Serial No. :- 8495 Circle :- Danapur Book No. :- 1 Deed No. :- 8279

Serial No. :- 8495 Deed No. :- 8279

Govt. of Bihar
Sub-Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **02/11/2024** by **Pramod Kumar Sinha Alias Pramod Kumar.** A Stamp Duty of **Rs. 57260/-**, Registration Fee of **Rs. 20000/-** and other Fees of **Rs. 500/-** have been paid in it. The document was found admissible.The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants, and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

This document has been registered as Deed No. **8279** in Book No. **1** Volume No. **195** on pages from **552** to **565** and has been preserved in total **12** page in database.

Signature with Date
Kumari Sweety
Registering officer, **Danapur**

Date : **02/11/2024** Application No. : **240500046723**

मौजा-बेल्दरीचक-43
राक सूची खेसरा पंजी/चेक लिस्ट स
मिलान किया।
plot - 27 - 31/9/2024
2/11/2024
हस्ताक्षर

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक– 02.10.2024 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :–

श्री प्रमोद कुमार सिन्हा उर्फ प्रमोद कुमार (SRI PRAMOD KUMAR SINHA alias PRAMOD KUMAR), (D.O.B.-13-08-1956/Aged about-68 Year, Aadhaar No.-6449 5349 1080, PAN-BXMPK6164M, Mobile No.9334087489), पिता का नाम स्वर्गीय रामपति सिंह, निवास स्थान–मखदुमपुर, लरवनी 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 स्वामी/प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

प्रमोद कुमार 2/11/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.
2/11/2024

कार्यालय, अवर निबंधन पटना

दस्तावेज जाँचा
लिपिक 02/11/24

Scanned by

Sub-Registry Office, Danapur (2802)

Application No	240500046723	Registration year	2024	Serial No	8495	Deed No	8279

Details Captured By Office							Details from UIDAI (if Consent Yes)	
Party Details	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little	Aadhaar Photo	eKYC Detail
Party Type : Executant **Name :** Pramod Kumar Sinha Alias Pramod Kumar **Sign & Date** प्रमोद कुमार 2/11/2024								**Name :** Pramod Kumar **Date & Time :** 02/11/2024 03:50 PM **Aadhaar :** ********1080
Party Type : Claimant **Name :** Shivanand Kumar Authorised By Vinay Pruthi Authorized By Venus Star Construction Pvt Ltd (Organisation) **Sign & Date** 02/11/24								**Name :** Shivanand Kumar **Date & Time :** 02/11/2024 03:51 PM **Aadhaar :** ********5000
Party Type : Attesting Witness **Name :** Atul Kumar **Sign & Date**	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
Party Type : Identifier **Name :** Amit Kumar **Sign & Date** Amit Kumar 2/11/2024								**Name :** Amit Kumar **Date & Time :** 02/11/2024 03:52 PM **Aadhaar :** ********8811

बिहार सरकार

कार्यालय ... पटना

प्रमोद कुमार 2/11/2024

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 मुख्य कार्यकारी अधिकारी (C.E.O.) **श्री विनय परूथी (MR. VINAY PRUTHI)** D.O.B.-24-09-1978/Aged about-46 Years, Mobile No.-7400330000, Aadhaar-8208 9257 3789), पिता का नाम श्री **योगराज परूथी**, निवास स्थान-मकान संख्या-360, गीता हॉस्पीटल के पीछे, फरीदाबाद, सेक्टर-28, पत्रालय-फरीदाबाद सेक्टर-29, थाना-फरीदाबाद सेक्टर-28, शहर एवं जिला-फरीदाबाद (हरियाणा), पिन-121008, द्वारा प्रमाणीकृत मुख्तारनामा धारक **श्री शिवानन्द कुमार (MR. SHIVANAND KUMAR),** D.O.B.-10-06-1987/Aged about-37 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 सं0-40, पुस्तक सं0-4, जिल्द सं0-1, पृष्ठ सं0-380 से 385 तक, टोकन सं0-4480 / 2023 ई0 वो सिरीयल सं0-4404, दिनांक-28-04-2023 ई0 अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर (बिहार) से निबंधित है** (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता / द्वितीय पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

