Serial No. 11700 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 11519

Serial No. 11700 Deed No. 11519

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **25/11/2020** by **Poonam Kumari**
A stamp duty of Rs. **378000**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **11519** in Book No. **1**, Volume No. **245** on pages from **408** to **425** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **38** / Year **2020**

25/11/2020

Signature with Date
(**Pappu Kumar**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 25/11/2020 Token No: 11999 /2020

FNG 11999/20

Scanned by:

Surondha Construction LLP
Ravi Kant Kumar. 21/10/20
Partner

33

25/11/20

11224
25/11/20

21/10/20

Devlopment Agreement

विकास कार्य एकरारनामा

यह विकास कार्य एकरारनामा नीचे वर्णित भू–खण्ड पर बहुमंजिला इमारत हेतू विकास कार्य आदि के लिए आज दिनांक 21/10/2020..... को निम्नलिखित पक्षों के बीच किया गया ।

पूनम कुमारी
21/10/2020

दस्तावेज आयां

25/11/20

Surondha Construction LLP
Designated Partner

निबंधन कार्यालय (पटना)

21/10/2020

11/25/202

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 11999 | Reg. Year 2020 | Serial Number 11700 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant Sig. DKumar 25.11.20	Dharmjeet Kumar (Surondha Construction Llp)					
Claimant Sig. Ravi Kant Kumar 25/11/20	Ravi Kant Kumar (Surondha Construction Llp)					
Executant Sig. Asha Kumari 25/11/2020	Asha Kumari					
Presented By Sig. पूनम कुमारी 25/11/2020	Poonam Kumari					
Executant Sig. पूनम कुमारी 25/11/2020	Poonam Kumari	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring
Identified By Sig. जुलुम धारीराय 25/11/2020	Julumdhari Ray					

जाँच प्रतिवेदन से सहमत हु
18/11
हस्ताक्षर

(stamp: 18/11/2020, 05/11/2020)

स्थल पर द्वारा विक्रेता तथा क्रेता का निरीक्षण किया गया, भूमि आवासीय रूप पायी है मौजा - दानापुर मह थाना [illegible] सड़क से पश्चिम [illegible] है [illegible] पर [illegible] मकान [illegible] पर [illegible] है जिसकी चौहद्दी दस्तावेज के अनुरूप है।

(seal: कार्यालय अवर निबंधक दानापुर (पटना))

पूनम कुमारी
21/10/2020

Surondha Construction LLP
DKumar
Designated Partner

1– लेख्यकारिणीगण का नाम एवं पूरा पताः–

(1) **श्रीमती पुनम कुमारी (POONAM KUMARI)** पति श्री नवल किशोर

(2) **श्रीमती आशा कुमारी (ASHA KUMARI)** पति श्री पंकज कुमार सिन्हा

दोनो के पिता श्री जुलुमधारी राय, साकिन– महुआबाग, पोस्ट– सहायनगर (धनौत), थाना– रूपसपुर, जिला– पटना, भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी के भुखण्ड निहित प्रतिनिधित वारिसान सदस्य/प्रधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है, मो0 नं0– 9262548759

– – जमीन मालिक (प्रथम पक्ष)

2. लेख्यधारी का नाम एवं पूरा पता :–

सुरोंधा कन्सट्रक्शन एल एल पी (SURONDHA CONSTRUCTION LLP) PAN. ADWFS6273Q कार्यालय– कृष्णा चौक गोला रोड, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना, जिसके पार्टनर (1) **श्री धर्मजीत कुमार** पिता श्री राजेन्द्र प्रसाद साकिन– गाँधीपूरम, महुआबाग, पोस्ट– सहायनगर (धनौत), थाना– रूपसपुर, जिला– पटना (2) **श्री रवि कान्त कुमार** पिता श्री कृष्णा प्रसाद, साकिन– फ्लैट नं0– 204 रौनक गैलेक्स बालाजी नगर, सगुना मोड़, दानापुर, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना, ''विकासकर्ता'' (द्वितीय पक्ष) यहाँ ''विकासकर्ता'' द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्रधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से हैं, जिनका संबंध प्रत्तयक्ष या प्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से है सम्मिलित किया जाता है। Mob No. 7488939664

3. लेख्य प्रकारः–

विकास कार्य एकरारनामा बहुमंजिला भवन निर्माणार्थ ।

Asha Kumari 21/10/2020

पुनम कुमारी 21/10/2020

Surondha Construction LLP
Ravi Kant Kumar 21/10/2020 Partner

Surondha Construction LLP
D Kumar 21/10/20 Partner

I.T.O Pankaj Kr. Sinha S/o Late Surendra Kr. Sinha Vijay Nagar, Dalha Gaya 21/10/2020

