Serial No. 13107 Circle:-:Patna

Book No. :- 1 Deed No. 12286

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR391745083519 67U
Certificate Issued Date	:	11-Aug-2022 01:34 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brtbscb09/ CHAJJUBAGH/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRTBSCB0961093280442550U
Purchased by	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	4,54,000(Four Lakh Fifty Four Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	4,74,000 (Four Lakh Seventy Four Thousand only)

Bihar State Co-Operative Bank Ltd. Agm Bankipur, Branch, Patna

SCANNED BY

Serial No. 13107 Deed No. 12286

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **11/08/2022** by **Ramesh Ray**
A Stamp Duty of Rs. **465000**/- and other Fees of Rs. **22000**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **12286** in Book No. **1**, Volume No. **280** on pages from **73** to **90** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **43** / Year **2022**

Date: 11/08/2022 Token No: 13433 /2022

For Govt. of Bihar 11/8/2022

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Patna**

Do not write or type below this line

JD 0002710927

District Registry Office,Patna

Token Number 13433 | Reg. Year 2022 | Serial Number 13107 | Deed Number 12286

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Green Homes Developers Pvt. Ltd. Through Neyaz Alam (Director)						
Sig.	11/08/2022						
Presented By	Ramesh Ray						
Sig.	11-8-22						
Executant	Ramesh Ray						
Sig.	11-8-22						
Executant	Randhir Kumar						
Sig.	11/8/22						
Identified By	Md. Firoz Alam						
Sig.	11-8-22						

Warning

"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at www.shcilestamp.com or at any Authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

"Any alteration to this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence."

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."



बिहार BIHAR

AP 014753

क्रमांक 5770 तिथि 27/6 मूल्य 1000/- सीट सं०

क्रेता का नाम व पता

ओम विजय कुमार, मुद्रांक विक्रेता
ल० सं०-25/87, समाहरणालय पटना

पटना कोषागार 13 JUN 2022

29
11/8/22

T/13933/22

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।
(अस्ना तुल्ला) महासचिव

Ramesh Roy 11-8-22

Randhira Kumar 10/08/2022

10-8-22

Director

विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक .....जून 2022 ई० को यह विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच किया गया।

1 **श्री रमेश राय उम्र 65 वर्ष पिता स्वर्गीय सीताराम राय,** निवास स्थान भिखाचक, चितकोहरा, थाना गर्दनीबाग, पोस्ट अनिसाबाद, जिला पटना (बिहार), पिन कोड–800002, भारतीय–नागरिक।

AADHAR:



रमेश राम
10-8-22

2 श्री रणधीर कुमार उम्र 51 वर्ष पिता श्री रमेश राय, निवास स्थान भिखाचक, चितकोहरा, थाना गर्दनीबाग, पोस्ट अनिसाबाद, जिला पटना (बिहार), पिन कोड–800002, भारतीय–नागरिक।

Aadhar No. **Mob.** 9771116083

PAN:

..... भुखण्ड स्वामिगण

"भूखंड स्वामिगण" से अभिप्राय उनके सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका संबंध भूखंड स्वामिगण के भूखंड निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/उत्तराधिकारीगण सम्मिलित है।

एवं

ग्रीण होम्स डेवलर्पस प्राईवेट लिमिटेड कम्पनी रजिस्ट्रर्ड अंडर दी इंडियन कम्पनीज एक्ट 1956 अंडर सब–सेक्सन(1)के अंतर्गत पंजीकरण संख्या –**U45200BR2012PTC018505** पंजीकृत कार्यालय दानि । अर्पाटमेंट, समनपूरा, राजाबजार, पटना,–800014, के द्वारा निदेशक **नेयाज आलम उम्र 39 वर्ष पिता स्वर्गीय एजाज आलम,** निवास स्थान फेडरल कॉलोनी, सेक्टर–2, फुलवारी शरीफ, पोस्ट वो थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना (बिहार), पिन कोड 801505, पेशा–व्यापार, भारतीय–नागरिक।

PAN: AAECG6784A Mob. 8825138216

..... द्वितीय पक्ष

यहाँ "विकास कर्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी कार्यालय, उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेंट से है, जिसका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है सम्मिलित किया जाता है।

Ranadhir Kumar
10-8-22

For GREEN HOMES DEVELOPERS PVT. LTD.
10/08/2022

संदर्भ

विदित हो कि परिषिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति **अठारह डीसमील (18 डी0) अन्दर खाता न0. 113, कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट न0. 1018 में कूल एराजी एकावन डीसमील (51 डी0)** अन्दर रेवेन्यु थाना न0. 17, तौजी न0. 5237, वाके मौजा मुजफ्फरपुर अजीम महाल चितकोहरा, थाना गर्दनीबाग, जिला पटना का अंश है। उपरोक्त कुल एराजी 61 डी0 जमीन स्व0 मथुरा राय, स्व0 सीताराम राय और स्व0 रामचन्द्र राय तीनों सहोदर भाई सभी वल्द स्व0 भागवत राय ने समिलान खरीदगी कर दखल कब्जा में आया।

विदित हो कि उपरोक्त प्लौट नम्बर 1018 के कुल एराजी 61 डी0 में से लगभग 10 डी0 जमीन समिलातन सरकार द्वारा पटना बाईपास के निर्माण हेतु अधिग्रहण कर लिया गया था और शेष एराजी 51 डी0 लगभग बचा जो आगे चलकर स्व0 मथुरा राय, स्व0 सीताराम राय वो स्व0 रामचन्द्र राय आपसी बटवारा कर लिए और अलग–अलग दखल कब्जा में आये तथा सरकारी सिरिस्ते में नाम दर्ज करबाकर सरकार को टैक्स आदय करने लगे और रसीद प्राप्त करने लगे। स्व0 मथुरा राय को जमीमा न0–1, में प्लौट न0–1018 का पार्ट में मवाजी 18 डी0 खास हक वो हिस्सा मिला वो स्व0 सीताराम राय को जमीमा न0. 2 में प्लौट न0. 1018 का पार्ट में मवाजी 18 डी0 खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया वो इसी तरह स्व0 रामचन्द्र राय को भी को जमीमा न0–3 में प्लौट न0–1018 का पार्ट में मवाजी 15 डी0 खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया तथा आपसी बंटवारा की तारिख से स्व0 मथुरा राय, स्व0 सीताराम राय वो स्व0 रामचन्द्र राय अपने–अपने हिस्से पर इलाहदा–इलाहदा होकर वो रह कर अपने–अपने दखल कब्जा में रख कर मालिक वो भू–स्वामी के दखल का रहो कर वो रह कर अपने दखल कब्जा में रखकर अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आय वो सरकारी सिरिस्तों में सब का अलग–अलग नाम भी दर्ज हो गया।

यह कि स्व0 सीताराम राय अपने पीछे एक पुत्र नामतः रमेश राय वो पौत्रगण नामतः निरज कुमार व रंधीर कुमार को अपना जायज वारिस वो उत्तराधिकारी हिन्दु मिताक्षरा कानून के तहत छोड़ कर स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास रमेश राय व पौत्रगण नामतः निरज कुमार व रंधीर कुमार इजमालन मालिक वो भू–स्वामी के दखलकार होकर वो रहकर अपने दखल कब्जा में रखकर अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आये।

यह कि बअदाये लगाने की मालगुजारी रसीद अंचल कार्यालय सदर पटना से जमाबंदी नं0–1663, भाग वर्तमान–19, पृष्ठ संख्या–2884 के द्वारा स्व0 सीताराम राय के नाम से कटती चली आ रही हैं।

यह कि भुखण्ड स्वामी के पिता स्व0 सीताराम राय के नाम से राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग अंचल कार्यालय सदर पटना से भूमि

Ranchhi Kumar 10/08/2022

10-8-22

For Green Homes Developers Pvt. Ltd. Director 10/8/22

दखल–कब्जा प्रमाण पत्र सं0–4422/2022–2023 दिनांक 07.05.2022 प्राप्त है।

यह कि भुखण्ड स्वामी नं0–1 ही अपने परिवार के अफसर वो कर्ता है वो भुखण्ड स्वामीगण परिशिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति के मालिक वो अधिकारी है एवं भूखंड स्वामीगण के अलावे अन्य कोई भी दूसरा व्यक्ति हिस्सेदार नहीं है जिसे भूखण्ड स्वामीगण अपने–अपने हक वो हिस्सा प्लॉट न0–1018 में मवाजी 18 डी0 जमीन बनाम विकासकर्ता/डेभलपर के विकास मनोबंध–पत्र **(Development Agriment)** कर रहे हैं, जो हर प्रकार के झगड़ा–झंझट वो ऋण–भार सरकारी वो गैर सरकारी से पूर्णतः मुक्त एवं पाक वो साफ है।

यह कि भुखण्ड स्वामिगण ने यह भी सच्चाई प्रकट किया तथा विश्वास दिलाया है कि परिषिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति हर तरह से पाक साफ है और स्वत्वदोष ऋण भार एवं अन्य प्रकार के विवादों से मुक्त है और भुखण्ड स्वामिगण ने परिषिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति के निस्बत इस विलेख के अतिरिक्त कोई अन्य विलेख या दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों के नाम निष्पादित नहीं किया है एवं भुखण्ड स्वामिगण के अलावा कोई दुसरा हिस्सेदार या दावेदार नहीं है भुखण्ड स्वामिगण मनोबंध–पत्र (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) करने का पुर्ण अधिकार धारित करते हैं।

यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण ने अपने उपरोक्त जमीन को जिसका पूर्ण विवरण इस विकास मनोबंध–पत्र के नीचे दर्ज है। उसको द्वितीय पक्ष (डेभलपर) को बहुमंजिलीय भवन जिसका नाम ..... बनाकर विकसित करने के लिए कन्भर्षन पर देना स्वीकार की है वो द्वितीय पक्ष भी उपरोक्त भुखण्ड पर व्यवसायिक–सह–आवासीय बहुमंजिलीय भवन बनाकर विकसित करने के लिए लेना सहर्ष स्वीकार किए हैं ।

यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण ने इस लिखित एकरारनामा का निष्पादन कर द्वितीय पक्ष को व्यवसायिक–सह–आवासीय बहुमंजिलीय भवन बनाने के लिए उपरोक्त जायदाद परिशिष्ट संख्या–1 पर पूर्ण रूप से इसलिए दखलकब्जा दे दिया है की वो उसपर बहुमंजलीय भवन, फ्लैट्स/ऑफीस/मॉल/ दुकान वो कार पार्किंग बनायेगें जिसका निम्नलिखित शर्ते हैं :–

1. यह कि प्रथमपक्ष/ भुखण्ड स्वामिगण ने द्वितीय पक्ष को विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त जमीन जिसका विवरण इस वसीका के परिशिष्ट संख्या–1 में दर्ज है, वो हर प्रकार के नुक्सहकियत वो ऋण–भार से मुक्त है।

Ramdhir Kumar 10/08/2022

10.8.22

For Green Homes Developers Pvt. Ltd. Director 10/8/22

2. यह कि इस एकरारनामा के निष्पादनव नक्शा पास हो जाने के बाद तुरंत उस जमीन पर द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिलीय भवन बनाने की कार्रवाई शुरू कर देवेगें।अन्यथा यह एकरारनामा रद्द समझा जायेगा और जमीन पर प्रथम पक्ष अपना दखल कब्जा प्राप्त कर लेंगे।

3. यह कि द्वितीय पक्ष (डेभलपर) उस भूखण्ड पर बहुमंजिलीय भवन बनाने का काम नियमानुकूल ही करेंगे तथा जो भीबहुमंजिलीय भवन बनाये गे उसे पहले सक्षम पदाधिकारी विभाग के द्वारा जरूरत के मुताविक आदेशप्राप्त करेंगे।इस कार्य के लिए डेभलपर पटना नगर निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार पटना/सक्षम पदाधिकारी से नक्शा प्रपोज्ड प्लान नियम कानून के तहत पास करायें गे जिसे (प्रपोज्ड प्लान) भू–खण्ड स्वामिगण को दिखाने के बाद उनकी सहमति से ही दाखिल करेंगे तत्पश्चात् हीडेवलपर उस भूमि पर बहुमंजिलीय भवन का नक्शा पास, तथा निर्माण कार्य प्रारम्भ करेंगे।

4. यह कि डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष इस वसीका में दिये गये परिशिष्ट–1 में वर्णित जमीन पर इस शर्त पर यह विकास मनोबंध–पत्र कर रहे हैं कि विकसित किया हुआ बहुमंजिलीय भवन का कुल निर्माणर का (सुपर बिल्ड–अप एरिया) का 50 प्रतिशत सुपर बिल्ड–अप एरियाभू–खण्डस्वामिगण यानी प्रथमपक्ष को डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष बिना किसी जोर दबाव के दे देंगे, जिस पर भू–खण्डस्वामिगण यानी प्रथमपक्ष का पूर्णअधिकार एवं स्वत्व एवं दखल–कब्जा हो जायेगा और वे जिस तरह चाहें उस तरह अपना उपयोग, उपभोग करेंगे एवं किसी दूसरे से भी हस्तानान्तरण करने का पूर्ण अधिकार अपने हिस्से के भाग को प्रथमपक्ष/भुखण्डस्वामिगण को ही रहेगा।एवं विकासर्कता अपने हिस्से मे मिले फ्लैट के सम्बंध मे किसी खरीदार से बिक्रय अनुबंध कर सकतेहै।

5. यह कि प्रथमपक्ष/भुखण्डस्वामिगण वो द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपने–अपने हिस्से को किसी को विक्रय कर सकते हैं या किराया पर लगा सकते हैं या उस पर व्यवसायिक संस्था से कर्ज ले सकते हैं या खुद निवास कर सकते हैं । यह कि विकासक अपने हिस्से में मिले फ्लैट के संबंध में किसी खरीदार से विक्रय अनुबंध कर सकता है। किन्तु विकासक अपने हिस्से के फ्लैट का बिक्री पत्र तब तक नहीं करेंगें, जबतक की वह भूमि मालिक के हिस्से के फ्लैट व दुकान का पूर्णतः कब्जा दखल नहीं दे देंतें या आपसी बंटवारा कर लेंगे।

6. यह कि प्रथमपक्ष/भुखण्डस्वामिगण वो द्वितीय पक्ष को बने हुए बहुमंजिलीय भवन में अपना हिस्सा कि धर मिलेगा इसको दोनो पक्ष आपस में बैठकर पटना नगर निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार

