Serial No. 13163 Circle:-:Musnanari (Town) Book No. :- 1 Deed No. 13141

Serial No. 13163 Deed No 13141

13316

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 13/07/2021 को Ashok Kumar (Partner) द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रू0 229000 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 22000 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित है। इस दस्तावेज सं0 13141 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 209 के पृष्ठ सं0 175 से 194 तक CD 31 में आज निबंधित एवं कुल 20 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

बिहार सरकार

SCORE-4.1

राकेश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक– 13/07/2021 टोकन नं. 13316 /2021

रोक पंत लिखित मुख्य पत्र
13.7.21
सुधीर कुमार वर्मा

दस्तावेज जांचा
13.7.21
सुधीर कुमार वर्मा

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा (DEVELOPMENT AGREEMENT) विलेख आज दिनांक 13.07.2021ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित हुआ।

1. श्री रवीन्द्र कुमार वर्मा, उम्र-66 वर्ष
2. श्री अरविन्द कुमार वर्मा, उम्र-63 वर्ष

Rabindra Kumar Verma 13.07.21
Arvind Kumar Verma 13.07.21

Ashok Kumar 13/07/2021

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

Ashok Kumar
DIRECTOR

District Registry Office,Muzaffarpur

Token Number 13316 Reg. Year 2021 Serial Number 13163 Deed Number 13141

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Ashok Kumar (Partner)						
Sig	Ashok Kumar. 13/07/2021						
Claimant	Ashok Kumar (Partner)	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Claimant	Hi Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Executant	Arvind Kumar Verma						
Sig.	Arvind kumar Verma 13/7/21						
Executant	Ravindra Kumar Verma						
Sig.	Rabindra Kumar Verma 13/7/21						
Identified By	Rai Shailendra Bahadur						
Sig.	Rai Shailendra Bahadur 13.7.21 S/o Dr. R.S. Bahadur						

[illegible] 200 [illegible] 13.7.21

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

Ashok Kumar 13/07/2021

DIRECTOR

DIRECTOR

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 1400sop025

दोनों के पिता का नाम स्व0 विश्वनाथ प्रसाद वर्मा, निवासी मुहल्ला-जुरब छपड़ा, रोड नं0-1, थाना-ब्रह्मपुरा, जिला-मुजफ्फरपुर-842001, बिहार एवं प्रथम पक्ष नं0-2 का वर्तमान पता-डी03/4, नन्द निकेतन, इसार टाउनशीप, हजिरा, सुरत (गुजरात), भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो (शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हिबद्व उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें इसमे भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष कहा गया है। मो0-8544077785 आ0नं0-747300300149,PAN-ABHPV8579P मो0-9909901456 आ0नं0-837692395031,PAN-ABFPV1544C

Rabindra Kumar Verma 13/12
Arvind Kumar Verma 13/12/2

एवं

हाई-टेक संजय कन्सट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड, जो भारतीय कम्पनी एक्ट 2013 के अंतर्गत निगमित है, जिसका निबंधन कार्यालय-राजवंशी नगर, रोड नं0-1 (प्राईवेट) पटना-800023 PAN-AAFCH3659E द्वारा पार्टनर **श्री अशोक कुमार,** उम्र-47 वर्ष पिता श्री शिव जनम शर्मा, निवासी मुहल्ला-कम्फोर्ड विद्यालय के पास, राजवंशी नगर, रोड नं0-1 (प्राईवेट), थाना-शास्त्री नगर, जिला-पटना-800023, मो0-8789652271, आ0नं0-891137858078, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासकर्त्ता इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच निष्पादित हुआ।

यह कि भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष मुहल्ला-इस्लामपुर नयाटोला, थाना-नगर, जिला-मुजफ्फरपुर, बिहार के थाना सं0-347, सर्वे वार्ड नं0-26, वर्तमान वार्ड नं0-26, अंचल-मुशहरी, खाता सं0-304, सर्वे खेसरा सं0-52 में एराजी 15 डिसमिल पर भूस्वामि के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जा में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची - 1 में वर्णित है।

13/12/2021

यह कि अनुसूची - 1 में वर्णित सम्पत्ति वो अन्य एराजीयात भूखण्ड स्वामीगण की खानदानी मौरूसी सम्पत्ति है। जिसे भूस्वामीगण ने अपने पूर्वजों के स्वर्गवास उपरांत उनके द्वारा छोड़े गये सभी सम्पत्तियों को वंशानुगत अपने गोतिया पट्टीदार से आपसी खानगी बंटवारा के द्वारा बांटकर खास हक वो हिस्सा प्राप्त किये हैं। और बंटवारा के रोज से भूखण्ड स्वामीगण अपने मिले हुए खास हक वो हिस्से की सम्पत्तियों पर शांतिपूर्ण काबिज दखिल मालिक मुस्तकील हुए वो रहते चले आते है और है और

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
Ashok Kumar
DIRECTOR

सम्पत्ति संबंधि व्यवस्था करके वो कराकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं।

इस प्रकार अनुसूची - 1 में वर्णित सम्पत्ति का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तातरणकर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष का प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष को अनुसूची - 1 में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल-कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू-स्वामि बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं वो है।

इस तहर भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि **हाई-टेक संजय कन्सट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड,** एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाने, ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी, बसाना, व्यावसायिक /आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें।

यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भूखण्ड स्वामीगण ने अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि के सबंधि में यह विश्वास दिलाया कि भूमि हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त हे। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी भूखण्ड स्वामीगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्त्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामीगण का रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि को मिलाकर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तो एवं बंधणों पर किया जायेगाः-

1. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची - 1 की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीचय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्रधिकार (विघटित)/मुजफ्फरपुर नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2013/समय-समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला

Rabindra Kumar Verma 13.7.21
Arvind Kumar Verma 13.7.21

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR
13/07/2021

इमारत से संबंधित नए/ अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें।

2. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामीगण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहर दीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।

3. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकारी अर्थात मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/ मुजफ्फरपुर नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

4. यह कि भूखण्ड स्वामीगण यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/ मुजफ्फरपुर नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृत प्रापत करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगें।

5. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामीगण अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/ मुजफ्फरपुर नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेगें, भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/ मुजफ्फरपुर नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/ मुजफ्फरपुर नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत एवं रेरा द्वारा नक्शा स्वीकृति कराकर, अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य

Rabindra Kumar Verma 13.7.21
Arvind Kumar Verma 13/7/21

Arvind Kumar 13/07/2021

BioTech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

Arvind Kumar

DIRECTOR

स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. यह कि इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामीगण, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरनों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/ मुजफ्फरपुर नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृत के बाद दी जाएगी।

7. यह कि दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/ मुजफ्फरपुर नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तातिव बहुमंजिला इमारत के हिस्से में प्रथम पक्ष अर्थात भूखण्ड स्वामीगण के अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड में सड़क की चौड़ाई हेतु छोड़ें गये भूखण्ड को घटाकर बचे हुये भुखण्ड के अनुपात में स्वीकृत एफ.ए.आर. के अनुसार कुल परम निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण वो विकासकर्त्ता के द्वारा दी जाती है।

8. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण घोषणा करते हैं कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामीगण के आलवे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामीगण की हैं वो रहेगी वो इसका निपटारा भूखण्ड स्वामीगण स्वयं प्रस्तावित निर्माणधीन इमारत में अपने मिलने वाले **50 प्रतिशत** हिस्से के द्वारा हीं करेगें, किसी भी परिस्थिति में डेवलपस/भवन निर्माता/उन्नयकर्त्ता / विकासक का हिस्सा नहीं होगा।

9. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामीगण को अपने अनुसूची - 1 में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के प्रत्येक तल्ला पर फ्लैट इत्यादि के रूप में मिलेगा, क्योंकि भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

Rajendra Kumar Verma 13.7.21
Arvind Kumar Verma 13/7/21

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

DIRECTOR

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
13/07/2021

10. यह कि अनुसूची - I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

11. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि वो द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता शेयर वितरण के समय फ्लैटों के रूप में निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामीगण को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामि बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता को देगें। अगर विकासकर्त्ता को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्त्ता बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामीगण को देगें।

12. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण-पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

13. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना का नक्शा मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार से स्वीकृति एवं रेरा द्वारा नक्शा स्वीकृति कराकर मिलने की तिथि से या प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण शुरू होने के तिथि से जो बाद में हो से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य **दो वर्ष** इसके अतिरिक्त **छः महीना** का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देगें।

14. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता

Rajendra Kumar Verma 13.7.21
Arvind Kumar Verma 13/7/21

Ri-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

Ashok Kumar

DIRECTOR

Ri-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

Ashok Kumar 13/07/2021

द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की ना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

15. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिए जबावदेह नहीं होगें कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण की होगी तथा अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामि पूर्ण रूप से जबावदेह होगें।

16. यह कि अगर विकासकर्त्ता नियत **दो वर्ष** इसके अतिरिक्त **छः महीना** का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, उक्त निर्माण नहीं कर पाते हैण्जो स्थिति उनके नियंत्रण से नहीं हो जैसे भूकम्प बाढ राजनेतिक राष्ट्रीय आपदा तथा अपने द्वारा लापरवाही और वैधानिक कारण के तो विकासकर्त्ता जमीन मालिक को 50 रुपया प्रति स्क्वायर फीट प्रति माह मालिक के हिस्से के मुआवजे तौर पर तब तक देना होगा जब तक मालिक के हिस्से का निवास एवं कार पार्किंग नही दे दे।

17. यह कि इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से हीं सराकार होगा और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से हीं सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

18. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नही लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

DIRECTOR

Rabindra Kumar Verma 13.7.21
Arvind Kumar Verma 13/7/21

Ashok Kumar 13/07/2021
Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR

आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने-अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

19. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामीगण की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेंगें तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

20. यह कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड के सटे/अलग-बगल / आगे-पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के सटे बैंक एरीया या कौमन एरिया को दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/ पहुँच-मार्ग /उपागमन सड़क के रूप में करेंगे।

21. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, टाउए ऊँ या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी, देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, टाउए ऊँ या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी प्रथम पक्ष को हीं भुगतान करने हेतु आदेश देती है उस परिस्थिति में द्वितीय पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, टाउए ऊँ या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी प्रथम पक्ष भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुंगी का भुगतान प्राप्त कर देंगें, जिससे की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा मांगा गया पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, टाउए ऊँ या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग /

Rabindra Kumar Verma 13.7.21
Arvind Kumar Verma 13/7/21

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
Director
13/07/2021

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
Director

कार्यालय पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, वैट या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती है। उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र. के अनुसार सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स/चुंगी का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससे की द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा मांगा गया पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, वैट या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी को भुगतान कर सकें।

22. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड/स्वामियों का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

23. यह कि बहुमंजिला इमारत के उपरी छत या अन्य सार्वजनिक जगहों पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर नहीं दिया जाता है। बहुमंजिला इमारत के रख-रखाव एवं देखभाल द्वितीय पक्ष या सोसाईटी द्वारा किया जाएगा।

24. यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रॉनिक मीडिया में विज्ञापन देगें।