Surondha Construction
D Kumar
Designated Partner

4. मूल्यः–

मो0 1,88,50,000/– रूपया (एक करोड़ अठासी लाख पचास हजार रूपया) मात्र।

5. सम्पत्ति का विवरणः–

मवाजी 26 डी0 (छब्बीस डीसमल) यानि 11325.6 वर्गफीट भूमि आवासीय परती सहायक सड़क जिसका अधिकार कास्त रैयती कायमी नगदी वाके मौजा– **धनौत, महल्ला– महुआबाग**,परगना– फुलवारी शरीफ, थाना वो सब रजिष्ट्री– दानापुर, सदर रजिष्ट्री वो जिला– पटना, जिसका थाना नं0– 20, तौजी बिहार सरकार, खाता नं0– 180 (एक सौ अस्सी), सर्वे प्लौट नं0– 1561 (एक हजार पांच सौ एकसठ) का अंश । जिसका सालाना लगान मो0 5.00 रूपया सेस द्वारा अंचलाधिकारी– दानापुर । जमाबन्दी नं0– 3284 भाग वर्तमान– 22, पृष्ठ सं0– 19910 सन् 2020–2021 ई0

चौहद्दी

उत्तर : पार्ट प्लौट नं0– 1561 टेका राय वगैरह ।

दक्षिण : सहायक रास्ता ।

पुरब : लल्लु सिंह ।

पश्चिमः सहायक रास्ता ।

संदर्भ

विदित हो खाना नं0–5 में वर्णित जायदाद (जमीन) को लेख्यकारिणीगण के पूर्वज का खरीदगी सम्पत्ति है। जिसपर लेख्यकारिणीगण के दादा राम चलितर राय काबिज दखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर शांतिपूर्वक उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे थे कि अपने पीछे पॉच पुत्र राम सुरत राय वो लालबाबु राय वो हजारी राय वो श्री जुलुमधारी राय वो पंचम राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। लेख्यकारिणीगण अपने दादा राम

Surondha Construction LLP
Designated Partner

Surondha Construction LLP
Partner

Surondha Construction LLP

निबंधन कार्यालय

चलितर राय के स्वर्गवास के बाद राम सुरत राय वल्द स्व0 राम चलितर राय वो ज्ञानचन्द राय वल्द श्री राम सुरत राय वो लालबाबु राय वल्द स्व0 राम चलितर राय वो जयचन्द राय वो लालचन्द राय वल्दान लालबाबु राय वो हजारी राय वल्द स्व0 राम चलितर राय वो श्रीमती शीतली देवी पति श्री हजारी राय वो श्री जुलुमधारी राय वल्द स्व0 राम चलितर राय वो श्रीमती जानकी देवी पति श्री जुलुमधारी राय पुत्री पुनम कुमारी एवं आशा कुमारी वो पंचम राय वल्द स्व0 राम चलितर राय वो प्रेमचन्द राय वो दिलचन्द राय वल्दान पंचम राय के साथ आपसी लिखित पंचनामा बंटवारा कर लिये और खाना नं0–5 में वर्णित सम्पत्ति बांटकर लेख्यकारिणीगण को खास हक वो हिस्सा में मिला है। बंटवारा के रोज से ही लेख्यकारिणीगण खाना नं0– 5 में वर्णित जायदाद के अलावे और जायदाद को हर तरह से अपने कब्जा दखल वो अधिकार में रखकर उपयोग वो उपभोग करती चली आ रही है।

यह कि लेख्यकारिणीगण एवं लेख्यधारी के बीच विकास कार्य एकरारनामा बहुमंजिला भवन के लिये उपर्युक्त खाना नं0– 1 यानि प्रथम पक्ष खाना नं0– 5 में वर्णित सम्पत्ति के भू–स्वामी है, और उनको इस लेख्य में लेख्यकारिणीगण के नाम से सम्बोधित किया गया है, और भू–स्वामी शब्द से उनका उत्तराधिकारी भी समझा जायेगा। इसी प्रकार लेख्यधारी द्वितीय पक्ष एक अधिकृत भवन निर्माणकर्ता एवं भू–विकासकर्ता है और इस लेख्य में उनका भवन निर्माणकर्ता भूविकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिस विवरण से उनके उत्तराधिकारी या अधिकृत मनोनीत भवन निर्माता भी समझा जायेगा ।

अतः इस लेख्य के खाना नं0– 5 में वर्णित सम्पत्ति और भू–खण्ड के स्वामी और मुस्तकिल लेख्यकारिणीगण प्रथम पक्ष है और उनको पूर्ण अधिकार उक्त सम्पत्ति की हस्तांतरण या किसी प्रकार का उसके सम्बन्ध में कारोबार करने का पूर्ण अधिकार है और इस विलेख के पूर्व किसी अन्य व्यक्ति या संस्था के साथ

