Serial No. 1501 Circle:-:Phulwari Sharif

Book No. :- 1 Deed No. 1482

Serial No. 1501

Deed No. 1482

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Phulwarisharif

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **15/02/2023** by **Lakshman Prasad**
A stamp duty of Rs. **49260/-** and other fees of Rs. **22000/-** 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. **1482** in Book No. **1**, Volume No. **28** on pages from **350** to **364** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **5** / Year **2023**.

Signature with Date
(Aditi Kumari)
Registering Officer, Phulwarisharif

Date: 15/02/2023 Token No: 1513 /2023

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित विवरणी के अनुरूप सही पाया।
हस्ताक्षर एवं मुहर जाँच लिपिक
कुमार अभिषेक
उ०व०लि०

Scanned by.........

1513

थाना – 31
खाता – 181 खेसरा – 377

रोक से मुक्त

15/2/23

विकास कार्य एकरारनामा
(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक–15/2/2023 को यह विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

खेसरा पंजी अप्राप्त
15/2/23

Lachhman Prasad 15.2.23
निष्पादक का हस्ताक्षर

श्री लक्ष्मण प्रसाद, उम्र–75 वर्ष, पिता स्व0 हजारी राय उर्फ हजारी लाल, निवासी महल्ला– सरिस्ताबाद, पश्चिमी टोला, पोस्ट–अनिसाबाद, थाना–गर्दनीबाग, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–800002, जाति–यादव, पेशा–व्यवसाय, भारतीय नागरिक।

PAN- DKOPP4732B, Mob.- 9570374046

(प्रथम पक्ष) ''भूखण्ड स्वामी'' से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

बनाम्

मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रेशन नं0– U45400BR2015PTC025370 प्रशासनिक कार्यालय–ग्राउण्ड फ्लोर, 'बेली कुँज' अपार्टमेंट, मजार गली, शेखपुरा, पटना–800014, द्वारा निदेशक 1. **श्री राजेश कुमार सिंह** (RAJESH KUMAR SINGH), पिता श्री सुरेन्द्र कुमार सिंह, निवासी स्थान–फ्लैट नं0–401, ब्लॉक बी, 'बेली कुँज' अपार्टमेंट, मजार गली, शेखपुरा, शेखपुरा, पटना–800014, जाति–कुर्मी, पेशा–व्यवसाय, भारतीय नागरिक। 2. **श्री लक्ष्मण सिंह** (LACHHMAN SINGH), पिता स्व0 मुल्कराज सिंह, निवासी महल्ला– जगदेव नगर, नहर चौक, बेली रोड, दानापुर, पटना, राज्य–बिहार, जाति–कुशवाहा, पेशा–व्यवसाय भारतीय नागरिक।

Company PAN-AAWCS4895E Mob.- 8252957639

''विकासकर्त्ता'' (द्वितीय पक्ष) यहाँ ''विकासकर्त्ता'' द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड स्वामी है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा–16 धुर 15 धुरकी (सोलह धुर पन्द्रह धुरकी) यानि 2.6216 डिसमिल एराजी जमीन, भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा– विशुनपुर पकड़ी, थाना– फुलवारी शरीफ, हाल थाना–बेउर, सव रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना, जिसका थाना नं0–31 (एकत्तीस), तौजी बिहार सरकार, खाता नं0–181 (एक सौ एकासी), सर्वे प्लॉट नं0–377 (तीन सौ सतहत्तर) का अंश, वो सम्पत्ति का मालगुजारी सालाना लगान मो0–1.00 रूपया अलावे शेष अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ को जमाबंदी नं0–8 पर देय है सम्पति पटना नगर निगम क्षेत्र के अन्दर है। जिसका चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0–204, जोन–03

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर	:–	सहायक रास्ता
दक्षिण	:–	महेश प्रसाद एवं कामेश्वर प्रसाद
पूरब	:–	सुरेन्द्र कुमार एवं अनिल कुमार
पश्चिम	:–	प्लॉट नं0–377 का अंश

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति प्रथम पक्ष के खानदानी वो मौरूषी सम्पत्ति है। और भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से की एराजी पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल रहते हुए अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ के पंजी–2 में नामांकित कराकर भू–राजस्वत रसीद कटवाते चले आ रहे है, जिसका जमाबंदी नं0–8 है। इस प्रकार लेख्यकारी उक्त सम्पत्ति को विकास कार्य एकरारनामा करने के लिए पूर्ण रूप से सक्षम हैं।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण **निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः–**

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डेवलपर) द्वारा अनुसूची–I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।
2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर **सक्षम प्राधिकार** से स्वीकृत नक्शा के अनुरुप ही बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।
3. यह कि जमीन मालिकों और द्वितीय पक्ष विकासक (डेवलपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासक ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकों को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिकों को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डेवलपर) बचनबद्ध हैं कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण छत (terrace) का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन मालिक द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।
6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि **सक्षम प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिकों का **50%** प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का **50%** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित–क्षेत्र, पार्किंग–क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director 15/2/23

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director 15-2-23

Lachhman Prasad 15.2.23

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

7. यह कि विकासक (डेवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।
8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डेवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डेवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची– I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बंधनों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।
9. यह कि जमीन मालिकों की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डेवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतू उसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा।
10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।
11. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, विकासकर्त्ता सक्षम कार्यालय से नक्शा स्वीकृत/रेरा द्वारा स्वीकृति होने के दिन से **3 वर्ष (तीन वर्ष)** के अन्दर निर्माण कार्य पूरा करेगें, इसके अतिरिक्त **6 महीना** का समय ग्रेस अवधि दिया जायेगा।
12. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रुप से बॅटबारा करने के बाद बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम

निष्पादक का हस्ताक्षर

का पालन किया जायेगा। डेवलपर नक्शा पास कराने के बाद आपसी सहमति से फ्लैट को बॅटबारा निर्माण कार्य के शुरुआत में ही करेगें।

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

14. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को **50%** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

15. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **सक्षम प्राधिकार** अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं, यह सारी शर्ते इमारत बनने और बॅटबारा होने के बाद लागु हो है, जिसमें खास बातें निम्नवत्त हैं :-

A. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/2/23

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Lachhman
Director
15.2.23

Lachhman Prasad
15.2.23
निष्पादक का हस्ताक्षर

सत्यमेव जयते
शरीफ, पटना

B. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

C. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात हस्ताक्षर करके पेश करना एवं वकोलतनामा दायर करना। ये सभी कार्म डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/किराया पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं किरायादारों लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

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

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **50%** हिस्से विकसित एवं बॅटबारा करने के बाद को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

G. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना में यह जमीन मिलाकर विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करे और हिस्सा अनुसार हिस्से

Sanghmitra Homes Pvt. Director 15/2/23

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director Lachhman 15.2.23

Lachhman Prasad 15.2.23

निष्पादक का हस्ताक्षर

फुलवारी शरीफ, पटना

का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenement पार्किंग स्थान का मूल्य बसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक–दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

(i). यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

(v). यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक सरकारी/गैरसरकारी संस्थाओं में बाकी नहीं है और

Sanghmitra Homes Pvt. Director 15/2/23

Sanghmitra Home Director 15-2-23

15.2.23

निष्पादक का हस्ताक्षर

फुलवारी शरीफ, पटना

अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

(viii).यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईटल डीड, खतियान, लैंड रसीद, मयूटेशन ऑडर, एल0 पी0 सी0 इत्यादि की छायाप्रति डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेगें और जरूरत पड़ने पर छायाप्रति कागजात भी उपस्थित करेंगें।

17. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50%** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उचित ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

18. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

19. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

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

21. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान डेभलपर द्वारा किया जायेगा।

22. इमारत पुर्ण रुप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर/जमीन मालिक की सहमति के द्वारा एक सोसाईटी का गठन

निष्पादक का हस्ताक्षर

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director

Sanghmitra Home Director

फुलवारी शरीफ, पटना

किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिलडिगं के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

23. यह कि जमीन मालिक एवं डेवलपर के समक्ष तय हुआ है कि उक्त जमीन पर नक्शा पास होने के बाद जमीन मालिक एवं डेवलपर के बीच फ्लैट एवं कार पार्किंग का विभाजन कर दिया जायेगा।

24. यह कि जमीन मालिक समय-समय पर जाकर कार्य की जानकारी ले सकते हैं इसमें डेवलपर्स को किसी तरह का आपत्ति नहीं होगा।

25. यह कि जमीन मालिक एवं डेवलपर्स के बीच यह तय हुआ है कि शर्त्त के अनुसार कार्य को पूरा करेगें। किसी भी तरह का परामर्श समय-समय पर जमीन मालिक को लेने का अधिकार होगा। समय-समय पर बातचीत करते हुए समन्वय बनाकर कुशलतापूर्वक कार्य को सम्पादित करेगें।

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जिसका रकवा-16 धुर 15 धुरकी (सोलह धुर पन्द्रह धुरकी) यानि 2.6216 डिसमिल एसजी जमीन, भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा- विशुनपुर पकड़ी, थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना-बेउर, सव रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना, जिसका थाना नं0-31 (एककतीस), तौजी बिहार सरकार, खाता नं0-181 (एक सौ एकासी), सर्वे प्लॉट नं0-377 (तीन सौ सतहत्तर) का अंश, वो सम्पत्ति का मालगुजारी सालाना लगान मो0- 1.00 रूपया अलावे शेष अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ को जमाबंदी नं0-8 पर देय है सम्पति पटना नगर निगम क्षेत्र के अन्दर है। जिसका चौहद्दी हस्व जैल है।

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director 15/2/23

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director 15.2.23

निष्पादक का हस्ताक्षर 15.2.23

मूल्यांकन कोड नं0-204, जोन-03

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर	:-	सहायक रास्ता
दक्षिण	:-	महेश प्रसाद एवं कामेश्वर प्रसाद
पूरब	:-	सुरेन्द्र कुमार एवं अनिल कुमार
पश्चिम	:-	प्लॉट नं0-377 का अंश

जिसका कीमत मो0- 24,13,000/- रूपया

अनुसूची- II

वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा	:-	आर.सी.सी. भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा, M-20
Civil कार्य	:-	प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला,
परिसज्जन	:-	सभी दीवारें तथा भीतरी छत में 3 कोट Birla White, primer paint का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।
दरवाजे	:-	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला century ply बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता उच्च कोटि का होगा।
खिड़कियाँ	:-	4 mm, विण्डोज ग्लास के साथ, (Alluminium sliding) & Grill
फर्श	:-	उच्च कोटि का कजरिया या समकक्ष का टाइल्स।
शौचालय	:-	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed, उच्च कोटि का कजरिया टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Jaguar ISI ब्राण्ड कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन Anti Skitting टाईलस का होगा।

Sanghamitra Homes Pvt. Ltd.
Director 15/2/23

Sanghamitra Homes
Direc 15-2-23

15.2.23

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

रसोई घर :- बंगलौर ब्लैक ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा सिंक स्टील का होगा। कार्यकारी platform से 24'' ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स लगायी जायेगी।

बिजली व्यवस्था:- ISI Mark बिजली सामग्री के साथ Havels / finolex as per building electrical by la पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark एवं ब्राण्डेड कम्पनी का होगा।

अनुसूची- III

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।
5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा एवं मोडुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. 24 × 7 पानी की व्यवस्था
8. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
9. 24 घंटा अपने टयूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

Sanghmitra Homes Pvt. L
Director
15/2/23

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Lachhman Sgl
15.2.23 Director

Lachhman Prasad
15.2.23
निष्पादक का हस्ताक्षर

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

गवाहगणः–

Lachman Prasad 15.2.23

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. अनन्त कुमार
पिता स्व० नागेन्द्र कुमार सिंह
ग्राम रानीपुर
पो० कोड़रा
थाना पालीगंज
जि० पटना
15/2/2023

2. कुँवर सिंह
पि० – श्री लाल शरण सिंह
ग्रा० – कुलुलुमपुर
पो० – पकड़ी
थाना – बेढ़िर
जिला – पटना
15/2/2023

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/2/23

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Lachhman Singh
Director
15.2.23

May I Help You
Phulwari Sharif

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

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. 49260/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**71260/-**

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

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: **1000**

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

Date: 15/02/2023

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Phulwarisharif on Wednesday, 15th February 2023 by Lakshman Prasad Late Hajari Ray Alias Hajari Lal by profession Others. Status - Executant

Lachuman Prasad 15.2.23

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:15/02/2023**

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Anant Kumar' age '46' Sex 'M', 'Nagendra Kumar Singh Rathore', resident of 'Ranipur Kodra Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 15/02/2023

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Phulwarisharif in Book 1 Volume No. 28 on pages on 350 -364, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-5 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

Date : 15/02/2023

Registering Officer
Phulwarisharif

Token No. : 1513 Year : 2023 S.No. : 1501 SCORE Ver.4.1 Deed No . / Id No . : 1482

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR51578395233567V
Certificate Issued Date	:	15-Feb-2023 12:15 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brpccbk09/ PHULWARISHARIF/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRPCCBK0985870456570360V
Purchased by	:	RAJESH KUMAR SINGH
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	RAJESH KUMAR SINGH
Stamp Duty Paid By	:	RAJESH KUMAR SINGH
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	49,260(Forty Nine Thousand Two Hundred And Sixty only)
Reg. fee (Rs.)	:	21,000 (Twenty 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.)	:	71,260 (Seventy One Thousand Two Hundred And Sixty only)

THE PATLIPUTRA CENTRAL CO-OP. BANK LTD. Phulwari Sharif Branch Phulwari Sharif, Patna

सत्यमेव जयते

निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

Do not write or type below this line

RS 0000489512

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

ial No. 5577 Deed No. 5553

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

s document was presented for registration on 28/03/2021 by Lalbabu Rai

A stamp duty of Rs. 147700/- and other fees of Rs. 26525/- 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. 5553 in Book No. 1, Volume No. 140 on pages from 185 to 204 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 19 / Year 2021

बिहार सरकार

Date: 28/03/2021 Token No- 5782 /2021

Signature with Date
(Satya Narayan Chaudhry)
Registering Officer, Patna

वस्तावेज की जाँच किया एवं
दस्तावेज में अंकित वर्णित
विवरणी के अनुरूप सही पाया
लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

