Serial No. 10755 Deed No. 10627

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

This document was presented for registration on **15/06/2022** by **Nand Kishor Prasad**
A stamp duty of Rs. **357000**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible, The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **10627** in Book No. **1**, Volume No. **211** on pages from **374** to **389** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **33** / Year **2022**

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

Date: 15/06/2022 Token No: 11007 /2022

11007

Scanned By---------------

Development Agreement

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट आज दिनांक 15.06.2022 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है

श्री नंद किशोर प्रसाद पिता का नाम स्व0 रामनारायण उर्फ पतिलाल साव निवासी- मैनपुरा, पोस्ट- दानापुर कैंट, थाना- दानापुर, जिला - पटना पिन कोड- 801503 भारतीय नागरिक| (UID-542037087968, MOBILE-9308744886)

जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाए जाने की स्थिति को छोड़कर

विलेख जाँचा

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 11007 | Reg. Year 2022 | Serial Number 10755 | Deed Number 10627

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Anirudh Priya Sig. Anirudh 15/6/22						
Claimant	Kamil Hussain Sig. Kamil Hussain 15/6/22						
Presented By	Nand Kishor Prasad Sig. नन्द किशोर प्रसाद 15-6-022						
Executant	Nand Kishor Prasad Sig. नन्द किशोर प्रसाद 15-6-022	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By	Akhilesh Kumar Sig. Akhilesh Kumar. 15/06/22						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop036

[illegible]

नन्द किशोर प्रसाद
15-6-022

उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे ।)जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष/ लैंडलॉर्ड / जमीन मालिक कहा गया है

एवं

औरकिड होम्स रियलटर्स (M/S ORCHID HOMES REALTORS) - जिसका कार्यालय बांस कोठी दीघा घाट थाना- दीघा जिला पटना पिन कोड 800021 में,, द्वारा पार्टनर :-

(1). **श्री कामिल हुसैन**, पुत्र ख्वाजा इसरार हुसैन जाति सैयद धर्म इस्लाम पेशा व्यवसाय निवासी बांस कोठी दीघा घाट थाना- दीघा जिला पटना पिन कोड 800021.

आधार संख्या- 9504-2696-3834

पैन नंबर- AIEPH1060M

मोबाइल नंबर- 7004175022

(2). **श्री** अनिरुद्ध प्रिया, पिता - श्री अशोक कुमार गुप्ता, धर्म, हिंदू,पेशा व्यवसाय, निवासी- रंजन पथ, आर पी एस मोड़ के सामने, दानापुर, पटना। वर्तमान पता-राजेन्द्र रेसीडेंसी, रूपसपुर धनौत पटना 801506.

आधार संख्या- 5089-7219-9515

पैन नंबर- AILPP5887F

मोबाइल नंबर- 9097917644

द्वितीय पक्ष/ डेवलपर/ विकासक के रूप में वर्णित हैं के बीच संपादित हुआ।

यह की जमीन मालिक मौजा- मैनपुरा शंकर, थाना- दानापुर जिला - पटना के थाना नंबर- 24, तौजी नंबर- 5234,
खाता नंबर - 42 कैडेस्ट्रेल सर्वे प्लॉट नंबर - 373 का अंश भाग से 9540

Scanned with CamScanner

वर्ग फीट जो 21.90 डिसमिल के समतुल्य है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में है जिसका पूर्ण विवरण अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है उपर्युक्त जमीन प्रथम पक्ष के द्वारा किया जाता है कि;-

