भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये

ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

क्रमांक 239 दिनांक 9/4/25 मूल्य 1000 पेज ___ वास्ते AY 557020

क्रेता का नाम एवं पुरा पता ...

न. जु. स्टाम्प भेंडर संचित सिंह दानापुर. R.O. ला. न. 70/19.

DHARMVIR PRASAD Notary Public, Patna, (Bihar) India do hereby authenticate this deed/document executed by Sri ... favour of ... U/S 8 of Notaries Act ... of Under Rule 8 of Notification Rule ... Identification/ Verification & ... by ... Advocate day ... 2025

DHARMVIR PRASAD
NOTARY Govt. of India

NOTARY GOVT. OF INDIA

संशोधित विकास कार्य एकरारनामा

(REVISED DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक ——— माह अप्रैल सन् 2025 ई0 को :–

M/s AWADH DEVELOPERS

9.4.25

PARTNER

(1) श्रीमती शकुन्तला देवी पति का नाम स्वर्गीय ओम प्रकाश साह,
मो0 न0 9308210035
आधार न0 8360 7033 5834
PAN -- CVGPD 6309C

(2) श्री अमरेन्द्र कुमार पिता का नाम स्वर्गीय ओम प्रकाश साह,
मो0 न0 8340539765
आधार न0 3258 1091 3361
PAN -- ABFPK 4004Q

(3) श्री जितेन्द्र कुमार पिता का नाम स्वर्गीय ओम प्रकाश साह,
मो0 न0 9308210035
आधार न0 5450 5058 1604
PAN -- ABFPK 4056P

(4) श्री जगदीश प्रसाद पिता का नाम स्वर्गीय बासुदेव प्रसाद
मो0 न0 9304745271
आधार न0 7213 1321 7620
PAN -- AICPP 7801N

(5) श्री पुरूषोत्तम कुमार पिता का नाम स्वर्गीय बासुदेव प्रसाद
मो0 न0 9334318635
आधार न0 7110 0057 9320
PAN -- ABEPK 5720G

(6) श्री रविन्द्र कुमार पिता का नाम स्वर्गीय बासुदेव प्रसाद
मो0 न0 9334338322
आधार न0 2618 8508 5635
PAN -- AIMPK 5556F

(7) श्रीमती पुष्पा देवी पति का नाम श्री जगदीश प्रसाद
मो0 न0 9334995050
आधार न0 8842 1581 3745

M/s AWADH DEVELOPERS
9.4.25
PARTNER

(8) **श्रीमती मंजू देवी** पति का नाम श्री पुरुषोत्तम कुमार
मो0 न0 **9334318635**
आधार न0 **4059 7120 2359**
PAN -- AFCPD 7751A

(9) **श्रीमती बबीता गुप्ता** पति का नाम श्री रविन्द्र कुमार
मो0 न0 **7667368826**
आधार न0 **9209 3842 7715**
PAN -- ADBPG 4246L

सभी का निवास स्थान महल्ला – सादिकपुर (बिलौजपुर), थाना आलमगंज, पत्रालय – गुलजारबाग, जिला पटना–800007, जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड.कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें), जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

मेसर्स अवध डेभलपर्स, कार्यालय – शिवपुरी, थाना शास्त्रीनगर, जिला पटना जिसका पंजीयन संख्या – 03/2006 द्वारा पार्टनर **श्री मदन मुरारी सिंह** पिता का नाम स्वर्गीय अवध बिहारी सिंह निवास स्थान राम कृष्ण पथ, उत्तरी श्रीकृष्णापुरी, थाना श्रीकृष्णापुरी, पत्रालय पाटलिपुत्रा, जिला पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं, जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ है।

मो0 न0 **9431020135**
PAN -- AANFA 0358C

यह कि जमीन मालिक मौजा **जकरियापुर**, सर्वे थाना पटना सिटी, बाद थाना आगमकुऑ, हाल थाना राम कृष्णा नगर, जिला पटना के थाना न0 15 (पन्द्रह)

M/s AWADH DEVELOPERS
9.4.25
PARTNER

तौजी संख्या – 434 , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है , के निर्विवाद स्वामी हैं:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
41 (एकतालिस)	399 (तीन सौ निन्यानवे)	15.468 डि0
–तथैव–	400 (चार सौ)	12.532 डि0
–तथैव–	380 (तीन सौ अस्सी)	11.7811 डि0
	कुल	39.7811 डि0

उपरोक्त सम्पत्ति में से निम्नलिखित सम्पत्ति जमीन मालिक का निम्नलिखित रूप से निम्न भूखण्ड में है।

