

Serial No. 10738

Deed No. 10513

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **24/11/2023** by **Jitendra Nath Gupta (Agent)**A stamp duty of Rs. **26100/-** 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. **10513** in Book No. **1**, Volume No. **232** on pages from **209** to **225** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **36** / Year **2023**Date: **24/11/2023**Token No. **10886/2023**

Registering Officer, Danapur

Signature with Date
(Arpana)

उन्नयन मनोबंध

Scanned by.....

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरसनामा आज दिनांक-24.11.2023 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

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

श्रीमती बिम्मी महासेठ (MRS. BIMMI MAHASETH) (Mobile-9771499271, PAN-ADPPM4742B, Aadhaar-2057 4526 5240), पति का नाम श्री सुमीर कुमार महासेठ, निवास स्थान-मकान संख्या-11, बसन्त विहार कॉलोनी, लक्ष्मी कॉम्पलेक्स के सामने, बोरिंग रोड, थाना-एस0 के0 पुरी, पत्रालय-जी0पी0ओ0, शहर वो जिला-पटना (बिहार), पिन-800001 द्वारा प्रमाणीकृत मुख्तारनामा धारक श्री जितेन्द्र नाथ गुप्ता (Mobile No. 9431012016, Aadhaar-5218 1918 1212), पिता का नाम श्री महेन्द्र नाथ गुप्ता, निवास स्थान-मकान संख्या-11, बसन्त विहार कॉलोनी, लक्ष्मी कॉम्पलेक्स के सामने, बोरिंग रोड, पत्रालय-जी0पी0ओ0, थाना-श्रीकृष्णापुरी, शहर वो जिला-पटना (बिहार), राष्ट्रीयता-भारतीय, जिसका निबंधित प्रमाणीकृत मुख्तारनामा सं0-479, पुस्तक सं0-4, जिल्द सं0-11, पृष्ठ सं0-335 से 340 तक, सी0डी0 सं0-2/सन् 2018 ई0, टोकन सं0-7464/2018 ई0 वो सिरीयल सं0-7308, दिनांक-15-06-2018 ई0 को जिला निबंधन कार्यालय, पटना (बिहार) से निबंधित है। राष्ट्रीयता-भारतीय, (इसम। इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे "भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष" इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

24/11/2023
AUTH. SIGN.11/11/2023
24/11/202310886
2023

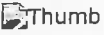
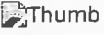
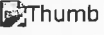
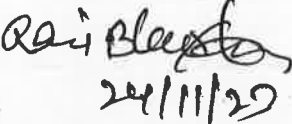
Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 10886

Reg. Year 2023

Serial Number 10738

Deed Number 10513

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Shivanand Kumar (Agent)						
Sig.	 24/11/23						
Claimant	Venus Star Construction Private Limited						
Sig.							
Claimant	Vinay Pruthi (Principal)						
Sig.							
Executant	Bimmi Mahaseth (Principal)						
Sig.							
Presented By	Jitendra Nath Gupta (Agent)						
Sig.	 24/11/23						
Executant	Jitendra Nath Gupta (Agent)						
Sig.	 24/11/23						
Identified By	Ravi Bhushan						
Sig.	 24/11/23						




24/11/23

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 परुथी (MR. VINAY PRUTHI) (Aged About-45 Years, Mobile No.-7400330000, Aadhaar-8208 9257 3789), पिता का नाम श्री योगराज परुथी, 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 सत्यनाथसायण 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 निबंधन 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।

:- : सन्दर्भ :-

हकिकत यह है कि अनुसूची-I में वर्णित भूमि एवं अन्य भूमि श्रीमती नीलम देवी की नैहरी, खानदानी सम्पत्ति है, जिसे श्रीमती नीलम देवी ने श्री गोपाल सिंह, वल्द स्व० झूलन सिंह, श्रीमती रीता देवी, जौजे श्री गोपाल सिंह, देवव्रत कुमार एवं शान्ति कुमारी, पिता का नाम श्री गोपाल सिंह, निवासी-मखदुमपुर, पत्रालय-खगौल, थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार) वो श्रीमती रीना कुमारी उर्फ रीना देवी, पुत्री श्री गोपाल सिंह पत्नी श्री शैलेश कुमार, निवासी-तुलसी मंडी, गुलजारबाग, थाना-आलमगंज, जिला-पटना (बिहार) से आपसी बंटबारा के द्वारा स्वयं हिस्से वो दाज में मिली



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

हिममि मन्तव्यार्थ
24/11/2023

24/11/2023
AUTH. SIGN.

