Serial No. 10054 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 9417

Serial No. 10054 Deed No. 9417

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

This document was presented for registration on **24/06/2022** by **Urmila Devi**
A stamp duty of Rs. **561000**/- and other fees of Rs. **27025**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **9417** in Book No. **1**, Volume No. **217** on pages from **402** to **418** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **33** / Year **2022**

Date: 24/06/2022 Token No: 10390 /2022

Signature with Date
(Ajay Kumar Jha)
Registering Officer, **Patna**

VAMIKA HOMES PVT. LTD.
Sudhir Kumar
Managing Director
24/06/22

SCANNED BY

10390

24/6/22
संतोष कुमार
प्रधान लिपिक
जिला निबंधन कार्यालय, पटना

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक **24 जून 2022** को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1. **लेख्यकारीगण / जमीन मालिकगण का नाम एवं पता :–**

i) **श्रीमती उर्मिला देवी**, उम्र 78 वर्ष पति स्व0 नौमी सिंह,

ii) **श्रीमती इन्दु कुमारी**, उम्र. 53 वर्ष पिता स्व0 नौमी सिंह, मो. नं. 7050101899

iii) **कुमारी बिन्दु**, उम्र 48 वर्ष पिता स्व0 नौमी सिंह, मो. नं. 7992340507

iv) **कुमारी ममता**, उम्र. 49 वर्ष पिता स्व0 नौमी सिंह,

v) **अनामिका**, उम्र 37 वर्ष पिता स्व0 नौमी सिंह,

कुमारी बिन्दु 24/06/22
इन्दु कुमारी 24/06/2022
कुमारी ममता 24/06/2022
अनामिका 24/06/2022

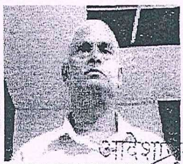
24/6

सही उर्मिला देवी
पा० मि० धर्मेन्द्र कुमार
24/6/22

District Registry Office,Patna

Token Number 10390	Reg. Year 2022	Serial Number 10054	Deed Number 9417

PresType	Name	Photo	Thumb / Index / Middle / Ring / Little
Claimant Sig.	Sudhir Kumar(M. Director) Sudhir Kumar 24.06.2022		
Executant Sig.	Anamika अनामिका 24/6/2022		
Executant Sig.	Indu Kumari इन्दु कुमारी 24-6-2022		
Executant Sig.	Kumari Bindu कुमारी बिन्दु 24/6/2022		
Executant Sig.	Kumari Mamta कुमारी ममता 24/6/2022		
Presented By Sig.	Urmila Devi सही उर्मिला देवी द्वा० मिथलेश कुमार 24/6/22		

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant Sig.	Urmila Devi सही उर्मिला देवी द्वा० मिथलेश कुमार 24/6/22						
Identified By Sig.	Mithlesh Kumar मिथलेश कुमार 24/6/22						

SCORE Ver.4.0. Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop133

इन्दु कुमारी
24/06/2022

आदेशानुसार प्राप्तकर्ता/क्रेता/विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूमि/संरचना खानपुरी आनन्द थाना/वार्ड नं० 18 हल्का
बिहार
अन्तर्गत शारदा सड़क रोड का दस्तावेज में वर्णित चौहद्दी उ० नील कंठ
पू० बिहारी बिहार सहायक ... के अनुसार रेड्डी जी
प० 159 लाल बहादुर रास्ता
स्थल जाँच किया गया। जाँचोपरान्त वर्णित चौहद्दी के अनुसार
उक्त भूखण्ड पर भूमि/संरचना 32.8986 डी० कॉपिट
जो आवासीय/व्यावसायिक प्रधान/मुख्य/शाखा/सड़क पर आवासीय परती भूमि
स्थित है। शारदा सड़क पर अवस्थित है
24/6/22
संतोष कुमार
लिपिक

सभी निवासी ग्राम– मुरलीचक, खाजपुरा, पोस्ट– बी. भी. कॉलेज, थाना – हवाईअड्डा, जिला– पटना–800014, राज्य– बिहार, सभी भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

