

Serial No. :- 8711

Deed No. :- 8494



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

This document was presented for registration on 14/11/2024 by **Jitendra Kumar**. A Stamp Duty of Rs. 28020/-, 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. **8494** in Book No. **1** Volume No. **201** on pages from **559** to **575** and has been preserved in total **15** page in database.

Signature with Date
Kumari Sweety
 Registering officer, Danapur

Date : 14/11/2024

Application No. : 240500060380

माँजा-एंडमपुर-43
 प्लॉट नं. 41 कावालीय

रस्तावेज जाँचा

14/11/24

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक-14-11-2024 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

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

श्री जितेन्द्र कुमार (MR. JITENDRA KUMAR), (D.O.B.-22-06-1993/Aged about-31 Year, Aadhaar No.-7426 8422 1561, PAN-HEKPK6746C, Mobile No.-6201004899), पिता का नाम स्वर्गीय द्वारिका प्रसाद उर्फ द्वारिका राय, निवास स्थान-ग्राम-मखडुमपुर, सरारी, पञ्चालय-खगौल, थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार), पिन-801105, राष्ट्रीयता-भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारी-गण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे “भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष” इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

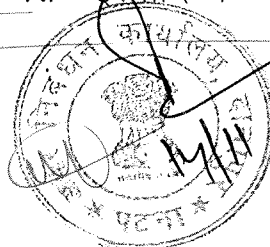
VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

AUTH. SIGN.

14/11/2024

ऑपरेटर के द्वारा EXCEL SHEET से चेक सुची मिलान किया गया।

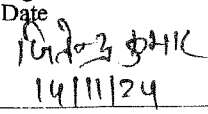
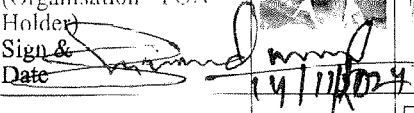
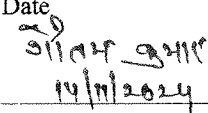
उत्पादक दिनांक

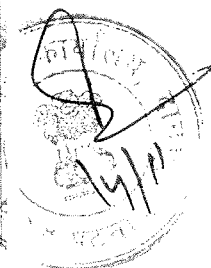


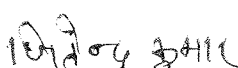
Scanned by.....

Sub-Registry Office, Danapur (2802)

Application No	240500060380	Registration year	2024	Serial No	8711	Deed No	8494
----------------	--------------	-------------------	------	-----------	------	---------	------

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 : Jitendra Kumar Sign & Date  14/11/24								Name : Jitendra Kumar Date & Time : 14/11/2024 03:39 PM Aadhaar : *****1561
Party Type : Claimant Name : Shivanand Kumar Authorized By Venus Star Construction Pvt Ltd (Organisation - POA Holder) Sign & Date  14/11/24								Name : Shivanand Kumar Date & Time : 14/11/2024 03:40 PM Aadhaar : *****5000
Party Type : Attesting Witness Name : Sharda Devi Sign & Date	N/A						N/A	
Party Type : Identifier Name : Gautam Kumar Sign & Date  14/11/24							N/A	




14/11/24

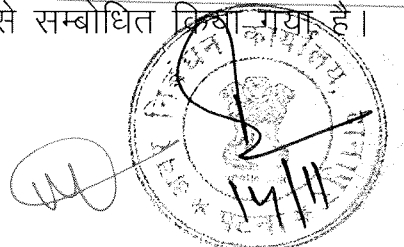
विकासकर्ता/उन्नयनकर्ता/द्वितीय पक्ष नाम एवं पूरा पता :-

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) D.O.B.-24-09-1978/Aged about-46 Years, Mobile No.-7400330000, Aadhaar-8208 9257 3789), पिता का नाम श्री योगराज परुथी, निवास स्थान-मकान संख्या-360, गीता हॉस्पिटल 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 निबन्धित प्रमाणीकृत मुख्तारनामा संख्या-40, पुस्तक संख्या-4, जिल्द संख्या-1, पृष्ठ संख्या-380 से 385 तक, टोकन संख्या-4480/2023 ई० वो सिरीयल संख्या-4404, दिनांक-28-04-2023 ई० अवर निबन्धन कार्यालय, दानापुर (बिहार) से निबन्धित है (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे “विकासकर्ता/उन्नयनकर्ता/द्वितीय पक्ष” इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

14/11/2024

14/11/2024
AUTH. SIGN.

