Serial No. 1865 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 1828

Serial No. 1865 Deed No. 1828

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

This document was presented for registration on **01/03/2023** by **Sinhashani Devi**
A stamp duty of Rs. **271900**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **1828** in Book No. **1**, Volume No. **40** on pages from **570** to **584** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **7** / Year **2023**

Signature with Date
(Arpana)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 01/03/2023 Token No: 1898 /2023

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
01/03/2023

विकास कार्य एकरारनामा
डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

एकरारनामा (एग्रीमेन्ट) दिनांक 01.03.2023 को निम्नांकित पक्षो के बीच निष्पादित किया जाता है।

(1) **श्रीमती सिंहासनी देवी** उम्र– 57 वर्ष पति– स्व0 नौमी लाल सिंह, निवासी ग्राम– गाभँतल, पो0 – दीघा, थाना – दानापुर, जिला – पटना ।

(2) **श्री राज कुमार उम्र– 29** वर्ष पिता नौमी लाल सिंह, निवासी ग्राम– गाभँतल, पो0 – दीघा, थाना – दानापुर, जिला – पटना । राज्य– बिहार, जिन्हे भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष कहा गया है) (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलत किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी से विधिक प्रतिनिधि /कानूनी वारिसान सदस्य/प्राधिकृत एजेन्ट/उताराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।)

(1) आधार नं.– 5294 3016 4744 (सिंहासनी देवी)
मो0 9334990217 (सिंहासनी देवी)

(2)आधार नं.– 4446 9263 7909 (राज कुमार)
मो0 7717777237 (राज कुमार)

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 1898 | Reg. Year 2023 | Serial Number 1865 | Deed Number 1

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Laxmi Prasad (Md)					
Executant	Raj Kumar					
Presented By	Sinhashani Devi					
Executant	Sinhashani Devi					
Identified By	Anil Kumar					

SCORE Ver.4.0 | owered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop04



For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

01/03/2023

एवं

श्री मातेश्वरी कन्सट्रक्शनस जो पार्टनरशिप अधिनियम 1932 के अंतर्गत है जिसका कार्यालय 108 हरिओम कॉमर्शियल कॉम्पलेक्श न्यु डाक बंगला रोड पटना–1 इसके मैनेजिंग पार्टनर **श्री लक्ष्मी प्रसाद**, पिता का नाम स्वं घुरा प्रसाद निवासी 201, दीप अपार्टमेन्ट , आज प्रेस गली, फ्रेजर रोड, पटना – 800001 भारतीय नागरिक है ।

जिन्हे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष कहा गया है यहाँ विकासकर्त्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से है, सम्मिलित किया जाता है ।

पैन – ABEFS8016P

मो0 नं0 – 9334117578

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष भुखण्ड स्वामी है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा– 17.8265 डीसमल (सत्रह दशमलव आठ दो छह पॉच डिसमील) या 5.70448 कट्ठा लगभग के मालिक मुस्तकिल निर्विवाद रूप से है। जिसका अवर निबंधन कार्यालय दानापुर और जिला निबंधन कार्यालय पटना है, जिसका थाना नं. 21 (इक्कीस), खाता नं.– 520 (पाँच सौ बीस), प्लौट नं.– 773 (सात सौ तीहतर) में अवस्थित है।

चौहदी –

उत्तर – श्रीमती उर्मिला देवी एवं पारस महतो

दक्षिण – 10 फीट रास्ता

पूरब – सहायक सड़क एवं उर्मिला देवी एवं प्रेम कुमार

पश्चिम – बाजार समिति

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो भूखण्ड स्वामी है तथा वर्णित रकवा के भूखण्ड स्वामी है जिसे उन्होंने अपने पट्टिदारों से आपसी बंटवारा में हासिल किया है बंटवारे का यादास्त दिनांक 22.08.2022 को तैयार किया गया है और बंटवारे के अनुसार अपने हिस्से में मिली सम्पति पर दखल कब्जा शांतिपूर्ण ढंग निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं एराजी– 1 कट्ठा जमीन श्रीमती सिंहासनी देवी ने एक निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के द्वारा दिनांक 18.08.2022 को 1. श्री संजय कुमार पिता का नमा स्व. श्रीमाला राय, निवासी– बीबीगंज, नगोल, थाना– दानापुर, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, जिला– पटना एवं 2. श्री बृज मोहन प्रसाद, पिता का नाम स्व. रामजीवन प्रसाद, निवासी– बीबीगंज, मैदा टोली, थाना– दानापुर, जिला– पटना से क्रय की है, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या– 297, सी.डी.–46 / 2022, पेज संख्या– 155 से 164 वसीका संख्या– 14848 / 2022 द्वारा दिनांक 20.08.2022 को हुआ है। इस तरह

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

01/03/2023

जमीन मालिक आपसी बंटवारा में मिली सम्पति एवं खरीदगी सम्पति पर सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत/ इमारतो एवं आधुनिक तकनीक से फलैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड पर निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादित किया जाता है ।

यह कि भूखण्ड पर निर्माण विकास एग्रीमेन्ट के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरारनामें का निश्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड प्रथम पक्ष की खानदानी एंव खरीदगी जमीन है उनके विरासत में उत्तराधिकारी एवं पट्टीदार के तहत दखल कब्जे में आई है एवं सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है ।

अतः भूखण्ड सभी तरह के वाद से पाक व साफ है ।

यह कि बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर होगा । अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को 50% (पचास प्रतिशत) को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र से आबंटन द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण कर दिया जायेगा / तथा उक्त आबंटित क्षेत्र 50% (पचास प्रतिशत) होगी जिसे की यहाँ भूखण्ड स्वामी अपने जमीन का प्रतिशत हिस्सा से अभिप्रेत होगा ।

अंत मे दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को अपने पूरा खर्च से निर्मित क्षेत्र का 50% (पचास प्रतिशत) का आबंटन उसके पक्ष मे जायेगा, जिसकी सहमति स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी /प्रतिनिधि / उत्तराधिकारीगण भी उक्त 50% (पचास प्रतिशत) आबंटित उक्त भूखण्ड पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होंगे। इस पर प्रथम पक्ष को किसी तरह की आपति न है और न होगा ।

यह कि पटना सदर क्षेत्र नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/ पटना महानगर प्राधिकार क्षेत्र के कार्यालय को उभय पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्सट्रक्शन योजना के प्रारूप के लिये आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की भी सहमति बनी है ।

यह कि प्रस्तावित योजना के तहत पूरे भूखण्ड को एक मानते हुए उस पर भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई गई है। भवन का निर्माण नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे के अनुसार होगा ।

उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के साथ नगर परिषद दानापुर निजामत /सक्षम प्राधिकार के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति प्राप्त कर लिया जायेगा जिसके लिए नक्शा पर हस्ताक्षर प्रथम पक्ष/द्वितीय पक्ष के द्वारा की

01/03/2023

01/03/2023

01/03/2023

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

जायेगी। नक्शा बनाने में प्रथम पक्ष का सहमति जरूर लिया जाएगा और स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से किया जायेगा। डेवलपर्स द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के बीच इस एग्रीमेंट के तहत निम्नांकित शर्त होगीं :–

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात भूखण्ड स्वामी अपने उक्त भूखण्ड को, द्वितीय पक्ष डेवलपर्स की नियुक्ति, उपर वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर निर्धारित शर्तो के अनुसार करेंगें ।

2. यह कि भूखण्ड का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष को दे दिया गया है और प्रस्तावित योजना का प्रारूप की स्वीकृति नगर परिषद दानापुर निजामत /सक्षम प्राधिकार से लेंगे। द्वितीय पक्ष विकास व निर्माण कार्य की शुरूआत नक्शा पास होने की तिथि उपरान्त करने के लिए स्वतंत्र होंगे और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य पुरा करने के बाद प्रथम पक्ष के हिस्से का 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र प्रथम पक्ष को सुपूर्द करेंगें साथ ही पार्किंग स्थलों में भी 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा प्रथम पक्ष का होगा। उस कम्पस में जो भी निर्मित क्षेत्र होगा उसमें 50% हिस्सा जमीन मालिक का होगा। साथ ही 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष के डेवलपर्स उत्तराधिकारीगण अथवा को – ऑपरेटिव सोसाइटी को मिलेगा । जो कि इस एग्रीमेंट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीदार अथवा खरीदारों द्वारा निर्मित फलैट, फलैटों एवं पार्किंग स्थलों की बुकिंग विकय करेंगें । साथ ही द्वितीय पक्ष के द्वारा अपने निर्माण कार्य पूर्ण होने की सुचना 3 सप्ताह के अन्दर देंगें । तत्पश्चात भूखण्डस्वामी के द्वारा द्वितीय पक्ष के कार्यालय जाकर अपने 50% (पचास प्रतिशत) के सुपर निर्मित क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले फलैटो पार्किंग स्पेश एवं सभी सुविधायें जो कि प्रदान की जायेगी का दखल कब्जा दाखिल कब्जा पत्र के साथ चाभियों के दखल कब्जा देवेंगें ।