(1) यह की अनुसूची - 1 में वर्णित संपत्ति जमीन मालिक श्री नंदकिशोर प्रसाद की दादी- मो0 सुरजी देवी जौजे स्व0 विफन साव,ने दिनांक 22.11.1943 को श्री बाला चौधरी उर्फ बाल गोविंद चौधरी वल्द भिखारी चौधरी निवासी -ग्राम मैनपुर शंकर, थाना- दानापुर, जिला- पटना से क्रय की थी जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या - 01 वसीका संख्या - 7676/1943/2908 द्वारा हुआ है | मो0 सुरजी देवी अपने दोनों पुत्रों यथा राम नारायण साव उर्फ पति लाल साव एवं रामधनी साव को छोड़कर स्वर्गवास कर गए तत्पश्चात अंतराल में दोनों भाइयों आपसी खानगी बंटवारा हुआ जिससे इस विलेख में निहित संपत्तियां सहित अन्य संपत्तियां राम नारायण साव उर्फ पति लाल साव के हिस्से में मिली| बाद में राम नारायण साव उर्फ पति लाल साव ने अपने 4 पुत्र यथा राज किशोर प्रसाद, नंदकिशोर प्रसाद ,नवल किशोर प्रसाद, एवं देवव्रत प्रसाद को छोड़कर स्वर्गवास कर गए| लेकिन यह सब अपने पिता के जीवन काल में ही आपसी खानगी बटवारा से बट गए जिसका यादाश्त दिनांक- 23/10/1986 को तैयार किया गया | बटवारा के अनुसार इस लेख में निहित संपत्तियां सहित अन्य संपत्तियां नंदकिशोर प्रसाद के हिस्से में मिली जिस पर वे स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में है और जमाबंदी संख्या-1112 पर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं| इस तरह यह लोग अपने परिवार के हित में परिवार के कर्ता के रूप में आवश्यक कानूनी आवश्यकताओं की पूर्ति के निमित्त लेख संपत्ति विक्रय करने अथवा किसी के साथ किसी भी प्रकार का एकरारनामा करने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं|

(2) यह भी घोषित किया जाता है कि यह जमीन सभी स्वत्व दोष एवं ऋण भार से मुक्त है तथा इस पर हकियत संबंधी कोई विवाद नहीं है, तथा बिल्कुल पाक साफ है |

Kamlesh 15/6/2022

नंद किशोर प्रसाद 15-6-022

15/6/2022

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

(3) यह की इस एग्रीमेंट हेतु या किसी अन्य व्यक्ति से बिक्री नामा करने हेतु एकरारनामा प्रथम पक्ष द्वारा नहीं किया गया है|

अनुसूची - I (एक)

प्रथम पक्ष की जमीन का विवरण

मौजा- मैनपुरा शंकर, थाना- दानापुर जिला- पटना के थाना नं0- 24, तौजी नं0 5234 खाता नं0 42 कैडेस्ट्रल सर्वेप्लॉट नं0 373 का अंश भाग से एराजी 9540 वर्गफीट जो 21.90 डिसमिल के समतुल्य है व्यावसायिक परती भूमि बाउंड्री के साथ, लेख्य संपत्ति नगर परिषद एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्र अंतर्गत अवस्थित है जिस की चौहद्दी इस प्रकार है|

चौहद्दी

उत्तर ; महा सुंदरी देवी एवं राजा राम सिंह

दक्षिण ; हीरामणि देवी

पूरब ; मुख्य सड़क संप्रति लगभग 60 फीट चौरा सड़क

पश्चिम ; देवेंद्र चौधरी एवं कामेश्वर शर्मा

नोट ;- उपर्युक्त संपत्ति वर्ष 2016- 17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नंबर - 144 जोन - 3 पर अंकित है जिसका वर्तमान मूल्य 1,69,28,000 है जिसमें भूमि का मूल्य ₹1,64,28,000 है और बाउंड्री का मूल्य ₹5,00,000 हैं।|

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

(4) यह कि इस लेख के अनुसूची - 1 में वर्णित भूखंड पर जमीन मालिक प्रथम पक्ष ने बहुमंजिला इमारत निर्माण करने का ऐलान किया एवं विभिन्न भवन निर्माताओं के समक्ष अपना शर्त एवं प्रस्ताव रखा किंतु वर्तमान भवन निर्माण डेवलपर्स (द्वितीय पक्ष) के अतिरिक्त कोई भी अन्य व्यक्ति जमीन पर भवन निर्माण करने हेतु तैयार नहीं हुए परंतु वर्तमान डेवलपर्स (द्वितीय पक्ष) ने उस भूखंड को देखने के बाद प्रथम पक्ष द्वारा अपने हकियतसंबंधी कागजात दिलाने एवं उसकी सत्यता पर विश्वास दिलाने के बाद उस भूखंड पर भवन निर्माण करने की अपनी इच्छा प्रकट की एवं दोनों पक्षों के बीच सब पहलुओं पर विचार विमर्श के पश्चात डेवलपर (द्वितीय पक्ष) निम्नलिखित शर्त पर भवन निर्माण करने हेतु तैयार हुए और प्रथम पक्ष ने इसे स्वीकार किया।