विकास कार्य एकरारनामा
(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक- 28-03-2021 को यह विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

खेसरा पन्ना ... नहीं है।

28/3/21

श्री लालबाबु राय (LALBABU RAI), उम्र-71 वर्ष, पिता स्व0 देवकीनन्दन राय, निवासी महल्ला- सरिस्ताबाद पश्चिम, थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना, राज्य-बिहार, पिन कोड-800002, जाति-यादव, पेशा-व्यवसाय, भारतीय नागरिक।

PAN-BROPR8003A, Mob.- 9973631904

(प्रथम पक्ष) "भूखण्ड स्वामी" से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

बनाम्

मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रेशन नं0-U45400BR2015PTC025370 प्रशासनिक कार्यालय-ग्राउण्ड फ्लोर, 'बेली कुँज' अपार्टमेंट, मजार गली, शेखपुरा, पटना-800014, द्वारा निदेशक 1. श्री राजेश कुमार सिंह पिता श्री सुरेन्द्र कुमार सिंह, निवासी स्थान-फ्लैट नं0-401, ब्लॉक बी, 'बेली कुँज' अपार्टमेंट, मजार गली, शेखपुरा, शेखपुरा, पटना-800014, जाति-कुर्मी, पेशा-व्यवसाय, भारतीय नागरिक। 2. श्री लक्ष्मण सिंह पिता स्व0 मुल्कराज सिंह, निवासी महल्ला- जगदेव नगर, नहर चौक, बेली रोड, दानापुर, पटना, राज्य-बिहार, जाति-कुशवाहा, पेशा-व्यवसाय भारतीय नागरिक।

Company PAN-AAWCS4895E Mob.- 8252957639

"विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

Lachhman Singh 28/3/21

Rish m Sinh 28/3/21

लालबाबू राय 28/3/21

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड स्वामी है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा–02 कट्ठा 11 धुर (दो कट्ठा ग्यारह धुर) यानि 7.96875 डिसमिल एराजी जमीन (नापी के अनुसार जितना रकवा होगा) हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा– विशुनपुर पकड़ी, थाना– फुलवारी शरीफ, हाल थाना–बेउर, सब रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना, जिसका थाना नं0–31 (एककतीस), तौजी बिहार सरकार, खाता नं0–187 (एक सौ सतासी), सर्वे प्लॉट नं0–382 (तीन सौ बेरासी) का अंश, वो सम्पत्ति का मालगुजारी सालाना लगान गो0– 5.00 रूपया अलावे शेष अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ को जमाबंदी नं0–3128, सन् 2018–19 ई0 पर देय है सम्पति पटना नगर निगम क्षेत्र के अन्दर है। जिसकी चौहद्दी हस्ब जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0–204, जोन–01

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर	:–	पट्टीदार रामबाबु राय
दक्षिण	:–	पट्टीदार श्याम बाबु राय
पूरब	:–	सर्वे प्लॉट नं0–384 एवं 385
पश्चिम	:–	सर्वे प्लॉट नं0–378

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति प्रथम पक्ष के परदादा रामगुलाम गोप के नाम से खास खरीदारी सम्पत्ति है। जिसका वैय वसीका नं0–3784, ज़िल्द. नं0–66, बुक नं0–1, पेज नं0–68 से 75 तक, दिनांक 29.07.1939 ई0 को निबंधन कार्यालय पटना सदर के माध्यम द्वारा नविस्ते 1. श्री कपिलदेव सिंह, पिता रामफल सिंह, 2. श्री

सभी प्रकार के रोग से मुक्त पाया

जाँच लिपिक

वंशीधर सिंह, पिता श्री कपिलदेव सिंह, साकिनान–ढकनपुरा, थाना–कोतवाली, जिला–पटना से खरीद किये हैं। बादहु खरीदारी के तिथि से रामगुलाम गोप सम्पत्ति पर काबिज दाखिल चले आ रहे थे वो कुछ अर्से बाद रामगुलाम गोप अपने सम्पत्ति के उत्तराधिकारी दो पुत्र नामतः 1. देवकीनन्दन राय एवं 2. परमेश्वर राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास पिता के द्वारा छोड़े गये सारी चल वो अचल सम्पत्ति पर दोनों भ्राता सम्पत्ति पर काबिज दाखिल चले आ रहे थे वो कुछ अर्से बाद दोनों भाईयों के बीच आपसी खानगी बँटवारा के द्वारा विभक्त वो जुदागान हो गये। बँटवारा फलस्वरूप कंडिका–5 की एराजी वो अन्यान्य दिगर एराजी देवकीनन्दन राय को खास हक वो हिस्सा में मिला, जिसपर देवकीनन्दन राय अपने हिस्से की सम्पति पर काबिज दाखिल चले आये वो कुछ अर्से बाद देवकीनन्दन राय अपने सम्पति के वारिस अपने दो पुत्र नामतः लालबाबु राय वो रामबाबु राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास अपने पिता के सभी चल वो अचल सम्पति पर दोनो भाई आपसी खानगी बॅटबारा द्वारा बॅटकर रामबाबु राय (प्रथम पक्ष) अपने हिस्से की सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतीत आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे हैं। वो उक्त सम्पत्ति का मालगुजारी सलाना साल व साल अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। जिसका जमाबंदी नं0–13 पर अदाय वो वसूल करते चले आ रहे है। इस प्रकार लेख्यकारी उक्त सम्पत्ति को विकास कार्य एकरारनामा करने के लिए पूर्ण रूप से सक्षम हैं।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः–

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डेवलपर) द्वारा अनुसूची–I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

Lachhman Singh 28/3/21

Ram ... 28/3/21

लालबाबू राय 28/3/21

2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा के अनुरुप ही बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।

3. यह कि जमीन मालिकों और द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासक ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकों को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिकों को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) बचनबद्ध हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिकों एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण छत (terrace) का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन मालिकों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिकों का 50% प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का 50% प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित-क्षेत्र, पार्किंग-क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50% प्रतिशत हिस्सा दोनो पक्षों का होगा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरुप होगा।

Lachhman Singh
28/3/21

28/3/21

28/3/21

7. यह कि विकासक (डिवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डिवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डिवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची– I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बंधनों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिकों की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डिवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतू उसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, विकासकर्त्ता सक्षम कार्यालय से नक्शा स्वीकृत/रेरा द्वारा स्वीकृति होने के दिन से 3 वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य पूरा करेगें, इसके अतिरिक्त 6 महीना का समय ग्रेस अवधि दिया जायेगा।

Lachhman Singh 28/3/21

28/3/21

28/3/21

12. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बँटबारा करने के बाद बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेंगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। डेवलपर नक्शा पास कराने के बाद आपसी सहमति से फ्लैट को बँटबारा निर्माण कार्य के शुरुआत में ही करेगें।

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

14. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 50% का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

15. यह जमीन किसी बैंक इस कार्य के बंधक नहीं रखेगें। सारा वित्तीय प्रबंधन अपने स्तर पर करेगें।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और

Lachhman Singh 28/3/21

28/3/21

28/3/21

अन्यान्य tenements के द्वारा जो सक्षम प्राधिकार अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं, यह सारी शर्ते इमारत बनने और बॅटबारा होने के बाद लागु हो है, जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

B. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

C. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात हस्ताक्षर करके पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेल्पर अपने खर्च पर करेंगे।

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ किरांया पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं किरायादारों लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

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

Lachhman Singh 28/3/21

28/3/21

28/3/21

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50% हिस्से विकसित एवं बॅटबारा करने के बाद को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

G. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना में यह जमीन मिलाकर विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

(v). यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

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

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

(viii). जमीन टाईटिल सबंधी किसी कारण से भवन का काम डेवलपर/विकासक का छोड़ना पड़ता है वैसी स्थिति में जमीन मालिक डेवेलपर द्वारा भवन निर्माण में किया गया कुल खर्च बैंक के ब्याज दर के साथ डेवेलपर को भुगतार करेगें।

(ix). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईट्ल डीड, खतियान, लैंड रसीद, मयूटेशन ऑडर, एल0 पी0 सी0 इत्यादि की छायाप्रति डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेगें और जरूरत पड़ने पर छायाप्रति कागजात भी उपस्थित करेगें।

18. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स

में निर्मित क्षेत्र का **50%** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उचित ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

19. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

20. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

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

22. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान डेभलपर द्वारा किया जायेगा।

23. PRDA द्वारा नक्शा स्वीकृति के बाद आपसी सहमति से फ्लैट का बंटवारा करने के बाद ही डेवलपर निर्माण कार्य की शुरूआत कर सकेगें। इसमे किसी प्रकार का डेपलपर को आपत्ति नहीं हैं।

24. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर/जमीन मालिक की सहमति के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिलडिगं के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

25. यह कि अगर किसी कारणवश कंपनी का दिवालियापन या विकासकर्ता का आपसी भागीदारी में किसी तरह का विवाद होने पर भूखण्ड पर निर्माण कार्य 2 वर्ष तक कायम नहीं होता है तो भूखण्ड स्वामी को

यह अधिकार होगा कि वह भूखण्ड को अपने कब्जे में ले लेगे इसमें विकासकर्ता को कोई आपति नही होगा।

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जिसका रकवा-02 कट्ठा 11 धुर (दो कट्ठा ग्यारह धुर) यानि 7.96875 डिसमिल एराजी जमीन (नापी के अनुसार जितना रकवा होगा) हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा- विशुनपुर पकड़ी, थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना-बेउर, सव रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना, जिसका थाना नं0-31 (एककतीस), तौजी बिहार सरकार, खाता नं0-187 (एक सौ सतासी), सर्वे प्लॉट नं0-382 (तीन सौ बेरासी) का अंश, वो सम्पत्ति का मालगुजारी सालाना लगान मो0- 5.00 रूपया अलावे शेष अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ को जमाबंदी नं0-3128, सन् 2018-19 ई0 पर देय है सम्पति पटना नगर निगम क्षेत्र के अन्दर है। जिसकी चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-204, जोन-01

1. जिला का नाम- पटना
2. राजस्व अंचल का नाम- फुलवारी शरीफ
3. राजस्व हल्का- कुरथौल
4. राजस्व ग्राम- विशुनपुर पकड़ी
5. राजस्व थाना- 31

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर	:-	पट्टीदार रामबाबु राय
दक्षिण	:-	पट्टीदार श्याम बाबु राय
पूरब	:-	सर्वे प्लॉट नं0-384 एवं 385
पश्चिम	:-	सर्वे प्लॉट नं0-378

जिसका कीमत मो0- 73,35,000/- रूपया

Lachhman Singh 28/3/21

28/3/21

28/3/21

अनुसूची– II

वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा	:–	आर.सी.सी. भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा, M-20
civil कार्य	:–	प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला,
परिसज्जन	:–	सभी दीवारें तथा भीतरी छत में 3 कोट Birla White Putty, primer paint, Nerolac का दो कोट का सतह एवं भीतरी, बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।
दरवाजे	:–	Century Ply Bond-710 का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला Century Club Prime बोर्ड का होगा और उस पर दो तह Century Mica का पेंट होगा। Nerolac की गुणवत्ता उच्च कोटि का होगा एवं उच्च कोटि का Aldrop से लेकर हैन्डल तक Complete सेट।
खिड़कियाँ	:–	4 mm, विण्डोज ग्लास के साथ, (1.5" मोटाई वाला Alluminium sliding) & Grill
फर्श	:–	कजरिया या Somnay Double Charge का होगा।
शौचालय	:–	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed कजरिया या Somnay, उच्च कोटि का कजरिया टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Jaquar ISI ब्राण्ड कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन कजरिया या Somnay टाईल्स का होगा।

रसोई घर :- बंगलौर ब्लैक ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा सिंक स्टील का होगा। जो कि Anupam का 304 ग्रेड का होगा। 24" ऊँचा रंगीन glazed कजरिया या Somnay टाइल्स लगायी जायेगी।

बिजली व्यवस्थाः- Work is per guidance of Bihar Electrical by law. बिजली सामग्री के साथ Havels /finolex as per building electrical by law पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark एवं ब्राण्डेड कम्पनी का होगा।

अनुसूची- III

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।
5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा एवं मोडुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. 24 × 7 पानी की व्यवस्था

Lachhman Singh 28/3/21

Rishi m. Singh 28/3/21

28/3/21

8. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CCTV कैमरा लगाया जायेगा।

9. 24 घंटा अपने ट्यूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।

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

गवाहगण:-

1. अभिषेक किशोर
S/o श्री लाल बाबु राय
सरिस्ताबाद (पश्चिम)
गर्दनीबाग पटना-2
28/3/21

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

लाल बाबू राय
28/3/21

2. Chandan Kumar
S/o Surjeet Kumar
R.K. Nagar

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Rajesh m. Singh
28/3/21

Lachhman Singh
28/3/21

28/3/21

Endorsement of Certificate of Admissibility

...ssible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...mp 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.	147700/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	174225/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	26025

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

Date: 28/03/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Sunday, 28th March 2021 by Lalbabu Rai S/O-Late Devkinandan Rai by profession Business. Status - Executant

28/3/21

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:28/03/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Abhishek Kishore' age 39 Sex 'M', 'S/O-Lal Babu Rai', resident of 'At-Ram Gulam Yadav Bhawan, Saristabad, Patna (Bihar)-800002'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 28/03/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 140 on pages on 185 -204, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-19 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 28/03/2021

Registering Officer
Patna

Token No. : 5782 Year : 2021 S.No. : 5577 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 5553

बिहार सरकार

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	BHR202103727244E VIEW
DSRO CODE	2800
Party Name	SANGHMITRA HOMES PRIVATE LIMITED
Stamp Duty-(R0030021030001)	2000
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	0
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	0
Challan Total Amount	2000
Status	Success
Payment Date	2021-03-24 15:00:21.0
CIN	00001532021032468396

5788/21

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

Serial No. 8145 Circle:-:Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 8070

Serial No. 8145 Deed No. 8070

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Phulwarisharif

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **02/06/2022** by **Puja Kumari**

A Stamp Duty of Rs. **58500/-** and other Fees of Rs. **21500/-** 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. **8070** in Book No. **1**, Volume No. **147** on pages from **163** to **172** and has been preserved in total **10** pages in C.D. No. **23** / Year **2022**

Signature with Date
(Aditi Kumari)
Registering Officer, **Phulwarisharif**

Date: 02/06/2022 Token No: 8309 /2022

Scanned by ....