3. भूखण्ड स्वामी के द्वारा नक्शा स्वीकृति के उपरान्त आपसी सहमति से फ्लैट एंव पार्किंग का बॅटवारा होगा उसे ग्रहण करने का अधिकारी होगें। हर हालत में इस एकरारनामा के तहत भूखण्ड स्वामी को सिर्फ उनको आवंटित 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर्स के 50% (पचास प्रतिशत) में कोई अन्य दावा नहीं करेंगे ।

4. यह कि इस एग्रीमेन्ट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना प्रारूप अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, बरामदा, एमनिटिज, फलैटों को

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
01/03/2023

Rajiv Kumar
01/03/2023

सहरानी देवी
01/03/2023

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

उपयोग व उपभोग आवंटित हिस्सों पर स्वंय अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होगें ।

5. यह कि द्वितीय पक्ष विल्डर प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना सक्षम प्राधिकार/ नगर परिषद दानापुर निजामत से स्वीकृति की तिथि के उपरान्त रेरा स्वीकृति से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य चार वर्ष छः माह समय तक तक पुरा कर देंगें। समय की गणना रेरा स्वीकृति के उपरान्त होगी ।

6. यह कि निर्माण के मार्ग मे द्वितीय पक्ष के ह्रास कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह कानुनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यानवयन हो सके । निर्माण कार्य मे लागत पूँजी का समावेष द्वितीय पक्ष अपने अनुसार करेंगें । पूँजी मुहैया हेतु डेवलपर्स द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वितीय संस्थान से आर्थिक ऋण अपने फर्म या सोसाइटी पर प्रस्तावित हिस्से के एवज में लोन ले सकते है अथवा प्रास्तावित योजना के तहत फलैटों के एवज में बुकिंग कर पूँजी मुहैया करने के लिए स्वतंत्र होगें। बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50% (पचास प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगें। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड डेवलपर्स बंधक नहीं रखेंगें और न भूखण्ड स्वामी के हिस्से पर ऋण लेगें ।

7. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमो का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने – अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा । विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे । जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।

8. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर्स स्वतंत्र विल्डर की हैसियत से उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेंगें और सभी तृतीय पक्ष दावों / विरोधी / अथवा कानूनी बाधा / गैर कानूनी बाधा पहुचाने वाले व्यक्तियों / दावेदारों के लिए द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष का साथ देंगें अथवा प्रथम पक्ष का भी द्वितीय पक्ष के साथ देने की जबाब देही होंगीं ।

9. यह कि भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स द्वारा निर्मित किये गये, सुपर निर्मित किये गये क्षेत्रों के उनके हिस्से के आवंटन का अनुपात क्रमशः 50% (पचास प्रतिशत) एवं 50% (पचास प्रतिशत) होगा। भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स के हिस्से का आकलन प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृत

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
01/03/2023

01/03/2023

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

सक्षम प्राधिकार / नगर परिषद दानापुर निजामत के अनुसार ही होगी । इस एग्रीमेंट में दिए गये प्रावधानो के अतिरिक्त भू स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो, किया कलापों, वसिका निस्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार :–

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नयी योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिए तैयारी करेंगें उसका सुधार करेंगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिए तथा हर तरह के वसिकाओं का निस्पादन भी न्याय विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवष्यक किया – कलापों की स्वीकृति संबंधित विभगों से करवायेंगें ।

(ख) सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकर अभियंता / सर्वेयर / ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिए प्राधिकृत किये जाते है ।

(ग) बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेंट, औजार, विद्युत कनेक्षन अथवा अन्य संबधित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकते है ।

1. विकाशक अपने हिस्से के 50% (पचास प्रतिशत) किसी भी तरह के एग्रीमेंट टू सेल निर्विवाद विक्रय पत्र अथवा फलैट को आवंटित करने किरायेनामा, पट्टा अभिलेखन देने हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे ।

2. डेवलपर्स को आवंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण के लिए समय – समय पर एक या एक से अधिक प्रास्तावित को – ऑपरेटिव अथवा किसी भी को – ऑपरेटिव अथवा संस्था के द्वारा किसी व्यक्ति विशेष प्राधिकृत करते हुए क्रेता खरीदार अथवा किरायेदार अथवा पट्टा कर्ता के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों का निस्पादन करेंगे ।

(घ) उन सभी कार्यो के लिए डेवलपर्स अपने हिस्से के लिए स्वतंत्र होंगे जिनके द्वारा आवंटन और विक्रय हेतु डेवलपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में विक्रय संबंधित प्रक्रियाओं के लिए कागजातों का / वसिकाओं का निष्पादन करेंगें ।

(ड़) जब कभी डेवलपर्स को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी उनको साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोक्त के लिए स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु कागजातों के लिए स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेंगें जिसमें द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर का जरूरी नहीं होगा ।

(च) जब भुखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो उस एग्रीमेंट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर्स एवं भूखण्ड स्वामी के द्वारा मनोनीत अथवा को – ऑपरेटिव अथवा किसी व्यक्ति विशेष के नाम पर

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
01/03/2023

Rajiv Kumar
01/03/2023

01/03/2023

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

अथवा केताओं के विकास कार्य एकरारनामा से संबंधित कागजातों का निस्पादन में सहयोग बांछनीय होगें ।

(ज) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित हिस्सा सुपर निर्मित क्षेत्र पर हक और दावा सुरक्षित होगा एवं रहेगा । यह प्रावधन उनके उत्तराधिकारी को भी लागू होगा ।

(झ) भूखण्ड स्वामी के द्वारा कि गई घोषणा :–

1. यह कि उपर वर्णित भूखण्ड का मूल रकवा 17.8265 डीसमल (सतरह दशमलव आठ हजार दो सौ पैंसठ डिसमील) या 5.70072 कट्ठा लगभग है ।

2. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भूस्वामियों की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शांतिपूर्ण तरीके से है तथा वे निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है तथा सभी तरह के वारदानों से पाक व साफ है साथ ही टाईटिल संबंधित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है एवं किसी तरह के दीवानी अथवा फौजदारी मामलों में अथवा भूमि हदबंदी कानून के अंतर्गत अधिग्रहण नही किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिए रखा गया है । यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा किराया लीज अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है अगर किसी तरह का वारदान या नुक्श पाया जायेगा तो यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट स्वतः निरस्त समझा जायेगा और उसमें सभी लागत भी प्रथम पक्ष द्वारा द्वितिय पक्ष को लौटाना होगा ।

3. भूस्वामी ने यह भी घोषणा कि है कि उनके भूखण्डों के विरूद्ध नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/ पटना महानगर प्राधिकार क्षेत्र, पटना सदर भूमि हदबंदी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं के द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिए किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गई है ।

4. भूस्वामी ने यह भी घोषित किया है कि उनके दखल कब्जे वाली प्रनगत भूखण्ड पर कोई हकियत, दावा, सम्पति अधिग्रहण, अटैचमेंट संबंधित अध्यादेश/सूचना व किसी तरह का निषेध नहीं किया गया है अथवा टैक्स संबंधित आयकर या विक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारियों एवं अधिकारियों द्वारा सम्पति को पूर्ण / अंश भाग के लिए किसी भी तरह की अधिसुचना जारी नही की गई है ।

5. किसी भी दीवानी या फौजदारी न्यायलय के द्वारा कुर्की जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिए या किसी दावों या दावा विशेष के लिए न्यायलय का फैसला अथवा डिक्री यथावत् स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
01/03/2023

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
01/03/2023

लम्बित नहीं है एवं दिवालिया संबंधित सूचना अथवा न्ययोचित आदेश पारित नही किया गया है ।

6. भूखण्ड स्वामी की यह घोषणा है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति हिस्सा, दावा टाइटिल उक्त भूखण्ड के दावा पूर्णरूपेण या अंश भाग पर नहीं है।

7. यह कि भूस्वामी के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिए वैय वयाना एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसियत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी परिकैनों का हिस्सा है ।

