Serial No. 15713 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 14710

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR42404980322069U
Certificate Issued Date	:	30-Sep-2022 11:22 AM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brbsob09/ CHAJJUBAGH/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRTBSCB09674495865925501
Purchased by	:	REAL GREEN HOMES PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	REAL GREEN HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	REAL GREEN HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	3,00,000(Three Lakh only)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	3,00,000 (Three Lakh only)

Serial No. 15713 Deed No. 14710

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

This document was presented for registration on **01/10/2022** by **Raj Kumari Devi**
A Stamp Duty of Rs. **465880**/- and other Fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **14710** in Book No. **1**, Volume No. **332** on pages from **26** to **43** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **51** / Year **2022**

Date: 01/10/2022 Token No: 16187 /2022

01/10/22
Signature with Date
(**Amrita Kumari**)
Registering Officer, **Patna**

Do not write or type below this line

JID 0019135485

Statutory Alert:
1. 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.
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.

District Registry Office,Patna

Number 16187 Reg. Year 2022 Serial Number 15713 Deed Number 14710

sType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
aimant	Real Green Homes Pvt Ltd(M. Director) Rajiv Nayan						
Sig.	Rajiv nayan. 1.10.22						
Presented By	Raj Kumari Devi						
Sig.	राज कुमारी देवी 1.10.22						
Executant	Raj Kumari Devi						
Sig.		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Nishant Kumar Singh						
Sig.	01/10/2022						

Warning

"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at www.shcilestamp.com or at any Authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

"Any alteration to this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features will constitute a criminal offence."

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

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."

N 16182

Rajan Nayan
30.9.22

(उन्नयन मनोबंध)

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक- 30/09/2022 ई० को निम्नांकित पक्षों के द्वारा निष्पादित किया गया है।

श्रीमती राज कुमारी देवी, पति का नाम विन्देश्वर प्रसाद, निवासी मोहल्ला-भीखाचक, थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना, पिन कोड-800002, राज्य-बिहार, जाति-यादव, पेशा-गृहिणी, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो (शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारीद्व निष्पादक, प्रशासक, उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें इसमें भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष कहा गया है।

PAN-CPQD6702P

Mobile No.- 9386593947.

निष्पादक का हस्ताक्षर

राजकुमारी देवी
30/09/22

एवं

रियल ग्रीन होम्स प्राईवेट लिमिटेड (REAL GREEN HOMES PVT. LTD.), जो कम्पनीज अधिनियम 2013 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कॉपोरेट पहचान संख्या-**U70102BR2015PTC023757,** जिसका निबंधन कार्यालय-मकान सं0-23, नियर एस. बी. आई. बैंक, एस. के. नगर, रोड नं0-25, जिला-पटना, पिन कोड-800001, द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री राजीव नयन, उम्र-34** वर्ष लगभग, पिता का नाम श्री अवधेश शर्मा, निवासी-शाही भवन, गंगा विहार कॉलोनी, थाना-बेउर, जिला-पटना, राज्य-बिहार, जाति-भूमिहार, पेशा-व्यवसाय, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासकर्त्ता इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच निष्पादित हुआ।

PAN-AAHCR2141P. **Mobile No.-9576411222.**

यह कि भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष **मौजा-चितकोहरा,** थाना-बेउर, जिला-पटना के थाना नं0-17 (सत्रह), तौजी नं0-18215 (अठारह हजार दो सौ पन्द्रह), खाता नं0-113 **(एक सौ तेरह), वो सर्वे पार्ट प्लॉट नं0-1028 (एक हजार अट्ठाइस) है,** जिसका रकवा/क्षेत्रफल-2.25 **कट्ठा यानि 3062.25 वर्गफीट अर्थात 7.03 डिसमील** है जो भूस्वामिणी 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।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष को दान पत्र के द्वारा प्राप्त सम्पत्ति का अंश है। जिसे भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष ने अपने पिता-श्री अनुप राय पिता का नाम स्व0 भीमल राय, निवासी-भिखाचक, थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना से निबंधित दान पत्र के द्वारा अवर निबंधन कार्यालय पटना में दिनांक-01/03/1974 ई0 को निबंधित कराए हुए है। जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0-141, पेज नं0-53 से लगायत 60 तथा वसीका सं0-2591 वर्ष 1974 ई0 का है। तब से लेकर आज तक सम्पत्ति जमीन मालिक के शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चला आ रहा है तथा सम्पत्ति संबंधित विवाद किसी दूसरे के साथ नहीं है तथा सरकार को लगान भुगतान कर श्रीमती राज कुमारी देवी के नाम से भाग वर्त्तमान-18, पृष्ठ संख्या-208, जमाबंदी संख्या-1510 पर रसीद कटाती चली आ रही है।

निष्पादक का हस्ताक्षर

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
30.9.22

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

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

यह कि **रियल ग्रीन होम्स प्राइवेट लिमिटेड** एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशीप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यवसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार के भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामिणी/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 स्वामिणी ने अनुसूची-1 में वर्णित भूमि के संबंधि में यह विश्वास दिलाया कि भूमि हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी भूखण्ड स्वामी पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामिणी 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 मॉल/व्यवासायिक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तो एवं बंधणों पर किया जायेगा :-

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
30.9.22

निधादक का हस्ताक्षर

1. यह कि भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष अनुसूची–1 की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना 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 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 अर्थात 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

4. यह कि भूखण्ड स्वामिणी यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना 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 प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगें।

5. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिणी 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना 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 करेंगें, भविष्य में यह

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
30.9.22

निष्पादक का हस्ताक्षर

राजकुमार शर्मा
दिल्ली
30/09/22

बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. यह कि इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामी, 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 डेवलपर्स द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/ पटना 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के हिस्से में प्रथम पक्ष अर्थात भूखण्ड स्वामी के अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में सड़क की चौड़ाई हेतु छोड़ें गये भूखण्ड को घटाकर बचे हुये भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत एफ.ए.आर. के अनुसार कुल परम निर्मित क्षेत्र का **56 प्रतिशत** हिस्सा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का **44 प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्त्ता के द्वारा दी जाती है।

8. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी घोषणा करते हैं कि अनुसूची–1 में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामी के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं हैं, अगर कोई दावा करता हैं तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेवारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामी

Real Green Homes Pvt Ltd.
Authorised Signatory
30.9.22

निष्पादक का हस्ताक्षर
राजकुमारी देवी

की हैं वो रहेगी वो इसका निप्टारा भूखण्ड स्वामी स्वयं प्रस्तावित निर्माणधीन इमारत में अपने मिलने वाले 56 प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगें, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयकर्त्ता/विकासक का हिस्सा नहीं होगा।

9. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात भूखण्ड स्वामिणी को अपने अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के उनही के जमीन पर बने ब्लॉक में दुकान/ऑफिस इत्यादि के रूप में मिलेगा, क्योंकि भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

10. यह कि अनुसूची–1 में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribtuion) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त दुकान/ऑफिस/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

11. यह कि अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालकिन का स्त्रीधन है जिस पर बहुमंजिला ईमारत के निर्माणोपरान्त विकासकर्ता के साथ शेयर वितरण करने के समय अपने हिस्से में से अपने किसी मनोनित व्यक्ति या नॉमिनी के नाम से शेयर डिवीजन करेंगी तथा शेयर वितरण के समय दूकानों के रूप में निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामी को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामी बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्ता को देंगे। अगर विकासकर्ता को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्ता बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामी को देंगे।

12. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले दुकान/ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर वो अन्यच स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

For Rose Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
30.09.22

निषादक का हस्ताक्षर
30/09/22

13. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार/रेरा से स्वीकृति 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 **48 माह** इसके अतिरिक्त **छः महीना** का समय विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे।

यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को वचन देते है कि निचे वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत का पूर्ण निर्माण एवं फिनिशिंग **48 माह** एवं 06 माह अतिरिक्त समय के अन्दर पूरा कर प्रथम पक्ष के हिस्से का दखल कब्जा दे देंगे।

14. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

15. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिए जवाबदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जवाबदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जवाबदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की होगी तथा अनुसूची-1 में वर्णित भूमि से सम्बंधित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी पूर्ण रूप से जवाबदेह होंगे।

16. यह कि इस एकरारनामा के तहत् विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से हीं सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
30.9.22

निषादक का हस्ताक्षर
राजकुमारी देवी
30/09/22

बिल्डर और जमीन मालिक में तय हुआ है कि तथा समय पर बिल्डिंग निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ तो प्रति माह हर्जाना स्वरूप मो0-...../-जमीन मालिक को देंगे। जमीन पर हक सम्बंधित मामला अगर आता है उसके निपटारा में जो समय लगेगा उस समय को छोड़कर कुल समय की गणना की जायेगी।

17. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने-अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

18. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के सटे/अलग-बगल/आगे-पीछे के भूखेण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्ता बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकासकर्ता एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते है या भूखण्ड खरीदते है 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 बैक एरिया या कौमन एरिया को दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुंच-मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे।

19. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर निगन कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बंधित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से टैक्स का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। अगर सम्बंधित विभाग/कार्यालय पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर निगम कर, GST या किसी भी

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

निषादक का हस्ताक्षर

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

20. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा आदि अनुमोदित होता है वो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण कस्बे पर उपर्युक्त अंकित 56 प्रतिशत-44 प्रतिशत अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड/ स्वामियों का प्रति दुकान/ऑफिस अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

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

22. यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्ता 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, इलेक्ट्रोनिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
30.9.22

निष्पादक का हस्ताक्षर

23. यह कि भूखण्ड स्वामिणी ने विकासकर्ता की सहमति से निर्णय लिया है कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक एसोशिएशन सभी दुकान/ऑफिस स्वामियों द्वारा बनाया जायेगा। प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सभी दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर स्वामियों द्वारा धरोहर राशि के रूप में एकमुस्त राशि भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्ता द्वारा तय की गयी रकम के अनुसार दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर के दखल-कब्जा के पूर्व एसोसिएशन के खाता में जमा करना होगा और सभी दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर स्वामी मिलकर एसोसिएशन के द्वारा अपार्टमेन्ट का रख-रखाव एवं देख-भाल करेंगे और इसमें होने वाले खर्च का वहन एसोसिएशन के खाता में जमा राशि के खुद वो सभी सदस्य के द्वारा अपने-अपने हिस्से के राशि के द्वारा की जाएगी।

24. यह कि मालिक सहमत है और वचनवद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2013 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्त्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी 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 सकेंग और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें भूखण्ड स्वामी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

25. यह कि भूखण्ड स्वामिणी घोषणा करते हैः-

(i) यह कि भूखण्ड स्वामी को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें 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, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

निषादक का हस्ताक्षर

(iii) कि भूखण्ड स्वामिणी के आलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामी किसी बेनामी भूखण्ड स्वामी के बेनामीदार नहीं है।

(iv) कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(v) 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 स्वामी उसका भुगतान करेंगे।

(vi) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संम्पति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने का अधिकार होगा।

(vii) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इतारतों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक/सार्वजनिक क्षेत्र/छत/भूमि/ चाहरदीवारी 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी/यूनीट स्वामियों/प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(viii) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के निश्वत् न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतू सभी प्रकार के अधिकार देते है।

26. भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते है कि वे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरूप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामी की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

27. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वचनवद्ध है कि वे ऐसा कोई भी कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Director
30.9.22

निष्पादक का हस्ताक्षर

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

28. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Concilation Act 1996 के तहत् किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

29. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम एक्ट 2013/ समय-समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बंधित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्ते लागू होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये है 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 सम्बंधित वाद-विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक-साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालयद्व भू-अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बंधित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी-गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी-गैरसरकारी 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 स्वामी उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखें है वो न किये है और न हीं भविष्य में करेंग, अगर विकासकर्ता 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 जाये या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी या इनके उत्तराधिकारी से बअदालत कानूनी कार्रवाई करके वसूल कर लेंगे।

For Real Green Homes Pvt. Ltd.
Director
30.9.22

निषादक का हस्ताक्षर

राजकुमार दूबे
30/09/22

अनुसूची–1

यह की क्षेत्रफल–2.25 **कट्ठा यानि 3062.25 वर्गफीट अर्थात 7.03 डिसमील** एराजी परती भूमि जिसका अधिकार कास्त रैयती नगदी कायमी, अवस्थित वाके **मौजा–चितकोहरा (Patna M.V.R. Serial No.-114, Zone-3, Year-2017)**, थाना–बेउर, जिला–पटना, अवर निबंधन कार्यालय वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना है। जिसका थाना नं0–17 (सत्रह), तौजी नं0–18215 (अठारह हजार दो सौ पन्द्रह), खाता नं0–113 **(एक सौ तेरह) वो सर्वे पार्ट प्लॉट नं0–1028 (एक हजार अट्ठाइस) है** का अंश है। जिसका सालाना मालगुजारी अंकेन् 1/–रूपये अलावे शेष जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी पटना सदर को भाग वर्त्तमान–18, पृष्ठ संख्या–208, जमाबंदी संख्या–1510 से देय है और जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:–

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर – बाईपास रोड
दक्षिण – बद्री राय
पूरब – श्रीमती बिन्दा देवी
पश्चिम – नीज़ राज कुमारी देवी एवं तेज प्रताप यादव एवं श्री तेज़स्वी प्रसाद यादव

संपत्ति का सरकारी मूल्य

(i) Government value of the property Area -7.03 Decimals Mauza-Chitkohra, **(Patna M.V.R Serial No.-114, Zone-3, Year-2017) @ Rs.30,00,000/-per decimal** of total measuring area **7.03 Decimals** i.e. **Rs.2,10,94,000/-**

(ii) Boundary **Rs. 11,50,000/-**

(iii) Construction approx. 1000 Sq.ft. **Rs. 10,00,000/-**

Rs.2,32,44,000/-

(Rupees Two Cores Thirty-Two Lakhs Forty-Four Thousand only)

अनुसूची–II

पूर्ण इमारत के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

लोहा :– सेल, जिंदल, राष्ट्रीय, इस्पात, एसआरएमबी
सिमेंट :– लाफार्ज, अल्ट्राटेक, डालमिया, बिड़ला गोल्ड।
दरवाजा :– टाटा का दरवाजा, प्लाईवूड का
खिड़की :– यू.पी.भी.सी. और चौखट साल लकड़ी ग्रीन प्लाई, सेन्चूरी/ N.C.L Windows

निष्पादक का हस्ताक्षर
राज कुमारी देवी

फर्श	:-	टाइल्स (सोमानी, जॉनसन, केराविट) और कॉमन क्षेत्र में मार्बल, रसोईघर में ग्रेनाइट।
इलेक्ट्रीक	:-	ऐंकर, हैवल्स, एल एण्ड टी/ R.R. Cable
प्लंबिंग	:-	सुप्रीम और आर्शिवाद पाइप्स हिंदवेयर, पैरीवेयर
लिफ्ट	:-	जॉनसन, कोन और ओटिस।
जेनरेटर	:-	आईसर, किर्लोस्कर, अशोक लेलैण्ड

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे। अगर फेर-बदल होता है तो जमीन मालिक की सहमति आवश्यक है।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची- III

पूर्ण इतारत के दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर की खास विशेषताएं :-

Common Aminities

i) CCTV Camera
ii) Intercom

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

गवाहगण का हस्ताक्षर

1.

2.

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

राजकुमारी देवी
30/09/22

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Vijay Nayak
30.9.22 MD

May I Help You, Patna Sadar.

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. 465880/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**486380/-**

Registration Fee

FEE PAID	A1	**19000**	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	**1000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
	B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
									TOTAL-	**20000**

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 01/10/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 30th September 2022 by Raj Kumari Devi Vindeshwar Prasad by profession Others. Status - Executant

राजकुमारी देवी
1.10.22

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:01/10/2022**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Nishant Kumar Singh' age '33' Sex 'M', 'Prem Kumar Singh', resident of 'Ram Niwas Singh Katara Kadamkuan, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 01/10/2022

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 332 on pages on 26 -43, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-51 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 01/10/2022

Registering Officer
Patna

Token No. : 16187 **Year : 2022** **S.No. : 15713** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 14710**

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



निशांत कुमार सिंह
Nishant Kumar Singh
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1989
पुरुष / Male

2506 8488 0606

आधार – आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता: S/O प्रेम कुमार सिंह, राम निवास सिंह कटरा, बुद्ध मूर्ति के दक्षिण, कदमकुआं, पश्चिमी लोहानीपुर, कदमकुआं, पटना, बिहार, 800003

Address: S/O Prem Kumar Singh, Ram Niwas Singh Katra, South Of Buddh Murti, Kadamkuan, West Lohanipur, Kadamkuan, Patna, Bihar, 800003

