INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR03534441755020R
Certificate Issued Date	:	15-Jun-2019 01:13 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0103953201287126R
Purchased by	:	SANGH MITRA HOMES PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SANGH MITRA HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	SANGH MITRA HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	40,640(Forty Thousand Six Hundred And Forty only)
Reg. fee (Rs.)	:	25,025 (Twenty Five 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.)	:	66,165 (Sixty Six Thousand One Hundred And Sixty Five only)

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

Serial No. 6699

Deed No. 6268

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

This document was presented for registration on **15/06/2019** by **Raghunandan Singh**
A Stamp Duty of Rs. **40640**/- 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. **6268** in Book No. **1**, Volume No. **145** on pages from **250** to **268** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **21** / Year **2019**

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

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

Date: 22/06/2019

Token No: 6824/2019

SCANNED BY

15-06-2019

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

TQ 0008311997

VOID VOID VOID VOID VOID
VOID VOID VOID VOID VOID

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.

A1

15.6.19

Lalal Singh

Anupam Srivastava

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

दस्तावेज की जाँच किया
एवं
दस्तावेज में अंकित स्वीकृति किसकी के द्वारा किया गया।
15/6/19
जाँच लिपिक
(प्रवीण कुमार)

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director 15/6/19

विकास कार्य एकरारनामा

डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक– 2019 ई0 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्री रघुनन्दन सिंह, पिता स्वर्गीय सर्वलाल सिंह, निवासी ग्राम– बरौनी, पत्रालय–रजौन, थाना–रजौन, जिला– बॉका, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष कहा गया है) (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी से विधिक प्रतिनिधि/ कानूनी वारिसान सदस्य/प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासनिक प्रतिनिधि से अभिप्रेत है)।
मोवाईल नं0–8770590569

रघुनन्दन सिंह
15-06-2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

एवं

मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0. 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।
मोवाईलनं0-8252957639

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति को भूखण्ड स्वामी ने एक निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के माध्यम से दिनांक- 13.12.2010 ई0 को श्री श्यामदेव मधुप पिता श्री वखौरी महतो, निवासी-सगुना देवी चौड़ा, थाना-दानापुर, जिला-पटना, बहैसियत मोख्तार मिनजानिब-मोसमात इन्द्रपति देवी उर्फ पानपति देवी पति स्व0 बिहारी राय एवं श्री सुरेन्द्र राय वो श्री विनोद राय एवं श्री रविश कुमार तीनो के पिता स्व0 बिहारी राय, निवासी-पूर्वी सरिस्ताबाद, थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना, वर्तमान निवासी-मैनपुरा, थाना- दानापुर, जिला-पटना, (पावर दस्तावेज संख्या- 1897, बुक नं0-4, जिल्द नं0-22, पेज नं0-498से 502, सीडी-4, टोकन नं0-10746, सिरियल नं0-10527, दिनांक- 05.10.2010, निबंधित निबंधन कार्यालय-दानापुर) से खरीद किये है जिसका बय वसीका संख्या-9998, बुक नं0-1, जिल्द नं0-149, पेज नं0-321 से 330, सीडी-23, निबंधित निबंधन कार्यालय-दानापुर है और खरीदारी तिथि से भूखण्ड स्वामी उक्त सम्पर्ति पर काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल रहते चले आ रहे है तथा वर्णित भूखण्ड से संबंधित भू-राजस्व रसीद कटती है जिसका जमाबंदी नं0-361 है।

रघुनन्दन सिंह
15-06-2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

यह कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी की होगी।

यह कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी के जमीन पर होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को 50% (पचास प्रतिशत) का सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र 50% (पचास प्रतिशत) होगी जिसे की यहाँ भूखण्ड स्वामी का प्रतिशत हिस्सा से अभिप्रेत होगा।

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 पक्ष/भूखण्ड स्वामी 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 पक्ष को किसी भी तरह की आपत्ति न है और न होगी।

यह कि नंगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार के कार्यालय को सभी पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड मानकर उसपर

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

रघुनन्दन सिंह
15-06-2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

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 नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति प्राप्त कर लिया जायेगा और स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से की जायेगी।

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

1. यह कि उपरे वर्णित प्रथम पक्ष 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 स्वामी 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 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 रूप से डेवलपर्स/द्वितीय पक्ष आवंटित हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) पर ही अधिकृत होंगे एवं भूखण्ड स्वामी के आवंटित हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) को इसमें सम्मिलित नहीं किया जायेगा। क्योंकि भूखण्ड स्वामी अपने निर्मित क्षेत्रोकं को अपने अनुसार उपयोग व उपभोग अथसा अपने स्वेच्छा से विक्रय करेंगे।

3. यह कि भूखण्ड स्वामी अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष को दे दिया है और प्रस्तावित योजना का प्रारूप की स्वीकृति पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार से लेंगे। द्वितीय पक्ष विकास एवं निर्माण कार्य की शुरूआत नक्शा पास होने की तिथि के उपरांत कार्य आरम्भ करने के लिए स्वतंत्र होंगे। अैस निर्धारित अवधि के अन्दर कार्य को पूरा करने

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/16

15-06-2016

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

के बाद प्रथम पक्ष के हिस्से का 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र सुपूर्द करेंगे। भूखण्ड स्वामी 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 पक्ष को देंगे। तत्पश्चात भूखण्ड स्वामी 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 दखल कब्जा का स्वामित्व पत्र के साथ चाभियों के साथ दखल कब्जा लेंगे।

4. यह कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी 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 प्रारूप 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 पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार से नक्सा स्वीकृति की तिथि से इस

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

प्रारूप 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। 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 स्वामी के हिस्से पर ऋण लेंगे।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

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 पक्ष का साथ देंगे तथा प्रथम पक्ष का भी द्वितीय पक्ष के साथ देने की जबाबदेही होगी।

9. यह कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी 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 स्वामी एवं डेवलपर्स के हिस्से का आकलन प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृत नगर परिषद दानापुर

सुनन्दन रिजेंट
15-06-2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

निजामत के अनुसार ही होगी। इस एग्रीमेन्ट में दिए गए प्रावधानों के अतिरिक्त भूस्वामी 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 क्रिया–कलापों की स्वीकृति संबंधित विभागों से करवायेंगे।

(ख) सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार, अभियंता/सर्वेयर/ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिए प्राधिकृत किये जाते है।

(ग) बहुमंजिला इमारत योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेन्ट, औजार, विद्युत कनेक्शन अथवा अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकते है।

(घ) अपने हिस्से के 50% (पचास प्रतिशत) किसी भी तरह के एग्रीमेन्ट फॉर सेल, निर्विवाद विक्रय पत्र अथवा फ्लैटों को आवंटित करने, किरायेनामा, पट्टा अभिलेखन देने हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे।

(ड.) डेवलपर्स को आवंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के हस्तांतरण के लिए समय समय पर एक या एक से अधिक व्यक्ति या व्यक्तियों अथवा किसी भी को–ऑपरेटिव अथवा संस्था के द्वारा किसी व्यक्ति विशेष प्राधिकृत करते हुए विक्रेता खरीददार अथवा किरायेदार अथवा पट्टाकर्त्ता के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों का निष्पादन करेंगे।

(च) उन सभी कार्यो के लिए डेवलपर्स अपने हिस्से 50% (पचास प्रतिशत) के विक्रय के लिए स्वतंत्र होंगे जिनके द्वारा आवंटन और विक्रय हेतु डेवलपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में विक्रय संबंधित प्रक्रियाओं के लिए कागजातों का/वसिकाओं का निष्पादन करेंगे।

(छ) जब कभी डेवलपर्स को किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता पड़ेगी तो उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तांतरण हेतु कागजातों पर दोनो पक्ष हस्ताक्षर करेंगे तथा निर्धारित किये गये हिस्सेदारी के मुताबिक आचरण करेंगे। भूस्वामी अपने हिस्से का विक्रय, किराया, पट्टेदारी स्वयं 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 स्वामी 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 स्वामी 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 स्वामी के द्वारा की गई घोषणा :-

(i) यह कि उपर वर्णित भूखण्ड का कुल रकवा 3.125 डिसमिल है।

(ii) यह कि उपरोक्त भूखण्ड स्वामी 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 स्वरूप 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 पक्ष को सुद समेत देना होगा।

(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

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

रघुनन्दन सिंह
15-06-2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

दिवालिया संबंधित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

(iv) भूखण्ड स्वामी 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 भूस्वामी 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 भूस्वामी 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) भूस्वामी 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।

