Serial No. 3017 Circle:-:Patna City Book No. :- 1 Deed No. 13189

Serial No. 3017 Deed No. 13189

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

This document was presented for registration on **12/03/2019** by **Dwarika Prasad**
A stamp duty of Rs. **257100**/- and other fees of Rs. **27025**/- 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. **13189** in Book No. **1**, Volume No. **316** on pages from **312** to **335** and has been preserved in total **24** pages in C.D. No. **47** / Year **2019**

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

Date: 06/12/2019 Token No: 3056 /2019

91

12/3/19

SCANNED BY

DEVELOPMENT AGREEMENT

विकास कार्य एकरारनामा

यह विकास कार्य एकरारनामा नीचे वर्णित भूखण्ड पर भूमि विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु/विकास कार्य आदि के लिये आज दिनांक 12-3-2019 को निम्नलिखित पक्षों के बीच किया गया।

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

District Registry Office,Patna

Token Number 3056 | Reg. Year 2019 | Serial Number 3017 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Vikash Kumar(Dir)						
Executant	Anand Kishore						
Executant	Chandra Kishore						
Presented By	Dwarika Prasad						
Executant	Dwarika Prasad	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By	Yashpal Singh						

Sig. Vikash Kumar 12/02/2019

Sig. Anand Kishore 12-03-2019

Sig. चंद्र किशोर 12/3/19

Sig. द्वारिका प्रसाद 12/3/2019

Sig. द्वारिका प्रसाद 12/3/2019

Sig. Yashpal Singh 12/03/2019

आदेशानुसार प्रारूपक/क्रेता/विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूमि/संरचना/फ्लैट मौजा/मुहल्ला ...ढाकाचक... वार्ड/वार्ड नं०.....15..... होल्डिंग नं०.....X..... अन्तर्गत ...सदर... रोड का/से/खतियान में खाता नं०..... खसरा नं०.....P-270..... द०.....P-268..... प०.....सड़क.....15..... प०.....गोरा टोली..... के अनुरूप स्थल जाँच किया गया। जाँचोपरान्त अंकित चौहद्दी के अनुसार उक्त भूखण्ड पर भूमि/संरचना/फ्लैट सं०.....एवं.....वर्गफीट जो आवासीय/व्यावसायिक प्रधान/मुख्य/शाखा/सड़क पर पाया गया है।

विकास कुमार/आनन्द किशोर/चन्द्र किशोर/द्वारिका प्रसाद/यशपाल सिंह

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
अंचलाधिकारी, सिटी निबंधन कार्यालय, पटना
23/9/2019

द्वारिका प्रसाद
12/3/2019

1. नाम लेख्यकारी :-

1. श्री द्वारिका प्रसाद पिता स्व0 डॉ0 मोहन लाल, 2. श्री आनंद किशोर पिता श्री द्वारिका लाल उर्फ श्री द्वारिका प्रसाद, 3. श्री चन्द्र किशोर पिता श्री द्वारिका लाल उर्फ श्री द्वारिका प्रसाद, सभी निवासी - ग्राम - छोटी पहाड़ी, थाना - अगमकुआँ, जिला - पटना, भारतीय नागरिक, प्रथम पक्ष या लेख्यकारी कहलायेंगे और जिसका अर्थ और बाध्यता इनलोगों के वारिस, मुख्तार, प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधि जो भी हो उनके लिये भी लागू है और होगा ।

1. PAN- EEFPP3169L
Mobile no -6204879934

2. PAN No - AKAPK0687R
Mobile no - 9835465441

3. PAN No - AOZPC4299J
Mobile no - 9308402161

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

2. नाम लेख्यधारी :-

चित्रा होम्स प्राइवेट लिमिटेड, 309बी, आधारशिला कॉम्पलेक्स, दक्षिण गाँधी मैदान, पटना-1 जिसका प्रतिनिधित्व श्री विकास कुमार, प्रबंध निदेशक वल्द श्री सोमेश्वर लाल, पता- 309बी, आधारशिला कॉम्पलेक्स, दक्षिण गाँधी मैदान, पटना-1 कर रहे हैं, द्वितीय पक्ष, लेख्यधारी, भवन निर्माणकर्त्ता, भू-विकासकर्त्ता या भूविकासक कहलायेंगे और जिसका अर्थ और बाध्यता इनलोगों के वारिस, मुख्तार, प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधि जो भी हो उनके लिये भी लागू है और होगा । PAN- AADCC7112K

