Serial No. 12550 Circle: :Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 12326

Deed No. 12326

Serial No. 12550

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **30/08/2019** by **Rakesh Kumar Singh**
A stamp duty of Rs. **881300/-** and other fees of Rs. **20500/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **12326** in Book No. **1**, Volume No. **252** on pages from **253** to **271** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **39** / Year **2019**

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

Date: 30/08/2019

Token No: 13195 /2019

Scanned by:..................

"दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का बाजार मूल्य वर्गीकरण में प्रभावी MVR के अनुरूप है तथा इसपर निर्धारित मुद्रांक, निबंधन एवं अन्य शुल्क सही-सही चुकाया गया है।"

उपनिबंधन लिपिक

दस्तावेज जाँचा

हस्ताक्षर

VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
PARTNER

विकास कार्य एकरारनामा
(Development Agreement)

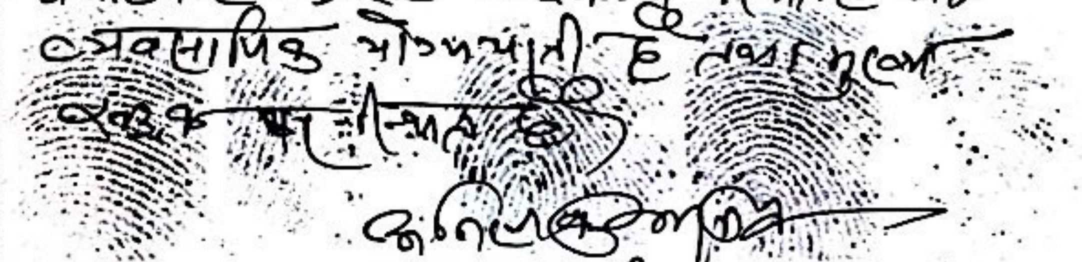
यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 29 अगस्त सन् 2019 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारो के बीच निष्पादित किया जाता है।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (प्रधान)

Scanned with CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

…oken Number 13195 | Reg. Year 2019 | Serial Number 12550 | Deed Number 123…

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Nitu Singh(Vaishnavi Builder And Developer) नितु सिंह 30/8/19						
Claimant Sig.	Reema Singh (Vaishnavi Builder And Developer) Rimasingh 30/8/19						
Claimant Sig.	Ritu Kumari(Vaishnavi Builder And Developer) Ritu Kumari 30.8.19						
Executant Sig.	Anita Kumari Anita Kumari 30.08.19						
Presented By Sig.	Rakesh Kumar Singh Rakesh Kumar Singh 30/8/19						
Executant Sig.	Rakesh Kumar Singh Rakesh Kumar Singh 30/8/19	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Executant Sig.	Shobhit Suman Sobhit Suman 30/8/2019						
Executant Sig.	Sunil Kumar Singh Sunil Kumar Singh 30.08.19						

(28)

उपरोक्त [illegible] संलग्न [illegible] अपार्टमेन्ट के सेट पश्चिम में [illegible] व्यवसायिक योग्य [illegible] है [illegible]

[illegible]

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802s…

29/8/19

8/5…

Scanned with CamScanner

1. श्री राकेश कुमार सिंह
2. श्री सुनिल कुमार सिंह } वल्दान स्व0 तपेश्वर सिंह
3. श्री शोभित सुमन
4. **श्रीमती अनीता कुमारी,** पिता स्व0 तपेश्वर सिंह

सभी का निवास स्थान – सगुना, पोस्ट – दानापुर, थाना – दानापुर, जिला – पटना, जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोडकर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

एवं म्

वैष्णवी बिल्डर एण्ड डेवेलपर, एक पार्टनरशीप फर्म जो कि निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधित है **पैन नं0 AARFV8664L** जिसका कार्यालय मकान सं0 285, बालाजी नगर, दानापुर, पटना बिहार – 801503 जसके पार्टनर **श्रीमती रीमा सिंह,** पति श्री शशि सिंह निवासी – सगुना, गैस गोदाम रोड, दानापुर, जिला – पटना, बिहार एवं **श्रीमती नीतु सिंह,** पति श्री अमरेश कुमार निवासी – सगुना, गैस गोदाम रोड, दानापुर, पटना, बिहार एवं **श्रीमती रितू कुमारी,** पति श्री शोभित सुमन, निवासी – सिंह कम्प्लेक्स, आर0 पी0 एस0 मोड़, सगुना, दानापुर, पटना, बिहार 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।

यह कि सम्पत्ति **मौजा – सगुना मंगल विहार ,दानापुर पटना** के सर्वे थाना न0 23 में अवस्थित है जिसका अन्य विवरण निम्नवत है।

VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
PARTNER

अनुसूची संख्श 1

खाता नं0	सर्वे प्लौट नं0	एराजी
97	188	10 कट्ठा

चौहद्दी

उत्तर	: बाबू लाल
दक्षिण	: रामजीवन सिंह
पूरब	: मुख्य सड़क
पश्चिम	: राम जीवन सिंह

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति में लेख्यकारी नं0 1 का 8.33 डीसमिल एवं लेख्यकारी नं0 2 का 8.33 डीसमिल एवं लेख्यकारी नं0 3 का 8.33 डीसमिल एवं लेख्यकारिणी नं0 4 का 6.25 डीसमिल जमीन है।

यह कि उपरोक्त जमीन व्यवसायिक मेन रोड पर स्थित है जिसका सरकारी मूल्य मो0 3,90,62,500/– तीन कड़ोड़ नब्बे लाख बासठ हजार पांच सौ रूपये मात्र है।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष 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।

VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
PARTNER

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं संकल्प के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के सहमति से अनुसूचि संख्या 1 में वर्णित जमीन पर नगर परिषद निजामत नगरपालिका दानापुर/पटना नगर निगम या अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप **GBN TAPESHWAR ENCLAVE** नामक 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 डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुंचायेगें और अधिकतम **एफ.ए.आर** निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए किसी प्रकार के क्षति से वंचित रखेगें एवं इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात प्रत्येक क्षति की क्षतिपूर्ति करेगें।

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

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा बहुमजिला 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 का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
PARTNER

Scanned with CamScanner

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता के बीच यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत या कोई अन्य सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 55 (पचपन) **प्रतिशत** एंव **भवन निर्माता/विकासक का 45 (पैंतालीस) प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा।

7. (क) यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि के सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

(ख) यह कि विकासक लेख्यकारीगण को गिफ्ट मनी मो0 50,00,000/—पचास लाख रूपये विभिन्न किस्तों में रेरा निबंधन के पश्चात भुगतान करेंगें।

8. यह कि 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 के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार **Architect** की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और पारिश्रमिक **(Fees)** डेवेलपर द्वरा 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।9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architects) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् दानापुर निजामत या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. ~~यह कि~~ इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे कि वे विभिन्न विकास कार्य यथा नक्शा और

VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
PARTNER

Scanned with CamScanner

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 यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़ कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण की सीमा रेरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से 3 वर्ष होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः माह का कृपा काल का समय दिया जाएगा।

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 पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे 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 नही रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे डेवलपर्स और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध उत्पन्न हो।

14. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का प्रस्तावित भवन पर जमीन के अनुपात में जमीन मालिक को 55 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतू प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त किया

VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
PARTNER

Scanned with CamScanner

अनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी। जमीन मालिक और डेवलपर के साथ उनके उत्तराधिकारी एवं बिकी किये गए खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेगें।

15. यह कि डेवलपर/विकासक को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य (Tenements)का निर्माण डी0 एम0 सी0/पी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उददेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखित हैः–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों 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।

(घ) किसी भी याचिका 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 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 करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
PARTNER

Scanned with CamScanner

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट/Tenementआदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/Tenementके एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें, अन्य किसी को आबंटित करें और खरीदारों 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 होगी।

(ज) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें, आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें, जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों Tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयॉ घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा tatutory कागजातों का डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
PARTNER

Scanned with CamScanner

(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 सम्बन्धित 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। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते हैं कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेगें एवं कार्य में रूकावट पैदा नहीं करेगें।

(घ) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का काई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(ड.) 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 इस विलेख के लिखे जानं 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 उदेश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
PARTNER

Scanned with CamScanner

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

17. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवलपर 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 डेवलपर/विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधकर रख सकते हैं बषर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर 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 जाएगा।

18. 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।

19. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

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

VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER

PARTNER

Scanned with CamScanner

22. 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।

23. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफट इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नही होगी।

24. इस मनोबध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा 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।

25. डेवेलपर डी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियम और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य, बिजली कार्यों जिसमें उपरी टंकी, पानी ब्यवस्था, नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है, वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृती योजना के अनुसार षामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेगें तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जवाबदेह नही होगे।

28. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टयों के अनुसार निर्मित होगी।

VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
PARTNER

Scanned with CamScanner

29. यह कि जमीन मालिक जमीन के स्वत्त्व संबंधी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेगें तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति विकासक/डेवलपर को उपलब्ध करायेगें

SPECIFICATIONS

भवन का वास्तु शास्त्रतीय एवंढांचागत विवरणः

ढ़ाचा : आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा (टाटा स्टील या समकक्ष)।

सिविल कार्य : प्रथम कोटि का ईट, सिमेन्ट, बालू एंव मसाला।

परिसज्ज्न : फ्लैट की सभी भितरी दिवारें एवं छत वाल पुटटी का एवं प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और वाल पुटटी के साथ एक्सटेरियर वेदर कोट से पुती होगी।

दरवाजें : दरवाजें का चौखट साल की लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला 32 एमएम प्लाई बोर्ड का फ्लश डोर होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट (एशियन नेरोलेक आदि) होगा वो मुख्य दरवाजा पे दोनो तरफ डिजाइनर स्कीन रहेगा।