(ट) यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भूस्वामी के द्वारा यह भी घोषित किया जाता है कि विकास कार्यो में किसी भी भूमि संबंधी बाधायें या नुक्श नहीं पहुँचाता है तथा भूमि संबंधित बाधायें पायी जायेगी तो उन सभी बाधाओं को दूर करने के लिए अपने खर्च से पूरा किया जायेगा । साथ ही डेवलपर्स के साथ या डेवलपर्स के द्वारा निष्पादित हर तरह के वसिकाओं के लिए अपनी प्रतिबद्यता एवं जबावदेह होंगे ।

(ठ) भूस्वामी सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जें में रखेंगे या किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते है ।

(ड) भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के लिए भूस्वामी के सम्पति दावेदारों अथवा किसी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तथाकथित भूस्वामी के लिए उनके अधिकारों के लिए निर्मित क्षेत्र का किसी तरह का दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामी को आवंटित हिस्से पर आवंटित हिस्से से करेंगे डेवलपर्स के द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने खर्चो पर जबावदेह होगें तथा निर्मित कॅम्पलैक्स का नाम **" सिंह मेन्सन"** होगा ।

(ढ) यह कि सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमेंट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स द्वितिय पक्ष के द्वारा उठाया जोयेगा। जबकि डेवलपर्स इस बात के लिए जबाबदेह नहीं होंगें कि इस एग्रीमेंट के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबाबदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबाबदेही भूस्वामी की होगी ।

(त) यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति नगर परिषद दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकार के द्वारा होने के बाद नियमानुसार निर्माण किया जाएगा ।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
01/03/2023

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

(थ) यह कि इस वसिका के निश्पादन के बाद द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अथवा संगठित सोसाइटी संघ अथवा एसोसियेशन को वो भी अधिकार मिल पावेंगे जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकास योजना के लिए आवश्यक होगा । साथ ही अपना साईन बोर्ड उक्त भूखण्ड पर होगें तथा निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र हो जायेंगें ।

(द) यह कि उभय पक्ष के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण का सरकारी खर्च, स्टाम्प डियुटि एवं कोर्ट खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदारगण करेंगें।

(ध) यह कि भूस्वामी के द्वारा निर्विवाद विक्रय पत्र का निस्पादन अथवा सेल डीड का निस्पादन स्थानान्तरण डीड वगैरह इसका विवरण उपर वर्णित है करने के लिए बाध्य होगें । विकासक द्वारा निर्मित चाहे भूस्वामियों का हिस्सा होगा या डेवलपर्स को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामी को आवंटित हिस्सा नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी संबंधित हिस्सों के खरीद फरोक्त के लिए न्यायलय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जायेगी। इसके लिए उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से पर न तो कोई आपत्ति ही किया जायेगा न हीं रजिस्ट्री कार्य पर बाधा पहुँचाया जायेगा।

(i) यह कि बहुमंजिला भवन का नक्शा स्वीकृति बाद उभय पक्ष अपने – अपने अंश का फ्लैट, पार्किंग एंव अन्य सुविधाओं का विभाजन आपसी सहमति से बराबर - बराबर कर लेगें।

(ii) यह कि भूविकासक / द्वितीय पक्ष भवन निर्माण कार्य में अच्छे किस्म के निर्माण सामग्रियों का प्रयोग करेंगें जिसका पूरा ब्योरा अलग से इस एकरारनामा में अंकित है ।

(iii) यह कि भवन निर्माण काल में भूस्वामिगण अपने अंश का समय समय पर निरीक्षण कर सकेंगें ।

(iv) यह कि इस शर्तो के अनुसार उभय पक्षों का सीढ़ी, लिफ्ट, पानी टंकी, जेनेरेटर कमरा, खुली जगह, सामुहिक वाहन पार्किंग स्थान तथा सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी विकासक के समान भूस्वामियों का भी हक वो अधिकार होगा ।

(v) यह कि उभय पक्ष सहमत हुए है कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की संरचना अपने खर्चों से करेगे और प्रथम पक्ष को आरम्भ से अंत तक निर्माण में एक रूपया भी खर्च नही होगा

(vi) यह कि प्लान स्वीकृत कराने का कुल खर्च विकाशक वहन करेंगें ।

(vii) यह कि नक्शा स्वीकृत कराने का कुल खर्च विकासक ही वहन करेंगें।

(viii) यह कि जेनरेटर किलोस्कर का होगा ।

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner
01/03/2023

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner
01/03/2023

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner

(ix) यह कि अग्निशामक (फायर फायटिंग) का भी प्रावधान होगा ।

(x) यह कि विकासक नक्शा में किसी तरह के बदलाव के लिए जिम्मेवार होंगें।

(xi) यह कि इस भुखण्ड के सटे अगर विकाशक किसी भुखन्ड की खरीदगी करता है या विकाश एकरारनामा करता है और साथ में नक्शा पास करता है तो प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई आपत्ति नही होगी ।

(xii) यह कि भूस्वामी के अपने हिस्से में आने वाले फ्लैटों का प्रोपर्टी गेन टैक्स, रेन्ट, सेस, वस्तु एंव सेवा कर, नगरपालिका कर, वैट इत्यादि जो होगा भूस्वामी द्वारा देय होगा।

यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं डेवलपर्स के बीच में निष्पादित हुआ है तो उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटशन ऐक्ट 1996 तथा सशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

डेवलपर्स बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूँजी लगाते हुए अपनी जबाबदेही का निर्वाहन करते हुए इस एग्रीमेंट के प्रावधानों के अनुसार निम्नलिखत कार्य करेंगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दे दी है।

किसी भी तरह नोटिस सम्मन वगैरह अथवा कोई कानुनी प्रकियाओं के अन्तर्गत सुचना को किसी न्यायलय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार कर स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायलय, मजिस्ट्रेट, जुडिसियल एवं ट्रिबुनल अथवा किसी अन्य ट्रिबुनल अथवा किसी अन्य के सम्बंध में अपना पक्ष रखेंगे और किसी सवाल, जबाब एवं रिज्वायंडर देने के अधिकारी होगे और अपना दावा हकीयत संबंधित भी पेस करेंगे । उसके लिए आवेदन पत्र शपथ पत्र कागजातों पर अपना हस्ताक्षर करेंगें जब कि यह प्रावधान तभी लागू होगा जबकि उनके भूखण्ड निर्माण कार्य में बाधा पहुँचाया जायेगा तथा संबंधित न्यायलय के सभी सवालों का हलफनामा देंगें। यदि कार्य बाधित होता है तो बाधित अवधि स्वतः निर्माण अवधि में बढ़ जाएगा जो पारा सं0 5(1) में अंकित है ।

भूखण्ड विकास कार्य को पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा एवं शर्तो नियमों नियमावलियों के आधार पर अथवा भूस्वामी की सहमति से उनके द्वारा मनोनीत सदस्यों अथवा कानुनी वारिसों के या प्राधिकृत एजेन्ट या उन सभी सदस्यों के जो कि निर्मित क्षेत्र का खरीदार होगें स्थानान्तरण वसिका निस्पादन करेंगे । हर हालत में संबंधित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्सों का प्रयोग करेंगे । अगर किसी तरह की त्रुटियाँ भूस्वामी के द्वारा अगर पायी

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
01/03/2023

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

जायेगी तो उसका निराकरण यथा शीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिए डेवलपर्स कानूनी रूप से सक्षम होगा ।

यह कि उक्त भूखण्ड सम्पति पर प्रास्तावित बहुमंजिला कॉम्पलेक्स के निर्माण कार्य की अवधि बाधित समय की गणना करते हुए स्वतः मूल रूप से निर्धारित समय बढ़ जायेगी ।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने अपना–हस्ताक्षर इस एकरारनामा में उपरोक्त लिखी हुई बातों शर्तो नियमों एवं नियमावली का पढ़कर एवं पढ़वाकर सुन समझते हुए सोच विचार कर बिना किसी जोड़ दबाव एवं अपने–अपने कानूनी सलाहकारों से राय मशविरा लेकर अपने मानसिक स्वस्थावस्था मे बना दिया ताकि समय पर काम आये और प्रमाण रहे।

यह कि संभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीन न्यायलयों से किया जायेगा ।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
01/03/2023

एनेक्चर – 1

मौजा– दानापुर, महल्ला– बाजार समिति से दक्षिण, थाना– दानापुर, जिला– पटना के थाना नं.– 21, बिहार सरकार, खाता नं.– 520, प्लौट नं.– 773 (सात सौ तीहतर) के अंश भाग में कुल एराजी– 17.8265 डीसमल (सत्रह दषमलव आठ दो छह पॉच डिसमील) या 5.70448 कट्ठठा लगभग अवस्थित है, यह लेख्य दानापुर नगर परिषद, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो 10 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापूर के माध्यम से भाग वर्तमान–132 पृष्ठ संख्या– 50 , & भाग वर्तमान–131, पृष्ठ संख्या– 67 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:–

