Serial No. 2591 Deed No. 3325

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **26/02/2020** by **Anil Kumar Singh**
A stamp duty of Rs. **28360**/- and other fees of Rs. **25525**/- 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. **3325** in Book No. **1**, Volume No. **85** on pages from **323** to **335** and has been preserved in total **13** pages in C.D. No. **11** / Year **2020**

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, **Patna**

Date: 16/03/2020 Token No: 2615 /2020

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

दस्तावेज की जाँच किया
एवं
अनुरूप सही पाया।
लिपिक
(अक्षय कुमार महाराज)

SCANNED BY

(Development Agreement)

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 26/02/2020 ई० को

1. **जमीन मालिक का नाम एवं पुरा पता :–**

श्री अनिल कुमार सिंह पिता का नाम स्व० रामछबिला सिंह, निवासी–नन्दनपुरी, मौर्य पथ, खाजपुरा, बेली रोड, पोस्ट–बी.भी. कॉलेज, थाना–राजीव नगर, जिला–पटना, राज्य–बिहार, भारतीय नागरिक। जिसे आगे **भूस्वामी–प्रथम पक्ष** कहा गया है, इसमें इनके उत्तराधिकारी, कानूनी प्रतिनिधि, स्थानापन्न वगैरह सम्मिलित हैं।

PAN.-AUTPS5339K. **Mobile No.-9304340317**

एवं

2. विकासकर्त्ता/भवन निर्माता का नाम एवं पुरा पता :–

मेसर्स गृह लक्ष्मी कन्स्ट्रंक्शन प्राईवेट लिमिटेड (M/s Grih Lakshmi Constrution Pvt. Ltd.,), कंपनी फर्म, जिसे भारतीय कंपनी अधिनियम 2013 (1956 old) के तहत पंजीकृत किया गया है, जिसका निबंधित ऑफिस–सगुना मोड़, दानापुर, जिला–पटना, जिसका निबंधन संख्या–U45400BR2011PTC016581 है। जिसके प्रबंध निदेशक **श्री संजय कुमार** वल्द श्री रामेश्वर सिन्हा, निवासी–सगुना मोड़, दानापुर, जिला–पटना, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे विकासकर्त्ता/भवन निर्माता/विकासक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के प्रतिनिध एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष–अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित है, इनके बीच निष्पादित किया जाता है।

PAN.-AAECG2579H. **Mobile No.-9431019886.**

यह कि विकासकर्त्ता **मेसर्स गृह लक्ष्मी कन्स्ट्रंक्शन प्राईवेट लिमिटेड**, जिसके प्रबंध निदेशक **श्री संजय कुमार** ने भूखण्ड भूस्वामी के घर जाकर उनके सर्वे प्लौट संख्या–7 (सात) का अंश, रकवा–10 धुर, जो शाखा सड़क मौजा/मोहल्ला–**जलालपुर रंजन पथ (Danapur M.V.R. Serial No.–120, Zone-3, Year-2017)** परगना–फुलवारी, सर्वे थाना–दानापुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, **सम्पत्ति नगर परिषद् दानापुर निजामत के अंदर है**, जिसका तौजी नं0–5516, थाना नं0–22 (बाईस), खाता नं0–27 (सताईस), सर्वे प्लौट संख्या–7 (सात) का अंश में अवस्थित, पर बहुमंजिला इमारत बनाने का प्रस्ताव किया। भूस्वामी (प्रथम पक्ष) के जमीन से कोई लाभ नहीं हो रहा था तथा सुख से जीवन बिताने हेतु निमित्त बहुमंजिला इमारत बनवाने हेतु शुभचिंतको से विचार विमर्श किया और दोनों पक्षों ने इसे स्वीकार करते हुए निम्नलिखित शर्तों पर एकरार करते हैं।

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष की सदस्य भूस्वामी है जो कि भूखण्ड जिसका कुल रकवा–10 धुर, जो शाखा सड़क मौजा/मोहल्ला–**जलालपुर रंजन पथ (Danapur M.V.R. Serial No.–120, Zone-3, Year-2017)** परगना– फुलवारी, सर्वे थाना–दानापुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, **सम्पत्ति नगर परिषद् दानापुर निजामत के अंदर है**, जिसका तौजी नं0–5516, थाना नं0–22 (बाईस), खाता नं0–27 (सताईस), सर्वे प्लौट संख्या–7 (सात) का अंश में अवस्थित, जिसका सर्वे थाना एवं अंचल एवं सब रजिस्ट्री ऑफिस–दानापुर, वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला–पटना, जो पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत (सक्षम प्राधिकार क्षेत्र), के अन्तर्गत है। उपरोक्त वर्णित भूमि जिसका/जिसका रकवा–10 धुर होता है जिसे उपरोक्त

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd.

26/02/2020

भूस्वामी द्वारा भू–विस्तारक (Builder) को development हेतु निम्न लिखित शर्तो पर विस्तार हेतु दिया जा रहा हैं। जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :–

–: चौहद्दी :–

उत्तर – धरनीधर सिंह प्लॉट नं0–8
दक्षिण – श्रीमती मनोरमा पाठक, प्लॉट नं0–7
पूरब – श्री संजय कुमार
पश्चिम – श्री राज किशोर सिंह प्लॉट नं0–7 का अंश 10 फीट चौड़ा रास्ता

2. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक की खरीदगी सम्पत्ति है जिसे जमीन मालिक ने **श्री जय नारायण सिंह** पिता का नाम स्व0 सरयुग सिंह, निवासी–शारनाथ चौक, दरियापुर, पोस्ट–बड़का बनया, भाया–परसा, थाना–दरियापुर, जिला–सारण (छपरा), राज्य–बिहार, वर्तमान पता–121 टाईप–II, पी. एण्ड टी. कॉलोनी, किदवईपुरी, पटना, वो वर्त्तमान पता–388,एन.डब्लु 107 एभन्यु, पेमब्रोक पिनंस, एफ.एल.–33026, युनाईटेड स्टेट ऑफ अमेरिका, वहैसियत मोख्तार मिनजानिव **श्री सुबोध कुमार सिंह** पिता का नाम श्री जय नारायण सिंह, निवासी–1768 रोसलिंड ड्राइव, अटलन्टा, जी.ए. 30329, युनाईटेड स्टेट ऑफ अमेरिका, का है। जो दिनांक–15/05/2019 ई0 को P.Jeya Pazham, Vice Consul (Cons) Consulate Genteral of India, Atlanta, through its Registration No.-ATL/POA/912/19, and Notrary by Notary Public Fatimah Abdullah, Fulton County, GA के द्वारा पावर प्राप्त किया गया है से निर्विवाद विक्रय पत्र के द्वारा जिला निबंधन कार्यालय पटना में दिनांक–12/09/2019 ई0 को खरीद किए है। जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0–223, पेज नं0–479 से लगायत 490, सी0 डी0 नं0–33, टोकन नं0–8805, सिरियल नं0–8657 तथा वसीका सं0–9543 वर्ष 2019 ई0 का है। खरीदारी कि तिथि से खरीदी गई सम्पत्ति पर जमीन मालिक काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आ रहे हैं। तब से लेकर आज सम्पत्ति जमीन मालिक के शांतिपूर्वेक दखल कब्जा में चला आ रहा है तथा सम्पत्ति संबंधी विवाद किसी दूसरे के साथ उदित नहीं है तथा सम्पत्ति का उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे हैं तथा मालगुजारी का भुगतान भाग वर्त्तमान– 36, पृष्ठ संख्या–99, के माध्यम से कटाते चले आ रहे हैं।

यह लेख्य सम्पत्ति सभी तरह के ऋण भार एवं स्वत्वदोष से मुक्त है। इस तरह प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामित्व के साथ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में है एवं अपने परिवार में वहैसियतकर्त्ता परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

3. यह कि भूस्वामी की आंतरिक इच्छा से ऊपर वर्णित भूखण्ड पर आवासीय बहुमंजिली इमारतों का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के साथ यह

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

विकास एकरारनामा (डेवलपमेंट एग्रीमेंट) दोनों पक्षों के बीच आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक स्वस्थता के हालत में नफा–नुकसान सोच–समझकर बिना ज़ोर दबाव से कर रहे हैं।

4. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिए गये निर्णय के अनुसार फ्लैट निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा, उस खर्च को विकासकर्त्ता पूर्णतया वहन करेंगे साथ ही निर्माण कार्य में उच्चकोटी का निर्माण सामग्री लगाई जायेगी जिसकी देख–रेख समय–समय पर प्रथम पक्ष किया करेंगे और यदि भवन निर्माण के दौरान किसी भी लेवर या सम्बन्धित कर्मचारी को कोई शारीरिक क्षति या दुर्घटना होती है तो इसकी जिम्मेवारी द्वितीय पक्ष (विकासक) पर होगी न कि प्रथम पक्ष के सदस्यों पर।