Ranchi Kumar
10/08/2022

10-8-22

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
10/8/22
Director

पटना /सक्षम पदाधिकारी नक्शा पास वो रेरा रजिस्ट्रेषन होने के बाद तय कर एकरारनामा **(Allotment Satisfy)** बना लेंगे। बाकी अनिर्मित हिस्से जैसे सड़क उसके अगल–बगल के जमीन, खुले हिस्से, सीढ़ी पैसेज, बिजली, पानी लगाने वाली जगह वगैरह आदि पर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण वो द्वितीय पक्ष को अपने–अपने हिस्सा मुताबिक इजमालन दखल–कब्जा में रहेंगे वो प्रथम पक्ष/ भुखण्ड स्वामिगण वो उनके द्वारा जिनको फ्लैट का हस्तान्तरण करेंगे, उनको वो द्वितीय पक्ष या उसके हस्तान्तरण किये गये फ्लैटों के व्यक्तियों को उपरोक्त संयुक्त स्थान संयुक्त रूप से उपयोग करने का अधिकार रहेगा।

7. यह कि इस लेख्य के परिशिष्ट–1 (एक) में वर्णित भूमि पर विकास कर बहुमंजिलीय व्यवसायिक भवन निर्माण करने का अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष यानी डेभलपर का ही होगा। भवन निर्माणकरने के संबंध में नक्शा पास कराने का काम या किसी सक्षम पदाधिकारी का आदेश प्राप्त करने की पूरी जबाबदेही सिर्फ द्वितीय पक्ष का ही रहेगा। उन सब चीजों में जो भी खर्च वहन करना पड़े वह खर्च द्वितीय पक्ष ही करेंगे।

8. यह कि भवन निर्माण में किसी तरह का जो भी खर्च या व्यय होगा उस खर्च से डेभलपर द्वारा जो भी भवन निर्माण के संबंध में खर्च होगा उसका हिसाब–किताब, लेन–देन से किसी भी तरह का कोई मतलब या सम्बन्ध प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण को या उनके वारिसान या उनके उतराधिकारियों को नहीं रहेगा ।

9. यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण एवं विकासर्कता के बीच यह तैय पाया है कि भूखण्ड का नक्शा स्वीकृत, रेरा रजिस्ट्रेषन इत्यादि करने के लिये एक वर्ष का समय प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को दिया है इसके लिये प्रथम पक्ष को सारा पेपर देना होगा, इसी अवधि के अन्दर पटना नगर निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार पटना सक्षम पदाधिकारी के द्वारा नक्षा की स्वीकृत एवं रेरा रजिस्ट्रेषन करा लेना होगा इसके बाद विकास मनोबंध का निर्माण की अवधि चार वर्ष तथा ग्रेस पिरियड छः महीना हो ग्रेस सीमियाद के अन्दर विकासकर्ता को बहुमंजिलिये भवन का सम्पुर्ण निर्माण कर लेना हो गाये पाबंदी विकासकर्ता पर होगी। यदि चार साल छः माह के अन्दर काम पूरा नही हो सका तो वैसी परिस्थिति मे द्वितीय पक्ष यानी विकासकर्ता प्रथम पक्ष यानी भुखण्ड स्वामिगण को अंकेन 25,000/–रूपया प्रति कट्ठा प्रति महिना की दर से देना होगा और यह समय अवधि क्या होगा यह परिस्थिति अनुसार प्रथम पक्ष तय करेगें।

Ranchi Kumar 10/08/2022

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

10. यह कि बहुमंजिलीय भवन/व्यवसायिक /आवासीयपूर्ण रूप से विकसित करने का निर्माण अवधि पटना नगर निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार पटना सक्षम पदाधिकारी से नक्शास्वीकृत वो रेरा रजिस्ट्रेशन होने के बाद चार वर्ष के अलावा 6 (छः) महीना के 'ग्रेस पीरियड' के साथ रहेगा द्वितीय पक्ष खण्ड–खण्डकर या जिस तरह से सुविधा हो उस तरह उक्त अवधि तक निश्चित रूप से निर्माण का कार्य पूरा कर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण को दिये गये 50 प्रतिशत हिस्से के अनुसार पूरा कर लेंगे तथा उक्त अवधि के अन्दर ही पूर्ण रूप से निर्मित फ्लैट/दुकान/ऑफीस एंव कार पार्किंग पर दखल कब्जा प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण के हिस्से के अनुसार द्वितीय पक्ष करा देंगे। भूखण्ड स्वामिगण के हिस्से में दिया गया 50 प्रतिशत फ्लैट/दुकान/ऑफीस एवं कार पार्किंग आदि समेत दिया जायेगा जो उक्त अवधि के अन्दर देगें।

11. यह कि किसी अनहोनी घटना या प्रकृति की कोपलीला से रूकावट इत्यादि के वजह से भवन बनाने में जो समय बर्बाद होगा, जिससे भवन निर्माण में विलम्ब होगा उस अवधि को निर्माण की अवधि में नहीं लिया जाएगा।

12. यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण के सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा भवन निर्माण सामग्री को जॉच करने का अधिकार प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण एवं उनके वारिसान को होगा।

13. यह कि डेभलपर को यानी द्वितीय पक्ष को वर्णित सम्पत्ति पर एक या एक से अधिक ब्लॉक (खंड) में नियमानुसार भू–खण्ड पर भवन का निर्माण करने का अधिकार होगा। इस पर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण को किसी तरह का कोई एतराज या आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा ।

14. यह कि समय अनुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधीन भवन में किसी तरह का फेर–बदल करना पड़े तो भवन निर्माता यानी डेभलपर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण से विचार कर ही उस कार्य को करने के लिए अधिकारिक होगें।

15. यह कि डेभलपर स्वयं या किसी अन्य भवन निर्माता या ठीकेदार को रख कर भवन–निर्माण करायेंगे, निर्माण के समय अभियंता या अन्य पदाधिकारी की नियुक्ति या प्रोन्नति या हटाने का पूर्ण अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष को ही रहेगा। उसी प्रकार, द्वितीय पक्ष सुविधाअनुसार अभियंता, आर्किटेक्ट, सर्वेयर बहाल कर सकते हैं। जिसका संपूर्ण व्यय द्वितीय पक्ष को वहन करना है जो दायित्व है।

Ramdhir Kumar 10/08/2022

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

16. यह कि दोनो पक्ष का सहमत है और वचनबद्ध है कि वे **बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा–5(1) एवं 5(2) तथा बिहार भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) नियमावली, 2017** के सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक **50** % एवंभू–स्वामिगण **50** % अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामिगण होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक से बेचने/ अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। जिस के लिए विकासक/संप्रवर्तक को भी अलग से किसी भी पावर ऑफ अटर्नी या किसी एग्रीमेन्ट की जरूरत नहीं होगी क्योकि बिहार अपार्टमेन्ट ऑनर–सीप एक्ट 2006 एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनर–सीप रूल 2006 में इस तरह का प्रवधान विकासकर्ता के पक्ष में किया गया है जिसके अनुसार विकासकर्ता अपना स्वामित्व एवं अधिकार डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्टमें दिये गए विवरणो के अनुसार करेगे एवं अपने हक वो हिस्सा के अनुसार अपने उपयोग वो उपभोग में लावेगे तथा विकासक (विकास कर्ता) अपने हिस्सेका **50** % क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए करारनामा करेंगे। जिसमें भूखण्ड स्वामिगण के **50** % हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।

17. यह कि इस लेख्य के परिशिष्ट संख्या–1(एक) में वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के संबंध में किसी भी विभाग में आवेदन देने की जरूरत पड़े या मुकदमा करने या अधिवक्ता बहाल करने या वकालतनामा लिखने या शपथ–पत्र या अन्य किसी चीज की जरूरत पड़े तो यह कार्य करने के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेगा। परन्तु, इन सबों की सूचना भू–खण्ड मालिक या उनके प्रतिनिधि को देंगे। और इन सबों जो खर्च आएगा वो भू–खण्ड मालिक या उनके प्रतिनिधि से वसूल करेंगे।

18. यह कि द्वितीय पक्ष भू–खण्ड स्वामिगण के **50 प्रतिशत** हिस्से को छोड़कर अपने हिस्से के खरीदार/ट्रांसफरी के हित में अपने किसी भी फ्लैट के ब्लॉक की सिक्यूरिटी के रूप में रख सकते है इस कर्ज की पूरी भरपाई खरीदार स्वयं करेंगे। दूसरे शब्दों में इस कर्ज से संबंधित देनदारी प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण (जमीन मालिक) की नहीं होगी और इस की सारी जवाबदेही विकासकर्ता की स्वयं होगी।

19. यह कि इस एग्रीमेन्ट के तहत जो भी अधिकार भू–खण्ड मालिक को प्राप्त है, वह पूरा अधिकार उनके उत्तराधिकारी/वारिसान

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

(**Nominee**) का भी रहेगा। भवन में सार्वजनिक स्थान, सीढ़ी, सार्वजनिक पार्किंग का जगह कैम्पस, लिफ्ट, पोर्टिकों इत्यादि में जो अधिकार डेभलपर या उनके वारिसान का होगा वही अधिकार भू–खण्ड मालिक या उनके उत्तराधिकारी/ वारिसान का रहेगा इसमें विकासकर्ता या उनके किसी खरीदार को किसी प्रकार का आपत्ति करने का अधिकार नही होगा ।

20. यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण या उनके उत्तराधिकारी/वारिसान तथा द्वितीय पक्ष या उनके वारिसान में भविष्य में किसी प्रकार का विवाद खड़ा हो जाय, वैसी स्थिति में आपस में मिलजुलकर समझौता कर लेंगे फिर भी विवाद समाप्त नहीं होता तो वैसी हालत में पटना न्यायालय के क्षेत्राधिकार में विवाद लाने का अधिकार रहेगा।

21. यह कि यह डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट किसी भी समय या किसी भी आधार पर डेभलपर एवं भू–खण्ड मालिक का साझेदारी नहीं समझा जायेगा।

22. यह कि इस एग्रीमेन्ट के निष्पादित होने के दिन से ही भूखण्ड पर डेवलपर यानि द्वितीय पक्ष का निर्माण हेतु दखल कब्जा प्राप्त हो जायेगा और डेवलपर उस जमीन पर विकास या निर्माण हेतु अपने खर्च पर कार्य प्रारम्भ कर देगा, इस में भू–खण्ड मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी ।

23. यह कि भू–स्वामिगण या उनके वरिसान किसी भी व्यक्ति को परिशिष्ट संख्या–1 में वर्णित जमीन को किसी के हाथ न तो वयवयाना करेगें, न बेचेगें, न किसी कोई इजारा रखेगें, न किसी प्रकार का चार्ज जमीन पर नहीं करेगें। अगर ऐसा करते है तो इस विकास एग्रीमेन्ट के समक्ष अवैध एवं गैर–कानूनी होगा एवं विकासक कोइ विकास एग्रीमेन्ट के अन्तर्गत प्रदत्त अधिकारों पर किसी प्रकार का आक्षेप या हनन नहीं होगा ।

24. यह कि विकासक (द्वितीय पक्ष) इस विकास एग्रीमेन्ट के तहत भवन निर्माण कार्य करेगे अगर एग्रीमेन्ट से किसी तरह का विचलन करेगे तो प्रथम पक्ष (भुस्वामिगण) विकासकर्ता को नोटिस देकर सुचित करेगे अगर सरकारी नीतियों के कारण, मुकदमा के कारण या न्यायलय के

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director
10/8/2022

आदेश के तहत् निर्माण कार्य रूक जाये तब वैसी हालत में विकासकर्त्ता का दोष नहीं होगा। तथा निर्माण संबंधित किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भू–स्वामिगण एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर विट्रिषन ऐक्ट 1940 तथा संशोधित निमय के तहत किया जायेगा।

25. यह कि भविष्य में बहुमंजिलीय भवन में फ्लोर निर्मित करने का अनुमति पटना नगर निगम वो सक्षम पदाधिकारी वो रेरा से अनुमति मिलता है तो अनुमति मिलने के पश्चात हि उपरी फ्लोर का निर्माण करेगें और उसमें भी भुखण्ड स्वामिगण का 50 प्रतिशत हक वो हिस्सा होगा शेष निर्माण के एवज में विकासकर्ता का 50 प्रतिशत हक वो हिस्सा होगा।

26. यह कि भू–सम्पदा विनियमन प्राधिकरण, बिहार (RERA) के प्रावधानो का विकसक द्वारा पालन किया जायेगा एंव केन्द्रिय जी0एस0टी0 कानून के अंर्तगत भुखण्ड स्वामिगण एंव विकसक को अपने–अपने हक वो हिस्सा में अवंटित फ्लौटों का कर स्वयं भुगतान करना होगा।

27. यह कि डेभलपर **ग्रीण होम्स डेवलर्पस प्राईवेट लिमिटेड,** को अंकेन दो लाख रूपया नन–रिफण्डेबुल के रूप में देना है एवं विकास कर्ता **ग्रीण होम्स डेवलर्पस प्राईवेट लिमिटेड,** ने भुखण्ड **स्वामीगण को मेमोरण्डम ऑफ अन्डरस्टैंडिंग (एकरारनामा वास्ते विकास मनोबंध–पत्र)** के रूप में अंकेन दस लाख रूपया जो निम्न प्रकार है:–

1 अंकेन 5,00,000/– रूपया बजरिये चेक नम्बर 061-330 दिनांक 22/4/22 आई0डी0बी0आई0 बैंक अनिसाबाद ब्रांच पटना।

2 2 अंकेन 15,0,000/– रूपया बजरिये चेक नम्बर 62682 दिनांक 19/8/22 आई0डी0बी0आई0 बैंक अनिसाबाद ब्रांच पटना।

3 अंकेन 50,000/– रूपया बजरिये चेक नंबर 62683 दिनांक 11/8/22 आई0डी0बी0आई0 बैंक अनिसाबाद ब्रांच पटना। भिन्न–भिन्न तिथियों में भुगतान भुखंड स्वामीगण ने विकासकर्ता से पाया

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

वो पाकर मेमोरण्डम ऑफ अन्डरस्टैंडिंग (एकरारनामा वास्ते विकास मनोबंध–पत्र) पर अपना हस्ताक्षर बनाया।

28. यंह कि भू–स्वामिगण अपने हक वो हिस्सा की सम्पत्ति को जिस प्रकार चाहें अपने उपयोग वो उपभोग में लावेगें इसमें विकासकर्ता एवं उनके खरीदार को किसी प्रकार का कोंई आपत्ति नही होगा वो न करेगें।

29. यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय में होगा।

30. यह कि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष / भुखण्ड स्वामिगण के 50 प्रतिशत के हिस्से में निम्नलिखित प्रकार की सामग्री लगाकर देंगे ।

Ravishi Kumar 10/08/2022

परिशिष्ट–1 (एक)

क्षेत्रफल **18 डीसमील अर्थात 7839 वर्गफीट** जमीन परती व्यवसायिक भूमि, वाके सर्वे मौजा मुजफ्फरपुर चितकोहरा, वर्तमान मोहल्ला भिखाचक, थाना गर्दनीबाग, जिला पटना अवर निबंधन कार्यालय एंव जिला अवर निबंधन कार्यालय सदर पटना, अन्दर थाना न0. 17, खाता न0. 113, कैडेस्ट्रलसर्वे प्लौट न0–1018 का पार्ट, **भुमि मुल्याकन सुचि के अनुसार सिरियल न0 136., जोन–3,** जो विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार वो पटना नगर निगम के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :–