भूस्वामी का नाम	खाता न0	सर्वे खसरा न0	एराजी
शकुन्तला देवी	41	400	7 डि0
अमरेन्द्र कुमार	41	380	2.7421 डि0
जितेन्द्र कुमार			
जगदीश प्रसाद	41	399	1.468 डि0
–तथैव–	41	400	5.532 डि0
पुरूषोत्तम कुमार	41	399	7 डि0
रविन्द्र कुमार	41	399	7 डि0
पुष्पा देवी	41	380	3.016 डि0
मंजू देवी	41	380	3.015 डि0
बबीता गुप्ता	41	380	3.008 डि0
		कुल	39.7811 डि0

उपरोक्त सभी भूखण्ड एक टुकड़ों में बना हुआ है। जिसकी एक ही चौहद्दी निम्न रूप से वर्णित है।

चौहद्दी

उत्तर :– राष्ट्रीय उच्च पथ 30

दक्षिण :– सर्वे प्लौट न0 379 श्री गंगा महतो

पूरब :– श्री गिरिधर महतो

पश्चिम :– पार्ट प्लौट न0 400 स्वर्गीय किशोरी लाल के उत्तराधिकारी

उपरोक्त सम्पति राष्ट्रीय उच्च पथ पर प्रधान सड़क के रूप में व्यवसायिक उपयोग के लिये है।

M/s AWADH DEVELOPERS

9.4.25

PARTNER

NOTARY GOVT. OF INDIA

यह कि स्वर्गीय कलुट साव के दो पुत्र क्रमशः स्वर्गीय बासुदेव प्रसाद वो स्वर्गीय किशोरी साव है। उक्त दोनो भ्रातागण के बीच अपने पिता के स्वर्गवास के पश्चात सम्पूर्ण पैतृक सम्पत्ति का आपस में दिनांक 14–10–1984 ई0 आपसी विभाजन हुआ। जिसके अनुसार सर्वे खसरा संख्या 399 एवं 400 में मवाजी 28 डि0 जमीन श्री बासुदेव प्रसाद को खास हिस्सा में मिला। जिसपर उक्त श्री बासुदेव प्रसाद ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहकर अपने हिस्सा के सम्पत्ति पर काबिज दखिल रहकर अपने चार पुत्र गण क्रमशः श्री ओम प्रकाश साह वो श्री जगदीश प्रसाद , जमीन मालिक संख्या 4 वो श्री पुरूषोत्तम कुमार , जमीन मालिक संख्या 5 वो श्री रविन्द्र कुमार , जमीन मालिक संख्या 6 को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद में श्री ओम प्रकाश साह भी अपने पत्नी जमीन मालिक संख्या 1 वो दो पुत्रगण क्रमशः जमीन मालिक संख्या 2 वो 3 को वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। तदनुसार जमीन मालिक निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

और यह कि सर्वे खसरा संख्या 380 की एराजी जमीन मालिक संख्या 7 से 9 एवं श्री ओम प्रकाश की इजमाल के खरीदारी की गयी सम्पत्ति है। जिसे बाद में सभी जमीन मालिक ने दिनांक 25–01–2003 ई0 को आपसी विभाजन पत्र द्वारा विभाजित कर लिया है। तद्नुसार जमीन मालिक उपरोक्त सर्वे खसरा संख्या 380 की एराजी पर निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण किया जाय। जिसके लिये लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष एवं विकासक द्वितीय पक्ष ने आपस में

NOTARY ★ GOVT. OF INDIA ★ PATNA

M/s AWADH DEVELOPERS

9.4.25

PARTNER

मिलकर एक विकास एकरारनामा का निष्पादन दिनांक 2–04–2022 ई0 को किया। जिसे जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर के दस्तावेज संख्या 6278 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 144 के पृष्ठ संख्या 404 से 423 तक सीडी 22 , सिरियल न0 6632 , टोकेन न0 6865 सन् 2022 ई0 है। वो उक्त विकास एकरानामा के शर्तों के अनुरूप विकासक ने उक्त भूमि में विकास कार्य हेतू नगर निगम पटना से नक्शा भी पारित करवा चूके हैं। जिसका प्लान केश न0 P/ JAKARIYAPUR /PCN-B+G+6/231/2023 ई0 है।

और यह कि प्रावधान के अनुसार विकासक ने Real Estate Regulatory Authority , Bihar के समक्ष निबंधन हेतू आवेदन दिया। जिसके जॉच के क्रम में पता चला कि सभी भूखण्डों में किस जमीन मालिक का कितना एराजी है , इसका विवरण मूल विकास एकरारनामा में वर्णित नहीं है। जिसके कारण लेख्यकारीगण / जमीन मालिक एंव विकासक ने आपस में मिलकर इस संशोधित विकास एकरारनामा का निष्पादन करना जरूरी समझे।

अतएव दोनो पक्षों ने सहर्ष स्वीकार किया कि उपरोक्त तरीके लिखित एराजी ही लेख्यकारीगण / जमीन मालिक का हिस्सा है तथा उक्त एराजी पर ही जमीन मालिक का स्वामित्व है एवं उक्त एराजी पर बहुमंजिला इमारत निर्माण होनो हैं।

यह कि विकास एकरारनामा के अन्य शर्तें पूर्ववत ही रहेगे। उक्त विकास एकरारनामा के किसी भी शर्त का को संशोधन नहीं किया गया है।

M/s AWADH DEVELOPERS

9·4·25
PARTNER

NOTARY
GOVT. OF INDIA
PATNA

इस वास्ते यह **संशोधित विकास एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

साक्ष्यगण

1. Gautam Kumar
S/o Sabal Kishor Singh
At- Rukunpura
Po- Khushrupur
Patna (Bihar)

2.