विकास कार्य एकरारनामा
(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक– 1-6-2022 को यह विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

श्रीमती पुजा कुमारी (PUJA KUMARI), उम्र–27 वर्ष, पिता श्री शिवनाथ प्रसाद, निवास स्थान–सरिस्ताबाद पूर्वी टोला, थाना–गर्दनीबाग, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–800002, जाति–यादव, पेशा–गृहिणी, भारतीय नागरिक।

PAN-FHUPK0112F Mob.- 9308115792

(प्रथम पक्ष) ''भूखण्ड स्वामी'' से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

बनाम्

मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रेशन नं0–U45400BR2015PTC025370 प्रशासनिक कार्यालय–ग्राउण्ड फ्लोर, 'बेली कुँज' अपार्टमेंट, मजार गली, शेखपुरा, पटना–800014, द्वारा निदेशक 1. श्री राजेश कुमार सिंह (RAJESH KUMAR SINGH), पिता श्री सुरेन्द्र कुमार सिंह, निवासी स्थान–फ्लैट नं0–401, ब्लॉक बी, 'बेली कुँज' अपार्टमेंट, मजार गली, शेखपुरा, शेखपुरा, पटना–800014, जाति–कुर्मी, पेशा–व्यवसाय, भारतीय नागरिक। 2. श्री लक्ष्मण सिंह (LACHHMAN SINGH), पिता स्व0 मुल्कराज सिंह, निवासी महल्ला–जगदेव नगर, नहर चौक, बेली रोड, दानापुर, पटना, राज्य–बिहार, जाति–कुशवाहा, पेशा–व्यवसाय भारतीय नागरिक।

Company PAN-AAWCS4895E Mob.- 8252957639

''विकासकर्त्ता'' (द्वितीय पक्ष) यहाँ ''विकासकर्त्ता'' द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड स्वामी है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा–1 कट्ठा (एक कट्ठा) यानि 3.125 डिसमिल एराजी जमीन परती भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी लायक अवासीय परती भूमि सम्पत्ति अवस्थित मौजा–विशुनपुर पकड़ी, प्रगना वो सर्वे थाना– फुलवारी शरीफ, हाल थाना– बेउर, सव रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना। जिसका तौजी नं0–5704, थाना नं0–31 (एकतीस), खाता नं0–186 (एक सौ छियासी), सर्वे प्लॉट नं0–381 (तीन सौ एकासी) का अंश, है। जिसका सलाना लगान मो0–1.00 रूपया अलावे शेष वजरिये अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ को जमाबंदी/भाग वर्त्तमान–73, पृष्ठ संख्या–86 पर देय है। सम्पत्ति पटना नगर निगम क्षेत्र के अंदर है, जिसकी चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0–204, जोन–03

1. जिला का नाम– पटना
2. राजस्व अंचल का नाम– फुलवारी शरीफ
3. राजस्व हल्का– कुरथौल
4. राजस्व ग्राम– विशुनपुर पकड़ी
5. राजस्व थाना– 31

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर :– मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0

दक्षिण :– प्लॉट नं0–380, नागेश्वर सिंह वगैरह

पूरब :– प्लॉट नं0–381 का अंश, रामलखन राय

पश्चिम :– मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति प्रथम पक्ष के नाम से खरीदगी सम्पत्ति

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director Director

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

है। जिसका वैय वसीका नं0-14871, जिल्द नं0-376, बुक नं0-1, पेज नं0-547 से 564 तक, सी.डी. नं0-55, टोकन नं0-14730/2021, दिनांक 29.11.2021 ई0 निबंधन कार्यालय पटना सदर के माध्यम द्वारा नविस्ते श्रीमती पुनम देवी, पति का नाम श्री विनोद पाण्डेय, निवासी ग्राम वो पोस्ट-मोथहाँ, थाना-मढ़ौडा, जिला-छपरा, वर्तमान निवासी महल्ला- निरमा कन्ज्युमर केयर लिमिटेड, सिपारा, थाना-बेउर, जिला-पटना, पिन कोड-800020, राज्य-बिहार से खरीद किये हैं बादहु खरीदारी के तिथि से प्रथम पक्ष सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतीत आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक शांतिपूर्वक करती चली आ रही हैं। वो उक्त सम्पत्ति का मालगुजारी सलाना साल व साल प्रथम पक्ष अपने नाम से जमाबंदी/भाग वर्त्तमान-73, पृष्ठ संख्या-86 पर अदा वो वसुल करती चली आ रही हैं। इस प्रकार लेख्यकारी उक्त सम्पत्ति को विकास कार्य एकरारनामा करने के लिए पूर्ण रूप से सक्षम हैं।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण **निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः-**

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डिवलपर) द्वारा अनुसूची-I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।
2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर **सक्षम प्राधिकार** से स्वीकृत नक्शा के अनुरुप ही बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।
3. यह कि जमीन मालिकों और द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Lachhman
Director
1/6/22

Puja Kumari
1-6-22

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

सदर निबंधन कार्यालय पटना

थी और अब विकासक ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकों को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिकों को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) बचनबद्ध हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिकों एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण छत (terrace) का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन मालिकों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि **सक्षम प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिकों का **50%** प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का **50%** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित-क्षेत्र, पार्किंग-क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का **50%** प्रतिशत हिस्सा दोनो पक्षो का होगा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप होगा।

7. यह कि विकासक (डिवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डिवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डिवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बंधनों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Lachhman Director 1/6/22

Puja Kumari 1-6-22

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director 1/6/22

अवर निबंधक कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

9. यह कि जमीन मालिकों की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डेवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतू उसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architcct) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architcct को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, विकासकर्त्ता सक्षम कार्यालय से नक्शा स्वीकृत/रेरा द्वारा स्वीकृति होने के दिन से 3 **वर्ष (तीन वर्ष) के अन्दर निर्माण** कार्य पूरा करेंगे, इसके अतिरिक्त **6 महीना** का समय ग्रेस अवधि दिया जायेगा।

12. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामीगण अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामीगण होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बॅटबारा करने के बाद बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेंगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Lachhman
Director
1/6/22

Puja Kumari
1-6-22

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
1/6/22

निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

किया जायेगा। डेवलपर नक्शा पास कराने के बाद आपसी सहमति से फ्लैट को बॅटबारा निर्माण कार्य के शुरुआत में ही करेगें।

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

14. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को **50%** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

15. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **सक्षम प्राधिकार** अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं, यह सारी शर्ते इमारत बनने और बॅटबारा होने के बाद लागु हो है, जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Lachhman Director 1/6/22

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director 1/6/22

Pooja Kumari 1-6-22

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

B. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

C. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात हस्ताक्षर करके पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ किराया पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं किरायादारों लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

E. इमारत कम्प्रलेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenement के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **50%** हिस्से विकसित एवं बॅटबारा करने के बाद को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

G. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना में यह जमीन मिलाकर विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Lachhman Singh
Director
1/6/22

Puja Kumari
1-6-22

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
1/6/22

या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरुप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

(v). यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

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

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

(viii). जमीन टाईट्लि सबंधी किसी कारण से भवन का काम डेवलपर/विकासक का छोड़ना पड़ता है वैसी स्थिति में जमीन मालिक डेवेलपर द्वारा भवन निर्माण में किया गया कुल खर्च बैंक के ब्याज दर के साथ डेवेलपर को भुगतार करेगें।

(ix). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईट्ल डीड, खतियान, लैंड रसीद, मयूटेशन ऑडर, एल0 पी0 सी0 इत्यादि की छायाप्रति डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेगें और जरूरत पड़ने पर छायाप्रति कागजात भी उपस्थित करेगें।

16. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50%** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उचित ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएगें।

17. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

18. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

19. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं लिंक के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट,

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.

पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

20. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान डेभलपर द्वारा किया जायेगा।

22. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर/जमीन मालिक की सहमति के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिल्डिंग के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

23. यह कि जमीन मालिक एवं डेवलपर के समक्ष तय हुआ है कि उक्त जमीन पर नक्शा पास होने के बाद जमीन मालिक एवं डेबलपर के बीच फ्लैट एवं कार पार्किंग का विभाजन कर दिया जायेगा। अपार्टमेंट बनाने का समय तीन वर्ष छः महीना में 70% कार्य पूरा होने के पश्चात् छः महीना का अतिरिक्त ग्रेस पिरियड का समय दिया गया है।

24. यह कि जमीन मालिक समय-समय पर जाकर कार्य की जानकारी ले सकते हैं इसमें डेवलपर्स को किसी तरह का आपत्ति नहीं होगा।

25. यह कि जमीन मालिक एवं डेवलपर्स के बीच यह तय हुआ है कि शर्त्त के अनुसार कार्य को पूरा करेगें। किसी भी तरह का परामर्श समय-समय पर जमीन मालिक को लेने का अधिकार होगा। समय-समय पर बातचीत करते हुए समन्वय बनाकर कुशलतापूर्वक कार्य को सम्पादित करेगें।

26. यह कि अगर किसी कारणवश कंपनी का दिवालियापन या विकासकर्ता का आपसी भागीदारी में किसी तरह का विवाद होने पर भूखण्ड पर निर्माण कार्य 2 वर्ष तक कायम नही होता है तो भूखण्ड स्वामी को यह अधिकार होगा कि वह भूखण्ड को अपने कब्जे में ले लेगें इसमें विकासकर्ता को कोई आपति नही होगा।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd. Director

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जिसका रकवा-1 कट्ठा (एक कट्ठा) यानि 3.125 डिसमिल एराजी जमीन परती भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी लायक अवासीय परती भूमि सम्पत्ति अवस्थित मौजा-विशुनपुर पकड़ी, प्रगना वो सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- बेउर, सव रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना। जिसका तौजी नं0-5704, थाना नं0-31 (एकतीस), खाता नं0-186 (एक सौ छियासी), सर्वे प्लॉट नं0-381 (तीन सौ एकासी) का अंश, है। जिसका सलाना लगान मो0-1.00 रूपया अलावे शेष वजरिये अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ को जमाबंदी/भाग वर्त्तमान-73, पृष्ठ संख्या-86 पर देय है। सम्पत्ति पटना नगर निगम क्षेत्र के अंदर है, जिसकी चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-204, जोन-03

1. जिला का नाम- पटना

2. राजस्व अंचल का नाम- फुलवारी शरीफ

3. राजस्व हल्का- कुरथौल

4. राजस्व ग्राम- विशुनपुर पकड़ी

5. राजस्व थाना- 31

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर :- मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0

दक्षिण :- प्लॉट नं0-380, नागेश्वर सिंह वगैरह

पूरब :- प्लॉट नं0-381 का अंश, रामलखन राय

पश्चिम :- मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0

जिसका कीमत मो0-28,75,000/- (अठाईस लाख पचहत्तर हजार रूपया) मात्र।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.

अनुसूची– II

वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा	:–	आर.सी.सी. भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा, M-20
Civil कार्य	:–	प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला,
परिसज्जन	:–	सभी दीवारें तथा भीतरी छत में 3 कोट Birla White, primer paint का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।
दरवाजे	:–	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला century ply बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता उच्च कोटि का होगा।
खिड़कियाँ	:–	4 mm, विण्डोज ग्लास के साथ, (Alluminium sliding) & Grill
फर्श	:–	उच्च कोटि का कजरिया या समकक्ष का टाइल्स।
शौचालय	:–	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed, उच्च कोटि का कजरिया टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Jaquar ISI ब्राण्ड कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन Anti Skitting टाईलस का होगा।
रसोई घर	:–	बंगलौर ब्लैक ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा सिंक स्टील का होगा। कार्यकारी platform से 24" ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स लगायी जायेगी।
बिजली व्यवस्था	:–	ISI Mark बिजली सामग्री के साथ Havels / finolex as per building electrical by la पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।
लिफ्ट	:–	लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark एवं ब्राण्डेड कम्पनी का होगा।

अनुसूची- III

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।
5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा एवं मोड्युलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. 24 × 7 पानी की व्यवस्था
8. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
9. 24 घंटा अपने ट्यूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।

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

गवाहगण:-

1. सुधीर कुमार
पिता - स्व० रामानन्द प्र० सिंह
पता - सरिस्ताबाद (पूर्वी टोला)
थाना - गर्दनीबाग
पो० - अनिशाबाद
पटना
1/6/22

2. शिवनाथ प्रसाद
पिता - स्व० अयोध्या प्रसाद
पता - सरिस्ताबाद (पूर्वी टोला)
थाना - गर्दनीबाग
पो० - अनिशाबाद
जिला - पटना
1/6/22

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
Priya Kumari
1-6-22

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
[signature]
Director
1/6/22

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Lachhman Singh
Director
1/6/22

Drafted by
Saurabh Sunny
Regno - BR/731/...
ADVOCATE
PATNA

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR34105137983730U
Certificate Issued Date	:	31-May-2022 01:30 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brpccbk09/ PHULWARISHARIF/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRPCCBK0951015955547571U
Purchased by	:	RAJESH KUMAR SINGH
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	RAJESH KUMAR SINGH
Stamp Duty Paid By	:	RAJESH KUMAR SINGH
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	58,500(Fifty Eight Thousand Five Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	21,000 (Twenty One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	80,000 (Eighty Thousand only)

Acceremul 3 ... 1-6-22

THE PATLIPUTRA CENTRAL CO-OP. BANK Phulwari Sharif Branch

Rajesh Kumar 1-6-22

01.06.22

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."

Do not write or type below this line

उप निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ पटना

KC 0028295512

Statutory Alert:

The authenticity of this Stamp certificate should be verified at www.shcilestamp.com ... e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details ... available on the website ... renders it invalid.
... on the users of the certificate.
... inform the Competent Authority.