—: : सन्दर्भ : :—

हकिकत यह है कि अनुसूची—I में वर्णित भूमि एवं अन्य भूमि श्री प्रमोद कुमार सिन्हा उर्फ प्रमोद कुमार (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) की खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे दिनांक—02.11.2024 ई0 को निबन्धित विक्रय दस्तावेज सं0—8277, पुस्तक सं0—1, जिल्द संख्या—195 पृष्ठ संख्या—527 से 539 तक, अवर निबंधन कार्यालय—दानापुर (बिहार) के द्वारा श्री वरूण कुमार पिता का नाम स्वर्गीय चन्द्रिका प्रसाद, निवास स्थान—मखदुमपुर, पत्रालय—खगौल, थाना—दानापुर, जिला—पटना (बिहार),जिला—पटना (बिहार), से खरीदे है वो खरीदारी के दिन से श्री प्रमोद कुमार सिन्हा उर्फ प्रमोद कुमार (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामिणी की हैसियत से काबिज—द।खिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके एवं करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, चले आ रहे हैं।

यह कि अनुसूची—I में वर्णित सम्पत्ति एवं अन्य एराजीयात के निश्वत रजिस्टर—2 में पूर्व भूस्वामी श्री वरूण कुमार का नाम दर्ज है एवं अंचलाधिकारी कार्यालय—दानापुर (बिहार), हलका—लखनीबिगहा के माध्यम से कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या—212139900155088, भाग वर्तमान—5 एवं पृष्ठ सं0—88 पर लगान अदा किया जा रहा हैं।

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

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

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.
2/11/2024

प्रमोद कुमार
2/11/2024

कार्यालय निबंधन पटना

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 स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद् 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 शर्त्तो के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे। इस संदर्भ में भूखण्ड स्वामी 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 परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।

2. **यह कि** भूखण्ड स्वामी 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 तद्नुसार 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 स्वामी 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।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

5. **यह कि.** भूखण्ड स्वामी 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।

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 1600 (एक हजार छह सौ) [redacted] वर्गफीट परम निर्मित क्षेत्रफल (Super Built Up Area) फ्लैट के रूप में दिया जायेगा एवं एक फ्लैट के साथ एक कार पार्किंग (पार्किंग का आवंटन कम्पनी द्वारा निर्धारित नियम एवं शर्तों के अनुसार होगा) प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के सहमति के द्वारा प्रथम पक्ष को आवंटन किया जाएगा वो बाकी बचा कुल निर्मित क्षेत्र विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामी 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 वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा। भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को मिलने वाले सम्पूर्ण हिस्सा का चयन भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के सहमति के अनुसार होगा।

8. **यह कि** भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है, तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष की है वो रहेगी एवं इसका निपटारा भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपने मिलने वाले उपरोक्त हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

9. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामी 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 करा कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य पाँच वर्ष एवं इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को 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।

10. यह कि भूखण्ड स्वामी 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।

11. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामी 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 को 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।

12. 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 स्वामी प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची–I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबावदेह होंगे।

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

इसी तरह भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

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

15. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसीकाओं के निष्पादन, लोन लेने हेतु पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

16. यह कि इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामी 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।

17. 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 व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का कोई दावा नहीं होगा।

18. 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 प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से/परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से प्राप्त कर **कर** का भुगतान करेंगें।