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

1. शकुन्तला देवी 9/04/25
2. मनोज कुमार 9/4/25
3. Jitendra Kumar 9/04/25
4. जगदीश प्रसाद 9/4/25
5. पुरुषोत्तम कुमार 9-4-25
6. रवीन्द्र कुमार 9/4/25
7. पुष्पा देवी 9/4/25
8. Mantu Pen 9/4/25
9. babita gupta. 9/4/25

विकासक का हस्ताक्षर

9.4.25

NOTARY
Dhananjay Prasad
PATNA
GOVT. OF INDIA

प्रारूपकर्ता

I identify the deponent's signature/LTI again who has/have affixed in my presence
11/04/25 Advocate

WELFARE STAMP

बिहार BIHAR

पच्चीस रुपये Rs. Twenty Five

M.K

ARCHITECTS, ENGINEERS, INTERIOR & LANDSCAPE DESIGNERS

To,
The Registration Wing
RERA Authority
Patna.

Subject : BASUDEO TOWER LAUNCHED BY M/S Awadh Developers

Dear Sir,

It is humbly submitted that while registering the project, please take into notice the following development took place in the proposed project BASUDEO TOWER.

(i) That as per Development Agreement dated 27/04/2022 the total area of land comes to 40.00 Decimals (1619.33 Sq.ft)

(ii) That the same has been corrected by a supplementary Development Agreement dated 09/04/2025 wherein it has been shown as total Plot area as 39.7811 Decimals (1610.46 Sqm).

(iii) That the FAR has been given as 3.5

(iv) That the Achieved FAR is of 3.11

That it is further submitted that there will be no effect on setback and Building Built Up Area as per sanctioned MAP

Yours sincerely

MANOJ KUMAR
(Architect)
CoA No. CA/2002/29414

Enclosure :

1. *Supplementary Development Agreement dated 09.04.2025*

1

202-B, Gharounda Complex, Jagdeo Path More, Bailey Road, Patna - 800014 (Bihar)
9431063329, 7091868467 manojvastu@gmail.com

J400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C25

INDIA JUDICIAL

Government of Bihar

BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C25

e-Court Fee

BIHARSTATECO-OPERATIVEBANK,SCBBIHARSTATECO-OPERATIVEBANK,SCBBIHARSTATECO-OPERATIVEBANK,SCBBIHARSTATECO-OPERATI

e-Court Fee Receipt No.	:	BRECR003C250400005968
Date & Time	:	03-Apr-2025 11:15 AM
Name of the ACC/ Registered User	:	Bihar State Co-operative Bank, SCB
Location	:	Civil Court Patna
Name of Applicant	:	CIVIL COURT PATNA
e-Court Fee Amount	:	100 (One Hundred Rupees Only)

NOTARY GOVT. OF INDIA Dharmvir Prasad District Regd. No. 5618 Expiry-2028

BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C25

BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C25
CIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIV
100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100

IN 2500633002

BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C250400005968BRECR003C25
CIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIV
100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100100

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.

CIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIVILCOURTPATNACIV

PDF Scanner ACE Scanner

Serial No. 6632 Circle:-:Patna City Book No. :- 1 Deed No. 6278

Serial No. 6632 Deed No. 6278

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 27/04/2022 by **Shakuntala Devi**

A stamp duty of Rs. **1504000**/- and other fees of Rs. **45525**/- 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. **6278** in Book No. **1**, Volume No. **144** on pages from **404** to **423** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **22** / Year **2022**

27/4/2022

Signature with Date

(**Dhananjay Kumar Rao**)

Registering Officer, **Patna**

Date: 27/04/2022 Token No: 6865 /2022

SCANNED BY

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 27 माह अप्रैल सन् 2022 ई० को :-

M/s AWADH DEVELOPERS

27.4.22

PARTNER

Scanned with ACE Scanner

District Registry Office,Patna

Token Number 6865 | Reg. Year 2022 | Serial Number 6632 | Deed Number [illegible]

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig. (signature) 27.4.22	Madan Murari (Partner)						
Executant Sig. अमरेन्द्र कुमार 27/4/22	Amrendra Kumar						
Executant Sig. babitagupta. 27,4,22	Babita Gupta						
Executant Sig. जगदीश प्रसाद 27/4/2022	Jagdish Prasad						
Executant Sig. Jitendra 27/04/22	Jitendra Kumar						
Executant Sig. Manju Devi 27.4.2022	Manju Devi						
Executant Sig. पुरुषोत्तम कुमार 27-4-2022	Purushottam Kumar						
Executant Sig. पुष्पा देवी 27/4/2022	Pushpa Devi						

CORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop133

आदेशानुसार आवेदक/... स्थल पर ... भूमि/संरचना
मौजा/मुहल्ला ... वार्ड नं० ...
... के दस्तावेज में वर्णित चौहद्दी ...
द० ... पू० ... प० ... के अनुसार
स्थल जांच किया गया। जांचोपरान्त वर्णित चौहद्दी के अनुसार
उक्त भूखण्ड पर भूमि/संरचना ....
जो आवासीय/व्यावसायिक प्रधान/मुख्य/शाखा/सड़क पर
पाया गया है।

शकुन्तला देवी

(2)

(1) श्रीमती शकुन्तला देवी पति का नाम स्वर्गीय ओम प्रकाश साह,

मो0 न0 9308210035

आधार न0 8360 7033 5834

PAN -- CVGPD 6309C

(2) श्री अमरेन्द्र कुमार पिता का नाम स्वर्गीय ओम प्रकाश साह,

मो0 न0 8340539765

आधार न0 3258 1091 3361

PAN -- ABFPK 4004Q

(3) श्री जितेन्द्र कुमार पिता का नाम स्वर्गीय ओम प्रकाश साह,

मो0 न0 9308210035

आधार न0 5450 5058 1604

PAN -- ABFPK 4056P

(4) श्री जगदीश प्रसाद पिता का नाम स्वर्गीय बासुदेव प्रसाद

मो0 न0 9304745271

आधार न0 7213 1321 7620

PAN -- AICPP 7801N

(5) श्री पुरूषोत्तम कुमार पिता का नाम स्वर्गीय बासुदेव प्रसाद

मो0 न0 9334318635

आधार न0 7110 0057 9320

PAN -- ABEPK 5720G

(6) श्री रविन्द्र कुमार पिता का नाम स्वर्गीय बासुदेव प्रसाद

मो0 न0 9334338322

आधार न0 2618 8508 5635

PAN -- AIMPK 5556F

(7) श्रीमती पुष्पा देवी पति का नाम श्री जगदीश प्रसाद

मो0 न0 9334995050

आधार न0 8842 1581 3745

M/s AWADH DEVELOPERS

Scanned with ACE Scanner

District Registry Office,Patna

Token Number 6865 | Reg. Year 2022 | Serial Number 6632 | Deed Number 6278

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant Sig. रवीन्द्र कुमार 27-4-22	Ravindra Kumar						
Presented By Sig. शकुन्तला देवी 27/4/22	Shakuntala Devi						
Executant Sig. शकुन्तला देवी 27/4/22	Shakuntala Devi	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By Sig. विश्व मोहन प्रसाद 27/4/2022	Vishmohan Prasad						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop133

Scanned with ACE Scanner

(8) श्रीमती मंजू देवी पति का नाम श्री पुरूषोत्तम कुमार
मो0 न0 9334318635
आधार न0 4059 7120 2359
PAN -- AFCPD7751A

(9) श्रीमती बबीता गुप्ता पति का नाम श्री रविन्द कुमार
मो0 न0 7667368826
आधार न0 9209 3842 7715
PAN -- ADBPG 4246L

सभी का निवास स्थान महल्ला – सादिकपुर (बिलौजपुर), थाना आलमगंज, पत्रालय – गुलजारबाग, जिला पटना–800007. जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड.कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें), जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

मेसर्स अवध डेभलपर्स, कार्यालय – शिवपुरी, थाना शास्त्रीनगर, जिला पटना जिसका पंजीयन संख्या – 03/2006 द्वारा पार्टनर **श्री मदन मुरारी सिंह** पिता का नाम स्वर्गीय अवध बिहारी सिंह निवास स्थान राम कृष्ण पथ, उत्तरी श्रीकृष्णापुरी, थाना श्रीकृष्णापुरी, पत्रालय पाटलिपुत्रा, जिला पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं, जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ है।

मो0 न0 9431020135
PAN -- AANFA 0358C

यह कि जमीन मालिक मौजा जकरियापुर, सर्वे थाना पटना सिटी, बाद थाना आलमकुआँ, हाल थाना राम कृष्णा नगर, जिला पटना के थाना न0 15 (पन्द्रह)

M/s AWADH DEVELOPERS
Madan
27.4.22
PARTNER

babitagupta 27/4/22
Manju Devi 27/4/22
पुष्पा देवी 27/4/22
Yudhisthir Kumar 27/4/22
Jitendra Kumar 27/4/22
राजकुमार 27/4/22