Surondha Construction LLP
Ravi Kant Kumar 21/10/2020
Partner

Surondha Construction LLP
Designated Partner

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

किसी प्रकार का कोई एकरारनामा लिखित या मौखिक या किसी प्रकार का हस्तान्तरण और ऋण भार इत्यादि नहीं किया है लेख्यकारिणीगण प्रथम पक्ष का स्वत्व सर्वथा दोष रहित है वो निष्पक्ष है ।

शर्त एकरारनामा

लेख्यधारी द्वितीय पक्ष एक अधिकार प्राप्त भू–विकासक एवं भवन निमार्ता है और उक्त लेख्यधारी द्वितीय पक्ष में लेख्यकारिणीगण प्रथम से इस लेख्य के खाना नं0– 5 के भूमि खण्डो पर बहूमंजिला आवासीय भवन बनाने की बात की है । उक्त दोनो पक्षों ने इसके लिए एक दूसरे से सौहार्दपूर्ण वातावरण से बातचीत कर कानूनी सलाहकारो से इसमें सहायता ली और सभी तथ्यों को समझबुझकर अपने–अपने हानि–लाभ को पूर्ण विचार कर और मानसिक एवं शारीरिक पूर्ण स्वस्थता की दशा में लेख्यकारिणीगण प्रथम पक्ष ने लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को इस लेख्य के खाना न0– 5 में वर्णित सम्पत्ति को लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भवन निर्माणकर्ता एवं भूविकासक को सशर्त भूमि के विकास करने व बहुमंजिला भवन बनाने हेतु देने पर सहमत हुए और लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भवन निर्माण करने पर सशर्त राजी हूए और दोनो पक्षों की सहमति हूई कि एक विलेख एकरारनामा ।

शर्तें

(1) लेख्यकारिणीगण प्रथम पक्ष इस लेख्य के द्वारा लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भू–विकासक को इस लेख्य के खाना नं0– 5 में वर्णित भूमि खण्डों को विकास करने व बहुमंजिला भवन बनाने हेतू अधिकार दिया और निम्नांकित शर्तो के अनुसार पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकरण के द्वारा अनुमोदित नक्से के अनुसार पूर्ण रूप से विकासकर्ता अपने खर्चे पर भवन का निर्माण करेंगे और लेख्यकारिणीगण प्रथम पक्ष को उस निर्माण कार्यो में आरम्भ से अन्त तक एक पैसा भी खर्च नहीं करना है ।

Surondha Construction LLP
Partner

Surondha Construction LLP
Partner

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Surondha Construction LLP
Designated Partner

(2) उक्त खाना संख्या– 5 में वर्णित लेख्यकारिणीगण की भूमि को उक्त भू-विकासक पूर्ण रूप से विकसित कर उसपर बहुमजिला भवन बनायेगे और **उसमें दोनो पक्ष का पचास–पचास प्रतिशत (50%-50%) हिस्सेदारी होगा यानि जमीन मालिक प्रथम पक्ष का पचास प्रतिशत (50%) (Flat, Parking)Etc एवं द्वितीय पक्ष विकासक का पचास प्रतिशत (50%) (Flat, Parking)Etc हिस्सा होगा,** और उसको उचित और कानूनी रूप से लेख्यकारिणीगण को तय समर्पित भाग के साथ–साथ पर्किंग स्थान सहित अन्य सामुहित व्यवहार के नीचे शामिल होगा लेख्यकारिणीगण प्रथम पक्ष एवं लेख्यधारी द्वितीय पक्ष दोनो ही सहमत है कि उक्त निर्मित भवन को अपने–अपने भागों यानि फ्लैटों का विक्रय करने में एक दूसरे को सहयोग करेंगे और आवश्यकतानुसार कोई भी विलेख क्रेताओं के पक्ष में आवश्यकता होगी तो निष्पादित अवश्य करेंगे जो फ्लैट लेख्यकारिणीगण प्रथम पक्ष के हिस्से को विक्रय होगा उसकी सम्पूर्ण कीमत प्रथम पक्ष प्राप्त करेंगे और जो फ्लैट द्वितीय पक्ष लेख्यधारी के हिस्से का विक्रय होगा सम्पूर्ण कीमत उपरोक्त द्वितीय पक्ष प्राप्त करेंगे एवं द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से के भवन की बिक्री करने हेतू प्रथम पक्ष को सूचित करने या अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं होगी । यह कि कॉमन स्पेस जेसे सिढ़ी, छत, गलियारी इत्यादि पर दोनो पक्षो को या दोनो पक्षो में से किसी के द्वारा मनोनित ग्राहक/फ्लैट मालिक का बराबर हक होगा ।

