

Serial No. 7305

Deed No. 7180



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **25/07/2023** by **Kaushalya Devi**

A stamp duty of Rs. **31480/-** 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. **7180** in Book No. **1**, Volume No. **159** on pages from **397** to **415** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **25** / Year **2023**

Date: 25/07/2023

Token No: 7415 / 2023

Registering Officer, Danapur

Signature with Date
(Arpana)

Swet Ranjan Singh
25-7-23

मौज - पदलपुर - 43
रोक सुची खेख बांजीचिक विस्ट स
मिलन मिश्र।
प्लेस 154, 155-21/9/14

25/7/2023
दस्तावेज

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकसरनामा आज दिनांक-25.07.2023 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :-

(I) श्रीमती कौशल्या देवी (MRS. KAUSHALYA DEVI), (Mobile No.-9110063517, Aadhaar No.-8057 2837 3391), पति का नाम स्वर्गीय निवास प्रसाद,

(II) श्री स्वेत रजन निराला (MR. SWET RANJAN NIRALA), (Mobile No.-9110063517, Aadhaar No.-8925 0271 4144), पिता का नाम स्वर्गीय निवास प्रसाद,

दोनों निवासी ग्राम-मखदुमपुर, पत्रालय-खगौल, थाना-हानापुर, जिला-पटना (बिहार), पिन-801105, राष्ट्रीयता-भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारसिम्पण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे "भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष" इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

विकासकर्ता / उन्नयनकर्ता / द्वितीय पक्ष नाम एवं पूरा पता



दस्तावेज जांचा

लिपिक

Kaushalya Devi
25-7-23

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

25-7-23

AUTH. SIGN.

25/7/23

Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 7415

Reg. Year 2023

Serial Number 7305

Deed Number 7180

PresType

Name

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

Little

Claimant

Shivanand Kumar (Agent)



Sig.

Shivanand Kumar
25/7/23

Claimant

Venus Star Construction
Private Limited

Sig.

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

Little

Claimant

Vinay Pruthi (C.E.O. And
Principal)

Sig.

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

Little

Presented By Kaushalya Devi

Sig.

Kaushalya Devi
25/7/2023



Executant

Kaushalya Devi

Sig.

Kaushalya Devi
25/7/2023

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

Little

Executant

Swet Ranjan Nirala

Sig.

Swet Ranjan Nirala
25.07.2023



Identified By Gautam Kumar

Sig.

Gautam Kumar
25/08/2023



Kaushalya Devi
25/7/2023

[Signature]

विकासकर्ता/उन्नयनकर्ता/द्वितीय पक्ष नाम एवं पूरा पता :-

वीनस स्टार कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED), (PAN-AADCV5348L), कम्पनी अधिनियम, 1956 (1956 का 1) के अंतर्गत पंजीकृत है, जिसका कॉर्पोरेट पहचान सं०-U45200BR 2011PTC016549 एवं निबन्धित कार्यालय -102/103, प्रथम तल्ला, वीनस हेरिटेज अपार्टमेन्ट, पीलर सं०-91 के उत्तर, शेखपुरा मोड़, बेली रोड, थाना-शास्त्री नगर, पत्रालय-बी०भी० कॉलेज, शहर वो जिला-पटना (बिहार), पिन-800014, द्वारा मुख्य कार्यकारी अधिकारी (C.E.O.) श्री विनय परूथी (MR. VINAY PRUTHI) (Aged About-45 Years, Mobile No.-7400330000, Aadhaar-8208 9257 3789), पिता का नाम श्री योगराज परूथी, निवास स्थान-फ्लैट संख्या-1104, प्रथम तल्ला, सिल्वर सिटी टावर, सिल्वर सिटी मेन जीराकपुर, थाना एवं पत्रालय-जीराकपुर, एस०ए०एस० नगर, मोहाली (पंजाब), पिन-140603, द्वारा प्रमाणीकृत मुख्तारनामा धारक श्री शिवानन्द कुमार (MR. SHIVANAND KUMAR), (Aadhaar No.-8210 0670 5000, Mobile No.-7070992584), पिता का नाम श्री सत्यनारायण साह, निवास स्थान-जय हिन्द कॉलोनी, न्यू रानीपुर, फुलवारी शरीफ, पत्रालय एवं थाना-फुलवारी शरीफ, जिला-पटना (बिहार), राष्ट्रीयता-भारतीय, जिसका निबन्धित प्रमाणीकृत मुख्तारनामा सं०-40, पुस्तक सं०-4, जिल्द सं०-1, पृष्ठ सं०-380 से 385 तक, टोकन सं०-4480/2023 ई० वो सिरीयल सं०-4404, दिनांक-28-04-2023 ई० अवर निबन्धन कार्यालय, दानापुर (बिहार) से निबन्धित है। (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे “विकासकर्ता/उन्नयनकर्ता/द्वितीय पक्ष” इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।



Swati Ranjan Nanda
25-7-23

Kaushya Devi
25-7-23

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Swati
25-7-23
AUTH. SIGN.