10-8-22

चौहद्दी

उत्तर	:	द्वारिका राय, देवकी राय, लालबाबू राय वगैरह
दक्षिण	:	श्री विद्याभूषण राय
पुरब	:	स्व0 बालदेव राय
पश्चिम	:	कामेश्वर राय

For Green Homes Developers Pvt. Ltd. Director 10/8/22

सभी प्रकार क शुल्क से मुक्त राय।

परिशिष्ट–2

यह कि बहुमंजिलिय भवन के निर्माण होने के बाद भुखण्ड स्वामीगण एवं विकास कर्ता के बीच निर्मित फ्लैट/ऑफीस/ दुकान वो कार पार्किंग का विभाजन इस प्रकार किया गया एवं भुखण्ड स्वामीगण को निम्न फ्लैट/ऑफीस/ दुकान प्रस्तावित भवन में भुखण्ड के एव जमें हिस्सा मिलेगा जो निम्न प्रकार है।

भुखण्ड स्वामीगण स्वामीगण को 50 प्रतिशत फ्लैट, दुकान/ऑफीस एंव पार्किंग स्पेस मिलेगा

विकासकर्ता 50 प्रतिशत फ्लैट/दुकान/मॉल/ऑफीस एवं कार पार्किंग स्पेस प्रस्ता वित भवन में निर्माण करने के एव जमें विकास कर्ता को हिस्सा में मिलेगां।

परिशिष्ट–3

संक्षिप्त वास्तु शास्तीय एवं ढांचागत विवरण ।

(क) जमीन सतह (फ्लोरिंग)– फ्लैट की सभी सतह पर विट रीफाईड कजारिया, सोमानिया, ए0जी0एल0 टाइल्स फ्लोरिंग होगा।

(ख) खिडकी–स्लाइडींग विन्डो काफ्रेम जिसमें ग्लास के साथ किया जिसके साथ एस0एस0 स्टील, यू0पी0बी0सी0 स्टील रेलिग रहेगा।

(ग) दरवाजा–सखुआ के लकड़ी का चौखट के साथ 30 एम०एम० टॉप कम्पनी का मोटा प्लसवाटरप्रूफ प्लाई बोर्ड का दरवाजा पेन्ट किया हुआ रहेगा जिसमें लॉक गोदरेज या लिंक का होगा।

Ramdhir Kumar 10/08/2022

10-8-22

For Green Homes Developers Pvt. Ltd. Director

(घ) रसोई–रसोई कामेन स्लैब 24 इंच चौडा जिसका उँचाई जमीन से 30 इंच रहेगा, इस पर ग्रीन मार्बल ग्रेनाईट का स्लैब लगा हुआ रहेगा।

(ङ) स्नानघर (बाथरूम)–बाथरूम के दीवाल पे छः फीट उँचा ग्लेज टाईल्स सभी तरफ लगा हुआ रहेगा। सभी फ्लैट में दो बास बेसिन पैरिवेयर एवं हिन्दवेयर कम्पनी तथा दोनों बाथरूम में हॉट–कोल्ड पानी का पाईप लगा हुआ रहेगा जिसमें नल जैगुआर कम्पनी का लगेगा।

(च) दीवाल प्लास्टर ऑफ पेरिस किया हुआ रहेगा।

(छ) टेलीफोन तथा केबल–टेलीफोन तथा केबल का ड्राइंग हॉल में प्वाइंट दिया हुआ रहेगा।

(ज) बिजली–नक्शे के हिसाब से सभी जगह बिजली का प्वाइंट दिया हुआ रहेगा। सभी समान आई०एस०आई० का होगा। **(एल० एण्ड टि० एलेक्ट्रीकल या हैवेलस)**

(झ) जेनरेटर लोड कैपिसीटी के अनुसार दिया जायगा।

(ञ) लिफ्ट – स्टैण्र्डड कम्पनीका ।

भूमि मूल्याकन सूचि के अनुसार विवरण

1. क्षेत्रफल **18 डीसमील अर्थात 7839 वर्गफीट** जमीन
2. भूमि का मुल्य अंकेन–2,26,00,000/–रूपया मात्र
3. नन–रिफण्डेबुल अंकेन 6,00,000/–रूपया
4. मुद्रांक शुल्क–अंकेन 4,64,000/– रुपया + अंकेन 1000/–रूपया

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

5. निबंधन शुल्क अंकेन 41,000/–रुपया एवं अन्य शुल्क दैय है।

यह कि इस लेख्य में लिखी सारी बातों को लेख्य के समक्ष पक्षगण/पक्षकार पढकर एवं पढवा कर अच्छीतरह समझ–बुझ लिया तथा सही पाकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना हस्ताक्षर कर दिया।

<u>हस्ताक्षर गवाहान–</u>

1, MOHD-FIROZ ALAM S/O ISMAIL
VII ZAFAR PURA
POST MOSTAFABAD
DIST SIWAN
10/8/22

2 Ramesh Raj
10-8-22

Ramdhir kumar
10/08/2022

<u>हस्ताक्षर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण</u>

(2) जितेन्द्र कुमार
पिता श्री देवानन्द राय
ग्राम शेखपुरा
थाना शाहपुर
पटना।
10/8/22

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director 10/8/22

<u>हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष (डेवलपर)</u>

3 Mantu b
S/o lal babu Rai
Bhattacharya
Anusrabad
Patna.

4/ विचारमुखर प्रकाश
पिता स्व: रामचन्द्र राय
मौ०सिरसामंक
मोहल्ला
पटना

"MAY I HELP YOU, PATNA SADAR"

ALI PERWEZ

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.	465000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	486000/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 22000

Registering Officer
Patna

Date: 11/08/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 10th August 2022 by Ramesh Ray Late Sitaram Ray by profession Others. Status - Executant

2721 रु
11-8-22

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:11/08/2022**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Md. Firoz Alam' age '49' Sex 'M', 'Md. Ismail Khan', resident of 'Ali Nagar, Anisabad, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 11/08/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 280 on pages on 73 -90, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-43 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 11/08/2022

Token No. : 13433 Year : 2022 S.No. : 13107 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 12286

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR37293015020956U
Certificate Issued Date	:	14-Jul-2022 03:30 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01573655265777774U
Purchased by	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	10,000(Ten Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	12,000 (Twelve Thousand only)

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

For GREEN HOMES DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

Randhir Kumar 10/08/2022

Do not write or type below this line

KC 0003377050

Serial No. 13108 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 12287

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR39185547376383U
Certificate Issued Date	:	11-Aug-2022 02:45 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brtbscb09/ CHAJJUBAGH/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRTBSCB09611408771870 49U
Purchased by	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	4,54,000(Four Lakh Fifty Four Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	17,000 (Seventeen Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	4,71,000 (Four Lakh Seventy One Thousand only)

Bihar State Co- Operative Bank Ltd. Bankipur, Branch, Patna

SCANNED BY

Serial No. 13108 Deed No. 12287

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **11/08/2022** by **Lal Babu Ray**
A Stamp Duty of Rs. **465000**/- and other Fees of Rs. **22000**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **12287** in Book No. **1**, Volume No. **280** on pages from **91** to **110** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **43** / Year **2022**

Date: 11/08/2022 Token No:-13443 /2022

11/8/2022

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Patna**

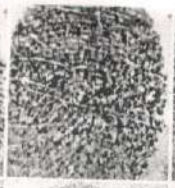
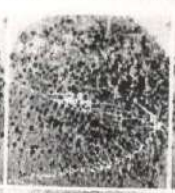
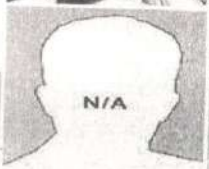
For GREEN HOMES DEVELOPERS PVT. LTD.

Do not write or type below this line

JD 0002710914

District Registry Office,Patna

Token Number 13443 Reg. Year 2022 Serial Number 13108 Deed Number 12287

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Neyaz Alam (Director) Green Homes Developers Pvt Ltd						
Sig.	11/08/2022						
Executant	Dwarika Prasad Yadav						
Sig.	11/8/22						
Presented By	Lal Babu Ray						
Sig.	11/8/22						
Executant	Lal Babu Ray						
Sig.	11/8/22						
Executant	Malti Devi						
Sig.	11.8.22						
Identified By	Mohammad Firoz Alam						
Sig.	11-8-22						

"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at www.shcilestamp.com or at any Authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

"Any alteration to this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence."

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

AP 014754

13 JUN 2022

क्रमांक 5771 तिथि 27.6 मूल्य 1000/- सेट सं॰

क्रेता का नाम व पता

ओम विजय कुमार, मुद्रांक विक्रेता
लo सं॰-25/87, समाहरणालय पटना

Director

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांकः–.....जून, 2022 ई0 को यह विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच किया गया।

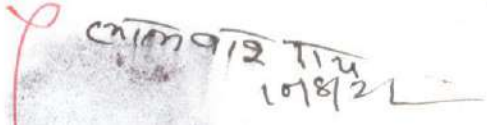
1 श्री लाल बाबू राय उम्र 77 वर्ष पिता स्वर्गीय मथुरा राय, निवास स्थान भिखाचक, चितकोहरा, थाना–गर्दनीबाग, पोस्ट–अनिसाबाद, जिला–पटना (बिहार), पिन कोड–800002, भारतीय–नागरिक।

Election Commission of India, Elector Photo Identity Card No.JBX4651345

PAN,Mob.7903494107







2. श्री द्वारिका प्रसाद यादव उम्र ..... वर्ष पिता स्वर्गीय मथुरा राय, निवास स्थान भिखाचक, चितकोहरा, थाना–गर्दनीबाग, पोस्ट–अनिसाबाद, जिला–पटना (बिहार), पिन कोड–800002, भारतीय–नागरिक।

Aadhar No. **Mob. 9304018113**

PAN:

3.मालति देवी उम्र 72 वर्ष पति स्वर्गीय देवकी राय, निवास स्थान भिखाचक, चितकोहरा, थाना– गर्दनीबाग, पोस्ट अनिसाबाद, जिला पटना (बिहार), पिन कोड–800002, भारतीय–नागरिक।

Aadhar No.8327 7598 4377. Mob. 7322967123

PAN:

..... भुखण्ड स्वामिगण

"भूखंड स्वामिगण" से अभिप्राय उनके सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका संबंध भूखंड स्वामिगण के भूखंड निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/उत्तराधिकारीगण सम्मिलित है।

एवं

ग्रीण होम्स डेवलर्पस प्राईवेट लिमिटेड कम्पनी रजिस्ट्रर्ड अंडर दी इंडियन कम्पनीज एक्ट 1956 अंडर सब–सेक्सन(1)के अंतर्गत पंजीकरण संख्या –U45200BR2012PTC018505 पंजीकृत कार्यालय दानिष अर्पाटमेंट, समनपूरा, राजाबजार, पटना,–800014 ,के द्वारा निदेशक नेयाज आलम उम्र 39 वर्ष पिता स्वर्गीय एजाज आलम, निवास स्थान फेडरल कॉलोनी, सेक्टर–2, फुलवारी शरीफ, पोस्ट वो थाना–फुलवारीशरीफ, जिला–पटना (बिहार), पिनकोड–801505, पेशा–व्यापार, भारतीय–नागरिक ।

PAN: AAECG6784A, Mob.8825138216

..... द्वितीय पक्ष

यहाँ "विकासकर्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी कार्यालय, उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेंट से है, जिसका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है सम्मिलित किया जाता है।

संदर्भ

विदित हो कि परिषिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति अठारह डीसमील (18 डी0) अन्दर खाता न0. 113, कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट न0. 1018 मेंकूल एराजी एकावन डीसमील (51 डी0) अन्दर खाता न0. 113, कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट न0. 1018 अन्दर रेवेन्यु थाना न0. 17, तौजी

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

न0. 5237, वाके मौजा मुजफ्फरपुर अजीम महाल चितकोहरा, थाना गर्दनीबाग, जिला पटना **का अंषश्है भुखण्ड स्वामिगण की खरीदगी सम्पत्ति है, जिसपर अपने सहोदर भाय** मथुरा राय, सीताराम राय, वो रामचन्द्रराय पिता भागवतराय इजमालनब है सियत मालिक वो भू–स्वामी के दखल का रहो कर वो रहकर अपने दखल कब्जा में रखकर अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आये।

यह कि काल क्रम में उपरोक्त 51 डी0 जमीन तथा अन्य संम्पत्तियों का मथुरा राय, सीताराम राय, वो रामचन्द्र राय के बीच लिखित बंटवारा खानगी हुआ, जिसमें मथुरा राय, सीताराम राय वो रामचन्द्र राय को प्लौट न0. 1018 के अलग–अलग भाग पर वो दिगर सम्पत्ति में खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया वो को भी अन्य सम्पत्तिमें खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया, जिसपर सभी हिस्सेदारान वो पटटीदाररान अपने–अपने हक वो हिस्सा पर मालिक वो भू–स्वामी के दखल कर होकर वो रहकर अपने–अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आये।

विदित हो कि उपरोक्त प्लौट नम्बर 1018 के कुल एराजी 61 डी0 में से लगभग 10 डी0 जमीन समिलातन सरकार द्वारा पटना बाईपास के निर्माण हेतु अधिग्रहण कर लिया गया था और शेष एराजी 51 डी0 लगभग बचा जो आगे चलकर उपरोक्त खानगी बटवारा के प्रमाणस्वरूप मथुरा राय, सीताराम राय वो रामचन्द्र राय के बीच लिखित बंटवारा दिनांक–11.04.1988 ई0 को तैयार कर निष्पादित कर लिया गया, जिसमें मथुरा राय को जमीमा न0–1, में प्लौट न0–1018 का पार्ट में मवाजी 18 डी0 खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया वो दिगर समपत्ति में भी खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया वो सीताराम राय को जमीमा न0. 2 में प्लौट न0. 1018 का पार्ट में मवाजी 18 डी0 खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया वो दिगर समपत्ति में भी खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया वो इसी तरह रामचन्द्र राय को भी को जमीमा न0–3 में प्लौट न0–1018 का पार्ट में मवाजी 15 डी0 खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया वो दिगर समपत्ति में भी खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया तथा बंटवारा खानगी की तारिख से मथुरा राय, सीताराम राय वो रामचन्द्र राय अपने–अपने हिस्से पर इलाहदा–इलाहदा होकर वो रह कर अपने–अपने दखल कब्जा में रख कर मालिक वो भू–स्वामी के दखल का रहो कर वो रह कर अपने दखल कब्जा में रखकर अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आय वो सरकारी सिरिस्तों में सब का अलग–अलग नाम भी र्दज हो गया !