5. यह कि इस एकरारनामा के होते ही विकासकर्त्ता नक्शा की स्वीकृति पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत द्वारा कराकर स्वीकृत नक्शा के अनुसार बहुमंजिला भवन बनायेंगे जिससे दोनों पक्षों को अधिकाधिक लाभ हो सके।

6. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्र में से **1375 का सिर्फ एक फ्लैट** जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का होगा एवं शेष विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा।

7. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा हिस्से की बेचे गये फ्लैट के क्रेता अपने–अपने हिस्से फ्लैट–पार्किंग एरिया की बिक्री करने, किराया लगाने एवं ऋणभार तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है।

8. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह भी विश्वास दिलाया कि उपरोक्त इमारत के नक्शा स्वीकृति की तिथि से **60 माह** के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करेंगे एवं इसके अतिरिक्त **6** महीने का समय **ग्रेस पीरियड** के रूप में प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा। यह व्यवस्था दोनों पक्षों की आपसी सहमति को ध्यान में रखते हुए की जा रही है जिससे दोनों पक्षों में किसी भी पक्ष को कोई मतभेद नहीं हो।

यह कि उपरोक्त वर्णित समय सीमा समाप्त होने के अंदर निर्माण कार्य पुरा नहीं होने पर विकासकर्त्ता जमीन मालिक को मो0 5,000/–रूपया प्रतिमाह हर्जाना के रूप में देगें अगर उसके बाद भी निर्माण कार्य एक साल के अंदर पुरा नहीं होता है तो यह विकास एकरारनामा स्वतः निरस्त (रद्द) हो जाएगा और वर्णित भूखण्ड एवं अर्धनिर्मित भवन पर द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं रहेगा।

9. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य संपन्न हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे कि प्रस्तावित

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में जागृत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेगें। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेंगे, बुकिंग कार्य आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे, किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासकर्त्ता बंधक नहीं रखेंगे।

10. यह कि सरकारी नीतियों के कारण या न्यायालय के किसी भी आदेश के तहत अगर निर्माण कार्य रूक जायेगा तब वैसे हालत में विकासकर्त्ता का दोष नहीं होगा, इस हालत में विकासकर्त्ता द्वारा विकास करने की अवधि जितना दिन कार्य बंद होगा, उतना दिन के लिए बढ़ा दी जाएगी लेकिन प्लान मैप के अन्तर (Deviation) से उत्पन्न निर्माण कार्य में बाधा के लिए विकासकर्त्ता ही जिम्मेवार होंगे ऐसी परिस्थिति में कार्य अवधि को बढ़ाया नहीं जाएगा।

11. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार की नियुक्ति विकासकर्त्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है।

12. यह कि आवासीय बहुमंजिली इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के सीमेंट, औजार, ईंट, विद्युत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यों हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों को द्वितीय पक्ष निष्पादित करेंगे।

13. यह कि भूस्वामी सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जा में रखेंगे किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिए गए ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते हैं।

14. यह कि दोनों पक्ष (जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता) के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता एवं प्रथम पक्ष जमीन मालिक या इनके खरीदार को सरकारी खर्च जैसे–स्टाम्प, कोर्ट फीस, रजिस्ट्रेशन फीस, रख–रखाव (मेंटेंनेस) इत्यादि खर्च का वहन स्वयं करेगें एवं किसी भी तरह का लगने वाले कर का भुगतान अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगें।

15. यह कि किसी तरह का विवाद लाभांश या प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं विकासकर्त्ता के बीच में उत्पन्न हुआ तो उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट 1996 तथा संशोधित नियम के अनुसार किया जायेगा।

16. यह कि निर्माण कार्य पूरी करने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एक एसोशियेशन सभी फ्लैट धारियों (फ्लैट मालिकों) का बनाया जायेगा जो इस एसोशियेशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेंट का रख–रखाव करेंगे तथा रख–रखाव में जो भी खर्च आयेगा, सभी फ्लैट मालिक मिलकर करेंगें।

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

17. यह कि इस एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) में वर्णित सम्पत्ति के बगल में या पीछे दूसरा भूखण्ड द्वितीय पक्ष को मिलता है तो उस भूखण्ड को साथ मिलाकर एक साथ भवनों का निर्माण कर सकते है इसमें प्रथम पक्ष को कोई एतराज नही होगा। परन्तु निर्धारित अवधि जैसा उपर वर्णित है जो लागू रहेगा।

18. यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) तथा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त सभी बातों एवं शर्तों पर सहमत है तथा वादा करते हैं कि मिल जुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

19. सम्मिलित एरिया का जो भी फ्लैट बनेगा, उसे बाजार दर पर प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) या द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) जो चाहे एक दूसरे को नगद/ चेक या ड्राफ्ट द्वारा भुगतान कर एक दूसरे से खरीद बिक्री कर सकते हैं।

20. बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा–विकासकर्त्ता तथा भूस्वामी अपने–अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने–अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का, एग्रीमेन्ट, विक्रय पत्र, करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिकनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

21. यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति पर बनने वाले बहुमंजिला इमारत में जमीन मालिक का हिस्सा का बँटवारा यदि प्रथम तल पर द्वितीय पक्ष लेते हैं तो द्वितीय तल पर प्रथम पक्ष का च्वॉयस मान्य होगा और उसी तरह आगे भी चलता रहेगा अन्य तल्लों के लिए।

संपत्ति का सरकारी मूल्य

(i) Total land measuring an area **680.5** Sq.ft. equivalent to **1.5625 Decimals** or **10 Dhur** Branch Road of Mauza/Mohalla–जलालपुर रंजन पथ **(Danapur M.V.R. Serial No.–120, Zone-3, Year-2017)** @Rs.**8,75,000/-**per Decimal i.e. ——→ **Rs.13,68,000/-**

(Rupees Thirteen Lakhs Sixty Eight Thousand) only.

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

परिशिष्ट "क"

1. फाउन्डेशन	:	आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्प रोधी स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर	:	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क	:	1 नं. ईंट वर्क सिमेंट मेटेरियल के साथ।
4. छत	:	आर.सी.सी., हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ।
5. फर्श	:	मार्बल।
6. प्लास्टर	:	सिमेंट मोर्टार दीवाल 1:6, सीलिंग 1:4
7. दरवाजा	:	Entrance door of decorative door with I.S.I. & all other flush door with alluminium fittings.
8. चौखट	:	सखुआ का लकडी।
9. खिड़की	:	Hard wooden frame with partly glazed paneled window with decorative grill.
10.किचेन	:	Granite kitchen platform with stainless steel sink & glazed tile dado upto 2 ft. height. Provision for hot & cold water in sink, exhaust fan space in window.
11.बाथरूम	:	Provision for hot & cold water system. Glazed tiles in eye soothing colour on wall up to lintel level. White sanitary ware and fixtures of standard ISI make / Esco make.
12.विद्युत वायरिंग	:	Concealed electrification with fire retardant cables & switches of ISI make. Provision for adequate light and power point, TV and telephone point in living and master bed. Power distribution with MCB's (Anchor make).
13. टी.वी. प्वाईंट	:	सभी फ्लैट में दो प्वाईंट।
14. टेलीफोन प्वाइंट	:	सभी फ्लैट में एक प्वाईंट।
15. सीवेज	:	सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
16. केबल कनेक्शन	:	प्रत्येक फ्लैट में दो प्वाईन्ट।
17. ए.सी. प्वाईन्ट	:	2 मास्टर बेडरूम में।
18. जेनेरेटर, लिफ्ट	:	बढ़िया क्वालिटी। किरलोस्कर/महेन्द्रा का जेनरेटर एवं लिफ्ट कोने/ऑटिस
19. बोरिंग	:	सबमरसिबल पम्प 2" X 5" का – एक पीस। (सामूहिक)
20. अंदर बाहर पेन्टिंग	:	Weather Coat exterior paint & interior plaster with P.O.P.

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

उपरोक्त वर्णित शर्तों पर दोनों पक्षों की पारस्परिक सहमति है तथा यह विकास एकरारनामा पर बिना किसी दबाव व धमकाव के, अपने–अपने तन मन की स्वस्थ अवस्था में होकर व रहकर, वो अपने कानूनी सलाहकारों एवं शुभचिंतकों के मशवरे पर, दोनों पक्षों के बीच आज दिनांक–26/02/2020 को निम्नलिखित गवाहगण कि उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. Sanjay Kumar
S/o SRI RAM UDAYA SINGH
GANGA PATH, PATEL NAGAR
PATNA 800023.