चौहदी –

उत्तर – श्रीमती उर्मिला देवी एवं पारस महतो
दक्षिण – 10 फीट रास्ता
पूरब – सहायक सड़क एवं उर्मिला देवी एवं प्रेम कुमार
पश्चिम – बाजार समिति

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.– 113 एवं जोन– 3 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,35,70,000/– (एक करोड़ पैतीस लाख सतर हजार) रूपये मात्र है जिसमें जमीन का मूल्य अंकेन् 1,33,70,000/– रूपये एवं बाउंड्रीवाल का मूल्य अंकेन् 2,00,000/– रूपये मात्र।

01/03/2023

एनेक्चर –2

भूस्वामी के हिस्से का संक्षिप्त आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल का विवरण

1. स्ट्रक्चर आर0 सी0 सी0 स्ट्रक्चर सिमेंट मोर्टार के साथ ब्रीक वर्क

01/03/2023

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

स्ट्रक्चरल डिजाइनिंग के अनुसार स्पेसिफिकेशन का विवरण ।

2. दरवाजा (A) लकड़ी का चौखट साल का ।
(B) 32 MM थीक फल्स मेन डोर सटर और 30 MM थीक इन्टरनल डोर सटर 2 कोट सिंथेटिक एनेमल पेन्ट के साथ ।

3. खिड़की UPVC ।

4. फर्श (A) मेटरीफाइड 24"x 24" टाइल्स फर्श बेड रूम, डाइनिंग रूम, ड्राइंग रूम और रसोई और वालकोनी।

5. रसोई घर (A)ग्रेनाईट का कुकिंग प्लेटफार्म ।
(B) Dado 2' 0" उँचा सेरामिक टाइल्स ।
(C) स्टील का सिंक ।

6. वाथरूम (A) क्लेजड टाइल्स 7'0" उँचाई तक ।
(B) स्नेटरी वेयर – Hind ware ।
(C) फिटिंग्स – क्रामियम प्लेटेड सी0 पी0 फिटिंग्स ।
(D) सिस्ट्रन – पोली सिस्ट्रन सफेद में ।
(E) हॉट वाटर लाइन–दोनो बाथरूम में ।

7. इलेक्ट्रीकल (A) सभी वायरिंग कौपर कन्डकटर होगा ।
(B) टेलीफोन पोआइंट ड्राइंग रूम और मास्टर वेड रूम में एवं टी0 वी0 वायरिंग ड्राइंग रूम एंव सभी बेड रूम में ।
(C) इन्टरकॉम ड्राइंग रूम में ।
(D) सभी इलेक्ट्रीक स्वीच और ऐसेसिरिज स्टैण्डर्ड (ISI) का होगा ।

8. इन्टरनल दिवाल सभी इन्टरनल दिवाल वाल पुटी के साथ।

9. इक्सटरनल दिवाल वेदर प्रुफ सिमेन्ट पेन्ट रेपुटेड मेक होगा वालपुटी के साथ।

10. कौमन एरिया मास्वल स्टेयर ।
(A) स्टेयर –एम0 एस0 रेलिंगस में ।
(B) पार्किंग– चेकरस टाइलस/ पेभरस ब्लौक फ्लोरिंग।

11. लिफ्ट Standard Quality का Elevator (Lift) होगा ।

12. वाटर 24 घण्टा वाटर सप्लाई ।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
01/03/2023

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

आज दिनांक ../../2023 को दोनो पक्षों के द्वारा निम्नांकित गवाहों के समक्ष यह विक्रय कार्य / एकरारनामा निष्पादित किया जाता है ।

गवाहों का हस्ताक्षर

1.
Anil kumar.
S/o Sri Bhuwneshwar Rai
Vill- Nathupur
Tola narayan chak
Phulwari, Patna.
Bihar - 800002.

2.
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

भूस्वामी का हस्ताक्षर

1. सिंहासनी देवी
01/03/2023

2. Raj kumar
01/03/2023

भू–विकासक/भवन निर्माता का हस्ताक्षर

For Sri Mateshwari Constructions
01/03/2023
Managing Partner

यह विलेख बिहार सरकार के निबंधन विभाग द्वारा उपलब्ध कराये गये वेबसाईट www.registration. bih.nic.in के आधार पर लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना।
स्थल निरीक्षण का आवेदन



01/03/2023

पक्षकार का हस्ताक्षर

अवर निबंधन दानापुर (पटना)

For Shri Mateshwari Construction
Managing Partner

Md. Subair Ali
1/3/2023

जाँचकर्ता का हस्ताक्षर

आदेश अनुसार भूमि का स्थल जाँच किया पक्षकार के द्वारा दिखाई गयी भूमि आगामी लेआउट के पश्चिम पर जिसमें बाउंड्री वाल

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. 271900/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 292400/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				

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

TOTAL- 20000

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

Date: 01/03/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 01st March 2023 by Sinhashani Devi Late Naumi Lal Singh by profession Others. Status - Executant

सिंहासनी देवी
01/03/2023

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:01/03/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Anil Kumar' age '53' Sex 'M', 'Bhuneshwar Ray', resident of 'Nathupur Tola Narayan Chak Phulwari Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 01/03/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 40 on pages on 570 -584, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-7 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 01/03/2023

Registering Officer
Danapur

Token No. : 1898 Year : 2023 S.No. : 1865 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 1828

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR52546496386390V
Certificate Issued Date	:	01-Mar-2023 01:02 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brpccbk09/ DANAPUR/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRPCCBK09878021982875 32V
Purchased by	:	SRI MATESHWARI CONSTRUCTIONS
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SRI MATESHWARI CONSTRUCTIONS
Stamp Duty Paid By	:	SRI MATESHWARI CONSTRUCTIONS
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	2,71,900(Two Lakh Seventy One Thousand Nine Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	2,92,400 (Two Lakh Ninety Two Thousand Four Hundred only)

सत्यमेव जयते

PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK DANAPUR

01/03/2023

01/03/2023

01/03/2023

Do not write or type below this line

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

0018395836

VOID VOID VOID

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. 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.

Serial No. 2030

Deed No. 1992

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

This document was presented for registration on **04/03/2023** by **Urmila Devi**
A stamp duty of Rs. **243100/-** and other fees of Rs. **20500/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **1992** in Book No. **1**, Volume No. **44** on pages from **245** to **261** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **7** / Year **2023**

Signature with Date
(**Arpana**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 04/03/2023

Token No: 2021 /2023

Prem Kumar 04.03.23

Scanned By

विकास कार्य एकरारनामा
डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

एकरारनामा (एग्रीमेन्ट) दिनांक 04.03.2023 को निम्नांकित पक्षो के बीच निष्पादित किया जाता है।

(1) **उर्मिला देवी** उम्र– 69 वर्ष पति का नाम – स्व0 रघुवीर सिंह, निवासी ग्राम – गाँधी नगर, गाभँतल, पो0 – दीघा, थाना – दानापुर, जिला– पटना ।

(2) **प्रेम कुमार** उम्र–29 वर्ष पिता – स्व0 नौमी लाल सिंह, निवासी ग्राम– गाँधी नगर, गाभँतल, पो0 – दीघा, थाना – दानापुर, जिला– पटना, राज्य– बिहार, जिन्हे भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष कहा गया है) (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलत किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी से विधिक प्रतिनिधि /कानूनी वारिसान सदस्य/प्राधिकृत एजेन्ट/उताराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।)

(1) आधार नं.– 9159 8897 4498 (उर्मिला देवी) Mobile no. 7717777237

(2) आधार नं.– 3607 3838 0501 (प्रेम कुमार) Mobile no 9386018120

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
04.03.2023

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 2021 | Reg. Year 2023 | Serial Number 2030 | Deed Number 1992

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Laxmi Prasad (M. Part.)						
Sig.	04.03.2023						
Executant	Prem Kumar						
Sig.	04.03.23						
Presented By	Urmila Devi						
Sig.	सही उर्मिला देवी व० अनिल कुमार 04/3/2023						
Executant	Urmila Devi						
Sig.	सही उर्मिला देवी व० अनिल कुमार 04/3/2023						
Identified By	Anil Kumar						
Sig.	04/3/2023						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop042





सही उर्मिला देवी
व० अनिल कुमार
04/3/2023

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

एवं

श्री मातेश्वरी कन्सट्रक्शनस जो पार्टनरशिप अधिनियम 1932 के अंतर्गत है जिसकी कार्यालय 108 हरिओम कॉमर्शियल कॉम्पलेक्श न्यु डाक बंगला रोड पटना–1 इसके मैनेजिंग पार्टनर **श्री लक्ष्मी प्रसाद**, पिता का नाम स्वं घुरा प्रसाद निवासी 201, दीप अपार्टमेन्ट , आज प्रेस गली, फ्रेजर रोड, पटना – 800001 भारतीय नागरिक है ।