(3) प्रथम पक्ष यानि भूमि मालिक यानि लेख्यकारिणीगण घोषणा करते है कि भूमि पर किसी प्रकार का सरकारी या निजी ऋण नहीं है तथा दी जाने वाली जमीन पर लेख्यकारिणीगण प्रथम पक्ष के अलावे दुसरा किसी का कोई हक वो अधिकार नहीं है । भूमि पर किसी तरह का कोई मूकदमा किसी न्यायालय में लम्बित नहीं है। जमीन सब तरह से पाक साफ तथा ऋण मुक्त है । दी जाने वाली भूमि लैण्ड अधिग्रहण से मुक्त है । किसी तरह का अधिग्रहण का कोई नोटिस नहीं मिला है । तथा जमीन अधिग्रहण में नहीं हैं।

Surondha Construction LLP
Designated Partner

Surondha Construction LLP
Partner

(4) यह कि उक्त वर्णित भुमि का कुछ भाग यदि मास्टर प्लान में जाता है तो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष मास्टर प्लान में गयें हुए भुमी को छोड कर ही शेष बचें भूमि में बिल्डींग का निर्माण करेगे तथा मास्टर प्लान मे गये भूमि पर सिर्फ भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का ही अधिकार होगा।

(5) यह कि मालिक सहमत है और वचनवद्व है कि वो बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम के प्रावधानो एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथ्क 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 और विकय के लिए एकरारनामा करेंगे । जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा ।

(6) उक्त लेख्यकारिणीगण ने उपरोक्त विकास कार्य तथा बहुमुजिला भवन निर्माण के लिये इस लेख्य के खाना नं0- 5 में वर्णित भू-विकासक लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को इस विलेख के निष्पादन के समय ही अधिकार दे दिया और उनको पूर्ण रूप से अधिकृत किया कि उपरोक्त भूमि खण्डों पर आवश्यक निर्माण कार्य करे और पूर्ण रूप से विकास कार्य करे जिसमें दोनो पक्षो को अपने निर्धारित भाग के अनुसार आवश्यक अधिकार प्राप्त हो, और उस विकास कार्य और निर्माण कार्य में लेख्यकारिणीगण कोई भी ऐसी रूकावट और हस्तक्षेप न करेंगे जिससे निर्माण और विकास कार्य में बाधा और बिलम्ब हो ।

(7) यह कि उक्त फ्लैट के गुणवता की जॉच लेख्यकारी समय-समय पर कार्य स्थल पर जाकर कर सकते है। इसमें कमी या गलत होने पर लेख्यधारी को बोलकर सुधार करवा सकते है । इसमें लेख्यधारी को कोई आपत्ति नही होगा ।

Asha Kumari 21/10/2020

पुनम कुमारी 21/10/2020

Surondha Construction LLP
Ravi Kant Kumar 21/10/2020
Partner

Surondha Construction LLP
D.Kumar 21/10/20
Partner

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

(8) प्रस्तावित भवन ब्लौक फ्लैट और पार्किंग स्थान या अन्य सुविधाओं जैसे में लिफ्ट, इन्टरकॉम, साइलेन्स जनरेटर, बोरिंग, इत्यादि की व्यवस्था का पूर्ण विवरण रहेगा, और आवश्यक स्थितियों के साथ–साथ परिशिष्ट बना उक्त दोनो पक्षों के पक्ष में पूर्ण रूप से दर्शाया जायेगा और उसके अनुकुल निर्माण की अवधि भी निश्चित रहेगा।

(9) यह कि विकासकर्ता डी0 एम0 सी0/पी0 एम0 सी0 से अनुमति लेने के लिये विकासकर्ता के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा इसमें कोई पक्ष को एतराज नहीं होगा और पी0 आर0 डी0 ए0 से नक्सा स्वीकृत कराकर निर्माण कार्य को दिये गये निर्धारित अवधि में पूरा करना होगा एवं विकासकर्ता नक्शा स्वीकृत होने के दिन से **तीन साल छः माह (3½ साल)** के अन्दर निर्माण कार्य पूरा करेंगे, इसके अतिरिक्त **छः माह** को समय ग्रेस अवधि दिया जायेगा । इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगा । यदि समय सीमा के अन्दर विकासकर्ता के द्वारा भवन निर्माण कार्य पूरा नहीं होता है तो उसके एवज में भुखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को मो0 2/– रूपया प्रति वर्गफीट देय होगा ।

(10) यह कि भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता के हिस्से का फ्लैटों का बंटवारा आर्किटेक्ट (Architect) द्वारा बनाये जाने के बाद एवं संबंधीत ऑथोरिटी द्वारा नक्शा पास करने के बाद आपसी सहमति से तय होगा कि कौन सा एरिया (फ्लैट) भू–स्वामी का होगा एवं कौन सा एरिया (फ्लैट) विकासकर्ता का होगा।

(11) दोनो पक्षों में यह भी तय हुआ कि दोनो पक्ष अपने–अपने हिस्से के अनुसार अपने भागों के फ्लैटों को आंबटन कर सकते है और अपने आबंटित फ्लैटों को दोनो पक्ष आवश्यक विलेखो को निष्पादन कर सकते है, जिसमें उक्त निर्माण कार्य से दोनो पक्षों को लाभ होता है ।