भूस्वामी का हस्ताक्षर

26-02-2020
(अखिल कुमार सिंह)

2. मनोज कुमार
S/o श्री बैजनाथ प्रसाद
साकुरा, दानापुर
पटना -
दि:- 26.2.2020

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

संजय कुमार
26-2-2020
Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

This deed of is drafted by me according to the directions of the Vendors and the Developer and on basis of the available papers and documents -

(UDAY NARAYAN SINGH)
ADVOCATE
C.R.J. Patna
License No. 5267/1995.

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

Endorsement of Certificate of Admissibility

missible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian amp 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. 28360/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 53885/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	25025

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Patna

Date: 26/02/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 26th February 2020 by Anil Kumar Singh Late Ramchhabila Singh by profession Others. Status - Executant

Anil Singh
26/02/2020

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:26/02/2020**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manoj Kumar' age '46' Sex 'M', 'Baijnath Prasad', resident of 'Saguna, Danapur Cantt, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 26/02/2020

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 85 on page no. 323 to 335 for the year 2020 and stored in CD Volume No. 11 , year 2020. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

SCORE 4.1

oken No. : 2615 Year : 2020 S.No. : 2591 SCORE Ver.4.1
Date : 16/03/2020

Registering Officer
Deed No . :d No Patna

DEED NO: 3325

Managing Director
Gurh Lakshmi Construction Pvt Ltd

Ch- 28 00 2020 0226063.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR09153735228545S
Certificate Issued Date	:	26-Feb-2020 01:30 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01105456360513705
Purchased by	:	GRIH LAKSHMI CONSTRUCTION PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	GRIH LAKSHMI CONSTRUCTION PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	GRIH LAKSHMI CONSTRUCTION PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	28,360(Twenty Eight Thousand Three Hundred And Sixty only)
Reg. fee (Rs.)	:	25,025 (Twenty Five Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	53,885 (Fifty Three Thousand Eight Hundred And Eighty Five only)

13:26:57/2020.

Stock Holding Corporation of India Ltd.

For Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd.
Managing Director

26-2-2020

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

26-02-2020

Do not write or type below this line

SR 0006913049

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com'. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website 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.

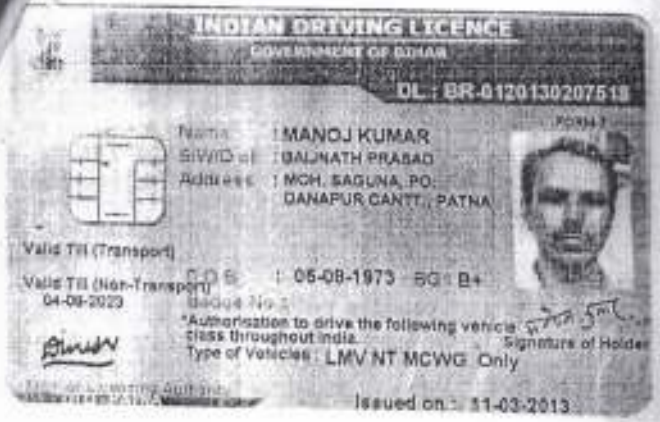
T- 2615

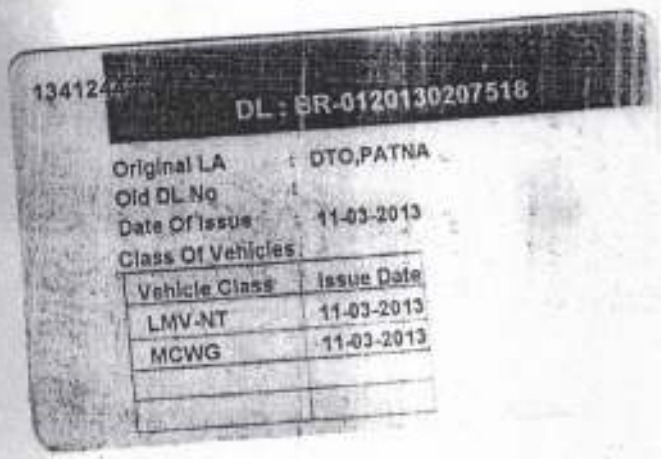
26/2/2020



Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

16/03/2020
अभिषेक कुमार सिन्हा
लिपिक, जिला निबंधन कार्यालय, पटना।


INDIAN DRIVING LICENCE
GOVERNMENT OF BIHAR
DL : BR-0120130207518
Name : MANOJ KUMAR
S/W/D of : GAJNATH PRASAD
Address : MOH. SAGUNA, PO: DANAPUR CANTT., PATNA
Valid Till (Transport)
Valid Till (Non-Transport) 04-09-2023
D.O.B. : 05-08-1973 BG : B+
Badge No :
*Authorisation to drive the following vehicle class throughout India
Type of Vehicles : LMV NT MCWG Only
Signature of Holder
Issued on : 11-03-2013


13412...
DL : BR-0120130207518
Original LA : DTO,PATNA
Old DL No :
Date Of Issue : 11-03-2013
Class Of Vehicles :

Vehicle Class	Issue Date
LMV-NT	11-03-2013
MCWG	11-03-2013

26.2.2020

Managing Director
Griha Lakshmi Construction Pvt. Ltd

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **19/06/2019** by **Upendra Kishore Sharan**
Stamp duty of Rs. **578500**/- and other fees of Rs. **29025**/- has been paid in
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(s) and has been preserved in total **28** pages in C.D. No. **25** / Year 2019
This document has been registered as deed no. **7243** in Book No. **1**, Volume No. **167** on pages from **548** to

Date: 13/07/2019 Token No: 6958 /2019

Signature with Seal
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

दस्तावेज फीस जमा किया
एवं
पृष्ठांकन में अंकित वर्णित विवरणों के अनुरूप सही पाया।
19/6/19
लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

SCANNED BY

Development Agreement

This Development Agreement executed and entered into on this 19th day of JUNE, 2019, at Patna.

BETWEEN

1. NAME AND ADDRESS OF THE LAND OWNERS :-

(I) SRI UPENDRA KISHORE SHARAN *Son of Late Brij Kishore Sharan,*

(II) SRI KANHIYA KISHORE SHARAN *Son of Sri Upendra Kishore Sharan, Both Resident of Village-Narhana Gopalpur, P.S.-Maner, Town and District-Patna, in the State of Bihar, Indian Citizens.*

(III) SMT. KUMARI PAMMY *Wife of Sri Rajeev Ranjan and Daughter of Sri Upendra Kishore Sharan, Resident of Village-Amaat, P.O.-Berthu, P.S.-Karya Parsuray, Town and District-Nalanda, in the State of Bihar, Indian Citizen.*

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd.

AREA-11 DECIMALS

(IV) **SMT. DHARMSHEELA DEVI** Wife of Late Rajendra Prasad Singh, Resident of Village-Ghordoar, P.O.-Lakhana, P.S.-Punpun, Town and District-Patna, and at Present Residing at opp. Bata Shoe Showroom, Near Sangeeta Opticals, Nala Road, Kadamkuan, District-Patna, in the State of Bihar, Indian Citizen.

AREA-15.6875 DECIMALS.

(V) SMT. ASHA DEVI Wife of Tarkeshwar Singh, Resident of Village-Dularpur, P.S.-Punpun, Town and District-Patna, in the State of Bihar, Indian Citizen.

AREA-6.3125 DECIMALS.

All the above named parties hereinafter referred to as the **LAND OWNERS/FIRST PART"** (which expression shall unless excluded by or repugnant to the context or meaning thereto mean and include its successor-in-office, executors, administrators, legal representatives and assignees) of the **FIRST PART.**

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd.

PAN.-(I) **Mobile No.-**
PAN.-(II) **Mobile No.-**
PAN.-(III) **Mobile No.-**
PAN.-(IV) **Mobile No.-**
PAN.-(V) **Mobile No.-**

AND

M/S GRIH LAKSHMI CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED, a company incorporated under the provisions of Companies Act-2013 (1956 old), bearing CIN No.**U45400BR2011PTC016581**, having its registered office at Saguna More, Danapur, P.S.-Dannapur, District-Patna, through its Directors **SRI SANJAY KUMAR** Son of Sri Rameshwar Sinha, Resident of Saguna More, Danapur, P.S.-Dannapur, District-Patna, in the State of Bihar, Indian Citizen. Hereinafter called and referred to as the **"BUILDER/ DEVELOPER"** (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereto mean and include its administrators, legal representatives or successor-in-interest) of the **SECOND PART.**

PAN.-AAECG2579H. **Mobile No.-9431019886.**

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd.