Mobile no - 9472827711

3. लेख्य प्रकार :-

विकास कार्य एकरारनामा(DEVELOPMENT AGREEMENT)

(भू-विकास एवं बहुमंजिला भवन निर्माणार्थ)



4. एकरारनामा के विषयगत भूमि का विवरण :-

परिशिष्ट : क

खाता संख्या -133,
जमाबंदी संख्या - 299,
सर्वे प्लौट संख्या - 269,
थाना संख्या - 15,
मोहल्ला - जकरियापुर,
मौजा - जकरियापुर,
राजस्व थाना - अगमकुआँ, परगना - अजीमाबाद,
वर्तमान थाना - अगमकुआँ, अँचल - पटना सदर, जिला- पटना, थाना कोड सं0-506, सब रजिस्ट्री पटना सिटी, सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना,

कुल रकबा 16 डिसमिल अर्थात 5 कट्ठा 2 धुर 8 धुरकी है।

चौहद्दी :-
उत्तर :- सर्वे प्लौट संख्या-270
दक्षिण :- सर्वे प्लौट संख्या-268
पूरब :- सहायक रोड
पश्चिम :- नीरा देवी

5. सम्पत्ति का मूल्यांकन :-

रु0 1,28,00,000/- (एक करोड़ अठ्ठाईस लाख रुपये मात्र)

FOR CHITRA HOMES(P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

सन्दर्भ

इस लेख्य के खाना संख्या- 1 के प्रथम पक्ष इस लेख्य के खाना सं0-4 में वर्णित अचल सम्पत्ति के भू-स्वामी हैं और उनको इस लेख्य में लेख्यकारी या प्रथम पक्ष से संबोधित किया गया है और लेख्यकारी या प्रथम पक्ष शब्द से उनका उत्तराधिकारी को भी समझा जाएगा। इसी प्रकार लेख्यधारी द्वितीय पक्ष एक निबंधित भवन निर्माण कर्त्ता एवं भू-विकासकर्त्ता है और इस लेख्य में उनको द्वितीय पक्ष के नाम से संबोधित किया गया है।

प्रथम पक्ष का स्वत्व एवं अधिकार

इस लेख्य के खाना संख्या-4 का भूखण्ड लेख्यकारीगण को आपसी बँटवारा में मिला है।

लेख्यकारीगण का इस भू-खण्ड पर पूर्ण स्वामित्व है और इनके दखल कब्जा एंव अधिकार में है और उपरोक्त भूखण्ड पर किसी अन्य व्यक्ति का न कोई हक है और न राइट ऑफ इन्जवाइमेंट का अधिकार है।

अतः प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को पूर्णतः विश्वास दिला रहे हैं कि इस लेख्य के खाना संख्या - 4 में वर्णित सम्पत्ति और भूखण्ड के स्वामी और मुस्तकिल लेख्यकारी प्रथम पक्ष है और उनको पूर्ण अधिकार उक्त सम्पत्ति का हस्तांतरण या किसी प्रकार का उसके संबंध में कारोबार करने का पूर्ण अधिकार है अर्थात उनका उसमें मार्केटेबुल टाइटल है और इस विलेख के पूर्व किसी अन्य व्यक्ति या संस्था के साथ किसी भी प्रकार का कोई एकरारनामा लिखित मौखिक या किसी प्रकार का हस्तानान्तरण और ऋण भार इत्यादि नहीं किया है और लेख्यकारी प्रथम पक्ष का स्वत्व सर्वथा दोष रहित है। लेख्यकारीं ने यह विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त भूखण्ड के विकास के लिए किये जा रहे इस एकरारनामा पर उनके किसी भी व्यक्ति को कोई आपत्ति नहीं है न होगा।