जिन्हे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष कहा गया है यहाँ विकासकर्त्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से है, सम्मिलित किया जाता है ।

पैन – ABEFS8016P

मो0 नं0 – 9334117578

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष भुखण्ड स्वामी है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा– 15.904 डीसमल (पन्द्रह दशमलव नौ शून्य चार डिसमील) या 5.08928 कट्ठा लगभग के मालिक मुस्तकिल निर्विवाद रूप से है। यह खानदानी जमीन है, जिसका अवर निबंधन कार्यालय दानापुर और जिला निबंधन कार्यालय पटना है, जिसका थाना नं. 21 (इक्कीस), खाता नं.– 520 (पाँच सौ बीस), प्लौट नं.– 773 (सात सौ तीहतर) में अवस्थित है।

चौहदी –

उत्तर	–	पारस महतो
दक्षिण	–	श्री राज कुमार
पूरब	–	सहायक सड़क
पश्चिम	–	श्रीमती सिंहासनी देवी

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो भूखण्ड स्वामी है तथा वर्णित रकवा के भूखण्ड स्वामी है जिसे उन्होंने अपने पट्टिदारों से आपसी बंटवारा में हासिल किया है बंटवारे का यादास्त दिनांक 22.08.2022 को तैयार किया गया है और बंटवारे के अनुसार अपने हिस्से में मिली सम्पति पर दखल कब्जा शांतिपूर्ण ढंग निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत/ इमारतो एवं आधुनिक तकनीक से फलैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड पर निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादित किया जाता है ।

यह कि भूखण्ड पर निर्माण विकास एग्रीमेन्ट के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरारनामें का निश्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर किया जाता है।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

Premkumar
0402.23

यह कि उपरोक्त भूखण्ड प्रथम पक्ष की खानदानी जमीन है उनके विरासत में उत्तराधिकारी एवं पट्टीदार के तहत दखल कब्जे में आई है एवं सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है ।

अतः भूखण्ड सभी तरह के वाद से पाक व साफ है ।

यह कि बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को 50% (पचास प्रतिशत) को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र से आबंटन द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण कर दिया जायेगा / तथा उक्त आबंटित क्षेत्र 50% (पचास प्रतिशत) होगी जिसे की यहाँ भूखण्ड स्वामी अपने जमीन का प्रतिशत हिस्सा से अभिप्रेत होगा ।

अंत मे दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को अपने पूरा खर्च से निर्मित क्षेत्र का 50% (पचास प्रतिशत) का आबंटन उसके पक्ष मे जायेगा, जिसकी सहमति स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी /प्रतिनिधि / उत्तराधिकारीगण भी उक्त 50% (पचास प्रतिशत) आबंटित उक्त भूखण्ड पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होंगे। इस पर प्रथम पक्ष को किसी तरह की आपति न है और न होगा ।

यह कि पटना सदर क्षेत्र, नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/ पटना महानगर प्राधिकार क्षेत्र के कार्यालय को उभय पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्सट्रक्शन योजना के प्रारूप के लिये आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की भी सहमति बनी है ।

यह कि प्रस्तावित योजना के तहत पूरे भूखण्ड को एक मानते हुए उस पर भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई गई है। भवन का निर्माण नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे के अनुसार होगा ।

उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के साथ नगर परिषद दानापुर निजामत /सक्षम प्राधिकार के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति प्राप्त कर लिया जायेगा जिसके लिए नक्शा पर हस्ताक्षर प्रथम पक्ष/द्वितीय पक्ष के द्वारा की जायेगी। नक्शा बनाने में प्रथम पक्ष का सहमति जरूर लिया जाएगा और स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से किया जायेगा।

डेवलपर्स द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के बीच इस एग्रीमेंट के तहत निम्नांकित शर्त होगीं :–

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात भूखण्ड स्वामी अपने उक्त भूखण्ड को, द्वितीय पक्ष डेवलपर्स की नियुक्ति, उपर वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला कम्पलेक्स

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

For Sri Mateshwari Constructions
03.04.2022
Managing Partner
Prem Kumar
Adv.

का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर निर्धारित शर्तो के अनुसार करेंगें ।

2. यह कि भूखण्ड का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष को दे दिया गया है और प्रस्तावित योजना का प्रारूप की स्वीकृति नगर परिषद दानापुर निजामत /सक्षम प्राधिकार से लेंगे। द्वितीय पक्ष विकास व निर्माण कार्य की शुरूआत नक्शा पास होने की तिथि उपरान्त करने के लिए स्वतंत्र होंगे और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य पुरा करने के बाद प्रथम पक्ष के हिस्से का 50% .(पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र प्रथम पक्ष को सुपूर्द करेंगें साथ ही पार्किंग स्थलों में भी 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा प्रथम पक्ष का होगा। उस कम्पस में जो भी निर्मित क्षेत्र होगा उसमें 50% हिस्सा जमीन मालिक का होगा। साथ ही 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष के डेवलपर्स उत्तराधिकारीगण अथवा को–ऑपरेटिव सोसाइटी को मिलेगा । जो कि इस एग्रीमेंट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीदार अथवा खरीदारों द्वारा निर्मित फलैट, फलैटों एवं पार्किंग स्थलों की बुकिंग विक्रय करेंगें । साथ ही द्वितीय पक्ष के द्वारा अपने निर्माण कार्य पूर्ण होने की सुचना 3 सप्ताह के अन्दर देंगें । तत्पश्चात भूखण्डस्वामी के द्वारा द्वितीय पक्ष के कार्यालय जाकर अपने 50% (पचास प्रतिशत) के सुपर निर्मित क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले फलैटो पार्किंग स्पेश एवं सभी सुविधायें जो कि प्रदान की जायेगी का दखल कब्जा, दाखिल कब्जा पत्र के साथ चाभियों के दखल कब्जा देवेंगें ।

3. भूखण्ड स्वामी के द्वारा नक्शा स्वीकृति के उपरान्त आपसी सहमति से फ्लैट एंव पार्किंग का बॅटवारा होगा उसे ग्रहण करने का अधिकारी होगें। हर हालत में इस एकरारनामा के तहत भूखण्ड स्वामी को सिर्फ उनको आवंटित 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर्स के 50% (पचास प्रतिशत) में कोई अन्य दावा नहीं करेंगे ।

4. यह कि इस एग्रीमेन्ट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना प्रारूप अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत बरामदा, एमनिटिज, फलैटों को उपयोग व उपभोग आवंटित हिस्सों पर स्वंय अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होगें ।

5. यह कि द्वितीय पक्ष विल्डर प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना सक्षम प्राधिकार/ नगर परिषद दानापुर निजामत से स्वीकृति की तिथि के उपरान्त रेरा स्वीकृति से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य चार वर्ष छः माह समय तक तक पुरा कर देंगें। समय की गणना रेरा स्वीकृति के उपरान्त होगी ।

For Sri Maheshwari Constructions

Managing Partner

04.03.2022

Prem Kumar

04.03.22

6. यह कि निर्माण के मार्ग मे द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह कानुनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यानवयन हो सके । निर्माण कार्य मे लागत पूँजी का समावेष द्वितीय पक्ष अपने अनुसार करेंगें । पूँजी मुहैया हेतु डेवलपर्स द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वितीय संस्थान से आर्थिक ऋण अपने फर्म या सोसाइटी पर प्रस्तावित हिस्से के एवज में लोन ले सकते है अथवा प्रास्तावित योजना के तहत फलैटों के एवज में बुकिंग कर पूँजी मुहैया करने के लिए स्वतंत्र होगें। बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50% (पचास प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगें। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड डेवलपर्स बंधक नहीं रखेंगें और न भूखण्ड स्वामी के हिस्से पर ऋण लेगें ।

7. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमो का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने – अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा । विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे । जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।

8. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर्स स्वतंत्र विल्डर की हैसियत से उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेंगें और सभी तृतीय पक्ष दावों / विरोधी / अथवा कानूनी बाधा / गैर कानूनी बाधा पहुचाने वाले व्यक्तियों / दावेदारों के लिए द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष का साथ देंगें अथवा प्रथम पक्ष का भी द्वितीय पक्ष के साथ देने की जबाब देही होंगीं ।

