Serial No. 5213 **Circle:-:Danapur** **Book No. :- 1** **Deed No. 5101**

Serial No. 5213 Deed No. 5101

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **12/07/2024** by **Binod Kumar Alias Binod Prasad**
A stamp duty of Rs. **54000**/- 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. **5101** in Book No. **1**, Volume No. **115** on pages from **140** to **158** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **18** / Year **2024**

Signature with Date
(**Kumari Sweety**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 12/07/2024 Token No: 5284 /2024

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक—12.07.2024 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

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

(I) श्री बिनोद कुमार उर्फ बिनोद प्रसाद (**MR. BINOD KUMAR alias BINOD PRASAD**), (Aged about 58 Years, PAN-AQMPK9784B, Aadhaar-2129 8497 5654, Mobile No.-9334817447), पिता का नाम स्वर्गीय जगत नारायण राय,

(II) श्री मुकेश कुमार (**MR. MUKESH KUMAR**), (Aged about 26 Years, PAN-EZVPK4088J, Aadhaar-6253 3427 6733, Mobile No.-7277680434), पिता का नाम श्री बिनोद कुमार उर्फ बिनोद प्रसाद,

Scanned by.........

उप निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED DIRECTOR

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 5284 | Reg. Year 2024 | Serial Number 5213 | Deed Number 5101.

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Sanjay Kumar Singh (Dir.And Principal)	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Shivanand Kumar (Agent) 12/7/24						
Claimant Sig.	Venus Star Construction Private Limited	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant Sig.	Abinash Kumar Abinash Kumar 12/7/2024						
Presented By Sig.	Binod Kumar Alias Binod Prasad Binod Kumar 12/7/24						
Executant Sig.	Binod Kumar Alias Binod Prasad Binod Kumar 12/7/24	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant Sig.	Mukesh Kumar Mukesh Kumar 12/07/24.						
Identified By Sig.	Gautam Kumar गौतम कुमार 12/07/2024						

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

कार्यालय ... दानापुर ... पटना

Binod Kumar
12/7/24/

(III) **श्री अविनाश कुमार (MR. ABINASH KUMAR)**, (Aged about 23 Years, PAN-IPAPK6194C, Aadhaar-7780 2297 3881, Mobile No.-7321026037), पिता का नाम श्री बिनोद कुमार उर्फ बिनोद प्रसाद,

सभी का निवास स्थान–ग्राम–मखदुमपुर, लखनी बिगहा, पत्रालय–खगौल, थाना–दानापुर, जिला–पटना (बिहार), पिन–801105, राष्ट्रीयता–भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता / 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 सं0-U45200BR 2011PTC016549 एवं निबन्धित कार्यालय–102 / 103, प्रथम तल्ला, वीनस हेरिटेज अपार्टमेन्ट, पीलर सं0–91 के उत्तर, शेखपुरा मोड़, बेली रोड, थाना–शास्त्री नगर, पत्रालय–बी0भी0 कॉलेज, शहर वो जिला–पटना (बिहार), पिन–800014, द्वारा निदेशक **श्री संजय कुमार सिंह (MR. SANJAY KUMAR SINGH)** (Mobile No.-9473199590, Aadhaar-2205 3112 5792), पिता का नाम श्री बिधान चन्द सिंह, निवास स्थान –फ्लैट संख्या–501, पाँचवां तल्ला, वीनस हेरिटेज अपार्टमेन्ट, पीलर सं0–91 के उत्तर, शेखपुरा मोड़, बेली रोड, थाना–शास्त्री नगर, पत्रालय–बी0भी0 कॉलेज, शहर वो जिला–पटना (बिहार), पिन–800014, द्वारा प्रमाणीकृत मुख्तारनामा धारक **श्री शिवानन्द कुमार (MR. SHIVANAND KUMAR)**, (DOB-10-06-1987, 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 निबंधित प्रमाणीकृत मुख्तारनामा सं0–35, पुस्तक सं0–4, जिल्द सं0–1, पृष्ठ सं0–376 से 381 तक, टोकन सं0 –6302 / 2022 ई0 वो सिरीयल सं0–6414, दिनांक– 08–04–2022 ई0 अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर (बिहार) से निबंधित है।** (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिसे आगे **"क्रेता"** कहा गया है।