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED

MANAGING DIRECTOR

शर्त्त एकरारनामा :- अथ्

लेख्यधारी द्वितीय पक्ष एक निबंधित भू-विकासक एवं भवन निर्माता है और उक्त लेख्यकारी प्रथम पक्ष ने लेख्यधारी द्वितीय पक्ष से इस लेख्य के खाना संख्या - 4 के भूमि खण्डों पर बहुमंजिला भवन बनाने की बात की और उक्त दोनों पक्षों ने इसके लिए एक दूसरे से सौहार्दपूर्ण वातावरण में बातचीत की और अपने-अपने कानूनी सलाहकारों से इसमें सहायता ली और सभी तथ्यों को समझ-बुझकर तथा अपने-अपने हानि-लाभ का पूर्ण विचार कर और मानसिक एवं शारीरिक पूर्ण स्वस्थता की दशा में लेख्यकारी प्रथम पक्ष ने लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भवन निर्माणकर्त्ता एवं भू-विकासक को भूमि का विकास करने वो बहुमंजिला भवन बनाने हेतु देने पर सहमत हुए और लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भवन निर्माता एवं भू-विकासक भी उस पर विकास करने वो बहुमंजिला भवन निर्माण करने पर राजी हुए और दोनों पक्षों की सहमति हुई कि एक विलेख एकरारनामा सभी तय सुदे शर्त्तों को निविष्ट करते हुए निष्पादित किया जाये। अतएव निम्नांकित शर्त्तों के साथ इस एकरारनामें का निष्पादन करना आवश्यक हुआ। इस एकरारनामा के शर्त्त निम्नांकित हैं जो दोनों पक्षों को मान्य है एवं जो दोनों पक्ष के हक में है एवं इस एकरारनामा को किसी भी एक पक्ष के द्वारा निरस्त नहीं किया जा सकता है। एकरारनामा के शर्त्तें :-

1) यह कि प्रथम पक्ष का तकनीकी दक्षता/क्षमता नहीं रहने तथा इस मद में उपयुक्त राशि के अभाव के कारण प्रथम पक्ष के द्वारा यह महसूस किया गया कि सही रूप से कार्य योग्य निर्माण संपन्न नहीं हो सकता है। अतः उनके द्वारा किसी अच्छे अनुभवी भू-विकासकर्त्ता का खोज किया गया। अतः भू-विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह जमीन खाली कर हस्तांतरित किया जा रहा है जिसे भविष्य में वापस नहीं लिया जायेगा/जा सकेगा। लेख्यकारी प्रथम पक्ष इस लेख्य के द्वारा

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
Vikash Kumar
MANAGING DIRECTOR

लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भू-विकासक को इस लेख्य के खाना संख्या-4 में वर्णित भूमि खण्डों को विकसित करने वो बहुमंजिला भवन बनाने हेतु पूर्ण अधिकार दिया गया और सरकारी/स्थानीय स्वशासी निकाय प्राधिकार या अन्य प्राधिकृत संस्था के द्वारा अनुमोदित (Approved) अथवा संशोधित नक्शे के अनुसार वे अपने साधन से खर्चे पर भवन का निर्माण करेंगे और लेख्यकारी प्रथम पक्ष पर उस निर्माण कार्य में अन्त तक एक पैसा भी व्यय नहीं करने की पाबन्दी होगी। अतः प्रथम पक्ष बहुमंजिला भवन का निर्माण सभी प्रकार से संपन्न हो जाने के बाद फ्लैट आवंटन घोषणा-पत्र के अनुसार अपने हिस्से के फ्लैट का द्वितीय पक्ष से **delivery of possession** पाने के बाद ही किसी से अपने हिस्से के फ्लैट का विक्रय संबंधी या अन्य प्रकार का विलेख या एकरारनामा कर सकते हैं।

2) उक्त खाना संख्या-4 में वर्णित प्रथम पक्ष की भूमि को उक्त द्वितीय पक्ष विकसित करते हुए उस पर बहुमंजिला भवन बनाकर प्रथम पक्ष को उक्त निर्मित भवन के आवासीय भाग का बिल्टप एरिया का 50(पचास) प्रतिशत भाग बिल्टप एरिया एवं कुल पार्किंग स्थान का 50(पचास) प्रतिशत होगा और उसका उचित और कानूनी रूप से प्रथम पक्ष को समर्पित कर लिखित दे देंगे और समर्पित भाग के साथ-साथ सीढ़ी या अन्य सामुहिक व्यवहार के चीजें भी होगा उसी प्रकार से द्वितीय पक्ष को 50(पचास) प्रतिशत बिल्टप एरिया एवं इसके अतिरिक्त कुल पार्किंग स्थान का 50(पचास) प्रतिशत रहेगा जिसमें अन्य सामुहिक व्यवहार की चीजें शामिल होगा प्रथम एवं द्वितीय पक्ष दोनों ही सहमत हैं कि उक्त निर्मित भवन के अपने-अपने भागों में फ्लैटों इत्यादि का विक्रय करने में एक दूसरे को सहयोग करेंगे और आवश्यकतानुसार कोई भी विलेख क्रेताओं के

