा जमीन मालिक को दैय होगा।

33. यह कि कण्डिका 25 में वर्णित समय सिमा के अन्दर उक्त फलैट जमीन मालिक के हिस्से को सुपुर्द नहीं करते है तो डेवलपर जमीन मालिक को उनके हिस्से का रूपया 25,000/- प्रती माह अर्थ दण्ड देगें जो आगे समय बढ़ाने हेतु भी लागु रहेगा।

34. यह कि भवन निर्माण के बाद यदि भवन निर्माण से संबंधित कोई भी नया नियम बनता है और उसका भवन के उन्नयन में जोड़ा जायगा तो जमीन मालिक और डेवलपर के बीच बंटवारा उपर वर्णित हिस्सेदारी के अनुरूप ही किया जायगा यानि 50-50 प्रतिशत हिस्से में बंटवारा माना जायगा जो प्रत्येक तल्ला पर जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा होगा।

35. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अनुपस्थित होने पर उनके पति श्री विपुल कुमार इस विकासएकरारनामा के कार्य को पूर्ण करने के लिये जिम्मेदार होगें तथा श्री विपुल कुमार ने इस विलेख पर अपना हस्ताक्षर गवाह के रूप में बना दिया है।

36. यह कि इस विलेख भवन निर्माण के पूर्ण होने के पश्चात जमीन मालिक का हिस्सा निर्धारित होने के बाद ही सम्पादित माना जायगा। सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 53 एवं 53 A इस विलेख पर लागू नहीं माना जायगा। जमीन मालिक 50 प्रतिशत हिस्से पर अपने -अपने हिस्से पर अविभक्त हिन्दू परिवार के कर्ता के रूप मे काबिज होगें।

KISHAN TRADERS

37. यह कि ये विलेख विकास एकरानामा किसी भी परिस्थती मे AGREEMENT TO SALE नही माना जायगा।

38. यह कि जमीन मालिक एवं बिल्डर के सहमति को Completion Certificate माना जायगा।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार मे कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित मे आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची-1

वह व्यवसायिक सह आवासीय परती, रैयती, नगदी, पुर्वजो के द्वारा कय जमीन जिसका क्षेत्रफल 29.31 डिसमिल (उन्तीस दश्मलव तीन एक डिसमील) जो सर्वे मौजा- रामनगर उर्फ राघोपुर सर्वे थाना- बिहटा, परगना मनेर जिला-पटना के सर्वे थाना नं.- 45 (पैंतालीस) तौजी नं.- 3020(तीन हजार बीस), खाता नं. 268(दो सौ अंड़सठ), सर्वे प्लॉट नं. 258(दो सौ अंठावन) एराजी 29.31 डिसमिल है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना सालाना लगान 5/- दैय द्वारा अंचालाधिकारी, बिहटा लो रामनगर राघोपुर ग्राम पंचायत जिला पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है जिसपर निर्माण कार्य ताजा नापी के अनुसार कराया जायगा :-

गुड़िया कुमारी

चौहद्दी

उत्तर :- लालधारी महतो एवं मोहन महतो वगैरह

दक्षिण :- नीज एवं बिटेश्वर सिंह एवं त्रिपुरारी सिंह वगैरह

पूरब :- सिंहासन भगत एवं बासुदेव भगत एवं मुन्ना भगत एवं कान्हा माली वगैरह

पश्चिम :- एन०एच०-2 बिहटा-औरंगाबाद मुख्य सड़क

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.-038-जोन-2 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो. 94,97,000/-(चौरानवे लाख सन्तानवे हजार) रूपया है।

कन्सीडरेशन :- निर्माण कार्य पूर्ण होने पर निर्मित भवन का 50 प्रतिशत मिलने पर ही पूर्ण अन्तरण माना जायगा।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :-सक्षम प्रधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी. सी. फ्रेम ढांचा एवं भूकम्प अवरोधी।

civil कार्य:-स्टैन्डर्ड (मानक) कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- सभी दीवारे तथा भीतरी सतह पर सफेद वाल पुट्टी प्लास्टर 1/2 इन्च का बाहरी सभी दिवार पर पेन्ट सहित होगा।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा स्टैन्डर्ड (मानक) सामग्री का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी/ स्टैन्डर्ड (मानक) समग्री का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला वाटर प्रुफ प्लाई बोर्ड स्टैन्डर्ड (मानक) कोटि का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

Amit Kumar 11/04/2019

गुड़िया कुमारी 11/4/2019

Laxman Shaw 11.4.19

Anil Kumar Sharma 11/4/2019

KISHAN TRADERS

गुड़िया कुमारी

PARTNER

खिड़कियाँ :- आल्युमीनियम या यू०पी०भी०सी० का फ्रेम मे सीसा के साथ।

फर्श :- विट्रीफाईड टाईल्स

शौचालय :- शौचालय मे गर्म पानी का नल उच्च स्तर का होगा, टाइल्स 7' की ऊँचाई तक रंगीन लास्टर एवं उसी रंग का जमीन सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन विट्रीफाईड का होगा।

रसोईघर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 2 फीट ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष मे A.C. प्वाइंट सभी कमरा मे पावर प्वाईन्ट एवं बैठक कक्ष मे टिवी केबल प्वाइन्ट होगा।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियो का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपर्युक्त specifications मे promoters/architect द्वारा जो परामर्श होगा वह किया जायगा।

यह कि यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

दिनांक:- 11 अप्रैल 2019 ई0

1. Amit kumar 11-04-2019

2. Lalit mohan sher 11.4.19

3. Anil Kumar Sharma 11/4/2019
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

गुड़िया कुमारी
11/4/2019
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

गुड़िया कुमारी
11/4/2019

गवाहगण:-

1. प्रमोद कुमार
महेन्द्र यादव
पता जमुनापुर अमहरा
थाना बिहटा जिला पटना
11, 4, 19

Drafted by
[signature]
11/4/19
Civil court
Patna.

2. Bipul Ku
S/o - Sri Vijay prasad Singh
Vill + post - Kab, P.S - Ranitalab
Dist - Patna - 801104
11/4/19

KISHAN CHAUDHARY

गुड़िया कुमारी

PROPRIETOR

Endorsement of Certificate of Admissibility

[illegible] Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian [illegible] 9, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

[illegible] paid under Indian Stamp Act Rs. 191000/-
[illegible]p duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	212000/-

Registration Fee

A1	20000	C	0	[illegible]	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	[illegible]	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	[illegible]	[illegible]	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	[illegible]	[illegible]	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	[illegible]	[illegible]	0	Li	0		
								TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 1000

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

Date: 11/04/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

[illegible] at Registration Office, Danapur on Thursday, 11th April 2019 by Amit Kumar S/O Nunu [illegible] [illegible] Status - Executant

Amit Kumar 11-04-2019

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:11/04/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pramod Kumar' age '28' S/o '[illegible]', 'Mahendra Prasad Yadav', resident of 'Jamunapur Amhara,ps-Bihta,patna'.), whose Names, Photographs, [illegible] and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date: 11/04/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

[illegible] at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 96 on pages on 1 -24, for the year 2019 and stored [illegible] Volume No. CD 15 year 2019. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date: 11/04/2019

Registering Officer
Danapur

Token No. : 5256 Year : 2019 S.No. : 4998 SCORE Ver.4.1

Deed No . :d No . : 4827

[illegible]

उडिशा कुमारी