25. यह कि भूखण्ड स्वामीगण ने विकासकर्त्ता की सहमति से निर्णय लिया है कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक एसोसिएशन सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा बनाया जाएगा। प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा के रूप में एकमुस्त राशि भूखण्ड स्वामीगण वो विकासकर्त्ता द्वारा तय की गयी रकम के अनुसार फ्लैट के दखल-कब्जा के पूर्व एसोसिएशन के खाता में जमा करना होगा और सभी फ्लैट स्वामियों मिलकर एसोसिएशन के द्वारा अपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देखभाल करेंगें और इसमें होने वाले खर्च का वहन एसोसिएशन के खाता में जमा राशि के सुद वो सभी सदस्य के द्वारा अपने-अपने हिस्से के राशि के द्वारा की जाएगी।

26. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमंट स्वामित्व अधिनियम 2013 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को

Rabindra Kumar Verma 13.12.21
Arvind Kumar Verma 13/12/21

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt Ltd

DIRECTOR

पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्त्तक एवं भू-स्वामीगण अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामीगण होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा।

Rajendra Kumar Verma 13.7.21
Arvind Kumar Verma 13/7/21

27. यह कि भूखण्ड स्वामीगण घोषणा करते है:-

(i) कि भूखण्ड स्वामीगण को उक्त भूमि 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) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

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

(iv) कि भूखण्ड स्वामीगण के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामीगण किसी बेनामी भूखण्ड स्वामीगण के बेनामीदार नहीं है।

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

(vi) कि उक्त भूमि 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 बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो भूखण्ड स्वामीगण उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामीगण उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतगण के उद्देश्य से मनेबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी

Ashok Kumar 13/07/2021
Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt (Ltd.)

Ashok Kumar

DIRECTOR

समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामीगण वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाही नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बचेने, पट्टा पर देने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सबलेट कर सकते हैं।

(x) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक/सार्वजनिक क्षेत्र/छत/भमि/चारदीवारी में कहीं भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे /बनाये जाने वाले बहुमंजिला इमारतों / कम्पनी साईन बोर्ड / होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण / युनीट स्वामियों / प्रबंध समिति को कभी नहीं करेगें।

(xi) एतद् द्वारा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण घोषणा करते है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को इस पत्र के द्वारा प्रदत अधिकारों के बल पर तथा अन्य अपेक्षित अधिकार जो ऐसे प्रसंग में आवश्यक हैं परन्तु उसका उल्लेख इस दस्तावेज में नहीं हो पाया है का भी उपयोग कर जो कुछ भी कार्य करेंगे, वह सभी किया गया कार्य प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण को कानूनी रूप से मान्य एवं सिरोधार्य होगा तथा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा किये गए कार्यों का समर्थन, अनुमोदन वो सम्पुष्टि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण करते हैं वो करेगे।

(xii) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड के निश्वत व्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

28. भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरूप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यकत कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगें।

29. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण वचनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त जमीन

Robindra Kumar Verma 13.7.21
Arvind Kumar Verma 13/7/21

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
Arvind Kumar 13/07/2021
DIRECTOR

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR

के उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासक पूर्ण रूप से स्वतंत्र होगें।

30. यह कि दोनों पक्षों के यह सहमति बनी है कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि पर बनने वाले बहुमंजिला भवन का नाम **"विश्व शांति अपार्टमेंट"** होगा तथा काम्पलेक्स का नाम स्टील से उपर्युक्त स्थत पर लिखा जायेगा जो दिखाई दे।

31. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

32. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंगत्र पंच की नियुक्ति जीम ।तइपजतंजपवद 'दक बादबपसपंजपद ।बज के तहत किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

33. यह कि बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2013 / समय-समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्त्ते लागू होगी।

34. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद-विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक-साफ है वो सम्पत्ति मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, मुजफ्फरपुर नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू-अर्जन कार्याल, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी-गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी-गैर सरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं कि गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोइ अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न हीं भविष्य में करेगें, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची - 1 में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू-भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़ें तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्त्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण या इनके उत्तराधिकारी से बअदालत कानूनी कार्रवाई करके वसुल कर लेगें।

Rasindra Kumar Verma 13.7.21
Arvind Kumar Verma 13/7/21

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
Ashok Kumar 13/07/2021
DIRECTOR

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
Ashok Kumar
DIRECTOR

अनुसूची - I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के भूमि का विवरणः-

क्षेत्रफल 15 डिसमिल (पन्द्रह डिसमिल) एराजी परती आवासीय भूमि, हकीयत कास्त रैयती, नगदी कायमी, वाके मुहल्ला-इस्लामपुर नयाटोला, थाना-नगर, अवर निबंधन कार्यालय वो जिला-मुजफ्फरपुर, अन्दर सर्वे थाना नं0-347, अंचल-मुशहरी, सर्वे वार्ड नं0-26, वर्तमान वार्ड नं0-26, खाता नं0-304 (तीन सौ चार) और सर्वे खेसरा/प्लॉट नं0-52 (बावन) का अंश, जिसका सालाना मालगुजारी अंकेन् 2/- रूपये अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी मुशहरी हलका का नाम-26, जमाबंदी सं0-30/बी12 सन् 2019-20 पर जमीन मालिक के नाम से इजमालन में देय है। जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित हैः-

चौहद्दी

उत्तर : मीणा सिंह पति दामोदर प्रसाद सिंह का मकान
दक्षिण : सड़क द्वलाई
पूरब : शारदा प्रसाद सिंह का मकान
पश्चिम : सड़क द्वलाई