9. यह कि भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स द्वारा निर्मित किये गये, सुपर निर्मित किये गये क्षेत्रों के उनके हिस्से के आवंटन का अनुपात क्रमशः 50% (पचास प्रतिशत) एवं 50% (पचास प्रतिशत) होगा। भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स के हिस्से का आकलन प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृत सक्षम प्राधिकार / नगर परिषद दानापुर निजामत के अनुसार ही होगी । इस एग्रीमेंट में दिए गये प्रावधानो के अतिरिक्त भू स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो, किया कलापों, वसिका निस्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार :–

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नयी योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिए तैयारी करेंगें उसका सुधार करेंगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिए तथा हर तरह के वसिकाओं का

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
04.05.23

सब रजिस्ट्रार दानापुर
04/5/2023

सब निबंधन कार्यालय

निस्पादन भी न्याय विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवष्यक किया – कलापों की स्वीकृति संबंधित विभगों से करवायेंगें ।

(ख) सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकर अभियंता / सर्वेयर / ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिए प्राधिकृत किये जाते है ।

(ग) बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेंट, औजार, विद्युत कनेक्षन अथवा अन्य संबंधित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकते है ।

1. विकाशक अपने हिस्से के 50% (पचास प्रतिशत) किसी भी तरह के एग्रीमेंट टू सेल निर्विवाद विक्रय पत्र अथवा फलैट को आवंटित करने किरायेनामा, पट्टा अभिलेखन देने हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे ।

2. डेवलपर्स को आवंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण के लिए समय – समय पर एक या एक से अधिक प्रास्तावित को – ऑपरेटिव अथवा किसी भी को – ऑपरेटिव अथवा संस्था के द्वारा किसी व्यक्ति विशेष प्राधिकृत करते हुए क्रेता खरीदार अथवा किरायेदार अथवा पट्टा कर्ता के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों का निस्पादन करेंगे ।

(घ) उन सभी कार्यो के लिए डेवलपर्स अपने हिस्से के लिए स्वतंत्र होंगे जिनके द्वारा आवंटन और विक्रय हेतु डेवलपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में विक्रय संबंधित प्रकियाओं के लिए कागजातों का / वसिकाओं का निष्पादन करेंगें ।

(ड़) जब कभी डेवलपर्स को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी उनको साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोक्त के लिए स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु कागजातों के लिए स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेंगें जिसमें द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर का जरूरी नहीं होगा ।

(च) जब भुखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो उस एग्रीमेंट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर्स एवं भूखण्ड स्वामी के द्वारा मनोनीत अथवा को – ऑपरेटिव अथवा किसी व्यक्ति विशेष के नाम पर अथवा क्रेताओं के विकास कार्य एकरारनामा से संबंधित कागजातों का निस्पादन में सहयोग बांछनीय होगें ।

(ज) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित हिस्सा सुपर निर्मित क्षेत्र पर हक और दावा सुरक्षित होगा एवं रहेगा । यह प्रावधन उनके उत्तराधिकारी को भी लागू होगा ।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
04.07.2023

Prem Kumar
04.07.23

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

उत्तर निबंधन कार्यालय

(झ) भूखण्ड स्वामी के द्वारा कि गई घोषणा :—

1. यह कि उपर वर्णित भूखण्ड का मूल रकवा 15.904 डीसमल (पन्द्रह दशमलव नौ शून्य चार डिसमील) या 5.08928 कट्ठा लगभग है ।

2. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भूस्वामियों की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शांतिपूर्ण तरीके से है तथा वे निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है तथा सभी तरह के वारदानों से पाक व साफ है साथ ही टाईटिल संबंधित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है एवं किसी तरह के दीवानी अथवा फौजदारी मामलों में अथवा भूमि हदबंदी कानून के अंतर्गत अधिग्रहण नही किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिए रखा गया है । यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा किराया लीज अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है अगर किसी तरह का वारदान या नुक्श पाया जायेगा तो यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट स्वतः निरस्त समझा जायेगा और उसमें सभी लागत भी प्रथम पक्ष द्वारा द्वितिय पक्ष को लौटाना होगा ।

3. भूस्वामी ने यह भी घोषणा कि है कि उनके भूखण्डों के विरूद्ध नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/ पटना महानगर प्राधिकार क्षेत्र, पटना सदर, भूमि हदबंदी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं के द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिए किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गई है ।

4. भूस्वामी ने यह भी घोषित किया है कि उनके दखल कब्जे वाली प्रनगत भूखण्ड पर कोई हकियत, दावा, सम्पति अधिग्रहण, अटैचमेंट संबंधित अध्यादेश/सूचना व किसी तरह का निषेध नहीं किया गया है अथवा टैक्स संबंधित आयकर या विक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारियों एवं अधिकारियों द्वारा सम्पति को पूर्ण / अंश भाग के लिए किसी भी तरह की अधिसुचना जारी नही की गई है ।

5. किसी भी दीवानी या फौजदारी न्यायलय के द्वारा कुर्की जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिए या किसी दावों या दावा विशेष के लिए न्यायलय का फैसला अथवा डिक्री यथावत् स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया संबंधित सूचना अथवा न्ययोचित आदेश पारित नही किया गया है ।

6. भूखण्ड स्वामी की यह घोषणा है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति हिस्सा, दावा टाइटिल उक्त भूखण्ड के दावा पूर्णरूपेण या अंश भाग पर नहीं है।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

Prem Kumar
04.05.22

दानापुर निबंधन कार्यालय

7. यह कि भूस्वामी के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिए वैय वयाना एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसियत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी परिकैनों का हिस्सा है ।

(ट) यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भूस्वामी के द्वारा यह भी घोषित किया जाता है कि विकास कार्यो में किसी भी भूमि संबंधी बाधायें या नुक्श नहीं पहुँचाता है तथा भूमि संबंधित बाधायें पायी जायेगी तो उन सभी बाधाओं को दूर करने के लिए अपने खर्च से पूरा किया जायेगा । साथ ही डेवलपर्स के साथ या डेवलपर्स के द्वारा निष्पादित हर तरह के वसिकाओं के लिए अपनी प्रतिबद्यता एवं जबावदेह होंगे ।

(ठ) भूस्वामी सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जें में रखेंगे या किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते है ।

(ड) भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के लिए भूस्वामी के सम्पति दावेंदारों अथवा किसी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तथाकथित भूस्वामी के लिए उनके अधिकारों के लिए निर्मित क्षेत्र का किसी तरह का दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामी को आवंटित हिस्से पर आवंटित हिस्से से करेंगे डेवलपर्स के द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने खर्चो पर जबावदेह होगें तथा निर्मित क्रम्पलैक्स का नाम **"सिंह मेन्सन."** होगा ।

(ढ) यह कि सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमेंट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स द्वितिय पक्ष के द्वारा उठाया जोयेगा। जबकि डेवलपर्स इस बात के लिए जबाबदेह नहीं होंगें कि इस एग्रीमेंट के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबाबदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबाबदेही भूस्वामी की होगी ।

(त) यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति नगर परिषद दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकार के द्वारा होने के बाद नियमानुसार निर्माण किया जाएगा ।

(थ) यह कि इस वसिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अथवा संगठित सोसाइटी संघ अथवा एसोसियेषन को वो भी अधिकार मिल पावेंगे जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकास योजना के लिए आवष्यक होगा। साथ ही अपना साईन बोर्ड उक्त भूखण्ड पर होगें तथा निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र हो जायेंगें ।

For Sri Mateshwar Constructions
Managing Partner

For Sri Mateshwar Constructions
Managing Partner

उपर निबंधन कार्यालय

(द) यह कि उभय पक्ष के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण का सरकारी खर्च, स्टाम्प डियुटि एवं कोर्ट खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदारगण करेंगें।

(ध) यह कि भूस्वामी के द्वारा निर्विवाद विक्रय पत्र का निस्पादन अथवा सेल डीड का निस्पादन स्थानान्तरण डीड वगैरह इसका विवरण उपर वर्णित है करने के लिए बाध्य होगें। विकासक द्वारा निर्मित चाहे भूस्वामियों का हिस्सा होगा या डेवलपर्स को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामी को आवंटित हिस्सा नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी संबंधित हिस्सों के खरीद फरोक्त के लिए न्यायलय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जायेगी। इसके लिए उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से पर न तो कोई आपत्ति ही किया जायेगा न हीं रजिस्ट्री कार्य पर बाधा पहुँचाया जायेगा।

(i) यह कि बहुमंजिला भवन का नक्शा स्वीकृति बाद उभय पक्ष अपने – अपने अंश का फ्लैट, पार्किंग एंव अन्य सुविधाओं का विभाजन आपसी सहमति से बराबर - बराबर कर लेगें।