2. **विकासकर्ता / डेवलपर का नाम एवं पताः–**

वामिका होम्स प्रा. लि. रजिस्ट्रेशन नं० U-10101BR2001PTC 9538, dated 30.03.2001 कार्यालय– वामिका कुंज अपार्टमेन्ट, मुन्दर शाह पथ, खाजपुरा, पटना द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री सुधीर कुमार,** उम्र – 48 वर्ष वल्द स्व. परमानन्द सिंह, निवासी महल्ला– खाजपुरा, थाना– हवाई अड्डा, जिला–पटना, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे **डेवेलपर/ विकासक** के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

3. **लेख्य प्रकार :–**

विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT)

जिसके अनुसार भुखण्ड पर बहुमंजिला भवन बनाने के बाद निर्मित भवन का 50 प्रतिशत जमीन मालिक का शेष 50 प्रतिशत डेवलपर/विकासक (द्वितीय पक्ष) का जो पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत संस्था से स्वीकृत किये गये नक्शे के आधार पर मान्य होगा।

4. **अनुसूची संख्या–1 :–**

यह कि जमीन मालिकगण का आवासीय भूखण्ड जो मौजा– रुकनपुरा, आनन्द विहार, थाना– रुपसपुर, जिला– पटना के थाना नं. **18 (अठारह),** सरकार, खाता नं. **234 (दो सौ चौतिस),** सर्वे

VAMIKA HOMES PVT. LTD.
Sudhir Kumar
Managing Director
24/06/22

कुमारी बिन्दु 24/06/2022
इन्दु कुमारी 24/06/2022
ममता कुमारी 24/06/2022
अनामिका 24/06/2022
संजीव कुमार 24/6/22

3416

प्लौट नं. **159 (एक सौ उनसठ)** का अंश, एराजी **14328 वर्गफीट यानि 32.8986 डिसमिल** पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– । में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

चौहद्दी

उत्तर – नीलकण्ठ रेसीडेन्सी

दक्षिण– पार्ट प्लौट नं0–159 तथा शाहीजी का मकान

पूरब – बृजबिहारी राय, सतीश कुमार शर्मा, श्रीश कुमार एवं सुनीता राय का मकान

पश्चिम– सहायक रास्ता

i) राजस्व जिला का नाम – पटना

ii) राजस्व अंचल का नाम – दानापुर

iii) राजस्व हल्का का नाम – पटना म्युनिशिपल कॉरपोरेशन

iv) राजस्व थाना नं. – 18

v) राजस्व मौजा का नाम – रुकनपुरा आनन्द विहार

संदर्भ

यह कि अनुसूची– । में वर्णित सम्पति प्रथम पक्ष श्रीमति उर्मिला देवी के पति नौमि सिंह की खानदानी वो मौरुसी सम्पत्ति है। जो नौमी सिंह को अपने पट्टीदारों से आपसी खानगी बटवारा के द्वारा बटकर खास हक वो हिस्से में हासिल वो प्राप्त हुई है। तत्पश्चात नौमि सिंह अपने पीछे अपनी पत्नी श्रीमति उर्मिला देवी एवं चार पुत्रियाँ क्रमशः श्रीमती इन्दु कुमारी, कुमारी बिन्दु, कुमारी ममता एवं अनामिका उर्फ अन्जु कुमारी, को छोड़कर स्वर्गवास कर गये, तत्पश्चात लेख्याकारी संख्या i) के पति एवं ii) से v) के पिता के द्वारा छोडी गयी अनुसूची–। में वर्णित सम्पत्ति के अलावे अन्य सम्पत्तियों पर संयुक्त परिवार में उत्तराधिकारी के हैसियत से निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। जिसे भूस्वामी अपने परिवार के हित में परिवार के कर्त्ता के रूप में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु डेवलपमेन्ट एकरारनामा करने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं, जिसके निमित इस विलेख का निष्पादन करते हैं। इस प्रकार लेख्य संपति का अंतरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है। तथा उपरोक्त सम्पत्ति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी दोष एवं ऋण–भार से पूर्णतः मुक्त है और यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्षगण, जो