प्रमोद कुमार 2/11/2021

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना

19. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष से पूर्ण निर्माण होकर दखल–कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् अपने हिस्से में मिलने वाले सम्पूर्ण हिस्से से सम्बन्धित रख रखाव शुल्क/क्लब हाउस चार्ज शुल्क स्वयं या अपने क्रेता से प्राप्त कर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भुगतान करेगें, परन्तु भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष अपने हिस्से के फ्लैट/परम निर्मित क्षेत्र इत्यादि का बिक्री या विक्रय–मनोबंध करेगें तो उसका रख रखाव शुल्क एवं इन्फ्रा/क्लब हाउस चार्ज/शुल्क भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष अपने खरीदार से प्राप्त कर द्वितीय पक्ष को भुगतान करेगें।

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

21. 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 स्वामी 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।

22. 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। जिसका पूरा खर्च विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

23. यह कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी होंगे तथा भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

24. यह कि भूखण्ड स्वामी 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–स्वामी 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.

25. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :–

(i) कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष अपने खर्च से करेंगें।

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

(v) कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष ऐसे दावे को अपने खर्च पर रागाप्त 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 स्वामी उसका भुगतान करेंगे।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

(vii) कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी 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 स्वामी 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 अपने पूर्ण देख-रेख में करा सकते हैं।

(xii) कि भूखण्ड स्वामी 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।

26. **यह कि** भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं।

27. **यह कि** भूखण्ड स्वामी 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।

28. **यह कि** भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति न है ना भविष्य में होगा।

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

30. **यह कि** भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन के पूर्व ही कम्पनी के कार्य करने के तरीके से अवगत होकर ही इस दस्तावेज का निष्पादन करने हेतु सहमत हुये हैं।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

31. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निबन्धन के पूर्व अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड से सम्बन्धित सम्पूर्ण दस्तावेज को कानूनी तरीके से पूर्ण रूप से ठीक करा कर, सम्बन्धित सम्पूर्ण दस्तावेज को कानूनी पैनल से सत्यापित करा कर देगें।

32. 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 स्वामी प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन के पूर्व ही कम्पनी के कार्य करने के तरीके से अवगत होकर ही इस दस्तावेज का निष्पादन करने हेतु सहमत हुये हैं।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बनने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में इस्तेमाल होने वाले सभी मटेरियल एवं अन्य वस्तु उत्तम क्वालिटी का इस्तेमाल होगा।

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

34. 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।

35. 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 बनायें जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवासीय परती भूमि का विवरण :–

क्षेत्रफल 18.75 डिसमिल (अठारह दशमलव सात पाँच डिसमिल) आवासीय परती रैयती, अवस्थित **सर्वे मौजा–संदलपुर, परगना–फुलवारी शरीफ, थाना–दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना (बिहार)। जिसका सर्वे थाना संख्या–43 (तेतालीस), तौजी बिहार सरकार, खाता संख्या–67 (सड़सठ), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–27 (सताईस) का अंश** एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹ 50/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका–लखनीबिगहा के माध्यम से कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900155088, भाग वर्तमान–5 एवं पृष्ठ सं0–88 पर दिया जा रहा है एवं सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ नगर परिषद् दानापुर निजामत्/नगर परिषद् खगौल के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:–

– : चौहद्दी :–

उत्तर :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–25 का अंश
दक्षिण :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–36 एवं 37 का अंश
पूरब :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–27 का अंश
पश्चिम:– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–27 का अंश

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0–164 पर अंकित है एवं जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य **₹28,13,000/-रूपये मात्र।**

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

निबंधन कार्यालय, दानापुर

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामी 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. Amit Kumar
S/o- Pramod Kumar
Vill- Makhdumpur
Khagaul, Danapur
Patna- 801105

2. Atul Kumar
S/o - Pramod Kumar
Vill- Makhdumpur, Khagaul
Danapur Patna
801105

प्रमोद कुमार 2/11/2024
(भूखण्ड–स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
2/11/2024
AUTH. SIGN.

(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

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

टंकणकर्त्ता–

सुबोध कुमार

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

PROPERTY DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499

निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना

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.

3. **KITCHEN** : Black Granite counter top with stainless steel sink (Branded) & 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/equivalent Sanitary ware and fittings will be branded.