(ii) यह कि भूविकासक / द्वितीय पक्ष भवन निर्माण कार्य में अच्छे किस्म के निर्माण सामग्रियों का प्रयोग करेंगें जिसका पूरा ब्योरा अलग से इस एकरारनामा में अंकित है ।

(iii) यह कि भवन निर्माण काल में भूस्वामिगण अपने अंश का समय समय पर निरीक्षण कर सकेंगें ।

(iv) यह कि इस शर्तो के अनुसार उभय पक्षों का सीढ़ी, लिफ्ट, पानी टंकी, जेनेरेटर कमरा, खुली जगह, सामुहिक वाहन पार्किंग स्थान तथा सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी विकासक के समान भूस्वामियों का भी हक वो अधिकार होगा ।

(v) यह कि उभय पक्ष सहमत हुए है कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की संरचना अपने खर्चों से करेगे और प्रथम पक्ष को आरम्भ से अंत तक निर्माण में एक रूपया भी खर्च नही होगा।

(vi) यह कि प्लान स्वीकृत कराने का कुल खर्च विकाशक वहन करेंगें ।

(vii) यह कि नक्शा स्वीकृत कराने का कुल खर्च विकासक ही वहन करेंगें।

(viii) यह कि जेनरेटर किलोस्कर का होगा ।

(ix) यह कि अग्निशामक (फायर फायटिंग) का भी प्रावधान होगा ।

(x) यह कि विकासक नक्शा में किसी तरह के बदलाव के लिए जिम्मेवार होंगें।

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

Prem Kumar

04.08.2023

(xi) यह कि इस भुखण्ड के सटे अगर विकाशक किसी भुखन्ड की खरीदगी करता है या विकास एकरारनामा करता है और साथ में नक्शा पास करता है तो प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई आपत्ति नही होगी ।

(xii)) यह कि भूस्वामी के अपने हिस्से में आने वाले फ्लैटों का प्रोपर्टी गेन टैक्स, रेन्ट, सेस, वस्तु एंव सेवा कर, नगरपालिका कर, वैट इत्यादि जो होगा भूस्वामी द्वारा देय होगा ।

यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं डेवलपर्स के बीच में निष्पादित हुआ है तो उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटशन ऐक्ट 1996 तथा सशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

डेवलपर्स बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूँजी लगाते हुए अपनी जबाबदेही का निर्वाहन करते हुए इस एग्रीमेंट के प्रावधानों के अनुसार निम्नलिखत कार्य करेंगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दे दी है।

किसी भी तरह नोटिस सम्मन वगैरह अथवा कोई कानुनी प्रकियाओं के अन्तर्गत सुचना को किसी न्यायलय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार कर स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायलय, मजिस्ट्रेट, जुडिसियल एवं ट्रिबुनल अथवा किसी अन्य ट्रिबुनल अथवा किसी अन्य के सम्बंध में अपना पक्ष रखेंगे और किसी सवाल, जबाब एवं रिज्वायंडर देने के अधिकारी होगे और अपना दावा हकीयत संबंधित भी पेस करेंगे । उसके लिए आवेदन पत्र शपथ पत्र कागजातों पर अपना हस्ताक्षर करेंगें जब कि यह प्रावधान तभी लागू होगा जबकि उनके भूखण्ड निर्माण कार्य में बाधा पहुँचाया जायेगा तथा संबंधित न्यायलय के सभी सवालों का हलफनामा देंगें। यदि कार्य बाधित होता है तो बाधित अवधि स्वतः निर्माण अवधि में बढ़ जाएगा जो पारा सं0 5(1) में अंकित है ।

भूखण्ड विकास कार्य को पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा एवं शर्तो नियमों नियमावलियों के आधार पर अथवा भूस्वामी की सहमति से उनके द्वारा मनोनीत सदस्यों अथवा कानुनी वारिसों के या प्राधिकृत एजेन्ट या उन सभी सदस्यों के जो कि निर्मित क्षेत्र का खरीदार होगें स्थानान्तरण वसिका निस्पादन करेंगे । हर हालत में संबंधित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्सों का प्रयोग करेंगे । अगर किसी तरह की त्रुटियाँ भूस्वामी के द्वारा अगर पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथा शीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिए डेवलपर्स कानूनी रूप से सक्षम होगा ।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
04.03.2022

Prem Kumar
04.03.23

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (बिहार)

यह कि उक्त भूखण्ड सम्पति पर प्रास्तावित बहुमंजिला कॉम्पलेक्स के निर्माण कार्य की अवधि बाधित समय की गणना करते हुए स्वतः मूल रूप से निर्धारित समय बढ़ जायेगी ।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने अपना–हस्ताक्षर इस एकरारनामा में उपरोक्त लिखी हुई बातों शर्तो नियमों एवं नियमावली का पढ़कर एवं पढ़वाकर सुन समझते हुए सोच विचार कर बिना किसी जोड़ दबाव एवं अपने–अपने कानूनी सलाहकारों से राय मशविरा लेकर अपने मानसिक स्वस्थावस्था मे बना दिया ताकि समय पर काम आये और प्रमाण रहे।

यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीन न्यायलयों से किया जायेगा ।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
09.03.2023

Prem Kumar
09.03.23

एनेक्वर – 1

मौजा– दानापुर, महल्ला–बाजार समिति से दक्षिण, थाना– दानापुर, जिला– पटना के थाना नं.– 21, बिहार सरकार, खाता नं.– 520, प्लौट नं.– 773 (सात सौ तीहतर) के अंश भाग में एराजी– 15.904 डिसमील जमीन अवस्थित है, यह लेख्य दानापुर नगर परिषद, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो 10 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से भाग वर्तमान– 132 पृष्ठ संख्या– 47 एवं भाग वर्तमान–132 पृष्ट संख्या–49 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:–

चौहदी –

उत्तर – पारस महतो
दक्षिण – श्री राज कुमार
पूरब – सहायक सड़क
पश्चिम – श्रीमती सिंहासनी देवी

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.– 113 एवं जोन– 3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,21,28,000/– (एक करोड़ ईक्कीस लाख अठाईस हजार) रूपये मात्र है जिसमें ज़मीन का मूल्य अंकेन् 1,19,28,000/– रूपये एवं बाउंड्रीवाल का मूल्य अंकेन् 2,00,000/– रूपये मात्र।

एनेक्वर –2

भूस्वामी के हिस्से का संक्षिप्त आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल का विवरण

1. स्ट्रक्चरः आर0 सी0 सी0 स्ट्रक्चर सिमेंट मोर्टार के साथ ब्रीक वर्क

स्ट्रक्चरल डिजाइनिंग के अनुसार स्पेसिफिकेशन का विवरण ।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

निबंधन कार्यालय

2.	दरवाजाः	(A) लकड़ी का चौखट साल का । (B) 32 MM थीक फल्स मेन डोर सटर और 30 MM थीक इन्टरनल डोर सटर 2 कोट सिंथेटिक एनेमल पेन्ट के साथ ।
3.	खिड़कीः	UPVC ।
4.	फर्श :	(A) मेटरीफाइड 24"x 24" टाइल्स फर्श बेड रूम, डाइनिंग रूम, ड्राइंग रूम और रसोई और वालकोनी।
5.	रसोई घर	(A)ग्रेनाईट का कुकिंग प्लेटफार्म । (B) Dado 2' 0" उँचा सेरामिक टाइल्स । (C) स्टील का सिंक ।
6.	वाथरूम	(A) ग्लेजड टाइल्स 7'0" उँचाई तक । (B) स्नेटरी वेयर – Hind ware । (C) फिटिंग्स – क्रामियम प्लेटेड सी0 पी0 फिटिंग्स । (D) सिस्ट्रन – पोली सिस्ट्रन सफेद में । (E) हॉट वाटर लाइन–दोनो बाथरूम में ।
7.	इलेक्ट्रीकल	(A) सभी वायरिंग कौपर कन्डकटर होगा । (B) टेलीफोन पोआइंट ड्राइंग रूम और मास्टर वेड रूम में एवं टी0 वी0 वायरिंग ड्राइंग रूम एंव सभी बेड रूम में । (C) इन्टरकॉम ड्राइंग रूम में । (D) सभी इलेक्ट्रीक स्वीच और ऐसेसिरिज स्टैण्डर्ड (ISI) का होगा ।
8.	इन्टरनल दिवाल	सभी इन्टरनल दिवाल वाल पुटी के साथ।
9.	इक्सटरनल दिवाल	वेदर प्रुफ सिमेन्ट पेन्ट रेपुटेड मेक होगा वालपुटी के साथ।
10.	कौमन एरिया मारवल स्टेयर ।	(A) स्टेयर –एम0 एस0 रेलिंगस में । (B) पार्किंग– चेकरस टाइलस/ पेभरस ब्लौक फ्लोरिंग।
11.	लिफ्ट	Standard Quality का Elevator (Lift) होगा ।
12.	वाटर	24 घण्टा वाटर सप्लाई ।

For Sri Mateshwari Constructions
04.03.2022
Managing Partner

Prem Kumar
04.03.22

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

अवर निबंधन कार्यालय

आज दिनांक ../../2023 को दोनो पक्षों के द्वारा निम्नांकित गवाहों के समक्ष यह विकास कार्य / एकरारनामा निष्पादित किया जाता है ।

गवाहों का हस्ताक्षर

1. अनील कुमार
Anil Kumar.
S/o Sri Bhuneshwar Rai
Vill - Nathupur
Tola Narayan chak
Phulwari, Patna.
Bihar - 800002.