Scanned with ACE Scanner

तौजी संख्या – 434 , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है , के निर्विवाद स्वामी हैः–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी	मूल्य
41 (एकतालिस)	399 (तीन सौ निन्यानवे)	15 डि0	2,73,37,500/–
–तथैव–	400 (चार सौ)	13 डि0	2,36,92,500/–
–तथैव–	380 (तीन सौ अस्सी)	12 डि0	2,18,70,000/–
		कुल	7,29,00,000/–

चौहद्दी

उत्तर :– राष्ट्रीय उच्च पथ 30

दक्षिण :– सर्वे प्लौट न0 379 श्री गंगा महतो

पूरब :– श्री गिरिधर महतो

पश्चिम :– पार्ट प्लौट न0 400 स्वर्गीय किशोरी लाल के उत्तराधिकारी

उपरोक्त सम्पति राष्ट्रीय उच्च पथ पर प्रधान सड़क के रूप में व्यवसायिक उपयोग के लिये है। जिसका सरकार द्वारा निर्धारित कुल मूल्य मो0 7,29,00,000/– सात करोड़ उनतीस लाख रूपया मात्र है।

यह कि स्वर्गीय कलुट साव के दो पुत्र क्रमशः स्वर्गीय बासुदेव प्रसाद वो स्वर्गीय किशोरी साव है। उक्त दोनो भ्रातागण के बीच अपने पिता के स्वर्गवास के पश्चात सम्पूर्ण पैतृक सम्पत्ति का आपस में दिनांक 14–10–1984 ई0 आपसी विभाजन हुआ। जिसके अनुसार सर्वे खसरा संख्या 399 एवं 400 में मवाजी 28 डि0 जमीन श्री बासुदेव प्रसाद को खास हिस्सा में मिला। जिसपर उक्त श्री बासुदेव प्रसाद ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहकर अपने हिस्सा के सम्पत्ति पर काबिज दखिल रहकर अपने चार पुत्र गण क्रमशः श्री ओम प्रकाश साह वो श्री जगदीश प्रसाद , जमीन मालिक संख्या 4 वो श्री पुरूषोत्तम कुमार , जमीन मालिक संख्या 5 वो श्री रविन्द्र कुमार , जमीन मालिक संख्या 6 को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद में श्री ओम प्रकाश साह भी अपने पत्नी जमीन मालिक संख्या 1 वो दो पुत्रगण क्रमशः जमीन मालिक संख्या 2 वो 3 को वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। तदनुसार जमीन मालिक निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्य

M/s AWADH DEVELOPERS

PARTNER

27/5/2022

Scanned with ACE Scanner

सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

और यह कि सर्वे खसरा संख्या 380 की एराजी जमीन मालिक संख्या 7 से 9 एवं श्री ओम प्रकाश की इजमाल के खरीदारी की गयी सम्पत्ति है। जिसे बाद में सभी जमीन मालिक ने दिनांक 25-01-2003 ई0 को आपसी विभाजन पत्र द्वारा विभाजित कर लिया है। तदनुसार जमीन मालिक उपरोक्त सर्वे खसरा संख्या 380 की एराजी पर निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भुगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से सुरक्षित रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

M/s AWADH DEVELOPERS

27.4.22

PARTNER

Babita Gupta 27/4/22

Manju Devi 27/4/22

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय सह व्यवसायिक इमारत का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय सह व्यवसायिक बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **55 प्रतिशत** (पचपन प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **45 प्रतिशत** (पैंतालिस प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र . फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा।

6 (क) यह कि उपरोक्त हिस्सा के अतिरिक्त निम्नलिखित राशि का भुगतान भी जमीन मालिक को विकासक द्वारा Non Refundable राशि के रूप में किया गया है। जिसकी वापसी या समायोजन किसी भी हालत में विकासक द्वारा नहीं किया जायेगा। लेकिन यदि जमीन पर जमीन मालिक के कारण किसी प्रकार के विवाद होने के कारण उक्त एराजी में बहुमंजिला इमारत का निर्माण नहीं हो सका तो वैसी हालत में जमीन मालिक उपरोक्त Non Refundable राशि की वापसी बिना किसी सूद के विकासक को कर देगें।

M/s AWADH DEVELOPERS

27.4.22

PARTNER

बैक का नाम	चेक न0	दिनांक	राशि	प्राप्तकर्ता
RTGS - UTR PUNBH22115903513			1,83,334/-	जमीन मालिक संख्या 1
RTGS - UTR PUNBH22115906677			1,83,334/-	जमीन मालिक संख्या 2
RTGS - UTR PUNBH22115907714			1,83,334/-	जमीन मालिक संख्या 3
RTGS - UTR PUNBR52022042511859005			5,50,000/-	जमीन मालिक संख्या 4
-तथैव-	489910	04-04-2022	5,50,000/-	जमीन मालिक संख्या 5
-तथैव-	382961	04-04-2022	5,50,000/-	जमीन मालिक संख्या 6
		कुल	22,00,002/-	