सम्पत्ति है जिसपर बँटवारा के दिन से बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर श्रीमती नीलम देवी शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, दाखिल-खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर-2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) के माध्यम से हल्का-लखनीबिगहा, जमाबन्दी संख्या-185, भाग वर्तमान-1 एवं पृष्ठ संख्या-83141 पर लगान अदा करती हुयी, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करती हुयी चली आई।

यह कि उपरोक्त श्रीमती नीलम देवी, पति का नाम श्री शम्भु नाथ मेहता पिता का नाम स्वर्गीय गोपाल सिंह, निवासी-मखदुमपुर, पत्रालय-खगौल, थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार), पिन-801105 वर्तमान निवासी-लंगुर गली, थाना-चौक पटना सिटी, जिला-पटना (बिहार), पिन-800008, ने क्षेत्रफल-3.11 डिसमिल (अनुसूची-1 के लॉट-1 में वर्णित सम्पत्ति) को दिनांक-29-07-2021 ई0 को निबन्धित विक्रय दस्तावेज सं0-11303, पुस्तक सं0-1, जिल्द संख्या-227, पृष्ठ संख्या-278 से 290, सी0डी0-35/2021, सिरियल संख्या-11430 एवं टोकन संख्या-11698/सन् 2021 ई0, अवर निबन्धन कार्यालय-दानापुर (बिहार) के द्वारा श्रीमती बिम्मी महासेठ, पति का नाम श्री समीर कुमार महासेठ, को बेच दिये है वो खरीदारी के दिन से श्रीमती बिम्मी महासेठ, उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामिणी की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, नामान्तरण मुकदमा सं0-7715/2021-2022 ई0 के द्वारा रजिस्टर-2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय-दानापुर (बिहार), हल्का-लखनी बिगहा को कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या-212139900139654, भाग वर्तमान-4 एवं पृष्ठ सं0-75, पर लगान अदा करते हुए चले आ रहे हैं।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि एवं अन्य भूमि को श्रीमती रामा देवी, पति का नाम श्री मोती लाल गुप्ता एवं श्रीमती शोभा देवी, पति का नाम श्री रजिेश्वर प्रसाद गुप्ता, दोनों का निवास स्थान-छोटी खगौल महादेव स्थान, थाना एवं पत्रालय-खगौल, जिला-पटना (बिहार), पिन-801105 ने अवर निबन्धन कार्यालय-दानापुर (बिहार) के द्वारा दिनांक-13-05-1988 ई0/29-06-1992 ई0 को निबन्धित विक्रय-पत्र संख्या-



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Bimmi Mahaseeth
29/7/2023
AUTH. SIGN.

3024, पुस्तक संख्या-1, जिल्द सं0-13/सन् 1992 ई0 के पृष्ठ सं0-559 से 561 तक के द्वारा श्री भुनेश्वर प्रसाद सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय नेतराम सिंह, निवास स्थान-मखदुमपुर, पत्रालय-खगौल, थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार) से खरीदी है वो खरीदारी के दिन से श्रीमती रामा देवी, पति का नाम श्री मोती लाल गुप्ता एवं श्रीमती शोभा देवी, पति का नाम श्री राजेश्वर प्रसाद गुप्ता उपरोक्त खरीदगी भूमि पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामिणीगण की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई, आपस में बँटवारा कर लिए, जिसमें अनुसूची-I में वर्णित भूमि एवं अन्य भूमि श्रीमती शोभा देवी को खास हिस्से वो दाज में मिला, जिसपर बँटवारा के दिन से बँटवारा में मिले अपने खास हिस्से वो हिस्से की सम्पत्ति पर श्रीमती शोभा देवी शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामिणी की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, दाखिल खारिज वाद के द्वारा रजिस्टर-2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका-लखनी विमहा के माध्यम से जमाबंदी संख्या-96, कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या-212139900150576, भाग वर्तमान-1 एवं पृष्ठ सं0-96 पर लगान अदा करती हुई चली आयी।