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.





—: : सन्दर्भ : :—

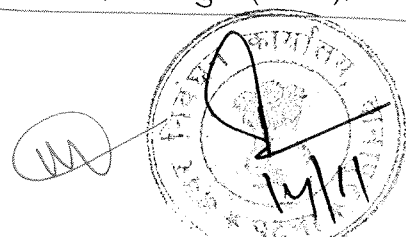
हकिकत यह है कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि एवं अन्य भूमि के निश्वत् सर्वे खतीयान में छेदी भगत, पिता का नाम गजाधर भगत, निवास स्थान-लखनीबिगहा टोला मखदुमपुर, जिला-पटना (बिहार) का नाम दर्ज है। जिसपर छेदी भगत अपने भाईगण वेरादर भगत, टेनी भगत, तीनों के पिता का नाम गजाधर भगत के साथ काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, आपस में बँटवारा कर लिए, बँटवारा के द्वारा अनुसूची-1 में वर्णित भूमि एवं अन्य एराजीयात छेदी भगत को खास हिस्से वो दाज में मिला, जिसपर छेदी भगत काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आये।

यह कि श्री छेदी भगत, पिता का नाम गजाधर भगत, निवास स्थान-मखदुमपुर, लखनीबिगहा, परगना-फुलवारी शरीफ, जिला-पटना (बिहार) ने श्री भगवान दास (भूखण्ड स्वामी संख्या-1 के परदादा), पिता का नाम वेरादर भगत, निवास स्थान-मखदुमपुर, लखनी बिगहा, परगना-फुलवारी शरीफ, थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार) को अनुसूची-1 में वर्णित भूमि एवं अन्य भूमि को दिनांक-16-08-1933 ई0 को निबन्धित बख्शीशनामा दस्तावेज संख्या-3255, पुस्तक संख्या-1, जिल्द सं0-43, पृष्ठ सं0-36 से 39 तक, अवर निबन्धन कार्यालय-दानापुर (बिहार) के द्वारा बख्शीशनामा कर दिये एवं बख्शीशनामा के दिन से श्री भगवान दास (भूखण्ड स्वामी संख्या-1 के परदादा) अनुसूची-1 में वर्णित भूमि एवं अन्य भूमि पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने दो पुत्रगण नारायण भगत (भूखण्ड स्वामी संख्या-1 के दादा) एवं नाथुन भगत को छोड़कर स्वर्गवास कर गये, भगवान दास (भूखण्ड स्वामी 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 नारायण भगत (भूखण्ड स्वामी संख्या-1 के दादा) एवं नाथुन भगत काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, आपस में बँटवारा कर लिए, बँटवारा के द्वारा नारायण भगत (भूखण्ड स्वामी संख्या-1 के दादा) को अनुसूची-1 में वर्णित भूमि एवं अन्य एराजीयात खास हिस्से वो दाज में मिला, जिसपर बँटवारा के दिन से बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर नारायण भगत (भूखण्ड स्वामी संख्या-1 के दादा) शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, दाखिल-खारिज वाद के द्वारा रजिस्टर-2 में अपना नाम दर्ज कराकर अचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका-लखनी बिगहा के माध्यम

14/11/2024
14/11/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

14/11/2024
AUTH. SIGN.

