Sl. No. 9867 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 9212

Sl. No. 9867 Deed No. 9212

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 09/06/2023 by Binod Narayan Sharma

A stamp duty of Rs. 266600/- and other fees of Rs. 26100/- 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. 9212 in Book No. 1, Volume No. 211 on pages from 205 to 231 and has been preserved in total 27 pages in C.D. No. 33 / Year 2023

9/6/23

Signature with Date

(Dhananjay Kumar Rao)

Registering Officer, Patna

Date:- 09/06/2023 Token No.- 9929 /2023

बिहार सरकार

SCANNED BY

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

(अभिषेक कुमार)

नि०व०लि०

डेवलपमेंट एग्रीमेंट

(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा बहुमंजिला भवन निर्माण एवं विक्रय हेतु आज दिनांक 09-06-2023 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया गया।

ADDUJA DEVELOPERS PVT. LTD.

Managing Director

9/6/23

1. जमीन मालिकगण का नाम एवं पूरा पता :

(1) श्री विनोद नारायण शर्मा, उम्र 66 वर्ष,

आधार नं0– 2452 5553 8103 मो0 नं0 -6201987505

निवासी ग्राम–नदवाँ, थाना–धनरूआ, पोस्ट धनरूआ, जिला–पटना, पिन कोड–804451, राज्य–बिहार, वर्तमान निवासी मोहल्ला– मंदिरी, पोस्ट–जी0 पी0 ओ0, थाना–बुद्धा कॉलोनी, जिला– पटना, पिन कोड–800001, राज्य– बिहार।

(2) श्री सुबोध कुमार शर्मा, उम्र–57 वर्ष, दोनों के पिता का नाम– स्व० रमेश शर्मा,

आधार नं0–8170 8435 4095 मो0 नं0–9334103761

निवासी ग्राम–नदवाँ, थाना–धनरूआ, पोस्ट– धनरूआ जिला–पटना, पिन कोड–804451, राज्य–बिहार, वर्तमान निवासी मोहल्ला– शिवपुरी, कार्बन फैक्ट्री रोड नं0–1, शास्त्रीनगर, पोस्ट एवं थाना–शास्त्रीनगर, जिला–पटना, पिन कोड–800023, राज्य– बिहार,

(3) निरज राज, उम्र–45 वर्ष

आधार नं0–8297 5832 3677 मो0 नं0–9334206216

(4) रोशन राज, उम्र–41 वर्ष, दोनों के पिता–श्री विनोद नारायण शर्मा,

आधार नं0–5679 7192 3021 मो0 नं0–9823432340

दोनों निवासी ग्राम–नदवाँ, थाना–धनरूआ, पोस्ट– धनरूआ जिला– पटना, पिन कोड–804451, राज्य–बिहार, वर्तमान निवासी मोहल्ला– मंदिरी, पोस्ट– जी0 पी0 ओ0, थाना–बुद्धा

AGRUGA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

कॉलोनी, जिला पटना, पिन कोड 800001, राज्य बिहार, सभी 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 हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे)।

2. विकासकर्त्ता का नाम एवं पूरा पता :–

अकोका डेवेलपर्स प्रा० लि०, जो भारतीय कम्पनी एक्ट 2013 के तहत निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या– U45209BR2020PTC047284, जिसका पंजीकृत कार्यालय–मंगल मार्केट, राजा बाजार, पटना–800014 में अवस्थित है द्वारा निदेशक श्री चन्द्रशेखर प्रसाद, पिता का नाम स्व० जगदीश प्रसाद, निवासी–सी०–201, सुन्दरी इन्कलेव, धीराचक, अनिसाबाद, पटना, राज्य– बिहार, भारतीय नागरिकगण जिन्हें इसमें आगे द्वितीय पक्ष डेवलपर/भूमिविस्तारक/ विकासकर्त्ता /उन्नयनकर्त्ता/भवन निर्माता इत्यादि नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष/विकासकर्त्ता के रूप में वर्णित है।