(viii) भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के लिए भूस्वामी के सम्पत्ति दावेदारों अथवा किसी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तताकथित भूस्वामी भूस्वामियों के लिए उनके अधिकारों के लिए निर्मित क्षेत्र का किसी तरह का दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामी को आवंटित हिस्से से करेंगे डेवलपर्स के हिस्से पर भूस्वामी का कोई दावा नहीं होगा तथा निर्मित कम्पलेक्स का नाम दोनो पक्ष के आपसी सहमति से रखा जायेगा।

11. 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

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

15-06-2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

होगा। साथ ही अपना साईन बोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगा सकेंगे तथा निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र हो जायेंगे।

12. 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।

13. यह कि भूस्वामी 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 द्वारा निर्मित चाहें भूस्वामियों का हिस्सा होगा तो डेवलपर्स को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामी 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 जाएगां। इसके लिए समय स्वीकृति के लिए दिया जाने का प्रावधान है।

14. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार भूस्वामी 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।

15. यह कि भवन निर्माण के बाद भवन के रख–रखाव में जो भी खर्च आयेगा उसका 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा भूस्वामी अपने हिस्से के एवज में समय–समय पर देने के लिए .बाध्य होंगे। यदि रख–रखाव में एक मुश्त राशि जमा करने की योजना बनती है तो भूस्वामी अपने हिस्से के 50% (पचास प्रतिशत) की राशि देने के लिए बाध्य होंगे।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

16. 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 भूस्वामी ने दे दी है :-

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 भूस्वामी 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 भूस्वामी 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 भूस्वामी के द्वारा अगर पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथाशीघ्र कर लेने पड़ेंगी। इसके लिए डेवलपर्स कानूनी रूप से सक्षम होगा।

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

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15-06-2019

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 रूप से निर्धारित समय सीमा बढ़ जाएगी जैसा कि एग्रीमेन्ट के पारा–6 में इंगित किया गया है। इस बात पर प्रथम पक्ष यथा भूस्वामी को कोई एतराज नहीं होगा और सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीन न्यायालयों से किया जायेगा।

ड. यह कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी का तय हिस्से प्रतिशत प्रभावित नहीं होगी।

अनुसूची–1

वह भूखण्ड जिसका रकवा–1361 वर्गफीट (एक हजार तीन सौ एकसठ वर्गफीट) समतुल्य–1 कट्ठा यानि–3.125 डिसमील है जो मौजा–मोईनपुर शंकर, (मैनपुर शंकर), परगना–फुलवारी शरीफ, थाना–दानापुर, जिला–पटना, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय–पटना में अवस्थित है,जिसका थाना नं0–24, तौजी नं0–5234,खाता नं0–229, सर्वे प्लौट नं0–766 है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है और वर्णित भूखण्ड पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार(विघटित)/नगर परिषद दानापुर क्षेत्रान्तर्गत स्थित है।

चौहद्दी

उत्तर :– श्री श्याम बिहारी राय
दक्षिण :– बारह फीट चौड़ा रास्ता
पूरब :– पार्ट प्लौट नं0–766,विकासकर्त्ता मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0
पश्चिम :– पार्ट प्लौट नं0–766,विकासकर्त्ता मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0

मूल्यांकन–20,32,000/–(बीस लाख बत्तीस हजार रूपये) मात्र।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

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. फेम 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

1. पंकज कुमार सिंह
पिता - रघुनन्दन सिंह
ग्राम - बरौनी
पो - रघोपुर
जि॰ बांका बिहार
15/6/19

2. मुकेश कुमार
पिता :- स्व राधो सिंह
हजाम कालोनी
कुम्हरार थाना - पटना
15/6/19

रघुनन्दन सिंह
15-06-2019
भूस्वामी/प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
15/6/19 Lachhman Singh
Director 15/6/19
भू-विकासक/द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

15/6/19

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. 40640/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 66165/-

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

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 15/06/2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 15th June 2019 by Raghunandan Singh Late Sarblal Singh by profession Others. Status - Executant

रघुनन्दन सिंह
15-06-2019
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:15/06/2019

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pankaj Kumar Singh' age '45' Sex 'M', 'Raghunandan Singh', resident of 'Barauni, Ps-Rajoun, Banka'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 15/06/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 145 on page no. 250 to 268 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 21 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

SCORE 4.1

Registering Officer
Deed No . :d No . :
Patna

Token No. : 6824 **Year : 2019** **S.No. : 6694** **SCORE Ver.4.1**

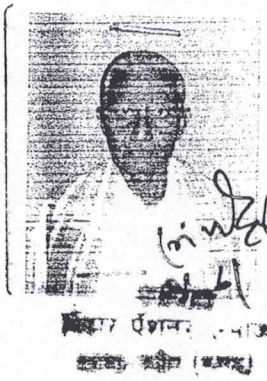
Date : 22/06/2019

DEED NO: 6268


Latitude: 25.615923
Longitude: 85.038666
Accuracy: 82.5m
Azimuth: 38° (NE)
Pitch: -8.7° (4.4°)
Time: 30-05-2019 12:54

BIHAR PENSIONERS SAMAJ

Rajaun, Banka



Signature of Secretary

Membership No. 365/018205

Tel /Mob

Name Raghunandan Singh

Father's/Husband Name late. Surbalal Singh

Post of retirement Teacher

Department Education

P.P.O. No. 200911122203

Address At.- Baroune P O Rajaun Dist - Banka

Date of Birth 02.07.1949

Date of retirement 31.07.2009

Blood Group

6/9/13

Secretary

रघुनन्दन सिंह
15-06-2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
भारत सरकार
Unique Identification Authority of India
Government of India

E-Aadhaar Letter

नामांकन क्रमांक/Enrolment No.: 1213/55007/02306

Pankaj Kumar Singh (पंकज कुमार सिंह)

S/O: Raghunandan Singh, Vill Barouni Post Rajour
Thana Rajoun, Barauni, Banka,
Bihar - 813107

Date: 03/12/2014

आपका आधार क्रमांक/ Your Aadhaar No.:

5969 0649 9305

आधार-आम आदमी का अधिकार

सूचना

- आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं।
- पहचान का प्रमाण ऑनलाइन ऑथेन्टिकेशन द्वारा प्राप्त करें।
- यह एक इलेक्ट्रॉनिक प्रक्रिया द्वारा बनाए हुआ पत्र है।

INFORMATION

- Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship.
- To establish identity, authenticate online.
- This is electronically generated letter.

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

Signature valid
Digitally signed by [illegible]
Date: 2014.12.[illegible]

- आधार देश भर में मान्य है.
- आधार के लिए आपको एक ही बार नामांकन दर्ज करवाने की आवश्यकता है.
- कृपया अपना नवीनतम मोबाइल नंबर तथा ई-मेल पता दर्ज कराएं, इससे आपको विभिन्न सुविधाएं प्राप्त करने में सहूलियत होगी.

- Aadhaar is valid throughout the country
- You need to enrol only once for Aadhaar.
- Please update your mobile number and e-mail address. This will help you to avail various services in future.

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



पंकज कुमार सिंह
Pankaj Kumar Singh
जन्म तिथि/ DOB: 20/06/1973
पुरुष / MALE



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
S/O रघुनंदन सिंह, गाँव बरौनी पोस्ट रजौन थाना रजौन, बरौनी, बांका, बिहार - 813107

Address:
S/O: Raghunandan Singh, Vill Barouni Post Rajoun Thana Rajoun, Barauni, Banka, Bihar - 813107