यह कि उपरोक्त श्रीमती शोभा देवी, पति का नाम स्वर्गीय राजेश्वर प्रसाद गुप्ता, निवास स्थान-छोटी खगौल महादेव स्थान, थाना एवं पत्रालय-खगौल, जिला-पटना (बिहार), पिन-801105 एवं वर्तमान पता-डुण्डा शाही कॉम्पलेक्स के सामने वाली गली में, बाकरगंज, बारीपथ, पत्रालय-बाँकीपुर, थाना-पीरबहोर, शहर एवं जिला-पटना (बिहार), पिन-800004, ने क्षेत्रफल-5.25 डिसमिल (अनुसूची-I के लॉट-II में वर्णित सम्पत्ति) को दिनांक-08-09-2023 ई0 को निबन्धित विक्रय दस्तावेज सं0-8566, पुस्तक सं0-1, जिल्द संख्या-189, पृष्ठ संख्या-485 से 498, सी0डी0-29/2023, सिरियल संख्या-8728 एवं टोकन संख्या-8852/सन् 2023 ई0, अवर निबन्धन कार्यालय-दानापुर (बिहार) के द्वारा श्रीमती बिम्मी महासेठ, पति का नाम श्री समीर कुमार महासेठ, को बेच दिये है वो खरीदारी के दिन से श्रीमती बिम्मी महासेठ, उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामिणी की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

24/11/2023
AUTH. SIGN

24/11/2023

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

इस तरह भूखण्ड स्वामिणी 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 हाउसिंग/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 स्वामिणी 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।

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 स्वामिणी प्रथम पक्ष अनुसूची-I में वर्णित भूमि को, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर 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 स्वामिणी 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 परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Pin m i
24/11/2023
AUTH. SIGN.

2. यह कि भूखण्ड स्वामिणी 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 परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।
4. यह कि भूखण्ड स्वामिणी 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 परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष अनुसूची-I 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-I 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-I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

 Per: m m i
 24/11/2023

 AUTH. SIGN.
 24/11/2023

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 कट्टा 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 स्वामिणी 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 स्वामिणी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

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

8. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, लोकडाउन, महामारी, निर्माण सामग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुचाये तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी- एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

Kimmi Mahesh
24/11/2023

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Signature

AUTH. SIGN.



9. यह कि भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी 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।

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 स्वामिणी प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची-I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

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

24/11/2023

P. m m i

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

APTH-SIGN

24/11/2023



14. यह कि जब कभी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन, लोन लेने हेतु पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेर्यर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

15. यह कि इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामिणी 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।

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 व्यक्तिगण 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 स्वामिणी 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 स्वामिणी, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को देंगे, परन्तु प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी नहीं करेंगे।

18. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष विकासकर्ता द्वितीय पक्ष से पूर्ण निर्माण होकर दखल-कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् अपने हिस्से से सम्बन्धित रख रखाव शुल्क स्वयं या अपने क्रेता से प्राप्त कर भुगतान करेंगे। किसी भी परिस्थिति में भूखण्ड स्वामिणी 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।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

[Signature]

AUTH. SIGN.

24/11/2023
24/11/2023

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

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 स्वामिणी प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल-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 स्वामिणी 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 अमरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामिणी होंगे तथा भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

हिममति महारथी
24/11/2023

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

AUTH. SIGN. 12/11/23



23. यह कि भूखण्ड स्वामिणी 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-स्वामिणी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :-

(i) कि भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिाचना 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष अपने खर्च से करेंगे।

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

(v) कि भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष ऐसे दावे को अपने खर्च 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 बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो भूखण्ड स्वामिणी उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी 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।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

AUTH. SIGN. 24/11/2023



(x) कि किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामिणी 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें 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 स्वामिणी 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।

25. यह कि भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी की ओर से विकासकर्ता को प्राधिकृत करते हैं।

26. यह कि भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी 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 स्वामिणी 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 स्वामिणी 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 स्वामिणी 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 स्वामिणी 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 एकसरनामा 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।

किमि मिनी 24/11/2023

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

24/11/2023

AUTH. SIGN.