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

पक्ष में आवश्यकता होगी तो निष्पादित अवश्य करेंगे जो भवन/फ्लैटों प्रथम पक्ष के आवासीय भाग का 50(पचास) प्रतिशत के हिस्से के विक्रय होंगे उसका सम्पूर्ण कीमत उपरोक्त प्रथम पक्ष प्राप्त करेंगे एवं द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से के 50(पचास) प्रतिशत भवन/फ्लैटों एवं इसके अतिरिक्त पार्किंग की बिक्री करने हेतु प्रथम पक्ष को सूचित करने या अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं होगी उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अपने हिस्से के भवन को **delivery of possession** लेने के बाद बेचने में द्वितीय पक्ष को सूचित करने या अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

3) प्रथम पक्ष उपरोक्त वर्णित भूखण्ड का दखल कब्जा(**physical possession**) द्वितीय पक्ष को तत्काल सौंप रहे हैं ।

4) उक्त दोनों पक्षों में यह भी पूर्ण रूप से निश्चित हुआ है कि उक्त निर्मित बहुमंजिला भवन पारित नक्शा उसमें द्वितीय पक्ष द्वारा संशोधन करने के अनुसार बनेगा। उक्त बहुमंजिला भवन के फ्लैटों में जिसमें प्रथम पक्ष को आवासीय भाग का 50(पचास) प्रतिशत और द्वितीय पक्ष को 50(पचास) प्रतिशत भाग मिलेगा।

5) उक्त प्रथम पक्ष ने उपरोक्त विकास कार्य तथा बहुमंजिला भवन निर्माण के लिए इस लेख्य के खाना संख्या-4 में वर्णित भू-खण्डों का दखल कब्जा उक्त भवन निर्माणकर्त्ता तथा भू-विकासक द्वितीय पक्ष को इस एकरारनामा के निबंधन के दिन से दे रहे है, और उनको पूर्ण रूप से अधिकृत किया कि उक्त भूमि खण्डों पर आवश्यक निर्माण कार्य करें और पूर्ण रूप से उसका विकास करे। उस विकास कार्य और निर्माण कार्य में प्रथम पक्ष द्वारा

12/3/2019
12/3/2019
12/3/2019

किसी प्रकार का इस एकरारनामा के विपरीत कोई भी प्रत्यक्ष या परोक्ष रुप से असुविधा, हस्तक्षेप, रुकावट या मामले बाजी करने का अधिकार नहीं होगा जिससे निर्माण और विकास कार्य में किसी भी प्रकार का बाधा और विलम्ब नहीं हो। इसके बाद भी अगर यह पता चलता है कि जमीन मालिक किसी भी प्रकार से इस विकास कार्य एकरारनामा के नियम एवं शर्तों के विरुद्ध काम कर रहे हैं तो उस परिस्तिथि में वे बिल्डर को हुए नुकसान/हर्जाना के लिये जिम्मेदार होंगे।

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

6) इस विलेख के "परिशिष्ट ख" में प्रस्तावित भवन के निर्माण का विशेष विवरण दर्शाया गया है।

7) दोनों पक्षों में यह भी तय हुआ कि दोनों पक्ष उपरोक्त रुप से निश्चित अंश के अनुसार अपने भागों के भवन/फ्लैटों का आवंटन कर सकते हैं और अपने-अपने भवन/फ्लैटों को दोनों पक्ष विक्रय हेतु एकरारनामा भी कर सकते हैं तथा दोनों पक्ष स्वतंत्र रुप से अपने-अपने हिस्से के भाग को रजिस्ट्री कर सकते हैं और उसके संबंध में दोनों पक्ष आवश्यक विलेखों का निष्पादन कर सकते हैं जिसमें उक्त निर्माण कार्य से दोनों पक्ष को लाभ होता रहे।

8) उपर्युक्त प्रथम पक्ष उक्त भू-विकासकर्त्ता लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को अधिकृत कर रहे हैं जिससे कि द्वितीय पक्ष को कोई भी विकास कार्य या उसके संबंध निर्माण करने या लिखने-पढ़ने या भवन निर्माण संबंधी नक्शा बनाने या पारित कराने और भवन निर्माण के सामान इत्यादि के प्राप्त करने या इकट्ठा करने में किसी प्रकार की असुविधा दिक्कत या