FOR YAMIKA HOME'S PVT. LTD.
Sachin Kumar
Managing Director
24/06/22

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया
24/06/22

कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शांतिपूर्ण ढ़ंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एंव भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ–साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय ईमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

यह कि भूखण्ड निर्माण एकरारनामा के तहत उभय पक्षों के बीच इस एकरारनामा का निष्पादन आपसी सहमति एंव निर्धारित शर्तों पर किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड, प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है अतः भूखण्ड सभी तरफ के वारदैन से पाक वो साफ है। विकासक भी स्वंय जाँचकर तथा भूस्वामी के स्वत्व एवं भौतिक कब्जा पाकर उसपर निर्माण कार्य करने के लिए भूमि मालिक से उपर वर्णित भूमि पर निर्माण करने के लिए यह एकरारनामा निष्पादित करते हैं।

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के उपर वर्णित जमीन पर स्वीकृत नक्शा के अनुसार होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना के 50 प्रतिशत बाकी हिस्सा 50 प्रतिशत डेभलपर/ विकासक (द्वितीय पक्ष) और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन भूमि मालिक को द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण कर दिया जाएगा तथा उन सभी सुविधाओं के साथ भूस्वामी को प्रदान की जायेगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष हिस्सा एवं उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन उसके पक्ष में किया जायेगा जिसकी सहमति, स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी, प्रतिनिधि, उत्तराधिकरीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष आवंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूस्वामी का 50 प्रतिशत जमीन मालिक एवं बाकी हिस्सा 50 प्रतिशत डेभलपर/ विकासक (द्वितीय पक्ष) का निर्धारण इस प्रकार से होगा कि भूस्वामी का हिस्सा कुल अपने–अपने अधिकार

VAMIKA HOME'S PVT. LTD.
Managing Director
24/06/22

वाले जमीन पर निर्मित क्षेत्र में से सभी मंजिलों पर हिस्सा के अनुसार दिया जायेगा तथा शेष भाग भूविकासक को होगा।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा– 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना की प्रारूप की स्वीकृति मिलने के पश्चात् भूविकासक स्वीकृत नक्शा के अनुसार बनने वाली ईमारत में भूस्वामी के हिस्सा को छोड़कर शेष पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से में निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है, अपने खरीदारों से अग्रिम प्राप्त कर सकते है, बिक्रय–पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू बिक्री का निष्पादन भूस्वामी के हिस्से के पूर्ण रुप से निर्मित एवं हस्तान्तरित करने के उपरान्त कर सकते है, बिक्रय–पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू निबंधन कार्यालय में उपस्थापित कर सकते है। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

यह कि बहुमंजिला प्रारूप योजना (Land Layout Plan) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के बाद भूस्वामी एवं भू–विकासक के बीच अपने–अपने हिस्से के निस्वत आपस में एक **Memorandum of Partition** निष्पादित किया जायेगा, जिसके अनुसार भूस्वामी को मिलने वाली हिस्सा 50 प्रतिशत जमीन मालिक एवं बाकी हिस्सा 50 प्रतिशत डेभलपर/ विकासक (द्वितीय पक्ष) के अनुसार निर्मित फ्लैट एवं पार्किंग स्पेश तथा अन्य सुविधाओं का आवंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू– विकासक के शेष हिस्सा का आवंटन भी उसी दस्तावेज (**Memorandum of Partition**) में किया जायेगा। भू–विकासक अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री, निबंधन, बंधक, एकरारनामा अपने खरीदारों के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होगें।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शें के साथ पटना नगर निगम या सरकार द्वारा अधिकृत संस्था के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति विकासक के खर्च पर प्राप्त कर लिया जाएगा। जिसके लिए नक्शा प्रथम पक्ष/ द्वितीय पक्ष के नाम से तैयार की जायेगी और इन्हें