1947
1800 180 1947

help@uidai.gov.in

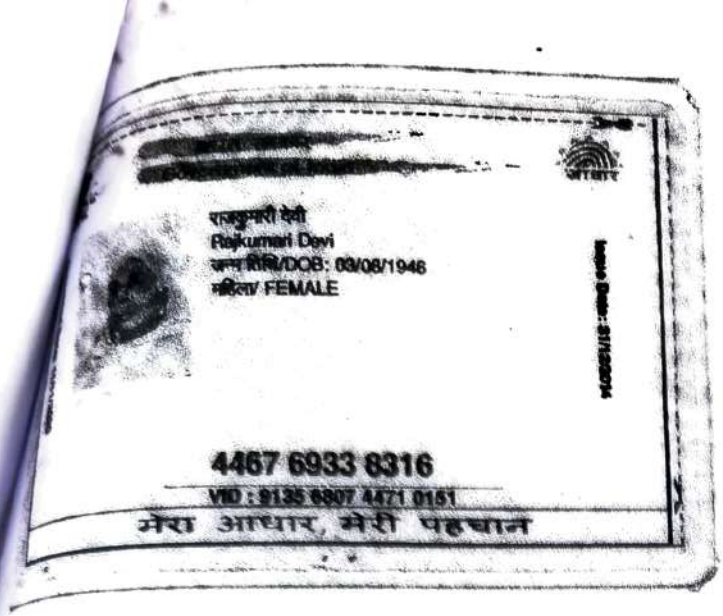
www.uidai.gov.in

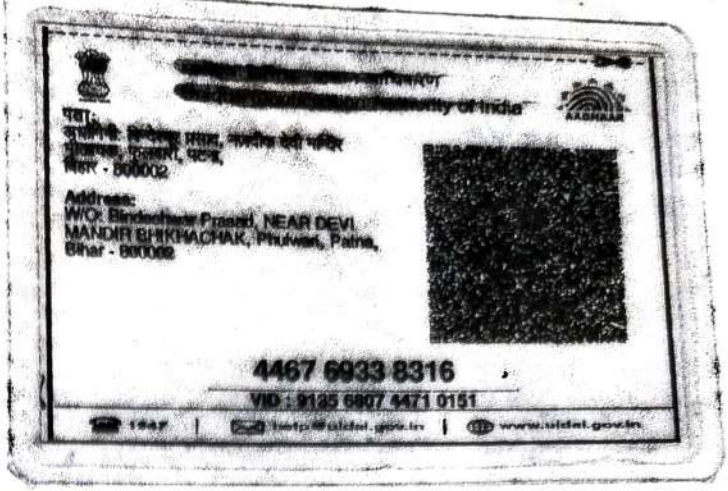
P.O. Box No.1947, Bengaluru-560 001

01/10/2012


आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT OF INDIA
RAJKUMARI DEVI
ANUP RAI
03/08/1946
Permanent Account Number
CPOPD8702P
Signature

राजकुमारी देवी


राजकुमारी देवी
Rajkumari Devi
जन्म तिथि/DOB: 03/08/1946
महिला/ FEMALE
4467 6933 8316
VID : 9135 6807 4471 0151
मेरा आधार, मेरी पहचान


Address:
W/O: Bindeshwar Prasad, NEAR DEVI
MANDIR BHIKHACHAK, Phulwari, Patna,
Bihar - 800002
4467 6933 8316
VID : 9135 6807 4471 0151
1947
www.uidai.gov.in

राजकुमारी देवी

Serial No. 10106 Circle:-:Patna

Book No. :- 1 Deed No. 9803
Page | 1

Serial No. 10106

Deed No. 9803

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

This document was presented for registration on **06/08/2021** by **Binda Devi**
A stamp duty of Rs. **3359600**/- and other fees of Rs. **61000**/- 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. **9803** in Book No. **1**, Volume No. **245** on pages from **1** to **18** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **35** / Year **2021**

6/8/2021

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 06/08/2021 Token No: 10381 /2021

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

(उन्नयन मनोबंध)

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक-06.08.2021 ई0 को निम्नांकित पक्षों के द्वारा निष्पादित किया गया है।

श्रीमती बिन्दा देवी उम्र-74 वर्ष पति का नाम स्व0 बालदेव प्रसाद सिंह उर्फ बालदेव राय, निवासी मोहल्ला-भीखाचक, पोस्ट-अनिसाबाद, थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना, पिनकोड-800002, राज्य-बिहार, जाति- यादव, पेशा-गृहिणी, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामी /प्रथम पक्ष के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो (शब्दवली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारीद्व निष्पादक, प्रशासक हिबद्व उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे)। जिन्हें इसमें भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष कहा गया है।

PAN.-AKNPD7162P. **Mobile No.-9304668971.**

6/8/21

District Registry Office, Patna

en Number 10381 Reg. Year 2021 Serial Number 10106 Deed Numbe

esType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	
laimant	Rajeev Nayan (M.D.)						
Sig.	Rajeev Nayan. 6/8/2021						
Presented By	Binda Devi						
Sig	बिंदा देवी वा० विनोद कुमार 6/8/21						
Executant	Binda Devi	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Sig.							
Identified By	Binod Kumar						
Sig.	Binod Kumar विनोद कुमार 6/8/21						

SCORE Ver 4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop118





बिंदा देवी
वा० विनोद कुमार
6/8/21

एवं

रियल ग्रीन होम्स प्राईवेट लिमिटेड (REAL GREEN HOMES PVT. LTD.), जो कम्पनीज अधिनियम 2013 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कॉपोरेट पहचान संख्या-U70102BR2015PTC023757, जिसका निबंधन कार्यालय-मकान सं0-23, नियर एस. बी. आई. बैंक, एस. के. नगर, रोड नं0-25, जिला-पटना, पिन कोड-800001, द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री राजीव नयन,** उम्र- 34 वर्ष लगभग, पिता का नाम श्री अवधेश शर्मा, निवासी-शाही भवन, गंगा विहार कॉलोनी, थाना-बेउर, जिला-पटना, राज्य-बिहार, जाति-भूमिहार, पेशा-व्यवसाय, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासकर्त्ता इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच निष्पादित हुआ।

PAN.-AAHCR2141P. **Mobile No.-9576411222.**

यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष मौजा-चितकोहरा, थाना-बेउर, जिला-पटना के थाना नं0-17 (सत्रह), तौजी नं0-18215 (अठारह हजार दो सौ पन्द्रह), खाता नं0-113 **(एक सौ तेरह), वो सर्वे पार्ट प्लॉट नं0-1028 (एक हजार अठाईया) है,** जिसका रकवा/क्षेत्रफल-**17.84 कट्ठा यानी की 24,280.24 वर्गफीट यानी 55.75 डिसमील** है जो भूस्वामी 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।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष को दान पत्र के द्वारा प्राप्त सम्पत्ति का अंश है। जिसे भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष ने अपने पिता-श्री अनुप राय पिता का नाम स्व0 भीमल राय, निवासी-भिखाचक, थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना से निबंधित दान पत्र के द्वारा अवर निबंधन कार्यालय पटना में दिनांक-01/03/1974 ई0 को निबंधित कराए हुए है। जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0-141, पेज नं0-44 से लगायत 52 तथा वसीका सं0-2590 वर्ष 1974 ई0 का है। तब से लेकर आज तक सम्पत्ति जमीन मालिक के शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चला आ रहा है तथा सम्पत्ति संबंधित विवाद किसी दुसरें के साथ नहीं है तथा सरकार को लगान भुगतान कर श्रीमती बिन्दा देवी के नाम से भाग वर्त्तमान-70, पृष्ठ संख्या-10 पर रसीद कटाते चले आ रहे है।

Real Green Homes PVT. LTD.
Authorised Signatory

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जाँच लिपिक

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

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

यह कि रियल ग्रीन होम्स प्राइवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशीप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यवसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार के भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामी/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 स्वामी ने अनुसूची-1 में वर्णित भूमि के संबंधि में यह विश्वास दिलाया कि भूमि हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी भूखण्ड स्वामी पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामी 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 जायेगा:-

Real Green Homes Pvt. Ltd.
MD

1. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची-1 की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना 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 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 अर्थात 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 करेंगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकारी अर्थात पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

4. यह कि भूखण्ड स्वामी यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना 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 प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगें।

5. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामी 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना 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 करेंगें, भविष्य में यह

Real Green Homes Pvt. Ltd.
MD

बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. यह कि इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामी, 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/ पटना 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के हिस्से में प्रथम पक्ष अर्थात भूखण्ड स्वामी के अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड में सड़क की चौड़ाई हेतु छोड़ें गये भूखण्ड को घटाकर बचे हुये भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत एफ.ए.आर. के अनुसार कुल परम निर्मित क्षेत्र का **56 प्रतिशत** हिस्सा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का **44 प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्त्ता के द्वारा दी जाती है।

8. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी घोषणा करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामी के आलवे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं हैं, अगर कोई दावा करता हैं तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेवारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामी

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
MP

की हैं वो रहेगी वो इसका निपटारा भूखण्ड स्वामी स्वयं प्रस्तावित निर्माणधीन इमारत में अपने मिलने वाले 56 प्रतिशत हिस्से के द्वारा हीं करेंगें, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर/ भवन निर्माता/ उन्नयकर्त्ता/विकासक का हिस्सा नहीं होगा।

9. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात भूखण्ड स्वामी को अपने अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के उनही के जमीन पर बने ब्लॉक में दुकान/ऑफिस इत्यादि के रूप में मिलेगा, क्योंकि भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

10. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribtuion) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकसरनामा का अभिन्न अंग होगा और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त दुकान/ऑफिस/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

11. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति जमींन मालकिन का स्त्रीधन है जिस पर बहुमंजिला ईमारत के निर्माणोपरान्त विकासकर्ता के साथ शेयर वितरण करने के समय अपने हिस्से में से अपने किसी मनोनित व्यक्ति या नॉमिनी के नाम से शेयर डिवीजन करेंगी तथा शेयर वितरण के समय फ्लटों के रूप में निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामी को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामी बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्ता को देंगे। अगर विकासकर्ता को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्ता बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामी को देंगे।

12. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर वो अन्यच स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण-पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
6/8/21 MD

13. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार/रेरा से स्वीकृति 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 42 माह इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे।

यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को वचन देते है कि निचे वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत का पूर्ण निर्माण एवं फिनिशिंग 42 माह एवं 06 माह अतिरिक्त समय के अन्दर पूरा कर प्रथम पक्ष के हिस्से का दखल कब्जा दे देंगे।

14. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

15. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिए जवाबदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जवाबदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जवाबदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की होगी तथा अनुसूची-1 में वर्णित भूमि से सम्बंधित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी पूर्ण रूप से जवाबदेह होंगे।

16. यह कि इस एकरारनामा के तहत् विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से हीं सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
MD

बिल्डर और जमीन मालिक में तय हुआ है कि तथा समय पर बिल्डिंग निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ तो प्रति वर्ष हर्जाना स्वरूप मो0- 20,00,000/- (बीस लाख रूपये) जमीन मालिक को देंगे। जमीन पर हक सम्बंधित मामला अगर आता है उसके निपटारा में जो समय लगेगा उस समय को छोड़कर कुल समय की गणना की जायेगी।

17. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने-अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

18. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के सटे/अलग-बगल/आगे-पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्ता बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकासकर्ता एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते है या भूखण्ड खरीदते है 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 बैक एरिया या कौमन एरिया को दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुंच-मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे।

19. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर निगन कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी देना पड़ेगा तो' दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बंधित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से टैक्स का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। अगर सम्बंधित विभाग/कार्यालय पूरा सेवा

Real Green Homes Pvt. Ltd.
MD

कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर निगम कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी 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 निगम कर GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी प्रथम पक्ष भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स/चुंगी का भुगतान प्राप्त कर देंगे। जिससे की प्रथम पक्ष सम्बंधित विभाग/ कार्यालय द्वारा मांगा गया पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्सद्व बिक्री कर नगर पालिका करद्व GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/ टैक्स/चुंगी भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बंधित विभाग/ कार्यालय पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्स बिक्री कर नगर पालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी द्वितीय पक्ष को हीं भुगतान करने हेतु आदेश देती है। उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर/टैक्स/चुंगी का भुगतान प्राप्त कर देंगे, जिससे की द्वितीय पक्ष सम्बंधित विभाग/कार्यालय द्वारा मांगा गया पूरा सेवा कर/ सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी को भुगतान कर सकें।

20. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा आदि अनुमोदित होता है वो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित 56 प्रतिशत-44 प्रतिशत अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड/ स्वामियों का प्रति दुकान/ऑफिस अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

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

22. यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्ता 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, इलेक्ट्रोनिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
MD

23. यह कि भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्ता की सहमति से निर्णय लिया है कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक एसोशिएशन सभी दुकान/ऑफिस स्वामियों द्वारा बनाया जायेगा। प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सभी दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर स्वामियों द्वारा धरोहर शशि के रूप में एकमुस्त राशि भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्ता द्वारा तय की गयी रकम के अनुसार दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर के दखल-कब्जा के पूर्व एसोसिएशन के खाता में जमा करना होगा और सभी दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर स्वामी मिलकर एसोसिएशन के द्वारा अपार्टमेन्ट का रख-रखाव एवं देख-भाल करेंगे और इसमें होने वाले खर्च का वहन एसोसिएशन के खाता में जमा राशि के खुद वो सभी सदस्य के द्वारा अपने-अपने हिस्से के राशि के द्वारा की जाएगी।

24. यह कि मालिक सहमत है और वचनवद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2013 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्त्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निस्पेक्ष स्वामी 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 सकेंग और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें भूखण्ड स्वामी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

25. यह कि भूखण्ड स्वामी घोषणा करते है:-

(i) यह कि भूखण्ड स्वामी को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें 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, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
MD

(iii) कि भूखण्ड स्वामी के आलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामी किसी बेनामी भूखण्ड स्वामी के बेनामीदार नहीं है।

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

(v) 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 स्वामी उसका भुगतान करेंगे।

(vi) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संम्पति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने का अधिकार होगा।

(vii) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इतारतों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक/सार्वजनिक क्षेत्र/छत/भूमि/चाहरदीवारी 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी/यूनीट स्वामियों/प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(viii) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के निश्वत् न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतू सभी प्रकार के अधिकार देते है।

26. भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते है कि वे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरुप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामी की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

27. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वचनवद्ध है कि वे ऐसा कोई भी कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
MD

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

28. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Concilation Act 1996 के तहत् किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

29. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम एक्ट 2013/ समय-समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बंधित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्ते लागू होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये है 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 सम्बंधित वाद-विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक-साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालयद्ध भू-अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बंधित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी-गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी-गैरसरकारी 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 स्वामी उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखें है वो न किये है और न हीं भविष्य में करेंग, अगर विकासकर्ता 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 जाये या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी या इनके उत्तराधिकारी से बअदालत कानूनी कार्रवाई करके वसूल कर लेंगे।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Director
MD

अनुसूची-1

यह की क्षेत्रफल-17.84 कट्ठा यानी की 24,280.24 वर्गफीट यानी 55.75 डिसमील एराजी परती भूमि जिसका अधिकार कास्त रैयती नगदी कायमी, अवस्थित वाके मौजा-चितकोहरा (Patna M.V.R. Serial No.-114, Zone-3, Year-2017), थाना-बेउर, जिला-पटना, अवर

निबंधन कार्यालय वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला-पटना है। जिसका थाना नं0-17 (सत्रह), तौजी नं0-18215 (अठारह हजार दो सौ पन्द्रह), खाता नं0-113 (एक सौ तेरह), वो सर्वे पार्ट प्लॉट नं0-1028 (एक हजार अठाईया) है का अंश है। जिसका सालाना मालगुजारी अंकेन् 1/- रूपये अलावे शेष जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी पटना सदर को भाग वर्त्तमान-70, पृष्ठ संख्या-10, से देय है और जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:-

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर	-	बाईपास
दक्षिण	-	बद्री राय एवं राजेश राय
पूरब	-	बद्री राय एवं हाल खरीदार
पश्चिम	-	श्रीमती राजकुमारी देवी एवं श्री तेज प्रताप यादव एवं श्री तेजस्वी यादव

संपत्ति का सरकारी मूल्य

Government value of the property **(Patna M.V.R Serial No.-114, Zone-3, Year-2017) @ Rs.30,00,000/-**per decimal of total measuring area **55.75 Decimals** i.e. **Rs.16,72,50,000/-(Rupees Sixteen Crores Seventy-Two Lakhs Fifty Thousand only)**

अनुसूची-II

पूर्ण इमारत के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

लोहा	:-	सेल, जिंदल, राष्ट्रीय, इस्पात, एसआरएमबी
सिमेंट	:-	लाफार्ज, अल्ट्राटेक, डालमिया, बिड़ला गोल्ड।
दरवाजा	:-	टाटा का दरवाजा, प्लाईवूड का
खिड़की	:-	यू.पी.भी.सी. और चौखट साल लकड़ी ग्रीन प्लाई, सेन्चूरी।
फर्श	:-	टाइल्स (सोमानी, जॉनसन, केराविट) और कॉमन क्षेत्र में मार्बल, रसोईघर में ग्रेनाइट।
इलेक्ट्रीक	:-	ऐंकर, हैवल्स, एल एण्ड टी
प्लंबिंग	:-	सुप्रीम और आर्शिवाद पाइप्स हिंदवेयर, पैरीवेयर
लिफ्ट	:-	जॉनसन, कोन और ओटिस।
जेनरेटर	:-	आईसर, किर्लोस्कर, अशोक लेलैण्ड

Real Green Homes Pvt. Ltd.
MD

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे। अगर फेर-बदल होता है तो जमीन मालिक की सहमति आवश्यक है।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची- III

पूर्ण इतारत के दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर की खास विशेषताएं :-

Common Aminities

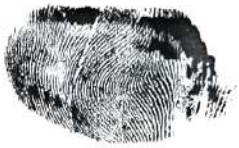
i) CCTV Camera
ii) Intercom

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

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. विनोद कुमार
पिता स्व:- बालदेव प्रसाद सिंह
मोहल्ला - भिखाचक
थाना - गर्दनीबाग
जिला - पटना

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर



सही बिन्दा देवी
पति विनोद कुमार
6/8/21

2. बबलू कुमार
पिता-स्व:- बालदेव प्रसाद सिंह
मो0 - भिखाचक
थाना- गर्दनीबाग
जिला- पटना

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

Rajju narayan MD
6/8/21

This deed is drafted by me according to the directions of the Building Bye-laws and the Legal Advice, and on basis of the available papers and documents -

(UDAY NARAYAN SINGH)
ADVOCATE
C.B.A, Patna
License No.-5167/1995.