जमीन का सरकारी कीमत आवासीय सहायक रोड का मूल्य मो0-1,12,50,000/-रूपया मात्र। दो तरफ से बाउण्ड्री 200 फीट रनिंग का मूल्य मो0-2,00,000/-रूपया यानि कुल मो0-1,14,50,000/-रूपया

अनुसूची - II

प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से के निर्माण हेतु विवरणः-

1.	फाउन्डेशन	: आर.सी.सी. पाइलिंग
2.	स्ट्रक्चर	: आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3.	सिविल वर्क	: ईट्वर्कध्सीमेन्ट ईट्वर्क, सीमेन्ट मोर्टर के साथ लफारज, कोर्णाक, स्टार डब्ल बुल, और लफारज कंक्रीटो इत्यादि रड- टाटाए केपटनए जिन्दल स्टील या श्याम स्टील इत्यादि।
4.	छत	: आर.सी.सी.
5.	फर्श	: भिट्रीफाईड टाईल्स
6.	दरवाजा	: हार्डउड लकड़ी का चौखटए प्लश डोर प्राइमर एवं बाथरूम में अल्युमुनियम फ्रेम एवं दरवाजा

BisTech Sanjay Construction Pvt Ltd.

DIRECTOR

Rabindra Kumar Verma 13.7.2
Arvind Kumar Verma 13/7/2

7. खिड़की : लकड़ी/अल्युमुनियम फ्रेम/ग्रील खिड़की शीशा लगा।
8. रसोईघर : ग्रीन मार्बल का वर्किंग प्लेट फार्म, स्टील सिंक तथा 2१ दिवाल में ग्लेज्ड टाईल्स।
9. बायरूम - दीवाल में 7' फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में टाईल्स फ्लोरिंग, गरम-ठंडा पानी हेतु कनेक्सन बिना गीजर के।
10. विद्युत वायरिंग : कॉन्सिल्ड, पी.वी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित आई.एस.आई. स्टैण्डर्ड क्वालिटि का प्वीटींग स्वीच के साथ
11. टी.भी.प्वाईन्ट : सभी फ्लैटों में एक प्वाईट
12. सिवरेज : उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
13. जनरेटर : उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
14. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।
15. जल आपूर्त्ति की व्यवस्था - स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
16. पानी टंकी आवश्यकतानुसार
17. फायर निमयानुसार

नोट-अगर जमीन मालिक पुनः चाहे तो छत के उपरी भाग पर वैधानिक रूप से निर्माण कार्य करा सकते है। तब उस निर्माण भाग पर भी विकासकर्त्ता एवं जमीन मालिक दोनों के बीच 50-50 प्रतिशत के हिस्से का ही बंटवारा होगा।

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR

इस वास्ते यह वसीका उन्नयन मनोबंध /विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ-अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुसचि दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि-लाभ का पूर्ण ज्ञान सहित भली-भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

Rabindra Kumar Verma 13.7.21

Rabindra Kumar Verma 13.7.21
Arvind Kumar Verma 13/7/21

गवाहों का हस्ताक्षर

1. भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Rai Shailendra Bahadur
S/o Dr. R.S. Bahadur
Juran chapra, Rd.No-1
Muzaffarpur.
P.S. Brahampur
13.7.21
3192-26866113

Arvind kumar Verma 13/7/21





2. विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Manish Kumar
S/o Lalit Kumar Verma
Laxmi Chowk
Zitkhyia Muzaffarpur
13/7/21

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
Ashok Kumar
13/07/2021
DIRECTOR



Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
Ashok Kumar
DIRECTOR 13/07/2021

कार्तीक अजीत कुमार सिन्हा
लाए नं. 35/02 निवासी कल्याणी
बाड़ा लेन हाउस मुजफ्फरपुर
लेखन सन्दर्भ सभी
पक्ष पढ़कर समझ लिया।

Date:- 13-7-2021 ई०।

1. **श्री रवीन्द्र कुमार वर्मा** 2. **श्री अरविन्द कुमार वर्मा,**
दोनों के पिता का नाम स्व0 विश्वनाथ प्रसाद वर्मा, निवासी ग्राम-जुरन छपड़ा, रोड नं0-1, थाना - ब्रह्मपुरा, जिला-मुजफ्फरपुर, बिहार, भारतीय।

हाई-टेक संजय कन्सट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड, जो भारतीय कम्पनी एक्ट 2013 के अंतर्गत निगमित है, जिसका निबंधन कार्यालय - राजवंशी नगर, रोड नं0 - 1 (प्राईवेट) नगर पटना - 800023, द्वारा **डायरेक्टर श्री अशोक कुमार**, पिता श्री शिव जनम शर्मा, निवासी कम्फोर्ड विद्यालय के पास राजवंशी नगर, रोड नं0 - 1 (प्राईवेट) थाना-शास्त्री पटना - 800023, जिला - पटना।



Rabindra Kumar Verma 13.7.21
Arvind Kumar Verma 13/7/21

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
Ashok Kumar
13/07/2021
DIRECTOR