5969 0649 9305

आधार-आम आदमी का अधिकार

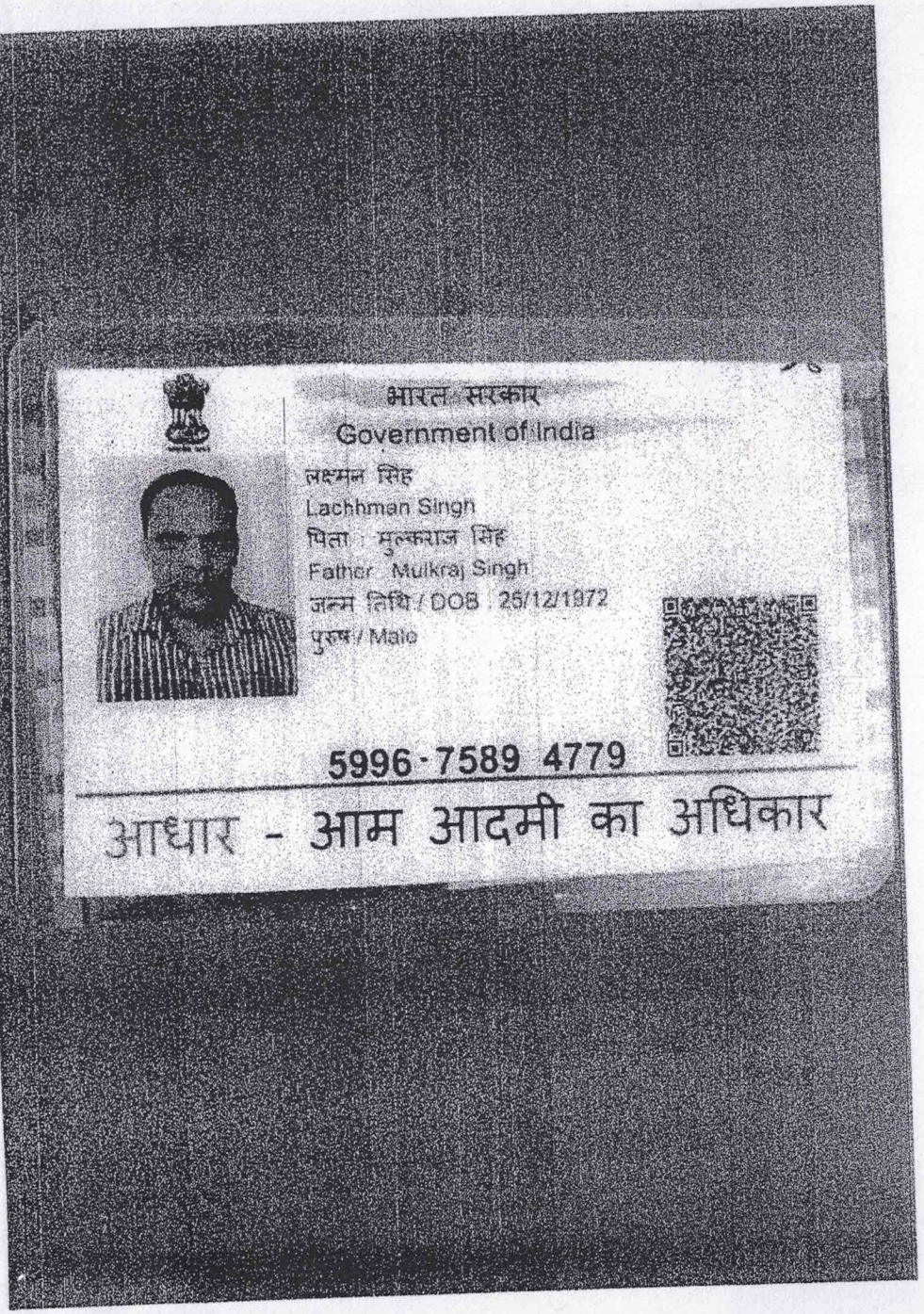
5969 0649 9305

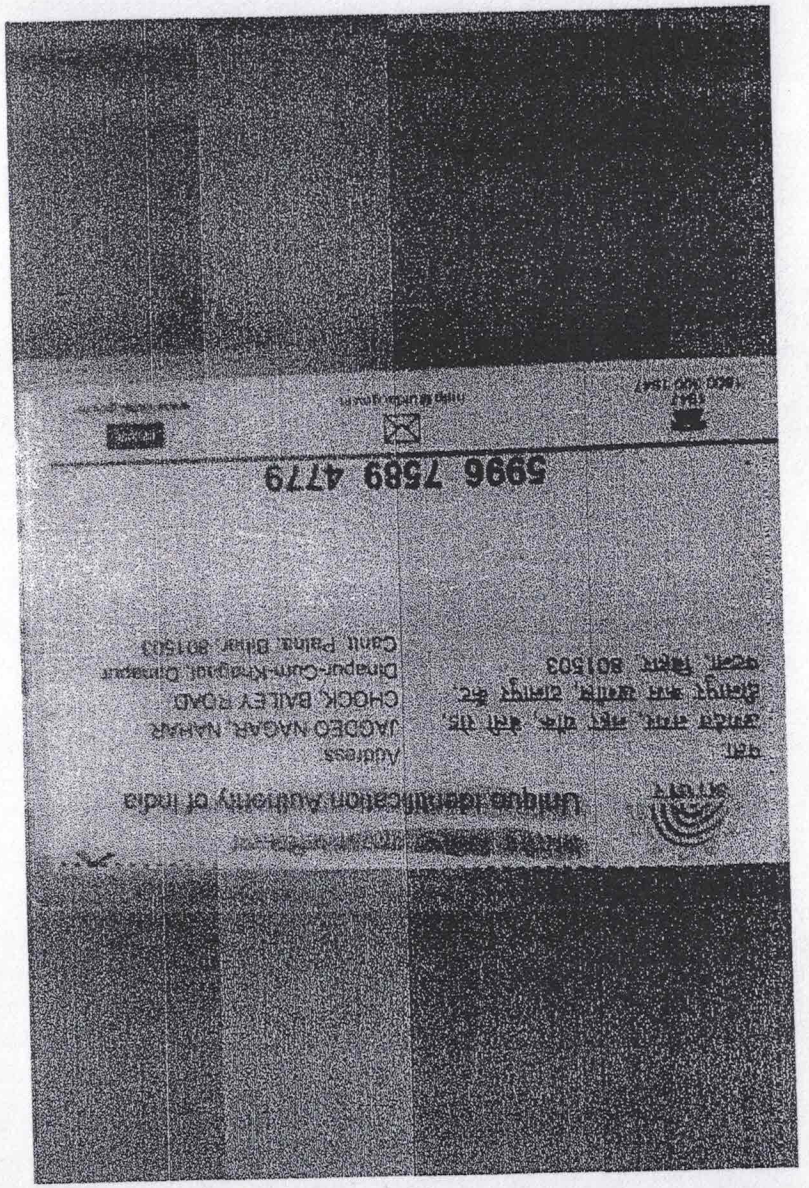
Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

पंकज कुमार सिंह
15/6/19

रघुनन्दन सिंह
15-06-2019

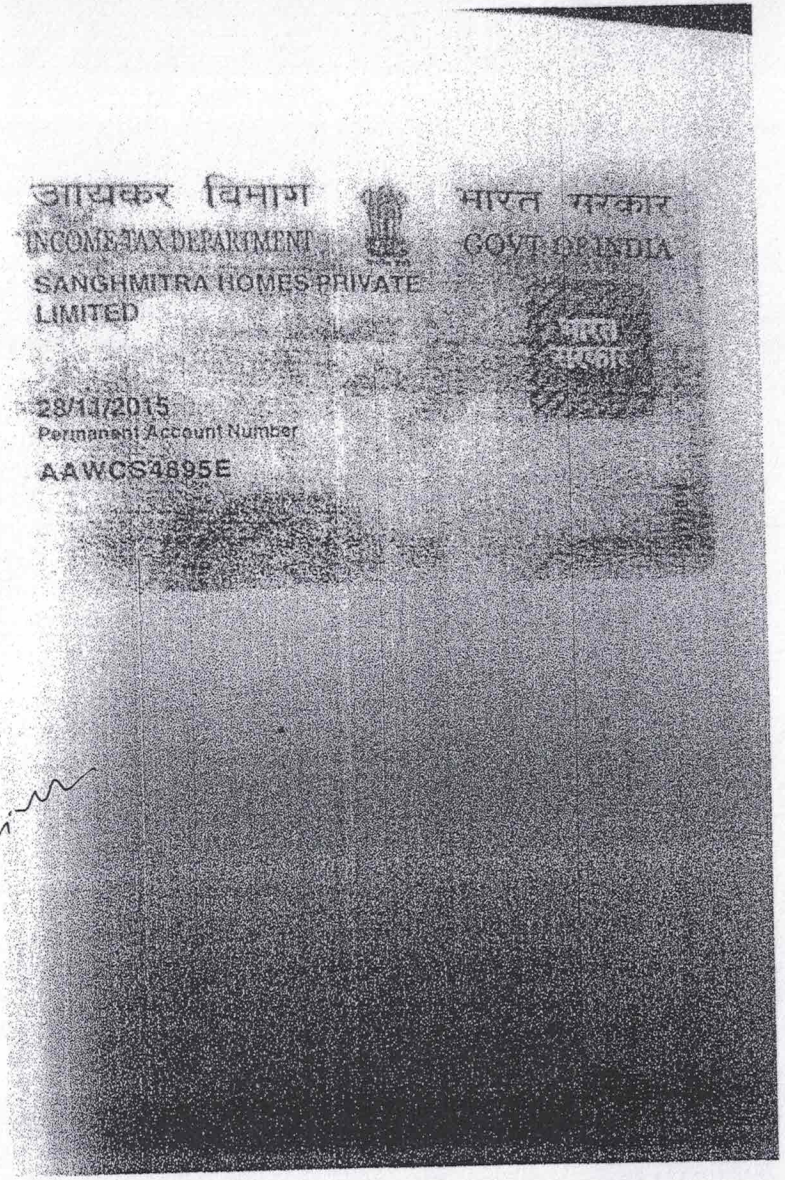
Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Ram N. Singh
Director