— :: सन्दर्भ :: —

हकिगत यह है कि अनुसूची-1 में वर्णित खेसरा सं0-154 क्षेत्रफल 53 डिसमिल के निश्वत् सर्वे खतीयान में महादेव गोप का नाम दर्ज हैं। महादेव गोप उक्त सम्पत्ति के उत्पत्ति आय का उपभोग वो उपयोग आजीवन करते हुए अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने दो पुत्रगण भोगराज भगत वो हेमनाथ भगत को छोड़कर स्वर्गवास कर गए। महादेव गोप के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् इनके द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू-स्वामी की हैसियत से भोगराज भगत एवं हेमनाथ भगत काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये चले आये, समयोपरान्त हेमनाथ भगत अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने भाई भोगराज भगत को अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में छोड़कर नावलद स्वर्गवास कर गये। समयोपरान्त भोगराज भगत भी अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने तीन पुत्रगण युगेश्वर भगत, श्रीगोविन्द भगत वो जयगोविन्द भगत उर्फ जयगोविन्द प्रसाद को अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने माता-पिता द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू-स्वामिणी की हैसियत से युगेश्वर भगत, श्रीगोविन्द भगत वो जयगोविन्द भगत उर्फ जयगोविन्द प्रसाद आपसी बँटवारा कर लिए, बँटवारा के द्वारा अनुसूची-1 में वर्णित खेसरा सं0-154 श्रीगोविन्द भगत को खास हिस्से वो दाज में मिला, जिसपर बँटवारा के दिन से बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर श्रीगोविन्द भगत शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते चले आए।

यह कि भोगराज भगत के तीन पुत्रगण नामतः युगेश्वर भगत, श्रीगोविन्द भगत वो जयगोविन्द भगत उर्फ जयगोविन्द प्रसाद परिवार में साथ रहते हुये, युगेश्वर भगत, पिता का नाम भोगराज भगत, निवासी -मखदुमपुर लखनीबिगहा, परगना-फुलवारी शरीफ, थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार) के नाम से अनुसूची-1 में वर्णित खेसरा सं0 155 में 48 डिसमिल को अवर निबंधन कार्यालय-दीनापुर वर्तमान दानापुर (बिहार) के द्वारा दिनांक-03.12.1934 ई0 को निबंधित विक्रय-पत्र सं0-3029, पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-36, पृष्ठ संख्या-273 से 275 तक के द्वारा रघुवीर शरण महतो, पिता का नाम देवी महतो, निवास स्थान कोठीयाँ, परगना-

Surek Rajam Singh
25-7-23

Kaushya Devi
25-7-23

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Subti 25-7-23
AUTH. SIGN.



फुलवारी शरीफ, थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार) से खरीद किये थे एवं खरीदारी के दिन से युगेश्वर भगत, श्रीगोविन्द भगत वो जयगोविन्द भगत उर्फ जयगोविन्द प्रसाद उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, आपस में बँटवारा कर लिये, जिसमें अनुसूची-1 में वर्णित खेसरा सं० 155 वो अन्य एराजीयात श्रीगोविन्द भगत के खास हिस्से वो दाज में मिला।