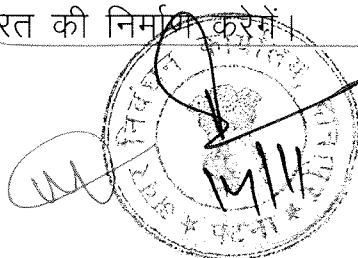


से जमाबन्दी संख्या-5, कंप्यूटरिकृत जमाबन्दी संख्या-212139900073495, भाग वर्तमान-1 एवं पृष्ठ संख्या-70967 पर लगान अदा करते हुये, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने तीन पुत्रगण द्वारिका प्रसाद (भूखण्ड स्वामी संख्या-1 के पिता), बिरजू प्रसाद उर्फ बिरजू राय एवं सुशील राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गए, नारायण भगत (भूखण्ड स्वामी संख्या-1 के दादा) 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 द्वारिका प्रसाद (भूखण्ड स्वामी संख्या-1 के पिता), बिरजू प्रसाद उर्फ बिरजू राय एवं सुशील राय काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये चले आये।

यह कि कुछ समय के बाद द्वारिका प्रसाद उर्फ द्वारिका राय (भूखण्ड स्वामी संख्या-1 के पिता) अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने दो पुत्रगण जितेन्द्र कुमार (भूखण्ड स्वामी संख्या-1) एवं सुदामा राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये एवं बिरजू प्रसाद उर्फ बिरजू राय भी अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने धर्मपत्नी श्रीमती सावित्री देवी एवं एकमात्र पुत्र अरुण प्रसाद को छोड़कर स्वर्गवास कर गये, द्वारिका प्रसाद (भूखण्ड स्वामी संख्या-1 के पिता) एवं बिरजू प्रसाद उर्फ बिरजू राय के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् सम्पत्ति संबंधी रख-रखाव को लेकर सुशील राय, भीम कुमार, अर्जुन कुमार, जितेन्द्र कुमार (भूखण्ड स्वामी संख्या-1), सुदामा राय, श्रीमती सावित्री देवी एवं अरुण प्रसाद आपस में बँटवारा कर लिए, बँटवारा के द्वारा जितेन्द्र कुमार (भूखण्ड स्वामी संख्या-1) को अनुसूची-1 में वर्णित भूमि एवं अन्य एराजीयात खास हिस्से वो दाज में मिला, जिसपर बँटवारा के दिन से बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर जितेन्द्र कुमार (भूखण्ड स्वामी संख्या-1) शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी 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।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि एवं अन्य एराजीयात के निश्चत रजिस्टर-2 में नारायण भगत का नाम दर्ज है एवं अंचलाधिकारी कार्यालय-दानापुर (बिहार), हलका-लखनीबिगहा के माध्यम से जमाबन्दी संख्या-5, कंप्यूटरिकृत जमाबन्दी संख्या-212139900073495, भाग वर्तमान-1 एवं पृष्ठ संख्या-70967 पर लगान अदा किया जा रहा है।

यह कि भूखण्ड स्वामी 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-1 में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की निर्माण करेंगे।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

14/11/2024

14/11/2024

14/11/2024
AUTH. SIGN.

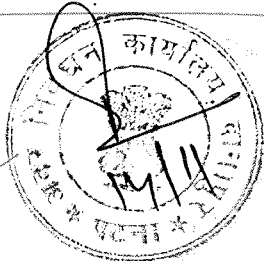
यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-I में वर्णित भूमि पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा :-

1. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची-I में वर्णित भूमि को, विकासकर्ता 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 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 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 विकासकर्ता 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 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 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 विकासकर्ता 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 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।



14/11/2024

14/11/2024
AUTH. SIGN.