यह कि मथुरा राय ने अपने तीनो पुत्रगण नामतः द्वारिका प्रसाद यादव , देवकी राय, लालबाबू राय वो पौत्रगण को अपना जायज वारिस वो उत्तराधिकारी को हिन्दु मिताक्षरा कानून के तहत हुए वो सभी पुत्रगण वो पौत्रगण इजमालन मालिक वो भू–स्वामी के दखल का

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

रहोकर वो रहकर अपने दखल कब्जा में रखकर अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आये वो मथुरा राय ने अपने तीनो पुत्रगण नामतः द्वारिका प्रसाद यादव, देवकी राय वो लालबाबू राय के बीच मौखिक/याददास्त बंटवारा खानगी दिनांक 21.04.1988 ई0 बंटवारा खानगी हुआ जिसमे देवकी राय को जमीमा न0. 1 में प्लौट न0. 1018 का पार्ट में मवाजी 08 डी0 खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया वो दिगर समपत्ति में भी खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया वो द्वारिका प्रसाद यादव जमीमा न0–2 में प्लौट न0–1018 का पार्ट में मवाजी 06 डी0 खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया वो दिगर समपत्ति में भी खासहक वो हिस्सामिला वो दाज पाया और इसी तरह लालबाबू राय जमीमा न0–3 में प्लौट न0–1018 का पार्ट में मवाजी 04 डी0 खासहक वौ हिस्सा मिला वो दाज पाया वो दिगर समपत्ति में भी खासहक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया ।

यह कि देवकी राय की जमीमा न0–1 में प्लौट न0–1018 का पार्ट में मवाजी 08 डी0 वो दिगर समपत्ति खासहक वो हिस्सा मिला जिसका बअदायेलगान की मालगुजारी रसीद अंचल कार्यालय सदर पटना से अपने नाम से कटवाते चले आये जिसका जमाबंदी न0–1661, भाग वर्तमान–19, पृष्ठ संख्या–2873 है, जिसपर भू–खण्ड स्वामी बहैसियत मालिक वो दखलकार हैं।

यह कि देवकी राय अपने पिदे अपनी पत्नी मालती देवी वो सात पुत्रगण नामतः 1.अशोक कुमार, 2.सुनील कुमार, 3.राजेश कुमार,4. संजीव कुमार उर्फ दशरथ, 5.अजीत कुमार उर्फ छोटु ,6. योगेन्द्र कुमार 7.सतेन्द्र कुमार, को अपना जायज वारिस वो उत्तराधिकारी को हिन्दु मिताक्षरा कानून के तहत छोड़ कर स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास मालती देवी वो सभी पुत्रगण इजमालन मालिक वो भू–स्वामी के दखलकार होकर वो रहकर अपने दखल कब्जा में रखकर अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आये।

यह कि भुखण्ड स्वामीन0, 03, मालती देवी के पति देवकी राय के नाम से राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग अंचल कार्यालय सदर पटना से भूमि दखल–कब्जा प्रमाण प्रत्र सं0– 4475/2022–2023, दिनांक 08.05.2022 प्राप्त हैं।

यह कि भुखण्ड स्वामी न0–03 मालती देवी एच0यू0एफ0 के तहत अपने परिवार के अफसर वो कर्ता हैं वो भुखण्ड स्वामी परिषिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति के मालिक वो अधिकारी हैं एवं भुखण्ड स्वामी के अलावे अन्य कोई भी दूसरा व्यक्ति हिस्सेदार नहीं है जिसे भुखण्ड स्वामी अपने–अपने हक वो हिस्सा प्लौट न0–1018 में मवाजी 8 डी0 जमीन बनाम विकासकर्ता/ डेभलपर के विकास मनोबंध–पत्र

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

(Development Agreement)कर रहे हैं, जो हर प्रकार के झगड़ा–झंझट वो ऋण–भार सरकारी वो गैर–सरकारी से पूर्णतः मुक्त एंव पाक वो साफ है।

एवं

यह कि द्वारिका प्रसाद यादव को जमीमा न0–2 में प्लौट न0–1018 का पार्ट में मवाजी 06 डी0 वो दिगर समपत्ति खास हक वो हिस्सा मिला जिसका बअदाये लगान की मालगुजारी रसीद अंचल कार्यालय सदर पटना से अपने नाम से कटवाते चले आये जिसका जमाबंदी न0–1667, भाग वर्तमान–19, पृष्ठ संख्या–3288 है, जिसपर भू–खण्डस्वामी बहैसियत मालिक वो दखलकार हैं।

यह कि द्वारिका प्रसाद यादव के पुत्रगण शिवेन्द्र कुमार, वो सुरेन्द्र कुमार को जमीमा न0. 2 में प्लौट न0. 1018 का पार्ट में मवाजी 06 डी0 जमीन का अलग से इजमालनब अदाये लगान की मालगुजारी रसीद अंचल कार्यालय सदर पटना से इजमालन खानदान के तहत संयूक्त नाम से बअदाये लगान की मालगुजारी रसीद कटवाते चले आये जिसका भाग वर्तमान–76, पृष्ठ संख्या–19 दर्ज है।,

यह कि द्वारिका प्रसाद यादव वो अपने पुत्रगण नामतः शिवेन्द्र कुमार, .सुरेन्द्र कुमार को अपना जायज वारिस वो उत्तराधिकारी को हिन्दु मिताक्षरा कानून के तहत हुए वो द्वारिका प्रसाद यादव वो सभी पुत्रगण इजमालन मालिक वो भू–स्वामी के दखलकार होकर वो रहकर अपने दखल कब्जा में रखकर अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आये।

यह कि भुखण्ड स्वामी नं0, 02, द्वारिका प्रसाद यादव के नाम से राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग अंचल कार्यालय सदर पटना से भूमि दखल–कब्जा प्रमाण–प्रत्र सं0–4420/2022–2023, दिनांक–07.05.2022 प्राप्त है।

यह कि भुखण्ड स्वामी नं0,–02 द्वारिका प्रसाद यादव एच0यू0एफ0 के तहत अपने परिवार के अफसर वो कर्ता हैं वो भुखण्ड स्वामी परिषिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति के मालिक वो अधिकारी हैं एवं भुखण्ड स्वामी के अलावे अन्य कोई भी दूसरा व्यक्ति हिस्सेदार नहीं है जिसे भुखण्ड स्वामी अपने–अपने हक वो हिस्सा **प्लौट न0–1018 में मवाजी 6 डी0** जमीन बनाम विकासकर्ता/ डेभलपर के विकास मनोबंध–पत्र (**Development Agreement**) कर रहे हैं, जो हर प्रकार के झगड़ा–झंझट वो ऋण–भार सरकारी वो गैर–सरकारी से पूर्णतः मुक्त एंव पाक वो साफ हैं।

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

एवं

यह कि लालबाबू राय को जमीमा न0–3 में प्लौट न0–1018 का पार्ट में मवाजी–04 डी0 वो दिगर समपत्ति खासहक वो हिस्सा मिला जिसका बअदाये लगान की मालगुजारी रसीद अंचल कार्यालय सदर पटना से अपने नाम से कटवाते चले आये जिसका जमाबंदी न0–1662, भाग वर्तमान–19, पृष्ठ संख्या–2877 है, जिसपर भू–खण्डस्वामी बहैसियत मालिक वो दखलकार हैं।

यह कि लालबाबू राय वो अपने तीनों पुत्रगण नामतः 1. संतोष कुमार ,2. मंतोष कुमार मनोहर, 3.मुकेश कुमार,को अपना जायज वारिस वो उत्तराधिकारी को हिन्दु मिताक्षरा कानून के तहत हुए वो लालबाबू राय वो सभी पुत्रगण इजमालन मालिक वो भू–स्वामी के दखलकारहो कर वो रहकर अपने दखल कब्जा में रखकर अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आये।

यह कि भुखण्ड स्वामी न0–01, लालबाबू राय के नाम से राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग अंचल कार्यालय सदर पटना से भूमि दखल–कब्जा प्रमाण–प्रत्र सं0–4419/2022–2023, दिनांक–07.05.2022 प्राप्त है।

यह कि भुखण्ड स्वामी नं0– 01 लालबाबू राय एच0यू0एफ0 के तहत अपने परिवार के अफसर वो कर्ता हैं वो भुखण्ड स्वामी परिषिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति के मालिक वो अधिकारी हैं एवं भुखण्ड स्वामी के अलावे अन्य कोई भी दूसरा व्यक्ति हिस्सेदार नहीं है जिसे भुखण्ड स्वामी अपने–अपने हक वो हिस्सा **प्लौट न0.–1018 में मवाजी 4 डी0** जमीन बनाम विकासकर्ता/ डेभलपर के विकास मनोबंध–पत्र **(Development Agreement)**कर रहे हैं, जो हर प्रकार के झगड़ा–झंझट वो ऋण–भार सरकारी वो गैर–सरकारी से पूर्णतः मुक्त एंव पाक वो साफ है।

यह कि सभी भुखण्ड स्वामीगण ही अपने–अपने परिवार के एच0यू0एफ0 के तहत अफसर वो कर्ता हैं वो भुखण्ड स्वामीगण परिषिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति के मालिक वो अधिकारी हैं एवं भुखण्ड स्वामीगण के अलावे अन्य कोई भी दूसरा व्यक्ति हिस्सेदार नहीं है जिसे भुखण्ड स्वामीगण अपने–अपने हक वो हिस्सा **प्लौट न0. 1018 में कुल मवाजी 18 डी0** जमीन बनाम विकासकर्ता/डेभलपर के विकास मनोबंध–पत्र **(Development Agreement)**कर रहे हैं, जो हर प्रकार के झगड़ा–झंझट वो ऋण–भार सरकारी वो गैर–सरकारी से पूर्णतः मुक्त एंव पाक वो साफ है।

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

यह कि भुखण्ड स्वामिगण ने यह भी सच्चाई प्रकट किया तथाशविष्वास दिलाया है कि परिषिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति हर तरह से पाक साफ है और स्वत्वदोष ऋण भार एवं अन्य प्रकार के विवादों से मुक्त है और भुखण्ड स्वामिगण ने परिषिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति के निस्बत इस विलेख के अतिरिक्त कोई अन्य विलेख या दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों के नाम निष्पादित नहीं किया है एवं भुखण्ड स्वामिगण के अलावा कोई दुसरा हिस्सेदार या दावेदार नहीं है भुखण्ड स्वामिगण मनोबंध–पत्र (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) करने का पुर्ण अधिकार धारित करते हैं।

यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण ने अपने उपरोक्त जमीन को जिसका पूर्ण विवरण इस विकास मनोबंध–पत्र के नीचे दर्ज है। उसको द्वितीय पक्ष (डेभलपर) को बहुमंजिलीय भवन जिसका नाम".....".....बनाकर विकसित करने के लिए कन्भर्षन पर देना स्वीकार की है वो द्वितीय पक्ष भी उपरोक्त भुखण्ड पर व्यवसायिक–सह–आवासीय बहुमंजिलीय भवन बनाकर विकसित करने के लिए लेना सहर्ष स्वीकार किए हैं ।

यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण ने इस लिखित एकरारनामा लिखवाकर द्वितीय पक्ष को व्यवसायिक–सह–आवासीय बहुमंजिलीय भवन बनाने के लिए उपरोक्त जायदाद परिशिष्ट संख्या–1 पर पूर्ण रूप से इसलिए दखलकब्जा दे दिया है की वो उसपर बहुमंजलीय भवन, फ्लैट्स/ऑफीस/मॉल/ दुकान वो कार पार्किंग बनायेगें जिसका निम्नलिखित शर्ते हैं :–

1. यह कि प्रथमपक्ष/ भुखण्ड स्वामिगण ने द्वितीय पक्ष को विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त जमीन जिसका विवरण इस वसीका के परिशिष्ट संख्या–1 में दर्ज है, वो हर प्रकार के नुक्सहकियत वो ऋण–भार से मुक्त है।

2. यह कि इस एकरारनामा के निष्पादन व नक्शा पास हो जाने के बाद तुरंत उस जमीनपर द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिलीय भवन बनाने की कार्रवाई शुरू कर देवेगें। **अन्यथा यह एकरारनामा रद्द समझा जायेगा और जमीन पर प्रथमपक्ष अपना दखल कब्जा प्राप्त कर लेंगे।**

3. यह कि द्वितीय पक्ष (डेभलपर) उस भूखण्ड पर बहुमंजिलीय भवन बनाने का काम नियमानुकूल ही करेंगे तथा जो भी बहुमंजिलीय भवन बनायेंगे उसे पहले सक्षम पदाधिकारी विभाग के द्वारा जरूरत के मुताविक आदेश प्राप्त करेंगे। इस कार्य के लिए डेभलपर पटना नगर निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार पटना/सक्षम पदाधिकारी से नक्शा प्रपोज्ड प्लान नियम कानून के तहत पास करायेंगे जिसे (प्रपोज्ड प्लान) भू–खण्ड स्वामिगण को दिखाने के बाद उनकी सहमति से ही

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

वाद – Santosh Kumar S/o - Sri Lal Babu Rai Address - Bhikhanpak (Maitathan) Khisahaal, Patna- 2

दाखिल करेंगे तत्पश्चात् ही डेवलपर उस भूमि पर बहुमंजिलीय भवन का नक्शा पास तथा निर्माण कार्य प्रारम्भ करेंगे।

4. यह कि डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष इस वसीका में दिये गये परिशिष्ट–1 में वर्णित जमीन पर इस शर्त पर यह विकास मनोबंध–पत्र कर रहे हैं कि विकसित किया हुआ बहुमंजिलीय भवन का कुल निर्माण रकाा (सुपर बिल्ड–अप एरिया) का 50 प्रतिशत सुपर बिल्ड–अप एरिया भू–खण्ड स्वामिगण यानी प्रथमपक्ष को डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष बिना किसी जोरदबाव के दे देंगे, जिसपर भू–खण्ड स्वामिगण यानी प्रथमपक्ष का पूर्ण अधिकार एवं स्वत्व एवं दखल–कब्जा हो जायेगा और वेजिसतरह चाहें उस तरह अपना उपयोग, उपभोग करेंगे एवं किसी दूसरे से भी हस्तानान्तरण करने का पूर्ण अधिकार अपने हिस्से के भाग को प्रथम पक्ष/ भुखण्ड स्वामिगण को ही रहेगा। एवं विकासर्कता अपने हिस्से मे मिले फ्लैट के सम्बंध मे किसी खरीदार से बिक्रय अनुबंध कर सकते है किन्तु विकासक अपने हिस्से मे मिले फ्लैट का बिकी पत्र तब तक नही करेंगे जब तक कि वह भुखण्ड स्वामिगण के हिस्से का पूर्ण कर दखल–कब्जा नही देते हैं ।

5. यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण वो द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपने–अपने हिस्से को किसी को विक्रय कर सकते हैं या किराया पर लगा सकते हैं या उस पर व्यवसायिक संस्था से कर्ज ले सकते हैं या खुद निवास कर सकते हैं । यह कि विकासक अपने हिस्से में मिले फ्लैट के संबंध में किसी खरीदार से विक्रय अनुबंध कर सकता है। किन्तु विकासक अपने हिस्से के फ्लैट का बिक्री पत्र तब तक नहीं करेंगें, जबतक की वह भूमि मालिक के हिस्से के फ्लैट व दुकान का पूर्णतः कब्जा दखल नहीं दे देतें या पूर्णतः बॅटबारा करे लेगें।

6. यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण वो द्वितीय पक्ष को बने हुए बहुमंजिलीय भवन में अपना हिस्सा कि धर मिलेगा इसको दोनों पक्ष आपस में बैठ कर पटना नगर निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार पटना /सक्षम पदाधिकारी नक्शा पास वो रेरा रजिस्ट्रेषन होने के बाद तय कर एकरारनामा **(Allotment Satisfy)** बना लेंगे। बाकी अनिर्मित हिस्से जैसे सड़क उसके अगल–बगल के जमीन, खुले हिस्से, सीढ़ी पैसेज, बिजली, पानी लगाने वाली जगह वगैरह आदि पर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण वो द्वितीय पक्ष को अपने–अपने हिस्सा मुताबिक इजमालन दखल–कब्जा में रहेंगे वो प्रथम पक्ष/ भुखण्ड स्वामिगण वो उनके द्वारा जिनको फ्लैट का हस्तान्तरण करेंगे, उनको वो द्वितीय पक्ष या उसके हस्तान्तरण किये गये फ्लैटों के व्यक्तियों को उपयुक्त संयुक्त स्थान संयुक्त रूप से उपयोग करने का अधिकार रहेगा।

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

7. यह कि इस लेख्य के परिशिष्ट–1 (एक) में वर्णित भूमि पर विकास कर बहुमंजिलीय व्यवसायिक भवन निर्माण करने का अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष यानी डेभलपर का ही होगा। भवन निर्माणकरने के संबंध में नक्शा पास कराने का काम या किसी सक्षम पदाधिकारी का आदेश प्राप्त करने की पूरी जबाबदेही सिर्फ द्वितीय पक्ष का ही रहेगा। उन सब चीजों में जो भी खर्च वहन करना पड़े वह खर्च द्वितीय पक्ष ही करेंगे।

8. यह कि भवन निर्माण में किसी तरह का जो भी खर्च या व्यय होगा उस खर्च से डेभलपर द्वारा जो भी भवन निर्माण के संबंध में खर्च होगा उसका हिसाब–किताब, लेन–देन से किसी भी तरह का कोई मतलब या सम्बन्ध प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण को या उनके वारिसान या उनके उतराधिकारियों को नहीं रहेगा ।

9. यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण एवं विकासकर्ता के बीच यह तैय पाया है कि भूखण्ड का नक्शा स्वीकृत, रेरा रजिस्ट्रेषन इत्यादि करने के लिये एक वर्ष का समय प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को दिया है इसके लिये प्रथम पक्ष को सारा पेपर देना होगा, इसी अवधि के अन्दर पटना नगर निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार पटना सक्षम पदाधिकारी के द्वारा नक्षा की स्वीकृत एवं रेरा रजिस्ट्रेषन करा लेना होगा इसके बाद विकास मनोबंध का निर्माण की अवधि चार वर्ष तथा ग्रेस पिरियड छः महीना हो गाइ सीमियाद के अन्दर विकासकर्ता को बहुमंजिलिये भवन का सम्पुर्ण निर्माण कर लेना हो गाये पाबंदी विकासकर्ता पर होगी। यदि चार साल छः माह के अन्दर काम पूरा नही हो सका तो वैसी परिस्थिति मे द्वितीय पक्ष यानी विकासकर्ता प्रथम पक्ष यानी भुखण्ड स्वामिगण को अंकेन 5000/–रूपया प्रति कट्ठा प्रति महिना की दर से देना होगा।

10. यह कि बहुमंजिलीय भवन/व्यवसायिक /आवासीयपूर्ण रूप से विकसित करने का निर्माण अवधि पटना नगर निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार पटना सक्षम पदाधिकारी से नक्शास्वीकृत वो रेरा रजिस्ट्रेषन होने के बाद चार वर्ष के अलावा 6 (छः) महीना के 'ग्रेस पीरियड' के साथ रहेगा द्वितीय पक्ष खण्ड–खण्डकर या जिस तरह से सुविधा हो उस तरह उक्त अवधि तक निश्चित रूप से निर्माण का कार्य पूरा कर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण को दिये गये 50 प्रतिशत हिस्से के अनुसार पूरा कर लेंगे तथा उक्त अवधि के अन्दर ही पूर्ण रूप से निर्मित फ्लैट/दुकान/ऑफीस एंव कार पार्किंग पर दखल कब्जा प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण के हिस्से के अनुसार द्वितीय पक्ष करा देंगे। भूखण्ड स्वामिगण के हिस्से में दिया गया 50 प्रतिशत

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

फ्लैट/दुकान/ऑफीस एवं कार पार्किंग आदि समेत दिया जायेगा जो उक्त अवधि के अन्दर देगें।

11. यह कि किसी अनहोनी घटना या प्रकृति की कोपलीला से रूकावट इत्यादि के वजह से भवन बनाने में जो समय बर्बाद होगा, जिससे भवन निर्माण में विलम्ब होगा उस अवधि को निर्माण की अवधि में नहीं लिया जाएगा।

12. यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण के सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा भवन निर्माण सामग्री को जॉच करने का अधिकार प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण एवं उनके वारिसान को होगा।

13. यह कि डेभलपर को यानी द्वितीय पक्ष को वर्णित सम्पत्ति पर एक या एक से अधिक ब्लॉक (खंड) में नियमानुसार भू–खण्ड पर भवन का निर्माण करने का अधिकार होगा। इस पर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण को किसी तरह का कोई एतराज या आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा ।

14. यह कि समय अनुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधीन भवन में किसी तरह का फेर–बदल करना पड़े तो भवन निर्माता यानी डेभलपर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण से विचार कर उस कार्य को करने के लिए बिल्कुल स्वतंत्र रहेंगे।

15. यह कि डेभलपर स्वयं या किसी अन्य भवन निर्माता या ठीकेदार को रख कर भवन–निर्माण करायेंगे, निर्माण के समय अभियंता या अन्य पदाधिकारी की नियुक्ति या प्रोन्नति या हटाने का पूर्ण अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष को ही रहेगा। उसी प्रकार, द्वितीय पक्ष सुविधाअनुसार अभियंता, आर्किटेक्ट, सर्वेयर बहाल कर सकते हैं। जिसका संपूर्ण व्यय द्वितीय पक्ष को वहन करना है जो दायित्व है।

16. यह कि दोनो पक्ष का सहमत है और वचनबद्ध है कि वे **बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा–5(1) एवं 5(2) तथा बिहार भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) नियमावली, 2017** के सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक 50 % एवंभू–स्वामिगण 50 % अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामिगण होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक से बेचने/ अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। जिस के लिए विकासक/संप्रवर्तक को भी अलग से किसी भी पावर ऑफ अटर्नी या किसी एग्रीमेन्ट की जरूरत नहीं होगी क्योकि बिहार अपार्टमेन्ट ऑनर–सीप एक्ट 2006 एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनर–सीप

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

रूल 2006 में इस तरह का प्रवधान विकासकर्ता के पक्ष में किया गया है जिसके अनुसार विकासकर्ता अपना स्वामित्व एवं अधिकार डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्टमें दिये गए विवरणो के अनुसार करेगे एवं अपने हक वो हिस्सा के अनुसार अपने उपयोग वो उपभोग में लावेगे तथा विकासक (विकास कर्ता) अपने हिस्सेका **50** % क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए करारनामा करेंगे। जिसमें भूखण्ड स्वामिगण के **50** % हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।

17. यह कि इस लेख्य के परिशिष्ट संख्या–1(एक) में वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के संबंध में किसी भी विभाग में आवेदन देने की जरूरत पड़े या मुकदमा करने या अधिवक्ता बहाल करने या वकालतनामा लिखने या शपथ–पत्र या अन्य किसी चीज की जरूरत पड़े तो यह कार्य करने के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेगा। परन्तु, इन सबों की सूचना भू–खण्ड मालिक या उनके प्रतिनिधि को देंगे। और इन सबों जो खर्च आएगा वो भू–खण्ड मालिक या उनके प्रतिनिधि से वसूल करेंगे!

18. यह कि द्वितीय पक्ष भू–खण्ड स्वामिगण के **50 प्रतिशत** हिस्से को छोड़कर अपने हिस्से के खरीदार/ट्रांसफरी के हित में अपने किसी भी फ्लैट के ब्लॉक की सिक्यूरिटी के रूप में रख सकते है इस कर्ज की पूरी भरपाई खरीदार स्वयं करेंगे। दूसरे शब्दों में इस कर्ज से संबंधित देनदारी प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण (जमीन मालिक) की नहीं होगी और इस की सारी जवाबदेही विकासकर्ता की स्वयं होगी।

19. यह कि इस एग्रीमेन्ट के तहत जो भी अधिकार भू–खण्ड मालिक को प्राप्त है, वह पूरा अधिकार उनके उत्तराधिकारी/वारिसान (**Nominee**) का भी रहेगा। भवन में सार्वजनिक स्थान, सीढ़ी, सार्वजनिक पार्किंग का जगह कैम्पस, लिफ्ट, पोर्टिकों इत्यादि में जो अधिकार डेभलपर या उनके वारिसान का होगा वही अधिकार भू–खण्ड मालिक या उनके उत्तराधिकारी/ वारिसान का रहेगा इसमें विकासकर्ता या उनके किसी खरीदार को किसी प्रकार का आपत्ति करने का अधिकार नही होगा ।

20. यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण या उनके उत्तराधिकारी/वारिसान तथा द्वितीय पक्ष या उनके वारिसान में भविष्य में किसी प्रकार का विवाद खड़ा हो जाय, वैसी स्थिति में आपस में मिलजुलकर समझौता कर लेंगे फिर भी विवाद समाप्त नहीं होता तो वैसी हालत में पटना न्यायालय के क्षेत्राधिकार में विवाद लाने का अधिकार रहेगा।

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

21. यह कि यह डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट किसी भी समय या किसी भी आधार पर डेभलपर एवं भू–खण्ड मालिक का साझेदारी नहीं समझा जायेगा।

22. यह कि इस एग्रीमेन्ट के निष्पादित होने के दिन से ही भूखण्ड पर डेवलपर यानि द्वितीय पक्ष का निर्माण हेतु दखल कब्जा प्राप्त हो जायेगा और डेवलपर उस जमीन पर विकास या निर्माण हेतु अपने खर्च पर कार्य प्रारम्भ कर देगा, इस में भू–खण्ड मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी ।

23. यह कि भू–स्वामिगण या उनके वरिसान किसी भी व्यक्ति को परिशिष्ट संख्या–1 में वर्णित जमीन को किसी के हाथ न तो वयवयाना करेगें, न बेचेगें, न किसी कोइ जारा रखेगें, न किसी प्रकार का चार्ज जमीन पर नहीं करेगें। अगर ऐसा करते है तो इस विकाश एग्रीमेन्ट के समक्ष अवैध एवं गैर–कानूनी होगा एवं विकासक कोइ विकास एग्रीमेन्ट के अन्तर्गत प्रद्रत्त अधिकारों पर किसी प्रकार का आक्षेप या हनन नहीं होगा ।

24. यह कि विकासक (द्वितीय पक्ष) इस विकास एग्रीमेन्ट के तहत भवन निर्माण कार्य करेगे अगर एग्रीमेन्ट से किसी तरह का विचलन करेगे तो प्रथम पक्ष (भुस्वामिगण) विकासकर्ता को नोटिस देकर सुचित करेगे अगर सरकारी नीतियों के कारण, मुकदमा के कारण या न्यायलय के आदेश के तहत् निर्माण कार्य रूक जाये तब वैसी हालत में विकासकर्त्ता का दोष नहीं होगा। तथा किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भू–स्वामिगण एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर विट्रिषन ऐक्ट 1940 तथा संशोधित निमय के तहत किया जायेगा।

25. यह कि भविष्य में बहुमंजिलीय भवन में फ्लोर निर्मित करने का अनुमति पटना नगर निगम वो सक्षम पदाधिकारी वो रेरा से अनुमति मिलता है तो अनुमति मिलने के पश्चात हि उपरी फ्लोर का निर्माण करेगें और उसमें भी भुखण्ड स्वामिगण का 50 प्रतिशत हक वो हिस्सा होगा शेष निर्माण के एवज में विकासकर्ताका 50 प्रतिशत हक वो हिस्सा होगा।

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

26. यह कि भू–सम्पदा विनियमन प्राधिकरण, बिहार (RERA) के प्रावधानो का विकसक द्वारा पालन किया जायेगा एंव केन्द्रिय जी0एस0टी0 कानून के अंर्तगत भुखण्ड स्वामिगण एंव विकसक को अपने–अपने हक वो हिस्सा में अवंटित फ्लौटों का कर स्वयं भुगतान करना होगा।

27. यह कि डेभलपर **ग्रीण होम्स डेवलर्पस प्राईवेट लिमिटेड,** को अंकेन अठारह लाख रूपयानन–रिफण्डेबुल के रू॰ में देना है एवं विकास कर्ता **ग्रीण होम्स डेवलर्पस प्राईवेट लिमिटेड,** ने भुखण्ड **स्वामीगण को मेमोरण्डम ऑफ अन्डरस्टैंडिंग (एकरारनामा वास्तेविकासमनोबंध–पत्र) के** रूप में अंकेन ६ः लाख रूपया जो निम्न प्रकार हैः–

1 यह कि भुखण्ड स्वामी न0–01, लालबाबू राय अन्दर एच0यू0एफ0 के तहत अंकेन 1,35,000/–रूपया बजरिये चेक नम्बर 626–77 8 063697 दिनॉक 4/8/22 11/8/22 आई. डी. बी. आई बैंक अनिसाबाद ब्रॉच पटना

2 यह कि भुखण्ड स्वामी न0–02, द्वारिका प्रसाद यादव अन्दर एच0यू0एफ0 के तहत अंकेन 2,00,000/– रूपया बजरिये चेक नम्बर..... ,दिनॉक.....,,,आई. डी. बी. आई बैंक अनिसाबाद ब्रॉच पटना

3 यह कि भुखण्ड स्वामी न0–03 मालती देवी अन्दर एच0यू0एफ0 के तहत अंकेन 2,65,000/– रूपया बजरिये चेक नम्बर 627773 63697 ,दिनॉक 4/8/22 11/8/22 ,आई. डी. बी. आई बैंक अनिसाबाद ब्रॉच पटना भिन्न–भिन्न तिथियों में भुगतान भुखण्ड स्वामीगण ने विकासकर्ता से पाया वो पा कर मेमोरण्डम ऑफ अन्डरस्टैंडिंग (एकरारनामा वास्ते विकास मनोबंध–पत्र) पर अपना हस्ताक्षर बनाया।