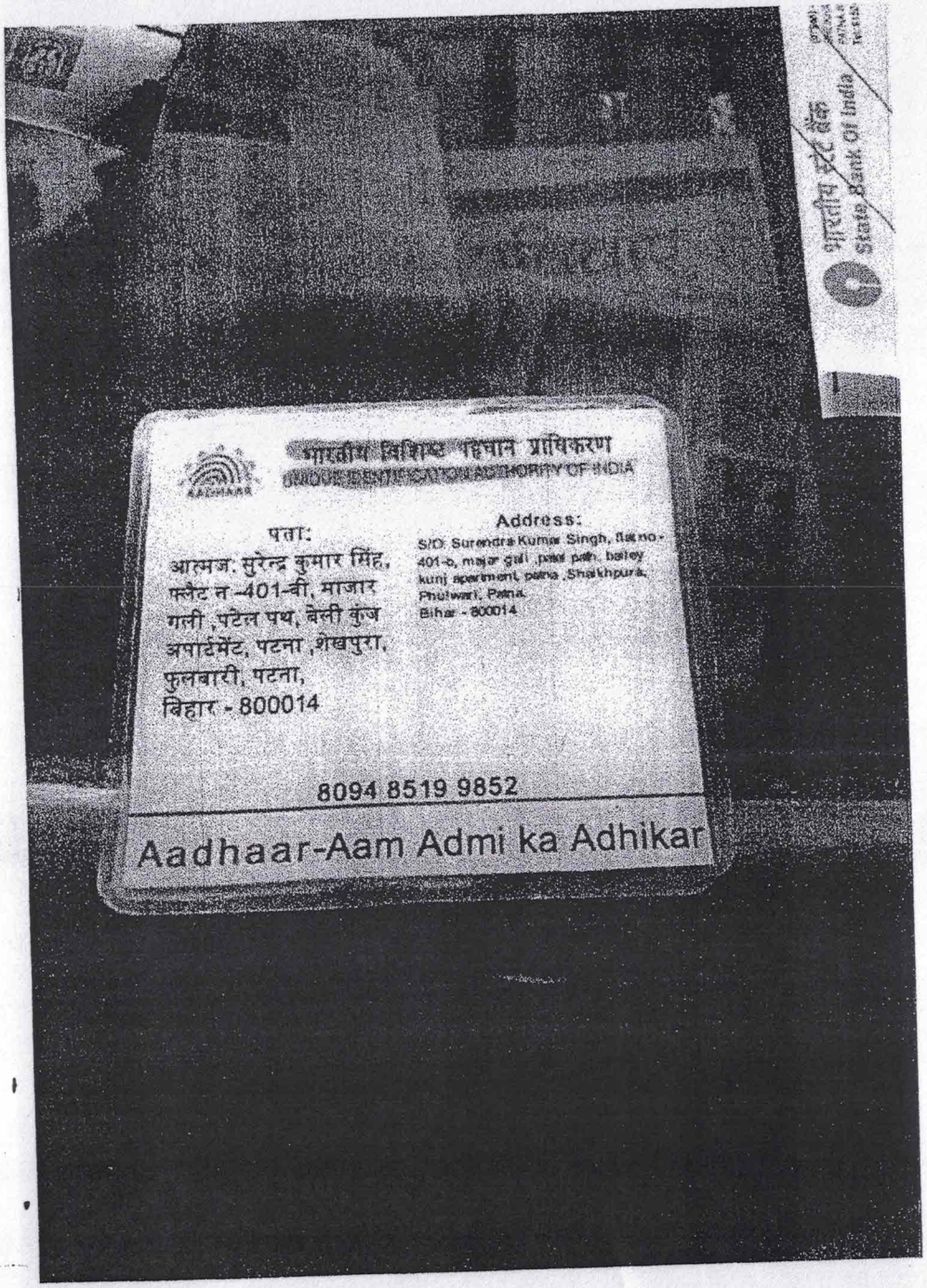
Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

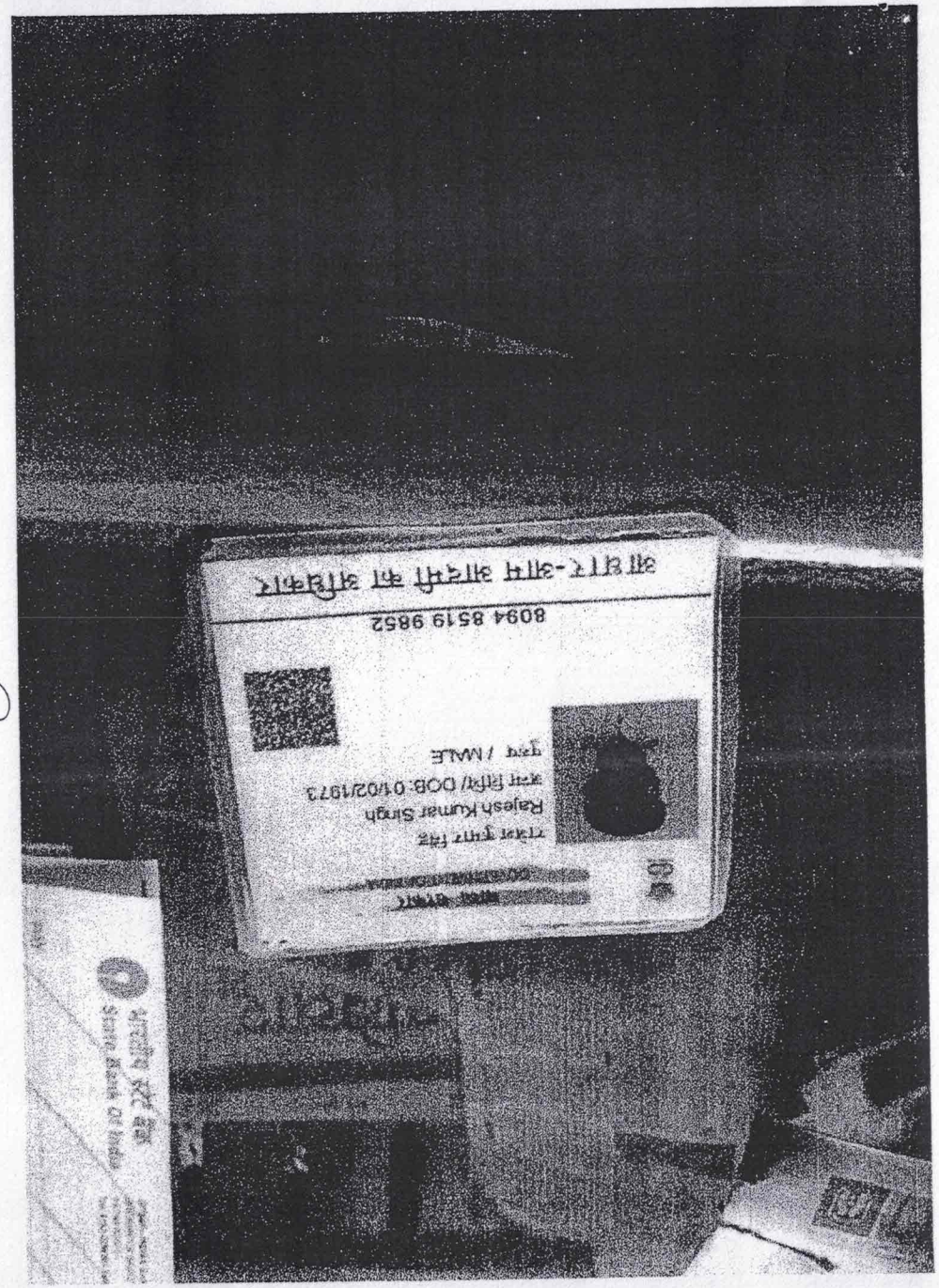
Lachhman Singh
15/8/19


आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT OF INDIA
SANGHMITRA HOMES PRIVATE LIMITED
28/11/2015
Permanent Account Number
AAWCS4895E

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

15/6/19





Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.