VAMIKA HOME'S PVT. LTD.
Sudhir Kumar
Managing Director
24/06/22

प्रथम पक्ष/ द्वितीय पक्ष के नाम से नक्शा पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था से स्वीकृति ली जाएगी और स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से की जायेगी।

भूखण्ड स्वामी– प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखित शर्त होंगे :–

1. यह कि निर्मित एपार्टमेन्ट का नाम " उर्मिला वामिका" होगा।

2. यह कि भूखण्ड स्वामी, भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देंगे ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम/ ऑफिस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होगें। नक्शा पास होने कि तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य शुरूआत करने के लिऐ स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आवंटित हिस्से को सुपुर्द करेंगे। भूखण्ड स्वामी के आवंटित क्षेत्र 50 प्रतिशत जमीन मालिक एवं बाकी हिस्सा 50 प्रतिशत डेभलपर/ विकासक (द्वितीय पक्ष) का होगा। साथ ही डेवलपर्स के आवंटित हिस्से का दखल कब्जा डेवलपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा, जो कि इस एग्रीमेन्ट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीदार अथवा खरीदारों को निर्मित फ्लैटों एवं पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेंगे या बिक्रय करेंगे।

3. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि पटना नगर निगम या अन्य प्राधिकार द्वारा नक्शा पास होने एवं रेरा में निबंधन के तिथि के पश्चात् प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य 3 (तीन) वर्ष में करेंगे एवं 6 माह के अतिरिक्त समय भी दिया जायेगा बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी। यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा उभय पक्षों के कार्य निर्धारित अवधि के अन्दर ही निर्माण कार्य पूर्ण हो जाता है तो उस पर भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र को एग्रीमेन्ट के तहत दखल कब्जा ले लेने के हकदार होगें तथा

VAMIKA HOME'S PVT. LTD.
Managing Director

विकासक उपरोक्त वर्णित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य पूरा नहीं कर पाते हैं तो वैसी स्थिति में जमीन मालिक को मिले अपने हिस्से के अनुसार प्रतिमाह प्रति पलैट 10,000/– (दस हजार) रु. अर्थदण्ड के रुप में भुगतान करने के उपरांत ही विकासक अपने हिस्से का पलैट का विक्री रजिस्ट्री का निबंधन कर सकेंगे।

4. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतू सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स) अपने तरीके से करेगें।

5. यह कि यदि किसी तरह के कानूनी अड़चन से निर्माण कार्य शुरू होने में बाधा या ठप हो जाये तो वैसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जाएगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को निर्धारित अवधि 3 वर्ष में गणना नहीं की जायेगी। यदि भू–विकासक उक्त अवधि तक बहुमंजिला ईमारत नहीं बनाते है तो भुस्वामी द्वारा विकासक को अतिरिक्त 6 (छः) माह का ग्रेस अवधि दिया जायेगा।

6. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृति प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों/ पार्किंग स्पेशों तथा छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें, साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जाएगी, उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिक्रय राशि को नियत कर बिक्रय अथवा पट्‌टा करने के लिए स्वतंत्र होगें।

7. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू–स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यों, क्रियाकलापों, वसिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार :–

क. प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं के भवन निर्माण कार्य के लिए तैयारी करेगे, उसका सुधार करेगे तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत चाहिये तथा हर तरह के वसिकाओं का निष्पादन भी न्याय,

VAMIKA HOME'S PVT. LTD.
Managing Director

विधिसंगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक क्रिया–कलापों की स्वीकृति सम्बंधित विभागों से करवायेंगे।

ख. सभी सम्बंधित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार, इत्यादि की नियुक्ति करने के लिए प्राधिकृत किये जाते है, जिसका भुगतान विकासक स्वयं करेगें।

ग. विकासक द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेन्ट, औजार, विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बंधित कार्यों हेतू सम्बंधित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकते है।

घ. उन सभी कार्यों के लिए डेवलपर्स स्वतंत्र होगे जिसके द्वारा आवंटन और बिक्रय हेतू डेवलपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बंधित प्रक्रियाओं के लिए कागजातो का निष्पादन करेगें।