(12) यह कि इस विकासकर्ता भू–खण्ड स्वामी के पूरे हिस्से का निर्माण कार्य पूर्ण रूप से कर सभी सुविधाओं के साथ पार्किंग सहित निर्माण अवधि के अन्दर सौंप देंगे ।

Surondha Construction LLP
Designated Partner

Surondha Construction LLP
Partner

Surondha Construction LLP

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

(13) यह कि उपरोक्त लेख्यधारी (विकासकर्ता) को कोई भी विकास कार्य या उसके सम्बन्ध निर्माण कार्य करने में या लिखने पढ़ने, भवन निर्माण सम्बन्धी नक्सा बनाने या पारित करने में और भवन निर्माण के समान इत्यादि के प्राप्त करने या इकट्ठा करने में किसी प्रकार से असुविधा दिक्कत या रूकावट का सामना न करना पड़े, और यदि कोई विवाद या मामला मुकदमा इत्यादि आ पड़ेगा तो उसका स्वयं निराकरण कर सके । जिससें निर्माण का कार्य सुचारू रूप से और सुविधा से आबंटित रूप से अन्त तक चलता रहे ।

(14) यह कि उक्त बहुमुंजिला भवन निर्माण का नक्शा भवन निर्माण कार्य अपने स्तर से वो अपने खर्च से संबंधित विभागों से पास करायेंगे और शुरू से अन्त तक का सारा कार्य विकासकर्ता यानि लेख्यधारी को सहने वो करने की पाबन्दी होगी, और लेख्यकारिणीगण का एक पैसा भी नक्शा या निर्माण कार्य में खर्चा का वहन नहीं करना होगा ।

(15) उक्त भूमि खण्डों के दखल कब्जा उक्त भू–स्वामी के द्वारा भू–विकासक को एकरारनामा करने के बाद उसमे विकास के लिये दे दिया गया उक्त विकासक विकास संबंधी जो भी कार्य करेंगे उसमें किसी भी समय लेख्यकारिणीगण को किसी प्रकार इस एकरारनामा के विपरित कोई भी असुविधा हस्तक्षेप या रूकावट या मामले बाजी करने का अधिकार नहीं होगा और यदि उनके हस्तक्षेप से निर्माण कार्य में बाधा पड़ी या विलम्ब हुआ उसके चलते लेख्यधारी को अधिक खर्च का सामना करना पड़ा या कोई भी आर्थिक क्षति लेख्यधारी को उठानी पड़ी तो इन सभी की उचित क्षति पूर्ति लेख्यकारिणीगण को करना पड़ेगा ।

(16) उक्त भवनविकासक भवन विकास कार्य में परिशिष्ट (ख) के मानक के अनुसार भवन निर्माण सामग्री का उपयोग करेंगे और भवन निर्माण में उपयोग होने वाले सीमेंट, लोहा, लकड़ी और दूसरे–दूसरे अन्य माल, बिजली कनेक्शन का सामान या सीवरेज और अन्य सामान और सामग्री को प्राप्त करने के लिए संबंधित

Surondha Construction LLP
Partner

Surondha Construction LLP
Partner

Surondha Construction LLP
Designated Partner

निबंधन कार्यालय

अधिकारियों के पास आवेदन देंगे और आवश्यकतानुसार उक्त लेख्यकारिणीगण उनकी सहायता करेंगे और बाधा नहीं पहूँचायेंगे।

(17) उक्त भवन निर्माणकर्ता को यह भी सुविधा होगी कि बैंक या किसी भी वितिय संस्था से उक्त भू खण्ड पर भवन निर्माणार्थ कर्ज लेने के लिए फ्लैट बंटवारा के बाद अपने हिस्से के क्षेत्र पर भू–स्वामी की पूर्वनुमति से बंधक रख सकते है किन्तु उसकी अदायगी की सारी जिम्मेवारी या पाबन्दी भवन निर्माणकर्ता (द्वितीय पक्ष) की होगी, लेकिन भवन निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष उक्त फ्लैटों के बिकी के पश्चात् बिना विलम्ब के ऋण का अदायगर कर देगें और प्रथम पक्ष की लोन अदायगी के बारे में जानकारी देंगे, ली गई लोन की राशि की वसूली उक्त जमीन से नहीं कि जायेगी बल्कि विकासक यानि लेख्यधारी के चल–अचल सम्पत्ति से वसुली की जायेगी। जिसका विवरण द्वितीय पक्ष बैंक में उपस्थित करेगें, लेख्यकारी के उक्त भूमि से वसूल या क्षतिपूर्ति नहीं की जायेगी साथ ही उक्त भवन निर्माता को यह भी पाबन्दी होगी कि उक्त कर्ज भवन निर्माण के सम्बन्ध में बैंक इत्यादि से लेंगे उसका उपयोग उक्त भवन निर्माण में ही करेंगे ।