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

अवर निबंधन कार्यालय * पटना *

–: : सन्दर्भ : :–

हकिकत यह हैं कि मौजा–संदलपुर, परगना–फुलवारी थाना–दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना (बिहार)। जिसका सर्वे थाना संख्या–43 (तेतालीस), तौजी बिहार सरकार, खाता संख्या–61 (इकसठ), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–83 (तेरासी) का अंश के निश्वत् सर्वे खतीयान में श्री महादेव गोप का नाम दर्ज हैं। जिसपर महादेव गोप उपरोक्त सम्पत्ति के उत्पतित 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 (भूस्वामी संख्या–1 के परदादा) एवं हेमनाथ भगत को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। 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–स्वामीगण की हैसियत से भोगराज भगत (भूस्वामी संख्या–1 के परदादा) एवं हेमनाथ भगत काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, कुछ समय के बाद हेमनाथ भगत अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने भाई एकमात्र भोगराज भगत (भूस्वामी संख्या–1 के परदादा) को छोड़कर नावल्द ही स्वर्गवास कर गये। हेमनाथ भगत के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् इनके द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू–स्वामी की हैसियत से भोगराज भगत (भूस्वामी संख्या–1 के परदादा) काबिज– दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने तीन पुत्रगण 1. जुगेश्वर भगत (भूस्वामी संख्या–1 के दादा एवं भूस्वामी संख्या–2 एवं 3 के परदादा), 2. श्री गोविन्द भगत एवं 3. श्री जय गोविन्द भगत को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। भोगराज भगत (भूस्वामी संख्या–1 के परदादा) के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् इनके द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू–स्वामीगण की हैसियत से 1. जुगेश्वर भगत (भूस्वामी संख्या–1 के दादा एवं भूस्वामी संख्या–2 एवं 3 के परदादा), 2. श्री गोविन्द भगत एवं 3. श्री जय गोविन्द भगत काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये चले आये। कुछ समय के बाद सम्पत्ति संबंधी रख–रखाव को लेकर उपरोक्त भू–स्वामीगण 1. जुगेश्वर भगत (भूस्वामी संख्या–1 के दादा एवं भूस्वामी संख्या–2 एवं 3 के परदादा), 2. श्री गोविन्द भगत एवं 3. श्री जय गोविन्द भगत आपसी बँटबारा कर लिये, जिसमें अनुसूची–I में वर्णित सम्पत्ति एवं अन्य सम्पत्ति 1. जुगेश्वर भगत (भूस्वामी संख्या–1 के दादा एवं भूस्वामी संख्या–2 एवं 3 के परदादा) के खास

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

हिस्से वो दाज में मिला, जिस पर 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 जुगेश्वर भगत (भूस्वामी संख्या-1 के दादा एवं भूस्वामी संख्या-2 एवं 3 के परदादा) काबिज- दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने दो पुत्रगण श्री जगत नारायण राय (भूस्वामी संख्या-1 के पिता एवं भूस्वामी संख्या-2 एवं 3 के दादा) एवं श्री बैजनाथ राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। जुगेश्वर भगत (भूस्वामी संख्या-1 के दादा एवं भूस्वामी संख्या-2 एवं 3 के परदादा) के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् इनके द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू-स्वामीगण की हैसियत से श्री जगत नारायण राय (भूस्वामी संख्या-1 के पिता एवं भूस्वामी संख्या-2 एवं 3 के दादा) एवं श्री बैजनाथ राय काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते चले आये। कुछ समय के बाद सम्पत्ति संबंधि रख-रखाव को लेकर एक आपसी बँटबारा कर लिये, जिसमें अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति एवं अन्य सम्पत्ति श्री जगत नारायण राय (भूस्वामी संख्या-1 के पिता एवं भूस्वामी संख्या-2 एवं 3 के दादा) के खास हिस्से वो दाज में मिला, जिस पर 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 श्री जगत नारायण राय (भूस्वामी संख्या-1 के पिता एवं भूस्वामी संख्या-2 एवं 3 के दादा) काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने एकमात्र पुत्र श्री बिनोद कुमार (भूस्वामी संख्या-1 एवं भूस्वामी संख्या-2 एवं 3 के पिता) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। जगत नारायण राय (भूस्वामी संख्या-1 के पिता एवं भूस्वामी संख्या-2 एवं 3 के दादा) के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् इनके द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू-स्वामी की हैसियत से श्री बिनोद कुमार (भूस्वामी संख्या-1 एवं भूस्वामी संख्या-2 एवं 3 के पिता) अपने दो पुत्रगण श्री मुकेश कुमार (भूस्वामी संख्या-2) एवं श्री अविनाश कुमार (भूस्वामी संख्या-3) के साथ काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, दाखिल-खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर-2 में श्री बिनोद कुमार अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, लखनीबिगहा (बिहार) को जमाबन्दी सं0-122, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0-212139900073591, भाग वर्तमान-1, पृष्ठ संख्या-80990 पर लगान अदा करते हुए चले आ रहे हैं।