Endorsement of Certificate of Admissibility

under 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	Rs.	3359600/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Stamp duty paid under Municipal	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	3420600/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	59000	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	1000	J1	0	K2	0	Na	
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0	TOTAL-	60000

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 61000

Registering Officer
Patna

Date: 06/08/2021

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 06th August 2021 by Binda Devi S/O Late Baldev Prasad Singh Urf Baldev Ray by profession House Wife. Status - Executant

[redacted]

सही बिन्दा देवी
वा० बिनोद कुमार 6/8/21

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:06/08/2021

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Binod Kumar' age '41' Sex 'M', 'S/O Baldev Prasad Singh', resident of 'Bhikhachak Gardanibagh Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 06/08/2021

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 245 on pages on 1 - 18, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-35 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 06/08/2021

Token No. : 10381 Year : 2021 S.No. : 10106 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 9803

भारत सरकार



बिनोद कुमार
Binod Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 09/01/1979
पुरुष / MALE

3631 4175 9085

आधार-आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

पता:
आत्मज: बालदेव प्रसाद सिंह,
264, भीखाचक,
चितकोहरा, फुलवारी, पटना,
बिहार - 800002

Address:
S/O: Baldev Prasad Singh, 264,
Bhikhachak, Chitkohra, Phulwari,
Patna,
Bihar - 800002

3631 4175 9085

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

1947
1800 200 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

Serial No. 15643 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 14470

Serial No. 15643 Page 1 Deed No. 14470

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

This document was presented for registration on **21/09/2023** by **Rajesh Kumar Yadav**
A stamp duty of Rs. **801000**/- 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. **14470** in Book No. **1**, Volume No. **329** on pages from **306** to **324** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **51** / Year **2023**

21/9/2023

बिहार सरकार

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Patna

Token No: 15777/2023

Date: 21/09/2023

SCANNED BY

संतोष कुमार
प्रधान लिपिक
जिला निबंधक कार्यालय, पटना

(उन्नयन मनोबंध)

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक- ...20/09/2023.... ई० को निम्नांकित पक्षों के द्वारा निष्पादित किया गया है।

(1) **श्री राजेश कुमार यादव** उम्र-46 वर्ष

(2) **श्री अवधेश कुमार** उम्र-51 वर्ष दोनों के पिता का नाम स्व० चन्द्रदीप राय, दोनों निवासी ग्राम- भीखाचक, पोस्ट- अनिसाबाद, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, राज्य- बिहार, दोनों भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामीगण /प्रथम पक्ष के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो (**शब्दवली** प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारीद्व निष्पादक, प्रशासक हिबद्व उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें इसमें भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष कहा गया है।

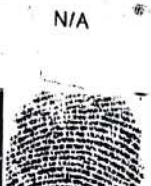
PAN.-(I) AEZPY9570J **Mobile No.-**
Aadhar No.-8841 8681 7037
PAN.-(II) EQDPK1620K **Mobile No.-**
Aadhar No.-8425 8387 0719

जिला निबंधक का कार्यालय पटना

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

District Registry Office,Patna

Token Number 15777 | Reg. Year 2023 | Serial Number 15643 | Deed Number 14

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	L
Claimant	Rajiv Nayan (Managing Director)						
Sig.	Rajiv nayan 21/9/2023						
Executant	Awadhesh Kumar						
Sig.	अवधेश कुमार 21/09/23						
Presented By	Rajesh Kumar Yadav						
Sig.	राजेश कुमार यादव 21/09/23						
Executant	Rajesh Kumar Yadav	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Identified By	Avinash Kumar						
Sig.	Avinash Kumar 21/09/23						

उपरोक्त निबंधक का कार्यालय

उपरोक्त अनुसार स्थल निरीक्षण किया जो दस्तावेज के अनुरूप सही पाया।

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

राजेश कुमार यादव
21/09/23

21/9/23

एवं

रियल ग्रीन होम्स प्राईवेट लिमिटेड (REAL GREEN HOMES PVT. LTD.), जो कम्पनीज अधिनियम 2013 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कॉपोरेट पहचान संख्या-**U70102BR2015PTC023757,** जिसका निबंधन कार्यालय-मकान् सं0-23, नियर एस. बी. आई. बैंक, एस. के. नगर, रोड नं0-25, जिला-पटना, पिन कोड-**800001,** द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री राजीव नयन,** उम्र- 34 वर्ष लगभग, पिता का नाम श्री अवधेश शर्मा, निवासी-शाही भवन, गंगा विहार कॉलोनी, थाना-बेउर, जिला-पटना, राज्य-बिहार, जाति-भूमिहार, पेशा- व्यवसाय, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासकर्त्ता इत्यादि के नाम से सम्बोधित **किया गया है।** जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच निष्पादित हुआ।

PAN.-AAHCR2141P. **Mobile No.-9576411222.**

Aadhar No.2806 8902 3898

यह कि भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष **मौजा-चितकोहरा,** थाना-बेउर, जिला-पटना के थाना **नं0-17 (सत्रह),** तौजी नं0-5237, खाता नं0-**141 (एक सौ इकतालीस), वो सर्वे पार्ट प्लॉट नं0-1037 (एक हजार सैंतीस) है,** जिसका रकवा/क्षेत्रफल-**4 कट्ठा यानि 5444 वर्गफीट अर्थात 12.5 डिसमील** है जो भूस्वामीगण 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।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष की खानदानी एवं मौरूषी सम्पत्ति है जो सर्वे खतियान में लखपति महतो के नाम दर्ज है। ये खतियानी रैयत अपने पीछे तीन पुत्र यथा प्रगाश महतो, नेतराम राय एवं रामईश्वर राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के स्वर्गवास के बाद अपनें पिता द्वारा छोड़ी गयी सम्पत्तियों पर उपरोक्त तीनों भाई प्रगाश महतो, नेतराम राय एवं रामईश्वर राय संयुक्त रूप से स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार लेख्य सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्तियाँ प्रगाश महतो के हिस्से में मिली और अपने हिस्से में मिली सम्पत्तियों पर प्रगाश राय स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए चले आये। कुछ समय बाद प्रगाश राय भी अपने पीछे दो पुत्र यथा, हिरामन राय एवं चिंतामन राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये, अपने पिता के स्वर्गवास के बाद

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

उनके द्वारा छोड़ी गयी सभी सम्पत्तियों पर हिरामन राय एवं चिंतामन राय संयुक्त रूप से स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार लेख्य सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्तियाँ चिंतामन राय के हिस्से में मिली और अपने हिस्से में मिली सम्पत्तियों पर चिंतामन राय स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए चले आये। कुछ समय बाद चिंतामन राय भी अपने पीछे दो पुत्र यथा चन्द्रदीप राय उर्फ लुदुक राय एवं जमुना राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के स्वर्गवास के बाद चन्द्रदीप राय उर्फ लुदुक राय एवं जमुना राय संयुक्त रूप से स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार लेख्य सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्तियाँ चन्द्रदीप राय उर्फ लुदुक राय के हिस्से में मिली और अपने हिस्से में मिली सम्पत्तियों पर चन्द्रदीप राय उर्फ लुदुक राय स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए चले आये। कुछ समय बाद चन्द्रदीप राय उर्फ लुदुक राय भी अपने पीछे दो पुत्र यथा श्री राजेश कुमार यादव एवं श्री अवधेश कुमार को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मरणोपरान्त अपने पिता द्वारा छोड़ी गयी लेख्य सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्तियों पर श्री राजेश कुमार यादव एवं श्री अवधेश कुमार संयुक्त रूप से स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए चले आ रहे है तथा सरकार को लगान भुगतान कर अपने पिता के नाम से जमाबंदी संख्या-35A पर रसीद कटाते चले आ रहे है।

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

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

यह कि रियल ग्रीन होम्स प्राइवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिला

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशीप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यवसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार के 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 संबंधि में यह विश्वास दिलाया कि भूमि हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी भूखण्ड स्वामीगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति 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 द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना 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 इमारत से संबंधित नए/अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तो के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें।

2. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात 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।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

4. यह कि भूखण्ड स्वामीगण यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना 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 प्राप्त 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना 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 करेंगें, भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे तो उसमें भी जमीन मालिकगण को उनके एराजी के अनुसार का 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा होगा।

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

Real Green Homes Pvt. Ltd.

जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/ पटना 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित 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 भूखण्ड 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 साथ हीं साथ दो कार पार्किंग की जगह भी विकासकर्त्ता द्वारा जमीन मालिक को दिया जायेगा 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 हैं, अगर कोई दावा करता हैं तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेवारी 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 करेंगें, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर/ भवन निर्माता/ उन्नयकर्त्ता/ विकासक का हिस्सा नहीं होगा।

9. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात भूखण्ड स्वामीगण को अपने अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतं के उनही के जमीन पर बने ब्लॉक में दुकान/ऑफिस इत्यादि के रूप में मिलेगा, क्योंकि भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

10. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित

Real Organ Marine Pvt. Ltd.

हिस्सा का वितरण (Share Distribtuion) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त दुकान/ऑफिस/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

11. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालकिन का स्त्रीधन है जिस पर बहुमंजिला ईमारत के निर्माणोपरान्त विकासकर्ता के साथ शेयर वितरण करने के समय अपने हिस्से में से अपने किसी मनोनित व्यक्ति या नॉमिनी के नाम से शेयर डिवीजन करेंगी तथा शेयर वितरण के समय फ्लटों 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 स्वामीगण बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्ता को देंगे। अगर विकासकर्ता को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्ता बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामीगण को देंगे।

12. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर वो अन्यच 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार/रेरा से स्वीकृति 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 **48 माह** इसके अतिरिक्त **छः महीना** का समय विकासकर्ता 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण/ प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे।

जिला अंचल अधिकारी का कार्यालय पटना

यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को वचन देते है कि निचे वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत का पूर्ण निर्माण एवं फिनिशिंग **48 माह** एवं 06 माह अतिरिक्त समय के अन्दर पूरा कर प्रथम पक्ष के हिस्से का दखल कब्जा दे देंगे।

यह कि दो निजी पार्किंग भी विकासकर्त्ता, भूस्वामीगण को देंगे एवं रेरा से नक्शा पास होने के बाद 4 वर्ष 6 महीना के अन्दर विकासकर्त्ता, भूस्वामीगण को पोजिशन दे देंगे अन्यथा रेरा के अनुसार जो पेनाल्टी बनता है वह भूस्वामीगण को देंगे।

14. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

15. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिए जवाबदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जवाबदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जवाबदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण की होगी तथा अनुसूची-1 में वर्णित भूमि से सम्बंधित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण पूर्ण रूप से जवाबदेह होंगे।

16. यह कि इस एकरारनामा के तहत् विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से हीं सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

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

राजेश कुमार सिंह
20/04/23

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
20/04/23

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

18. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के सटे/अलग-बगल/ आगे-पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्ता बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकासकर्ता एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते है या भूखण्ड खरीदते है 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 बैक एरिया या कौमन एरिया को दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/ पहुंच-मार्ग/ उपागमन सड़क के रूप में करेंगे।

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

निबंधक
पटना

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

18. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के सटे/अलग-बगल/ आगे-पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्ता बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकासकर्ता एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते है या भूखण्ड खरीदते है 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 बैक एरिया या कौमन एरिया को दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/ पहुंच-मार्ग/ उपागमन सड़क के रूप में करेंगे।

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

Read Owner Housing Pvt. Ltd. राजेश कुमार गुप्ता

टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी को भुगतान कर सकें।

20. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा आदि अनुमोदित होता है वो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित 50 प्रतिशत-50 प्रतिशत अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड/ स्वामियों का प्रति दुकान/ऑफिस अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

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

22. यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्ता 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, इलेक्ट्रोनिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

23. यह कि भूखण्ड स्वामीगण ने विकासकर्ता की सहमति से निर्णय लिया है कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक एसोशिएशन सभी दुकान/ऑफिस स्वामियों द्वारा बनाया जायेगा। प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सभी दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर स्वामियों द्वारा धरोहर राशि के रूप में एकमुस्त राशि भूखण्ड स्वामीगण वो विकासकर्ता द्वारा तय की गयी रकम के अनुसार दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर के दखल-कब्जा के पूर्व एसोसिएशन के खाता में जमा करना होगा और सभी दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर स्वामीगण मिलकर एसोसिएशन के द्वारा अपार्टमेन्ट का रख-रखाव एवं देख-भाल करेंगे और इसमें होने वाले खर्च का वहन एसोसिएशन के खाता में जमा राशि के खुद वो सभी सदस्य के द्वारा अपने-अपने हिस्से के राशि के द्वारा की जाएगी।

24. यह कि मालिक सहमत है और वचनवद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2013 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्त्तक एवं भू-स्वामीगण अपने-अपने

Read Omega Homes Pvt. Ltd.
Director

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 सकेंग और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

25. यह कि भूखण्ड स्वामीगण घोषणा करते है:-

(i) यह कि भूखण्ड स्वामीगण को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें 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, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

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

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

(v) 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।

(vi) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संम्पति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने का अधिकार होगा।

(vii) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इतारतों के किसी भी हिस्से पर या

जिला अवर निबंधक पटना

सामुहिक/सार्वजनिक क्षेत्र/छत/भूमि/ चाहरदीवारी 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण/यूनीट स्वामियों/प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(viii) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के निश्वत् न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतू सभी प्रकार के अधिकार देते है।

26. भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते है कि वे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरूप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

27. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण वचनवद्ध है कि वे ऐसा कोई भी कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त जमीन के उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासक पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

28. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Concilation Act 1996 के तहत् किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

29. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम एक्ट 2013/ समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बंधित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्ते लागू होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण ने विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये है 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 सम्बंधित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालयद्व भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बंधित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा

Real Queen Heights Pvt. Ltd.

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 कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखें है वो न किये है और न हीं भविष्य में करेंग, अगर विकासकर्ता 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 जाये या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण या इनके उत्तराधिकारी से बअदालत कानूनी कार्रवाई करके वसूल कर लेंगे।

अनुसूची–1

कुल क्षेत्रफल–**4 कट्ठा यानि 5444 वर्गफीट अर्थात 12.5 डिसमील** एराजी परती भूमि जिसका अधिकार कास्त रैयती नगदी कायमी, जो व्यवसायिक प्रधान सड़क वाके **मौजा–चितकोहरा (Patna M.V.R. Serial No.-114, Zone-3, Year-2017),** थाना–बेउर, जिला–पटना, अवर निबंधन कार्यालय वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना में अवस्थित है, जिसका थाना नं0–17 (सत्रह), तौजी नं0–5237, खाता नं0–141 **(एक सौ इकतालीस), वो सर्वे पार्ट प्लॉट नं0–1037 (एक हजार सैंतीस) है** का अंश है। जिसका सालाना मालगुजारी अंकेन् 1/– रूपये अलावे शेष जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी पटना सदर को जमाबंदी संख्या–35A से देय है और जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:–

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर – स्व0 बलदेव राय
दक्षिण – जय सिंह राय वगैरह
पूरब – हाल खरीदार
पश्चिम – स्व0 यमुना राय एवं नवलेश कुमार

संपत्ति का सरकारी मूल्य

Government value of the property **(Patna M.V.R Serial No.-114, Zone-3, Year-2017) @ Rs.30,00,000/-**per decimal of total measuring area **12.5 Decimals** i.e. **Rs.3,75,00,000/-**(Rupees Three Crore Seventy Five Lakhs only) and Value of the Boundary wall of Rs.25,00,000/- (Rupees Twenty Five Lakhs only) i.e. Total Value of **Rs.4,00,00,000/- (Rupees Four Crore only)**

जिला अवर निबंधक पटना

सभी प्रकार के शुल्क से मुक्त पाये।

अनुसूची–II

पूर्ण इमारत के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

लोहा :– सेल, जिंदल, राष्ट्रीय, इस्पात, एसआरएमबी

सिमेंट :– लाफार्ज, अल्ट्राटेक, डालमिया, बिड़ला गोल्ड।

दरवाजा :– टाटा का दरवाजा, प्लाईवूड का

खिड़की :– यू.पी.भी.सी. और चौखट साल लकड़ी ग्रीन प्लाई, सेन्चूरी।

फर्श :– टाइल्स (सोमानी, जॉनसन, केराविट) और कॉमन क्षेत्र में मार्बल, रसोईघर में ग्रेनाइट।

इलेक्ट्रीक :– ऐंकर, हैवल्स, एल एण्ड टी

प्लंबिंग :– सुप्रीम और आर्शिवाद पाइप्स हिंदवेयर, पैरीवेयर

लिफ्ट :– जॉनसन, कोन और ओटिस।

जेनरेटर :– आईसर, किर्लोस्कर, अशोक लेलैण्ड

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे। अगर फेर–बदल होता है तो जमीन मालिक की सहमति आवश्यक है।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची– III

पूर्ण इतारत के दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर की खास विशेषताएं :–

Common Aminities

i) CCTV Camera

ii) Intercom

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Read Green Homes Pvt. Ltd.