(5) यह की डेवलपर यानि द्वितीय पक्ष इस लेख में दिए गए अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर इस शर्त पर यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट कर रहे हैं कि डिवेलप किए जाने वाले भवन का कुल निर्मित क्षेत्र का 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा डेवलपर यानि द्वितीय पक्ष का रहेगा एवं अपने-अपने हिस्से पर दोनों पक्षों को पूर्ण अधिकार एवं स्वत्व एवं दखल कब्जा रहेगा और यह जिस तरह चाहे अपने हिस्से का भाग स्वयं उपयोग में, रेंट पर या किसी अन्य खरीदार के हाथ हस्तांतरण कर दें एवं उसके एवज में बयाना के तौर पर या कुल जरसमंन के रूप में अपने अपने हिस्से की राशि स्वयं वसूल कर लेंगे , उस पर किसी पक्ष का कोई एतराज नहीं होगा साथ-साथ यह भी तय पाया कि नक्शा पास हो जाने के बाद प्रथम पक्ष को 50% अपार्टमेंट के प्रत्येक तल्ले पर उनके हिस्से के अनुसार उनको दिया जाएगा। यह की जमीन मालिक एवं बिल्डर सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (i) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संमप्रवर्तक एवं भू -स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/ अंतरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुसार सक्षम

अवर निबंधन कार्यालय

Scanned with CamScanner

निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का फ्लैट एवं व्यवसायिक क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे, जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा

5 (ii) डेवलपमेंट एग्रीमेंट के 3 महीने के अंदर नक्शा स्वीकृति के लिए डाल दिया जाएगा।

5 (iv) नक्शा के अप्रूवल होने के बाद RERA अप्लाई एक से दो महीने के अंदर होगा।

5 (v) नक्शा+ RERA Approval के बाद काम लगेगा,

(6) यह कि इस एग्रीमेंट के बाद उपरोक्त भूखंड पर बहुमंजिला आवासीय एवं व्यवसाय की इमारत निर्माण हेतु डेवलपर द्वितीय पक्ष नगर परिषद अथवा नियमानुसार अधिकृत विभाग से प्रपोज प्लान किसी योग्य एवं सक्षम वास्तुशिल्पी (आर्किटेक्ट) से नियमानुसार बनवा कर भूखंड मालिक को दिलाने के बाद उनकी सहमति से एवं हस्ताक्षर के बाद नगर परिषद अथवा अधिकृत कार्यालय में 60 दिनों के भीतर दाखिल करेंगे तथा नक्शा विधिवत पास एवं स्वीकृत हो जाने के पश्चात एवं Map Approval + RERA approval के बाद उपरोक्त भूखंड पर निर्माण कार्य प्रारंभ करेंगे।

(7) यह कि लेख अनुसूची-1 में भूमि को डेवलप कर उस पर बहुमंजिला अपार्टमेंट निर्माण करने का अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष विकासक का होगा एवं नक्शा पास कराने या किसी पदाधिकारी का आदेश प्राप्त करने की पूरी जवाबदेही सिर्फ द्वितीय पक्ष की होगी। इन सभी कार्यों को संपन्न कराने में जो भी खर्च करना पड़ेगा वह सब द्वितीय पक्ष को वाहन करना होगा।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