(18) उक्त भवन निर्माण कर्ता एवं लेख्यधारी को अधिकार होगा कि भवन निर्माण स्थल पर साईन बोर्ड देने और आवश्कतानुसार अपने खर्चे से समाचार पत्रों में उक्त भवन निर्माण संबंधी या विकय संबंधी विज्ञापन प्रकाशित करते रहेंगे ।

(19) जब भी उक्त निर्माणकर्ता लेख्यधारी या भू–स्वामी को अपने हिस्से के फ्लैट या भवन के अंश को स्थानान्तरण करने की आवशकता होगी तो ये उचित विलेख निष्पादित कर निबंधित करेंगे और उक्त लेख्यधारी एवम् भू–स्वामी को भी पाबन्दी होगी की उसमें आवश्कतानुसार जरूरत के अनुसार एक दूसरे को इसमें सहयोग देंगे ।

(20) उक्त समस्त और सम्पूर्ण भवन के सभी मंजिलों में नीचे से उपर तक जो भी सामान उपभोग की चीज या उपकरण

Surondha Construction LLP
Ravi Kant Kumar 21/10/2020
Partner
पुष्पा कुमारी 21/10/2020
Asha Kumari 21/10/2020

Surondha Construction LLP
21/10/20
Partner

Surondha Construction LLP
Designated Partner

निबंधन कार्यालय (पटना)

जैसे सीढ़ी, पार्किंग स्पेश, भवन तक पहूँचने का रास्ता पानी, बिजली, नल ड्रेनेज इत्यादि हो दोनो पक्ष या उनके केताओं या दोनो पक्षों किरायेदारों के उपभोग में सामान रूप से रहेगा और दोनो पक्षों अपने अनुमति व्यवहार से इसमें किसी को दिक्कत नहीं पहॅचायेग ।

(21) उपरोक्त भवन के फ्लैट के उक्त दोनो पक्षों में अपने–अपने मिले हिस्से के अनुसार उपरोक्त लेख्यकारिणीगण अपने–अपने भागो का पूर्ण स्वामी होंगे और उसके स्वत्व और अधिकार में भवन निर्माता को तथा उनसे खरीदारो को बाधा–पहूँचाने का अधिकार नहीं होगा और उसी प्रकार जिन फ्लैटों का आबंटन उपरोक्त भवन निर्माणकर्ता के पक्ष में होगा । उसको पूर्ण स्वामी भवन निर्माणकर्ता होंगे और उसके स्वत्व और अधिकार से लेख्यकारिणीगण को उसमें किसी प्रकार का हस्तक्षेप करने और बाधा–पहूँचाने का अधिकार नहीं होगा ।

(22) भवन के निर्माण काल में नीव से लेकर बहुमंजिला से लेकर अन्तिम छत तक यानि सुपर स्ट्रक्चर को स्वत्वधारी को समय–समय पर निरीक्षण करने का अधिकार लेख्यकारी प्रथम का होगा जिसमें वे निर्माण कार्य की प्रगति की जानकारी ले सके ।

(23) यह कि भविष्य में यदि बहुमंजिला इमारत की अन्तिम छत कें उपर भी Flat का निर्माण करने की अनुमती PRDA सें मिलती है तो उसपर भी दोनो पक्षो लेख्यकारी एवं लेख्यधारी को 50% -50% का बराबर की हिस्सेदारी होगी ।

(24) लेख्यकारिणीगण भू–विकासक को अधिकृत करते है:–

(क) कि भवन का नक्शा उक्त जमीन का लेख्यधारी के नाम से पी0 आर0 डी0 ए0 मे जमाकर उसे पारित करवा सकते है।

(ख) कि इंजीनियर, ठीकेदार इत्यादि को भू–विकासक अपने इच्छा अनुरूप रख सकते है ।

(ग) कि भवन निर्माण से संबंधित मुकदमों में विकासक लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भू-धारी के बदले किसी भी कोर्ट का सम्मन

Asha Kumari 21/10/2020

पुष्पा कुमारी 21/10/2020

Surondha Construction LLP
Ravi Kant Kumar 21/10/2020

Surondha Construction LLP
Partner
21/10/20

Surondha Construction LLP

नोटिस ले सकते है, किसी भी कोई या अधिकारी के समक्ष उनके बदले उपस्थित हो सकते है और किसी भी वकालतनामा शपथ–पत्र इत्यादि पर हस्ताक्षर कर अपना पक्ष प्रस्तुत कर सकते है तथा अपने हक की रख या बचाव कर सकते है ।