WHEREAS, the above named Land Owners are the absolute owners of 10.56 kathas equivalent to 33 decimals apprx 14372.16 Sq.ft. of land, situated in **Mauza-Jalalpur Ranjan Path (Danapur M.V.R. Serial No.-120, Zone-3, Year-2017),** Pargana-Phulwari, and Survey Thana-Danapur, Sub Registration Office Danapur and Sadar Registration Office and District-Patna. Bearing Thana No.-**22,** Tauzi No.-**5516,** Khata No.-**34,** Survey Part Plot No.-**12.** The details of aforesaid land is clearly mentioned in First Schedule of this Development agreement.

AND WHEREAS the below mentioned Property is the Maternal property of Land Owner No.-(1) Sri Upendra Kishore Sharan's Wife Ramsheela Devi, and Land Owner No.-(2) Sri Kanhaiya Kishore Sharan and (3) Smt. Kumari Pammy's Mother Ramsheela Devi, and Land Owner No.-(4) Smt. Dharmsheela Devi and Land Owner No.-(5) Smt. Asha Devi, and property to achieve the above objective, Through tittal partition suit between the three sisters (1) Ramsheela Devi (Wife of Land Owner No.-1, Mother of Land Owner No.-2 and 3), (2) Smt. Dharmsheela Devi (Land Owner No.-4) and Smt. Asha Devi (Land Owner No.-5), Through title partition No.-7/1998 dated-18.01.2000. Thereafter the aforesaid mentioned Land Owners (1) Ramsheela Devi (Wife of Land Owner No.-1, Mother of Land Owner No.-2 and 3), (2) Smt. Dharmsheela Devi (Land Owner No.-4) and Smt. Asha Devi (Land Owner No.-5) are coming in actual peaceful, physical possession over the property.

After some time the Land Owner No.-(4) Smt. Dharmsheela Devi Wife of Late Rajendra Prasad Singh, Resident of Village-Ghordaur Road, P.S.-Lakhana, P.S.-Punpun, District-Patna, in the State of Bihar, purchased the property measuring an area of **1 Kathas 10 Dhoor equivalent to 4.6875 Decimal,** through a Registered Sale Deed vide Deed No.**6027,** Book No.**I,** Volume No.**219,** Pages **133** To **140**, C.D. No.-**17,** Token No.-**28004,** Serial No.-**27621,** registered at District Registration Office, Patna on dated **30.03.2007,** Purchase the share of Maternal Property from her own Sister/Land Owner No.-(5) Smt. Asha Devi Wife of Tarkeshwar Singh, Resident of Village-Dularpur, P.S.-Punpun, District-Patna, in the State of

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

Bihar, Thereafter the Smt. Dharmsheela Devi (Land Owner No.-4) is coming in actual peaceful, physical possession over the Purchased property and Maternal property Area-11 Decimals. She has mutated her name in the State of Serista, Bihar. The Land Rent Receipt is being issued in the name of the aforementioned Land owner Smt. Dharmsheela Devi and the Land Rent is being paid to the Circle Officer, Danapur.

After some time the Land Owner No.-(1) Sri Upendra Kishore Sharan's Wife Ramsheela Devi, and Land Owner No.-(2) Sri Kanhaiya Kishore Sharan's Mother Ramsheela Devi (in her life time) decided the written partition of the own shares Mauza-Jalalpur Ranjan Path, Khata No.-34, Plot No.-12, Area-11 Decimals, between her Own Daughter Smt. Kumari Pammy, Area-1361 Sq.ft., Thereafter the Smt. Kumari Pammy (Land Owner No.-3) Daugther of Ramsheela Devi, is coming in actual peaceful, physical possession over the property.

*And Lateron Ramsheela Devi (Wife of Land Owner No.-1 and Mother of Land Owner No.-2 and 3) died leaving behind her Husband Sri Upendra Kishore Sharan (Land Owner No.-1) and her One Son Sri Kanhaiya Kishore Sharan (Land Owner No.-2), as his legal heirs for the Maternal Property. Thereafter, they have came in actual, peaceful, physical possession over the land/property as its absolute owners. They have mutated their names in the State of Serista, Bihar. The Land Rent Receipt is being issued in the name of the aforementioned Land owners, vide Jamabandi No.-**4733, 3704 and 3705** and the Land Rent is being paid to the Circle Officer, Danapur. The property more fully described in Schedule-I of this deed, is free from all liens, encumbrances, claims, charges and attachments, defects of titles.*

***WHEREAS**, the above named First part got interested to construct a multistoried building complex over the Scheduled land on conversion basis through a reputed developer/promoter. The above named land owners expressed their desire in public to develop and construct a multistoried residential building complex over the Scheduled property, fully mentioned in First Schedule of this development agreement.*

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

WHEREAS, when Sri Sanjay Kumar, one of the director, of the developer Company came to know the desire of the land owners, he approached the land owners and showed his willingness to develop the aforesaid and construct a multistoried building complex over the Scheduled land. The land owners considered the request of the developer and agreed to develop the scheduled land through the above named developer. During negotiation, the land owners, represented and declared as follows:-

(A)

(i) The Scheduled property is under their exclusive possession with absolute right, title and Interest, having a fully marketable title thereby.

(ii) The land owners have not created any encumbrances on the said property, or any part thereof by way of sale, mortgage, exchange, lease, trust, assessment, rights, gifts, liens, leave land license permission, rent, possession, charges inheritance or any other encumbrances whatsoever.

(iii) No notice or notification for acquisition/requisition under any of the statutes of the past or presently in force have been received, served or passed by the Patna Municipal Corporation, Competent Authority, the Income Tax Department or any other government authorities, for acquisition or Requisition of the said property or any part thereof.

(iv) There are no attachments, either before or after judgment and there are no claims, demands, suits, decrees, injunctions, orders, notice, petitions, or adjudication orders affecting the said property or any part thereof.

(v) The neither the land owners (Company) nor its directors have not entered or executed any agreement for sale or development with respect to the Scheduled property or any part thereof in past or present in favour of any third party.

(B) And whereas, the land owners are interested in getting constructed a multi-storied residential building complex on the said property and acquire

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

built up area in the shape of residential Units, parking spaces, etc. as consideration for the value of the land.

(C) The aforesaid developer, offered to develop and construct at its own cost, a multi-storied residential builing complex on the said property of the land owners (hereinafter referred to as the said building) and the land owners agreed to acquire Units and other built-up area of the said building as consideration for the part of the said property.

(D) As a result of the negotiations between the parties hereto and on the representation and declarations made by the land owners as herein recorded, an agreement for development of the said property by the aforesaid developer has been arrived at between the parties hereto upon terms and conditions hereinafter appearing.

NOW THESE PRESENTS WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED TO BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS:-

(1) The aforesaid land owner do hereby appoint the aforesaid Developer as the Developer of the said property and irrevocably grant permission to develop the Scheduled property, who hereby accepts from the Land Owner the exclusive right, possession and license to develop the said property fully described in the First Schedule hereunder written in the manner and on the terms, conditions and stipulation hereinafter mentioned.

(2) That the entire area of land as given in First Schedule of this agreement shall be handed over to the developer by the land owner for construction of one or more multistoried residential builing complex and the entire cost to be incurred for construction of the same shall be borne and paid by the Developer. The developer will construct the proposed building as per the sanctioned building plan of Danapur Nizamat.

(3) It is also agreed between the parties that immediately after execution and registration of this Development Agreement, the Developer shall

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

prepare a building plan or drawing through a registered architect and submitted the same with the competent authority for its approval in its own name and signature for the entire land but all the expenses to be incurred to get the building plan approved shall be bore and paid by the developer. All the papers to be required for approval of the said building plan shall be provided by all the land owner to the developer.

(4) That it is agreed by the parties that any alteration in the aforesaid plan which is in the parameter of Patna Municipal Corporation building Rules & Regulation and Nagar Parishad Danapur Nizamat, which may permit necessary shall require written consent/permission of the Owners by the developer and on such consent/permission the developer is entitled to make such alteration or modification. There shall no alteration except within permissible limits of Nagar Parishad Danapur Nizamat.

(5) The Developer and the Owner has jointly assessed that based on presently permissible F.A.R. as per P.R.D.A. (Dissolved) building bye–laws it shall be possible to construct total built-up area as approved by Nagar Parishad Danapur Nizamat on the said property, whose built–up area shall be distributed over several floors of the said building and on that basis this agreement is being entered into by the and between the parties. The above super built–up area does not include saleable parking space, if it is open, but the parking space will also be distributed on the same percentages i.e. Owner will have right of 50% parking space as the Owner's area.