Adhar no-4367 8407 1128 Mobile No.-9931453425

AKOKA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

अकोका डेवेलपर्स प्रा० लि०, के निदेशक श्री चन्द्रशेखर प्रसाद, पिता का नाम स्व० जगदीश प्रसाद, निवासी- सी० 201, सुन्दरी इन्कलेव, धीराचक, अनिसाबाद, पटना, राज्य-बिहार, ने भूस्वामीगण के भूखण्ड, जो सर्वे प्लौट संख्या 2082 में रकवा 61 डिसमील (इकसठ डिसमील) अर्थात 26566.72 वर्गफीट है, जो मौजा-जमसौत, **(Danapur M.V.R. Serial No.-151, Zone-2, Year-2017)**, परगना-फुलवारी, थाना-दानापुर, जिला-पटना के सहायक रास्ता पर अवस्थित है, जिसका थाना न०-30 (तीस), तौजी न०-5456, खाता संख्या-180 (एक सौ अस्सी), सर्वे प्लौट संख्या-2082 है, पर बहुमंजिला इमारत बनाने का प्रस्ताव किया। भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) की भूमि शहरी व्यवसायिक/आवासीय निर्माण योग्य हैं जिससे वांछित लाभ भूस्वामीगण को अपने भूमि से प्राप्त नहीं हो रहा है और भूमि से कोई लाभ नहीं हो रहा था तथा सुख से जीवन बिताने हेतु भूस्वामीगण भी अपने भूमि पर बहुमंजिला इमारत बनवाने के इच्छुक है। इसलिए जमीन मालिकगण अपने भूमि पर बहुमंजिला इमारत बनवाने हेतु शुभचिंतकों से विचार-विमर्श किया और सभी पक्षों ने इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तों पर एकरार करते हैं।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वमी है जिन्होंने अपनी भूखण्ड जिसका कुल रकवा-61 डिसमील (इकसठ डिसमील) अर्थात् 26566.72 वर्गफीट है, जो

AKOKA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

मौजा जगसौत, परगना फुलवारी, थाना दानापुर, जिला पटना के सहायक रास्ता पर अवस्थित है, जिसका थाना नं० 30 (तीस), तौजी नं०--5456, खाता संख्या--180 (एक सौ अस्सी), सर्वे प्लौट संख्या--2082 का अंश है, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर, लेख्य सम्पत्ति दानापुर निजामत नगर परिषद के अन्तर्गत है। उपरोक्त वर्णित भूमि जिसका रकवा–61 डिसमील (इसकठ डिसमील) अर्थात् 26566.752 वर्गफीट होता है, जिसे उपरोक्त भूस्वामीगण द्वारा भवन–निर्माता/भू–विस्तारक (Builder) को Development हेतु निम्नलिखित शर्तों पर निर्माण हेतु दिया जा रहा हैं, जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है:

चौहद्दी

उत्तर	:–	सर्वे प्लौट नं०–2084
दक्षिण	:–	सर्वे प्लौट नं०–2080 एवं 2081
पूरब	:–	सहायक रास्ता
पश्चिम	:–	सर्वे प्लौट नं०–2545

संदर्भ

यह कि उपरोक्त वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा–61 डिसमील (इकसठ डिसमील) अर्थात् 26566.72 वर्गफीट है, जो मौजा–जमसौत, परगना–फुलवारी, थाना–दानापुर, जिला–पटना के सहायक रास्ता पर अवस्थित है, जिसका थाना नं०–30 (तीस), तौजी नं०–5456, खाता संख्या–180 (एक सौ अस्सी), सर्वे प्लौट संख्या–2082 है, जो भूखण्ड स्वामीगण