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. 58500/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	80000/-

Registration Fee

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

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Date: 02/06/2022

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Phulwarisharif on Wednesday, 01st June 2022 by Puja Kumari Shiv Nath Prasad by profession Others. Status - Executant

Pujakumari

Signature/L.T.I. of Presentant

2/6/2022

Date:02/06/2022

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sudhir Kumar' age '37' Sex 'M', 'Ramakant Prasad Singh', resident of 'Saristabad Anisabad Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 02/06/2022

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

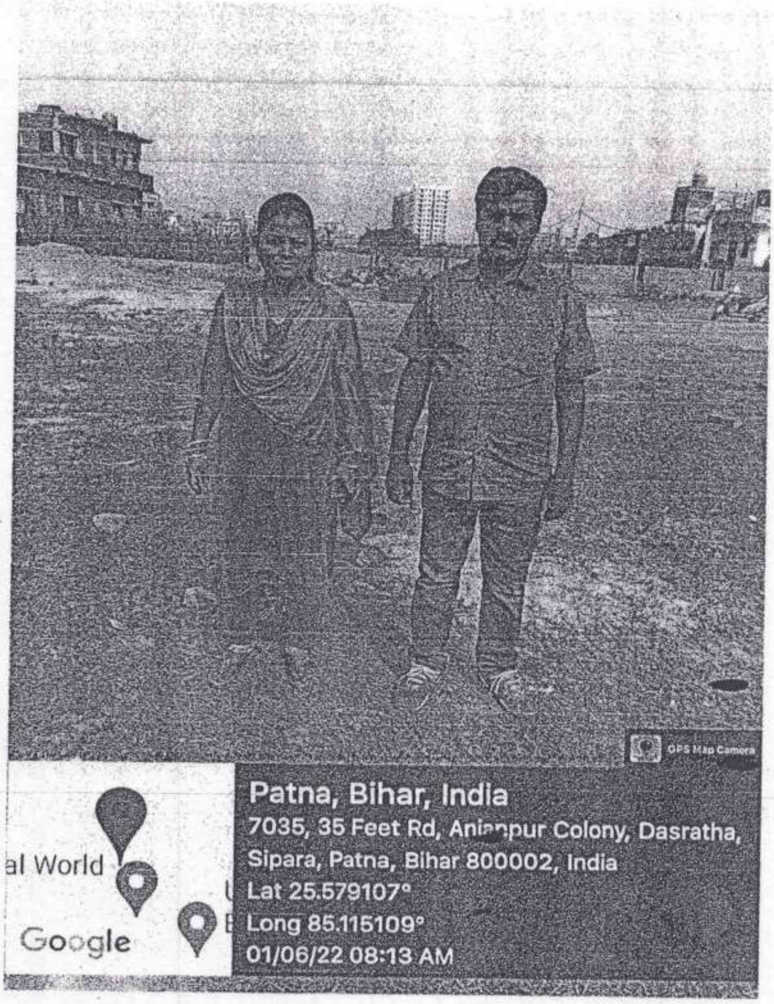
Registered at Registration Office Phulwarisharif in Book 1 Volume No. 147 on pages on 163 -172, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-23 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 02/06/2022

Registering Officer
Phulwarisharif

Token No. : 8309 Year : 2022 S.No. : 8145 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 8070

(9)



Puja kumari

07.06.22

अवर निबंधन कार्यालय
सत्यमेव जयते
शरीफ, पटना

Serial No. 6195 Circle:-:Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 7115

Serial No. 6195 Deed No. 7115

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **20/08/2020** by **Manoj Kumar Yadav**
A stamp duty of Rs. **283800**/- and other fees of Rs. **28525**/- 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. **7115** in Book No. **1**, Volume No. **176** on pages from **564** to **583** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **24** / Year **2020**

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

Date: 17/09/2020 Token No: 6359 /2020

SCANNED BY.

विकास कार्य एकरारनामा
(डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक- 20/08/2020 को यह विकास एकरारनामा (डिभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

(i) **श्री मनोज कुमार यादव** (MANOJ KUMAR YADAV),

Mob.- 9934 699989

(ii) **श्री अविनाश कुमार** (AVINASH KUMAR), दोनों के पिता श्री श्यामबाबु राय, निवासी महल्ला– सरिस्ताबाद पश्चिम, थाना-गर्दनीबाग, जिला–पटना, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक।

Mob.- 9835017131

(प्रथम पक्ष) ''भूखण्ड स्वामी'' से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

बनाम्

मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रेशन नं0- U45400BR2015PTC025370 प्रशासनिक कार्यालय–ग्राउण्ड फ्लोर, 'बेली कुँज' अपार्टमेंट, मजार गली, शेखपुरा, पटना–800014, द्वारा निदेशक 1. **श्री राजेश कुमार सिंह** पिता श्री सुरेन्द्र कुमार सिंह, निवासी स्थान–फ्लैट नं0–401, ब्लॉक बी, 'बेली कुँज' अपार्टमेंट, गजार गली, शेखपुरा, शेखपुरा, पटना–800014, 2. **श्री लक्ष्मण सिंह** पिता स्व0 मुल्कराज सिंह, निवासी महल्ला– जगदेव नगर, नहर चौक, बेली रोड, दानापुर, पटना, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक।

Company PAN-AAWCS4895E Mob.- 8252957639

''विकासकर्त्ता'' (द्वितीय पक्ष) यहाँ ''विकासकर्त्ता'' द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड स्वामी है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा– 04 कट्ठा 18 धुर (चार कट्ठा अठारह धुर) यानि 15.3125 डिसमिल एराजी जमीन हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा– विशुनपुर पकड़ी, थाना– फुलवारी शरीफ, हाल थाना–बेउर, सब रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना, जिसका थाना नं0–31 (एकतीस), तौजी बिहार

सरकार, खाता नं0-187 (एक सौ सतासी), सर्वे प्लॉट नं0-382 (तीन सौ बेरासी) का अंश, वो सम्पत्ति का मालगुजारी सालाना लगान मो0- 5.00 रूपया अलावे शेष अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ को जमाबंदी नं0-3128, सन् 2018-19 ई0 पर देय है सम्पति पटना नगर निगम क्षेत्र के अन्दर है। जिसकी चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-204, जोन-01

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर	:-	सर्वे प्लॉट नं0-387
दक्षिण	:-	सर्वे प्लॉट नं0-381
पूरब	:-	निज लालबाबु राय, सर्वे प्लॉट नं0-382
पश्चिम	:-	हाल खरीदार, सर्वे प्लॉट नं0-382

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति प्रथम पक्ष के परदादा रामगुलाम गोप के नाम से खास खरीदारी सम्पत्ति है। जिसका वैय वसीका नं0-3784, जिल्द नं0-66, बुक नं0-1, पेज नं0-68 से 75 तक, दिनांक 29.07.1939 ई0 को निबंधन कार्यालय पटना सदर के माध्यम द्वारा नविस्ते 1. श्री कपिलदेव सिंह, पिता रामफल सिंह, 2. श्री वंशीधर सिंह, पिता श्री कपिलदेव सिंह, साकिनान-ढकनपुरा, थाना-कोतवाली, जिला-पटना से खरीद किये हैं। बादहु खरीदारी के तिथि से रामगुलाम गोप सम्पत्ति पर काबिज दाखिल चले आ रहे थे वो कुछ अर्से बाद रामगुलाम गोप अपने सम्पत्ति के उत्तराधिकारी दो पुत्र नामतः 1. देवकीनन्दन राय एवं 2. परमेश्वर राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास पिता के द्वारा छोड़े गये सारी चल वो अचल सम्पत्ति पर दोनों भ्राता सम्पत्ति पर काबिज दाखिल चले आ रहे थे वो कुछ अर्से बाद दोनों भाईयों के बीच आपसी खानगी बँटवारा के द्वारा विभक्त वो जुदागान हो गये। बँटवारा फलस्वरूप कंडिका-5 की एराजी वो अन्यान्य दिगर एराजी परमेश्वर राय को खास हक वो हिस्सा में मिला, जिसपर परमेश्वर राय अपने हिस्से की सम्पति पर काबिज दाखिल चले आये वो कुछ अर्से बाद परमेश्वर राय अपने सम्पति के वारिस अपने एकमात्र पुत्र श्यामबाबु राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास अपने

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जाँच लिपिक

पिता के सभी चल वो अचल सम्पति पर श्यामबाबु राय अपने दो पुत्र मनोज कुमार यादव एवं अविनाश कुमार (प्रथम पक्षगण) के साथ सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतीत आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे हैं। वो उक्त सम्पत्ति का मालगुजारी सलाना साल व साल अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। जिसका जमाबंदी नं0-13 पर अदाय वो वसूल करते चले आ रहे है। इस प्रकार लेख्यकारी उक्त सम्पत्ति को विकास कार्य एकरारनामा करने के लिए पूर्ण रुप से सक्षम हैं।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण **निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः-**

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डिवलपर) द्वारा अनुसूची-I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।
2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर **सक्षम प्राधिकार** से स्वीकृत नक्शा के अनुरुप ही बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।
3. यह कि जमीन मालिकों और द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासक ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकों को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिकों को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) बचनबद्ध हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिकों एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण छत (terrace) का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन मालिकों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि **सक्षम प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिकों का **50%** प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का **50%** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित-क्षेत्र, पार्किंग-क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का **50%** प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरुप होगा।

7. यह कि विकासक (डेवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डेवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डेवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बंधनों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिकों की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डेवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतू उसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, विकासकर्त्ता सक्षम कार्यालय से नक्शा स्वीकृत/रेरा द्वारा स्वीकृति होने के दिन से **3 वर्ष** के अन्दर निर्माण कार्य पूरा करेगें, इसके अतिरिक्त **6 महीना** का समय ग्रेस अवधि दिया जायेगा।

12. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा

अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेंगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र किसी भी बैंक या सरकारी/गैरसरकारी संस्था में बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा कर सकेंगे।

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

14. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **50%** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

15. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **सक्षम प्राधिकार** अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक

Lachhman Singh
20/08/...

डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

B. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

C. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात हस्ताक्षर करके पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/किराया पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं किरायादारों लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

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

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **50%** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंट्ति करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

Lachhman Singh

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरुप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता क्रिसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

(v). यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

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

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

(viii). जमीन टाईट्लि सबंधी किसी कारण से भवन का काम डेवलपर/विकासक का छोड़ना पड़ता है वैसी स्थिति में जमीन मालिक डेवेलपर द्वारा भवन निर्माण में किया गया कुल खर्च बैंक के ब्याज दर के साथ डेवेलपर को भुगतार करेगें।

(ix). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईटल डीड, खतियान, लैंड रसीद, मयूटेशन ऑडर, एल0 पी0 सी0 इत्यादि की छायाप्रति डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेगें और जरूरत पड़ने पर मूल कागजात भी उपस्थित करेगें।

16. यह कि डेवेलपर इमारत का कार्य को पुरा करने हेतू जरूरत पड़ने पर जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा किसी भी बैंक में बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

17. इस उन्नयन सनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50%** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उचित ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

18. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।
19. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।
20. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।
21. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान डेभलपर द्वारा किया जायेगा।
22. इमारत या भवन से सबंधित किसी भी तरह का कर जैसे- GST या अन्य कर जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान जमीन मालिक एवं डेवलपर अपने अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेगें। **GST** या किसी भी तरह का टैक्स जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान करने के बाद ही डेभलपर के द्वारा जमीन मालिक को Flat handover किया जायेगा।
23. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिलडिगं के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

24. सोसाईटी के गठन के बाद भवन के सुंदरता को बनाए रखने के लिए सभी फ्लैट धारक/जमीन मालिक भवन के बाहरी हिस्से जैसे कि बालकोनी, खिड़की, छज्जा एवं पेन्ट का कलर में किसी भी प्रकार का विचलन या उसके डिजाईन में बदलाव नहीं करेगें, यदि कोई व्यक्ति बाहरी हिस्से में किसी तरह का विचलन करेगा तो सोसाईटी/डेवलपर को कानुनी कारवाई करने का पुर्ण अधिकार होगा।

अनुसूची– I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जिसका रकवा 04 कट्ठा 18 धुर (चार कट्ठा अठारह धुर) यानि 15.3125 डिसमिल एराजी जमीन हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी **आवासीय** परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा– विशुनपुर पकड़ी, थाना– फुलवारी शरीफ, हाल थाना–बेउर, सव रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना, जिसका थाना नं0–31 (एककतीस), तौजी बिहार सरकार, खाता नं0–187 (एक सौ सतासी), सर्वे प्लॉट नं0–382 (तीन सौ बेरासी) का अंश, वो सम्पत्ति का मालगुजारी सालाना लगान मो0– 5.00 रूपया अलावे शेष अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ को जमाबंदी नं0–3128, सन् 2018–19 ई0 पर देय है सम्पति पटना नगर निगम क्षेत्र के अन्दा है। जिसकी चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0–204, जोन–01

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर	:–	सर्वे प्लॉट नं0–387
दक्षिण	:–	सर्वे प्लॉट नं0–381
पूरब	:–	निज लालबाबु राय, सर्वे प्लॉट नं0–382
पश्चिम	:–	हाल खरीदार, सर्वे प्लॉट नं0–382

जिसका कीमत मो0– 1,40,90,000/– रूपया

अनुसूची- II

वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा	:-	आर.सी.सी. भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा।
civil कार्य	:-	प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	:-	सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।
दरवाजे	:-	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता उच्च कोटि का होगा।
खिड़कियाँ	:-	विण्डोज ग्लास के साथ, (Alluminium sliding)
फर्श	:-	सोमानी, कजरिया या समकक्ष का टाइल्स।
शौचालय	:-	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईलस का होगा।
रसोई घर	:-	ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा सिंक स्टील का होगा। कार्यकारी platform से 24'' ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स लगायी जायेगी।

बिजली व्यवस्थाः- ISI Mark बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark एवं ब्राण्डेड कम्पनी का होगा।