(घ) कि भू–विकासक लेख्यधारी र्निमित भवन के अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति या संस्था को मालिकाना रूप से बेच सकते है और उसके बदले उसका पैसा लेकर खर्च कर सकते है उक्त र्निमित भवन भू–विकासक लेख्यधारी के अपने मिले हिस्सें का विकय हस्तान्तरण या अन्य पत्र पर हस्ताक्षर कर निष्पादित कर सकते है और उसे निबंधित करवा सकते है। जिससे कि केताओ का स्वामित्व अधिकार हर तरह से पूर्णतः स्थापित हो सके।

(ड़) यह कि विकासकर्ता पी आर डी ए से नक्शा पास करवाने के बाद रेरा से स्वीकृति लेंगे ।

(25) भू–स्वत्वधारी के स्वामित्व की कानूनन संस्था जॉच हेतू जरूरी जमीन संबंधी सारा कागजात आज भू–विकासक लेख्यधारी को दे देंगे । जॉचोंपरान्त इसे पहले पक्ष को लौटा दी जायेगी । परन्तु बाद में भी जब इसकी जरूरत पड़ेगा इसे जॉच हेतू मांगे जाने पर पहला पक्ष दे देंगे । जिसे विकासक लेख्यधारी द्वितीय पक्ष जॉचोंपरान्त भू–सवामी लेख्यकारिणीगण को वापस लौटा देंगे ।

(26) किसी तरह भवन निर्माण विकास संबंधी या भवन आवंटन संबंधी विवाद होने पर पटना के क्षेत्र में आरविटेशन एक्ट के तहत दोनो पक्ष आरबिटेशन में जा सकते है ।

(27) यह कि सरकारी नितियों के कारण मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जाए तब वैसी हालत में विकासकर्ता का दोष नहीं होगा । इस हालत में विकासकर्ता द्वारा कार्य करने की अवधि जितना दिन कार्य बन्द होगा उतना दिन के लिय समय बढ़ा दिया जायेगा ।

(28) यह तय हुआ कि पी0 आर0 डी0 ए0 में नक्शा पास होने के बाद में भू–स्वामी और भू–विकासक आपस में फ्लैटों का समुचित वितरण व आवंटन संबंधी खाका तैयार कर लेंगे जिससे

Asha kumari 21/10/2020
पूनम कुमारी 21/10/2020
Surondha Construction LLP Ravi Kant Kumar 21/10/2020 Partner
Surondha Construction LLP Dkumar 21/10/20 Partner
Surondha Construction LLP Dkumar

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

भू–विकास में बिलम्ब नहीं हो इस बॅटवारा को इस एकरारनामा का हिस्सा समक्ष जाएगा ।

(29) यह कि भुखण्ड स्वामी अपने हिस्से के फ्लैट का पोजेशन लेने के पहले भारत सरकार/बिहार सरकार द्वारा निर्धारित जी एस टी, लेबर सेस अथवा अन्य कोई टैक्स पोजेशन के समय हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान विकासकर्ता को करेंगे।

(30) यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होता हैं तो भू–स्वमी एवं विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आविट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा ।

(31) यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्ता के द्वारा एक एसोसिएशन सभी सदस्यों का बनाया जायेग जिसमें जमीन मालिक एवं उनके हिस्से का खरीदार इस अपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसिएशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य इस अपार्टमेन्ट का रख रखाव एवं देखभाल करेंगे एवं आर्किटेक्ट द्वारा कम्पलीशन र्स्टीफीकेट निर्गत करवा करके नगर निगम में जमा करके प्राप्ति रसीद की प्रति सौंपेंगे ।

(32) यह कि विकासकर्ता स्वयं के खर्च से विधुत ट्रांसफरमर जेनरेटर लिफ्ट वगैरह लगायेंगे । यह कि दोनो पक्षों के फ्लैट के खरीदार अपने–अपने फ्लैट में विधुत कनेक्शन स्वयं के खर्च से प्राप्त करेंगे एवं सकल सुविधा प्राप्त करने के एवज में सम्मिलित रूप से शुल्क की अदायगी सोसाइटी के नियमों के अन्तर्गत करेंगे ।

(33) यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने शेयर का निबंधन अपार्टमेन्ट एक्ट के तहत कर सकते हैं ।

(34) यह कि जमीन के संबधी कानुनी कागज या कब्जा के संदर्भ में कोई विवाद होगा तो उसकी जबाबदेही भू–खण्ड स्वामी की होगी । उक्त जमिन पर निमाण होने वाले इमारत का नाम J D MANSION रखा जाएगा।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Surondha Construction LLP
Partner

Surondha Construction LLP
Partner

Surondha Construction LLP
Designated Partner

(35) दोनो पक्ष स्वेच्छा से यह भी तय की है कि भवन का पूर्णतः निर्माण के बाद एवं अपने–अपने हिस्से के भाग की बिकी या भाड़े पर लगाने के उपरान्त कम्पलेक्स के व्यवस्था एवं भविष्य की सुरक्षा हेतु सोसाइटी का गठन होगा जिन पर भविष्य की व्यवस्था एवं सुरक्षा का भार रहेगा और उसके एवज में उक्त सोसायटी को हर फ्लैट के ओक्युपायर से मासिक जो चार्ज होगा लेने का अधिकार होगा ।