रूकावट का सामना न करना पड़े और यदि कोई विवाद या मामला मुकदमा इत्यादि आ पड़ेगा उसका स्वयं द्वितीय पक्ष निसकरण कर सकें परन्तु जमीन के टाइटिल संबंधित मुकदमा अगर हुआ अथवा किसी प्रकार का बकाया/देनदारी हुआ तो उसका खर्च द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के हिस्से से लेंगे। जिसमें निर्माण का कार्य सुचारू रूप से और सुविधा से तथा निर्वाध रूप से अंत तक चलता रहे।

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

9) दोनों पक्षों में यह भी तय हुआ कि प्रथम पक्ष के खाना संख्या-4 में वर्णित भू-खण्ड से सटे हुए भू-खण्ड मालिकों से लेख्यधारी द्वितीय पक्ष वार्ता कर रहे है और सहमति हो जाने पर उनका भू-खण्ड भी इस एकरारनामा के भू-खण्ड के साथ मिलाकर संपूर्ण प्लौट को एक composite (कॉम्प्लेक्स) मानकर उसका विकास किया जाएगा। इसमें प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का कोई एतराज नहीं है। सभी भू-स्वामियों के भू-खण्डों को मिलाकर नक्शा पास करवाया जाएगा तथा भू-स्वामीयों को अपने-अपने जमीन एवं अपने-अपने एकरारनामा के आधार पर बहुमंजिला भवन में हिस्सेदारी होगी। यह शर्त्त composite project को concluded contract बनाने की एक शर्त्त होगी परन्तु इस कंडिका की शर्त्त, जो कि दोनों पक्षों के व्यापक आर्थिक हित साधन हेतु रखे गये हैं, के रहते हुये भी वर्तमान संविदा को प्रत्येक दृष्टिकोण से concluded contract के रुप में दोनों पक्ष मान्यता दे रहे हैं जिसकी Enforceability at Law होगी जो कानूनन प्रभावी होगा।

10) विकास कार्य चरणबद्ध तरीके(phase wise) से संपन्न किया जायेगा।

11) दोनों पक्ष THE REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016 के प्रावधानों का पालन करेंगे।

12) उक्त समस्त बहुमंजिला भवन निर्माण का संशोधित नक्शा भवन निर्माणकर्त्ता अपने स्तर से और अपने खर्चे से अगर आवश्यक हुआ तो संबंधित विभागों से पास करायेंगे और विकासकर्त्ता ही निर्माण करवायेंगे।

13) उक्त द्वितीय पक्ष भवन विकास कार्य में जिन भवन निर्माण सामग्री का उपयोग करेंगे उसके लिए उनको अधिकार होगा कि वे सीमेंट, लोहा, लकड़ी और दूसरे-दूसरे सामान और भवन निर्माण के लिए अन्य माल तथा भवन के भीतर बिजली वायरिंग का सामान या भवन के भीतर सीवरेज और ड्रेनेज द्वितीय पक्ष इस एकरारनामा के शर्त्तों के अनुसार करेंगे।

14) उक्त द्वितीय पक्ष को यह भी सुविधा होगी कि बैंक या किसी भी वित्तीय संस्था से उक्त भवन निर्माणार्थ कर्ज लेने के लिए उक्त भूमि खण्ड का पूर्ण भाग बंधक रख सकते हैं किन्तु उसकी अदायगी की सारी जिम्मेवारी या पाबन्दी द्वितीय पक्ष की होगी साथ ही उक्त द्वितीय पक्ष को यह भी पाबंदी होगी कि उक्त कर्ज भवन निर्माण के संबंध में बैंक इत्यादि से लेंगे उसका प्रयोग भवन निर्माण में ही करेंगे। बैंक, सरकार या अन्य वित्तीय एजेन्सी को कर्ज के वसूली करने के लिए प्रथम पक्ष के शेयर का भवन/फ्लैट बिक्री करने का अधिकार नहीं होगा।

15) उक्त लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि भवन निर्माण स्थल पर साईन बोर्ड लगायें और आवश्यकतानुसार अपने खर्चे से समाचार

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

पत्रों में उक्त निर्माण संबंधी या अपने हिस्से के बिक्री संबंधी विज्ञापन प्रकाशित करते रहेंगे।