नोटः- उपरोक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची- III

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।
5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा एवं मोडुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
8. 24 घंटा अपने ट्यूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।

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

गवाहगणः–

1. Shyam Babu Rai
S/o Parmeshwar Rai
V.. Saristabad
Patna
20/08/20

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

[signature]
20/08/20
[signature] Kumar
20/08/20

2. सुधीर कुमार
पिता – स्व० रामानन्द प्र० सिंह
पता – सरिस्ताबाद (पूर्वी टोला)
थाना – गर्दनीबाग
पो० – अनिसाबाद पटना
20/08/20

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Sanghmitra Homes Pvt.
Rajesh Kr. Singh
20/08/20

Lachhman Singh
20/08/20

शोधन पत्र

दस्तावेज में कोई ऐसा तथ्य छुपाया नहीं गया है जिससे सरकारी राजस्व की क्षति हुई है। बाद में मापांकन राजस्व चोरी पाये जाने पर पक्षकार पर कानूनी कार्रवाई के लिए राज्य सरकार स्वतंत्र होगी।
Rajesh Kr. Singh 20/08/20
Lachhman Singh
20/08/20

Drafted
Raj Kumar
Adv
DBA-8637/12
Patna

Endorsement of Certificate of Admissibility

under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian .t, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'.Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

ıp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 283800/-**		Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Jl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	**0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**312325/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	**3000**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**5000**	K1c	**0**	Mb	**25**
A10	**0**	E	**20000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**28025**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 28525

Registering Officer
Patna

Date: 20/08/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 20th August 2020 by Manoj Kumar Yadav Sr Shyambabu Ray by profession Others. Status - Executant

Manoj Yadav 20.8.20

Registering Office
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:20/08/2020**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sudhir Kumar' age '35' Sex 'M', 'Late Ramakant Prasad Singh', resident of 'Saristabad, Purvi Tola, Anisabad, Bitaura, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Office
Patn

Date : 20/08/2020

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 176 on page no. 564 to 583 for the year 2 and stored in CD Volume No. 24 , year 2020. The document no. is printed on the front Page of the document

बिहार सरकार

Token No. : 6359 **Year : 2020** **S.No. : 6195** **SCORE Ver.4.1**

SCORE 4.1

Deed No . :d No . :
Registering Of
P

Date : 17/09/2020

DEED NO: 7115

T/6359 S/6195

चन्देश्वर 8/9/2020

देश्वर

र्यालय अधीक्षक

2800202008170 43

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR11421835809466S
Certificate Issued Date	:	17-Aug-2020 01:13 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0113642769464944S
Purchased by	:	RAJESH KUMAR SINGH
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	RAJESH KUMAR SINGH
Stamp Duty Paid By	:	RAJESH KUMAR SINGH
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,000(One Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	2,000 (Two Thousand only)

6259/2020

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

Lachhman Singh 20/08/20

Rajesh Kr. Singh 20/08/20

Do not write or type below this line

RS 0000719967

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.

28002020071 4028

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	: IN-BR10981252333005S
Certificate Issued Date	: 14-Jul-2020 01:01 PM
Account Reference	: SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	: SUBIN-BRBRSHCIL0113000679003007S
Purchased by	: RAJESH KUMAR SINGH
Description of Document	: Not Applicable
Property Description	: Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	: 0 (Zero)
First Party	: Not Applicable
Second Party	: RAJESH KUMAR SINGH
Stamp Duty Paid By	: RAJESH KUMAR SINGH
Stamp Duty Paid (Rs.)	: 82,800(Eighty Two Thousand Eight Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	: 27,025 (Twenty Seven Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	: 500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	: 1,10,325 (One Lakh Ten Thousand Three Hundred And Twenty Five only)

6350/2020
22/07/2020

Stock Holding ... PATNA ... India Ltd.

Lachhman Singh
Rajesh Kr. Singh 20/08/20
20/08/20

.... Do not write or type below this line ....

SR 0007660060

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.

28CO2O2OO 8/3015

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	: IN-BR10981357415166S
Certificate Issued Date	: 14-Jul-2020 01:02 PM
Account Reference	: SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	: SUBIN-BRBRSHCIL01130009566451745
Purchased by	: RAJESH KUMAR SINGH
Description of Document	: Not Applicable
Property Description	: Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	: 0 (Zero)
First Party	: Not Applicable
Second Party	: RAJESH KUMAR SINGH
Stamp Duty Paid By	: RAJESH KUMAR SINGH
Stamp Duty Paid (Rs.)	: 2,00,000(Two Lakh only)
Reg. fee (Rs.)	: 0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	: 0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	: 2,00,000 (Two Lakh only)

6359/2020

Lachhman Singh 20/08/20

Rish M. Singh 2/08/20

Do not write or type below this line

SR 0007660061

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 ...

Serial No. 3054 Deed No. 3301

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **02/03/2021** by **Kundan Sinha**

A stamp duty of Rs. **462000/-** and other fees of Rs. **27025/-** 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. **3301** In Book No. **1**, Volume No. **84** on pages from **80** to **99** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **11** / Year **2021**

Signature with Date

(Satya Narayan Chaudhry)

Registering Officer, **Patna**

Token No:- 3108 /2021

Date: 02/03/2021

SCANNED BY

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

जाँच लिपिक

(अरुण कुमार ...)

विकास कार्य एकरारनामा

(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक- 2/03/2021 को यह विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

खेसरा पंजी में .... श्रेणी दर्ज है।

2/3/21

(i) श्री कुन्दन सिन्हा (KUNDAN SINHA), पिता का नाम श्री सत्यानन्द सिन्हा, निवास स्थान- A-1, ज्योतिपुरम कॉलोनी, मौर्या पथ, खाजपुरा, थाना-राजीव नगर, जिला- पटना, राज्य-बिहार, जाति-कुर्मी, पेशा-व्यवसाय, भारतीय नागरिक।

PAN- AQXPS8095A. Mob.-9931059100

(ii) श्रीमती भारती देवी (BHARTI DEVI), पति श्री संजीव कुमार, निवास स्थान-दनियावाँ, थाना-दनियावाँ, जिला-पटना, राज्य-बिहार, कुर्मी, पेशा-व्यवसाय, भारतीय नागरिक।

PAN- CMGPD7090E. Mob.- 8102705425

(iii) श्री अशोक प्रसाद (ASHOK PRASAD), पिता स्व0 कामेश्वर सिंह, निवासी महल्ला-सावित्री सदन, अशोक नगर, रोड नं0-1, पोस्ट-लोहिया नगर, थाना-कंकड़बाग, जिला-पटना, राज्य-बिहार, जाति-कुर्मी, पेशा-नौकरी, भारतीय नागरिक।

PAN- AJPPP5998L, Mob.- 7766902830

(iv) श्रीमती पुष्पा रानी (PUSHPA RANI), पति श्री राजेश कुमार सिंह, निवास स्थान- फ्लैट नं0-401बी., बेली कुँज अपार्टमेंट, मजार गली, पटेल पथ, पोस्ट वो थाना-शास्त्रीनगर, जिला-पटना, कुर्मी, पेशा-व्यवसाय, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक।

PAN- AIBPR4247B, Mob.- 8825352411

(v) श्री शिवनाथ प्रसाद (SHIVNATH PRASAD), पिता स्व0 अयोध्या प्रसाद, निवासी ग्राम- सरिस्ताबाद पूर्वी टोला, पोस्ट-अनिसाबाद, थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना, जाति-यादव, पेशा-व्यवसाय, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक।

PAN- AXSPP4917C, Mob.- 9308115792

(vi) श्री कुवर सिंह (KUWAR SINGH), पिता का नाम श्री लालशरण सिंह, निवासी ग्राम- हुलुकपुर, पोस्ट- विशुनपुर पकड़ी, थाना- बेउर, जिला- पटना, जाति-कुर्मी, पेशा-व्यवसाय राज्य- बिहार, राष्ट्रीयता भारतीय।

PAN- AXAPS3943F, Mob.-9334161557

भारती देवी 2/3/21

Ashok Prasad 2/3/21

कुंवर सिंह 2/3/21

2/3/21

Pushpa Rani 2/3/21

Lakhman Singh 2/3/21

शिवनाथ प्रसाद 2/3/21

2/3/21

(प्रथम पक्षगण) ''भूखण्ड स्वामीगण'' से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

बनाम्

मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रेशन नं0-U45400BR2015PTC025370 प्रशासनिक कार्यालय-ग्राउण्ड फ्लोर, 'बेली कुँज' अपार्टमेंट, मजार गली, शेखपुरा, पटना-800014, द्वारा निदेशक 1. श्री **राजेश कुमार सिंह** पिता श्री सुरेन्द्र कुमार सिंह, निवासी स्थान-फ्लैट नं0-401, ब्लॉक बी, 'बेली कुँज' अपार्टमेंट, मजार गली, शेखपुरा, शेखपुरा, पटना-800014, जाति-**कुर्मी** पेशा-व्यवसाय, भारतीय नागरिक। 2. श्री **लक्ष्मण सिंह** पिता स्व0 मुल्कराज सिंह, निवासी महल्ला- जगदेव नगर, नहर चौक, बेली रोड, दानापुर, पटना, राज्य-बिहार, जाति-कुशवाहा, पेशा-व्यवसाय भारतीय नागरिक।

Company PAN-AAWCS4895E   Mob.- 8252957639

''विकासकर्त्ता'' (द्वितीय पक्ष) यहाँ ''विकासकर्त्ता'' द्वितीय पक्षगण से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रुप से द्वितीय पक्षगण विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्षगण के सदस्य भूखण्ड स्वामीगण है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा-07 कट्ठा 19 धुर 12 धुरकी (सात कट्ठा उन्नीस धुर बारह धुरकी) यानि 24.9375 डिसमिल एराजी जमीन, भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा- विशुनपुर पकड़ी, थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना-बेउर, सब रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना, जिसका थाना नं0-31 (एककतीस), तौजी बिहार सरकार, वो सम्पत्ति का मालगुजारी सालाना लगान मो0- 5.00 रुपया अलावे शेष अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ को जमाबंदी नं0-82/1, जमाबंदी नं0/भाग वर्तमान-62, पृष्ठ सं0-57, जमाबंदी नं0/भाग

आरती देवी 2/3/21
Prakash Prasad 2/3/21
कुँवर सिंह 2/3/21
Anil ... 2/3/21
Pushpa Rani 2/3/21
Lachhman Singh 2/3/21
शिव नाथ प्रसाद 2/3/21
Rush K. Singh 2/3/21

वर्तमान-67, पृष्ठ सं0-91 एवं 14 पर देय है सम्पति पटना नगर निगम क्षेत्र के अन्दर है। जिसका खाता नं0, प्लॉट नं0, एराजी एवं चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-204, जोन-03

खाता नं0	प्लॉट नं0	एराजी	मूल्य
177	379	3 कट्ठा 10 धुर (10.9375 डिसमिल)	1,00,70,000/- रूपया
186	381	2 कट्ठा (6.25 डिसमिल)	57,50,000/- रूपया
187	382	2 कट्ठा 9 धुर 12 धुरकी (7.75 डिसमिल)	71,30,000/- रूपया

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर	:-	प्लॉट नं0-387,
दक्षिण	:-	प्लॉट नं0-379 एवं 380
पूरब	:-	प्लॉट नं0-381 एवं 382
पश्चिम	:-	प्लॉट नं0-379

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति प्रथम पक्षगण के नाम से अलग-अलग वैय वसीका के द्वारा खास खरीदारी सम्पत्ति है। जो कि प्रथम पक्ष नं0-1 का वैय वसीका नं0-10260, जिल्द नं0-255, बुक नं0-1, पेज नं0-103 से 118 तक, सी.डी. नं0-36, टोकन नं0-10181/2020, दिनांक 10.12.2020 ई0 को मवाजी 2 कट्ठा जमीन खरीद किये हैं. प्रथम पक्ष नं0-2 का वैय वसीका नं0-10254, जिल्द नं0-255, बुक नं0-1, पेज नं0-1 से 16 तक, सी.डी. नं0-36, टोकन नं0-. 10180, दिनांक 10.12.2020 ई0 को मवाजी 1 कट्ठा 10 धुर जमीन को पटना सदर निबंधन कार्यालय के माध्यम द्वारा नविस्ते

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया
जाँच लिपिक

Lachhman Sah 2/3/21

1. **श्री महेश प्रसाद,** पिता का नाम श्री पतिलाल राय, 2. **श्री कामेश्वर प्रसाद,** पिता का नाम श्री पतिलाल राय, 3. **श्री पतिलाल राय,** पिता का नाम स्व0 बुद्धु राय, सभी निवासी महल्ला- सरिस्ताबाद पश्चिम, थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना, राज्य-बिहार, प्रथम पक्ष नं0-3 का वैय वसीका नं0-9329, जिल्द नं0-231, बुक नं0-1, पेज नं0-318 से 332 तक, सी.डी. नं0-32, टोकन नं0-10115/2020, दिनांक 11.11.2020 ई0 को मवाजी 2 कट्ठा जमीन पटना सदर निबंधन कार्यालय के माध्यम द्वारा नविस्ते **श्री नितिन कुमार,** पिता श्री रामबाबु राय, निवासी महल्ला-रोड नं0-6डी0, गर्दनीबाग, पोस्ट-अनिसाबाद, थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना से खरीद किये हैं। प्रथम पक्ष नं0-4 का वैय वसीका नं0-1964, जिल्द नं0-51, बुक नं0-1, पेज नं0-329 से 341 तक, सी.डी. नं0-6, टोकन नं0-862/2020, दिनांक 13.02.2020 ई0 को मवाजी 1 कट्ठा जमीन खरीद किये हैं। प्रथम पक्ष नं0-5 ता 6 का वैय वसीका नं0-1963, जिल्द नं0-51, बुक नं0-1, पेज नं0-315 से 328 तक, सी.डी. नं0-6, टोकन नं0-865/2020, दिनांक 13.02.2020 ई0 को मवाजी 1 कट्ठा 9 धुर 12 धुरकी जमीन पटना सदर निबंधन कार्यालय के माध्यम द्वारा नविस्ते **श्री रामबाबु राय,** पिता का नाम स्व0 देवकी नन्दन राय, निवासी महल्ला- रोड नं0-6डी., गर्दनीबाग, पोस्ट-अनिसाबाद, थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना, राज्य-बिहार से खरीद किये हैं। बादहु खरीदारी के तिथि से प्रथम पक्षगण अपने-अपने सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतीत आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे हैं। वो उक्त सम्पत्ति का मालगुजारी सलाना साल व साल अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। जिसका जमाबंदी नं0-82/1, जमाबंदी नं0/भाग वर्तमान-62, पृष्ठ सं0-57, जमाबंदी नं0/भाग वर्तमान-67, पृष्ठ सं0-91 एवं 14 पर अदाय वो वसूल करते चले आ रहे है। इस प्रकार लेख्यकारी उक्त सम्पत्ति को विकास कार्य एकरारनामा करने के लिए पूर्ण रूप से सक्षम हैं।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षगणों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण **निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः-**