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.
Ashok Kumar
DIRECTOR

नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा

नजरी नक्शा

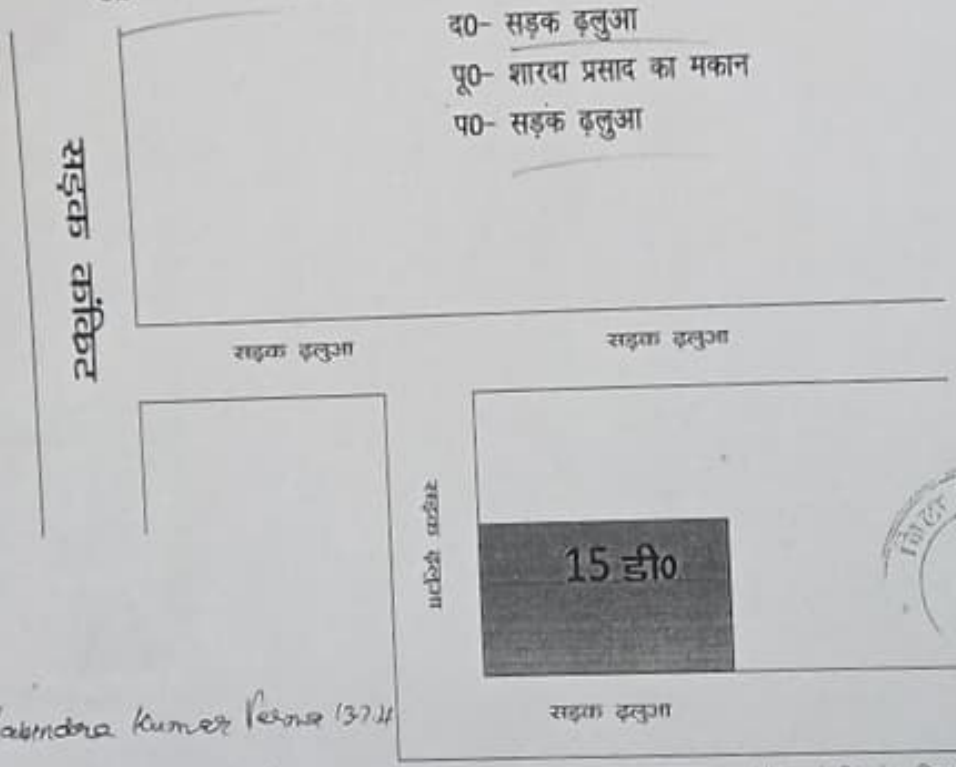
१. **श्री रवीन्द्र कुमार वर्मा २. श्री अरविन्द कुमार वर्मा,** दोनों के पिता का नाम स्व0 विश्वनाथ प्रसाद वर्मा, निवासी ग्राम-जुरन छपड़ा, रोड नं0-1, थाना - ब्रह्मपुरा, जिला-मुजफ्फरपुर, बिहार, भारतीय।

हाई-टेक संजय कन्सट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड, जो भारतीय कम्पनी एक्ट 2013 के अंतर्गत निगमित है, जिसका निबंधन कार्यालय - राजवंशी नगर, रोड नं0 - 1 (प्राईवेट) नगर पटना - 800023, द्वारा **डायरेक्टर श्री अशोक कुमार,** पिता श्री शिव जनम शर्मा, निवासी कम्फोर्ड विद्यालय के पास राजवंशी नगर, रोड नं0 - 1 (प्राईवेट) थाना-शास्त्री पटना - 800023, जिला - पटना।

भूमि का विवरण:-मुहल्ला-इस्लामपुर नया टोला थाना-काजीमोहम्मदपुर थाना नं0-347 अंचल-मुशहरी जिला- मुजफ्फरपुर।

खाता	खेसरा	रकवा
304	52	15 डी0

चौहद्दी
उ0- मीना सिंह पति दामोदर प्रसाद सिंह का मकान
द0- सड़क ढ़लुआ
पू0- शारदा प्रसाद का मकान
प0- सड़क ढ़लुआ



Rabindra Kumar Verma 13/7/21

Arvind Kumar Verma 13/7/21

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

Ashok Kumar 13/07/2021
DIRECTOR

हस्ताक्षर लेख्यकारी Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd. हस्ताक्षर लेख्यधारी

Director

Ashok Kumar
DIRECTOR

नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

T. 13316

Certificate No.	:	IN-BR20997838919400T
Certificate Issued Date	:	28-Jun-2021 02:22 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ MUZAFFARPUR SRO/ BR-MUZ/ MUZ
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01275291197483447
Purchased by	:	HI TECH SANJAY CONSTRUCTION PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	HI TECH SANJAY CONSTRUCTION PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	HI TECH SANJAY CONSTRUCTION PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	2,25,000(Two Lakh Twenty Five Thousand 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.)	:	2,47,000 (Two Lakh Forty Seven Thousand only)

e-Stamp Locked

HiTech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

Ashok Kumar

DIRECTOR

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

0007350988

Statutory Alert:

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.

The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.

In case of any discrepancy please 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.	229000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	251000/-

Registration Fee

FEE PAID

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

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

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

Date: 13/07/2021

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Tuesday, 13th July 2021 by Ashok Kumar (Partner) Shiv Janam Sharma by profession Business. Status - Claimant

Ashok Kumar.
13/07/2021

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:13/07/2021

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rai Shailendra Bahadur' age '57' Sex 'M', 'R.S. Bahadur', resident of 'Juran Chhapra, Road No-1, Ps- Brahampura, Muz-842001'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 13/07/2021

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 209 on pages on 175 -194, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-31 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 13/07/2021

Registering Officer
Muzaffarpur

Token No. : 13316 Year : 2021 S.No. : 13163 SCORE Ver.4.1 Deed No . Id No. : 13141

M/s Tech Sanjay Construction Pvt Ltd

DIRECTOR

P. Jyoti & Co.
Chartered Accountants

TO WHOM IT MAY CONCERN

This is to certify that M/s Sanjay Construction Co. a partnership firm registered office at Rajbanshi Nagar, Road No-1 (Private), Patna, Bihar, India, 800023 (PAN:ABGFS5551B) is taken over by M/s HI-TECH SANJAY CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED (CIN: U45203BR2020PTC047237) having its registered office at - Rajbanshi Nagar, Road No-1 (Private), near Comford School, Patna, Bihar, India, 800023 on 1st April, 2021.