Abinash Kumar 12/7/24
Mukesh Kumar 12/7/2024
Binod Kumar 12/7/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

इस प्रकार अनुसूची–I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता 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 शांति 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/ट्रिपलेक्स/ग्रुप 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की निर्माण करेगें।

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, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप 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 शर्त्तों के अनुसार विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर दें एवं भूमि के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् नगर परिषद दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

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

3. **यह कि** विकासकर्त्ता 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 निजामत्/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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

5. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर देगें 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 निजामत्/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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत्/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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED DIRECTOR

6. **यह कि,** दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत्/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 कट्ठा समतुल्य 3.125 डिसमिल के बदले 1700 वर्गफीट परम निर्मित क्षेत्रफल (Super Built-Up Area) फ्लैट के रूप में दिया जायेगा एवं एक फ्लैट के साथ एक कार पार्किंग बिना किसी शुल्क के यानि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पार्किंग के लिये किसी प्रकार का शूल्क भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष से नहीं लिया जायेगा (पार्किंग का आवंटन कम्पनी द्वारा निर्धारित नियम एवं शर्तो के अनुसार होगा) के अनुसार प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आपसी सहमति के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो बाकी बचा कुल निर्मित क्षेत्र विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता 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, 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति के अनुसार होगा।

8. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद् दानापुर निजामत् /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 पॉच वर्ष इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता 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, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, लॉकडाउन, महामारी, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

9. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड 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।

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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबावदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची–I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबावदेह होंगे।

12. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक–दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

14. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

15. **यह कि** इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, 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, सीढी 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/चुगीं देना पड़ेगा तो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से /परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगें। भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने हिस्से के फ्लैट/परम निर्मित क्षेत्र इत्यादि का बिक्री या विक्रय-मनोबंध करेगें उसका बिक्री कर, नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को देगें, 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/चुगीं का भुगतान प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी नहीं करेंगे।

Abinash Kumar 12/7/24

Mukesh Kumar 12/7/2024

Binod Kumar 12/7/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

18. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष विकासकर्त्ता 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 करेगें। 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 देगें, परन्तु विकासकर्त्ता द्वारा विक्रय किये गये अन्य फ्लैट क्रेता/धारक की तरह बिना चार्ज या शुल्क दिये हमेशा उपयोग एवं उपभोग करते रहेगें।

19. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष 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 बढ़े हुए परम निर्मित क्षेत्र का प्रतिफल की राशि लान्चिंग मूल्य (Launching Rate) के अनुसार आपसी सहमति से विकासकर्त्ता को देगें अगर विकासकर्त्ता को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का प्रतिफल की राशि लान्चिंग मूल्य (Launching Rate) के अनुसार आपसी सहमति से भूखण्ड स्वामी को देगें।

20. यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के सटे अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची–I 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, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची–I 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।

Shivesh Kumar 12/7/24

Mukesh Kumar 12/7/2024

Binod Kumar 12/7/24

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
DIRECTOR
Vijay Kumar 12/7/2024

21. यह कि विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता 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 अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण होंगे तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता 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। विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता 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 रहेगें वो इसके अलावे भी जहाँ–जहाँ वो जिस–जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगें अपना नाम दर्ज करा लेगें, 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 अधियाचना 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 विकासकर्त्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो इसका पूरा निवारण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने खर्च से करेगें।

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

(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 बाकी 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 विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचनें, पट्टा पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता 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 कार्यो 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 सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

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

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

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

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

26. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता 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 विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

27. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम विकासकर्त्ता 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, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

29. **यह कि** निर्माण अवधि में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है इसमें विकासकर्त्ता 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 करेगें 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।

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

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 होगी।

अनुसूची–I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवासीय परती भूमि का विवरणः–