(8) यह कि इस एकरारनामा पर दोनों पक्षों की सहमति हस्ताक्षर हो जाने के बाद प्रथम पक्ष अनुसूची- 1 में वर्णित भूखंड की मापि कराकर एवं पिलर कर द्वितीय पक्ष को दखल कब्जा सुपुर्द करेंगे इसके पश्चात विकासक अपने खर्च से चारदीवारी एवं मिट्टी भराई का कार्य शुरू करेंगे। दीवाल खड़ा करने में जो खर्च होगा वह द्वितीय पक्ष वाहन करेंगे।

(9) यह की उपरोक्त भूखंड पर प्रथम पक्ष को उसके हिस्से में निर्मित क्षेत्र का 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा दिए जाने के बाद उसके 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र पर द्वितीय पक्ष का अधिकार एवं स्वामित्व रहेगा एवं प्रथम पक्ष या उसके उत्तराधिकारी या किसी नॉमिनी (nominee) का द्वितीय पक्ष के 50 % (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र पर कोई अधिकार नहीं रहेगा ना भविष्य में कोई दावा रहेगा।

(10) यह की डेवलपर यानि द्वितीय पक्ष उपरोक्त भूखंड पर भवन निर्माण करने के संबंध में जिस किसी विभाग या किसी सक्षम पदाधिकारी के यहां से आदेश प्राप्त करने में या नक्शा पास कराने में प्रथम पक्ष के सहयोग की आवश्यकता होगी प्रथम पक्ष हर तरह से लिखित या मौखिक रूप से द्वितीय पक्ष को यथा संभव सहयोग करेंगे, जिसमें प्रथम पक्ष की कोई हानि न हो।

(11) यह कि भवन निर्माण (अपार्टमेंट) में किसी तरह का जो भी खर्च या व्यय होगा वह डेवलपर स्वयं करेंगे खर्च के हिसाब किताब या लेनदेन से प्रथम पक्ष या उसके वारिसान का कोई संबंध नहीं रहेगा।

(12) यह कि इस लेख्य के अनुसूची-1 में वर्णित भूखंड पर भवन निर्माण पूर्ण करने की अवधि 2.5 वर्ष होगी RERA Approval की तिथि से , और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 महीने का कृपा काल होगा ।भवन निर्माण की कुल समय सीमा, नक्शा पास के लिए कृपा काल सहित नक्शा स्वीकृत तिथि+ RERA स्वीकृत की तिथि से गिनी जाएगी।

(13) यह कि डेवलपर द्वितीय पक्षअगर निहित अवधि के अंदर उपरोक्त भूखंड पर प्रथम पक्ष के 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र का निर्माण कार्य पूरा कर प्रथम पक्ष को उसका हिस्सा नहीं सौंप देंगे

अवर निबंधन कार्यालय ... (पटना)

Scanned with CamScanner

उस स्थिति में द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को मुआवजा की राशि प्रति माह ₹5 प्रति स्कायर फीट कि दर से,अदा किया करेंगे अगर विकासक नक्शा स्वीकृत की तिथि से 3 वर्ष के अंदर भवन निर्माण कार्य 70% पूर्ण नहीं करते हैं तो वैसी अवस्था में मुआवजा की राशि ₹10 प्रति स्कायर फीट कि दर से प्रतिमाह भुगतान करेंगे

(14) यह कि भवन निर्माण तक जो भी कॉमन विकासात्मक एवं रचनात्मक कार्य एवं भवन की सज्जा का जो भी कार्य करेंगे उसका पूर्ण खर्च वाहन विकासक द्वितीय पक्ष द्वारा किया जाएगा इस कार्य के लिए प्रथम पक्ष किसी भी प्रकार कोई राशि भुगतान नहीं करेंगे|

(15) यह भी तय पाया कि भवन निर्माण की प्रक्रिया चालू हो जाने पर जिस किसी स्तर पर अगर किसी कोर्ट द्वारा निर्माण कार्य पर रोक लगा दी जाए एवं प्रथम पक्ष के हकियत पर चुनौती खड़ी कर दी जाए एवं जिसके फलस्वरूप निर्माण कार्य जारी रहना असंभव हो जाए उस स्थिति में अगर केस या लीगल अड़चन की वजह से परेशानी आया तो उसको हल करने में बिल्डर लैंडलॉर्ड से राय मशवरा करेंगे और मिलजुलकर उसका समाधान निकालेंगे |