This is also certify that all the assets, liabilities, work experiences, credentials, goodwill, rights and obligation of the M/s SANJAY CONSTRUCTION Co. will be taken over by the HI-TECH SANJAY CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED on Going Concern basis.

FOR P. JYOTI & CO.
Chartered Accountants
FRN: 010237C

Place: Patna
Date: 30/07/2021

Govind

(CA Govind Kumar Sinha)
Partner
M. No. 426588
UDIN: 21426588AAAAGB4403

P. Jyoti & Co. PATNA Chartered Accountants

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

Ashok Kumar.

DIRECTOR

PATNA · SAMASTIPUR · NEW DELHI · RANCHI · MUZAFFARPUR · VARANASI
H.O. : 6/7, 1st Floor, Dukhan Ram Plaza, Exhibition Road, Patna - 800 001, Mob. 7547070202
B.O. : East of Bhola Talkies, Dharampur, Samastipur (Bihar), Mob. 7282099888 7472855555
E-mail : pjyotica@gmail.com, jyotipca@rediffmail.com



1. Name of the Vendor(s) (a) M/S Sahaya Properties & Investments (P) Ltd., Sahaya Bhavan, Muzaffarpur, through the Director-Incharge Sri Ravi Nandan Sahaya S/o Sri Krishna Nandan Sahaya of Sahaya Bhavan, Muzaffarpur.

(b) Smt. Shakuntala Sahaya W/O Sri Krishna Nandan Sahaya, Sahaya Bhavan, Muzaffarpur, through her attorney Sri Bhoki Nandan Prasad.

2. Name of the Purchaser(s) (i) Smt. Shanti Devi W/O late Sri Vishwanath Prasad Verma, Resident of Village - Bhalui Khas, P.S. Sahebganj, P.O. Karmai, Distt. Muzaffarpur.

3. Kind of Deed: Deed of absolute Sale.

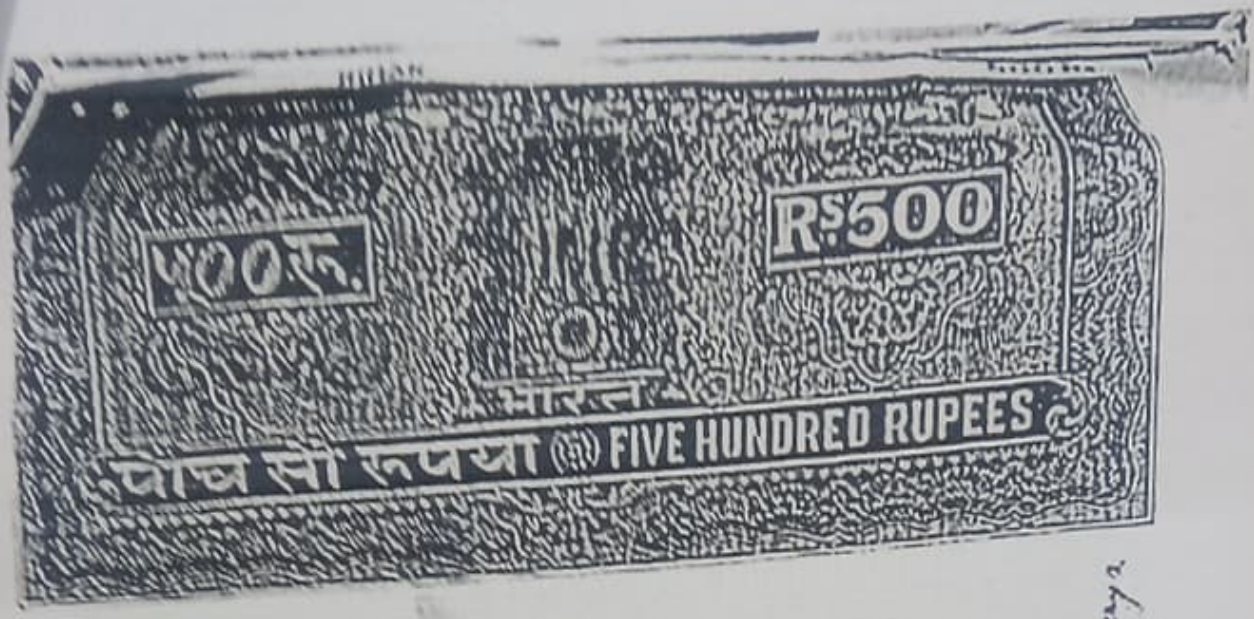
4. Amount of consideration: Rs. 25,000/- (Rupees twenty-five thousand only).

Ravi Nandan Sahaya

Ravi Nandan Sahaya

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

DIRECTOR



५०० रु.

Rs.500

भारत

पाँच सौ रुपया (रु) FIVE HUNDRED RUPEES

1.

3. Description of the property: An Area of Three Kathas & Fifteen Dhurs of land situated in Mohalla - Islampur, Sahaya Bhawan Compoun, Town-Muzaffarpur P.S. & Registration Office & District - Muzaffarpur, Anchal - Musahari, Tauzi No.5900 Khata No. 33, Khesara No. 33/M

North - Sahaya Properties & Investments (P) Ltd.

South - Road belonging to Sahaya Properties & Investments (P) Ltd.

East - Sahaya Properties & Investments (P) Ltd.

West - Proposed Road Sahaya Properties & Investments (P) Ltd.

Being Plot No. 5.

whereas by private and Court partition effected in partition Suit No. 67/17 of 1956/57 of the Court of the Additional Sub-Judge Civil, Muzaffarpur, between members of the family of late Sri Shyam Nandan Sahaya and his brothers and their sons and femal members, the land described in column 5(five) above along with other lands and other properties was allotted exclusively to the share of

HiTech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

DIRECTOR

BIHAR 100 Rs.



of Smt. Shakuntala Sahara the Executant No. 2 and subsequently Smt. Shakuntala Sahara sold over the said property to M/s Sahara Properties & Investments (P) Ltd. the Executant No.1.