यह कि उपरोक्त श्रीगोविन्द भगत बँटवारा के दिन से बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने तीन पुत्रगण लक्ष्मी नारायण यादव उर्फ लक्ष्मी नारायण राय, लुटन राय वो राम प्रसाद यादव को अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने माता-पिता द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू-स्वामीगण की हैसियत से लक्ष्मी नारायण यादव उर्फ लक्ष्मी नारायण राय, लुटन राय वो राम प्रसाद यादव आपसी बँटवारा कर लिए, बँटवारा के द्वारा अनुसूची-1 में वर्णित खेसरा सं० 155 वो अन्य एराजीयात लक्ष्मी नारायण यादव उर्फ लक्ष्मी नारायण राय के खास हिस्से वो दाज में मिला, समयोपरान्त लक्ष्मी नारायण यादव उर्फ लक्ष्मी नारायण राय अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने चार पुत्रगण श्री चन्द्रकेतु प्रसाद, श्री ललन प्रसाद, निवास प्रसाद एवं श्री अनिल कुमार को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् श्री चन्द्रकेतु प्रसाद, श्री ललन प्रसाद, निवास प्रसाद एवं श्री अनिल कुमार शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामीगण की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, अपना नाम दाखिल-खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर-2 में दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका-लखनीबिगहा को जमाबन्दी सं०-14/1, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं०-212139900073506, भाग वर्तमान-01, पृष्ठ सं०-71586 पर लगान अदा करते हुये, आपसी बँटवारा कर लिए, बँटवारा के द्वारा उपरोक्त सम्पत्ति निवास प्रसाद के खास हिस्से वो दाज में मिला, जिसपर बँटवारा के दिन से बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर निवास प्रसाद शान्ति पूर्वक



Sweet Ranyam Nibed
25-7-23

Kareshya Devi

25-7-23

25-7-23

Auth. SIGN.

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपनी पत्नी श्रीमती कौशल्या देवी (भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष सं०-I) एवं एक पुत्र श्री स्वेत रंजन निराला (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं०-II) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। निवास प्रसाद द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू-स्वामीगण के हैसियत से पत्नी श्रीमती कौशल्या देवी (भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष सं०-I) एवं एक पुत्र श्री स्वेत रंजन निराला (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं०-II) उपरोक्त सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामीगण की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये चले आ रहे हैं।

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

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

यह कि वीनस स्टार कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिप्लेक्स/गुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची-I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की निर्माण करेंगे।



Sweet Ranjan Nishad
25-7-23

Kaushalya Devi
25-7-23

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

25-7-23
AUTH. SIGN.

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-I में वर्णित भूमि पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा :-

1. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची-I में वर्णित भूमि को, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत करके उसके अनुरूप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय-समय पर संशोधित अधिनियम/सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य वर्णित निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे। इस संदर्भ में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की पूरी जिम्मेदारी होगी कि सम्बन्धित विभाग को देने हेतु आवश्यक सभी भूमि सम्बन्धित दस्तावेज इस एकरारनामा के निष्पादन के तुरन्त बाद विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर दें एवं भूमि के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।

2. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची-I में वर्णित भूखण्ड के स्वामित्व संबंधित सभी दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति/छायाप्रति विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर देंगे और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसे भी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे, जिसे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष कार्य के समाप्ति के पश्चात् वापस कर देंगे।

3. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

4. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष सहमत है कि अनुसूची-I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Kaushalya Devi

25-7-23

25-7-23

AUTH. SIGN.

Swet Ranjan Mishra
25-7-23



अगर हो, को विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृत प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

5. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर देंगे तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/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 ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. यह कि, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के लिये स्वीकृत F.A.R. के कुल निर्मित क्षेत्र में एक कच्चा समतुल्य 3.125 डिसमिल के बदले 1700 वर्गफीट परम निर्मित क्षेत्रफल (Super Built-Up Area) प्लैट के रूप में दिया जायेगा एवं एक प्लैट के साथ एक कार पार्किंग बिना किसी शुल्क के यानि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पार्किंग के लिये किसी प्रकार का शुल्क भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष से नहीं लिया जायेगा (पार्किंग का आवंटन कम्पनी द्वारा निर्धारित नियम एवं शर्तों के अनुसार होगा) के अनुसार प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आपसी सहमति के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो बाकी बचा कुल निर्मित क्षेत्र विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Karshya Devi

25-7-23

Auth

AUTH. SIGN.

Sweet Rangam Nigrah

7. यह कि अनुसूची-I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबन्धित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त युनिट, फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा। भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को मिलने वाले सम्पूर्ण हिस्सा का चयन भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति के अनुसार होगा।

8. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य पाँच वर्ष 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, बशर्त कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, लॉकडाउन, महामारी, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुँचाये तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

9. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, 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 निबटारेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

10. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।



Sweet Rangam
25-7-23

Kaushalya Devi
25-7-23

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

25-7-23
AUTH. SIGN.

11. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबाबदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबाबदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबाबदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची-1 में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/सेक के लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबाबदेह होंगे।

12. यह कि, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

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

13. 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, पूंजी का समावेश (लोन) विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामीगण 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 भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक-दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

14. यह कि जब कभी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन, लोन लेने हेतु पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु लोन हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शैयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

15. यह कि इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

Sweet Ranjanshree
25-7-23

Karush/ya Devi

25-7-23

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

25-7-23

AUTH. SIGN.



16. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह सहमति हुई है कि उपरी छत, सेट बैक, सीढ़ी इत्यादि पर सभी फ्लैट में रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा एवं व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का कोई दावा नहीं होगा।

17. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का बिक्री कर, नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुर्गी देना पड़ेगा तो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से/परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से के फ्लैट/परम निर्मित क्षेत्र इत्यादि का बिक्री या विक्रय-मनोबंध करेंगे उसका बिक्री कर, नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुर्गी प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को देंगे, परन्तु प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी अपने जितने हिस्से के फ्लैट/परम निर्मित क्षेत्र इत्यादि की बिक्री नहीं करते हुए स्वयं इस्तेमाल करने हेतु रखते हैं उसका बिक्री कर, नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुर्गी का भुगतान प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी नहीं करेंगे।

18. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष विकासकर्ता द्वितीय पक्ष से पूर्ण निर्माण होकर दखल-कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् अपने हिस्से से सम्बन्धित रख रेखाव शुल्क स्वयं या अपने क्रेता से प्राप्त कर भुगतान करेंगे। किसी भी परिस्थिति में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण अपने उपयोग हेतु रखने वाले हिस्से से सम्बन्धित इन्फ्रा/क्लब हाउस या अन्य किसी प्रकार का चार्ज या शुल्क नहीं देंगे, परन्तु विकासकर्ता द्वारा विक्रय किये गये अन्य फ्लैट क्रेता/धारक की तरह बिना चार्ज या शुल्क दिये हमेशा उपयोग एवं उपभोग करते रहेंगे।

19. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के शेयर वितरण के समय फ्लैटों के रूप में परम निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामी को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामी बड़े हुए परम निर्मित क्षेत्र का प्रतिफल की राशि लॉन्चिंग मूल्य (Launching Rate) के अनुसार आपसी सहमति से विकासकर्ता को देंगे अगर विकासकर्ता को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्ता बड़े हुए निर्मित क्षेत्र का प्रतिफल की राशि लॉन्चिंग मूल्य (Launching Rate) के अनुसार आपसी सहमति से भूखण्ड स्वामी को देंगे।

20. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के सटे अगल-बगल/आगे-पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच-मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु

Sweet Ranyamind

25-7-23

Kaushlyu Devi

25-7-23

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

25-7-23

Auth. SIGN.



अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगले-बगल/आगे-पीछे के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

21. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

22. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय-समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण होंगे तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से को पृथक्/अलग से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

23. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से के अनुसार काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर इस दस्तावेज के माध्यम से अपना-अपना नाम वर्तमान जमाबन्दी धारक के नाम के स्थान पर दाखिल खारीज के द्वारा रजिस्टर-2 में दर्ज कराकर लगान/कर निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामीगण की हैसियत से देय करते रहेंगे वो इसके अलावे भी जहाँ-जहाँ वो जिस-जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगे अपना नाम दर्ज करा लेंगे, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपत्ति न है वो न होगा।

24. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :-

(i) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिवाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त 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 उक्त भूमि से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर विकासकर्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो इसका पूरा निवारण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने स्वयं से करेंगे।

Sweet Ranjanshinde

25-7-23

Kareshiya Devi

25-7-23

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

25-7-23

AUTH. SIGN.



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

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

(vi) कि उक्त भूमि के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बकाया नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो भूखण्ड स्वामीगण उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामीगण वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग/अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यों के लिये भी आवेदन करेंगे।

(x) कि किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त संपत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

(xi) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सम्बन्धित व्यक्ति/एजेन्सी के द्वारा कर सकते हैं।

(xii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची-I में वर्णित भूखण्ड के निश्चित न्यायपूर्ण, विधि संगत निर्माण कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

Sweet Ranyamund

25-7-23

Karushya Devi

25-7-23

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

25-7-23
AUTH. SIGN.



25. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरूप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासकर्ता को प्राधिकृत करते हैं।

26. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

27. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा रखा जायेगा, इसमें भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति न है ना भविष्य में होगा।

28. यह कि इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

29. यह कि निर्माण अवधि में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं इसमें विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

30. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन की तिथि से लेकर बहुमंजिला इमारत के निर्माण पूर्ण होने तक किसी प्रकार का विघ्न, प्रतिबंध, अवरोध एवं बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे क्योंकि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन के पूर्व ही फर्म के कार्य करने के तरीके से अवगत होकर ही इस दस्तावेज का निष्पादन करने हेतु सहमत हुये हैं।

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

32. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

33. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय-समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होंगी।

Sweet Ranjan Singh
25-7-23

Kaushalya Devi
25-7-23

25-7-23
AUTH. SIGN.

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.



अनुसूची-I

विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवासीय परती भूमि का विवरण:-

क्षेत्रफल 10.418 डिसमिल आवासीय परती रैयती भूमि, अवस्थित मौजा-संदलपुर, परगना-फुलवारी शरीफ, थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार), अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय-पटना (बिहार)। जिसका थाना संख्या-43 (तेतालीस), तौजी-5306/बिहार सरकार एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹20/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका-लखनीबिगहा को दिया जा रहा है वो सम्पत्ति जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के अन्दर है, जिसका कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या, खाता संख्या, क्षेत्रफल वो चौहद्दी निम्नलिखित है:-

<u>खाता संख्या</u>	<u>कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या</u>	<u>क्षेत्रफल</u>
25	154 का अंश	0.79125 डिसमिल

:- : चौहद्दी : :-

<u>खाता संख्या</u>	<u>कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या</u>	<u>क्षेत्रफल</u>
24	155 का अंश	9.62675 डिसमिल

:- : चौहद्दी : :-

उत्तर :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-154 वीनस स्टार कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड.

दक्षिण :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-159 एवं 172.

पूरब :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-154 एवं 155.

पश्चिम :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-154 एवं 155.

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति न्यूनतम दर पंजी के कोड सं0-164 पर अंकित है एवं जिसका वर्तमान बाजार मूल्य ₹15,65,000/- रुपये मात्र (जिसमें अनुसूची-I में वर्णित कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-154 क्षेत्रफल-0.79125 डिसमिल का मूल्य-₹1,19,000/- एवं कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-155 क्षेत्रफल-9.62675 डिसमिल का मूल्य-₹14,46,000/-) है।



Sweet Ranjan Nidhi
28-7-23

Kaushalya Devi
28-7-23

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
28-7-23
AUTH. SIGN.

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

गवाह का नाम एवं पूरा पता :-

1.

जौनम कुमार
पिता - श्री लालन प्रसाद

ग्राम - मरवदुमपुर
पंच - खगोल

थाना - खानापुर

जिला - पटना

25/08/2023

Karushya Devi
25-7-23

Sureet Ranjan Ninda
25-7-23

2.

रंजीव कुमार
पिता - रंजीव कुमार

ग्राम - मरवदुमपुर

पंच - खगोल

थाना - खानापुर

जिला - पटना बिहार

25/7/2023

(भूखण्ड-स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

[Signature] 25-7-23
AUTH. SIGN.



(विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों व भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के कथनानुसार इस निर्विवाद उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा का प्रारूप तैयार किया, उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा के प्रारूप को अच्छी तरह से भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष व विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को पढ़कर सुना व समझा दिया।

टंकणकर्ता-

[Signature]

सुबोध कुमार (अधिवक्ता)
एम.एस.सी., एल.एल.बी.

PRAPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499



SPECIFICATION

1. STRUCTURE

: Earthquake Resistant R.C.C framed structure design by
Grade 'A' licensed structure engineer.

2. FLOORING

: Entire floor of flats and common space will be of Digital Vitrified Tiles
(600*1200)

3. KITCHEN

: Black Granite counter top with stainless steel sink (Parry ware) & drain board.
glazed tiles up to 3ft. height over counter. Provision for hot & cold water in
sink.

4. BATHROOM

: Provision for hot & cold-water system. Glazed tiles in eye soothing color on
top of wall ALL C.P fitting make by Jaguar. Sanitary ware and fitting of
Parryware which is ISI mark.

5. ELECTRICAL

: Concealed P.V.C conduit wiring with Havells ware and Accessories.
Power Distribution MCB's & branded modular switches.

6. WINDOWS

: UPVC Windows with float glass.

7. Doors

: Entrance door & also other door of decorative teak seasoned hardwood
frame with European style door shutter with brass fittings.

8. PLASTER

: Waterproof exterior plaster with birla wall putty.

9. EXTERIOR

: Permanent finish with wall putty with weather coat.