Lachhman Singh
2/3/21

1. यह कि उभय पक्षगणों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डेवलपर) द्वारा अनुसूची-I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।
2. यह कि द्वितीय पक्षगण ने प्रथम पक्षगण की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर **सक्षम प्राधिकार** से स्वीकृत नक्शा के अनुरुप ही बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।
3. यह कि जमीन मालिकों और द्वितीय पक्षगण विकासक (डेवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासक ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकों को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिकों को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
4. यह कि द्वितीय पक्षगण विकासक (डेवलेपर) बचनबद्ध हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिकों एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण छत (terrace) का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन मालिकों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।
6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि **सक्षम प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिकों का **50%** प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का **50%** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित-क्षेत्र, पार्किंग-क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और ,जमीन मालिक का **50%** प्रतिशत हिस्सा दोनो पक्षगणो का होगा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरुप होगा।
7. यह कि विकासक (डेवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान

ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डिवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डिवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची-I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बंधनों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिकों की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डिवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतू उसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, विकासकर्त्ता सक्षम कार्यालय से नक्शा स्वीकृत/रेरा द्वारा स्वीकृति होने के दिन से **5 वर्ष (पाँच वर्ष)** के अन्दर निर्माण कार्य पूरा करेगें, इसके अतिरिक्त **6 महीना** का समय ग्रेस अवधि दिया जायेगा।

12. यह कि दोनों पक्षगण इस बात से सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामीगण अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामीगण होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बॅटबारा करने के बाद बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेंगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। डेवलपर नक्शा पास कराने के बाद आपसी सहमति से फ्लैट को बॅटबारा निर्माण कार्य के शुरुआत में ही करेगें।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.

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

14. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **50%** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

15. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **सक्षम प्राधिकार** अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं, यह सारी शर्तें इमारत बनने और बॅटबारा होने के बाद लागु हो है, जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

B. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

C. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट

tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात हस्ताक्षर करके पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ किराया पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं किरायादारों लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

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

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **50%** हिस्से विकसित एवं बॅटबारा करने के बाद को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंट्ति करें और उनके पक्षगण में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

G. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना में यह जमीन मिलाकर विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंट्ति करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा

जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्षगण स्वीकार करते है।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

(v). यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक सरकारी/गैरसरकारी संस्थाओं में बाकी

नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

(viii). जमीन टाईट्टिल सबंधी किसी कारण से भवन का काम डेवलपर/विकासक का छोड़ना पड़ता है वैसी स्थिति में जमीन मालिक डेवेलपर द्वारा भवन निर्माण में किया गया कुल खर्च बैंक के ब्याज दर के साथ डेवेलपर को भुगतार करेगें।

(ix). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईट्ल डीड, खतियान, लैंड रसीद, मयूटेशन ऑडर, एल0 पी0 सी0 इत्यादि की छायाप्रति डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेगें और जरूरत पड़ने पर छायाप्रति कागजात भी उपस्थित करेगें।

16. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षगणों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50%** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्षगण में उचित ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

17. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्षगण में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

18. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

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

20. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान डेभलपर द्वारा किया जायेगा।

22. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर/जमीन मालिक की सहमति के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिलडिगं के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

23. यह कि अगर किसी कारणवश कंपनी का दिवालियापन या विकासकर्ता का आपसी भागीदारी में किसी तरह का विवाद होने पर भूखण्ड पर निर्माण कार्य **2** वर्ष तक कायम नही होता है तो भूखण्ड स्वामीगण को यह अधिकार होगा कि वह भूखण्ड को अपने कब्जे में ले लेगे इसमें विकासकर्ता को कोई आपति नही होगा।

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जिसका रकवा-07 कट्ठा 19 धुर 12 धुरकी (सात कट्ठा उन्नीस धुर बारह धुरकी) यानि 24.9375 डिसमिल एराजी जमीन, भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा- विशुनपुर पकड़ी, थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना-बेउर, सब रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना, जिसका थाना नं0-31 (एककतीस), तौजी बिहार सरकार, वो सम्पत्ति का मालगुजारी सालाना लगान मो0- 5.00 रूपया अलावे शेष अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ को जमाबंदी नं0-82/1, जमाबंदी नं0/भाग वर्तमान-62, पृष्ठ सं0-57, जमाबंदी नं0/भाग वर्तमान-67, पृष्ठ सं0-91 एवं 14 पर देय है सम्पति पटना नगर निगम क्षेत्र के अन्दर है। जिसका खाता नं0, प्लॉट नं0, एराजी एवं चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-204, जोन-03

1. जिला का नाम- पटना

2. राजस्व अंचल का नाम- फुलवारी शरीफ

3. राजस्व हल्का- कुरथौल

4. राजस्व ग्राम- विशुनपुर पकड़ी

5. राजस्व थाना- 31

खाता नं0	प्लॉट नं0	एराजी	मूल्य
177	379	3 कट्ठा 10 धुर (10.9375 डिसमिल)	1,00,70,000/- रूपया
186	381	2 कट्ठा (6.25 डिसमिल)	57,50,000/- रूपया
187	382	2 कट्ठा 9 धुर 12 धुरकी (7.75 डिसमिल)	71,30,000/- रूपया

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर :- प्लॉट नं0-387,

दक्षिण :- प्लॉट नं0-379 एवं 380

पूरब :- प्लॉट नं0-381 एवं 382

पश्चिम :- प्लॉट नं0-379

जिसका कीमत मो0- 2,29,50,000/- रूपया

अनुसूची- II

वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- आर.सी.सी. भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा, M-20

civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला,

परिसज्जन :- सभी दीवारें तथा भीतरी छत में 3 कोट Birla White, primer paint। का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।

Lachhman Singh
2/3/21

2/3/21
2/3/21
2/3/21
2/3/21
Pushpa Rani 2/3/21
2/3/21
2/3/21

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला century ply बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता उच्च कोटि का होगा।

खिड़कियाँ :- 4 mm, विण्डोज ग्लास के साथ, (Alluminium sliding) & Grill

फर्श :- उच्च कोटि का कजरिया या समकक्ष का टाइल्स।

शौचालय :- सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed, उच्च कोटि का कजरिया टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Jaquar ISI ब्राण्ड कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन Anti Skitting टाईलस का होगा।

रसोई घर :- बंगलौर ब्लैक ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा सिंक स्टील का होगा। कार्यकारी platform से 24'' ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स लगायी जायेगी।

बिजली व्यवस्थाः- ISI Mark बिजली सामग्री के साथ Havels / finolex as per building electrical by la पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark एवं ब्राण्डेड कम्पनी का होगा।

अनुसूची- III

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।

4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।
5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा एवं मोडुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. 24 × 7 पानी की व्यवस्था
8. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
9. 24 घंटा अपने टयूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।

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

गवाहगणः-

1. Bittu Kumar
Sumesh Prasad Singh
Bhakhari, Dhanarua, Patna
2/03/2021

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर 2/3/21

Ashok Prasad 2/3/21
Pushpa Rani 2/3/21
कौशल सिंह 2/3/21
शिव नारायण प्रसाद
भारती देवी 2/3/21
2/3/21

2.
Chandan Kumar
SO Sujeet Kumar
R.K. Nagar
Patna
2/3/21

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Ram M. Singh 2/3/21
Lachhman Singh 2/3/21

Endorsement of Certificate of Admissibility

ble under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

mp duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	462000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
dl.Stamp duty paid under Municipal ct	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	489025/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	26025

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 27025

Date: 02/03/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 02nd March 2021 by Kundan Sinha Satyanand Sinha by profession Others. Status - Executant

2|3|21

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:02/03/2021**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Bittu Kumar' age '35' Sex 'M', 'Sumes Prasad Singh', resident of 'Bhakhari Ps- Bhakari Dist Patna.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 02/03/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 84 on pages on 80 -99, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-11 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 02/03/2021

Registering Officer
Patna

Token No. : 3108 Year : 2021 S.No. : 3054 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 3301

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR17983473126979T
Certificate Issued Date	:	28-Feb-2021 05:25 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0122907506811879T
Purchased by	:	SANGHMITRA HOMES PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SANGHMITRA HOMES PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	SANGHMITRA HOMES PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	4,60,000(Four Lakh Sixty Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	26,025 (Twenty Six Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	4,87,025 (Four Lakh Eighty Seven Thousand And Twenty Five only)

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

Pushpa Rani 2/3/21

Lachhman Singh 2/3/21

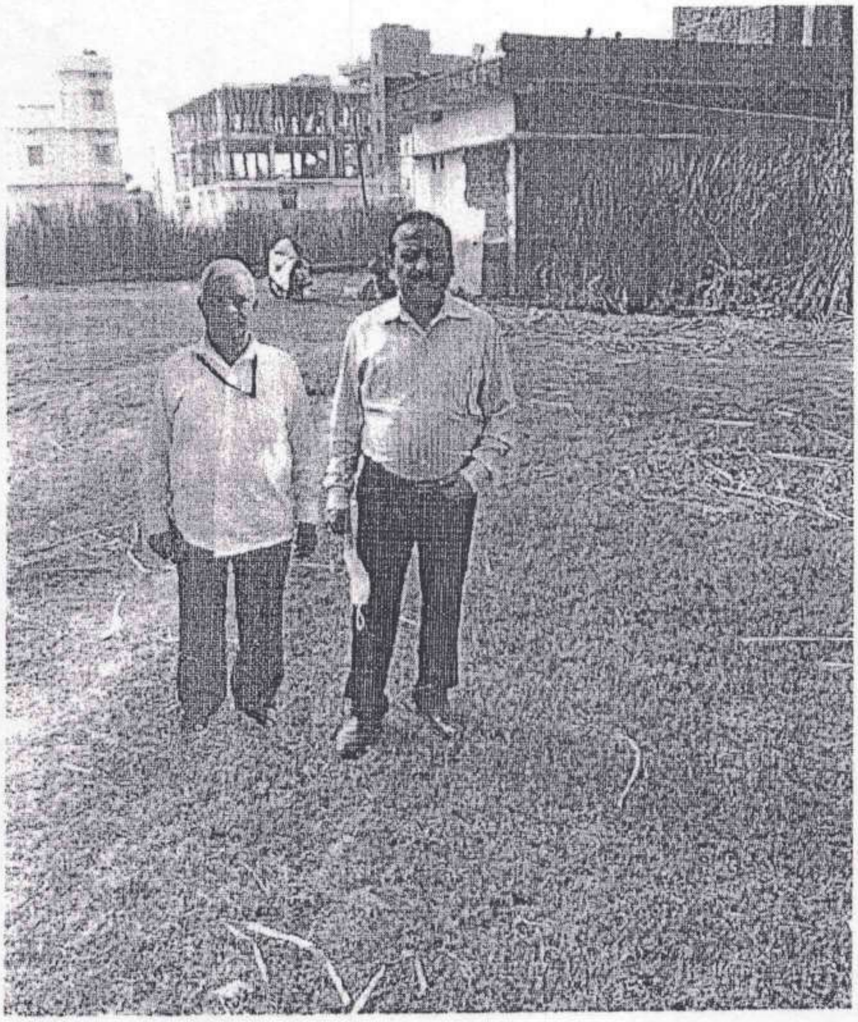
2/3/21

2/3/21

2/3/21

Do not write or type below this line

0008168295



2/2 2021

चन्देश्वर चौधरी

कार्यालय अधीक्षक

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

बिट्टू कुमार
Bittu Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 10/01/1992
पुरुष / MALE

6096 9739 6900

आधार - आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:	Address :
आत्मज: सुमेश प्रसाद सिंह, भखारी, भाखरी, पटना, बिहार - 804451	Address: S/O: Sumesh Prasad Singh, bhakhari, Bhakhri, Patna Bihar - 804451

6096 9739 6900

help@uidai.gov.in www.uidai.gov.in P.O. Box No. 1947, Bengaluru 560 001

Bittu Kumar

Serial No. 9430 Circle:-Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 8374

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 9430 क्रम संख्या 8310 तिथि 11-7-18 मूल्य 5000 सीट संख्या 1 SO 691906 Deed No. 8374

क्रेता का नाम एवं पता

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 26/07/2018 by **Surendra Prasad**
A Stamp Duty of Rs. **312800**/- and other Fees of Rs. **25525**/- 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. **8374** in Book No. **1**, Volume No. **220** on pages from **259** to **278** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **34** / Year **2018**

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

दस्तावेज की जाँच किया 26/07/2018
एवं
... में अंकित ... के अनुरूप नहीं पाया।
जाँच लिपिक
(प्रवीण कुमार)

Token No: 9617 /2018

SCANNED BY

विकास कार्य एकरारनामा

डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक-26.07.2018 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

(1) श्री सुरेन्द्र प्रसाद } पिता श्री रामजीवन प्रसाद
(2) श्री अनिल कुमार }

सभी निवासी महल्ला–सरिस्ताबाद पश्चिम, थाना–गर्दनीबाग, जिला–पटना, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामीगण (प्रथम पक्षगण कहा गया है) (भूखण्ड स्वामीगण से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामीगण से विधिक प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान सदस्य/प्राधिकृत एजेन्ट/उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासनिक प्रतिनिधि से अभिप्रेत है)।
मो० नं० 9835203119