28. यंह कि भू–स्वामिगण अपने हक वो हिस्सा की सम्पत्ति को जिस प्रकार चाहें अपने उपयोग वो उपभोग में लावेगें इसमें विकासकर्ता एवं उनके खरीदार को किसी प्रकार का कोंई आपत्ति नही होगा वो न करेगें।

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

29. यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

30. यह कि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण के 50 प्रतिशत के हिस्से में निम्नलिखित प्रकार की सामग्री लगाकर देंगे ।

परिशिष्ट–1 (एक)

क्षेत्रफल 18 **डीस मील अर्थात 7839 वर्ग फीट** जमीन परती व्यवसायिकभूमि," वाके सर्वे मौजा मुजफ्फरपुर चितकोहरा, वर्तमान मोहल्ला भिखाचक, थाना गर्दनीबाग, जिला पटना अवर निबंधन कार्यालय एंव जिला अवर निबंधन कार्यालय सदर पटना, अन्दर थाना न0. 17, खाता न0. 113, कैडेस्ट्रलसर्वे प्लौट न0–1018 का पार्ट, **भुमि मुल्याकन सुचि के अनुसार सिरियल न0 136., जोन–3,** जो विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार वो पटना नगर निगम के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :–

चौहद्दी

उत्तर	:	श्री महेन्द्रराय वगैरह
दक्षिण	:	श्री रमेष राय
पुरब	:	बालदेव राय
पश्चिम	:	इन्दर राय

परिशिष्ट–2

यह कि बहुमंजिलिय भवन के निर्माण होने के बाद भुखण्ड स्वामीगण एवं विकास कर्ता के बीच निर्मित फ्लैट/ऑफीस/ दुकान वो कार पार्किंग का विभाजन इस प्रकार किया गया एवं भुखण्ड स्वामीगण को निम्न फ्लैट/ऑफीस/ दुकान प्रस्तावित भवन में भुखण्ड के एव जमें हिस्सा मिलेगा जो निम्न प्रकार है।

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

भुखण्ड स्वामीगण स्वामीगण को 50 प्रतिशत फ्लैट, दुकान/ऑफीस एंव पार्किंग स्पेस मिलेगा

विकासकर्ता 50 प्रतिशत फ्लैट/दुकान/मॉल/ऑफीस एवं कार पार्किंग स्पेस प्रस्ता वित भवन में निर्माण करने के एव जमें विकास कर्ता को हिस्सा में मिलेगां।

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

परिशिष्ट–3

संक्षिप्त वास्तु षास्तीय एवं ढांचागत विवरण ।

(क) जमीन सतह (फ्लोरिंग)– फ्लैट की सभी सतह पर विट रीफाईड कजारिया, सोमानिया, ए0जी0एल0 टाइल्स फ्लोरिंग होगा।

(ख) खिड़की–स्लाइडींग विन्डो काफ्रेम जिसमें ग्लास के साथ किया जिसके साथ एस0एस0 स्टील, यू0पी0बी0सी0 स्टील रेलिग रहेगा।

(ग) दरवाजा–सखुआ के लकड़ी का चौखट के साथ 30 एम०एम० टॉप कम्पनी का मोटा प्लसवाटरप्रूफ प्लाई बोर्ड का दरवाजा पेन्ट किया हुआ रहेगा जिसमें लॉक गोदरेज या लिंक का होगा।

(घ) रसोई–रसोई कामेन स्लैब 24 इंच चौड़ा जिसका उँचाई जमीन से 30 इंच रहेगा, इस पर ग्रीन मार्बल ग्रेनाईट का स्लैब लगा हुआ रहेगा।

(ङ) स्नानघर (बाथरूम)–बाथरूम के दीवाल पे छः फीट उँचा ग्लेज टाईल्स सभी तरफ लगा हुआ रहेगा। सभी फ्लैट में दो बास बेसिन पैरिवेयर एवं हिन्दवेयर कम्पनी तथा दोनों बाथरूम में हॉट–कोल्ड पानी का पाईप लगा हुआ रहेगा जिसमें नल जैगुआर कम्पनी का लगेगा।

(च) दीवाल प्लास्टर ऑफ पेरिस किया हुआ रहेगा।

(छ) टेलीफोन तथा केबल–टेलीफोन तथा केबल का ड्राइंग हॉल में प्वाइंट दिया हुआ रहेगा।

(ज) बिजली–नक्शे के हिसाब से सभी जगह बिजली का प्वाइंट दिया हुआ रहेगा। सभी समान आई०एस०आई० का होगा। **(एल0 एण्ड टि0 एलेक्ट्रीकल या हैवेलस)**

(झ) जेनरेटर लोड कैपिसीटी के अनुसार दिया जायगा।

(ञ) लिफ्ट – स्टैण्र्डड कम्पनीका।

भूमि मूल्याकन सूचि के अनुसार विवरण

1. क्षेत्रफल **18 डीसमील अर्थात 7839 वर्गफीट** जमीन
2. भूमि का मुल्य अंकेन–2,26,00,000/–रूपया मात्र
3. नन–रिफण्डेबुल अंकेन 6,00,000/–रूपया
3. मुद्रांक शुल्क–अंकेन 4,64,000/– रुपया + अंकेन 1000/–रुपया
3. निबंधन शुल्क अंकेन 41,000/–रुपया एवं अन्य शुल्क दैय है।

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

यह कि इस लेख्य में लिखी सारी बातों को लेख्य के समक्ष पक्षगण/पक्षकार पढ़कर एवं पढवा कर अच्छीतरह समझ–बुझ लिया तथा सही पाकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना हस्ताक्षर कर दिया

हस्ताक्षर गवाहान–

पहचान

S/o lal babu Rai
Bhikhachak (maishma)
Anisha bad -
Patna- 800002

MOHD. FIROZ ALAM
S/O Ismail Ahmad
Vill ZAFAR PURA,
PO. Mustafa Bad
DIST. SIWAN

राजेश कुमार
पु० देवकी राय
ग्राम- भिखाचक अतीशाबाद
पटना-2

योगेन्द्र कुमार
पु० देवकी राय
भिखाचक अतिशाबाद
पटना-2





हस्ताक्षर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष (डेवलपर)

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.	465000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	486000/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	21000	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-	21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 22000

Registering Officer
Patna

Date: 11/08/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 11th August 2022 by Lal Babu Ray Late Mathura Ray by profession Others. Status - Executant

11/8/22

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:11/08/2022**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Mohammad Firoz Alam' age '49' Sex 'M', 'Mohammad Ismail Khan', resident of 'Ali Nagar, Anisabad, Dist.- Patna.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 11/08/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 280 on pages on 91 -110, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-43 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 11/08/2022

Token No. : 13443 Year : 2022 S.No. : 13108 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 12287

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR372929752135 83U
Certificate Issued Date	:	14-Jul-2022 03:30 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01573646098322 44U
Purchased by	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	10,000(Ten Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	4,000 (Four Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	15,000 (FifteenThousand only)

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

For GREEN HOMES DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

Do not write or type below this line

KC 0003377051

Serial No. 11474 Circle:-Patna Book No. :- 1 Deed No. 10733 B-4



बिहार BIHAR Serial No. 11474 क्रय संख्या 22222 दिनांक 8/6/22 MP 485286 Deed No. 10733

क्रेता का नाम एवं पता.....

Govt. of Bihar विद्याभूषण प्रसाद सिंह, मुद्रांक विक्रेता

District Registry Office, Patna निबंधन कार्यालय, पटना

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **19/07/2022** by **Vidyabhushan Prasad**
A Stamp Duty of Rs. **922000/-** and other Fees of Rs. **22000/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **10733** in Book No. **1**, Volume No. **246** on pages from **38** to **54** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **38** / Year **2022**

19/7/2022

बिहार सरकार

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Patna

Date: 19/07/2022 Token No: 11625 /2022

विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक 16 जून 2022 ई० को यह विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच किया गया।

1 श्री विध्याभुषण प्रसाद उम्र 45 वर्ष पिता स्वर्गीय रामचन्द्र राय, निवास स्थान भिखाचक, चितकोहरा, थाना गर्दनीबाग, पोस्ट अगमकुआं, जिला पटना (बिहार), पिन कोड–800002, भारतीय–नागरिक।

Aadhar No. 3638 8881 6333 Mob. 9304086765

PAN:

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

Abhishek 14.7.22 Director

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

District Registry Office/

Token Number 11625 Reg. Year 2022 Serial Number 11474 Deed Number 10733

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Neyaz Alam (Director)						
Sig.	19.07.2022						
Executant	Abhishek Kumar						
Sig.	Abhishek Kumar 19.7.2022						
Presented By	Vidyabhushan Prasad						
Sig.	19.7.2022						
Executant	Vidyabhushan Prasad	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	19.7.2022						
Identified By	Mohammad Firoz Alam						
Sig.	19-7-2022						



SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop135

19.7.2022

2.श्री अभिषेक कुमार, उम्र 19 वर्ष, पिता श्री विद्याभुषण प्रसाद, निवास स्थान भिखाचक, चितकोहरा, थाना– गर्दनीबाग, पोस्ट अनिसाबाद, जिला पटना (बिहार), पिन कोड–800002, भारतीय–नागरिक।

Aadhar No. 931290100886 **Mob.** 8873115906

PAN:

..... भुखण्ड स्वामिगण

"भूखंड स्वामिगण" से अभिप्राय उनके सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका संबंध भूखंड स्वामिगण के भूखंड निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/उत्तराधिकारीगण सम्मिलित है।

एवं

ग्रीण होम्स डेवलर्पस प्राईवेट लिमिटेड कम्पनी रजिस्ट्रर्ड अंडर दी इंडियन कम्पनीज एक्ट 1956 अंडर सब–सेक्सन(1)के अंतर्गत पंजीकरण संख्या –U45200BR2012PTC018505 पंजीकृत कार्यालय दानिष अर्पाटमेंट, समनपूरा, राजाबजार, पटना,–800014 के द्वारा निदेशक नेयाज आलम उम्र 39 वर्ष पिता स्वर्गीय एजाज आलम, निवास स्थान फ़ेडरल कॉलोनी, सेक्टर–2, फुलवारी शरीफ, पोस्ट वो थाना–फुलवारीशरीफ, जिला–पटना (बिहार), पिनकोड–801505, पेशा–व्यापार, भारतीय–नागरिक ।

PAN: AAECG6784A, Mob.8825138216

..... द्वितीय पक्ष

यहाँ "विकासकर्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी कार्यालय, उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेंट से है, जिसका सबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है सम्मिलित किया जाता है।

संदर्भ

विदित हो कि परिषिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति **पंद्रह डीसमील (15 डी0) अन्दर खाता न0. 113, कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट न0. 1018** में कूल एराजी एकावन डीसमील (51 डी0), अन्दर रेवेन्यु थाना न0. 17, तौजी न0. 5237, वाके मौजा मुजफ्फरपुर अजीम महाल चितकोहरा, थाना गर्दनीबाग जिला पटना का अश है। उपरोक्त कुल एराजी 61 डी0 जमीन स्व0 मथुरा राय स्व0 सीताराम राय और स्व0

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

जमीन स्व0 मथुरा राय, स्व0 सीताराम राय और स्व0 रामचन्द्र राय सभी वल्द स्व0 भागवत राय ने समिलान खरीदगी कर दखल कब्जा में आया।

विदित हो कि उपरोक्त प्लौट नम्बर 1018 के कुल एराजी 61 डी0 में से लगभग 10 डी0 जमीन समिलातन सरकार द्वारा पटना बाईपास के निर्माण हेतु अधिग्रहण कर लिया गया था और शेष एराजी 51 डी0 लग़भग बचा जो आगे चलकर स्व0 मथुरा राय, स्व0सीता राम राय वो स्व0 राम चन्द्र राय आपसी बटवारा कर लिए और अलग–अलग दखल कब्जा में आये तथा सरकारी सिरिस्ते में नाम दर्ज कर बाकर सरकार को टैक्स आदय करने लगे और रसीद प्राप्त करने लगे। स्व0 मथुरा राय को जमीमा न0–1, मेंप्लौट न0–1018 का पार्ट में मवाजी 18 डी0 खास हक वो हिस्सा मिला वो स्व0 सीता राम राय को जमीमा न0. 2 में प्लौट न0. 1018 का पार्ट में मवाजी 18 डी0 खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया वो इसी तरह राम चन्द्र राय को भी को जमीमा न0–3 में प्लौट न0–1018 का पार्ट में मवाजी 15 डी0 खास हक वो हिस्सा मिला वो दाज पाया तथा आपसी बंटवारा की तारिख से स्व0 मथुरा राय, स्व0सीता राम राय वो स्व0राम चन्द्र राय अपने–अपने हिस्से पर इलाहदा–इलाहदा होकर वो रहकर अपने–अपने दखल कब्जा में रखकर मालिक वो भू–स्वामी के दखल कार होकर वो रहकर अपने दखल कब्जा में रख कर अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आय वो सरकारी सिरिस्तों मे सब का अलग–अलग नाम भी दर्ज हो गया।

यह कि स्व0 रामचन्द्र राय अपने पीछे एक पुत्र नामतः विद्याभूषण प्रसाद वो पौत्रगण को अपना जायज वारिस वो उत्तराधिकारी हिन्दु मिताक्षरा कानून के तहत छोड़ कर स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास स्व0 रामचन्द्र राय के, विद्याभुषण प्रसाद व स्व0 रामचन्द्र राय के पिता पौत्रगण अपने दादा के सोलह आना सम्पत्ति पर इजमालन मालिक वो भू–स्वामी के दखलकार होकर वो रहकर अपने दखल कब्जा में रखकर अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आये।

यह कि बअदाये लगाने की मालगुजारी रसीद अंचल कार्यालय सदर पटना से जमाबंदी नं0–1664, भाग वर्तमान–19, पृष्ठ संख्या–2889 के द्वारा स्व0 रामचन्द्र राय के नाम से कटती चली आ रही हैं।

यह कि भुखण्ड स्वामी के पिता स्व0 रामचन्द्र राय के नाम से राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग अंचल कार्यालय सदर पटना से भूमि दखल–कब्जा प्रमाण पत्र सं0–4421/2022–2023 दिनांक 07.05.2022 प्राप्त है।

यह कि भुखण्ड स्वामी नं0–1 ही अपने परिवार के अफसर वो कर्ता है वो भुखण्ड स्वामीगण परिशिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति के मालिक वो अधिकारी है एवं भूखंड स्वामीगण के अलावे अन्य कोई भी दूसरा व्यक्ति हिस्सेदार नहीं है जिसे भूखण्ड स्वामीगण अपने–अपने हक वो हिस्सा प्लॉट न0–1018 में मवाजी 15 डी0 जगीन बनाम विकासकर्ता/ डेभलपर के विकास मनोबंध–पत्र (Development Agriment)कर रहे हैं, जो