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

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

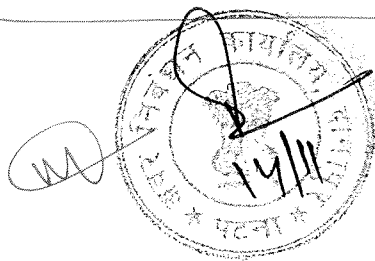
6. यह कि दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के लिये स्वीकृत F.A.R. के कुल निर्मित क्षेत्र में एक कट्टा समतुल्य 3.125 डिसिमिल के बदले 1650 (एक हजार छह सौ पचास) वर्गफीट परम निर्मित क्षेत्रफल (Super Built-Up Area) प्लैट के रूप में दिया जायेगा एवं एक प्लैट 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के सहमति के द्वारा प्रथम पक्ष को आवंटन किया जाएगा वो बाकी बचा कुल निर्मित क्षेत्र विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

7. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त युनिट, प्लैटों 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के सहमति के अनुसार होगा।

जिसे 14/11/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

14/11/2024
AUTH. SIGN.



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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

9. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, लॉकडाउन, महामारी, निर्माण सामग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुँचाये तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

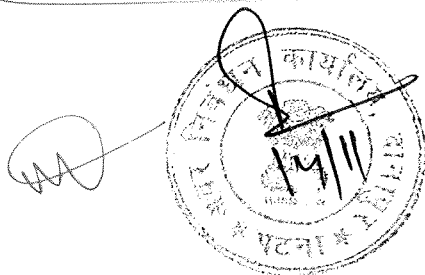
10. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने स्वर्च पर जल्द से जल्द निबटारेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं 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 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।

14/11/2024

14/11/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.



12. 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 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 जबाबदेह होंगे।

13. यह कि इस एकरारनामा के तहत विकासकर्ता 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 विकासकर्ता 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

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

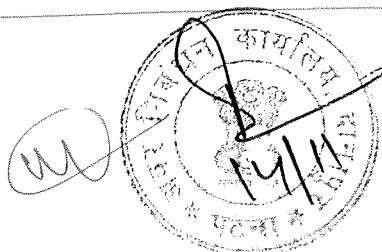
15. यह कि जब कभी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसीकाओं के निष्पादन, लोन लेने हेतु पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु, लोन हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्ता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

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

14/11/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

14/11/2024
AUTH. SIGN.



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

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/चुर्गी देना पड़ेगा तो प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने अपने हिस्से/परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से प्राप्त कर कर का भुगतान करेंगे।

19. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष, विकासकर्ता 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को भुगतान करेंगे, परन्तु भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष अपने हिस्से के फ्लैट/परम निर्मित क्षेत्र इत्यादि का बिक्री या विक्रय-मनोबंध करेंगे तो उसका रख रखाव शुल्क एवं इन्फ्रा/क्लब हाउस चार्ज/शुल्क भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष अपने खरीदार से प्राप्त कर द्वितीय पक्ष को भुगतान करेंगे।

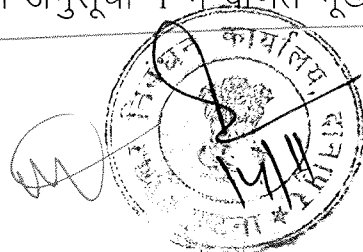
20. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के शेयर वितरण के समय फ्लैटों के रूप में परम निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामी को परम निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामी बड़े हुए परम निर्मित क्षेत्र का प्रतिफल की राशि लॉन्चिंग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

21. यह कि अनुसूची-I 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 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

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

14/11/2024

14/11/2024
AUTH. SIGN.

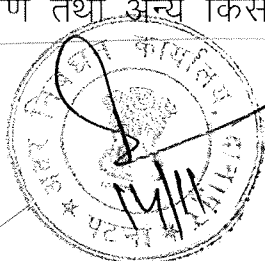


के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच-मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला 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।

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

23. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय-समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी होंगे तथा भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

24. यह कि भूखण्ड स्वामी 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-स्वामी की हैसियत से देय करते रहेगे 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।



VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

19/11/2024
AUTH. SIGN.