5. **ELECTRICAL** : Concealed P.V.C conduit wiring Branded 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 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 PVT. LTD.
AUTH. SIGN.

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) or the B.T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 57260	Amt. Paid By N.J. Stamp Paper	Rs. 0
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act.	Rs. 0	Amt. Paid Through Bank Challan	Rs. 77260

Registration Fee										LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR Rs. 0	
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc.Fee Rs. 0	
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total Rs. 0	Rs.500
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 - 20500

Date : 02/11/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Saturday, 2nd November 2024 by Pramod Kumar Sinha Alias Pramod Kumar S/O Late Rampati Singh by profession Others, Status - Executant.

प्रमोद कुमार
2/11/2024

Signature/L.T.I of Presentant

Date : 02/11/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Pramod Kumar Sinha Alias Pramod Kumar and Identified by the person (1. Name Amit Kumar, Age , Sex Male, S/O Pramod Kumar, makhdumpur patna) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 02/11/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur (2802) in Book 1 Volume No. 195 on pages on 552 - 565 for the year 2024 and stored in database of year 2024. The summary of document No 8279/2024 is printed on the front page of the document.

Date : 02/11/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Application No : 240500046723 Book No : 1 Year : 2024 S.No.8495 Deed No. : 8279

Latitude: 25.597845
Longitude: 85.01994
Elevation: 53.85±14 m
Accuracy: 6.3 m
Azimuth: 330°(NW)
Pitch: -77.0°(-81.7)
Time: 04-05-2024 10:30

प्रमोद कुमार

विक्रेता / लेख्यकारी का हस्ताक्षर

क्रेता / लेख्यधारी का हस्ताक्षर

बिहार सरकार

E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC - 4

Valid Upto	:	16/11/2024	Date	:	01/11/2024 02:51:18 PM
GRN	:	BHR20241100011365E			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2024-2025	To	:	
Treasury	:	Patna Collectorate		:	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	57260.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Seventy Seven Thousand Two Hundred Sixty Only	77260.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	( )
Name	:	Venus Star Cons Pvt Ltd
Address	:	Patna, Bihar

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	00001532024110197908	REF No	CK00EPWJD2
			Date & Time :	01/11/2024 03:29:46 PM		
Branch	:		Scroll No & Date :			

Paid

-------- Cut Here -------------------- Cut Here -------------------- Cut Here ----------

BANK NAME SBI — Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch — (BRANCH COPY)

			Mode of Payment	Cash		Cheque/DD
Bank Reference Number		CK00EPWJD2	Cash Notes	Amount	Rs	Paise
Beneficiary			2000 x			
GRN	:	BHR20241100011365E	500 x			
Full Name	:	Venus Star Cons Pvt Ltd	100 x			
Amount	:	77260.00	50 x			
			20 x			
Cheque/DD No	:		10 x			
Date	:	01/11/2024 03:29:46 PM				
Drawee Bank	:	SBI	Total Rs			
Drawee Branch	:					

Branch Stamp	Signature of Depositor

Branch Teller: Use SCR 008765 Deposit > Fee Collection > State Bank Collect

कार्यालय

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2401816925
Certificate Issue Date	:	01-Oct-2024 08:12 PM
GRN No.	:	
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400009563
Party Name	:	VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purchased by	:	VENUS STAR CONSTRUCTION PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)

PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK DANAPUR

कार्यालय, दानापुर

IN 2401823751

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

अमित कुमार
Amit Kumar
जन्म तिथि/ DOB 08/01/1991
पुरुष / MALE

9079 7671 8811

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

आधार

Address

[illegible] प्रमोद कुमार, [illegible] राजस्व ग्राम-लखनी बीघा, शिव मंदिर के पास, लखनी बीघा, पटना, बिहार - 801105

S/O Pramod Kumar, Gaun-Makhdumpur, Rajaswa Gram- Lakhani Bighaha, Near Shiv Mandir, Lakhni Bigha, Patna, Bihar - 801105