एवं

मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा० लि०. एक कम्पनी जो कम्पनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या–U45400BR2015PTC025370, पंजिकृत कार्यालय–ग्राउण्ड फ्लोर बेली कुँज अपार्टमेन्ट, मजार गली, शेखपुरा, पटना–800014, द्वारा निदेशक–(1) श्री राजेश कुमार सिंह, पिता श्री सुरेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान–फ्लैट नं0–401, ब्लॉक–बी. बेली कुँज अपार्टमेन्ट, शेखपुरा, पटना–800014 एवं (2) श्री लक्ष्मण सिंह, पिता स्व0 मुल्कराज सिंह, निवास स्थान–जगदेव नगर, नहरचौक, बेली रोड, दानापुर, पटना, जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक/द्वितीय पक्ष के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं। मो० नं० 8252957631

यह कि भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के स्वामी का खानदानी मौरुसी है, जिसके निस्वत सर्वे खतियान में रामवरण महतो उर्फ रामचरण महतो का नाम दर्ज है। बाद रामवरण महतो उर्फ रामचरण महतो अपने पीछे दो पुत्र नामतः रघुनाथ राय एवं तेतर राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद तेतर राय भी निःसंतान स्वर्गवास कर गये। इसतरह उक्त सम्पति पर रघुनाथ राय काविज दखिल मालिक मुस्तकिल रहते हुए अपने पीछे चार पुत्र नामतः देवनारायण राय, रामनारायण राय, रामजीवन प्रसाद (पिता प्रथम पक्ष) एवं रामदहीन राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद चारो भाई अपने

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Lachhman Singh 26.7.18
Director

Given in firm 26/7/18

(1) सुरेन्द्र प्रसाद 26/7/2018
(2) अनिल कुमार 26.7.2018

पैतृक खानदानी सम्पति को आपस में बांट लिये और बंटवारा में अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति सहित अन्य सम्पति रामजीवन प्रसाद को खास हक एवं हिस्सा में मिला और रामजीवन प्रसाद अपने जीवन काल में ही अपने हिस्से सम्पत्ति को अपने दोनो पुत्र नामतः सुरेन्द्र प्रसाद एवं अनिल कुमार को खानगी बँटवारा द्वारा बाँटकर दे दिये। तब से भूखण्ड/स्वामी/प्रथम पक्ष अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर संयुक्त रूप से स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से दखल कब्जा में रहते चले आ रहे है तथा वर्णित भूखण्ड से संबंधित भू-राजस्व रसीद जमाबंदी नं0-827 पर कटती है।

यह कि भूखण्ड स्वामीगण ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में विकासक को यह विश्वास दिलाया है कि जमीन हर प्रकार से साफ एवं स्वत्व दोष तथा ऋण-भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी प्रकार का कोई स्वत्व दोष या ऋण-भार पाया जाएगा तो उसकी जिम्मेवारी भूखण्ड स्वामीगण की होगी।

यह कि भूखण्ड स्वामीगण अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वंशीभूत होकर वर्णित भूखण्ड पर रचनात्मक विकास के लिए तथा भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटो का निर्माण करवाने हेतु विकासक/द्वितीय पक्ष/डेवलपर के साथ विकास कार्य एकरारनामा का निष्पादन करते है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर विकास कार्य एकरारनामा के तहत उभय पक्षों के मध्य आपसी सहमति से निर्धारित शर्तो पर किया जाता है :-

यह कि व्यवसायिक एवं आवासीय बहुमंजिला निर्मित कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामीगण के जमीन पर होगा। अतः भूखण्ड स्वामीगण अर्थात प्रथम पक्षगण को 50% (पचास प्रतिशत) का सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र 50% (पचास प्रतिशत) होगी जिसे की यहाँ भूखण्ड स्वामीगण का प्रतिशत हिस्सा से अभिप्रेत होगा।

Sanghmitra Homes Pvt Ltd
Lachhman Singh
Director
26.7.18

1) सुरेन्द्र प्रसाद 26/7/2018

2) अनिल कुमार 26.7.2018

अंत में द्वितीय पक्ष/डेवलपर को अपने पूरा खर्च से निर्मित क्षेत्र 50% (पचास प्रतिशत) का आवंटन उनके पक्ष में जायेगा। जिसकी सहमति स्वीकृति के साथ प्रथम पक्षगण/भूखण्ड स्वामीगण के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी/प्रतिनिधि/उत्तराधिकारी भी उक्त 50% (पचास प्रतिशत) आवंटित वर्णित भूखण्ड पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होंगे। इस पर प्रथम पक्षगण को किसी भी तरह की आपत्ति न है और न होगी।

यह कि पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार के कार्यालय को सभी पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्स्ट्रक्शन योजना के प्रारूप के लिये आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की भी सहमति दी है।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के साथ पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति प्राप्त कर लिया जायेगा और स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारु रूप से की जायेगी।

यह कि डेवलपर्स/द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नांकित शर्तें होंगे :-

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्षगण के सदस्य अर्थात भूखण्ड स्वामी अपने भूखण्ड को द्वितीय पक्ष/डेवलपर्स की नियुक्ति अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर नियम शर्तो के अनुसार करेंगे।

2. यह कि भूखण्ड स्वामीगण के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया जाता है कि इस एग्रीमेन्ट के तत्वाधान में डेवलपर्स के निर्माण कार्य के प्रगति हेतु अधिकार दिया जाता है। जिसके अनुसार डेवलपर्स के द्वारा प्रस्तावित

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Lachhman Singh
Director 26.7.18

योजना के प्रगति हेतु फ्लैटों, पार्किंग स्पेश वगैरह के निर्माण के लिए किसी भी विक्रेता को विक्रय करने, दखल देने, लेटर ऑफ पॉजेशन देने का अधिकार दिया जाता है, कानूनी रुप से डेवलपर्स/द्वितीय पक्ष आवंटित हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) पर ही अधिकृत होंगे एवं भूखण्ड स्वामीगण के आवंटित हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) को इसमें सम्मिलित नहीं किया जायेगा। क्योंकि भूखण्ड स्वामीगण अपने निर्मित क्षेत्रोकं को अपने अनुसार उपयोग व उपभोग अथसा अपने स्वेच्छा से विक्रय करेंगे।

3. यह कि भूखण्ड स्वामीगण अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष को दे दिया है और प्रस्तावित योजना का प्रारुप की स्वीकृति पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार से लेंगे। द्वितीय पक्ष विकास एवं निर्माण कार्य की शुरुआत नक्शा पास होने की तिथि के उपरांत कार्य आरम्भ करने के लिए स्वतंत्र होंगे। और निर्धारित अवधि के अन्दर कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्षगण के हिस्से का 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र सुपूर्द करेंगे। भूखण्ड स्वामीगण आवंटित क्षेत्र की पूर्ण विवरण एकरारनामा के शर्तो के तहत एनेक्श्चर–2 में सन्निहित होगा।

साथ ही 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष यानि डेवलपर्स या उनके उत्तराधिकारी अथवा को–ऑपरेटिव सोसाइटी को मिलेगा जो कि इस एग्रीमेन्ट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीददार अथवा खरीदारों को निर्मित फ्लैटों एवं पार्किंग स्थलों की बुकिंग एवं विक्रय करेंगे। साथ ही द्वितीय पक्ष के द्वारा अपने निर्माण कार्य पूर्ण होने की सूचना 03 सप्ताह के अन्दर प्रथम पक्षगण को देंगे। तत्पश्चात भूखण्ड स्वामीगण के द्वारा द्वितीय पक्ष के कार्यालय जाकर अपने 50% (पचास प्रतिशत) के सुपर निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले फ्लैटों, पार्किंग स्पेशों एवं सभी सुविधाएँ जो कि प्रदान की जायेगी का

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

दखल कब्जा का स्वामित्व पत्र के साथ चाभियों के साथ दखल कब्जा लेंगे।

4. यह कि भूखण्ड स्वामीगणउ के द्वारा एनेक्श्चर-2 जो कि इस वसीका के साथ संलग्न है में वर्णित फ्लैटों एवं पार्किंग स्पेशों तथा अन्य सुविधाओं को ग्रहण करने के अधिकारी होंगे। हर हालत में इस एकरारनामा के तहत भूखण्ड स्वामीगण को सिर्फ उनको 50% (पचास प्रतिशत) आवंटित निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर्स के 50% (पचास प्रतिशत) के हिस्से में कोई अन्य दावा नहीं करेंगे।

5. यह कि इस एग्रीमेन्ट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना प्रारुप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, बरामदा, एमिनिटिज, फ्लैटों का उपयोग व उपभोग आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होंगे।

6. यह कि द्वितीय पक्ष/डेवलपर्स, प्रथम पक्षगण को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार से स्वीकृति की तिथि से इस प्रारुप के अनुसार निर्माण कार्य 3 (तीन) वर्ष छः महीना एवं छः माह कृपाकाल अवधि तक करेंगे।

7. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यन्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश द्वितीय पक्ष अपने अनुसार करेंगे। पूंजी मुहैया हेतु डेवलर्स द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक सहायता अपने फर्म यो सासाइटी पर 50% (पचास प्रतिशत) के हिस्से के एवज में लोन ले सकते है अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटों के एवज में बुकिंग कर पूंजी मुहैया करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50% (पचास प्रतिशत) क्षेत्र से ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड डेवलपर्स बंधक नहीं रखेंगे और न भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से पर ऋण लेंगे।

8. यह कि द्वितीय पक्ष स्वतंत्र डेवलपर्स (बिल्डर) के हैसियत से उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेंगे और सभी तृतीय पक्ष दावों/विरोधी अथवा कानूनी बाधा/गैर कानूनी बाधा पहूंचाने वाले व्यक्तियों/दावेदारों के लिए द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्षगण का साथ देंगे तथा प्रथम पक्षगण का भी द्वितीय पक्ष के साथ देने की जबाबदेही होगी।

9. यह कि भूखण्ड स्वामीगण एवं डेवलपर्स द्वारा सुपर निर्मित किये गये क्षेत्रों के उनके हिस्से के आवंटन का अनुपात क्रमशः 50% (पचास प्रतिशत) एवं 50% (पचास प्रतिशत) होगा। बिहार अपार्टमेन्ट 2006 के अनुसार भूखण्ड स्वामीगण एवं डेवलपर्स अपने-अपने हिस्से का वसीका विक्रय पत्र, बयवेयाना, किरायानामा या किसी प्रकार का दस्तावेज किसी भी व्यक्ति या व्यक्तियों या संस्थान के नाम लिखकर अपने हस्ताक्षर से अगर जरूरत हुआ तो संबंधित निबंधन कार्यालय में दाखिल करके उक्त दस्तावेज का निष्पादन करेंगे। जिसका विवरण एनेक्श्चर-2 में है। भूखण्ड स्वामीगण एवं डेवलपर्स के हिस्से का आकलन प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृत पटना नगर निगम के अनुसार ही होगी। इस एग्रीमेन्ट में दिए गए प्रावधानों के अतिरिक्त भूस्वामीगण के द्वारा प्राधिकृत कार्यो, क्रिया कलापों, वसीका निष्पदनाथ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार :-

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नयी योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिए तैयारी करेंगे व उसका सुधार करेंगे तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होने चाहिए तथा हर तरह के वसीकाओं का निष्पादन भी न्याय विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

करेंगे जिसमें द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर जरूरी नहीं होगा।

(ज) जब भूखण्ड पर बहुमंजिली भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो इस एग्रीमेन्ट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर्स एवं भूखण्ड स्वामीगण के द्वारा मनोनित अथवा को-ऑपरेटिव अथवा किसी व्यक्ति विशेष के नाम पर अथवा क्रेताओं के विकास कार्य एकरारनामा से संबंधित कागजातो का निष्पादन में सहयोग वांछनीय होगी। यह प्रावधान सभी पक्षों के लिए लागू होंगी।

(झ) भूखण्ड स्वामीगण के नाम पर आवंटित हिस्सा सुपर निर्मित क्षेत्र पर हक और दावा सुरक्षित होगा एवं रहेगा। यह प्रावधान उनके उत्तराधिकारी पर भी लागू होगा।

10. भूखण्ड स्वामीगण के द्वारा की गई घोषणा :-

(i) यह कि उपर वर्णित भूखण्ड का कुल रकवा 17 डिसमिल लगभग है।

(ii) यह कि उपरोक्त भूखण्ड स्वामीगण की सम्पत्ति है जिसपर उनका दखल कब्जा शांति पूर्ण तरीके से चला आ रहा है जो हर तरह के ऋणभार, कानूनी अड़चन से पाक साफ है। साथ ही टाईटिल संबंधित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है एवं किसी भी तरह के दीवानी एवं फौजदारी मामलों में अथवा भूमि हदबंदी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिए गिरवी रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि मूल भूखण्ड का पट्टा, किराया, लीज अथवा बन्दोवस्ती तथा उपहार स्वरुप किसी अन्य विशेष को, सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है अगर किसी तरह का ऋणभार या वाद-विवाद पाया जायेगा तो यह विकास कार्य एकरारनामा स्वतः निरस्त समझा जायेगा और उसमें सभी लागत भी प्रथम पक्षगण को सुद समेत देना होगा।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
26.7.18
26.7.2018
26/7/18
26/7/2018

(iii) किसी भी दीवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की जब्ती अथवा सम्पत्ति अधिग्रहण के लिए या किसी दावों या दावा विशेष के लिए न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया संबंधित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

(iv) भूखण्ड स्वामीगण यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार फरीकैन या सम्पत्ति पर हिस्सा, दावा, टाईटिल वर्णित भूखण्ड के दावा पूर्णरूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दु अविभाजित परिवार की सम्पत्ति ही है न ही बिना साझेदार सम्पत्ति है।

(v) यह कि भूस्वामीगण के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि वर्णित भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिए बयव्याना, एग्रीमेन्ट फॉर सेल अथवा सम्पत्ति का हस्तांतरण किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