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने, जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों, जो प्रथम कोटि का होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात पटना नगर निगम अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना नगर निगम या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो को स्वयं अपने हस्ताक्षर से जमा कर देगें और भवन निर्माण की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बंधित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें। नक्शा पारित होने के पश्चात रेरा से परियोजना को निबंधित करवाने की जिम्मेदारी विकासक की होगी।

M/s AWADH DEVELOPERS

27.4.22

PARTNER

babita gupta 27/4/22

Mamta Devi 27/4/22

Scanned with ACE Scanner

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा के कारणों को छोड़कर , जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **चार वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल दिया जायेगा। उक्त अवधि की गिनती पी० एम० सी० से नक्शा परित होने एवं रेरा निबंधन की तिथि से गिनी जायगी।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण होते हुये विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें , जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **55 प्रतिशत** सुपुर्द कर देगें , जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से **45 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आबंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा , जो सभी पक्षों के आपसी से निर्धारित किया जायेगा।

M/s AWADH DEVELOPERS

mukesh 27.4.22

PARTNER

babita gupta 27/4/22

Manju Devi 27/4/22

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **55 प्रतिशत** का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनेरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर व्यावसयिक सह आवासी इमारत, जो पी० एम० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े, तो वैसे सभी कार्य (Acts, deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

M/s AWADH DEVELOPERS

27.4.23

PARTNER

(घ) 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 सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

(ङ.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने हिस्से के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **45 प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) 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 का कोई आपत्ति नहीं होगा।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पर्वोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और अपने अपने हिस्से के क्षेत्र का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टयों , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का पी० एम० सी० अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

M/s AWADH DEVELOPERS

27.4.23

PARTNER

Babita Gupta 27/4/23

17 यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है कि –

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित 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 बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(घ) 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 हैं।

(ङ) 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।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस्त विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगे।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने का अधिकार होगा।

M/s AWADH DEVELOPERS

PARTNER

Scanned with ACE Scanner

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **45 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर, उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

20. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

21. पी० एम० सी० द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति तथा रेरा से निबंधन से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो, वैसे किसी दैवीं कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 1,00,000/– एक लाख रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

M/s AWADH DEVELOPERS

PARTNER

22. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

23. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा।

24. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफर्मर कॉमन क्षेत्र का बिजली कनेक्शन इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

25. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पर निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर पी० एम० सी० के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

27. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के अवधि में किसी व्यक्ति के द्वारा या प्राधिकार की देय किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ति से डेवलपर द्वारा जमीन मालिक को पूरी तरह से सुरक्षित रखा जायेगा तथा जमीन मालिक को इससे किसी प्रकार का कोई सरोकार नहीं रहेगा।

28. यह कि विकासक उक्त इमारत का निर्माण अपने ही नाम से यानि अवध डेवलपर के नाम से करेगें तथा सम्पूर्ण इमारत का नाम वासुदेव टावर होगा।

M/s AWADH DEVELOPERS

PARTNER

Scanned with ACE Scanner

29. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक के बीच होने वाली किसी प्रकार के विवाद का निपटारा Indian Arbitration Act के अन्तर्गत किया जायेगा।

अनुसूची संख्या –I

मौजा मौजा जकरियापुर , थाना पटना सिटी , बाद थाना अगमकुआँ , हाल थाना रामकृष्णानगर , जिला पटना के थाना न0 15 (पन्द्रह) , तौजी संख्या – 434 , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी	मूल्य
41 (एकतालिस)	399 (तीन सौ निन्यानवे)	15 डि0	2,73,37,500/–
–तथैव–	400 (चार सौ)	13 डि0	2,36,92,500/–
–तथैव–	380 (तीन सौ अस्सी)	12 डि0	2,18,70,000/–
		कुल	7,29,00,000/–

चौहद्दी

उत्तर :– राष्ट्रीय उच्च पथ 30

दक्षिण :– सर्वे प्लौट न0 379 श्री गंगा महतो

पूरब :– श्री गिरिधर महतो

पश्चिम :– पार्ट प्लौट न0 400 स्वर्गीय किशोरी लाल के उत्तराधिकारी

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र कास वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण

ढांचा :– पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 भूकम्प विरोधी फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईट , सिमेन्ट , बालू एवं मसाला।
सिमेन्ट कोणार्क , प्रिज्म , सतना (बिरला) एजीएंस , ए0 सी0 सी0 , लफार्ज

पुरिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारें एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह एवं

M/s AWADH DEVELOPERS

27.4.22

PARTNER

Babita Gupta 27.4.22

Manju Devi 27.4.22

पुष्पा देवी 27.4.22

Yuganandan Kumar 27.4.22

उमेश कुमार 27.4.22

Jitendra Kumar 27.4.22

उपेन्द्र प्रसाद 27.4.22

Scanned with ACE Scanner

29. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक के बीच होने वाली किसी प्रकार के विवाद का निपटारा Indian Arbitration Act के अन्तर्गत किया जायेगा।