(36) यह कि उक्त वर्णित भू–खण्ड स्वामी के जमीन के अलावा किसी अन्य जमीन मालिक का जमीन मिलाकर निर्माण नहीं करेगे ना ही रास्ता देंगे ।

इस एकरारनामा को स्वत्वधारी लेख्यकारिणीगण द्वारा पढ़कर वो पढाकर, सुन–समझकर निष्पादित किया गया ।

" फ्लैटों की विशेषतायें "

1– फाउन्डेशन	: आर0 सी0 पाईलिंग स्ट्रक्चर डिजाईनर के PRDA/PMC द्वारा स्वीकृत
2– स्ट्रक्चर	: आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर PRDA/PMC द्वारा स्वीकृत
3– सिविल वर्क	: ईट वर्क सीमेन्ट मेटरियल के साथ (SEL, SUPER SHAKTI, BALMUKUNAD, LAFARZE, BIRLA GOLD, ULTRA TECH)
4– छत	: आर0 सी0 सी0
5– फर्श	: वर्टिफाइड टाइल्स ISI Mark
6– प्लास्टर	: सीमेन्ट मोर्टार 1:6 सीलिंग 1:4
7– दरवाजा	: लकड़ी का चौखट 32mm मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर पैनल ।
8– खिड़की	: अल्युमिनियम बिन्डो / ग्रील खिड़की शीशा लगा
9– किचेन	: ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म 2 फिट ग्लेज टाईल्स का उपयोग किया जायेगा ।
10– बाथरूम	: दिवार में 7 फीट ग्लेज्ज टाईल्स तथा टाईल्स के साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद पैन

Surondha Construction LLP
Partner

Surondha Construction LLP
Partner

Surondha Construction LLP
Designated Partner

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

फिटिंग मास्टर बेडरूम टवायलेट में गर्म एवं ठंड़ा पानी का व्यवस्था ।

11– विधुंत वायरिंग : कौनस्लड पी0 बी0 सी0 कॉन्डयूट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग के साथ आई0 एस0 आई0 मार्का मका (Anchor Switch/Great White)

12– अल्दर फिनिशिंग : सभी दिवारों तथा भितरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं भवन के बाहर की दीवारे पर प्लास्टर एवं पेन्ट होगी ।

13– टीबी प्वाईन्ट : सभी फ्लैटो में एक ड्राइंग रूम में ।

14– टेलीफोन प्वाईन्ट : सभी फ्लैटों में एक प्वाईन्ट

15– सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था ।

16– ए0 सी0 प्वाईंट : मास्टर बेडरूम ।

17– फायर फाइटिंग : सभी तलो में रहेगा (As per map approval)।

18– Lift Standard Company ka : (PRDA/PMC द्वारा स्वीकृत)

19– Generator : (PRDA/PMC द्वारा स्वीकृत)

20– Transformer

21– Fire Extinguisher

यह कि यह दस्तावेज विकासकार्य दोनो पक्ष के कथनानुसार तैयार किया गया है कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे ।

दिनांक : पुनम कुमारी
21/10/2020
Asha kumari
21/10/2020

गवाह का हस्ताक्षर :– भू–स्वामी (लेख्यकारिणीगण) का हस्ताक्षर :

कुसुमधारी राय
पिता – स्व० रामचरित्तर राय
ग्राम – मदुआ, ग्राम
पोस्ट – सहाय नगर (धनौ...)
थाना – रूपसपुर पटना
कुसुमधारी राय
21/10/2020

Surondha Construction LLP
DKumar
21/10/20
Partner

Surondha Construction LLP
Ravi Kant Kumar
21/10/2020
Partner

भू–विकासक (लेख्यधारी) का हस्ताक्षर

प्रारूपकर्ता
पुनम कुमारी
21/10/2020

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Surondha Construction LLP
DKumar
Designated Partner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 378000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
...tamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	398500/-

Registration Fee

FEE PAID

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

25/11/2020

Registering Officer
Danapur

Date: 25/11/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 25th November 2020 by Poonam Kumari W/O Nawal Kishore by profession Others. Status - Executant

पूनम कुमारी
25/11/2020

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:25/11/2020**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Julumdhari Ray' age '67' Sex 'M', 'Late Ram Chalitar Ray', resident of 'Mahuabagh,rupaspur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 25/11/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 245 on pages on 408 -425, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-38 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय * दानापुर (पटना)
सत्यमेव जयते

8

Date : 25/11/2020

Registering Officer
Danapur

Token No. : 11999 Year : 2020 S.No. : 11700 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 11519

11/25/2020

Surondha Construction LLP
DKumar
Designated Partner