10. CAMERA

: Provided CCTV Camera

11. STAIR

: Tile/Granite on riser & tread with SS/MS railings

Sweet Ranjendra Nirdhe
25-7-23

Harshya Devi
25-7-23

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
25-7-23
AUTH. SIGN.



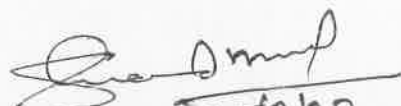
Latitude: 25.597847
Longitude: 85.019888
Elevation: 49.37±4 m
Accuracy: 5.8 m
Azimuth: 209° (SW)
Pitch: -72.3° (-81.3°)
Time: 04-03-2022 10:30



जोडा ५/१२ - कृषि छा. (१४५) फसल - धान - ५१/५५५

२६/२




25/7/23

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. 31480/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan Rs. 52480/-

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

1000

Date: 25/07/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 25th July 2023 by Kaushalya Devi Late Niwas Prasad by profession Others. Status - Executant

Kaushalya Devi

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 25/07/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Gautam Kumar' age '38' Sex 'M', 'Lalan Prasad', resident of 'Lakhani Bigha Ps-Danapur, patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 25/07/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 159 on pages on 397 -415, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-25 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 25/07/2023

Registering Officer
Danapur



Token No. : 7415

Year : 2023

S.No. :

7305

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 7180



INDIA NON JUDICIAL Government of Bihar

e-Stamp



Certificate No. : IN-BR-2300387323
Certificate Issue Date : 03-Jul-2023 03:11 PM
GRN No. : BHR20230700060109E
Unique Doc Reference : EST-BR-2802-2300004666
Party Name : VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purchased by : VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purpose : NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.) : 31480 (Thirty One Thousand Four Hundred Eighty Only)
Reg. Fee (Rs.) : 20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.) : 1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.) : 52480 (Fifty Two Thousand Four Hundred Eighty Only)

2572
2415
2023

25/7/23



IN 2300389067



Statutory Alert:

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

DUPLICATE
सत्यमेव जयते
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

FSB2634467



निर्वाचक का नाम गौतम कुमार

Elector's Name Gautam Kumar

पिता का नाम लालन प्रसाद

Father's Name Lalan Prasad

लिंग / Sex पुरुष / Male

जनम तिथि

Date of Birth

XX XX 19 85

FSB2634467

पता : मखदुमपुर लखनीबिगहा
शहर/गाँव - दानापुर,
अंचल - दानापुर,
जिला - पटना,
801105

Address : Makhadumapur
Lakhanibigaha
Town/Vill - Danapur,
Anchal - Danapur,
Distt. - Patna, 801105

दिनांक / Date 11/8/2010

186, दानापुर निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचक
रजिस्ट्रार अधिकारी के हस्ताक्षर की
Facsimile Signature of Electoral
Registration Officer 186, Danapur.

पता बदलने पर, नये पते पर अपना नाम निर्वाचक नामावली में
दिले कार्ड के साथ उस पते पर दही नम्बर का कार्ड देने के
लिए सम्बंधित प्रारम्भ में यह कार्ड नम्बर अवश्य लिखें।
In case of change in address, mention this card
no. in the relevant form for including your name
in the roll at the changed address and to obtain
the card with the same number.

गौतम कुमार
25/08/2023

Identifier





भारत सरकार
Government of India



स्वेत रंजन निराला
Swet Ranjan Nirala
पिता : श्री निवास प्रसाद
Father : Shri Niwas Prasad
जन्म तिथि / DOB : 14/09/1990
पुरुष / Male



8925 0271 4144

आधार - आम आदमी का अधिकार



भारतीय विशद पञ्चानन अधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
- , माखदुम्पुर, लेखनी बीघा,
खगौल, पटना, बिहार, 801105

Address:
- , Makhdumpur, Lakhni Bigha,
Khagaul, Patna, Bihar, 801105

8925 0271 4144

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in



भारत सरकार
Government of India



कौशल्या देवी
Kaushalya Devi
पिता : देवकी राय
Father : DEVAKI RAY
जन्म तिथि / DOB : 02/04/1965
महिला / Female



8057 2837 3391

आधार - आम आदमी का अधिकार



भारतीय पहचान अधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:

माखदुमपुर, लेखनी बीघा, पटना,
खगोल, बिहार, 801105

Address:

Makhdumpur, Lakhni Bigha,
Patna, Khagaul, Bihar, 801105

8057 2837 3391



1947
1800 300 1947



help@uidai.gov.in

WWW

www.uidai.gov.in