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

Abhishek Kumar 14.7.2022

हर प्रकार के झगडा–झंझट वो ऋण–भार सरकारी वो गैर सरकारी से पूर्णतः मुक्त एवं पाक वो साफ है।

यह कि भुखण्ड स्वामिगण ने यह भी सच्चाई प्रकट किया तथा विश्वास दिलाया है कि परिषिष्ट सख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति हर तरह से पाक साफ है और स्वत्वदोष ऋण भार एव अन्य प्रकार के विवादों से मुक्त है और भुखण्ड स्वामिगण ने परिषिष्ट संख्या–1 में वर्णित सम्पत्ति के निस्बत इस विलेख के अतिरिक्त कोई अन्य विलेख या दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों के नाम निष्पादित नहीं किया है एवं भुखण्ड स्वामिगण के अलावा कोई दुसरा हिस्सेदार या दावेदार नहीं है भुखण्ड स्वामिगण मनोबंध–पत्र (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) करने का पुर्ण अधिकार धारित करते हैं।

यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण ने अपने उपरोक्त जमीन को जिसका पूर्ण विवरण इस विकास मनोबंध–पत्र के नीचे दर्ज है। उसको द्वितीय पक्ष (डेभलपर) को बहुमंजिलीय भवन जिसका नाम"..... ....."बनाकर विकसित करने के लिए कन्भर्षन पर देना स्वीकार की है वो द्वितीय पक्ष भी उपरोक्त भुखण्ड पर व्यवसायिक–सह–आवासीय बहुमंजिलीय भवन बनाकर विकसित करने के लिए लेना सहर्ष स्वीकार किए हैं ।

यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण ने इस लिखित एकरारनामा का निष्पादन कर द्वितीय पक्ष को व्यवसायिक–सह–आवासीय बहुमंजिलीय भवन बनाने के लिए उपरोक्त जायदाद परिशिष्ट संख्या–1 पर पूर्ण रूप से इसलिए दखलकब्जा दे दिया है की वो उसपर बहुमंजलीय भवन, फ्लैट्स/ऑफीस/मॉल/ दुकान वो कार पार्किंग बनायेगें जिसका निम्नलिखित शर्ते हैं :–

1. यह कि प्रथमपक्ष/ भुखण्ड स्वामिगण ने द्वितीय पक्ष को विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त जमीन जिसका विवरण इस वसीका के परिशिष्ट संख्या–1 में दर्ज है, वो हर प्रकार के नुक्सहकियत वो ऋण–भार से मुक्त है।

2. यह कि इस एकरारनामा के निष्पादन व नक्शा पास हो जाने के बाद तुरंत उस जमीनपर द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिलीय भवन बनाने की कार्रवाई शुरू कर देवेगें। अन्यथा यह एकरारनामा रद्द समझा जायेगा और जमीन पर प्रथमपक्ष अपना दखल कब्जा प्राप्त कर लेंगे।

3. यह कि द्वितीय पक्ष (डेभलपर) उस भूखण्ड पर बहुमंजिलीय भवन बनाने का काम नियमानुकूल ही करेंगे तथा जो भी बहुमंजिलीय भवन बनायेंगे उसे पहले सक्षम पदाधिकारी विभाग के द्वारा जरूरत के मुताबिक

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

Abhishek Kumar 14.7.2022

आदेश प्राप्त करेंगे। इस कार्य के लिए डेभलपर पटना नगर निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार पटना/सक्षम पदाधिकारी से नक्शा प्रपोज्ड प्लान नियम कानून के तहत पास करायेंगे जिसे (प्रपोज्ड प्लान) भू–खण्ड स्वामिगण को दिखाने के बाद उनकी सहमति से ही दाखिल करेंगे तत्पश्चात् ही डेवलपर उस भूमि पर बहुमंजिलीय भवन का नक्शा पास तथा निर्माण कार्य प्रारम्भ करेंगे।

4. यह कि डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष इस वसीका में दिये गये परिशिष्ट–1 में वर्णित जमीन पर इस शर्त पर यह विकास मनोबंध–पत्र कर रहे हैं कि विकसित किया हुआ बहुमंजिलीय भवन का कुल निर्माण रकाा (सुपर बिल्ड–अप एरिया) का 50 प्रतिशत सुपर बिल्ड–अप एरिया भू–खण्ड स्वामिगण यानी प्रथमपक्ष को डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष बिना किसी जोरदबाव के दे देंगे, जिसपर भू–खण्ड स्वामिगण यानी प्रथमपक्ष का पूर्ण अधिकार एवं स्वत्व एवं दखल–कब्जा हो जायेगा और वेजिसतरह चाहें उस तरह अपना उपयोग, उपभोग करेंगे एवं किसी दूसरे से भी हस्तानान्तरण करने का पूर्ण अधिकार अपने हिस्से के भाग को प्रथम पक्ष/ भुखण्ड स्वामिगण को ही रहेगा। एवं विकासर्कता अपने हिस्से मे मिले फ्लैट के सम्बंध मे किसी खरीदार से बिकय अनुबंध कर सकते है किन्तु विकासक अपने हिस्से मे मिले फ्लैट का विकी पत्र तब तक नही करेंगे जब तक कि वह भुखण्ड स्वामिगण के हिस्से का पूर्ण कर दखल–कब्जा नही देते हैं ।

5. यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण वो द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपने–अपने हिस्से को किसी को विक्रय कर सकते हैं या किराया पर लगा सकते हैं या उस पर व्यवसायिक संस्था से कर्ज ले सकते हैं या खुद निवास कर सकते हैं । यह कि विकासक अपने हिस्से में मिले फ्लैट के संबंध में किसी खरीदार से विक्रय अनुबंध कर सकता है। किन्तु विकासक अपने हिस्से के फ्लैट का बिक्री पत्र तव तक नहीं करेंगें, जवतक की वह भूमि मालिक के हिस्से के फ्लैट व दुकान का पूर्णतः बँटवारा कर लेंगें।

6. यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण वो द्वितीय पक्ष को बने हुए बहुमंजिलीय भवन में अपना हिस्सा कि धर मिलेगा इसको दोनों पक्ष आपस में बैठ कर पटना नगर निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार पटना /सक्षम पदाधिकारी नक्शा पास वो रेरा रजिस्ट्रेशन होने के बाद तय कर एकरारनामा **(Allotment Satisfy)** बना लेंगे। बाकी अनिर्मित हिस्से जैसे सड़क उसके अगल–बगल के जमीन, खुले हिस्से, सीढ़ी पैसेज, बिजली, पानी लगाने वाली ज़गह वगैरह आदि पर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण वो द्वितीय पक्ष को अपने–अपने हिस्सा मुताबिक इजमालन दखल–कब्जा में रहेंगे वो प्रथम पक्ष/ भुखण्ड स्वामिगण वो उनके द्वारा जिनको फ्लैट का हस्तान्तरण करेंगे, उनको वो द्वितीय पक्ष

Abhishek Kumar 14.7.2022

For GREEN HOMES DEVELOPERS PVT. LTD. 14/07/2022 DIRECTOR

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

या उसके हस्तान्तरण किये गये फलैटों के व्यक्तियों को उपरोक्त संयुक्त स्थान संयुक्त रूप से उपयोग करने का अधिकार रहेगा।

7. यह कि इस लेख्य के परिशिष्ट–1 (एक) में वर्णित भूमि पर विकास कर बहुमंजिलीय व्यवसायिक भवन निर्माण करने का अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष यानी डेभलपर का ही होगा। भवन निर्माणकरने के संबंध में नक्शा पास कराने का काम या किसी सक्षम पदाधिकारी का आदेश प्राप्त करने की पूरी जबाबदेही सिर्फ द्वितीय पक्ष का ही रहेगा। उन सब चीजों में जो भी खर्च वहन करना पडे वह खर्च द्वितीय पक्ष ही करेंगे।

8. यह कि भवन निर्माण में किसी तरह का जो भी खर्च या व्यय होगा उस खर्च से डेभलपर द्वारा जो भी भवन निर्माण के संबंध में खर्च होगा उसका हिसाब–किताब, लेन–देन से किसी भी तरह का कोई मतलब या सम्बन्ध प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण को या उनके वारिसान या उनके उतराधिकारियों को नहीं रहेगा ।

9. यह कि प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण एवं विकासर्कता के बीच यह तैय पाया है कि भूखण्ड का नक्शा स्वीकृत, रेरा रजिस्ट्रेषन इत्यादि करने के लिये एक वर्ष का समय प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को दिया है इसके लिये प्रथम पक्ष को सारा पेपर देना होगा. इसी अवधि के अन्दर पटना नगर निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार पटना सक्षम पदाधिकारी के द्वारा नक्षा की स्वीकृत एवं रेरा रजिस्ट्रेषन करा लेना होगा इसके बाद विकास मनोबंध का निर्माण की अवधि चार वर्ष तथा ग्रेस पिरियड छः महीना हो गाइ सीमियाद के अन्दर विकासकर्ता को बहुमंजिलिये भवन का सम्पुर्ण निर्माण कर लेना हो गाये पाबंदी विकासकर्ता पर होगी। यदि चार साल छः माह के अन्दर काम पूरा नही हो सका तो वैसी परिस्थिति मे द्वितीय पक्ष यानी विकासकर्ता प्रथम पक्ष यानी भुखण्ड स्वामिगण को अंकेन 25,000/–रूपया प्रति कट्ठा प्रति महिना की दर से देना होगा और यह समय अवधि क्या होगा यह परिस्थिति अनुसार प्रथम पक्ष तय करेगें।

10. यह कि बहुमंजिलीय भवन/व्यवसायिक /आवासीयपूर्ण रूप से विकसित करने का निर्माण अवधि पटना नगर निगम/विघटित क्षेत्रिय विकास प्राधिकार पटना सक्षम पदाधिकारी से नक्शास्वीकृत वो रेरा रजिस्ट्रेषन होने के बाद चार वर्ष के अलावा 6 (छः) महीना के 'ग्रेस पीरियड' के साथ रहेगा द्वितीय पक्ष खण्ड–खण्डकर या जिस तरह से सुविधा हो उस तरह उक्त अवधि तक निश्चित रूप से निर्माण का कार्य पूरा कर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण को दिये गये 50 प्रतिशत हिस्से के अनुसार पूरा कर लेंगे तथा उक्त अवधि के अन्दर ही पूर्ण रूप से निर्मित फलैट/दुकान/ऑफीस एंव कार पार्किंग पर दखल कब्जा प्रथम

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

For Green Homes Developers Pvt. Ltd

Director

पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण के हिस्से के अनुसार द्वितीय पक्ष करा देंगे। भूखण्ड स्वामिगण के हिस्से में दिया गया 50 प्रतिशत फ्लैट/दुकान/ऑफीस एवं कार पार्किंग आदि समेत दिया जायेगा जो उक्त अवधि के अन्दर देगें।

11. यह कि किसी अनहोनी घटना या प्रकृति की कोपलीला से रूकावट इत्यादि के वजह से भवन बनाने में जो समय बर्बाद होगा, जिससे भवन निर्माण में विलम्ब होगा उस अवधि को निर्माण की अवधि में नहीं लिया जाएगा।

12. यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण के सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा भवन निर्माण सामग्री को जॉच करने का अधिकार प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण एवं उनके वारिसान को होगा।

13. यह कि डेभलपर को यानी द्वितीय पक्ष को वर्णित सम्पत्ति पर एक या एक से अधिक ब्लॉक (खंड) में नियमानुसार भू-खण्ड पर भवन का निर्माण करने का अधिकार होगा। इस पर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण को किसी तरह का कोई एतराज या आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा ।

14. यह कि समय अनुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधीन भवन में किसी तरह का फेर-बदल करना पड़े तो भवन निर्माता यानी डेभलपर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण से विचार कर ही उस कार्य को करने के लिए अधिकारिक होगें।

15. यह कि डेभलपर स्वयं या किसी अन्य भवन निर्माता या ठीकेदार को रख कर भवन-निर्माण करायेंगे, निर्माण के समय अभियंता या अन्य पदाधिकारी की नियुक्ति या प्रोन्नति या हटाने का पूर्ण अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष को ही रहेगा। उसी प्रकार, द्वितीय पक्ष सुविधाअनुसार अभियंता, आर्किटेक्ट, सर्वेयर बहाल कर सकते हैं। जिसका संपूर्ण व्यय द्वितीय पक्ष को वहन करना है जो दायित्व है।

16. यह कि दोनो पक्ष का सहमत है और वचनबद्ध है कि वे **बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा-5(1) एवं 5(2) तथा बिहार भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियमावली, 2017** के सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक 50 % एवम् स्वामिगण 50 % अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामिगण होगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक से बेचने/ अन्तारण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। जिस के लिए विकासक/संप्रवर्तक को भी अलग से किसी भी पावर ऑफ

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

वैसी हालत में पटना न्यायालय के क्षेत्राधिकार में विवाद लाने का अधिकार रहेगा।

21. यह कि यह डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट किसी भी समय या किसी भी आधार पर डेभलपर एवं भू–खण्ड मालिक का साझेदारी नहीं समझा जायेगा।

22. यह कि इस एग्रीमेन्ट के निष्पादित होने के दिन से ही भूखण्ड पर डेवलपर यानि द्वितीय पक्ष का निर्माण हेतु दखल कब्जा प्राप्त हो जायेगा और डेवलपर उस जमीन पर विकास या निर्माण हेतु अपने खर्च पर कार्य प्रारम्भ कर देगा, इस में भू–खण्ड मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी ।

23. यह कि भू–स्वामिगण या उनके वरिसान किसी भी व्यक्ति को परिशिष्ट संख्या–1 में वर्णित जमीन को किसी के हाथ न तो वयवयाना करेगें, न बेचेगे, न किसी कोई ईजारा रखेगें, न किसी प्रकार का चार्ज जमीन पर नहीं करेगें। अगर ऐसा करते है तो इस विकाश एग्रीमेन्ट के समक्ष अवैध एवं गैर–कानूनी होगा एवं विकासक कोइ विकास एग्रीमेन्ट के अन्तर्गत प्रदत्त अधिकारों पर किसी प्रकार का आक्षेप या हनन नहीं होगा ।

24. यह कि विकासक (द्वितीय पक्ष) इस विकास एग्रीमेन्ट के तहत भवन निर्माण कार्य करेगे अगर एग्रीमेन्ट से किसी तरह का विचलन करेगे तो प्रथम पक्ष (भुस्वामिगण) विकासकर्ता को नोटिस देकर सुचित करेमे अगर सरकारी नीतियो के कारण, मुकदमा के कारण या न्यायलय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जाये तब वैसी हालत में विकासकर्त्ता का दोष नहीं होगा। तथा किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भू–स्वामिगण एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर विट्रिषन ऐक्ट 1940 तथा संशोधित निमय के तहत किया जायेगा।