(16) यह भी तय पाया कि किसी पक्ष द्वारा किसी पक्ष को किसी प्रकार की रकम नगद या बैंक चेक या ड्राफ्ट द्वारा आदान-प्रदान की जाए उसकी प्राप्ति रशीद हस्ताक्षर करके एक दूसरे को दे देंगे|

(17) यह भी तय पाया कि (Force Majeure) किसी अप्रत्याशित घटना, उच्च शक्ति, प्राकृतिक आपदा, या कोई और कारण जो बिल्डर के नियंत्रण के बाहर, उदाहरण के लिए परन्तु इतने पर ही सीमित नहीं जैसे देवी प्रकोप यथा भूकंप बाढ़ या अन्य कोई विनाशकारी प्राकृतिक महामारी घटना के चलते अगर अनुसूची-1 में वर्णित भूखंड पर निर्माणाधीन इमारत बनने में बाधा उत्पन्न हो जाए यह काम रुक जाए एवं जिसके फलस्वरूप बहुमंजिला इमारत का निर्माण पारा-8 में उल्लेखित अवधि के अंदर पूरा नहीं किया जा सके उस स्थिति में जितने दिनों तक निर्माण कार्य बाधित या बंद रहेगा इतने दिन निर्माण की अवधि पूर्ण रूप से बढी हुई मानी जाएगी|

Kamini 15/6/2022

नन्द किशोर प्रसाद 15-6-022

15/6/2022

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

(18) यह की निर्माणाधीन भवन नक्शे में या भवन निर्माण में किसी तरह का फेरबदल करना पड़े तो उसको नियमानुसार द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष की सहमति से फेरबदल कर सकते हैं

(19) यह की डेवलपर प्रथम पक्ष की सहमति से स्वयं किसी अन्य भवन निर्माता या ठेकेदार के द्वारा भवन निर्माण करना चाहे तो करा सकते हैं

(20) यह की लेख के अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के संबंध में किसी भी विभाग में आवेदन देने की जरूरत पड़े या मुकदमा करने या मुकदमा में प्रथम पक्ष के तरफ से बयान तहरीर देने या उसमें पैरवी करने या सुलहनामा लगाने किसी तरह का सम्मन नोटिस प्राप्त करने शपथ पत्र दाखिल करने इसी तरह की कोई कानूनी आवश्यकता पड़ने पर द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष के सलाह एवं स्वीकृति के साथ,अधिवक्ता बहाल करेंगे एवं वकालतनामा पर हस्ताक्षर भी करेंगे एवं इस तरह सभी कानूनी आवश्यकता की पूर्ति हेतु समुचित पैरवी के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होंगे परंतु इन सभी बातों की सूचना भूखंड मालिक या उनके प्रतिनिधि को करते रहेंगे तथा ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे प्रथम पक्ष के हित को कोई हानि हो जाए। उपर्युक्त कार्य करने में जो भी खर्च होगा उसका वाहन विकासक द्वारा किया जाएगा।

(21) यह तय पाया कि द्वितीय पक्ष डेवलपर भूखंड मालिक के 50 % (पचास प्रतिशत) हिस्से को छोड़कर अपने 50% (पचास प्रतिशत) हिस्से का फ्लैट खरीदार या ट्रांसफर के हित में या अपने किसी फ्लैट या ब्लॉक को किसी भी वित्तीय प्रतिष्ठान बैंक या वित्तीय संस्थान या व्यक्ति के साथ बंधक रखकर कर्ज ले सकते हैं तथा इस कर्ज की भरपाई सिर्फ द्वितीय पक्ष या उनके फ्लैट खरीदार करेंगे इस कर्ज की भरपाई से प्रथम पक्ष की कोई जवाबदेही नहीं रहेगी परंतु फ्लैट खरीदार द्वारा इस तरह का कर्ज लेने में प्रथम पक्ष द्वारा कोई भी सहायता या अनापत्ति पत्र देने की आवश्यकता पड़ेगी तो प्रथम पक्ष ऐसा करने के लिए तैयार रहेंगे।