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जाच लिपिक
9/6/23

...DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

संख्या 1 वो 2 के माता–पिता एवं भूखण्ड स्वामीगण संख्या 3 वो 4 के दादा–दादी की दो अलग–अलग निबंधित वसीका द्वारा खरीदगी सम्पत्ति है, जिसमें से एराजी–30.5 डिसमील जमीन भूखण्ड स्वामीगण सं0–1 और 2 के पिता एवं भूखण्ड स्वामीगण सं0–3 और 4 के दादा रमेश शर्मा ने निबंधित वसीका द्वारा (1) श्री अवध बिहारी सिंह, पिता का नाम– स्व० बाबू मोती महतो खुद वो वहैसियत मोख्तारए आम मिनजानिब नागेन्द्र कुमार सिंह, पिता का नाम–श्री अवध बिहारी सिंह, वजरिय वसीका मोख्तारए आम नं०–1099, दिनांक–13.06. 1969 ई० रजिस्ट्री ऑफिस द्वारा दानापुर द्वारा शक्ति प्रदत्त, (2) श्री गजेन्द्र कुमार सिंह, (3) श्री हरेन्द्र कुमार सिंह दोनों के पिता का नाम श्री अवध बिहारी सिंह, (4) श्री अमृत कुमार, पिता का नाम श्री गजेन्द्र कुमार सिंह अवयस्क, (5) श्री विकास कुमार, पिता का नाम श्री हरेन्द्र कुमार सिंह, अवयस्क, सभी निवासी ग्राम–नरगदा, पोस्ट–जमसौत, थाना–दानापुर, जिला–पटना से दिनांक–23.06.1982 ई० क्रय की है, जिसका निबंधन जिला पटना निबंधन कार्यालय दानापुर में बुक नं०–1, जिल्द नं०–41, पेज नं०–573 से 579 तक पर अंकित कर वसीका संख्या–3826 द्वारा हुआ है, तब से जमीन मालिकगण के पिता रमेश शर्मा क्रय की गयी सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए बिहार सरकार को लगान भुगतान कर अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से कटाते चले आये, उसी

AGRUCCA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

प्रकार एराजी–30.5 डिसमील जमीन, भूखण्ड स्वामीगण संख्या 1 वो 2 के माता एवं भूखण्ड स्वामीगण संख्या 3 वो 4 के दादी है। श्रीमती सबुजा देवी ने भी निबंधित वसीका द्वारा (1) श्री अवध बिहारी सिंह, पिता का नाम–स्व० बाबू मोती महतो खुद वो वहैसियत मोख्तारए आम मिनजानिब नागेन्द्र कुमार सिंह, पिता का नाम–श्री अवध बिहारी सिंह वजरिये वसीका मोख्तारए आम नं०–1099, दिनांक–13.06.1969ई० रजिस्ट्री ऑफिस द्वारा दानापुर द्वारा शक्ति प्रदत्त, (2) श्री गजेन्द्र कुमार सिंह, (3) श्री हरेन्द्र कुमार सिंह दोनों के पिता का नाम श्री अवधि बिहारी सिंह, (4) श्री अमृत कुमार, पिता का नाम–श्री गेन्द्र कुमार सिंह, अवयस्क, (5) श्री विकास कुमार, पिता का नाम–श्री हरेन्द्र कुमार सिंह, अवयस्क, सभी निवासी ग्राम– नरगदा, पोस्ट– जमसौत, थाना– दानापुर, जिला– पटना से दिनांक–23.06.1982 ई० को क्रय की है, जिसका निबंधन जिला पटना निबंधन कार्यालय दानापुर में बुक नं०–01, जिल्द नं०–41, पेज नं०–566 से 572 तक पर अंकित्त कर वसीका संख्या– 3825 द्वारा हुआ है तब से जमीन मालिकगण के माता श्रीमती सबुजा देवी क्रय की गयी सम्पत्ति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए बिहार सरकार को लगान भुगतान कर अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से रसीद कटाती चली आयीं। कुछ समय बाद जमीन मालिकगण सं0–1 और 2 के पिता एवं जमीन मालिकगण सं0–3 और 4 के दादा रमेश