25 यह कि भविष्य में बहुमंजिलीय भवन में फ्लोर निर्मित करने का अनुमति पटना नगर निगम वो सक्षम पदाधिकारी वो रेरा से अनुमति मिलता है तो अनुमति मिलने के पश्चात हि उपरी फ्लोर का निर्माण

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

Abhishek Kumar
14.7.2022

करेगें और उसमें भी भुखण्ड स्वामिगण का 50 प्रतिशत हक वो हिस्सा होगा शेष निर्माण के एवज में विकासकर्ता का 50 प्रतिशत हक वो हिस्सा होगा।

26. यह कि भू–सम्पदा विनियमन प्राधिकरण, बिहार (RERA) के प्रावधानो का विकसक द्वारा पालन किया जायेगा एंव केन्द्रिय जी0एस0टी0 कानून के अर्तगत भुखण्ड स्वामिगण एंव विकसक को अपने–अपने हक वो हिस्सा में अवंटित फ्लौटों का कर स्वयं भुगतान करना होगा।

27. यह कि डेभलपर ग्रीण होम्स डेवलर्पस प्राईवेट लिमिटेड, को अंकेन दस लाख रूपया नन–रिफण्डेबुल के रूप में देना है एवं विकास कर्ता ग्रीण होम्स डेवलर्पस प्राईवेट लिमिटेड, ने भुखण्ड स्वामीगण को मेमोरण्डम ऑफ अन्डरस्टैंडिंग (एकरारनामा वास्ते विकास मनोबंध–पत्र) के रूप में अंकेन दस लाख रूपया जो निम्न प्रकार है:–

1 अंकेन 5,00,000/– रूपया बजरिये चेक नंबर 058336 दिनांक 10.02.2022 आई0डी0बी0आई0 बैंक अनिसाबाद ब्रांच पटना।

2 अंकेन 2,00,000/– रूपया बजरिये चेक नंबर 058432 दिनांक 29.03.2022 आई0डी0बी0आई0 बैंक अनिसाबाद ब्रांच पटना।

3 अंकेन 3,00,000/– रूपया बजरिये चेक नंबर 062753 दिनांक आई0डी0बी0आई0 बैंक अनिसाबाद ब्रांच पटना। भिन्न–भिन्न तिथियों में भुगतान भुखंड स्वामीगण ने विकासकर्ता से पाया वो पाकर मेमोरण्डम ऑफ अन्डरस्टैंडिंग (एकरारनामा वास्ते विकास मनोबंध–पत्र) पर अपना हस्ताक्षर बनाया।

28. यंह कि भू–स्वामिगण अपने हक वो हिस्सा की सम्पत्ति को जिस प्रकार चाहें अपने उपयोग वो उपभोग में लावेगें इसमें विकासकर्ता एवं उनके खरीदार को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही होगा वो न करेगें।

29. यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

30 यह कि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष / भुखण्ड स्वामिगण के 50 प्रतिशत के हिस्से में निम्नलिखित प्रकार की सामग्री लगाकर देंगे ।

परिशिष्ट–1 (एक)

क्षेत्रफल 15 डीसमील अर्थात 6533 वर्गफीट जमीन परती व्यवसायिक भूमि, वाके सर्वे मौजा मुजफ्फरपुर चितकोहरा, वर्तमान मोहल्ला भिखाचक, थाना गर्दनीबाग, जिला पटना अवर निबंधन कार्यालय एंव जिला अवर निबंधन कार्यालय सदर पटना, अन्दर थाना न0. 17, खाता न0. 113, कैडेस्ट्रलसर्वे प्लौट न0–1018 का पार्ट, भुमि मुल्याकन सुचि के अनुसार सिरियल न0 624., जोन–3, जो विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार वो पटना नगर निगम के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :–

चौहद्दी

उत्तर	:	श्री रमेश राय / स्व0 बालदेव राय
दक्षिण	:	बाईपास रोड
पुरब	:	स्व0 बालदेव राय / बाईपास
पश्चिम	:	स्व0 यमुना राय

परिशिष्ट–2

यह कि बहुमंजिलिय भवन के निर्माण होने के बाद भुखण्ड स्वामीगण एवं विकास कर्ता के बीच निर्मित पलैट / ऑफीस / दुकान वो कार पार्किंग का विभाजन इस प्रकार किया गया एवं भुखण्ड स्वामीगण को निम्न पलैट / ऑफीस / दुकान प्रस्तावित भवन में भुखण्ड के एव जमें हिस्सा मिलेगा जो निम्न प्रकार है।

भुखण्ड स्वामीगण स्वामीगण को 50 प्रतिशत पलैट, दुकान / ऑफीस एंव पार्किंग स्पेस मिलेगा

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

विकासकर्ता 50 प्रतिशत फ्लैट / दुकान / मॉल / ऑफीस एवं कार पार्किंग स्पेस प्रस्ता वित भवन में निर्माण करने के एव जमें विकास कर्ता को हिस्सा में मिलेगा।

परिशिष्ट–3

संक्षिप्त वास्तु शास्तीय एवं ढांचागत विवरण ।

(क) जमीन सतह (फ्लोरिंग)– फ्लैट की सभी सतह पर विट रीफाईड कजारिया, सोमानिया, ए0जी0एल0 टाइल्स फ्लोरिंग होगा।

(ख) खिडकी–स्लाइडींग विन्डो काफ्रेम जिसमें ग्लास के साथ किया जिसके साथ एस0एस0 स्टील, यू0पी0बी0सी0 स्टील रेलिग रहेगा।

(ग) दरवाजा–सखुआ के लकड़ी का चौखट के साथ 30 एम0एम0 टॉप कम्पनी का मोटा प्लसवाटरप्रूफ प्लाई बोर्ड का दरवाजा पेन्ट किया हुआ रहेगा जिसमें लॉक गोदरेज या लिक का होगा।

(घ) रसोई–रसोई कामेन स्लैब 24 इंच चौड़ा जिसका उँचाई जमीन से 30 इंच रहेगा, इस पर ग्रीन मार्बल ग्रेनाईट का स्लैब लगा हुआ रहेगा।

(ड) स्नानघर (बाथरूम)–बाथरूम के दीवाल पे छः फीट उँचा ग्लेज टाईल्स सभी तरफ लगा हुआ रहेगा। सभी फ्लैट में दो बास बेसिन पैरिवेयर एवं हिन्दवेयर कम्पनी तथा दोनों बाथरूम में हॉट–कोल्ड पानी का पाईप लगा हुआ रहेगा जिसमें नल जैगुआर कम्पनी का लगेगा।

(च) दीवाल प्लास्टर ऑफ पेरिस किया हुआ रहेगा।

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.
Director

For Green Homes Developers Pvt. Ltd
Director

Abhishek Kumar
14.7.2022

(छ) टेलीफोन तथा केबल–टेलीफोन तथा केबल का ड्राइंग हॉल में प्वाइंट दिया हुआ रहेगा।

(ज) बिजली–नक्शे के हिसाब से सभी जगह बिजली का प्वाइंट दिया हुआ रहेगा। सभी समान आई०एस०आई० का होगा। **(एल0 एण्ड टि0 एलेक्टीकल या हैवेलस)**

(झ) जेनरेटर लोड कैपिसीटी के अनुसार दिया जायगा।

(ञ) लिफ्ट – स्टैण्र्डड कम्पनीका ।

भूमि मूल्याकन सूचि के अनुसार विवरण

1. क्षेत्रफल **15 डीसगील अर्थात 6533 वर्गफीट जमीन**

2. भूमि का मुल्य अंकेन–4,50,00,000/–रूपया मात्र

3 नन–रिफण्डेवुल अंकेन 10,00,000/–रूपया

4 मुद्रांक शुल्क–अंकेन 9,21,000/– रुपया + अंकेन 1000/–रुपया

5 निबंधन शुल्क अंकेन 41,000/–रुपया एवं अन्य शुल्क दैय है।

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

यह कि इस लेख्य में लिखी सारी बातों को लेख्य के समक्ष पक्षगण/पक्षकार पढकर एव पढवा कर अच्छी तरह समझ–बुझ लिया तथा सही पाकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना हस्ताक्षर कर दिया।

हस्ताक्षर गवाहान–

MOHD. FIROZ ALAM. S/O ISMAIL KHAN Al Haqfaz - Misba Road Patna

14.7.2022

Abhishek Kumar.
14.7.2022
हस्ताक्षर प्रथम पक्ष/भुखण्ड स्वामिगण



जितेन्द्र कुमार
14/7/2022
पिता श्री देवानन्द राम
ग्राम/शिवचक
पो० चाँदमारी
थाना सदर
जिला पटना

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director 14/7/22

हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष (डेवलपर)

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

"May I Help You, Patna Sadar"
Ram Sevak Mandal.
Data Entry Operator.

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. 922000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 943000/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	21000	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-	21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 22000

Registering Officer
Patna

Date: 19/07/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 14th July 2022 by Vidyabhushan Prasad Late Ramchandra Ray by profession Others. Status - Executant

19.7.2022

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:19/07/2022**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Mohammad Firoz Alam' age '49' Sex 'M', 'Mohammad Ismile Khan', resident of 'Alinagar Road, No. 16, Anisabad, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 19/07/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna In Book 1 Volume No. 246 on pages on 38 -54, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-38 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 19/07/2022

Token No. : 11625 Year : 2022 S.No. : 11474 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 10733

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR37282721676060U
Certificate Issued Date	:	14-Jul-2022 03:29 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01573609665060 50U
Purchased by	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	GREEN HOMES DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	9,21,000(Nine Lakh Twenty One Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	21,000 (Twenty One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Deocre SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	9,43,000 (Nine Lakh Forty Three Thousand only)

Corporation of India Ltd. PATNA

For Green Homes Developers Pvt. Ltd.

Director

Abhishek Kumar 14.7.2022

Rajesh Kumar Gupta 14.7.2022

Do not write or type below this line

0003377052



BA 796310

बिहार BIHAR

5410 26-6-25 Love ...

...

3022

Date 30/6/2025

DEED OF FAMILY ARRANGEMENT

This Deed of Family arrangement is being entered into on this 28 day of June 2025, at Patna

Sri Dwarika Prasad Yadav aged about 78 years Son of Late Mathura Rai Resident of Bhikha Chak, Chitkohra, Thana – Gardanibagh, Post – Anishabad, District – Patna, Bihar, PIN Code – 800002. First Party

AND

Surendra Kumar aged about 44 years Son of Sri Dwarika Prasad Yadav, Resident of Bhikha Chak, Chitkohra, Thana – Gardanibagh, Post – Anishabad, District – Patna, Bihar, PIN Code – 800002. Second Party

AND

Shivendra Kumar aged about 40 years Son of Sri Dwarika Prasad Yadav, Resident of Bhikha Chak, Chitkohra, Thana – Gardanibagh, Post – Anishabad, District – Patna, Bihar, PIN Code – 800002. Third Party

NOTARY
Alok Kumar Das
Distt.-PATNA
Regd No.6920/22
(2019)
GOVT OF BIHAR

...reby authenticate this deed document
...) excuted by Sri/Smt (1) Dwarika Prasad Yadav S/o Late Radhika Rai ... of the first part
...a of Notaries Act 1952 (XLI) of Under
...ules 8 of Notaries Rule 1956 he basis of (2) Surendra Kumar Prasad ...
...dentification/Verification & Checked by (3) Shareholders Comm ... of the Second Part both
...Advocate and
...this 20th June Month 2025 Year
...Alok Kumar Das Notary Patna

S/o Sri. Dwarika Prasad Yadava all R/o Bhikhchak, Chhitkodaar, PS Barahiya Distt Patna.

NOTARY
Alok Kumar Das
Distt.-PATNA
Regd No.6920/22
(2022)
GOVT. OF BIHAR

RECITALS

WHEREAS the property described in schedule of this DEED, is ancestral property of the parties and devolved upon the First party through Partition.

WHEREAS the First party entered into a Development Agreement dated 11/08/2022 bearing Deed no – 12287 with M/s Green Homes Developers Private Limited for construction of a Multi storied building over the schedule land.

WHEREAS the first party is entitled to 50% share in the building proposed to be developed over the scheduled land in light of the Development Agreement dated 11/08/2022 bearing Deed no – 12287

WHEREAS the first Party by reason of old age and persistent sickness was unable to manage the scheduled property after execution of the Development agreement dated 11/08/2022 thus being **KARTA** of the family partitioned the scheduled property orally and decided to enter into this deed for family arrangement/ settlement for management of the said property.

WHEREAS the second and third party are son and legal heir of the First Party.

NOW THIS DEED WITNESSETH AS FOLLOWS:

1. THAT the first party appoints the second and third party to manage the scheduled property and further permits to take all and every legal and other action against the scheduled property.
2. That the First party permits the second and third party to get the property mutated in their name and secure other documents pertaining to the scheduled property.
3. THAT the First party permits and allows the second and third party to take equal share in the 50% shares of the building belonging to the First Party.
4. That the Second and Third party promise and undertakes to maintain, take care, medical care and provide standard living environment to the first party.
5. That all the parties to this deed have knowledge that the schedule property of development agreement dated 11/08/2022 has mutated in the name of second and third party and the said act was done for the convenience of the first party.
6. That the second party and third party have no objection regarding execution of the aforesaid development agreement in favour of developer.
7. That no party to this deed shall challenge chain of title and execution of aforesaid development agreement in any court of law.
8. That all the parties to this deed shall be liable under section 18 of the RERA Act 2016 and shall indemnify the developers and allottees of the project in case of defect in title or possession.

NOTARY
Alok Kumar Das
Distt.-PATNA
Regd. No.6920/22
GOVT. OF BIHAR

9. That all the parties to this deed has given full consent to the developer for getting approval of the sanction map of the project from the competent Authority.

The parties hereby declare that they have taken independent advice from their respective advocates and they know the true meaning and effect of this deed.

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have set and subscribed their hands to this writing the day and year first hereinabove written.

SCHEDULE PROPERTY

Khata no- 113
Survey Plot no- 1018
Thana no – 17

Situated at, Halka – Nutan Rajdhani 2, Mauza – Chitkohra, Circle – Patna Sadar, District – Patna bearing Computerised Jamabandi no - 212140000263048, Rakba- 6dc. Bhag – 76, Page – 19.

1st Party 28/6/25

2nd Party 28.6.25

3rd Party 28-6-2025

WITNESSES:

1. NEYAZ ALAM, S/O LATE AJAZ ALAM
   F.NO!.- 501, FIRDOUS CATTALE
   SEC-2, HARDUN- NAGAR
   PIN- 801505
2.

28/06/2025

NOTARY
Alok Kumar Das
Distt. -PATNA
GOVT. OF BIHAR

I identify the deponent who has signed L.T.I. in my presence.

ADVOCATE
30/6/25