Scanned with CamScanner

(22) यह कि भवन निर्माण की योजना के हित में भूखंड मालिक डेवलपर द्वितीय पक्ष या उसके किसी मनोनीत व्यक्ति या एजेंट को जिस किसी दस्तावेज या कागज पर हस्ताक्षर करके किसी अधिकारी को देना जरूरी पड़े उस हालत में प्रथम पक्ष, अपने हित को समझते हुए, हस्ताक्षर करके एवं लिखकर दे देंगे|

(23) यह कि भूखंड मालिक प्रथम पक्ष एग्रीमेंट के पहले एवं एग्रीमेंट के बाद उस भूखंड पर द्वितीय पक्ष को दखल कब्जा दिलाने की तिथि के पहले तक जो भी टैक्स भू-राजस्व या किसी तरह का चार्ज या देनदारी हो वह राशि प्रथम पक्ष को देना होगा परंतु जमीन पर दखल कब्जा दिलाने की तिथि के बाद का का भू राजस्व दोनों पक्षों का अपने अपने हिस्से के अनुपात में देना होगा|

(24) यह की भवन निर्माण कार्य को गतिमान बनाए रखने हेतु किसी सरकारी विभाग, किसी न्यायालय अर्ध सरकारी विभाग या किसी संस्था या व्यक्ति के पास किसी तरह की जमानत राशि (सिक्योरिटी डिपॉजिट) जमा करने की आवश्यकता पड़ी या उसे वापस लेना पड़े तो इसका भार एवं अधिकार द्वितीय पक्ष का होगा| भूखंड मालिक का ऐसी किसी भी राशि पर कोई अधिकार या भार नहीं होगी ना उस पर उनका कोई दावा रहेगा|

(25) यह की भविष्य में अगर ऊपरी छत के ऊपर भी निर्माण का विभागीय अनुमति मिल जाए तो ऊपर निर्मित भाग्य में भी दोनों पक्षों की हिस्सेदारी पूर्व की भांति ही रहेगी 50%- 50%

(26) यह भी पाया कि भूखंड पर बनने वाले भवन के अंतर्गत कार पार्किंग, सीढि, लिफ्ट एवं उससे लगे खुले स्थान कॉमन पैसेज वगैरह पर भवन निर्माता एवं जमीन मालिक को अपने हिस्से के मुताबिक उपयोग करने का अधिकार रहेगा, एवं साथ उनके फ्लैट खरीदारों या किरायेदारों को भी उसका इस्तेमाल या उपयोग करने का अधिकार रहेगा परंतु साथ साथ सभी निवासियों का यह भी दायित्व रहेगा कि सभी कॉमन जगहों लिफ्ट सिढ़ी पैसेज एवं पानी टंकी मोटर पंप की देखरेख एक गार्ड वगैरह भी व्यवस्था को सुचारू रूप से चलाने वास्ते भवन के अंतर्गत रहने वाले सभी निवासी मिलकर एसोसिएशन

की स्थापना कर लेंगे तथा जिसके द्वारा बनाए गए नियमों के सभी निवासियों के साथ-साथ प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को भी पालन करना होगा जिससे भवन का रख -रखाव शांतिपूर्वक एवं सुविधाजनक ढंग से होता रहे तथा भवन के मेंटेनेंस में जो भी खर्चा पड़ेगा सभी निवासियों का उसमें उनके हिस्से के अनुसार उस राशि को एसोसिएशन के सेक्रेटरी के पास जमा कर देंगे।

(27) यह की किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration And Council Act, के तहत पटना में किया जाएगा, एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

(28) यह की दोनों पक्ष भूखंड मालिक एवं भवन निर्माता डेवलपर सरकार द्वारा निर्धारित नियमों अपार्टमेंट एक्ट का पालन करेंगे।