ACCOCCA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

शर्मा का स्वर्गवास दिनांक– 10.08.1996 ई० को एवं जमीन मालिकगण सं0–1 और 2 के माता एवं जमीन मालिकगण सं0–3 और 4 के दादी सबुजा देवी का स्वर्गवास दिनांक–11. 12.2018 ई० को हो गया, तत्पश्चात् जमीन मालिकगण अपने माता–पिता के स्वर्गवास के बाद अपने माता–पिता द्वारा छोड़ी लेख्य सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्तियों पर संयुक्त रूप से दखल कब्जा में रहते हुए लिखित बँटवारा के द्वारा, जिसका यादास्त दिनांक– 04.06.2000 ई० को तैयार किया के माध्यम से बट गये जिसके अनुसार लेख्य सम्पत्ति मे एराजी–30.5 डिसमील जमीन सहित अन्य सम्पत्तियाँ, जमीन मालिक संख्या–1 श्री विनोद नारायण शर्मा के हिस्से में मिली तथा उसी प्रकार लेख्य सम्पत्ति में एराजी–30.5 डिसमील जमीन सहित अन्य सम्पत्तियाँ, जमीन मालिक संख्या–2 श्री सुबोध कुमार शर्मा के हिस्से में मिली तब से जमीन मालिक संख्या–1 एवं 2 अपने–अपने हिस्से में मिली सम्पत्तियों पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से (जो जमीन मालिकगण के माता–पिता के नाम) पर रसीद कटाते चले आ रहे हैं।

यह कि लेख्य सम्पत्ति सभी तरह के ऋण भार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। इस तरह प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में है एवं अपने संपत्ति में वहैसियत मालिक परिवार के

ACCOCCA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

हित में, आवश्यक विकास/जरूरत की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

1. यह कि भूखण्ड भूस्वामीगण की आंतरिक इच्छा से उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ–साथ उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच निष्पादित आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा नुकसान सोच–समझकर बिना जोर–दबाव से किया जा रहा है।

2. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के पश्चात् कुल परम निर्मित क्षेत्र में से 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा (फ्लैट एवं पार्किंग) प्रथम पक्ष का होगा, जो विकासकर्त्ता, प्रथम पक्ष को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेगें तथा शेष हिस्सा 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा। विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण के हिस्से के फ्लैट को पूर्णतया निर्माण कर दखल कब्जा देंगे। भवन का नाम **"माँ सबुजा रेसिडेन्सी"** तय हुआ है।

निबंधक ... पटना

ACCOCCA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

3. यह कि विकास अधीन भूखण्ड के दो हिस्सेदार (1) विनोद नारायण शर्मा एवं उनके दो पुत्र, निरज राज एवं रोशन राज तथा (2) सुबोध कुमार शर्मा एवं उनके पुत्र है।

विकास अधीन भूखण्ड में भू–स्वामी का हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) है।

भूखण्ड में विनोद नारायण शर्मा एवं उनके पुत्र निरज राज वो रौशन राज का हिस्सा 25% (पच्चीस प्रतिशत) होगा एवं 25% (पच्चीस प्रतिशत) सुबोध कुमार शर्मा का होगा। इस प्रकार नक्शा पास होने के बाद विनोद नारायण शर्मा की Declaration of Shares में भूखण्ड का 25% (पच्चीस प्रतिशत) हिस्सा तीनों के हिस्सा में फ्लैट मिलेगा, जिसमें तीनों का मालिकाना हक होगा। वो सुबोध कुमार शर्मा का हिस्सा में 25 प्रतिशत फ्लैट पर मालिकाना हक होगा।

4. यह कि विकासकर्त्ता दानापुर निजामत नगर परिषद या अरवन डेवलपमेन्ट विभाग से नक्शा स्वीकृति के बाद आपस में फ्लैटों का बँटवारा करेंगे, जिसके बाद विकासकर्त्ता कार्य प्रारंभ करेंगे। यह कि विकासकर्त्ता के नक्शा पारित कराने की पूरी जिम्मेदारी होगी जिसमें जमीन मालिकगण द्वारा जरूरत के अनुसार पूरा सहयोग किया जायेगा।

5. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा बेचे गये फ्लैट के क्रेता अपने–अपने हिस्से के फ्लैट–पार्किंग एरिया एवं

ACCUCCA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

समानुपातिक जमीन का एरिया का बिक्री करने, किराया लगाने एवं ऋणभार तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है। विकासक जमीन मालिकगण के हिस्से को बंधक नहीं रखेगा और उसके विरूद्ध कोई कर्ज़ प्राप्त नहीं करेंगे और ना ही उसे बिक्री करेंगे।