And whereas the Executants are in need of selling the land described in column 5 above and Smt. Shanti Devi described in column No. 2 above being desirous of having a piece of land in the Town of Bhaffanur for construction of a house offered to purchase the land mentioned in column 5 above.

And whereas the price of the said piece of land according to the market value has been agreed at Rs.25,000/- (Rupees twenty-five thousand) only as consideration for sale to which vendors mentioned in column No. 1 above have agreed to sell.

This deed of sale therefore executed on 15th February, 1972 by M/s Sahara Properties & Investments(P) Ltd. and Smt. Shakuntala Sahara vendors mentioned in column No. 1 above in favour of Smt. Shanti Devi mentioned in column No. 2 above witnesses hereunder.

Whereas the vendors have agreed to sell the land described in column 5 above to the said purchaser for the sum of Rs. 25,000/- (Rupees twenty-five thousand only) now this deed of sale witnesses as under:

BioTech Sanjay Construction Pvt Ltd.
Ashok Kumar.
DIRECTOR

That in consideration of the payment of the sum of Rs. 25,000/- (Rupees twenty-five thousand only) to the said vender the venders as owner of all that land described in column 5 above hereby transfer to the purchaser by way of sale of the said land to hold the same to the purchaser as absolute owner free from encumbrances.

That the vender hereby acknolodge the receipt of entire consideration money through Cheque Nos. S.B./26,434602 and S.B./26,434603 for Rs. 7,500/- and Rs. 11,000/- dated 20.2.72, and 24.1.72 respectively and Rs. 6,500/- Cash on 24.1.72 = Total Rs. 25,000/- (Rupees twenty-five thousand only).

That possession of the property sold has been delivered to the purchaser this day.

The vender hereby convenant with the purchaser that the purchaser may at all times hereafter hold possession and enjoy the said property without any obstruction or disturbance by the venders or any person claiming through or under them.

The Venders further convenant to indemnify the purchaser of any loss which may occur to her on account of any defect of title or existence of encumbrance.

The venders further convenant that they or any person claiming through or under them shall at the request and cost of the purchaser execute and do all acts and deeds reasonably required for effectively assuring the said property to the buyer.

Ravi Nanda Saheja
24/3/72

Nilala Saheja

Hi-Tech Sanjay Construction Ltd.
Ashok Kumar
DIRECTOR

And the venders further convenant that the purchaser shall have at all times the right to use the 20 ft. wide road carved out by the vender in the Sahaya Bhawan Compound starting from Shyam Nandan Road and passing through the land of the vender adjoining East of the land hereby conveyed by this Deed.

The word venders and purchaser will include the heirs, legal representatives, successors and assigns of the parties hereto respectively.

In witness whereof the venders hereto have put their signatures on the 15th date of February, 1972.

Rani Nandan Sahaya
24/3/72

Bhakundila Sahaya

Bi-Tech-Sanjay Construction Pvt. Ltd.
Ashok Kumar
DIRECTOR



BioTech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

DIRECTOR

Rani Nandan Saloya
24/3/22



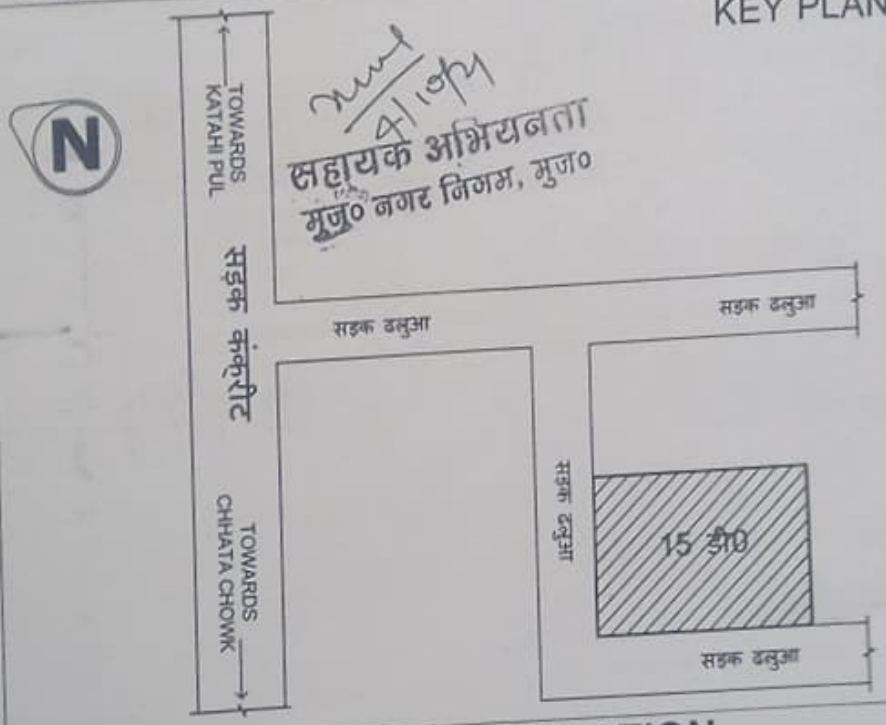
VISHWA SHANTI APARTMENTS

PROPOSED RESIDENTIAL APARTMENT BUILDING AT MOHALLA - ISLAMPUR, NAYA TOLA, MUZAFFARPUR, BIHAR

NOTES:

1. ALL DIMENSIONS ARE IN FEET / INCHES UNLESS NOTED OTHERWISE.
2. ONLY WRITTEN DIMENSIONS TO BE FOLLOWED. DO NOT SCALE THE DRAWING.
3. DIMENSIONS SHOWN TO BE VERIFIED AT SITE BEFORE COMMENCEMENT OF WORK. ANY DISCREPANCIES, IF NOTED, SHOULD BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF ARCHITECT PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF WORK.