(6) That the builder/developer will develop and construct the proposed building with all amenities therein or thereon and give peaceful vacant possession of the Owner's area/share to the land Owner within **60 (Sixty)** months from the date of Registration of Development Agreement. In case the builder fails to complete the costruction work within the stipulated time as mentioned above, then the land owners will provide **12 (Twelve)** Months more time to the developer as grace period.

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

(7) That even if the developer fails to complete the construction within the aforesaid grace period then the developer is liable to pay a sum of Rs.1,51,000/-(Rupees One Lakh Fifty One Thousand) only per month to the land owner as compensation till the completion and hand over the owners' share to the land owner. The maximum period of extention will not exceed 02 years in all eventuleties, otherwise the Development Agreement will be deemed to be cancelled, if the parties by written concent wave it.

That the above mentioned final amount to be period of 2 years only, after that agreement will be cancilled.

(8) As there may be any unavoidable delay due to unforeseen circumstances beyond the control of the Developer i.e. strike, natural calamities like floods, earthquake, war, and riots in or around the India affecting the construction work, the period mentioned above shall be extended automatically till disturbances continued and normalcy is restored to start the work, it would be seen and judged mutually by the land owner and the Developers.

(9) It is made expressly clear that the time is essence of this agreement and there shall be no grace period beyond 02 years under any circumstances.

The Developer and its buyers is liable to pay the GST, Levies and other state and Central Tax etc. if applicable of their share (i.e. 50%) irrespective of value of the services provided by the Developer to the land owners towards sale proceed or consideration of flat under joint development agreement and the land owner and its buyers also lible to pay the GST Levies and other state and Central Tax etc. if applicable of their share (i.e. 50%).

(10) That the developer will be exclusively responsible for any accident or incident to be caused during the period of construction and they will be responsible and answerable before court of law for the same. The Land Owner will not be responsible for the same in any way.

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd
Managing Director

(11) That the entire multistoried building shall be constructed by the developer and the entire cost to be incurred for construction shall be borne and paid by the developer including the cost of sewerage, drainage with all fittings, amenities, electric fittings, water connection, electrification, generator, lift, intercom, fire safety etc. till the final finishing and completion of the entire building to make them habitable for the Land Owner and other inmates of the building.

(12) That the land owner hereby declare and affirm that the property in question is free from all defects, right, title and interest, liens, charge. The land owners have not leased out, exchange or executed any kind of deed in favour of any person or persons in respect of the said property.

(13) The name of the proposed multistoried residential building complex shall be **"LAKSHMI HEIGHTS"** or as mutually agreed upon by both the parties.

(14) That the developer agreed to hand over **50%** (Fifty percent) of the total built up area to the land Owner and the remaining **50%** (Fifty percent) of the total built-up area would be retained by the developer and both the parties would have absolute right, title and interest over their respective share with an exclusive right to transfer, convey, sell grant lease or otherwise alienate their interest to any person or persons, association of person, firm, body corporate etc. on such terms and conditions as they may deem fit and proper. It is agreed between the parties that the developer will first hand over the vacant possession of the land owner's share to the land owners with all amenities.

The Deed of Share Distribution of Flats between the Land owner and the Builder after the Sanction of Plan Map by the Authority (as per the land contribution in the project/building) and before the construction work of the said land. The Deed of Share Distribution is part of this development agreement.

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

(15) That after sanctioned of the building plan of the proposed multistoried building, both the land owners and the developer will enter into a separate supplemental agreement, in which the details of land owner's flat and developer's flats will be clearly mentioned, which will form part of this development agreement.

(16) That the land owner will retain 50% of the total built-up area in shape of complete Units and car parking spaces in consideration of cost of land with an absolute, right, title and interest over the same and may transfer, convey, sell, grant lease or otherwise alienate their interest to any person or persons, association of person, firm, body corporate etc. on such terms and conditions as they may deem fit and proper.

(17) That similarly, the developer will retain 50% of the total built-up area in shape of Flats and car parking spaces in consideration of cost of construction with an absolute, right, title and interest and may transfer, convey, sell, grant lease or otherwise alienate their interest to any person or persons, association of person, firm, body corporate etc. on such terms and conditions as they may deem fit and proper.

(18) That the certificate of the mutually agreed architect regarding measurement of built-up area and common service area will be final and binding on both the parties.

(19) The Land Owner shall, after the execution of this agreement allow every facility to the Developer, their staff, Engineers, Architects, workers etc. to enter upon the said property to enable the Developer to carry out various development works as stipulated in this agreement. The land owners agree to hand over the scheduled land immediately after execution and registration of this development agreement.

(20) That the developer shall develop the said property themselves or through any agency, company etc. of their choice at their own cost and will

Owner Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd.

Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd.

be responsible for the development of the said land, but the Owners will have the right to inspect the development and construction of the said multistoried building. The developer will use the standard materials as specified in schedule-II.

(21) That the Land Owners are entitled to verify and supervise the quality of materials to be used by the developer for construction of the building. If the Land Owners find that the materials used for construction is not up to the mark and not of good quality then the land owner should intimate the same to the developer and suggest them to use better quality of materials and the developer shall rectify the same at once, and if the breach complained of not rectified even after 30 days notice, the land owners have a right to terminate the development agreement and land owner is not liable for any damages.

(22) From the date of delivery of possession of the Owner's area to the Owner or its allottees and the Developer and/or its allottees shall jointly have or be deemed to have undivided right, title and interest over the total land of the said properties in the proportion of their respective share in the said building even without any further act, deed, matter done by the Owner in this regard. The handing of possession of the land owner possession of this Apartment is a condition precedent transfer of undivided share of land in proportion of their respective share of land by the allottee.

(23) The Land Owners hereby undertake not to sell, dispose of, alienate, charge, encumber, sublease or otherwise transfer the said land and/or property or any part thereof and further undertakes not to do any act or acts, deeds, matters or things as shall be in breach of terms of this Development Agreement save and except putting the said Developer thereon for the purpose of development pursuant to this development agreement. The Land Owner shall at no point of time after the commencement of development activities of the said property as per the agreement try to dispossess the said developer directly or indirectly from the

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

said property, during the susbsistance of this agreement, in case of determination of this agreement, the land owners have full right to resume possession.

(24) The developer shall be entitled to enter into agreement for sale, or otherwise allot UNITS in the Developer's area in the said building and which does not form part of the Owner's area whenever required by the Developer.

(25) Similarly the Owner shall be fully entitled to enter into agreements for sale or otherwise allot UNITS comprised in the Owner's area in the said building and which does not form part of the Developer's area, whenever required by the Owner.

(26) That the material to be used for construction of poposed multistoried building complex and its specifications are clearly mentioned in Schedule-IV of this development agreement and it will be treated as part of the development agreement.

(27) After the Registration of this Development Agreement, the Owner and the Developers shall be entitled to sell or enter into agreement for sale or other agreement or mortgage their respective shares directly to its prospective buyers or any financial Institutions. The developer under no circumstances, would mortage the land to avail loan facility this development agreement prohibits putting the land on mortgage or creating charge on land to secure any loan.

(28) That after the completion of the construction of the building project developer/promoter~~/land owner~~ shall be absolute owner of their respective shares and they will be entitled to sell/transfer their respective share as per the Provisions of The Bihar Apartment Owners Ship Act, 2006.

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd
Managing Director

THE DEVELOPER FURTHER UNDERTAKES:-

(A) That the developer will not do any act of commission, omission, expressly or impliedly, directly or indirectly by which the Owner's right, title and interest over the said property may in any manner be adversely affected until the developer has given delivery of possession of the Owner's area to the Owner.

(B) That the Developer shall be entitled to mortgage its portion of flats constructed area to any financial institution for taking project loan to complete the construction of the proposed multistoried building complex but the developer will be solely responsible to repay the said loan and the land owner will have no concern with the said loan nor will be liable to pay the said loan. However the individual purchasers of the flats/shops/offices and car parking spaces may obtain loan from any financial institution or any other authority concerned to purchase flat/shops/office spaces and car parking spaces by mortgaging the said unit to be purchased by the intending purchasers and the purchasers are solely responsible to repay the said loan. The loan availed by developer or individual would not create encumberance on the subject land and no charge would be created on the undivided share of land (i.e. UDS).

(C) To indemnify the owner and always keep them indemnified and harmless in respect of all claims, damages, compensation or expenses payable in consequences of any injury or accident sustained by any workman, artisan or invitees or other person whether in the employment of the developer or not while in or upon the said property and during the period of construction of the said building thereon.

(D) That it is also agreed between the parties that the parking space not to be sold any outsider or stranger other than the inmates of the building.