Director

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR03534441755020R
Certificate Issued Date	:	15-Jun-2019 01:13 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0103953201287126R
Purchased by	:	SANGH MITRA HOMES PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SANGH MITRA HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	SANGH MITRA HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	40,640(Forty Thousand Six Hundred And Forty only)
Reg. fee (Rs.)	:	25,025 (Twenty Five 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.)	:	66,165 (Sixty Six Thousand One Hundred And Sixty Five only)

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

Serial No. 6699

Deed No. 6268

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

This document was presented for registration on **15/06/2019** by **Raghunandan Singh**
A Stamp Duty of Rs. **40640**/- 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. **6268** in Book No. **1**, Volume No. **145** on pages from **250** to **268** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **21** / Year **2019**

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

Date: 22/06/2019

Token No: 6824-/2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

SCANNED BY

Do not write or type below this line

TQ 0008311997

VOID VOID VOID VOID VOID VOID VOID VOID VOID VOID

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.

A1

15.6.19

स्वतंत्र जाँच

शुभांशु श्रीवास्तव

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.

Director

दस्तावेज की जाँच किया
एवं
दस्तावेज में अंकित उल्लिखित विवरणी के अनुसार सही पाया।

15/6/19

जाँच लिपिक
(प्रवीण कुमार)

विकास कार्य एकरारनामा
डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक– 2019 ई0 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्री रघुनन्दन सिंह, पिता स्वर्गीय सर्वलाल सिंह, निवासी ग्राम– बरौनी, पत्रालय–रजौन, थाना–रजौन, जिला– बाँका, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष कहा गया है) (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी से विधिक प्रतिनिधि/ कानूनी वारिसान सदस्य/प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासनिक प्रतिनिधि से अभिप्रेत है)।

मोवाईल नं0–8770590569

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

रघुनन्दन सिंह
15.06.2019

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 नं०–401, ब्लॉक–बी. बेली कुँज अपार्टमेन्ट, शेखपुरा, पटना–800014 एवं (2) श्री लक्ष्मण सिंह, पिता स्व० 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।

यह कि अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति को भूखण्ड स्वामी के पूर्वज तिलक राउत उर्फ तिलक राय ने एक निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के माध्यम से दिनांक–14 जुन 1942 ई० को मोसमात सुगीया जौजे दूखीत राउत, निवासी– ताराचक, थाना–दानापुर, जिला–पटना से खरीद किये थे जिसका वसीका संख्या–1679, बुक नं०–1, निबंधित निबंधन कार्यालय–दानापुर है और खरीदारी तिथि से तिलकराउत उर्फ तिलक राय उक्त सम्पति पर काविज दखिल मालिक मुस्तकिल रहते हुए अपने पीछे एक पुत्र शुकुल राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये बाद शुकुल राय भी अपने पीछे चार पुत्र नामतः हरि प्रसाद, बिहारी राय, छोटे लाल एवं महेश प्रसाद को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद हरि प्रसाद अपने पीछे दो पुत्र रामदेव राय एवं श्यामदेव राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये और बिहारी राय भी अपने पीछे तीन पुत्र सुरेन्द्र राय, विनोद राय एवं रविश कुमार को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। इसतरह छोटे लाल, महेश प्रसाद एवं स्वर्गीय हरि प्रसाद के दोनो पुत्र रामदेव राय एवं श्यामदेव राय तथा स्वर्गीय बिहारी राय के तीनो पुत्र सुरेन्द्र राय, विनोद राय एवं रविश कुमार इजमालन उक्त सम्पति पर काविज दखिल मालिक

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

यह कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी की होगी।

यह कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी के जमीन पर होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को 50% (पचास प्रतिशत) का सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र 50% (पचास प्रतिशत) होगी जिसे की यहाँ भूखण्ड स्वामी का प्रतिशत हिस्सा से अभिप्रेत होगा।

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 पक्ष/भूखण्ड स्वामी 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 पक्ष को किसी भी तरह की आपत्ति न है और न होगी।

यह कि नंगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार के कार्यालय को सभी पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड मानकर उसपर

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

रघुनन्दन सिंह
15-06-2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

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 नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति प्राप्त कर लिया जायेगा और स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से की जायेगी।

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

1. यह कि उपरे वर्णित प्रथम पक्ष 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 स्वामी 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 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 रूप से डेवलपर्स/द्वितीय पक्ष आवंटित हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) पर ही अधिकृत होंगे एवं भूखण्ड स्वामी के आवंटित हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) को इसमें सम्मिलित नहीं किया जायेगा। क्योंकि भूखण्ड स्वामी अपने निर्मित क्षेत्रोकं को अपने अनुसार उपयोग व उपभोग अथसा अपने स्वेच्छा से विक्रय करेंगे।

3. यह कि भूखण्ड स्वामी अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष को दे दिया है और प्रस्तावित योजना का प्रारूप की स्वीकृति पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार से लेंगे। द्वितीय पक्ष विकास एवं निर्माण कार्य की शुरूआत नक्शा पास होने की तिथि के उपरांत कार्य आरम्भ करने के लिए स्वतंत्र होंगे। और निर्धारित अवधि के अन्दर कार्य को पूरा करने

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

15-06-2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

के बाद प्रथम पक्ष के हिस्से का 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र सुपूर्द करेंगे। भूखण्ड स्वामी 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 पक्ष को देंगे। तत्पश्चात भूखण्ड स्वामी 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 दखल कब्जा का स्वामित्व पत्र के साथ चाभियों के साथ दखल कब्जा लेंगे।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

4. यह कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी 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 प्रारूप 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।

15-06-2019

6. यह कि द्वितीय पक्ष/डेवलपर्स, प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार से नक्सा स्वीकृति की तिथि से इस

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

प्रारूप 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। 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 स्वामी के हिस्से पर ऋण लेंगे।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

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 पक्ष का साथ देंगे तथा प्रथम पक्ष का भी द्वितीय पक्ष के साथ देने की जबाबदेही होगी।

9. यह कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी 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 स्वामी एवं डेवलपर्स के हिस्से का आकलन प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृत नगर परिषद दानापुर



Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

निजामत के अनुसार ही होगी। इस एग्रीमेन्ट में दिए गए प्रावधानों के अतिरिक्त भूस्वामी 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 क्रिया-कलापों की स्वीकृति संबंधित विभागों से करवायेंगे।

(ख) सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार, अभियंता/सर्वेयर/ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिए प्राधिकृत किये जाते है।

(ग) बहुमंजिला इमारत योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेन्ट, औजार, विद्युत कनेक्शन अथवा अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकते है।

(घ) अपने हिस्से के 50% (पचास प्रतिशत) किसी भी तरह के एग्रीमेन्ट फॉर सेल, निर्विवाद विक्रय पत्र अथवा फ्लैटों को आवंटित करने, किरायेनामा, पट्टा अभिलेखन देने हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे।

(ड.) डेवलपर्स को आवंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के हस्तांतरण के लिए समय समय पर एक या एक से अधिक व्यक्ति या व्यक्तियों अथवा किसी भी को-ऑपरेटिव अथवा संस्था के द्वारा किसी व्यक्ति विशेष प्राधिकृत करते हुए विक्रेता खरीददार अथवा किरायेदार अथवा पट्टाकर्त्ता के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों का निष्पादन करेंगे।

(च) उन सभी कार्यो के लिए डेवलपर्स अपने हिस्से 50% (पचास प्रतिशत) के विक्रय के लिए स्वतंत्र होंगे जिनके द्वारा आवंटन और विक्रय हेतु डेवलपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में विक्रय संबंधित प्रक्रियाओं के लिए कागजातों का/वसिकाओं का निष्पादन करेंगे।

(छ) जब कभी डेवलपर्स को किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता पड़ेगी तो उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

10.06.2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तांतरण हेतु कागजातों पर दोनो पक्ष हस्ताक्षर करेंगे तथा निर्धारित किये गये हिस्सेदारी के मुताबिक आचरण करेंगे। भूस्वामी अपने हिस्से का विक्रय, किराया, पट्टेदारी स्वयं 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 स्वामी 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 स्वामी 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 स्वामी के द्वारा की गई घोषणा :-

(i) यह कि उपर वर्णित भूखण्ड का कुल रकवा 3.125 डिसमिल है।

(ii) यह कि उपरोक्त भूखण्ड स्वामी 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 स्वरूप 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 पक्ष को सुद समेत देना होगा।