KEY PLAN (NTS)



सहायक अभियंता
मुज० नगर निगम, मुज०

OCCUPANCY LOAD CALCULATION

1ST, 2ND and 3RD FLOOR
(5 Person Per Flat X4 Flats X3 Floors) =60
TOTAL NO. OF PERSONS = 60 PERSONS

WATER TANK CALCULATION

135 LTR. / PERSONS / DAY FOR RESIDENTIAL BUILDING
(60)X135 = 8100 LT.=8.1 CUM
TOTAL WATER REQUIREMENT = 8.1 CUM.
PROVIDED 1 NOS. WATER TANKS = 2.0MX2.0MX2.025M =8.1CUM

SEPTIC TANK CALCULATION

0.087 CUM./PERSONS/DAY
SEPTIC TANK CAPACITY
0.087 X 60 = 5.22 CUM(REQUIRED)
2.00M X2.00MX1.50M = 6 CUM(PROVIDED)

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt Ltd.
DIRECTOR

DIRECTOR

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार
विभाग
अंचल अधिकारी का कार्यालय
Musahari,Muzaffarpur

बिहार सरकार

Duplicate Copy CRSLP1611217 2/2/2020

नामांतरण शुद्धि-पत्र

न्यायालय अंचल अधिकारी, Nagendra Kumar अंचल Musahari जिला राजस्व ग्राम इस्तामपुर राजस्व थाना संख्या 347 दाखिल -खारिज वाद संख्या एवं वर्ष 7213/R27 2019 - 2020 मध्य आय दिनांक 12 तथा एवं समय 30 ग्राम

निम्नलिखित भूमि खारिज कि जानी है...

पुराने रैयत का नाम - शांति देवीअभिभावक का नाम -विश्वनाथ प्रसाद वर्मा

खाता न.	प्लॉट न.	भूमि का रकबा.	पिछला भाग वर्तमान	पिछला पृष्ट संख्या
304	52	15 डिसमील	4	1010

जमाबंदी रैयत का नाम	शांति देवी-सोहर / पति-विश्वनाथ प्रसाद वर्मा

उपर्युक्त जमाबंदी से घटायी जानेवाली भूमि के ब्यौरे

राजस्व ग्राम/राजस्व थाना संख्या	खाता संख्या	खेसरा संख्या	भूमि का रकबा	चौहद्दी	भू-राजस्व
इस्तामपुर /347	304	52	15 डिसमील		

दाखिल-खारिज के उपरान्त नए जमाबंदी रैयत का नाम एवं भूमि के ब्यौरे

नए जमाबंदी रैयत का नाम एवं पूर्ण पता	नई जमाबंदी में प्रविष्ट किये जानेवाले भूमि के ब्यौरे					भू-राजस्व
(RAVINDRA KUMAR VERMAपिता/बाप/अबू -LATE VISHWANATH PRASAD VERMA, जाति-N/A, पता-JURAN CHHAPRA ROAD NO. 1, THANA BRAHMPURA) एवं (ARVIND KUMAR	राजस्व ग्राम/राजस्व थाना संख्या	खाता संख्या	खेसरा संख्या	भूमि का रकबा	चौहद्दी	10
VERMAपिता/बाप/अबू -LATE VISHWANATH PRASAD VERMA, जाति-N/A, पता-JURAN CHHAPRA ROAD NO. 1, THANA BRAHMPURA)	इस्तामपुर /347	304	52	15 डिसमील	पूरब पश्चिमउत्तरदक्षिणसड़क	

Approved By : Nagendra Kumar

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt Ltd.

Ashok Kumar

DIRECTOR

Sch. XIV—F. No. 180V

वि० ग० प्रेस, गया।

रसीद मालगुजारी।

फरद मालकी/फरद रैयती।

V

नाम रैयत मय वल्दियत अथवा दीगर
वो सकूनत। मौजूदा

सन तसदी	नाम मौजा मय थाना दो पोस्ट नम्बर।		
सुआस्त	[illegible]	[illegible]	[illegible]

21.91
30
3/128
58 91 73

बराबी मालगुजारी 34 + अबवाबी मालगुजारी [illegible] तफसील हिसाब रूबरू मौजूदा।

0-15	5/0	[illegible]	[illegible]	5/040/[illegible]	[illegible]

जोत का सालाना मांग मय तफसील (बकाया दो साल) मौजूदा साल की पाई

2019-20 बाब दावत	सालाना	बकाया				हाल
		तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष	
मालगुजारी (नकदी)	10-					10-
मालगुजारी (मावजी)	10-					10-
सेस ...	10-					10-
*सूद ...	10-					10-
मुतफरकात ...						
मीजान	50-					50-

तफसील अदायगारी :

2019-20 अदायगारी दावत।	बकाया				मौजूदा मांग हाल।	अदायगी
	तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।		
मालगुजारी (नकदी)					10-	
मालगुजारी (मावजी)					10-	
सेस ..					10-	
*सूद ..					10-	
मुतफरकात ..					10-	
मीजान अदायगारी					50-	50

(१) मीजान कुल (नकदी में) - [illegible]
(२) माल मोहत्वा —
(३) कुल बकाया

दस्तखत दो तारीख अमला तहसील वसूलना।

*अगर महाल पर बकाया मालगुजारी पर (बिगैर ऐसे बकायों पर जिस पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद कोई किस्म जाता है।

9149907213

2019-20

4/2/20

Hi-Tech Sanjay Construction Pvt. Ltd.

Ashok Kumar

DIRECTOR