ड. इसी प्रकार डेवलपर्स अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना स्वत्वाधिकार सुरक्षित रखेगें।

च. भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक व स्वत्व, दखल और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नहीं होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

8. भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणाः–

क. यह कि उपरोक्त भुखण्ड भू–स्वामियों की सम्पत्ति है एवं उनका दखल कब्जा शांति पूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के गण भारों से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल सम्बंधित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह की दिवानी एवं फौजदारी मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिए बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा, किराया, लाइसेन्सी

VAMIKA HOME'S PVT. LTD.
Managing Director

अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है।

ख. भूस्वामी का घोषणा यह भी है कि उनके भूखण्डो के विरुद्ध पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं या वित्तीय संस्थाओं के द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिए किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है।

ग. भूस्वामी ने यह भी घोषणा किया है कि उनके दखल कब्जे वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकीयत, दावा, सम्पत्ति अधिग्रहण, अटैचमेन्ट सम्बध्ति अध्यादेश, सूचना एवं किसी तरह का निशेधाज्ञा नहीं किया गया है अथवा टैक्स सम्बंधी आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा म्युनिसिपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग के लिए किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गयी है।

घ. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की जब्ती अथवा सम्पत्ति अधिग्रहण के लिए या किसी दावों या दावा विशेष के न्यायलय का फैसला अथवा डिग्री स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया सम्बंधित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

ड. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पत्ति, हिस्सा, दावा, टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पत्ति ही है।

च. यह की भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिए कोई बयब्याना, एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पत्ति का स्थानान्तरण, किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा

VAMIKA HOME'S PVT. LTD.
Sudhir Kumar
Managing Director
24/06/22

निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

छ. यह उक्त समस्त बहुमंजिला ईमारत के लिए नक्शा दोनों पक्षों के रजामन्दी से तैयार होगा और दोनों पक्षो की सहमति से वह नक्शा भवन निर्माणकर्त्ता अपने स्तर से और अपने खर्चे से सम्बंधित विभाग से पास करवायेगें और आरम्भ से लेकर अंत तक सारा व्यय भूविकासक को वहन करने की पाबंदी होगी और लेख्यकारी प्रथम पक्ष एक पैसा भी न लगायेगे और न खर्च करेगें। नक्शा पास कराने सम्बंधी आवश्यक कागजात लेख्यकारी प्रथम पक्ष, भूविकासक को उपलब्ध करायेगें।

ज. भवन निर्माण काल में नींव से लेकर बहुमंजिला इमारत के अंतिम छोर तक यानि सुपर स्ट्रक्चर का लेख्यकारी प्रथम पक्ष को समय–समय पर निरीक्षण करने का अधिकार होगा, जिससे वे निर्माण कार्य की जानकारी ले सकें।

झ. भूस्वामी के भूख्ण्ड पर डेवलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के भूस्वामी के सम्पत्ति के दावेदार अथवा किसी भी व्यक्ति विशेष दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामियों का होगा। साथ ही साथ उन दावों का निराकरण के लिए भूखण्ड स्वामी आवंटित हिस्से पर ही आवंटन करेंगे। डेवलपर्स के द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेगें।

ञ. यह कि इस वसीका का निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार मिल जायेगें जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतू विकास योजना के लिए आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने के लिए तथा निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र हो जायेगें।

ट. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि सेट बैक, सीढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालो का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

यह कि जमीन मालिकगण को मिले अपने–अपने हिस्से के फ्लैटों पर स्थानान्तरण के उपरांत सरकारी संस्था द्वारा जो

VAMIKA HOME'S PVT. LTD.
Managing Director

भी कर निर्धारित बनता है वह स्वयं वहन करेंगे तथा रख–रखाव (Maintenance) का खर्च भी स्वयं वहन करेंगे।

9. डेवलपर्स बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अंपनी जबाबदेही का निर्वहन करते हुए इस एग्रीमेन्ट के प्रावधन के अनुसार निम्नलिखित कार्य भी करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

क. किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिध्वि किसी भी न्यायालय, मजिस्ट्रेट, जुडिसियल एवं ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य के सम्बंध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूट केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही साथ इसके लिए वकालतनामा, अर्जी, दावी, सवाल–जवाब एवं रिज्वान्डर देने का अधिकारी होगे और अपना दावा हकियत सम्बंध्ति भी पेश करेगें। उसके लिए आवेदन–पत्र, शपथ–पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर करेगें। ऐसी परिस्थिति में विकासक भूस्वामी को सूचना एवं अन्य कागजातों की प्रति उपलब्ध करायेंगे।

ख. यह कि सम्बंधित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह की त्रुटियाँ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथाशीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबंद होगा।

इस विलेख का मूल प्रति डेवलपर्स को तथा छाया प्रति जमीन मालिक के पास रहेगी।

11. यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों द्वारा अपने पूर्ण स्वस्थ एंव मानसिक संतुलन के साथ सोच–समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

VAMIKA HOME'S PVT. LTD.
Managing Director

अनुसूची–।

उपरोक्त वर्णित भू–स्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का पूर्ण विवरणः–

वह आवासीय भूखण्ड जिसका एराजी **14328 वर्गफीट यानि 32.8986 डिसमिल** जो मौजा– रुकनपुरा, आनन्द विहार, थाना– रुपसपुर, जिला– पटना के थाना नं. 18 (अठारह), वार्ड नं. – 2, खाता नं. 234 (दो सौ चौतिस), सर्वे प्लौट नं. 159 (एक सौ उनसठ) का अंश, यह लेख्य संपत्ति दानापुर निजामत नगर परिषद् /पटना नगर निगम के अंदर एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय – पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 2 रुपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबंदी सं. 871 (आठ सौ एकहत्तर) पर भुगतान किया जाता है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है–

चौहद्दी

उत्तर –	नीलकण्ठ रेसीडेन्सी
दक्षिण–	पार्ट प्लौट नं0–159 तथा शाहीजी का मकान
पूरब –	बृजबिहारी राय, सतीश कुमार शर्मा, श्रीश कुमार एवं सुनीती राय का मकान
पश्चिम–	सहायक रास्ता

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–17 के न्युनतम दर पंजी के थाना कोड नं. 058 जोन– 03 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 2,80,00,000/– (दो करोड़ अस्सी लाख रूपया) मात्र है।

अनुसूची ।।

ढांचा	:–	पी.आर.डी.ए.(विघटित)/ पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
Civil कार्य	:–	पी.आर.डी.ए.(विघटित)/ पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, ईंट एवं बालू
परिसज्जा	:–	जमीन मालिकगण के हिस्से की सभी फ्लैट की दीवारें तथा भीतरी छत का प्लास्टर, वाल पुट्टी एवं इमलसन पेन्ट होगा तथा उक्त अपार्टमेन्ट के सभी बाहरी दिवालों पर वेदरकोट पेन्ट होगा। जो

नेरोलैक/एशियन कंपनी के उच्च गुणवत्ता वाला होगा। सभी पलैट के छत में कार्निश कीना होगा तथा बालकोनी में वाश बेसीन तथा नल का अतिरिक्त प्वाईट वाशिंग मशीन इत्यादि के लिए देना होगा।

दरवाजे :— सखुआ लकड़ी का चौखट और पल्ला वाटर प्रुफ फ्लस डोर का होगा। जिसपर पेन्ट और प्राईमर नेरोलैक/एशियन कंपनी का होगा तथा बाहरी दरवाजे पर स्टेनलेस स्टील ग्रील गेट भी होगा। सभी बालकॉनी में लोहे का ग्रील लगाना होगा।

खिड़कियाँ :— कोटेड एल्युमीनियम फ्रेम डबल सलाईडिग जिसमें टेम्पर शीशा तथा मॉस्कीटो नेट के साथ