क्षेत्रफल 18 डिसमिल (अठारह डिसमिल) आवासीय परती रैयती भूमि, अवस्थित **सर्वे मौजा–संदलपुर, परगना–फुलवारी थाना–दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना (बिहार)। जिसका सर्वे थाना संख्या–43 (तेतालीस), तौजी बिहार सरकार, खाता संख्या–61 (इकसठ), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–83 (तेरासी) का अंश** एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹50/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), दानापुर (बिहार), हलका–लखनी बिगहा (बिहार) को जमाबन्दी सं0–122, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900073591, भाग वर्तमान–1, पृष्ठ संख्या–80990 पर दिया जा रहा है एवं सम्पत्ति नगर परिषद् दानापुर निजामत् /पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:–

– : चौहद्दी :–

उत्तर	:–	कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–83 एवं 85 का अंश.
दक्षिण	:–	कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–82.
पूरब	:–	कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–81 का अंश.
पश्चिम	:–	कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–85 का अंश.

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0–164 पर अंकित है एवं जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹27,00,000/- रूपये मात्र है।

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता 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. गौतम कुमार
पिता– श्री ललन प्रसाद
ग्राम – मरवदगंपुर
पो० – रवगौल
थाना – थानापुर
जिला – पटना

Binod Kumar 12/7/2024

Mukesh Kumar 12/7/2024

Abinash Kumar 12/7/2024

2. Dilip Kr
S/O ...
Patna
12/7/2024

(भूखण्ड–स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
12/7/2024
DIRECTOR

(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

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

टंकणकर्त्ता–

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

PROPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499

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 (Parryware) & drain board, glazed tiles upto 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 fittings 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.

VENUS STAR CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED

DIRECTOR

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.	54000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	74500/-

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

Registering Officer
Danapur

Date: 12/07/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 12th July 2024 by Binod Kumar Alias Binod Prasad Late Jagat Narayan Ray by profession Others. Status - Executant

Binod Kumar 12/7/24

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:12/07/2024

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 'Makhdumpur Lekhani Bigha,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 12/07/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 115 on pages on 140 -158, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-18 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना

12/7/2024

Registering Officer
Danapur

Date : 12/07/2024

Token No. : 5284 Year : 2024 S.No. : 5213 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 5101

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2401103531
Certificate Issue Date	:	12-Jul-2024 02:21 PM
GRN No.	:	BHR20240700282706E, BHR20240700359790E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400006611
Party Name	:	VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purchased by	:	VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	52000 (Fifty Two Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	72500 (Seventy Two Thousand Five Hundred Only)

5284/2024

अवर निबंधन कार्यालय, पटना

IN 2401107606

Statutory Alert:

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

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300113821
Certificate Issue Date	:	22-May-2023 12:29 PM
GRN No.	:	BHR20230500747710E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2300001997
Party Name	:	VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purchased by	:	VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	2000 (Two Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	2000 (Two Thousand Only)

PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK DANAPUR

5284

जिला निबंधन कार्यालय, पटना

IN 2300114303

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.

भारत सरकार
Government of India

आधार

गौतम कुमार
Gautam Kumar
जन्म तिथि/DOB: 03/01/1986
पुरुष/ MALE

Issue Date: 30/10/2013

8837 8525 4667
VID : 9185 3623 1422 5514

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

AADHAAR

पता:
द्वारा: ललन प्रसाद, माखदूमपुर, लेखनी बीघा, पटना,
बिहार - 801105

Address:
C/O: Lalan Prasad, Makhdumpur, Lakhni
Bigha, Patna,
Bihar - 801105

Download Date: 09/09/2022

8837 8525 4667
VID : 9185 3623 1422 5514

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

गौतम कुमार

Aadhar Verified,
Checked and Find
Correct

In-charge

IDENTIFIER

जिला अवर निबंधन कार्यालय, पटना
★ पटना ★

आयकर विभाग — भारत सरकार

INCOME TAX DEPARTMENT — GOVT. OF INDIA

BINOD KUMAR

JAGAT NARAYAN RAI

02/10/1965

Permanent Account Number

AQMPK9784B

Binod Kumar

Signature

9334847447

Binod Kumar
12/7/24

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

EZVPK4088J

नाम / Name
MUKESH KUMAR

पिता का नाम / Father's Name
BINOD PRASAD

जन्म की तारीख / Date of Birth
06/05/1997

हस्ताक्षर / Signature

21012018

7277680434

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

IPAPK6194C

नाम / Name
ABINASH KUMAR

पिता का नाम / Father's Name
BINOD KUMAR

18062019

जन्म की तारीख / Date of Birth
07/01/2000

AKumar
हस्ताक्षर / Signature

7321026037