(29) यह की बनने वाले भवन का नाम " **सुनंदा एनक्लेव**" होगा।

(30) यह की इस विलेख में निहित जमीन पर बनने वाले इमारत का नक्शा सक्षम अधिकारी से पारित होने के पश्चात विकासक एवं जमीन मालिकों के हिस्से का निर्मित क्षेत्र इत्यादि का बंटवारा अलग से किया जाएगा जिसके लिए एक विलेख बनाई जाएगी जिस पर सभी पक्ष अपना-अपना स्वीकृति का हस्ताक्षर करेंगे। तदनुसार अपने अपने हिस्से के क्षेत्र का विक्रय करने के लिए स्वतंत्र रहेंगे।

(31) यह की इस लेख में लिखी सारी बातों को लेख के सभी पक्षगण स्वयं पढ़कर एवं पढ़वाकर अच्छी तरह समझ बूझ कर बिना किसी दबाव के पूरे होश हवास से स्वीकार कर सही पाकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष आज के दिन अपना अपना हस्ताक्षर बना दिया कि समय पर काम आए।

Kamjhuse 15/6/2022

15-6-022

15/6/2022

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

Architechtural Specifications

Foundations;- Short Based under remed pile foundations or isolated combined footing as per Strcuctural Design

Structure ;- R.C.C (M-20) Frame Structure with **5"** thick external brick (No 1 brick) wall and 5"Internal position wall in cement Ratio 1;4 as per the Design with earth Quake resident.

Flooring;- Verified Tiles / marble flooring with 4" dado in all flats.

Wall Finish ;- POP Finish on internal walls ceiling and wall putty and weather coat painting on external wall.

Door And Window;- Sai wood choukhat & flush door panels in the door and aluminium, glazed ,window ,door will be painted with 2 coats of paint.

Toilets;- Parryware make white colour sanitary ware. Glazed colourful tiles up to 7' height dado on the wall and sprtek floor tiles (hot and cool) geyser.

T.V/Tel/intercom;- Concealed point for T.V antenna and intercom shall be provided in each unit (excluding telephone connection)

Electricity;- Concealed wiring in P.V.C and all fittings of 1st quality (Anchor) all the D.B will be double door (MCB)

Kitchen;- Working platform top made of green Granite finished with colourful glazed tiles upto 2'-0" Above Counter and stainless steel sink of size **24"x18"**

Lift ;- A centrally located lift of sufficient capacity incase of 15 meter height building.

Water Sources ;- Over head R.C.C tank supplied from own deep tube well boring and one other boring for fire fighting system Material will be used.

Generator ;- Silent Generator will be provided of sufficient capacity.

यह की दोनों पक्षों के बीच तय पाया कि दोनों पक्ष जमीन के निर्माण कार्य में 50% - 50% के हिस्सेदार रहेंगे जिसमें विकास करता मो0- 9,00,000/- (नौ लाख रूपया) जमीन मालिक को चेक के द्वारा दीया है जिसका चेक नं0- 051669 आई डी बी आई बैंक पटना है।

निबंधन कार्यालय

Scanned with CamScanner

यह की इस लेख में लिखी सारी बातों को लेकर सभी पक्षगण स्वयं पढ़कर एवं पढ़वाकर अच्छी तरह समझ बूझ कर बिना किसी दबाव के पूरे होश हवास से स्वीकार कर सही प्रकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष आज के दिन अपना अपना हस्ताक्षर बना दिया की समय पर काम आए|

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर **द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर**

गवाहगणः

1. **श्री अखिलेश कुमार(UID-376364345233)**, पिता श्री नंद किशोर प्रसाद

2. **श्री मिथलेश कुमार (UID-494873512065)**, पिता श्री नंद किशोर प्रसाद

3. **श्री कमलेश कुमार(UID-373183181093)**, पिता श्री नंद किशोर प्रसाद

गवाहगणः

1. **श्री पीयूष कुमार सिंह,** पिता स्वर्गीय पंकज कुमार सिंह (UID - 4601-2000-6151)

2. **श्री सुरेंद्र कुमार,** पिता स्वर्गीय ईश्वरीप्रसाद (UID - 8906-8918-8344)

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

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. 357000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	377500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Registering Officer
Danapur