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

(E) All outgoings including municipal taxes and any other charges in respect of the said property shall be born and paid by the Owner till the date of handing over the vacant possession of the Scheduled Land to the Developers and thereafter the same shall be borne and paid by the Developer till the delivery of possession of the Land Owner's area/share to the Land Owner..

(F) After the delivery the Flats Owner's area to the land Owner all out going in respect of the said property and the said building thereon shall be borne and paid by the Owner and the Developer and their nominees separately and proportionately in the proportion to their respective share in the total super built-up area

(G) The Owner and the developer hereby agree that in case in future, at any time, due to relaxation in the building bye-laws if it is possible to construct any extra built-up area beyond the area already sanctioned by Patna Municipal Corporation or Competent Authority, shall be distributed between the Owner and Developer in the same proportion, as mentioned herein above. The said construction of the additional space/area would be under taken only after obtaing written consent of the land owners.

(H) The Owner will deliver to the developer and/or its duly authorized representative, certified copies/photo copies of all original title deeds documents and papers relating to the said property for complete examination of the Owner's title thereto and the Owner agree to co-operate with the developer in such examination of the Owner's title and to answer and/or comply with all reasonable requisitions that may be made by the developer and/or its representative in this regard to establish a marketable title to the said property.

(I) The developer shall be entitled to retain only photocopies/Certified copies of the original documents pertaining to the said property including title deeds etc. however, the original documents will be produced by the Owner for

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd
Managing Director

inspection whenever required by the developer. However finally all the original documents shall be handed over to the Owner's society/Association of Owners/allottees of UNITS.

(J) The construction of the said building will be deluxe quality and the detailed specification is hereby attached and will be treated as part of this agreement and if the developer manage to construct any additional area (within the approved norms) more than the area as mentioned in the sanctioned plan then the Owner and the developers will have share in the additional area in same ratio i.e 50% (Fifty pecent) to the land owners and 50% (Fifty percent) to the developer.

(K) The developer may form as it deems proper, a Co-operative housing society/association of persons, and body corporate etc. for maintenance of the common service area of the building. And in due course, the unit Owners and their nominee(s) shall become members of such an organization formed or to be formed by the developer and the unit Owners, their nominees, respective agents, licensses, tenant etc. shall be bounded to abide by the rule and regulation as be formed by the developer or the organization from time to time and they shall be bound to contribute towards the costs of formation of such organization as well as to pay the regular maintenance charges as may be fixed and revised from time to time by the developer for the maintenance and management of the entire building complex, except the internal part of units.

(L) The common area shall be jointly owned by all the Owners of all the portion of the said building with equal and co-extensive entitlements to use all common area and facilities intended for utilization by occupants of the said building on the same terms and conditions applicable to all such utilization. No Owners of any part of the said building will have any exclusive right, title and interest over the common area and common facilities except the right to common use.

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

(M) The Owner agree that in case any fine or penalty/fee/fine to be imposed on the said building for any alleged deviation from the sanctioned plan, resulting in any excess construction of the built-up area within the bye-laws then the same shall be borne and paid by the developer only.

(N) That it is agreed that in all transfer/conveyance of land and/or built-up area, the purchaser(s)/transferee(s) shall bear the cost of stamp duty, registration fee and other registration charges/expenses etc.

(O) That the Owner agree and undertake that in case of any dispute or litigation by person(s) claiming to be the co-sharer or contained in the scheduled property or claiming his right, title or interest though the Owners relating to the right, title and interest regarding the Schedule-I property, the ongoing construction and development activities shall not be stopped or affected in any manner and the same shall be matter of the Owner and the Owner shall keep the developer indemnified and development activities shall be free from all hindrances(s) so that the project may be completed in time.

(P) That in case of any dispute or differences between the parties arising out of relating to this development agreement, the same shall be settled by reference of the dispute or differences to the arbitrator appointed by mutual consent of both the parties and such arbitration shall be conducted under the provisions of the arbitration & conciliation Act, 1996 as amended from time to time, within the limit of .

(Q) That only courts of Patna shall have the exclusive jurisdiction over all the matters of dispute arising in respect of and from this agreement.

(R) That the developer may purchase or enter into development agreement for the land adjacent to the Schedule land for the construction of multistoried building with amalgamation of the adjacent land with scheduled land and for that the land owners/s will have no objection.

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

(S) That if the adjacent land owners enter into an agreement for development with the second part then the second part amalgamates the entire land and shall prepare a revised building plan for the entire land. However, the land owners are entitled to have their proportionate share in the apartment created over their land only and amalgamation will not affect the topography of land as to lose its identity.

SCHEDULE-I

DETAILS OF LANND OWNED BY THE LAND OWNERS FIRST PART.

All that piece & parcel of vacant land measuring **33 Decimals** of land, little more or less, pertaining to part of Survey Plot no.11 (Eleven), Khata No.32 (Thirty Two), under Thana No.22 (Twenty Two), Situated at Mauza/ Mohalla-Jalalpur Ranjan Path **(Danapur M.V.R. Serial No.–120, Zone-3, Year-2017)**, Pargana and Survey Thana Danapur, present P.S.- Rupaspur, District-Patna, Sub Registry office Danapur and Sadar Registry office and District-Patna, within the limit of Nagar Prishad Danapur Nizamat, and the same is bounded and butted as follows:-

BOUNDARY

North :- Part Plot No.-12 Sri Satendra Singh.

South :- Part Plot No.-12 Sri Umesh Singh & Dinesh Singh.

East :- Part Plot No.-11 Present Purchaser.

West :- Sri Birendra Narayan Singh Present Purchaser.

VALUATION

Total land measuring an area **33 Decimals** Branch Road of Mauza/ Mohalla-Jalalpur Ranjan Path **(Danapur M.V.R. Serial No.–120, Zone-3, Year-2017)** @Rs.**8,75,000/-**per Decimal i.e. ⟶ **Rs.2,88,75,000/-**

(Rupees Two Crores Eighty Eight Lakhs Seventy Five Thousand) only.

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

SCHEDULE- II

FEATURES AND SPECIFICATION OF UNITS

1. **BUILDING** :- Earth Quake resistance.
2. **FOUNDATION** :- RCC frame structure with brick work in cement mortar as per design and specification of Architects/Structural consultants.
3. **CHOWKHATS:-** Door frame of sal wood.
4. **MAIN DOOR:-** Teak wood finished door or flush door with brass fittings, locks, latches of reputed make.
5. **OTHER DOORS:-** 32 mm thick ISI mark flush door with stopper, lock and latch.
6. **WINDOWS:-** Wooden window with sal wood chowkhat with M.S. Grill. 30mm wooden shutters with 03 mm plain glass and painted with two coat of synthetic enamel paint over a coat of primer. All windows will be suitably protected with SS wire mesh.
7. **FLOORING** : Vitrified tiles flooring (24" x 24" size) flooring along with skirting in all area of flats (make Kajaria/ Somani/Johnson of standard quality)
8. **KITCHEN** :-
   a) Flooring vitrified tiles.
   b) Working platform-granite slab (16 mm).
   c) Dado-24" high ceramic tiles.
   d) Sink : stainless steel sink with suitable hot and cold water tap fittings.
   e) Aqua Guard point provision.
   f) Geezer point provision for hot water supply,
   g) Provision for exhaust fan/ fresh air fan point to be provided. H. Power point
   h) 2 no. 16/6 AMP power point above working platform for miscellaneous use.
9. **DINNING SPACE** :- Provision of one wash basin in related space.

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

10. BATHROOM/ TOILET :

a) Flooring- antiskid ceramic/kajaria/somany /Rak/Jonson.

b) Walls- Ceramic tiles up to 8 feet height (kajaria/somany /Rak/Jonson)

c) Sanitary- white glazed vitreous sanitary ware of ISI mark (Hindware/Parryware/ Jaguar).

d) Fittings – Chromium plated fittings of ESSO/ MARC/ Jaguar.

e) Cistern–Ceramic cistern in matching colour.

f) Washing Machine point provisions.

g) Geezer point provision with suitable electrical connection.

h) Fresh air fan point provisions in each bathrooms.

11. ELECTRICAL WORK :

a) All internal wiring in concealed conduits with copper wires of ISI Marks (Havels/ Finolex/ Polycab)

b) All electrical modular switches and accessories of ANCHOR/ LEGRAND/ HAVELLS make or equivalent.

c) Separate meter provision for utilities and common space electrification.

d) A.C. Point in all bed rooms and drawing/Dining Hall.

12. T.V. & TELEPHONE One T.V. point and one telephone plug pin provided in the Drawing, Dining room and in all the bed rooms.