16) उक्त समस्त और सम्पूर्ण भवन के सभी मंजिलों में नीचे से उपर छत तक जो भी समान(common) उपभोग के चीज, सामान या उपकरण जैसे- सीढ़ी, बिजली, भवन तक पहुँचने का रास्ता, पानी के नल, ड्रेनेज, इत्यादि हो दोनों पक्षों या उनके क्रेताओं या दोनों पक्षों के किरायेदारों के उपभोग में समान रूप से रहेगा और दोनों पक्ष अपने अनुचित व्यवहार से इसमें किसी को भी व्यवधान या दिक्कत नहीं पहुँचायेंगे।

17) उपरोक्त भवन के फ्लैटों के उक्त दोनों पक्षों में उपरोक्त वर्णित अंशों के अनुसार अपने आवंटित भागों के पूर्ण स्वामी(Absolute Owner) होंगे। प्रथम पक्ष के स्वत्व और अधिकार वाले हिस्से पर द्वितीय पक्ष को तथा उनके खरीदारों को बाधा पहुँचाने का अधिकार नहीं होगा और उसी प्रकार द्वितीय पक्ष के हिस्से वाले फ्लैटों का पूर्ण स्वामी(Absolute Owner) द्वितीय पक्ष होंगे और उसके स्वत्व और अधिकार में उक्त प्रथम पक्ष या उनके हिस्से के खरीद्दार को उसे किसी प्रकार का हस्तक्षेप करने और बाधा पहुँचाने का हक नहीं होगा।

18) दोनों पक्षों में यह भी तय हुआ कि पूरे Composite प्रोजेक्ट को इस सरकारी/स्थानीय स्वशासी निकाय प्राधिकार के द्वारा नक्शा पास की तिथि या लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को पूर्ण रूप से दखल-कब्जा और जमीन/नक्शा का मूल कागजात सौपने की तिथि या फ्लैट बँटवारा एकरारनामा अथवा REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, BIHAR से

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

12/3/2019
12/3/2019
12/3/2019

निबंधित होने के बाद, जो भी बाद में होगा, से पाँच वर्ष छह महीना में एक-एक चरण को संपन्न किया जायेगा। इस प्रकार दोनों पक्षों में यह भी सहमति हुई कि उपर्युक्त सम्पत्ति पर किसी प्रकार की प्राकृतिक विपदा, भूकम्प, आग, बिजली का कनेक्शन मिलने में देरी, सरकारी/अर्धसरकारी संस्था के द्वारा नाला/सीवरेज का प्रबंधन करने में देरी या किसी और कारणवश विकासकर्त्ता को सरकारी या स्थानीय पॉलिसी, जमीन के दखल कब्जा या खाली करने या और कोई कानूनी अड़चन आदि होने पर उसकी जिम्मेवारी द्वितीय पक्ष पर लागू नहीं होगी।

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED

19) यह कि सरकारी नीतियों के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य यदि रुक जायेगा, तब वैसे हालत में द्वितीय पक्ष का दोष नहीं होगा, इस हालत में द्वितीय पक्ष द्वारा विकास करने की अवधि जितना दिन कार्य बंद होगा उतना दिन के लिए बढ़ा हुआ माना जायेगा।

20) प्रथम पक्ष, भू-विकासक को अपरिवर्त्तनीय रुप से अधिकृत करते है :

क) कि भवन का नक्शा कंपनी अथवा प्रथम पक्ष के नाम पर सरकारी/स्थानीय स्वशासी निकाय प्राधिकार में जमा कर उसे पारित करवा सकते हैं।

ख) कि इंजीनियर, ठीकेदार इत्यादि को द्वितीय पक्ष रख सकते हैं।

ग) कि भवन निर्माण से संबंधित मुकदमों में लेख्यधारी द्वितीय पक्ष लेख्यकारी प्रथम पक्ष के बदले किसी भी कोर्ट का सम्मन, नोटिस ले सकते हैं, किसी भी कोर्ट या अधिकारी के समक्ष उनके बदले उपस्थित हो सकते हैं और किसी भी वकालतनामा/शपथ पत्र इत्यादि पर

हस्ताक्षर या निष्पादन कर अपना एवं लेख्यकारी प्रथम पक्ष का पक्ष प्रस्तुत कर सकते हैं तथा अपने एवं प्रथम पक्ष के हक की रक्षा या बचाव कर सकते हैं।