खिड़कियां : अल्युमिनियम फ्रेम खिड़की ग्लास के साथ जिसमें लोहे का ग्रील लगा हुआ रहेगा।

फर्श : फ्लैट के अन्दर वेटरीफाइड टाइल्स (कजारयि या जानसन या सोमानी या समकक्ष) एवं अन्य सामूहिक फर्श जैसे सीढ़ी, कोरिडोर एवं अन्य कवर्ड एरिया में ग्रेनाईट/टाईल्स लगाया जाएगा।

VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
PARTNER

शौचालय : सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, सफेद ग्लेज टाइल्स 7 फीट उंचाई तक, सभी शौचालय का साजो समान आई0 एस0 आई0 ब्रांड (जगुआर एस्को या समकक्ष) का उपयोग होगा। बाथरूम फ्लोर में एन्टी स्कीड टाईल्स होगा।

रसोई घर : ग्रेनाईट का कार्यकारी प्लेटफोर्म तथा स्टेलनेस स्टील का सिंक, कार्यकारी प्लेटफोर्म से 2 फीट उंची रंगीन टाईल्स।

लिफ्ट : डी0 एम0 सी0 के नियमानुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट (कोन या जानसन या समकक्ष) होगा।

बिजली व्यवस्था : मानक बिजली सामग्री (हैवेल्स, फिलिप्स या समकक्ष) के साथ कॉन्सिल्ड पी0 भी0 सी0 वायरिंग, सभी कक्ष में ए0 सी0 प्वाईट एवं ड्राईंग रूम में केबुल प्वाईंट होगा।

पल्मबिंग एवं सेनेट्री : सभी पल्मबिंग एवं सेनेट्री कार्य आइ0 एस0 आई0 मार्क का होगा। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न, पी0 भी0 सी0 का पाईप आई0 एस0 आई0 मार्क के (आशिर्वाद, सुपरिम एंव सेनेटरी जैगुआर एस्को या पैरिवेयर या समकक्ष) प्रथम कोटि का होगा।

पानी :चौबीस घंटे अपने टयूबवेल से जुड़े सामुहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

जेनेरेटर : ध्वनिरहित जेनेरेटर (किर्लोसकर या महिन्द्रा या समकक्ष) द्वारा प्रतिक्षारत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे टयूबवेल एवं सामुहिक स्थानों सहित प्रत्येक फ्लैट में बिजली की व्यवस्था रहेगी।

VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
PARTNER

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

साक्ष्यगणः	प्रथम पक्ष (भूस्वामी) का हस्ताक्षर
जैनेन्द्र कुमार S/o श्री जितेन्द्र कु० विश्वकर्मा सगुना पा० दानापुर जि० पटना 29.8.2019	Rakesh Kumar Singh 29/8/19 Sunil Kumar Singh 29.08.19 Anita kumari 29.08.19 Sobhit Suman 29/8/2019

DR. Ranjan Kumar S/o - Shri Yugal Kishore Roy Vill - Shahbajpur P.O - Vishnupura P.S - Bihta Distt. - Patna 29/8/19	द्वितीय पक्ष (विकासक) का हस्ताक्षर VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER Ritu Kumari PARTNER नितु सिंह 29/8/19 Rima singh

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच

जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

कार्य

[redacted] का हस्ताक्षर

Rakesh Kumar Sinha
29/8/19

क्रेता का हस्ताक्षर

Rima Singh

Scanned with CamScanner

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR05327342030738R
Certificate Issued Date	:	29-Aug-2019 03:26 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0105964884856788R
Purchased by	:	VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
Description of Document	:	Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
Stamp Duty Paid By	:	VAISHNAVI BUILDER AND DEVELOPER
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	8,81,300(Eight Lakh Eighty One Thousand Three Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	9,01,800 (Nine Lakh One Thousand Eight Hundred only)

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

13/9/19

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Do not write or type below this line

TQ 0008252723

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Scanned with CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

...ible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...p 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.	881300/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper Rs.	0/-
Addl Stamp duty paid under Municipal Act Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan Rs.	901800/-

Registration Fee — FEE PAID

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

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

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

Registering Officer
Danapur

Date: 30/08/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 29th August 2019 by Rakesh Kumar Singh S/O Late Tapeshwar Singh by profession Others. Status - Executant

Rakesh Kumar Singh.
30/8/19

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:30/08/2019** **Registering Officer**
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Jainendra Kumar' age '60' Sex 'M', 'S/O Jitendra Kumar Vishwakarma', resident of 'Near Saguna Masjid, Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 30/08/2019 **Registering Officer**
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 252 on pages on 253 -271, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-39 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 30/08/2019 **Registering Officer**
Danapur

Token No. : 13195 **Year : 2019** **S.No. : 12550** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 122..**

8/30/...

Scanned with CamScanner