19/11/2024



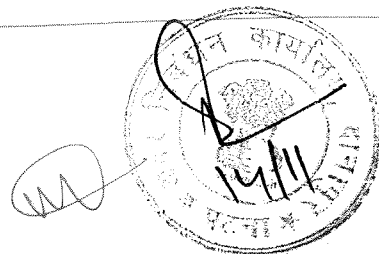
25. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :-

- (i) कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष अपने खर्च से करेंगे।
- (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 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 स्वामी उसका भुगतान करेंगे।
- (vii) कि भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।
- (viii) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।
- (ix) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग/अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यों के लिये भी आवेदन करेंगे।
- (x) कि किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड 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 संपत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

14/11/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

14/11/2024
AUTH. SIGN.



(xi) कि विकासकर्ता 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, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची-I में वर्णित भूखण्ड के निश्चित 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 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 स्वामी की ओर से विकासकर्ता को प्राधिकृत करते हैं।

27. यह कि भूखण्ड स्वामी 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।

28. यह कि भूखण्ड स्वामी 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 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 है, विकासकर्ता 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 करेंगे 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।

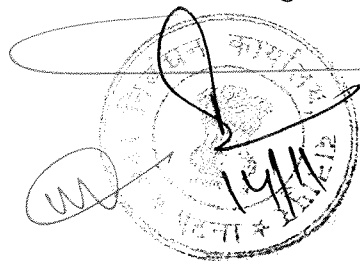
31. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निबन्धन के पूर्व अनुसूची-I में वर्णित भूखण्ड से सम्बन्धित सम्पूर्ण दस्तावेज को कानूनी तरीके से पूर्ण रूप से ठीक करा कर, सम्बन्धित सम्पूर्ण दस्तावेज को कानूनी पैनल से सत्यापित करा कर देंगे।

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 करेंगे 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।

14/11/2024

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

14/11/2024
AUTH-SIGN.



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 अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय-समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

अनुसूची-I

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

क्षेत्रफल 9.334 डिसमिल (नौ दशमलव तीन तीन चार 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-19 (उन्नीस), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-41 (एकतालीस) का अंश एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹ 20/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका-लखनीबिगहा के माध्यम से कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या-5, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या-212139900073495, भाग वर्तमान-1 एवं पृष्ठ संख्या-70967 पर दिया जा रहा है एवं सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद् दानापुर निजामत/नगर परिषद् खगौल के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:-

- : चौहद्दी :-

उत्तर :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या- 36 का अंश-
वीनस स्टार कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड.

दक्षिण :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या- 41 का अंश.

पूरब :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या- 38 का अंश-
वीनस स्टार कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड.

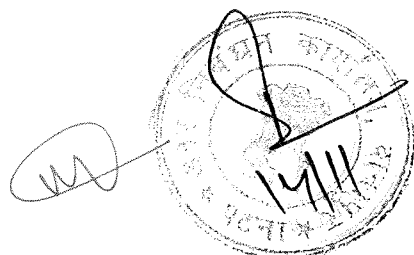
पश्चिम :- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या- 42 का अंश-
वीनस स्टार कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड.

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति न्यूनतम दर पंजी के कोड सं०-164 पर अंकित है एवं जिसका वर्तमान बाजार मूल्य ₹14,01,000/-रूपये मात्र।

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

जि.सं. 14/11/2024

Venture 14/11/2024
AUTH. SIGN.



इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामी 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 बिनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

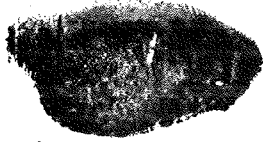
गवाह का नाम एवं पूरा पता :-

1.

गोविन्द कुमार
पिता - श्री लालन प्रसाद
ग्राम - मरवदुमपुर
पोस्ट - रवडील
थाना - दानापुर
पिन - 4211

गोविन्द कुमार
14/11/2024

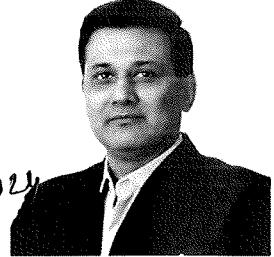
(भूखण्ड-स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)



सही साक्षात् देवी
का - गोविन्द कुमार
पति - इन्द्रिका राय
ग्राम - मरवदुमपुर
पोस्ट - रवडील
थाना - दानापुर पिन - 4211

VENUS STAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

(Signature)
14/11/2024
AUTH. SIGN.



(विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

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

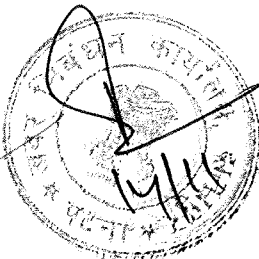
टंकणकर्ता-

(Signature)

(Signature)

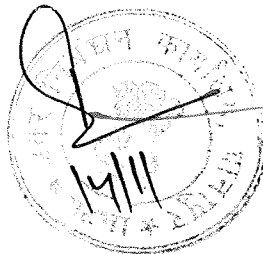
सुबोध कुमार (अधिवक्ता)
एम.एस.सी., एल.एल.बी.

PROPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499



SPECIFICATION

1. STRUCTURE : Earthquake Resistant R.C.C framed structure design by Grade 'A' licensed structure engineer.
2. FLOORING : Entire floor of flats and common space will be of Digital Vitrified Tiles.
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.

Signature
AUTH. SIGN.
14/11/2024

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. 28020**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper **Rs. 0**
Amt. Paid Through Bank Challan **Rs. 48020**

Registration Fee						LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR Rs. 0	Rs.500
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	
A10	0 E	20000 J1	0 K2	0 Na	0		
B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
Total 20000							

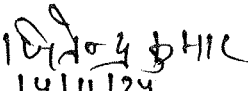
Total amount paid (Reg. Fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs - 20500

Date : 14/11/2024


Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Thursday, 14th November 2024 by Jitendra Kumar S/O Late Dwarika Prasad Urf Dwarika Rai by profession Others, Status - Executant.


14/11/24
Signature/L.T.I of Presentant

Date : 14/11/2024


Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Jitendra Kumar and Identified by the person (1. Name Gautam Kumar, Age 37, Sex Male, S/O Lalan Prasad, mahdumpur khagaul patna) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

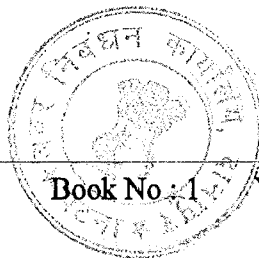
Date : 14/11/2024

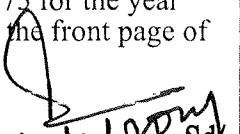

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur (2802) in Book 1 Volume No. 201 on pages on 559 - 575 for the year 2024 and stored in database of year 2024. The summary of document No 8494/2024 is printed on the front page of the document.

Date : 14/11/2024




Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Application No : 240500060380

Book No : 1

Year : 2024

S.No.8711

Dccd No. : 8494

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

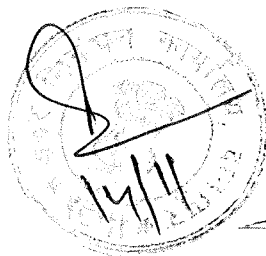


गौरीगंगा नदी के किनारे गा. व. म. (हैलावा) (नसब) प/त-धरम।

14/11

जितेन्द्र कुमार
14/11/24

विक्रेता/लेख्यकारी का हस्ताक्षर



14/11/24
क्रेता/लेख्यधारी का हस्ताक्षर



E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC - 4

Valid Upto : 28/11/2024
GRN : BHR20241100421318E
Department : Registration, Excise & Prohibition Department
Office Name : Danapur
Financial Year : 2024-2025
Treasury : Patna Collectorate

Date : 13/11/2024 10:19:01 PM

From :
To :