Date: 15/06/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 15th June 2022 by Nand Kishor Prasad Late Ramnarayan Alias Patilal Saw by profession Others. Status - Executant

नन्द किशोर प्रसाद
15-6-022

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:15/06/2022**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Akhilesh Kumar' age '38' Sex 'M', 'Nand Kishor Prasad', resident of 'Mainpura Danapur Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 15/06/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 211 on pages on 374 -389, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-33 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

निबंधन कार्यालय

Registering Officer
Danapur

Date : 15/06/2022

Token No. : 11007 Year : 2022 S.No. : 10755 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 10627

Scanned with CamScanner

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR34391295689822U
Certificate Issued Date	:	03-Jun-2022 03:47 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brpccbk09/ DANAPUR/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRPCCBK0951558201324872U
Purchased by	:	ORCHID HOMES REALTORS
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	ORCHID HOMES REALTORS
Stamp Duty Paid By	:	ORCHID HOMES REALTORS
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	2,000(Two Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	2,500 (Two Thousand Five Hundred only)

PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK DANAPUR

सत्यमेव जयते

11007

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Do not write or type below this line

JD 0002867763

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. 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.

Scanned with CamScanner

E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC - 4

Valid Upto : 29/06/2022		Date :	14/06/2022 11:04:50 PM
GRN : BHR2022060000453465E			
Department : Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name : Danapur		From :	
Financial Year : 2022-2023		To :	
Treasury : Patna Collectorate		:	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	10000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Ten Thousand Only	10000.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any) :

Unique Id : ( )

Name : Orchid Homes Realtors

Address : District-Patna, Bihar

PAYMENT DETAIL	FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name : IDB	CIN	IDBI202206142751320080	REF No	2751320080
	Date & Time :	14/06/2022 10:58:36 PM		
Branch :	Scroll No & Date :			

11007/2

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

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

		Mode of Payment	Cash		Cheque/DD
Bank Reference Number	2751320080	Cash Notes	Amount	Rs	Paise
Beneficiary		2000 x			
GRN :	BHR2022060000453465E	500 x			
Full Name :	Orchid Homes Realtors	100 x			
Amount :	10000.00	50 x			
		20 x			
Cheque/DD No :		10 x			
Date :	14/06/2022 10:58:36 PM				
Drawee Bank :	IDB	Total Rs			
Drawee Branch :					

Branch Stamp

Signature of Depositor

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC - 4

Valid Upto	:	29/06/2022	Date	:	14/06/2022 10:08:21 PM
GRN	:	BHR20220600453027E			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2022-2023	To	:	
Treasury	:	Patna Collectorate		:	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	345000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Three Lac Sixty Five Thousand Only	365000.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	( )
Name	:	Orchid Homes Realtors
Address	:	Patna Bihar

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	IDB	CIN	IDBI202206142751314980	REF No	2751314980
Branch	:		Date & Time :	14/06/2022 10:02:43 PM		
			Scroll No & Date :			

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

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

			Mode of Payment	Cash		Cheque/DD
Bank Reference Number		2751314980	Cash Notes	Amount	Rs	Paise
Beneficiary			2000 x			
GRN	:	BHR20220600453027E	500 x			
Full Name	:	Orchid Homes Realtors	100 x			
Amount	:	365000.00	50 x			
Cheque/DD No	:		20 x			
Date	:	14/06/2022 10:02:43 PM	10 x			
Drawee Bank	:	IDB				
Drawee Branch	:		Total Rs			

Branch Stamp	Signature of Depositor

उप निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

भारत सरकार

Government of India

अखिलेश कुमार

Akhelesh Kumar

जन्म तिथि/ DOB: 22/05/1984

पुरुष / MALE

3763 6434 5233

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

Unique Identification Authority of India

आधार

पता:
S/O नन्द किशोर प्रसाद, ९९, मैनपुरा,
दानापुर, पटना,
बिहार - 801503

Address:
S/O Nand Kishor Prasad, 99,
Mainpura, Danapur, Patna,
Bihar - 801503

3763 6434 5233

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

IDENTIFIER

Akhelesh kumar
15/6/22

Scanned with CamScanner