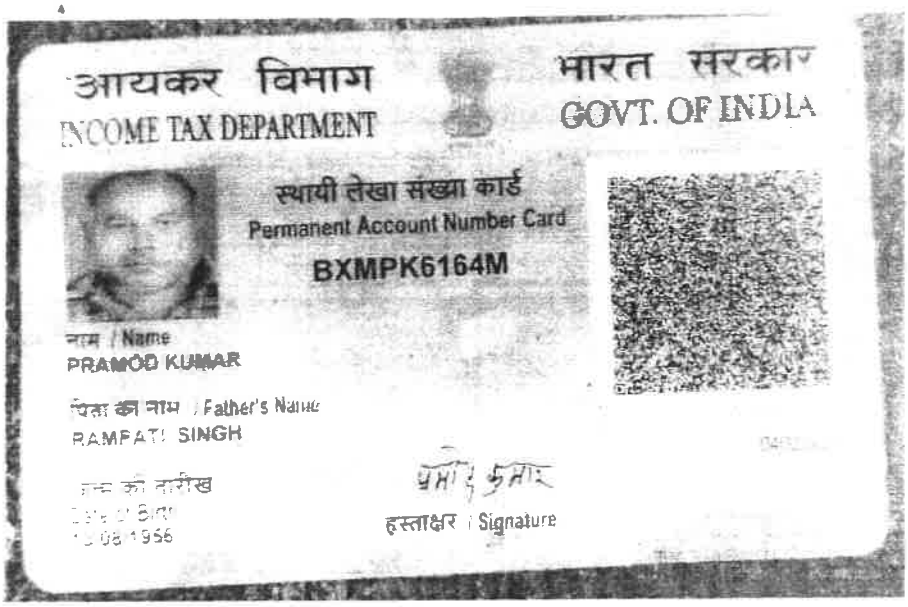
9079 7671 8811

1947
1800 300 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in
P.O. Box No. 1947, Bengaluru-560 001

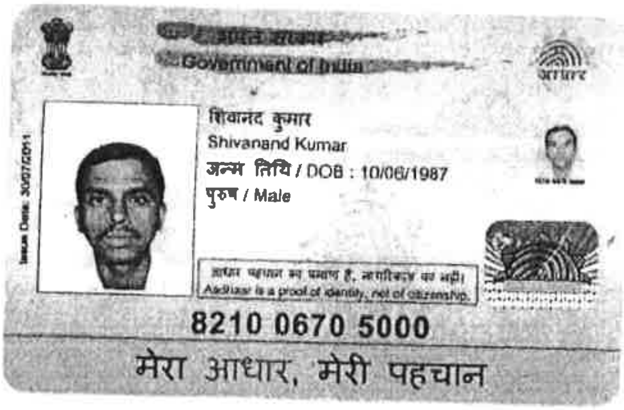
Amit Kumar
2-11-24

7909002605

पहचानकर्ता


आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
BXMPK6164M
नाम / Name
PRAMOD KUMAR
पिता का नाम / Father's Name
RAMPATI SINGH
जन्म की तारीख
Date of Birth
15/08/1956
प्रमोद कुमार
हस्ताक्षर / Signature

प्रमोद कुमार


[redacted]
आधार
Issue Date: 30/07/2011
शिवानंद कुमार
Shivanand Kumar
जन्म तिथि / DOB : 10/06/1987
पुरुष / Male
आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं।
Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship.
8210 0670 5000
मेरा आधार, मेरी पहचान

[redacted] प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India
AADHAAR
पता: S/O सत्यनारायण साह, जय हिन्द कॉलोनी, रानीपुर, फुलवारी, पटना, बिहार, 801505
Address: S/O Satyanarayan Sah, Jai Hind Colony, Ranipur, Phulwari, Patna, Bihar, 801505
Print Date: 01/10/2023
8210 0670 5000
1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
Permanent Account Number Card
AWGPK7127G
SHIVANAND KUMAR
SATYANARAYAN SAH
10/06/1987