13. CABLE :-Cable point to be provided in the Drawing, Dining and in all the bed rooms.

14. INTERNAL WALL:-All internal walls shall be finished with good quality paint (plastic paint only land owner share) over proper base preparation of plaster of Paris.

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

15. EXTERNAL WALLS:- *All external walls shall be covered with putty and 02 coats of branded all weather coat paint with at least 07 years of warranty.*

16. PARKING:- *Marble crazy flooring/ equivalent tiles with adequate lighting.*

17. BORE HOLES *:- Two Boring and Tube well of adequate capacity CROMPTON/KSB or equivalent make submersible pump connected to adequate capacity underground/overhead storage tank for uninterrupted water supply to all flats.*

18. LIFT *:-02 numbers of Lift will be provided. One would be for passangers and other would be for service (Lift make Kone, Otis or Johnson)*

19. GENERATOR:- *Good quality branded silent Generator (Mahindra/ Kirloskar make or equivalent) with adequate capacity for stand by Power supply together with canopy and diesel storage tank. 3 KVA Power Back-up to each flat from Generator.*

20. TRANSFORMER:- *If required and permitted from PESU will be installed.*

21. INTERCOM :- *Intercom facility provided in each flats with central Console at Security Guard station.*

22. FIRE FIGHTING:- *Proper Fire Fighting Arrangement to protect the building from fire.*

NOTE:-*The specifications are tentative and subject to minor modification.*

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

IN WITNESS WHEREOF *the Land Owners and Developer have set their hands to this deed of Development Agreement with their free will and sound mind on the day, month and the year first above mentioned in the presence of the following witnesses.*

WITNESSES :-

1. अमित कुमार
पिता - श्री देवेन्द्र यादव
ग्राम - धुरान्धर, अकासौट
दीघा पटना
बिहार - 801503
19-6-19

2. [illegible]
S/o [illegible]
ग्राम [illegible]
पो० - मालगा
जिला - पटना
PIN - 800003
19-06-2019

Purushottam Kumar
S/o Tarkeshwar Singh
Vill - Dularpur, Post - Lakhanpur
P.S - Punpun, Dist - Patna
Bihar - 804453
19/06/19

[illegible]
पिता - [illegible]
ग्राम - [illegible]
पो० - [illegible]
पटना
19/6/19

SIGNATURE OF THE LAND OWNERS

(1) [illegible]
19.6.19.

(2) [illegible]
19/6/19

(3) कुमारी पल्लवी
19.6.19

(4) [illegible]
19-6-19

(5) [illegible]
19-6-19

SIGNATURE OF THE DEVELOPER

[illegible]
19-6-19
Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd.

Uday Narayan Singh
Advocate
C.B.A., PATNA

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

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. 578500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 607525/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	2000	Mb	25
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	28025

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	
Proc.Fee	0	1000
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 29025

Registering Officer
Patna

Date: 19/06/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 19th June 2019 by Upendra Kishore Sharan S/O-Late Brij Kishore Sharan by profession Others. Status - Executant

19.6.19.

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:19/06/2019

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Bijay Kumar Singh' age '63' Sex 'M', 'S/O-Sri Rajendra Prasad Singh', resident of 'Opp. Bata Showroom, Nala Road, Beside Sangita Opticals, Kadamkuan, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 19/06/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 167 on page no. 546 to 573 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 25 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. /2019 6958 **Year : 2019** **S.No. 6819** **SCORE Ver.4.1**

Deed No . :d No . :
Registering Officer
Patna

DEED NO: 7243

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

2800220190619014.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR03595926109873R
Certificate Issued Date	:	19-Jun-2019 11:58 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01040196230550000R
Purchased by	:	DHARMSHEELA DEVI
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	DHARMSHEELA DEVI
Stamp Duty Paid By	:	DHARMSHEELA DEVI
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero)
Reg. fee (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

19/6/19

19/6/19

19.6.19.

19.6.19

Do not write or type below this line

0008320770

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd
Statutory Auth.

2800201906190129

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR03595973858064R
Certificate Issued Date	:	19-Jun-2019 11:59 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01040195418346O5R
Purchased by	:	ASHA DEVI
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	ASHA DEVI
Stamp Duty Paid By	:	ASHA DEVI
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero)
Reg. fee (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)

6958/19

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd
19-6-19

19/6/19

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

19.6.19

19.6.19

Do not write or type below this line

0008320769

Statutory Alert:

2800201906 19011

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR03451151859325R
Certificate Issued Date	:	12-Jun-2019 04:13 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01038634448124 35R
Purchased by	:	GRIH LAKSHMI CONSTRUCTION PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	GRIH LAKSHMI CONSTRUCTION PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	GRIH LAKSHMI CONSTRUCTION PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	5,78,500(Five Lakh Seventy Eight Thousand Five Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	26,025 (Twenty Six Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	6,05,525 (Six Lakh Five Thousand Five Hundred And Twenty Five only)

6978/19

19-6-19

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

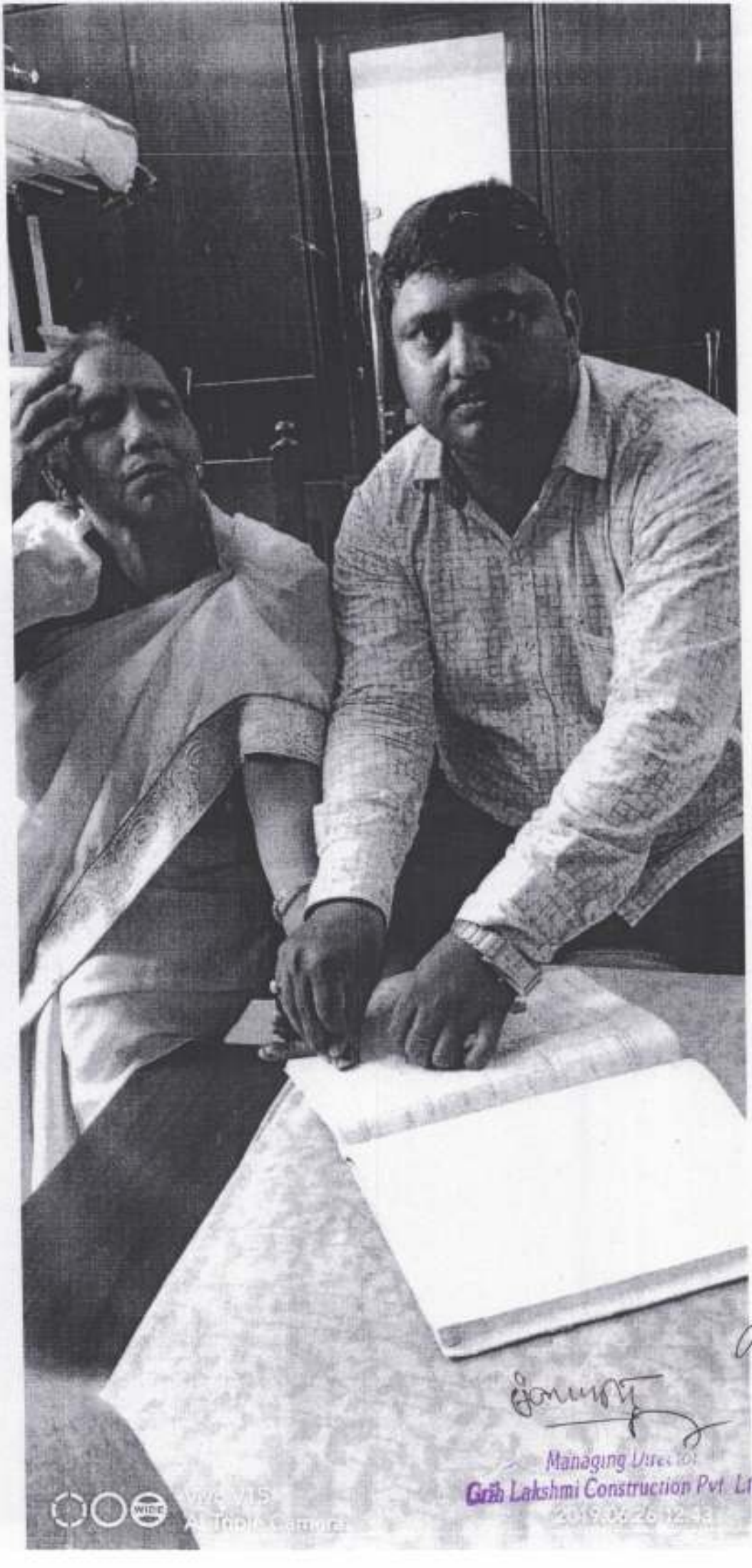
Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd.
19-6-19