6. सम्मिलित एरिया का जो फ्लैट बनेगा, उसे बाजार दर पर उक्त फ्लैट को प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष जो चाहे एक–दूसरे को नगद भुगतान कर लें सकते है या किसी तीसरे को बेचकर आपस में रूप्या बाँट लेंगे। यह कि प्रथम पक्ष के हिस्से के कुल क्षेत्र का समानुपातिक क्षेत्र का फ्लैट इमारत के प्रत्ये कतल पर देने हेतु बुकिंग प्लान का नक्शा तैयार होने के उपरान्त आपसी विर्मशानुसार फ्लैट का निर्धारण करने पर द्वितीय पक्ष सहमत है।

7. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया कि उपरोक्त इमारत के दानापुर निजामत नगर परिषद या सम्बंधित प्राधिकार से नक्शा स्वीकृति एवं रेरा बिहार से स्वीकृति तथा पर्यावरण विभाग से स्वीकृति की तिथि से 06 वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगे इसके अतिरिक्त 06 (छः) महीने का समय अतिरिक्त ग्रेस पीरियड के रूप में प्रथम पक्ष के द्वारा दिया जायेगा। उक्त समय सीमा में अगर कोई प्राकृतिक आपदा अर्थात् कोविड जैसी हालत, बंदी या किसी भी जमीन

AUJUCCA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

मालिक के तरफ से कोई रूकावट या स्वत्व संबंधी न्यायिक विवाद या सरकारी नियम–कानून के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होता हैं, तो उतना समय उपरोक्त वर्णित समयावधि में बढ़ाना होगा।

8. यह कि भवन सामग्री जैसे–ईट, बालू, गिट्टी, छड़ एवं सिमेंट विकासकर्त्ता द्वारा अपने हिस्से एंव भूस्वामी के हिस्से में एक जैसा उत्तम कोटि का उपयोग में लायेगें। अगर ऐसा नहीं करते हैं तो भूस्वामीगण द्वारा कार्य रोक दिया जाएगा।

9. यह कि इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ उक्त, बालकोनी, एमिनिटिज, फ्लैट को उपयोग व उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीददार वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होगें।

10. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में जागृत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेंगे। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण अपने 50 प्रतिशत

ACCOCCA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

(पचास प्रतिशत) हिस्से पर ही लेंगे, बुकिंग कार्य आर्थिक ऋण उगाही आदि सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे, किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासकर्त्ता बंधक नहीं रखेगें।

11. यह कि सरकारी नितियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जाता है तब वैसे हालत में विकासकर्त्ता अपने खर्च पर कानूनी सहायता प्राप्त करेंगे एवं प्रथम पक्ष के कारण या उनके किसी उत्तराधिकारी के कारण ऐसा होने पर उसका खर्च प्रथम पक्ष वहन करेंगे, विकासकर्त्ता द्वारा विकास करने की अवधि जितना दिन कार्य बन्द होगा, उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा। यह कि उक्त परिसर में किसी कार्य के चलते देय नुकसान, गजदूर कानून क्षतिपूर्ति, अथवा किसी अन्य कानून के अंतर्गत दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने या खर्च के लिए प्रथम पक्ष जवाबदेह नहीं होगा।

12. यह कि सभी निर्माण संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, वास्तुकार, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासकर्त्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है। जिसपर आने वाला खर्च विकासकर्त्ता द्वारा देय होगा।

13. यह कि द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सिमेंट, औजार, ईंट, विद्युत

ACCUCCA DEVELOPERS P. T. LTD.
Managing Director

कनेक्सन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वांछित राशि देकर उक्त अभिलेखें को निष्पादन करेंगे।

14. यह कि भूस्वामीगण के द्वारा सभी मूल कागाजातों का अपने दखल कब्जा में रखेंगे किसी भी वित्तीय संस्थान को विकासकर्त्ता द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन आवश्यक सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते हैं।