अनुसूची संख्या –I

मौजा मौजा जकरियापुर, थाना पटना सिटी, बाद थाना अगमकुआँ, हाल थाना रामकृष्णानगर, जिला पटना के थाना न0 15 (पन्द्रह), तौजी संख्या – 434, जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी	मूल्य
41 (एकतालिस)	399 (तीन सौ निन्यानवे)	15 डि0	2,73,37,500/–
–तथैव–	400 (चार सौ)	13 डि0	2,36,92,500/–
–तथैव–	380 (तीन सौ अस्सी)	12 डि0	2,18,70,000/–
		कुल	7,29,00,000/–

चौहद्दी

उतर :– राष्ट्रीय उच्च पथ 30

दक्षिण :– सर्वे प्लौट न0 379 श्री गंगा महतो

पूरब :– श्री गिरिधर महतो

पश्चिम :– पार्ट प्लौट न0 400 स्वर्गीय किशोरी लाल के उत्तराधिकारी

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र कास वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण

ढांचा :– पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 भूकम्प विरोधी फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईट, सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।
सिमेन्ट कोणार्क, प्रिज्म, सतना (बिरला) एजीएस, ए0 सी0 सी0, लफार्ज

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत्त P.O.P. का प्रथम सतह एवं

M/s AWADH DEVELOPERS

27.4.22

PARTNER

		बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और डिस्टेम्पर होगी।
दरवाजें	:–	दरवाजे का ढांचा लकड़ी या अल्यूमिनियम पाउडर कोटिंग का चौखट तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट (साल वुड) तथा दरवाजे का पल्ला हार्ड डेकोरेटेड प्लाई बोर्ड का होगा।
रसोइघर	:–	किचेन प्लैटफार्म पर ग्रेनाइट स्लैब एवं स्लैब से 2 फीट उँचाई तक रंगीन टाइल्स, स्टेनलेस स्टील का सिंक
खिडकियाँ	:–	लकड़ी / अल्यूमिनियम पाउडर कोटिंग फ्रेम Glazed खिड़कियाँ होग।
फर्श	:–	भिट्रीफायड टाइल्स इमारत के समस्त फर्श क्षेत्र में। (सिम्पोलो, सोमानी, कजरिया)
शौचालय	:–	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उँचाई तक सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का शौचालय का फिटिंग्स हिन्द वेयर ,शेरा, Jaquar होगा।
लिफ्ट	:–	पी० एम० सी० के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का Thysen Krupp/ ATZ लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी० भी० सी० Conduit Wring (Heavels RR Cable, Poly Cab, Finolex
जल व्यवस्था	:–	पानी के लिये बोरिंग एवं पानी टंकी हिटप्रूफ होगा।
सरिया	:–	नीलकमल, सौलर, पटवारी, रूंगटा इत्यादि
जेनरेटर	:–	ध्वंनिरहित किलोस्कर, महेन्द्रा का उच्च क्वालिटी का जनरेटर होगा।

M/s AWADH DEVELOPERS

27.4.22

PARTNER

Babita Gupta 27/4/22

Manju Devi 27/4/22

Puja Kumari 27/4/22

Scanned with ACE Scanner

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकंर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

साक्ष्यगण

1. विश्व मोहन प्रसाद
S/o स्व० जगदीश साह
निवासी मुहल्ला ग्वालटोली
पटनासिटी थाना खाजेकलां पटना
27/4/2022

2. Gautam Kumar
S/o Sabal Kishore Singh
Rukunpura, Khusrupur Patna
27/04/22

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

1. शकुन्तला देवी
2. धर्मेन्द्र कुमार 27/4/22
3. Jitendra Kumar 27/04/22
4. जयप्रकाश प्रसाद 27/4/2022
5. [illegible] 27-4-2022
6. रविन्द्र कुमार 27-4-2022
7. पुष्पा देवी 27.4.2022
8. Manju Devi 27-4-2022
9. Babita gupta

विकासक का हस्ताक्षर

M/S AWADH DEVLOPERS

[signature]

PARTNER
27.4.22

"May I Help You, Patna Sadar"
[signature] 27/4/2022

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.	1504000/	
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	1549525/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	39000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	1000	J1	0	K2	0	Na	0
8	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	45025

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 45525

Registering Officer
Patna

Date: 27/04/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 27th April 2022 by Shakuntala Devi W/O- Late Om Prakash Shah by profession House Wife. Status - Executant

शकुन्तला देवी
27/4/22

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant Date:27/04/2022

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vishmohan Prasad' age '53' Sex 'M', 'S/O- Jagdish Sah', resident of 'Moh. Gobal Tolil, Patna City, Dist.- Patna.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 27/04/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 144 on pages on 404 -423, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-22 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 27/04/2022