घ) कि द्वितीय पक्ष बने/बन रहे भवन का अपना हिस्सा 50(पचास) प्रतिशत किसी भी व्यक्ति या संस्था को मालिकाना रूप में बेच सकते हैं और उसके बदले पैसा लेकर खर्च कर सकते हैं उक्त भवन के आवासीय भाग का 50(पचास) प्रथम पक्ष अपने हिस्से के लिए किसी भी विक्रय/हस्तानान्तरण या अन्य पत्र पर हस्ताक्षर कर निष्पादित कर सकते हैं और उसे निबंधित करवा सकते हैं जिससे कि सदस्यों/केताओं का स्वामित्व अधिकार हर तरह से पूर्णतः स्थापित हो सके।

21) दोनों पक्षों में यह भी तय हुआ कि जब-जब जरूरत पड़े दोनों पक्ष अपने हिस्से में अपने या अपने मनोनीत व्यक्ति/संस्था को उनका स्वामित्व पूर्णतः स्थापित करने हेतु सारे पत्रों/कागजातों का हस्तांतरित करवा कर उसका निष्पादन करेंगे।

22) प्रथम पक्ष के स्वामित्व की कानूनन संस्था या वकील (Advocate) द्वारा जाँच हेतु स्वामित्व से संबंधित सारा मूल कागजात तत्काल द्वितीय पक्ष को दे देंगे।

23) यह निश्चित हुआ कि भविष्य में उक्त जमीन पर यदि और निर्माण या पुनर्निर्माण किया जा सकता है तो वह निर्माण कार्य इसी द्वितीय पक्ष के द्वारा किया जायेगा।

24) यह तय हुआ कि घटना नगर निगम या सक्षम प्राधिकारी द्वारा पास नक्शा या उसमें

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

संशोधन करने के बाद द्वितीय पक्ष भवन/फ्लैटों का समुचित वितरण और आवंटन संबंधी खाका तैयार कर लेंगे। निर्मित बहुमंजिला भवन के 50(पचास) प्रतिशत यथासंभव हर मंजिल पर प्रथम पक्ष को हिस्सा में देंगे। अगर कुछ बिल्टप एरिया में किसी कारण से कमी रह गया तो उसका समायोजन (adjustment) उपरी तल (top floor) पर कर दिया जायेगा। इस कण्डिका की वर्णित शर्त्त फ्लैट बंटवारा घोषणा-पत्र का आधार (basis) होगा जिससे भू-विकास में विलम्ब नहीं हो। प्रथम पक्ष लिखित सूचना पाने के 30 दिन के अंदर फ्लैट बंटवारा घोषणा-पत्र पर दस्तखत कर अपनी सहमति दे देंगे। अगर किसी भी कारणवश प्रथम पक्ष फ्लैट बंटवारा घोषणा-पत्र पर 30 दिन के अंदर दस्तखत करके स्वीकृत नहीं करते हैं तो लेख्यधारी द्वितीय पक्ष के द्वारा दिया गया फ्लैट बंटवारा घोषणा-पत्र, को स्वीकृत तथा संपूर्ण (final) माना जायेगा और प्रथम पक्ष पर भी बाइंडिग (binding) होगा।

25) यह कि निर्माण करने हेतू किसी भी वित्तीय संस्थान या बैंक से कर्ज लेने, या कार्य करने हेतू धन लेने के क्रम में इस लेख्य के खाना संख्या - 4 में वर्णित भूमि का पूर्ण भाग एवं उस पर बनने वाले निर्मित क्षेत्र का 50(पचास) प्रतिशत लेख्यधारी द्वितीय पक्ष बंधक रखने हेतु सक्षम एवं अधिकृत हैं और इसके लिए अगर आवश्यक हुआ तो प्रथम पक्ष (2Confirming Party) कन्फरमिंग पार्टी बनेंगें तथा जमीन का मूल कागजात वित्तीय संस्थान को (Mortgage) मॉरगेज रखेंगें। परन्तु किसी भी स्थिति में प्रथम पक्ष के आवासीय भाग के हिस्से का 50(पचास) प्रतिशत बनने वाले निर्मित क्षेत्र को बंधक नहीं किया जा सकता है।

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

26) दोनों पक्ष स्वेच्छा से यह भी तय किये हैं कि भवन का पूर्णतः निर्माण के बाद भी एवं अपने-अपने हिस्से के भाग की बिक्री या भाड़े पर लगाने के उपरान्त कौम्पलेक्स के व्यवस्था एवं भविष्य की सुरक्षा हेतु मेंटिनेन्स सोसाइटी का गठन द्वितीय पक्ष के द्वारा किया जायेगा जिसपर उसके भविष्य की व्यवस्था एवं सुरक्षा का भार होगा और उसके खर्च हेतु उक्त मेंटिनेन्स सोसाइटी को हर फ्लैट के ओक्युपायर से मासिक जो चार्ज तय होगी लेने का अधिकार होगा।