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

गवाहगण का हस्ताक्षर

1.
Avinash Kumar
S/o. Rajesh Yadav
Mo:- Bhikhanchak Po:-Anisabad
PS:- Gardanibagh Patna-02.

भूखण्ड स्वामीगण का हस्ताक्षर

(1) राजेश कुमार यादव
20/04/18

(2) रंजीत कुमार
20/04/18

2.
Ranveer Kumar
S/o Ram Taleshwar singh
Vill- Pinjarawlo, P.S- Sigori
P.O- Sahora, Patna

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

Pvt. Ltd.
Director
20/04/18

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

Under 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. 801000/-**
Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	821500/-

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	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0	TOTAL-	20000

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 21/09/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 20th September 2023 by Rajesh Kumar Yadav Late Chandradeep Ray by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Patna

राजेश कुमार यादव
21/09/23
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:21/09/2023

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Avinash Kumar' age '28' Sex 'M', 'Rajesh Yadav', resident of 'Bhikhachak, P.S.- Gardanibagh, Dist.- Patna.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 21/09/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 329 on pages on 306 -324, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-51 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Registering Officer
Patna

Date : 21/09/2023

Token No. : 15777 **Year : 2023** **S.No. : 15643** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 14470**

Serial No. 10263

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

This document was presented for registration on **09/08/2021** by **Ranju Kumari**
A stamp duty of Rs. **104140**/- and other fees of Rs. **21000**/- 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. **9948** in Book No. **1**, Volume No. **248** on pages from **483** to **500** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **36** / Year **2021**

9/8/2021

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 09/08/2021 Token No: 10467 /2021

Ranju Kumari 9/8/2021

(उन्नयन मनोबंध)

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक-09/08/2021.. ई० को निम्नांकित पक्षों के द्वारा निष्पादित किया गया है।

श्रीमती रंजु कुमारी, उम्र-32 वर्ष पिता का नाम श्री रामजी प्रसाद, निवासी ग्राम-नत्थुपुर, थाना-फुलवारी शरीफ, जिला-पटना, पिन कोड-804453, राज्य-बिहार, जाति-यादव, पेशा-गृहिणी, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो (शब्दवली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारीद्व मिष्पादक, प्रशासक हिबद्व उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें इसमें भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष कहा गया है।

PAN.-CLMPK6042B. **Mobile No.-8986058020.**

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Jaya Narayan MD
9/8/21

District Registry Office,Patna

ber 10467 Reg. Year 2021 Serial Number 10263 Deed N

	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
nt	Rajeev Nayana (M Dir.)					
	Rajeev Nayana 9/8/21					
esented y	Ranju Kumari					
ig.	Ranju Kumari 9/8/2021					
xecutant	Ranju Kumari					
ig.		× Photo	✓ Thumb	× Index	× Middle	× Ring
dentified By	Binod Kumar					
Sig.	Binod Kumar 9/8/21					

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop131

Ranju Kumari
9/8/2021

एवं

रियल ग्रीन होम्स प्राईवेट लिमिटेड (REAL GREEN HOMES PVT. LTD.), जो कम्पनीज अधिनियम 2013 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कॉपोरेट पहचान संख्या-U70102BR2015PTC023757, जिसका निबंधन कार्यालय-मकान सं0-23, नियर एस. बी. आई. बैंक, एस. के. नगर, रोड नं0-25, जिला-पटना, पिन कोड-800001, द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री राजीव नयन,** उम्र- 34 वर्ष लगभग, पिता का नाम श्री अवधेश शर्मा, निवासी-शाही भवन, गंगा विहार कॉलोनी, थाना-बेउर, जिला-पटना, राज्य-बिहार, जाति-भूमिहार, पेशा-व्यवसाय, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासकर्त्ता इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच निष्पादित हुआ।

PAN.-AAHCR2141P. **Mobile No.-9576411222.**

यह कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष **मौजा-चितकोहरा, थाना-**बेउर, जिला-पटना के थाना नं0-17 (सत्रह), तौजी नं0-5237 (पाँच हजार दो सौ सैतीस), खाता नं0-113 (एक सौ तेरह), **वो सर्वे पार्ट प्लॉट नं0-1027 (एक हजार सतार्इश) है,** जिसका रकवा/क्षेत्रफल-**11 धुर यानी की 748.55 वर्गफीट यानी 1.71 डिसमील** है जो भूस्वामी 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।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष की खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष ने श्री हंस नाथ कुमार रावत पिता का नाम महाजन रावत, निवासी-रोशन लाल को-ऑपरेटिव हरनीचक, थाना-फुलवारी शरीफ, जिला-पटना वो वर्तमान निवासी-क्वार्टर नं0-2351 सेक्टर-8, बी.सी. रोड बोकरो स्टील सीटी, से निर्विवाद विक्रय पत्र के द्वारा अवर निबंधन कार्यालय पटना में दिनांक-20/12/2006 ई0 को खरीद किए है। जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0-836, पेज नं0-531 से लगायत 541, टोकन नं0-17013 तथा वसीका सं0-14896 वर्ष 2006 ई0 का है। तब से लेकर आज तक सम्पत्ति जमीन मालिक के शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चला आ रहा है तथा सम्पत्ति संबंधित विवाद किसी दुसरे के साथ नहीं है तथा सरकार को लगान सभा प्रकार के रोक से मुक्त पाया

Ranjan Kumar 9/8/2021

Real Green Homes Pvt. Ltd. Rajiv Nayan, MD

जाँच लिपिक 7/8/2021

भुगतान कर श्रीमती रंजु कुमारी के नाम से जमाबंदी नं0-4240/1 से रकते चले आ रहे है।

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

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

यह कि **रियल ग्रीन होम्स प्राइवेट लिमिटेड** एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशीप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यवसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार के भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

Ranju Kumari
9/8/2021

यह कि भूखण्ड स्वामी/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 स्वामी ने अनुसूची-1 में वर्णित भूमि के संबंधि में यह विश्वास दिलाया कि भूमि हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी भूखण्ड स्वामी पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामी का रहेगा।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

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 शर्त्तों एवं बंधणों पर किया जायेगाः-

1. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची-1 की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना 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 इमारत से संबंधित नए/अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तो के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें।

2. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

4. यह कि भूखण्ड स्वामी यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना 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 प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगें।

5. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामी अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पंक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह

Ranjan Kumar 9/8/2021

Real Green Homes Pvt. Ltd. Director 9/8/2021

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 करेंगें, भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. यह कि इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामी, 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/ पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृत के बाद दी जाएगी।

Ranjan Kumar
9/8/2021

7. यह कि दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के हिस्से में प्रथम पक्ष अर्थात भूखण्ड स्वामी के अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में सड़क की चौड़ाई हेतु छोड़ें गये भूखण्ड को घटाकर बचे हुये भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत एफ.ए.आर. के अनुसार कुल परम निर्मित क्षेत्र का **56 प्रतिशत** हिस्सा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का **44 प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्त्ता के द्वारा दी जाती है।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
MD
06/08/2021

8. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी घोषणा करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामी के आलवे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं हैं, अगर कोई दावा करता हैं तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेवारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामी की हैं वो रहेगी वो इसका निपटारा भूखण्ड स्वामी स्वयं प्रस्तावित निर्माणधीन इमारत में अपने मिलने वाले 56 प्रतिशत हिस्से के द्वारा हीं करेंगें, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर/ भवन निर्माता/ उन्नयकर्त्ता/विकासक का हिस्सा नहीं होगा।

9. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात भूखण्ड स्वामी को अपने अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के उनही के जमीन पर बने ब्लॉक में दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर इत्यादि के रूप में मिलेगा, क्योंकि भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

10. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribtuion) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

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

12. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर वो अन्यच स्थान के

Ranjan Kumar 9/8/2021

Real Green Homes Pvt. Ltd. MD 06/08/2021

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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार/रेरा से स्वीकृति 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 **42 माह** इसके अतिरिक्त **छः महीना** का समय विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे।

यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को वचन देते है कि निचे वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत का पूर्ण निर्माण एवं फिनिशिंग **42 माह** एवं **06 माह** अतिरिक्त समय के अन्दर पूरा कर प्रथम पक्ष के हिस्से का दखल कब्जा दे देंगे।

14. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

15. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिए जवाबदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जवाबदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जवाबदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की होगी तथा अनुसूची-1 में वर्णित भूमि से सम्बंधित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी पूर्ण रूप से जवाबदेह होंगे।

16. यह कि इस एकरारनामा के तहत् विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से हीं सरोकार होगा

Ranjan Kumar
9/8/2021

Real Green Homes Pvt. Ltd.
MD
06/08/2021

और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

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

17. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने-अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

Ranju Kumari
9/8/2021

18. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के सटे/अलग-बगल/आगे-पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्ता बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकासकर्ता एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते है या भूखण्ड खरीदते है 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 बैक एरिया या कौमन एरिया को दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुंच-मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
MD

19. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर/सर्विस टैक्सद्व बिक्री कर नगर निगन कर, VAT GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार

सम्बंधित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से टैक्स का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। अगर सम्बंधित विभाग/कार्यालय पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर निगम कर, VAT GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी 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 निगम कर VAT GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी प्रथम पक्ष भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स/चुंगी का भुगतान प्राप्त कर देंगे। जिससे की प्रथम पक्ष सम्बंधित विभाग/ कार्यालय द्वारा मांगा गया पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्सद्ध बिक्री कर नगर पालिका करद्ध VAT GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/ टैक्स/चुंगी भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बंधित विभाग/ कार्यालय पूरा सेवा कर/सर्विस टैक्स बिक्री कर नगर पालिका कर, VAT GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी द्वितीय पक्ष को हीं भुगतान करने हेतु आदेश देती है। उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर/टैक्स/चुंगी का भुगतान प्राप्त कर देंगे, जिससे की द्वितीय पक्ष सम्बंधित विभाग/कार्यालय द्वारा मांगा गया पूरा सेवा कर/ सर्विस टैक्स, बिक्री कर नगर पालिका कर, VAT GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी को भुगतान कर सकें।

20. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा आदि अनुमोदित होता है वो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित 56 प्रतिशत-42 प्रतिशत अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड/ स्वामियों का प्रति दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

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

22. यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्ता प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए रकम अुदान वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु

Ranjan Kumar 9/8/2021

Real Green Homes Pvt. Ltd. MD 06/08/2021

अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रोनिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

23. यह कि भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्ता की सहमति से निर्णय लिया है कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक एसोशिएशन सभी दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर स्वामियों द्वारा बनाया जायेगा। प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सभी दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर स्वामियों द्वारा धरोहर राशि के रूप में एकमुस्त राशि भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्ता द्वारा तय की गयी रकम के अनुसार दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर के दखल–कब्जा के पूर्व एसोसिएशन के खाता में जमा करना होगा और सभी दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर स्वामी मिलकर एसोसिएशन के द्वारा अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देख–भाल करेंगे और इसमें होने वाले खर्च का वहन एसोसिएशन के खाता में जमा राशि के खुद वो सभी सदस्य के द्वारा अपने–अपने हिस्से के राशि के द्वारा की जाएगी।

24. यह कि मालिक सहमत है और वचनवद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2013 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्त्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी 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 सकेंग और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें भूखण्ड स्वामी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

Ranjan Kumar 9/8/2021

Real Green Homes Pvt. Ltd.
MD
06/08/2021

25. यह कि भूखण्ड स्वामी घोषणा करते है:–

(i) यह कि भूखण्ड स्वामी को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें 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, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii) कि भूखण्ड स्वामी के आलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामी किसी बेनामी भूखण्ड स्वामी के बेनामीदार नहीं है।

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

(v) 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 स्वामी उसका भुगतान करेंगे।

(vi) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संम्पति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने का अधिकार होगा।

(vii) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इतारतों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक/सार्वजनिक क्षेत्र/छत/भूमि/चाहरदीवारी 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी/यूनीट स्वामियों/प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(viii) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के निश्वत् न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतू सभी प्रकार के अधिकार देते है।

26. भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते है कि वे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरूप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामी की ओर से

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
MD
06/08/2021

Ramjee Kumar
9/8/2021

विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

27. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वचनवद्ध है कि वे ऐसा कोई भी कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त जमीन के उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासक पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

28. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Concilation Act 1996 के तहत् किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

29. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम एक्ट 2013/ समय-समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बंधित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्ते लागू होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये है 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 सम्बंधित वाद-विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक-साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालयद्व भू-अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बंधित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी-गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी-गैरसरकारी 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 स्वामी उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखें है वो न किये है और न हीं भविष्य में करेंग, अगर विकासकर्ता 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 जाये या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम

Ranjan Kumar 9/8/2021

For Real Green Homes Pvt. Ltd. MD 06/08/2021

पक्ष भूखण्ड स्वामी या इनके उत्तराधिकारी से बअदालत कानूनी कार्रवाई करके वसूल कर लेंगे।

अनुसूची–1

यह की क्षेत्रफल–11 धुर यानी की 748.55 वर्गफीट यानी 1.71 डिसमील एराजी परती भूमि जिसका अधिकार कास्त रैयती नगदी कायमी, अवस्थित वाके **मौजा**–चितकोहरा **(Patna M.V.R. Serial No.-114, Zone-3, Year-2017), थाना**–बेउर, जिला–पटना, अवर निबंधन कार्यालय वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना है। जिसका थाना नं0–17 (सत्रह), तौजी नं0–5237 (पाँच हजार दो सौ सैतीस), खाता नं0–113 (एक सौ तेरह), वो सर्वे पार्ट प्लॉट नं0–1027 **(एक हजार सताईश) है** का अंश है। जिसका सालाना मालगुजारी अंकेन् 1/– रूपये अलावे शेष जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी पटना सदर को जमाबंदी नं0–4240/1 से देय है और जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:–

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर	–	बाईपास रोड
दक्षिण	–	प्लॉट नं0–1028 श्रीमती बिन्दा देवी
पूरब	–	श्रीमती उषा कुमारी
पश्चिम	–	बाईपास रोड बिन्दा देवी प्लॉट नं0–1028

संपत्ति का सरकारी मूल्य

Government value of the property **(Patna M.V.R Serial No.-114, Zone-3, Year-2017) @ Rs.30,00,000/-**per decimal of total measuring area **1-71875 Decimals** i.e. **Rs.51,57,000/-(Rupees Fifty One Lakhs Fifty Sevent Thousand only)**

अनुसूची–II

पूर्ण इमारत के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

लोहा	:–	सेल, जिंदल, राष्ट्रीय, इस्पात, एसआरएमबी
सिमेंट	:–	लाफार्ज, अल्ट्राटेक, डालमिया, बिड़ला गोल्ड।
दरवाजा	:–	टाटा का दरवाजा, प्लाईवूड का
खिड़की	:–	यू.पी.भी.सी. और चौखट साल लकड़ी ग्रीन प्लाई, सेन्चूरी।
फर्श	:–	टाइल्स (सोमानी, जॉनसन, केराविट) और कॉमन क्षेत्र में मार्बल, रसोईघर में ग्रेनाइट।

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

इलेक्ट्रीक :- ऐंकर, हैवल्स, एल एण्ड टी
प्लंबिंग :- सुप्रीम और आर्शिवाद पाइप्स हिंदवेयर, पैरीवेयर
लिफ्ट :- जॉनसन, कोन और ओटिस।
जेनरेटर :- आईसर, किर्लोस्कर, अशोक लेलैण्ड

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे। अगर फेर-बदल होता है तो जमीन मालिक की सहमति आवश्यक है।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची- III

पूर्ण इमारत दुकान/ ऑफिस, मॉल एवं व्यवसायिक परिसर की खास विशेषताएं :-

Common Aminities
i) CCTV Camera
ii) Intercom

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

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. विनोद कुमार
पिता :- स्व बालदेव प्र० सिंह
मोहल्ला - भरखाचक
थाना - शहीदीबाग
जिला - पटना

2. बल्लू कुमार
पिता - स्व० बालदेव प्र० सिंह
मो० - भरखाचक
थाना - शहीदीबाग
जिला - पटना

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

Pooja kumari
9/8/2021

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

Real Green Homes Pvt. Ltd.
Uday Narayan
MD
06/08/2021

This deed is drafted by me according to the directions of the Builder/vendor and the Land Owner, and on basis of the available papers and documents.

(UDAY NARAYAN SINGH)
ADVOCATE
C.B.A, Patna
License No.-5167/1995.