2. विकास कुमार सिंह
रामश्रेष्ठ सिंह
चौकिदार बी॰ माधवीर मंदीर
दानापुर पटना
801503

भूस्वामी का हस्ताक्षर

मही उर्मिला देवी
वा॰ अनील कुमार
04/03/2023

1. 

2. Premkumar
04.03.23

भू-विकासक/भवन निर्माता का हस्ताक्षर

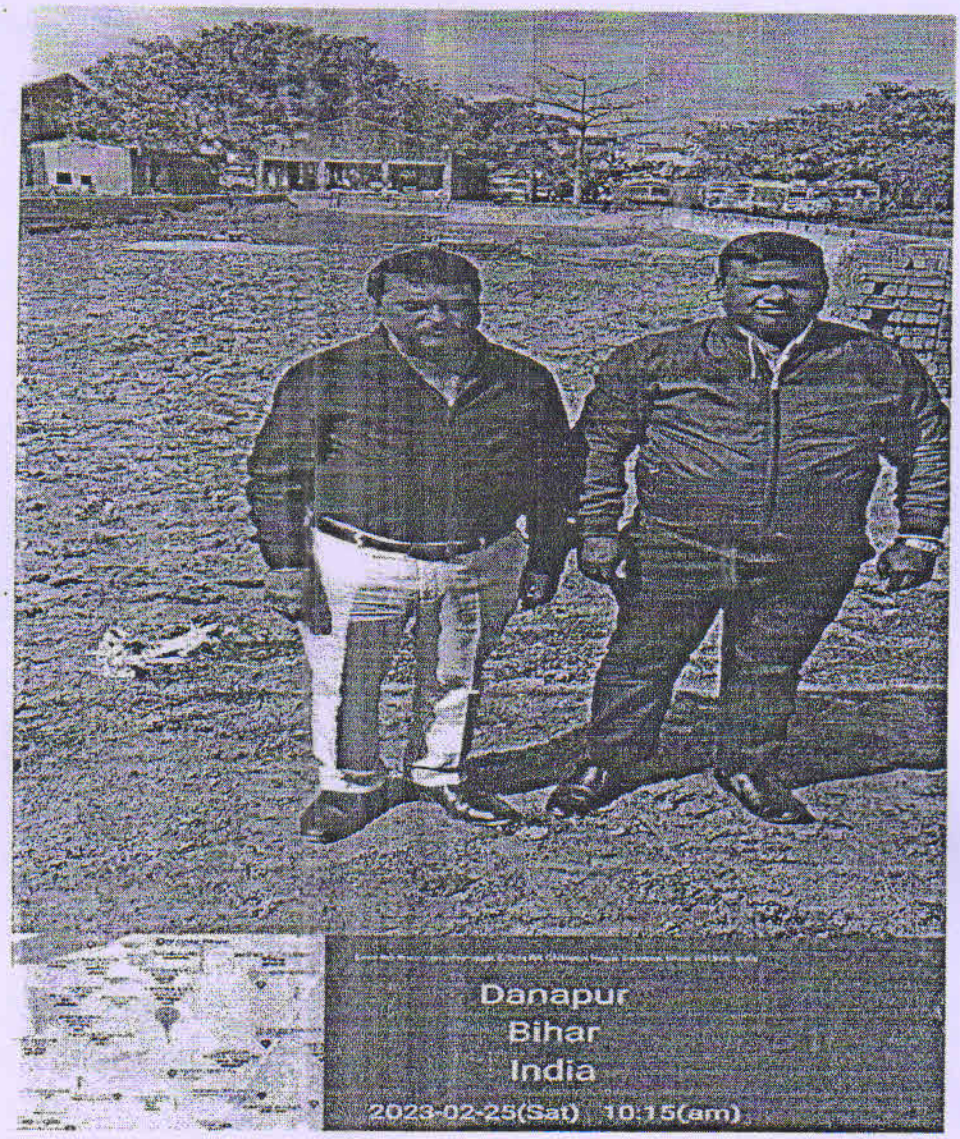
For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner
04.03.2023

यह विलेख बिहार सरकार के निबंधन विभाग द्वारा उपलब्ध कराये गये वेबसाईट www.registration. bih.nic.in के आधार पर लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना।
स्थल निरीक्षण का आवेदन



अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

04-03-2023
पक्षकार का हस्ताक्षर

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

Md. Zubair 4/3/2023
जाँचकर्ता का हस्ताक्षर

आदेश अनुपालन में स्थल जाँच किया जाने हेतु अवर निबंधन दानापुर के दफ्तर पर जिसमें बाउंड्री वाल का अनुमानित मूल्य 200000 रु० 15% -

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. 243100/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 263600/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 20000

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

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

Date: 04/03/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 04th March 2023 by Urmila Devi Late Raghuveer Singh by profession Others. Status - Executant

श्रीमती उर्मिला देवी
वो० अनिल कुमार
04/3/2023.



Signature/L.T.I. of Presentant

Date:04/03/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Anil Kumar' age '53' Sex 'M', 'Bhuwneshwar Rai', resident of 'Nathupur Tola Narayan Chak Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 04/03/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 44 on pages on 245 -261, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-7 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय

Date : 04/03/2023

Registering Officer
Danapur

Token No. : 2021 Year : 2023 S.No. : 2030 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 1992

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR52547547268073V
Certificate Issued Date	:	01-Mar-2023 01:04 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brpccbk09/ DANAPUR/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRPCCBK09878003735721 08V
Purchased by	:	SRI MATESHWARI CONSTRUCTIONS
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SRI MATESHWARI CONSTRUCTIONS
Stamp Duty Paid By	:	SRI MATESHWARI CONSTRUCTIONS
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	2,43,100(Two Lakh Forty Three Thousand One Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	2,63,600 (Two Lakh Sixty Three Thousand Six Hundred only)

सत्यमेव जयते

PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK DANAPUR

04/3/2023

2021

04.03.2023

Prem Kumar 04.03.23

Do not write or type below this line

For Sri Mateshwari Constructions

Manager / Partner

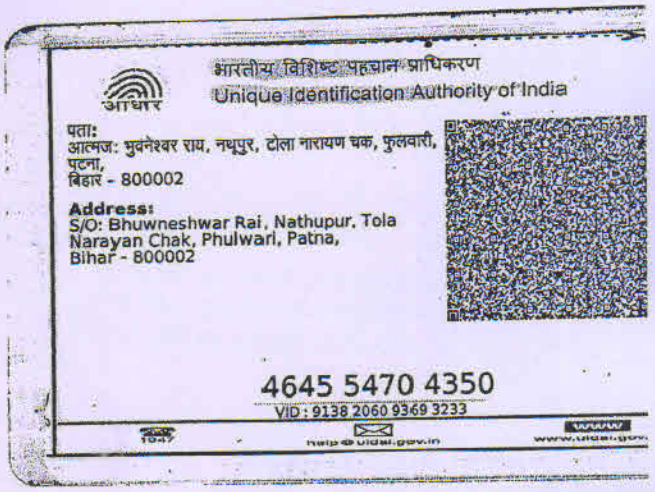
0018395837

VOID VOID VOID

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.


भारत सरकार
Government of India
अनिल कुमार
Anil Kumar
जन्म तिथि/DOB: 14/03/1970
पुरुष/MALE
4645 5470 4350
VID : 9138 2060 9369 3233
मेरा आधार, मेरी पहचान


भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India
पता:
आत्मज: भुवनेश्वर राय, नथुपुर, टोला नारायण चक, फुलवारी, पटना,
बिहार - 800002
Address:
S/O: Bhuwneshwar Rai, Nathupur, Tola Narayan Chak, Phulwari, Patna,
Bihar - 800002
4645 5470 4350
VID : 9138 2060 9369 3233
help@uidai.gov.in

Anil Kumar.

अनिलकुमार
04/3/2023

Identifier

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

अंचल निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)