(vi) यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भूस्वामीगण के द्वारा यह भी घोषणा किया जाता है कि विकास कार्य में किसी भी भूमि संबंधि बाधायें पहूंचाता है तो उन सभी बाधाओं को दूर करने के लिए भूस्वामी अपने खर्च से पूरा करेंगे। साथ ही डेवलपर्स के साथ या डेवलपर्स द्वारा निष्पादित हर तरह के वसिकाओं के लिए अपनी प्रतिबधता दिखाएगें एवं जबाबदेह होंगे।

(vii) भूस्वामीगण सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जे में रखेंगे तथा किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते है।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

(viii) भूस्वामीगण के भूखण्ड पर डेवलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के लिए भूस्वामीगण के सम्पत्ति दावेदारों अथवा किसी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तताकथित भूस्वामीगण भूस्वामियों के लिए उनके अधिकारों के लिए निर्मित क्षेत्र का किसी तरह का दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामीगण को आवंटित हिस्से से करेंगे डेवलपर्स के हिस्से पर भूस्वामीगण का कोई दावा नहीं होगा तथा निर्मित कम्पलेक्स का नाम ''रघुनाथ अपार्टमेन्ट'' होगा।

11. यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पटना नगर निगम के द्वारा होने के बाद पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार के नियमों के तहत निर्माण कार्य किया जाएगा एवं प्रस्तावित योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण नहीं किया जायेगा।

12. यह कि इस वसीका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अथवा संगठित सोसायटी संघ अथवा एसोसियेशन को वे भी अधिकार मिल पावेंगे जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकास योजना के लिए आवश्यक होगा। साथ ही अपना साईन बोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगा सकेंगे तथा निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र हो जायेंगे।

13. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का हस्तांतरण जैसे कि सरकारी खर्च, सटाम्प डियूटी, कोर्ट फी एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदारागण करेंगे।

14. यह कि भूस्वामीगण के द्वारा निर्विवाद विक्रय पत्र का निष्पादन अथवा सेल डीड का निष्पादन, हस्तांतरण डीड वगैरह जिसका विवरण उपर वर्णित है करने के लिए बाध्य होंगे। साथ ही एनेक्श्चर-2 में उल्लेखित विकास

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
Director

द्वारा निर्मित चाहें भूस्वामियों का हिस्सा होगा तो डेवलपर्स को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामीगण को आवंटित हिस्सा नक्शें में दर्शाया जायेगा और सभी संबंधित हिस्सों के खरीद फरोख्त के लिए न्यायालय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जायेगी। इसके लिए उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से में आने वाली अनुपात पर न तो कोई आपत्ति ही किया जायेगा न हीं रजिस्ट्री कार्य पर बाधा पहूंचाया जाएगा। इसके लिए समय स्वीकृति के लिए दिया जाने का प्रावधान है।

15. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार भूस्वामीगण एवं डेवलपर्स के बीच में उत्पन्न होता है तो उसके लिए निस्पक्ष एवं स्वतंत्र पच की नियुक्ति भारतीय आर्विटेशन एक्ट–1996 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

16. यह कि भवन निर्माण के बाद विकासकर्त्ता के द्वारा सोसाईटी बनायी जायेगी और भवन के रख–रखाव में जो भी खर्च आयेगा वह सोसाईटी द्वारा तय किया जायेगा और रख–रखाव की राशि सभी पक्ष पर समान रूप से लागु होगी।

17. यह कि डेवलपर्स को यह अधिकार प्राप्त है कि निर्धारित स्वीकृत प्रस्तावित योजना से यदि थोड़ा कम या ज्यादा निर्माण कार्य कर सकते है जिससे कि कानून का उल्लंघन किसी भी हालत में नहीं होना चाहिए। डेवलपर्स बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य को सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जबावदेही का निर्वहन करते हुए इस एग्रीमेन्ट के प्रावधानों के अनुसार निम्नलिखित कार्य करेंगे जिसकी सहमति भूस्वामीगण ने दे दी है :–

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
26/7/18
26.7.18
26.7.2018
26/7/2018

क. किसी भी तरह का नोटिस, सम्मन वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा प्रेसित किया जाता है तो उसे स्वीकार कर स्वयं को बतौर भूस्वामीगण का प्रतिनिधि मानते हुए किसी भी न्यायालय, मजिस्ट्रेट, जुडिसियल एवं ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य प्रक्रियाओं में सुट, केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही इसके लिए वकालतनामा, अर्जी, दावी, सवाल–जबाव एवं रिज्वायंडर देने का अधिकार होगा और अपना दावा हकियत संबंधित भी पेश करेंगे। उसके लिए आवेदन–पत्र, शपथ–पत्र, कागजातों पर अपना हस्ताक्षर करेंगे। जबकि यह प्रावधान तभी लागु होगा जबकि उनके भूखण्ड पर निर्माण में बाधा पहूंचाया जायेगा तथा संबंधित न्यायालय के सभी सवालों को हलफनामा देंगे।

ख. भूखण्ड कार्य के पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा एवं शर्तो, नियमों, नियमावलियों के आधार पर अथवा भूस्वामीगण की सहमति से उनके द्वारा मनोनित सदस्यों अथवा कानूनी वारिसों के या प्राधिकृत एजेन्ट या उन सभी सदस्यों के जो कि निर्मित क्षेत्र के खरीदार होंगे, हस्तांतरण, वसीका निष्पादन करेंगे। हर हालत में संबंधित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्सों का प्रयोग करेंगे। अगर किसी तरह का त्रुटियाँ भूस्वामीगण के द्वारा अगर पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथाशीघ्र कर लेने पड़ेंगी। इसके लिए डेवलपर्स कानूनी रुप से सक्षम होगा।

ग. भूस्वामीगण तथा डेवलपर आपसी सहमति से सुपर निर्मित क्षेत्र का 50% (प्रचास प्रतिशत) हिस्सा लेंगे एवं 50% (पचास प्रतिशत) पार्किंग स्पेश भी प्रत्येक ब्लॉक में भूस्वामीगण लेंगे।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

घ. यह कि अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर प्रस्तावित बहुमंजिला कम्पलेक्स के निर्माण कार्य करने में कोई बाधा आता है जो कि डेवलपर्स के वश के बाहर हो जैसे कि बाढ़, भूकम्प, बन्दी या कोई सरकारी रोक हो तो ऐसे में बाधित समय की गणना करते हुए मूल रुप से निर्धारित समय सीमा बढ़ जाएगी जैसा कि एग्रीमेन्ट के पारा–6 में इंगित किया गया है। इस बात पर प्रथम पक्षगण यथा भूस्वामीगण को कोई एतराज नहीं होगा और सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीन न्यायालयों से किया जायेगा।

ङ. यह कि द्वितीय पक्ष तय समय के भीतर प्रस्तावित अपार्टमेन्ट पूर्ण रूपेण निर्माण कराकर प्रथम पक्षगण का हिस्सा सौप देंगे। अगर तय समय सीमा के अन्तर्गत द्वितीय पक्ष अपार्टमेन्ट पूर्णरूपेण निर्माण कराने में असफल रहेंगे तब उस स्थिति में यह प्रथम पक्ष का हिस्सा के जो भी किराया तय होगा। द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष को पर माह किराया देंगे।

च. यह कि भूखण्ड स्वामीगण ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर्स उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन को सम्मिलित कर परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। इसमें भूखण्ड स्वामीगण का तय हिस्से प्रतिशत प्रभावित नहीं होगी।

अनुसूची–1

वह भूखण्ड जिसका रकवा–17 डिसमिल (सतरह डिसमिल), समतुल्य–7403.84 वर्गफीट है जो मौजा–पकड़ी, सर्वे थाना–फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना–बेउर, जिला–पटना, अवर निबंधन कार्यालय–फुलवारी शरीफ एवं जिला निबंधन कार्यालय–पटना में अवस्थित है, जिसका थाना नं0–31, तौजी–बिहार सरकार, खाता नं0–182, सर्वे प्लौट नं0–378 है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है और वर्णित भूखण्ड पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम क्षेत्रान्तर्गत है।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

चौहद्दी

उत्तर :- पईन
दक्षिण :- सर्वे प्लौट नं0-379
पूरब :- सर्वे प्लौट नं0-382 एवं 387
पश्चिम :- सर्वे प्लौट नं0-377

नोट :- उपर्युक्त सम्पति, के न्युनतम दर पंजी के कोड नं0-204. पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो.-1,56,40,000/-(एक करोड़ छप्पन लाख चालीस हजार. रूपये) है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

अनुसूची-2
बनने वाले भवन का संक्षिप्त
वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।
परिशिष्ट-''अ''

1. फाउन्डेशन :- आर.सी.सी.पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार, स्टील मार्क-जिस्को, महावीरा,बालगोविन्दर, सिमेन्ट- बिरला गोल्ड, प्रिज्म, माईसेम, ए.सी.सी
2. स्ट्रक्चर :- आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर भूकम्परोधि
3. सिविल वर्क :- प्रथम श्रेणी ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ
4. छत्त :- आर.सी.सी.
5. फर्स :- भेटरीफाईड टाईल्स (आई.एस.आई.सोमानी)
6. प्लास्टर :- सिमेन्ट मोर्टार 1:4 सिलिंग, 1:6 दीवाल एवं दीवाल और सिलिंग पर बालपुट्टी।
7. दरवाजा :- सखुआ लकड़ी का चौखट, 30मी.मी. मोटा वाटर प्रुफ, टरमाईट प्रुफ, फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर (ग्रीन प्लाई)
8. खिड़की :- अल्मुनियम के चौखट, पल्ला शीशा के साथ।
9. रसोई घर :- ग्रनाईट का कुकिंग प्लेटफार्म, स्टील सिंग तथा दीवाल में 2 फीट रंगीन ग्लेज टाईल्स एवं डायनिंग रूम में वाश बेसिन (पैरिवेयर)
10. बाथरूम :- ठंडा गर्म कनेक्शन,गीजर कनेक्शन, दीवाल में ग्लेज टाईल्स, फर्श-नन स्कीट टाईल्स(इस्को मार्क)
11. अन्य :- वायरिंग, लिफ्ट,जेनेरेटर,ट्रान्सफार्मर डेवलपर्स के खर्च से लगाया जाएगा।
12. सभी कमरा में कार्निस किया जायेगा
13. इलेक्ट्रीक :- इलेक्ट्रीक वायर एण्ड स्वीच फिटिंग्स-हैवेल्स कम्पनी का
14. लिफ्ट :- ई.सी.जी. मार्क-आई.एस.आई.
15. जेनेरेटर :- किर्लोस्कर साईलेन्ट ग्रीन

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने अपना हस्ताक्षर इस एकरारनामा में उपरोक्त लिखी हुई बातों, शर्तो, नियमों एवं नियमावली पढ़कर एवं पढ़वाकर सुन समझते हुए सोच विचार कर बिना किसी जोर दबाव के अपने-अपने कानूनी सलाहकारो से राय मशिवरा लेकर अपने मानसिक स्वस्थता में बना दिया गया ताकि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर

Ram Jiwan Prasad

पिता -> स्व: रघुनाथ राम
ग्राम -> सरिस्ताबाद पश्चिम
पो० -> अनिसाबाद
थाना -> गर्दनीबाग, पटना-2
दिनांक -> 26-07-18

2.
नाम -> बबलू कुमार
पिता -> स्व: नरसिंह लालशाय
ग्राम -> सरिस्ताबाद, पश्चिम
पो० -> अनिसाबाद
थाना -> गर्दनीबाग, पटना-2
दिनांक -> 26-07-18

3. पंकज कुमार
पिता- श्री रामेश्वर प्रसाद
ग्राम- सरिस्ताबाद (पश्चिम)
थाना- गर्दनीबाग पटना 2
ता: 26/7/2018

1 सुरेन्द्र प्रसाद 26/7/2018
2 अनिल कुमार 26.7.2018

भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Rishi ... Singh 26/7/18 Lachhman Singh 26.7.18
Director

भू-विकासक/द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

सभी प्रकार के रोक ...

26/7/18

26/7/18
(अनिल कुमार)

Endorsement of Certificate of Admissibility

...e under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...amp duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	312800/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	333325/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	25025

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

Date: 26/07/2018

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 26th July 2018 by Surendra Prasad Sri Ramjivan Prasad by profession Others. Status - Executant

सुरेन्द्र प्रसाद
26-7-18

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:26/07/2018**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Bablu Kumar' age '30' Sex 'M', 'Nasib Lal Ray', resident of 'Near Devi Asthan, Saristabad West Tola Gardanibagh, Aptna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 26/07/2018

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 220 on pages on 259 -278, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-34 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 26/07/2018

Registering Officer
Patna

Token No. : 9617 Year : 2018 S.No. 8430 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 8374

SCORE e-Filing

बिहार सरकार

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	BHR2018070705834M
DSRO CODE	2800
Party Name	RAJESH KUMAR
Stamp Duty-(R0030021030001)	307800
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	25025
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	0
Challan Total Amount	332825
Status	Success
Payment Date	2018-07-11 16:15:13.0
CIN	null

T.V. 20/7/18.

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

बब्लू कुमार
Bablu Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 01/05/1988
पुरुष / MALE

8021 5771 5573

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
S/O नसीब लाल राय, देवी स्थान के पास, सरिस्ताबाद वेस्ट टोला गर्दनिबग, फुलवारी, पटना, बिहार - 800002

Address:
S/O Nasib Lal Ray, near devi asthan, saristabad west tola gardanibagh, Phulwari, Patna, Bihar - 800002

8021 5771 5573

बबलू कुमार

Mob- 9334939804

पहचान

Director

26/7/18

भारत सरकार
Government of India

सुरेन्द्र प्रसाद
Surendra Prasad
पिता : रामजीवन प्रसाद
Father : RAMJEEWAN PRASAD
जन्म तिथि / DOB : 02/01/1957
पुरुष / Male

7801 0644 3473

आधार - आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
सरिस्ताबाद 10, पश्चिमी टोला, अनिसाबाद, फुलवारी, अनिसाबाद, पटना, बिहार, 800002

Address:
SARISTABAD 10, PASCHIMI TOLA, ANISABAD, Phulwari, Anisabad, Patna, Bihar, 800002

7801 0644 3473

1947
1800 300 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in

सुरेन्द्र प्रसाद

Director

26/7/18