15. यह कि इस एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) में वर्णित सम्पत्ति के बगल में दूसरा भूखण्ड द्वितीय पक्ष को मिलता है तो उस भूखण्ड को साथ मिलाकर एक साथ भवन बना सकते हैं इसमें प्रथम पक्ष के सलाह से बनायेंगे।

16. यह कि अगर विकासकर्त्ता को भूखण्ड भूस्वामीगण से संबंधित फ्लैट क्षेत्र पर बने फ्लैट के स्थानान्तरण हेतु किसी वसीका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व हस्तान्तरण हेतु कागाजात पर हस्ताक्षर बनायेगें एवं संबंधित भूखण्ड भूस्वामीगण उस पर गवाह के रूप में हस्ताक्षर बनायेंगे तथा निर्धारित हिस्से के मुताबिक ही आचरण करेंगे उसी प्रकार जमीन मालिकगण भी अपने हिस्से से पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण

AGUUCA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

स्वामी होंगे तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय गवाह के रूप में हस्ताक्षर कर देंगे।

17. यह कि बहुमंजिली इमारत के हर फ्लैट के मास्टर बेड रूम में एक टेलीफोन प्वाइंट, एक टेलीविजन प्वाइंट, बैठक खाना में इन्टरकॉम इत्यादि होगा। जेनरेटर का लाईन 300 वॉट का होगा जो प्रत्येक फ्लैट से जोड़ा जायेगा।

18. यह कि इस विकास एकरारनामा में भागांश प्रतिशत या अन्य किसी तरह का विवाद उत्पन्न होता है तो उसके लिए भूस्वामी एवं विकासकर्त्ता निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत एवं दोनों पक्ष आपसी सुझ–बुझ से निपटारा करेंगे।

19. यह कि निर्माण कार्य पूरा करने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एक एसोसिएसन सभी फ्लैट धारियों (फ्लैट मालिकों) जिसमें भूस्वामी के हिस्से के भी फ्लैट सम्मिलित होंगे का बनाया जाएगा जो इस एसोसिएसन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देख–रेख करेंगे और उस मद में जो भी मेंटेनेंस राशि निर्धारित होगी उसका वहन करेंगे।

20. यह कि प्रथम पक्ष अपने 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्से के फ्लैट एवं पार्किंग तथा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) 50

DEVELOPERS P.T. LTD.
Managing Director

जिला अवर निबंधक
पटना

प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्से फ्लैट एवं पार्किंग पर काबिज रहेंगे। उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तों पर सहमत हैं तथा वादा करते हैं कि मिल–जुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

21. बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा–विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष अपने हिस्से यानि 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट–अप क्षेत्रफल एवं पार्किंग के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का/विक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। इसी प्रकार भूस्वामी (प्रथम पक्ष) अपने 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट–अप क्षेत्रफल एवं पार्किंग के पूर्ण स्वामी होंगे। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

22. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति से संबंधित किसी भी प्रकार का कोई एकरारनामा, एग्रीमेन्ट, लीज, विकास एकरारनामा इत्यादि प्रथम पक्ष के द्वारा अगर किया गया हो वह आज के निष्पादित तिथि से वह मान्य नहीं है एवं रद्द समझा जायेगा।

23. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति से संबंधित किसी भी प्रकार की देनदारी या लोन/कर्ज वगैरह नहीं है यदि ऐसा पाया जाता है, तो प्रथम पक्ष/जमीन मालिकगण के हिस्से में फ्लैट में से फ्लैट को बेचकर विकासकर्त्ता उस रुपया को उस मद

ACCUCCA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

में दे देंगे या इसका निपटारा द्वितीय पक्ष–विकासकर्त्ता स्वयं करेंगे।

24. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच यह भी करार हुआ है कि इस विलेख वर्णित सम्पत्ति के स्वत्व (Title) संबंधित किसी तरह का का विवाद होने पर निर्माण कार्य अगर किसी तरह की बाधा या रूकावट होती है तो उसकी पूर्ण जवाबदेही एवं जिम्मेवारी प्रथम पक्ष की होगी तथा रूकावट के कारण होने वाले नुकसान की भरपाई हर्जा खर्चा के साथ प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को करना होगा। साथ ही साथ प्रथम पक्ष यह करार करते हैं कि न्यायालय में किसी तरह का वाद–विवाद होता है तो उसमें उपस्थित होकर अपना सहयोग देना अनिवार्य होगा।