(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

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15-06-2019

दिवालिया संबंधित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

(iv) भूखण्ड स्वामी 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 भूस्वामी 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 भूस्वामी 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) भूस्वामी 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।

(viii) भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के लिए भूस्वामी के सम्पत्ति दावेदारों अथवा किसी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तताकथित भूस्वामी भूस्वामियों के लिए उनके अधिकारों के लिए निर्मित क्षेत्र का किसी तरह का दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामी को आवंटित हिस्से से करेंगे डेवलपर्स के हिस्से पर भूस्वामी का कोई दावा नहीं होगा तथा निर्मित कम्पलेक्स का नाम दोनो पक्ष के आपसी सहमति से रखा जायेगा।

11. 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

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Directo

होगा। साथ ही अपना साईन बोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगा सकेंगे तथा निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र हो जायेंगे।

12. 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।

13. यह कि भूस्वामी 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 द्वारा निर्मित चाहें भूस्वामियों का हिस्सा होगा तो डेवलपर्स को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामी 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 जाएगां। इसके लिए समय स्वीकृति के लिए दिया जाने का प्रावधान है।

14. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार भूस्वामी 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।

15. यह कि भवन निर्माण के बाद भवन के रख–रखाव में जो भी खर्च आयेगा उसका 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा भूस्वामी अपने हिस्से के एवज में समय–समय पर देने के लिए .बाध्य होंगे। यदि रख–रखाव में एक मुश्त राशि जमा करने की योजना बनती है तो भूस्वामी अपने हिस्से के 50% (पचास प्रतिशत) की राशि देने के लिए बाध्य होंगे।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

Director
15-06-2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

16. 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 भूस्वामी ने दे दी है :-

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 भूस्वामी 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 भूस्वामी 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 भूस्वामी के द्वारा अगर पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथाशीघ्र कर लेने पड़ेंगी। इसके लिए डेवलपर्स कानूनी रूप से सक्षम होगा।

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

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

15-06-2019

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 रूप से निर्धारित समय सीमा बढ़ जाएगी जैसा कि एग्रीमेन्ट के पारा–6 में इंगित किया गया है। इस बात पर प्रथम पक्ष यथा भूस्वामी को कोई एतराज नहीं होगा और सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीन न्यायालयों से किया जायेगा।

ड. यह कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी का तय हिस्से प्रतिशत प्रभावित नहीं होगी।

अनुसूची–1

वह भूखण्ड जिसका रकवा–1361 वर्गफीट (एक हजार तीन सौ एकसठ वर्गफीट) समतुल्य–1 कट्ठा यानि–3.125 डिसमील है जो मौजा–मोईनपुर शंकर, (मैनपुर शंकर), परगना–फुलवारी शरीफ, थाना–दानापुर, जिला–पटना, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय–पटना में अवस्थित है,जिसका थाना नं0–24, तौजी नं0–5234,खाता नं0–229, सर्वे प्लौट नं0–766 है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है और वर्णित भूखण्ड पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार(विघटित)/नगर परिषद दानापुर क्षेत्रान्तर्गत स्थित है।

चौहद्दी

उत्तर :– श्री श्याम बिहारी राय
दक्षिण :– बारह फीट चौड़ा रास्ता
पूरब :– पार्ट प्लौट नं0–766,विकासकर्त्ता मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0
पश्चिम :– पार्ट प्लौट नं0–766,विकासकर्त्ता मेसर्स संघमित्रा होम्स प्रा0 लि0

मूल्यांकन–20,32,000/–(बीस लाख बत्तीस हजार रूपये) मात्र।

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director
15/6/19

15-06-2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

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. फेम 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
15-06-2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Ram m. Singh
Directo

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

1. पंकज कुमार सिंह
पिता - रघुनन्दन सिंह
ग्राम - बरौनी
पो - रघौंद
जि॰ बांका बिहार
15/6/19

2. मुकेश कुमार
पिता :- स्व॰ राधे सिंह
हजाम कोकेनी
कुम्हरार शरीफ - पटना
15/6/19

रघुनन्दन सिंह
15-06-2019
भूस्वामी/प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Ram m. Singh
15/6/19
Lachhman Singh
Director 15/6/19
भू-विकासक/द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जॉच 15/6/19

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. 40640/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 66165/-

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		Service Charge
LLR	0	
Proc.Fee	0	500
Total	0	

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

Registering Officer
Patna

Date: 15/06/2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 15th June 2019 by Raghunandan Singh Late Sarblal Singh by profession Others. Status - Executant

रघुनन्दन सिंह
15-06-2019
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:15/06/2019

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pankaj Kumar Singh' age '45' Sex 'M', 'Raghunandan Singh', resident of 'Barauni, Ps-Rajoun, Banka'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 15/06/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 145 on page no. 250 to 268 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 21 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

Token No. : 6824 **Year : 2019** **S.No. : 6699**

SCORE 4.1 SCORE Ver.4.1

Registering Officer
Deed No : d No : Patna

Date : 22/06/2019

DEED NO: 6268


Latitude: 25.615923
Longitude: 85.038666
Accuracy: 82.5m
Azimuth: 38° (NE)
Pitch: -8.7° (4.4°)
Time: 30-05-2019 12:54

BIHAR PENSIONERS SAMAJ

Rajaun, Banka



Signature of Secretary

Membership No. 365/018205

Tel /Mob

Name Raghunandan Singh

Father's/Husband Name Late. Surbalal Singh

Post of Retirement Teacher.

Department Education

P.P.O. No. 200911122203

Address At.- Baroune P.O Rajaun Dist.- Banka

Date of Birth 02.07.1949

Date of retirement 31.07.2009

Blood Group .....

6/9/13

Secretary

रघुनन्दन सिंह
15-06-2019

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
भारत सरकार
Unique Identification Authority of India
Government of India

E-Aadhaar Letter

नामांकन क्रमांक/Enrolment No.: 1213/55007/02306

Pankaj Kumar Singh (पंकज कुमार सिंह)

S/O: Raghunandan Singh, Vill Barouni Post Rajour
Thana Rajoun, Barauni, Banka,
Bihar - 813107

Date: 23/12/2014

आपका आधार क्रमांक/ Your Aadhaar No.:

5969 0649 9305

सूचना

- आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं।
- पहचान का प्रमाण ऑनलाइन ऑथेन्टिकेशन द्वारा प्राप्त करें।
- यह एक इलेक्ट्रॉनिक प्रक्रिया द्वारा बना हुआ पत्र है।

INFORMATION

- Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship.
- To establish identity, authenticate online.
- This is electronically generated letter.

Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director

आधार-आम आदमी का अधिकार

Signature valid
Digitally signed by
Date: 2014.12.2

- आधार देश भर में मान्य है.
- आधार के लिए आपको एक ही बार नामांकन दर्ज करवाने की आवश्यकता है.
- कृपया अपना नवीनतम मोबाइल नंबर तथा ई-मेल पता दर्ज कराएं, इससे आपको विभिन्न सुविधाएं प्राप्त करने में सहूलियत होगी.

- Aadhaar is valid throughout the country
- You need to enrol only once for Aadhaar.
- Please update your mobile number and e-mail address. This will help you to avail various services in future.

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



पंकज कुमार सिंह
Pankaj Kumar Singh
जन्म तिथि/ DOB: 20/06/1973
पुरुष / MALE

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
S/O रघुनंदन सिंह, गाँव बरौनी पोस्ट रजौन थाना रजौन बरौनी, बांका, बिहार - 813107

Address:
S/O: Raghunandan Singh, Vill Barouni Post Rajour Thana Rajoun, Barauni, Banka, Bihar - 813107