Token No. : 6865 Year : 2022 S.No. : 6632 SCORE Ver.4.1 Deed No : 6278

Scanned with ACE Scanner

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR32423788468813U
Certificate Issued Date	:	26-Apr-2022 03:42 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01476432872158380
Purchased by	:	MS AWADH DEVELOPERS
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	MS AWADH DEVELOPERS
Stamp Duty Paid By	:	MS AWADH DEVELOPERS
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	15,04,000(FifteenLakh Four Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	40,000 (Forty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	15,44,500 (FifteenLakh Forty Four Thousand Five Hundred only)

Do not write or type below this line

0002883876

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

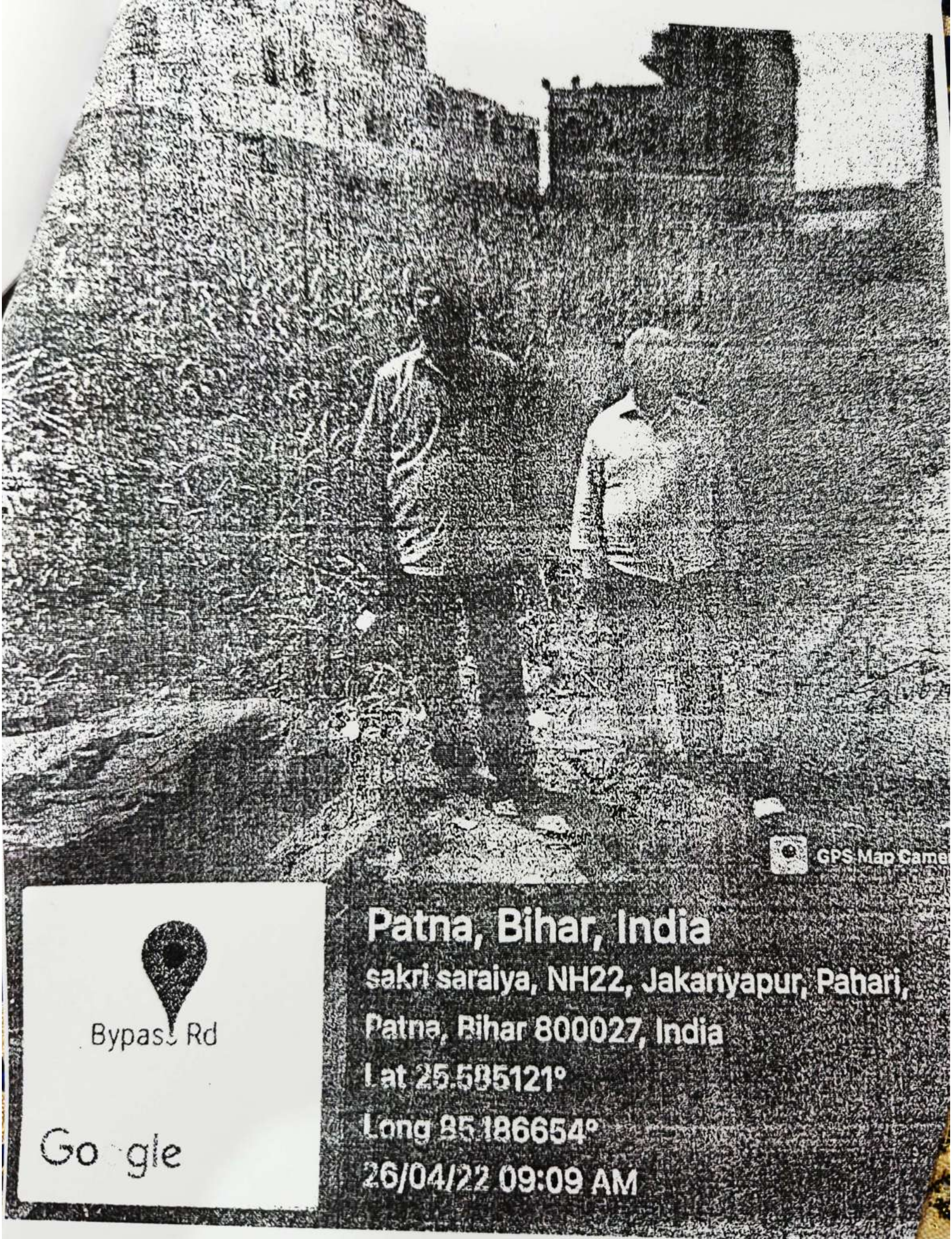
Certificate No.	:	IN-BR32455867512713U
Certificate Issued Date	:	27-Apr-2022 12:23 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01477082181258 52U
Purchased by	:	MS AWADH DEVELOPERS
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	MS AWADH DEVELOPERS
Stamp Duty Paid By	:	MS AWADH DEVELOPERS
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero)
Reg. fee (Rs.)	:	5,025 (Five Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	5,025 (Five Thousand And Twenty Five only)

Stock Holding PATNA

6565/22

Do not write or type below this line

0002883077



Scanned with ACE Scanner