25. यह कि चारों पक्षों के बीच यह भी करार हुआ है कि पाँचों पक्षों का अपने–अपने हिस्से के अनुसार अनुपातिक रूप से बनने वाले बहुमंजिला ईमारत के सभी मंजिलों पर होगा जिसके लिए एक हिस्सा विभाजन (Share Division) तैयार किया जाएगा, जो इस विलेख का ही अंग माना जायेगा।

26. यह कि विकासकर्त्ता द्वारा इस विलेख में वर्णित भूखण्ड के लिए इस विलेख पर हस्ताक्षर के पूर्व Non-refundable रूपया के रूप में जमीन मालिक संख्या–1 श्री विनोद नारायण शर्मा को मो0–50,000/– (पचास हजार रुपया) मात्र चेक संख्या

AGGGCA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

129868, दिनांक 09-06-2023 जो एक्सिस बैंक लिमिटेड, राजाबाजार पटना के माध्यम से भुगतेय है, जमीन मालिक संख्या-2 श्री सुबोध कुमार शर्मा को मो०-50,000/- (पचास हजार रुपया) मात्र चेक संख्या 129867, दिनांक 09-06-2023 जो एक्सिस बैंक लिमिटेड, राजाबाजार पटना के माध्यम से भुगतेय है, जमीन मालिक संख्या-3 श्री निरज राज को मो०-25,000/- (पच्चीस हजार रुपया) मात्र चेक संख्या 129858, दिनांक 09-06-2023 जो एक्सिस बैंक लिमिटेड, राजाबाजार पटना के माध्यम से भुगतेय है एवं जमीन मालिक संख्या-4 श्री रोशन राज को मो०-25,000/- (पच्चीस हजार रुपया) मात्र चेक संख्या 129866, दिनांक 09-06-2023 जो एक्सिस बैंक लिमिटेड, राजाबाजार पटना के माध्यम से भुगतेय है के माध्यम से भुगतान किया जायेगा।

27. यह कि एक पार्किंग प्रति फ्लैट के लिए आवंटित होगा।

संपत्ति का सरकारी मूल्य

Total Land measuring **26566.72 Sq.ft., approx 61 Decimal,** Situated at Residential Branch Road of Mauza-**Jamsaut, (Danapur M.V.R. Serial No.-151, Zone-2, Year-2017)**

@ Rs. **3,80,000/-** per Decimal i.e.	**Rs. 2,31,80,000/-**
Non Refundable Amount-	**Rs. 1,50,000/-**
Total -	**Rs. 2,33,30,000/-**

(Rupees Two Crores Thirty Three Lakh Thirty Thousand Only).

Managing Director

परिशिष्ठ–''क''

फ्लैट का फिनिशिंग

स्ट्रक्चर	:–	आर०सी०सी० कॉलम / बीम / स्लैब
अन्दर का दिवाल	:–	ईंट एवं बालू द्वारा निर्मित रहेगा। अन्दर एवं बाहर दिवाल प्लॉस्टर किया रहेगा एवं अन्दर का दिवाल Wall Putty से किया रहेगा primer के साथ
खिड़की	:–	अल्युमिनियम का खिड़की उस पर शीशा लगा रहेगा एवं लोहा का ग्रील के साथें।
दरवाजा	:–	मुख्य दरवाजा का एवं बेडरूम बाथरूम एवं बालकोनी में सभी लकड़ी चौखट लगा रहेगा। 32 एम.एम. बोर्ड का दरवाजा होगा।
फर्श	:–	Drawing. Dining & Bedroom में विट्रीफाइड टाईल्स लगा फर्श रहेगा।
कॉरीडोर	:–	कॉरीडोर में मार्बल लगा रहेगा।
सीढ़ी	:–	सीढ़ी में मार्बल लगा रहेगा।

DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

किचेन :— 1. मार्बल लगा हुआ एक स्लैब एवं उसके उपर दिवाल पर 2′ ऊँचाई तक टाईल्स रहेगा।

2. स्पार्टक टाईल्स लगा फर्श रहेगा।

बाथरूम :— स्पार्टक टाइल्स लगा फर्श रहेगा।

7′ ऊँचाई तक दिवाल में टाईल्स लगा रहेगा।

बाथरूम का सामान ISI का होगा।

गरम एवं ठंडा पानी का वायरींग सभी बाथरूम में रहेगा। एक बेसीन रहेगा।

अन्दर सभी पाइप पी॰भी॰सी॰ से अन्डरग्राउण्ड वायरिंग रहेगा।

एक बाथरूम का सीट भारतीय रहेगा तथा दूसरे बाथरूम में इंग्लिश पैन लगा रहेगा।

बिजली :— बिजली का सामान ISI मार्क का रहेगा।

प्रत्येक रूम में पावर प्वाइंट दिया जायेगा एक फ्लैट में एक T.V. का प्वाइंट रहेगा।

जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट में बिजली कनेक्शन होगा जिसका

AUJUJA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

वित्तीय भार जमीन मालिक वहन करेंगे।

जेनरेटर सुविधा उपलब्ध रहेगा।

पानी	:–	अपना समरसीबल मोटर पम्प लगा रहेगा।
पार्किंग स्पेश	:–	पार्किंग स्पेश टाईल्स से फिनीश किया रहेगा।
लिफ्ट	:–	बिल्डिंग बॉयलॉज के अनुसार लिफ्ट लगा रहेगा।
बाहरी दिवाल	:–	06 फीट तक ईट का दिवाल बिना लोहा जाली का रहेगा।
इन्टरकॉम	:–	इन्टरकॉम की सुविधा प्रत्येक फ्लैट में लगा रहेगा।
नोट	:–	1. अलग से स्लैब अगर किचेन या बेडरूम में लेंगे तो उसका खर्च स्वयं वहन करना पड़ेगा। जिसका दर विकासकर्त्ता द्वारा तय किया जायेगा।
		2. उजले रंग का पैन एवं बेसीन Parryware या Hindware कम्पनी का लगा होगा।

AUJUUCA DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

उपरोक्त वर्णित शर्तों पर दोनों पक्षों की पारस्परिक सहमति है तथा यह विकास एकरारनामा पर बिना किसी दबाव व धमकाव के, अपने–अपने तन मन की स्वस्थ अवस्था में होकर व रहकर, वो अपने कानूनी सलाहकारों एवं शुभचिंतकों के मशवरे पर, दोनों पक्षों के बीच आज दिनांक 09-06-23 को निम्नलिखित गवाहगण कि उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. Rahul Kumar
S/o Late Laxman Prasad
Sultanpur Danapur
Patna

2. Dhruv Kr. Singh
S/o Late K.M. Singh
Mahendru
Patna

भूखण्ड स्वामीगण का हस्ताक्षर

1. [signature] 9/6/23
2. Subodh Kumar Sharma 9/6/23
3. Neeraj Raj 9/6/23
4. Roshan Raj 9/6/23

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

ACCOCCA DEVELOPERS PVT. LTD.

[signature] 9/6/23

Managing Director

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300231365
Certificate Issue Date	:	08-Jun-2023 04:16 PM
GRN No.	:	BHR20230600190864E, BHR20230600226549E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300003215
Party Name	:	ACCOCCA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	ACCOCCA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	266600 (Two Lakh Sixty Six Thousand Six Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	25100 (Twenty Five Thousand One Hundred Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	292700 (Two Lakh Ninety Two Thousand Seven Hundred Only)

14
9/6

9929/23

IN 2300232317

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300231371
Certificate Issue Date	:	08-Jun-2023 04:17 PM
GRN No.	:	BHR20230600226549E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300003216
Party Name	:	ACCOCCA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	ACCOCCA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	200000 (Two Lakh Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	200000 (Two Lakh Only)

9929/27

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

IN 2300232323

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.