5969 0649 9305

आधार-आम आदमी का अधिकार

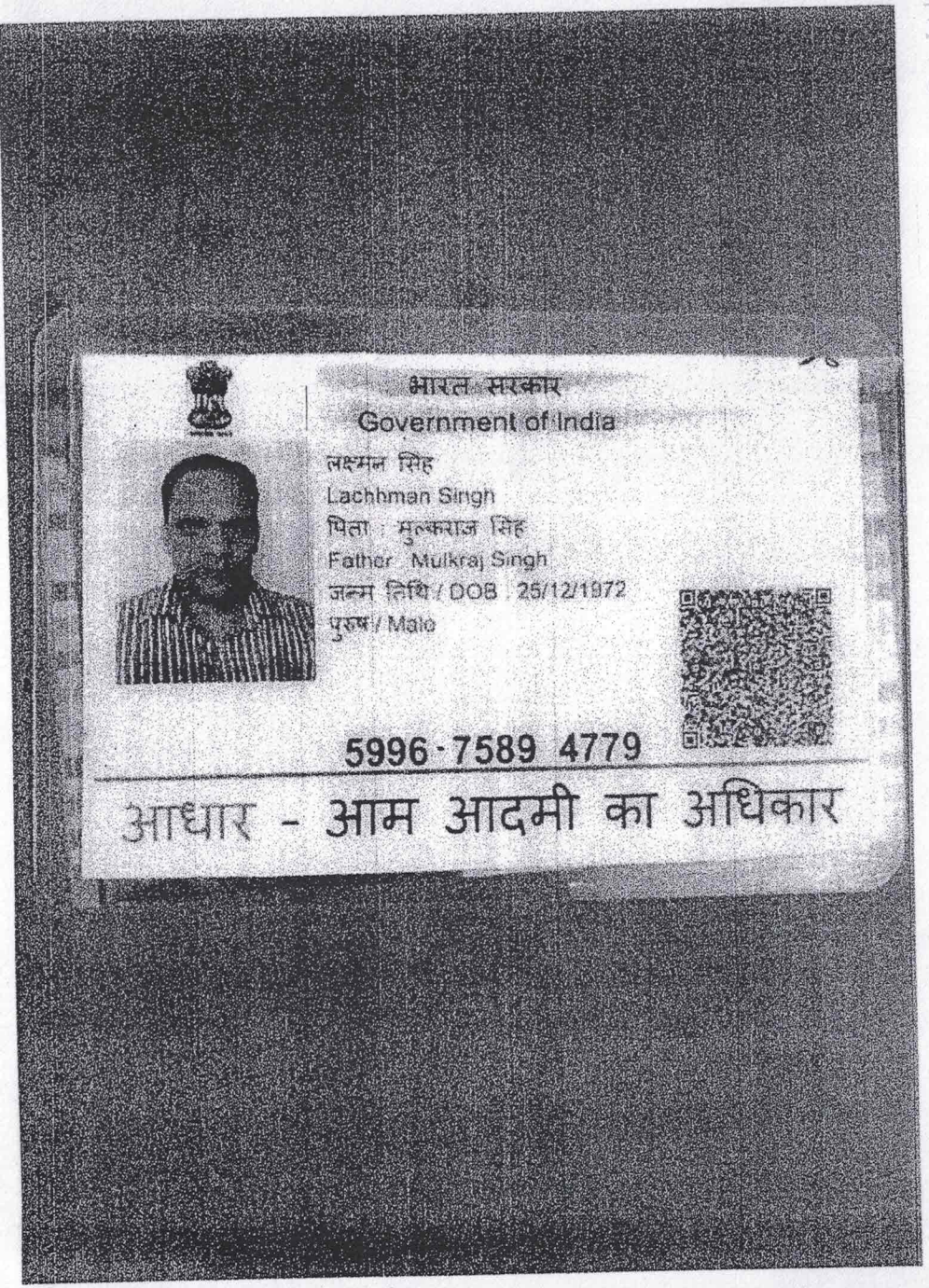
5969 0649 9305

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

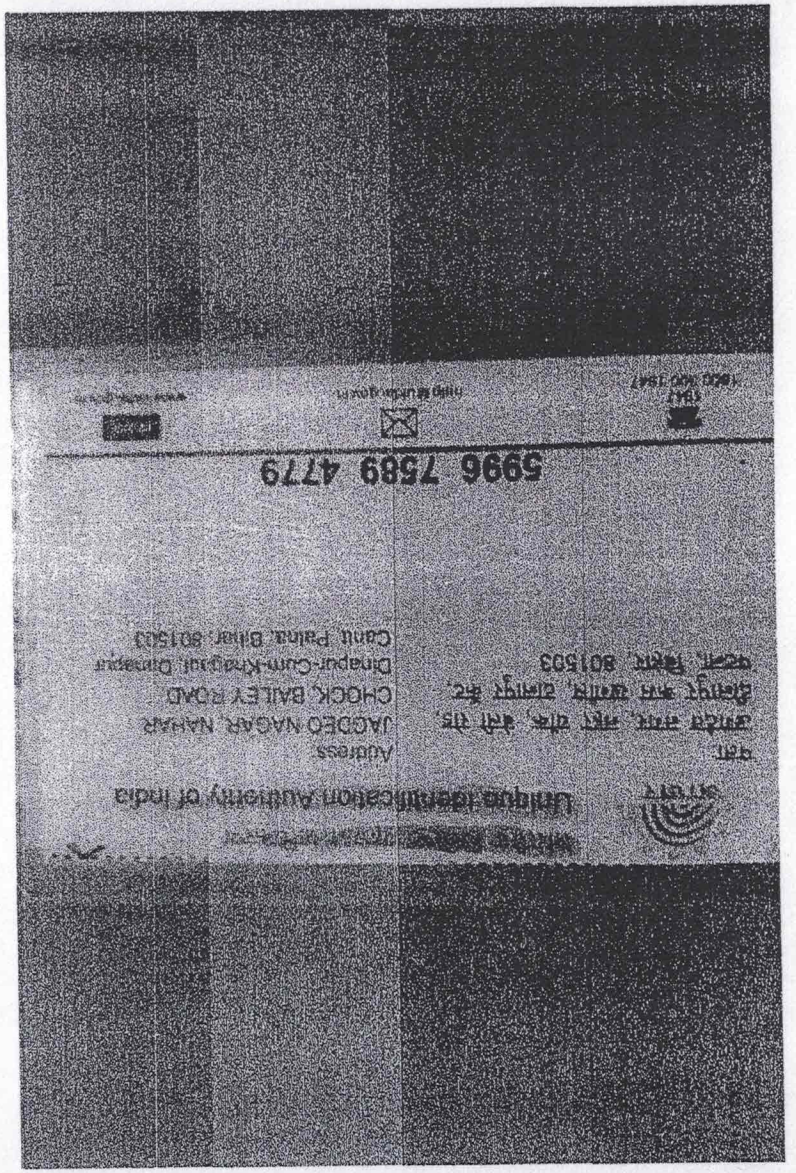
पंकज कुमार सिंह
15/6/19

रघुनन्दन सिंह
15-06-2019

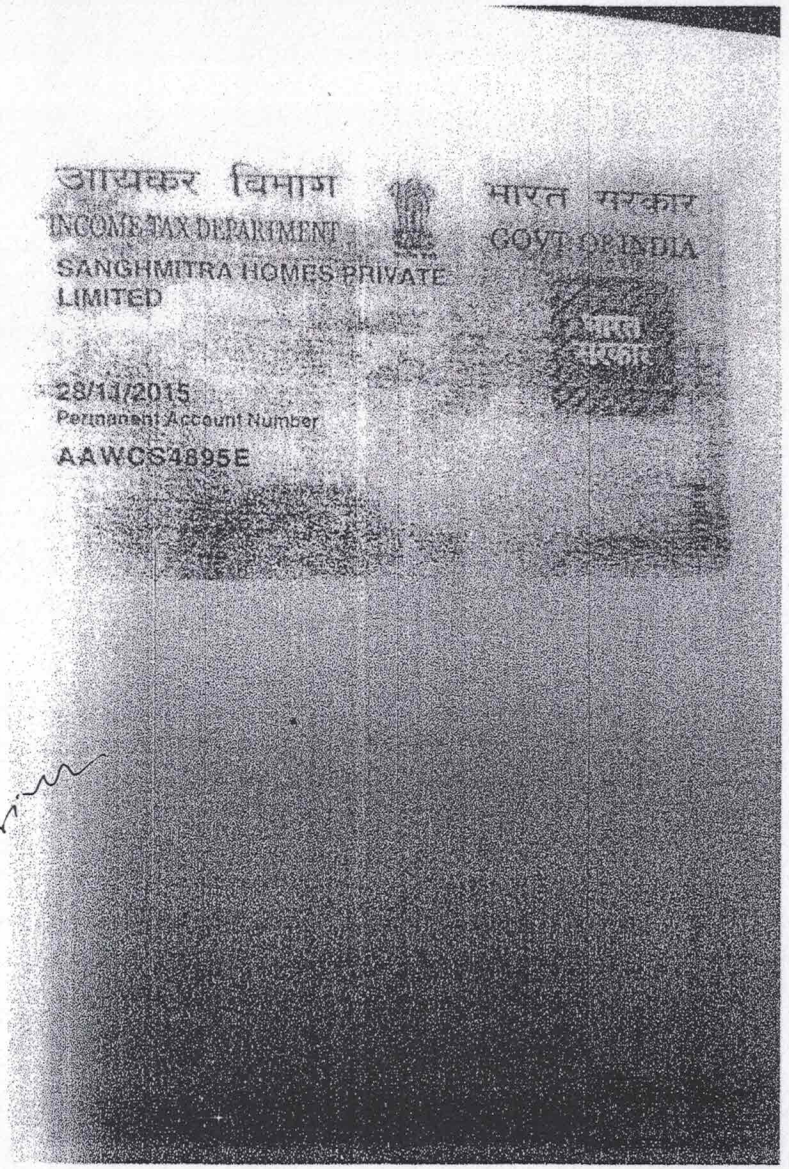
Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Director



Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.
Ram M. Sinn
Directo



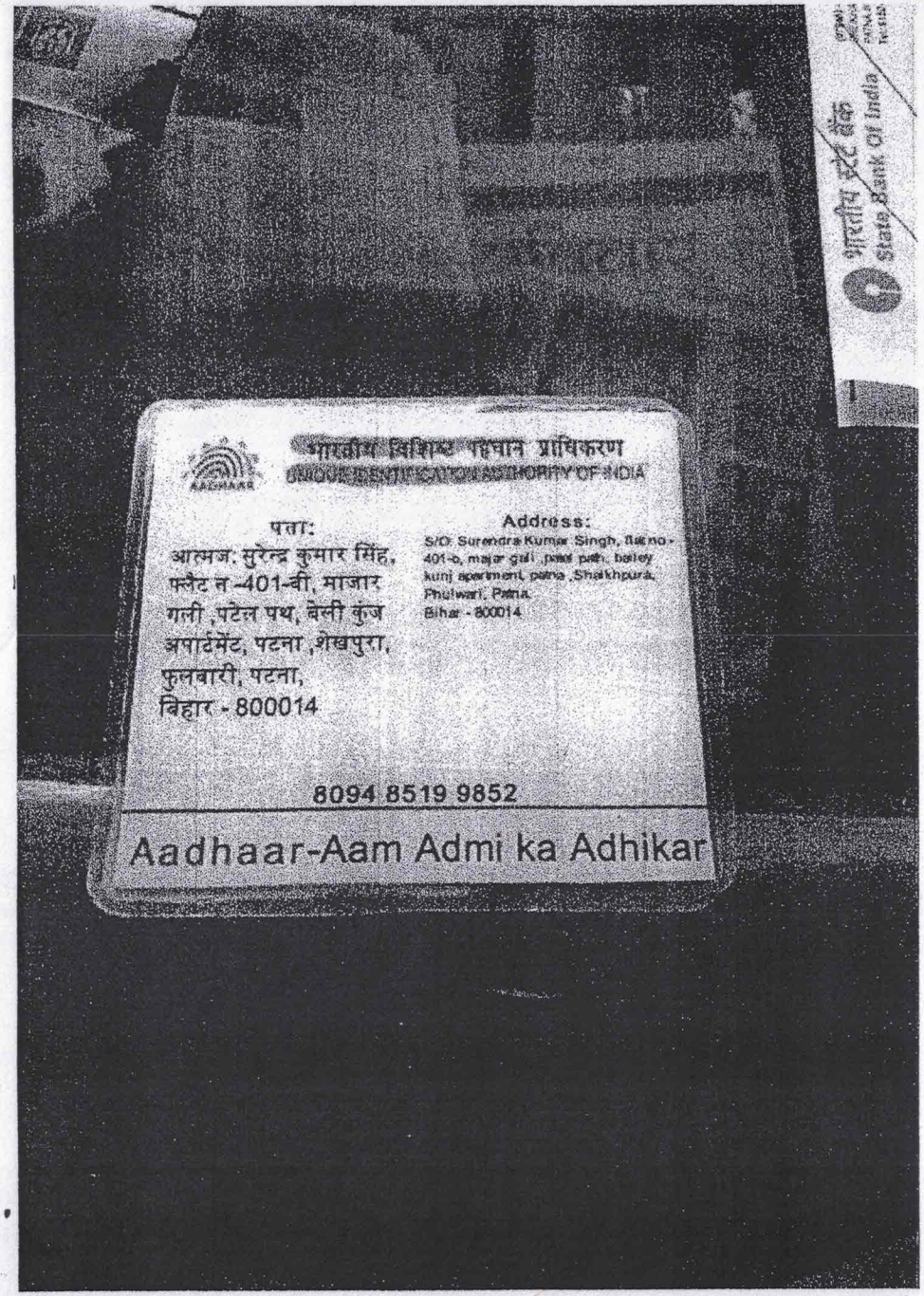
Lachhman Singh
15/8/19

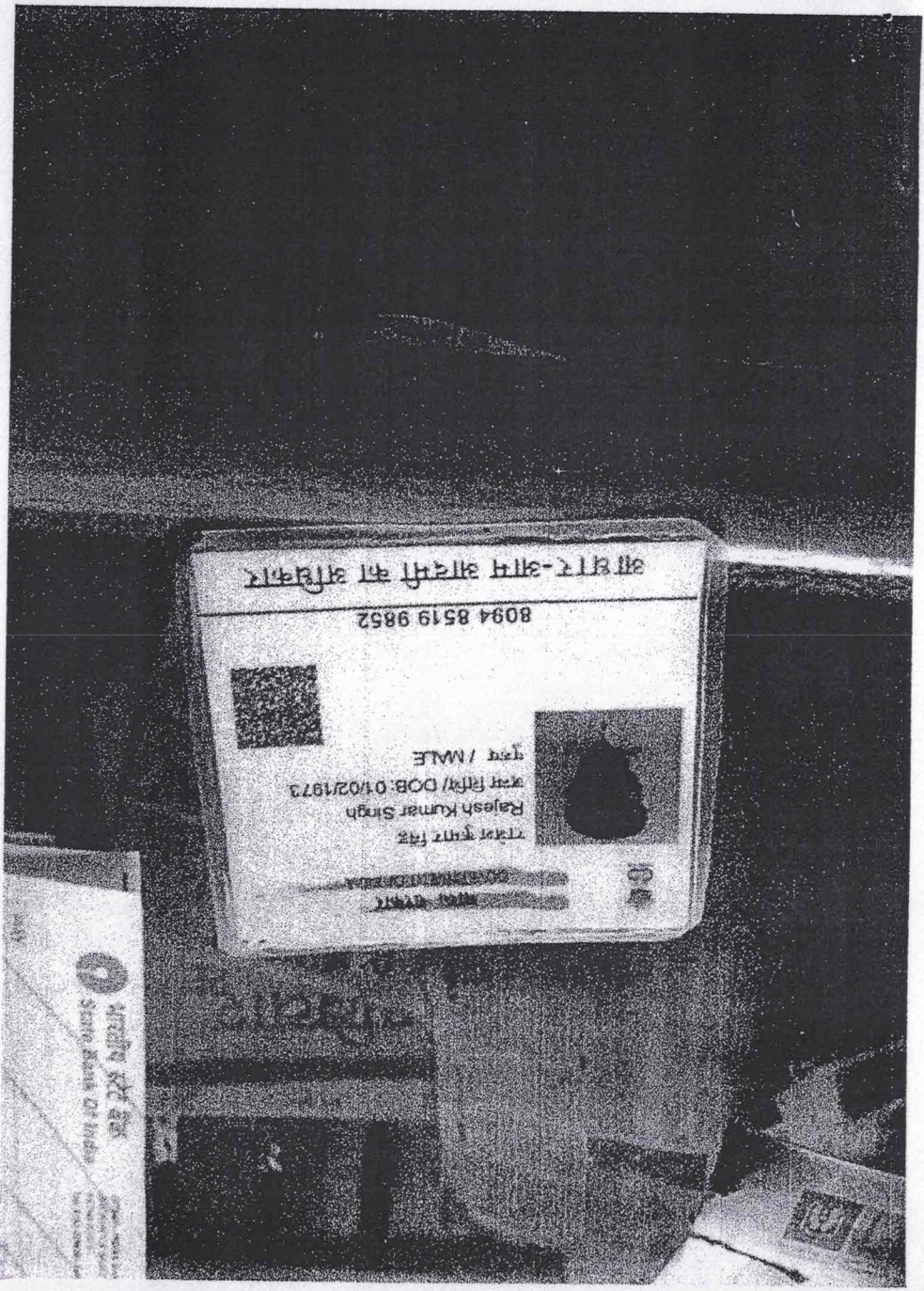


Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.

Director

15/6/19





Sanghmitra Homes Pvt. Ltd.

Director