Do not write or type below this line

0008312085

Statutory Alert:


Managing Direc
th Lakshmi Constructi
2019.06


Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd



Managing Director
Construction Pvt Ltd

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

JDK5206313



Elector's Name	:Dharmashila Devi
निर्वाचक का नाम	:धर्मशीला देवी
Husband's Name	:Rajendra Singh
पति का नाम	:राजेन्द्र सिंह
Sex / लिंग	:Female / महिला
Age	:64 Years as on 1.1.2003
आयु	:६४ वर्ष १.१.२००३ को

पता : ८१,बाला रोड, कदम कुआँ,
शहर/गाँव - पटना,
अंचल - पटना सदर,
जिला - पटना - [illegible]

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
189,PATNA (CENTRAL) Constituency
१८९, पटना (केन्द्रीय) निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

JDK5206313

Place : Patna Date : 28/07/2004
स्थान : पटना दिनांक : २८/०७/२००४

Managing Director
Griti Lakshmi Construction Pvt. Ltd

भारत सरकार
Government of India

आशा देवी
Asha Devi
जन्म तिथि/DOB: 01/01/1960
महिला/ FEMALE



2332 7480 6626
VID : 9153 1725 4490 0120

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
W/O: तारकेश्वर सिंह, धुलधुर, लखनपुर, पटना, बिहार - 804453

Address:
W/O: Tarkeshwar Singh, dularpur, Lakhanpur, Patna, Bihar - 804453

2332 7480 6626
VID : 9153 1725 4490 0120

आशा देवी

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

परिशिष्ट



भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

विजय कुमार सिंह
Bijay Kumar Singh
जन्म तिथि/ DOB: 03/11/1955
पुरुष / MALE

3426 0530 3363

आधार-आम आदमी का अधिकार



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
संबोधित: श्री राजेंद्र प्रसाद सिंह, बाटा शोरूम के सामने, नाला रोड, संगीता ज्वेलिकल्स के बगल में, कदमकुआँ, फुलवारी, पटना, बिहार - 800003

Address:
S/O: Sri Rajendra Prasad Singh, opp bata show room, nala road, near sangeeta opticals, kadamkuan, Phulwari, Patna, Bihar - 800003

3426 0530 3363

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

Serial No. 11348 Book No. :- 1 Deed No. 9151

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

H 758922

बिहार BIHAR

Serial No. 11348 Deed No. 9151

Govt. of Bihar

Sub Registry Office , Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 26/10/2012 by Umesh Singh.
A Stamp Duty of Rs. 346500/- and other Fees of Rs. 795/- has 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.
The document has been registered as Deed No. 9151 in Book No. 1, Volume No. 158 on pages from 45 to 63 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 25 / Year 2012

बिहार सरकार

SCORE 3.0

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 26/10/2012 Token No: 11466 /2012

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक ~~दसवीं~~ माह अक्टूबर सन् 2012 ई० को:-

Managing Director
Gaffa Lakshmi Construction Pvt. Ltd

शब्दों में (रू0----------) मात्र

बहुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता- श्री लक्ष्मी कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0 [illegible]

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----------

2. दस्तावेज का प्रकार----------

3. निबंधन कार्यालय----------

4. बैंक का नाम एवं शाखा----------

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10953223587	346000	346000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क का मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	250 45	295
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निर्यातन शुल्क से उप विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट — कुल योग 346295

कुल राशि शब्दों में तीन लाख छियालिस हजार दो सौ पंचानवे रुपया मात्र

स्थान- दानापुर

तारिख- 25/10/12

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही रसीद दी जाएगी

संजय कुमार

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

रसीद सं0 ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------- / शब्दों में---------- रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं [illegible]

SBI Danapur Br. (01254)
ASHOK KUMAR
IDN o. 3770303
INITIAL
CHECKER

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30973446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ---------- 500 346295 346795

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या [illegible])

बैंक की प्राधिकृत एक मुहर

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd.

Managing Director
Lakshmi Construction Pvt Ltd

(1) **श्री रमेश सिंह** , उम्र करीब 55 वर्ष ,

(2) **श्री दिनेश सिह** , उम्र करीब 50 वर्ष

दोनो के पिता का नाम स्वर्गीय शारदानन्द सिंह , निवास स्थान महल्ला सगुना , थाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना – 801503 , जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

मेसर्स गृह लक्ष्मी कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 , एक कम्पनी जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधन संख्या U45400BR2011PTC016581 जिसका निबंधित कार्यालय सगुना मोड़ , थाना दानापुर , जिला पटना में स्थित है , द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री संजय कुमार** , उम्र करीब 35 वर्ष , पिता का नाम श्री रामेश्वर सिन्हा , निवास स्थान सगुना मोड़ , थाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना –801503 , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा **जलालपुर** , हाल मशहूर नाम अभियन्ता नगर , सर्वे थाना दानापुर , हाल थाना रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 22 (बाइस) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण इस विकास एकरारनामा के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

उमेश सिंह
दि: 26.10.2012

दिनेश सिंह
प्रकाश एकरार नामा लिखा
दो सही है काम पढ़ कर समझ लिया
दि: 26.10.2012

Managing Director
Griha Lakshmi Construction Pvt. Ltd.

(3)

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक प्रथम पक्ष की पैतृक सम्पति है। जो जमीन मालिक को विरासतन अपने पूवर्जों के स्वर्गवास के पश्चात प्राप्त हुआ है। जिसपर जमीन मालिक बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर अपने अपने स्वअर्जित सम्पति को स्वतंत्र रूप से अपने अपने उपयोग वो उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के दाखिल खारिज वाद संख्या 237 सन् 1996–96 ई0 के अनुसार नामांकित हो चूका है , जिसका जमाबन्दी रैयत संख्या क्रमशः 2062 वो 2063 में दर्ज पाया गया है।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की आपसी सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर नगर परिषद् दानापुर से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहूँचायेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के

Managing Director
Lakshmi Construction Pvt. Ltd.

क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र , फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि , में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन का निर्माण में प्रथम कोटि के सामग्री का उपयोग होगा तथा उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

Managing Director
Gita Lakshmi Construction Pvt. Ltd.

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ० ए० आर० सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान , जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारों , अगर कोई हो , को स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण इत्यादि कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी० एम० सी० और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर , जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का

Managing Director
Lakshmi Construction Pvt. Ltd.

छः महीने का कृपा काल दिया जायेगा। भवन निर्माण की समय की गिनती विकास एकरारनामा के निबंधन की तिथि से की जायेगी , लेकिन उक्त अवधि के अतिरिक्त छः माह की अतिरिक्त अवधि नक्शा पारित करवाने हेतू विकासक को दिया जायेगा।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें , जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13 यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि डेवेलपर अथवा उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में कार्य करने में कोई बाधा या विरोध उत्पन्न न हो और डेवेलपर उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये स्वतंत्र रहेगें , जो उन्नयन के लिए , उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों के बिक्री , रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेगें।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** सुपुर्द कर देगें एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से **50 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

अवर निबंधन पदाधिकारी

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

15. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट में जमीन मालिक एवं विकासक को प्रत्येक तल्ला एवं प्रत्येक दिशा में हिस्सा प्राप्त होगा। लेकिन सामने के निर्मित फ्लैट का आबंटन Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा।

16. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका विकास वे उस जमीन पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements को डी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर्स की जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

Managing Director
Gobi Lakshmi Construction Pvt Ltd

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत 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 उन्हें जमा करना।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक 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 सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेंगे।

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फलैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फलैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **50 प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही होगा।

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt. Ltd

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें , जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) प्रस्तावित जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन देना तथा अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टयों , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को डी० एम० सी० अथवा अन्य अधिकारियों के समक्ष अपनी सहमति देने हेतू अपना अपना हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर

Managing Director
Gaia Lakshmi Construction Pvt Ltd

को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(ङ) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित 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 जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा अन्य किसी तरीके से निपटाने का अधिकार होगा।

19 उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णत: समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा।

Managing Director
Grih Lakshmi Construction Pvt Ltd

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन सिर्फ **गृह लक्ष्मी कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0** के नाम से करेगें और पार्किंग स्थान सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम प्रयाग रेसिडेन्सी होगा और सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा एवं किसी भी हालत में विकासक किसी दुसरे विकासक से बहुमंजिला इमारत का निर्माण नहीं करायेगें यानि सब लेट नही करेगें तथा केवल डेवलपर ही सरकार , डी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगं तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकासक स्वयं करेगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं , डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

Managing Director
Gruh Lakshmi Construction Pvt Ltd