फर्श :— जमीन मालिक के सभी फ्लैटों में संगमरमर (मार्बल) फिनिंशिंग

शौचालय :— पैरीवेयर का पैन, बेसिन, नल जगुआर एवं अन्य समाग्री ISI Brand एवं दिवाल में Glazed टाईल्स छत की उँचाई तक तथा शौचालय का फर्श एन्टी स्कीट टाईल्स तथा शौचालय में गरम पानी का नल के साथ

रसोई घर :— ग्रेनाईट वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक, दिवाल पर वर्किंग प्लैटफार्म के उपर 03 फीट उँचा गलेज्ड सोमानी/कजेरिया टाइल्स।

बिजली व्यवस्था :— मानक बिजली सामग्री के साथ Conduit पी.वी.सी. conduit Copper wiring वायरिंग का तार एवं होल्डर एन्कर/हैवेल्स मॉडुलर स्वीच I.S.I. Brand का होगा।

बॉक्स :— निर्मित आर.सी.सी. स्लैब जिसमें उपयुक्त काम के लिए बॉक्स बनाना है तथा उसका दरवाजा लकड़ी या बोर्ड का होगा।

जेनरेटर :— किलोस्कर कंपनी का 2 साईलेंट जेनरेटर लगाना होगा।

लिफ्ट :— उच्च गुणवत्ता एवं 6 आदमी की क्षमता वाला 2 लिफ्ट होगा।

VAMIKA HOMES PVT. LTD.
Managing Director

कैमरा	:–	सभी फ्लोर, पार्किंग तथा इंट्री गेट पर लगाना होगा।
इंटरकॉम	:–	सभी फ्लैट तथा सिक्यूरिटी प्वांइट पर इंटरकॉम की सुविधा होगी।

मेन गेट का निर्माण तथा सिक्यूरिटी पर्सन के लिए रहने के लिए रूम एवं बाथरुम का भी प्रबंध करना होगा।

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

सही उर्मिला देवी
प० मिथलेश कुमार
24/6/22

गवाहगण:–

1. Subesh Kumar
S/o Late Jagdish Singh
Shital Chaya, OPP. BSNL
Exchange, Ashok Puri, 1
Khajpura, Patna-14
24/06/22

2. मिथलेश कुमार
स्व० श्री धर्मदेव सिंह
A/P-बाकरगंज
प्रजापति भवन
P.O.-बाँकीपुर
P.S.-पीरबहोर
पटना।
24/6/22

कुमारी बिन्दु 24/06/2022
अनामिका 24/06/2022
कुमारी ममता 24/06/2022
इन्दु कुमारी 24/06/2022

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

VAMIKA HOME'S PVT. LTD.
Sudhir Kumar
Managing Director
24/06/2022

24/6/22 **विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर**

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. 560000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	588025/-

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	1000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	6025

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

1000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 7025

Registering Officer
Patna

Date: 24/06/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 24th June 2022 by Urmila Devi Late Naumi Singh by profession Others. Status - Executant

सही उर्मीला देवी
द्वा० मिथलेश कुमार
24/6/22

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:24/06/2022**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Mithlesh Kumar' age '56' Sex 'M', 'Late Ddhramdeo Singh', resident of 'Parjapati Bhwan Makhania Gali Opp B.N. Collage, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 24/06/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 217 on pages on 402 -418, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-33 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 24/06/2022

Token No. : 10390 **Year : 2022** **S.No. : 10054** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 9417**

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR35689790677596U
Certificate Issued Date	:	22-Jun-2022 03:45 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0154138674862245U
Purchased by	:	VAMIKA HOMES PVT LTD
Description of Document	:	Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	VAMIKA HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	VAMIKA HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	5,61,000(Five Lakh Sixty One Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	26,025 (Twenty Six Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	5,88,025 (Five Lakh Eighty Eight Thousand And Twenty Five only)

Stock Holding Corporation of India Limited PATNA

I 10390

VAMIKA HOME'S PVT. LTD.
Sudhir Kumar
Managing Director
24.06.2022

24/6/22

3016

Do not write or type below this line

JD 0002855088