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।

अनुसूची-I

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

लॉट-I

क्षेत्रफल 3.11 (तीन दशमलव एक एक) 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 संख्या-बिहार सरकार, खाता संख्या-6 (छह), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-90 (नब्बे) का अंश एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹ 10/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका-लखनी बिगहा को कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या-212139900139654, भाग वर्तमान-4 एवं पृष्ठ सं0-75 पर दिया जा रहा है वो सम्पत्ति जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:-

:- : चौहद्दी :-:

उत्तर :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-91 सुशील राय.
दक्षिण :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-90 का अंश नीज विक्रेता.
पूरब :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-90 का अंश हाल खरीदार.
पश्चिम :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-90 का अंश पट्टीदार.
जिसका वर्तमान बाजार मूल्य ₹4,67,000/- रुपये मात्र है।

लॉट-II

क्षेत्रफल 5.25 (पाँच दशमलव दो पाँच) 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 संख्या-बिहार सरकार, खाता संख्या-60 (साठ), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-86 (छियासी) का अंश एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹ 10/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका-लखनी बिगहा को दिया जा रहा है वो सम्पत्ति जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:-

:- : चौहद्दी :-:

उत्तर :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-90.
दक्षिण :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-86 का अंश.
पूरब :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-86 का अंश.
पश्चिम :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-86 का अंश.

जिसका वर्तमान बाजार मूल्य ₹7,88,000/- रुपये मात्र है।

नोट :- उपर्युक्त दोनों सम्पत्ति न्यूनतम दर पंजी के कोड सं0-164 पर अंकित है एवं जिसका वर्तमान बाजार मूल्य ₹12,55,000/- रुपये मात्र है।

एक उपलब्ध कार्ड (नोट) के अनुसार सं0-164 + 5.25 डेस = 8.367 डेसमीटर है।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

मिशनरी
24/11/2023

किंगम

24/11/2023

AUTH. SIGN

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

गवाह का नाम एवं पूरा पता :-

1.

Ravi Dhuskar
S/o Sri Gargya Prasad
Nandan Puri
Preeti Park
Bachne-14

2. Ravi Talwar

S/o Late S. M. Talwar
E-2A, Pashupat Nagar Apt.
EXHIBITION Road,
Patna

800001.

Po'mmi Mahesh

(भूखण्ड-स्वामिणी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर) 24/11/2023

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

24/11/2023
AUTH. SIGN.



(विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों वो भूखण्ड स्वामिणी 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 स्वामिणी प्रथम पक्ष वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को पढ़कर सुना व समझा दिया।

दृष्टिकर्ता



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

PROPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499

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. 25100/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 46600/-

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

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

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

Date: 24/11/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 24th November 2023 by Jitendra Nath Gupta (Agent) Mahendra Nath Gupta by profession Others. Status - Executant

Jitendra Nath Gupta
24/11/2023

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:24/11/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ravi Bhushan' age '54' Sex 'M', 'Saryug Prasad', resident of 'Nandanpuri Maurya Path ,rukanpura,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 24/11/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 232 on pages on 209 -225, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-36 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 24/11/2023

Registering Officer
Danapur

Token No. : 10886

Year : 2023

S.No. :

10738

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 10513




भारत सरकार
Government of India
रवि भूषण
Ravi Bhushan
जन्म तिथि / DOB : 04/06/1959
पुरुष / Male

7992 5885 1225

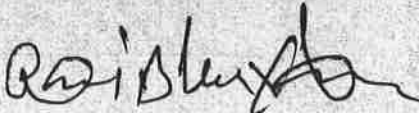
आधार - आम आदमी का अधिकार


भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
S/O सत्युग प्रसाद, 62, नंदनपुरी,
मौली पथ, खजपुरा पटना, रुकनपुरा,
बी.पी. कॉलेज, पटना, बिहार,
800014

Address:
S/O Sanyug Prasad 62,
Nandanpuri, Maurya Path,
Khazpura Patna, Ruknupura, B.V.
College, Patna, Bihar, 800014

7992 5885 1225


 24/11/23



(पहचानकर्ता)

Latitude: 25.597845
 Longitude: 85.01994
 Elevation: 53.85±14 m
 Accuracy: 6.3 m
 Azimuth: 330° (NW)
 Pitch: -77.0° (-81.7°)
 Time: 04-03-2022 10:30



जोशिया ०२ कोठे कागज (नमूना) निहाय १ निहाय ५ (नमूना) धारण

२५/११

क्रेता


 २५/११/२३



विक्रेता

VE 1113 / Ginni Project 26

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No. : IN-BR-2301137945
Certificate Issue Date : 30-Oct-2023 03:31 PM
GRN No. : BHR20231000874724E
Unique Doc Reference : EST-BR-2802-2300011507
Party Name : VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purchased by : VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purpose : NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.) : 26100 (Twenty Six Thousand One Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.) : 20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.) : 0 (Zero Only)
Discre SC (Rs.) : 500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.) : 46600 (Forty Six Thousand Six Hundred Only)



24/11

₹ 10886



IN 2301142071

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.