ACCOUNT HEAD DETAILS

R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS

PAY AMOUNT

R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS

28020.00

R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES

20000.00

Total Amount : Rupees Fourty Eight Thousand Twenty Only

0.00

PAYER DETAILS

48020.00

Tax ID (if any) :

Unique Id :

Name : Venus Star Construction P

Address : patna

PAYMENT DETAIL

BANK Name : SBI

Branch :

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN 00001532024111307148 REF No CPAELLEOD0

Date & Time : 14/11/2024 11:34:33 AM

Scroll No & Date :

Cut Here

Cut Here

Cut Here

BANK NAME SBI

Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch

(BRANCH COPY)

Bank Reference Number

CPAELLEOD0

Beneficiary

Mode of Payment

Cash

Cheque/DD

GRN

BHR20241100421318E

Cash Notes

Amount

Rs

Paise

Full Name

Venus Star Construction P

2000 x

Amount

48020.00

500 x

100 x

50 x

20 x

10 x

Cheque/DD No

Date

Drawee Bank

Drawee Branch

14/11/2024 11:34:33 AM

SBI

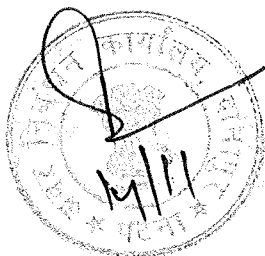
Total

Rs

Branch Stamp

Signature of Depositor

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





IN 2402034358



verified at <https://enbaidhan>
and as available on the website
s of the certificate.
petent Authority

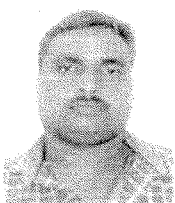
- Statutory Alert:**
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at <https://enibandhan.bihar.gov.in> or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/mobile App renders it invalid.
 2. The onus of checking the legitimacy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

 भारत सरकार
Government of India



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

Issue Date 30-09-2013



8837 8525 4667
VID : 9185 3623 1422 5514

मेरा आधार, मेरी पहचान

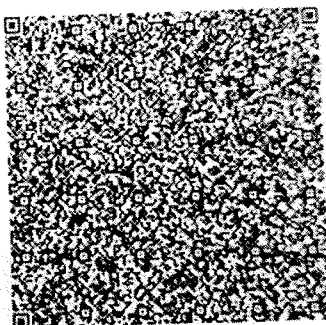
 भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India



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

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

Download Date 09-09-2013



8837 8525 4667
VID : 9185 3623 1422 5514

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

र.प.
गौतम कुमार

14/11/2024

पहचानकर्ता

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार
GOVT. OF INDIA



स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

HEKPK6746C

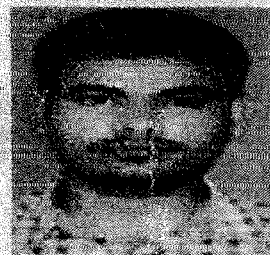


नाम/ Name
JITENDRA KUMAR

पिता का नाम/ Father's Name
DWARIKA RAY

जन्म की तारीख/ Date of Birth
22/06/1993

Jitendra Kumar
हस्ताक्षर/ Signature



03062018

जितेंद्र कुमार

6201004899

भारत सरकार
Government of India

शिवानंद कुमार
Shivanand Kumar
जन्म तिथि / DOB : 10/06/1987
पुरुष / Male

आधार
Aadhaar

8210 0670 5000

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारत सरकार
Unique Identification Authority of India

पता: S/O सत्यनारायण साह, जय हिन्द
कोलनी, रामपुर, फुलवारी, पटना, बिहार.
801505
Address: S/O Satyanarayan Sah, Jai Hind
Colony, Ranipur, Phulwari, Patna, Bihar.
801505

8210 0670 5000

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

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी खाता संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
AWGPK7127G

नाम / Name
SHIVANAND KUMAR

पिता का नाम / Father's Name
SATYANARAYAN SAH

जन्म का तिथि / Date of Birth
10/06/1987

[Handwritten signature]