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

27) भू-खण्ड संबंधी सभी मूल कागजात द्वितीय पक्ष के पास रहेंगे तथा किसी भी वित्तीय संस्थान को दिये गए ऋण आवेदन की संपुष्टि में उन सभी भूमि संबंधी कागजातों को वित्तीय संस्थान में जमा करने के लिए द्वितीय पक्ष अधिकृत रहेंगे।

28) दोनों पक्षों में यह भी तय हुआ कि इस एकरारनामा के बन जाने के बाद द्वितीय पक्ष (लेख्यधारी) द्वारा भू-विकास एवं अन्य कार्य के मद में बहुत सारे खर्चे होंगे, जिनमें सभी का ब्यौरा देना कतई संभव नहीं हो पाएगा। द्वितीय पक्ष द्वारा इस एकरारनामा के आधार पर विभिन्न लोगों से क्रय-विक्रय संबंधी विभिन्न एकरारनामा किया जाएगा जिसमें फ्लैट के खरीददार के साथ भी एकरारनामा किया जाएगा जिससे उन खरीददारों का इस भू-खण्ड में द्वितीय पक्ष के द्वारा तृतीय पक्ष हित (Third Party Interest) बन जाएगा जिसको पूरा करने की जवाबदेही द्वितीय पक्ष की होगी। इसके साथ ही द्वितीय पक्ष की व्यवसायिक प्रतिष्ठा है। अतः इन तथ्यों को ध्यान में रखते हुए दोनों पक्षों में यह निश्चय किया गया कि लेख्यकारी प्रथम पक्ष अथवा

लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को इस विकास एकरारनामा से विनिर्मित Third Party Interest को protect करना होगा तथा लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को लेख्यकारी प्रथम पक्ष अगर किसी प्रकार प्रत्यक्ष या परोक्ष रुप से बाधा डालेंगे तब उनसे हर्जाना, डैमेज, क्षतिपूर्ति लेने का अधिकार होगा । लेख्यधारी द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी खर्चे, व्यवसायिक प्रतिष्ठा तथा तृतीय पक्ष हित एवं हर्जाना, डैमेज का क्षतिपूर्ति लेख्यकारी प्रथम पक्ष के इस एकरारनामा के विषयगत भूमि अथवा किसी अन्य संपत्ति से वसूल किया जा सकता है।

29) यह कि उक्त एकरारनामा बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 दिनांक 23.09.2006 की अधिनियम की धारा 19(1)(क) के अधीन किया जाता है।

30) इस विकास कार्य एकरारनामा (DEVELOPMENT AGREEMENT) के कियान्वयन में भारतीय संविदा अधिनियम (Indian Contract Act) के प्रावधान प्रभावी होंगे तथा विवाद की स्थिति में पक्षकारों को Specific Relief Act के तहत इस एकरारनामा(Contract) से संबंधित शर्त्तों के अनुपालन संबंधी किसी भी विषय को Civil Court, Patna में उठाने का अधिकार होगा।

31) इस एकरारनामा के पक्षकार आपसी लिखित सहमति से यदि चाहें तो किसी प्रकार का सौहार्दपूर्ण संशोधन (amicable amendment) इस एकारारनामा में कर सकते हैं जो लिखित होगा और इस दस्तावेज का अंश माना जायेगा।

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

32) यह कि इस एकरारनामा के बाद प्रथम पक्ष किसी अन्य पक्ष के साथ इस एकरारनामा के विषयगत भूमि के संबंध में किसी प्रकार का कोई एकरार नहीं करेंगे।

33) यह कि यह विकास कार्य एकरारनामा अखण्डनीय (IRREVOCABLE) है।

34) दोनों पक्ष स्वेच्छा से यह भी तय किये हैं कि भवन का पूर्णतः निर्माण के बाद 50(पचास) प्रतिशत प्रथम पक्ष को मिलने वाला आवासीय भाग श्री आनंद किशोर एवं श्री चन्द्र किशोर दोनों भाइयों को ही दिया जायेगा।

35) भूतल पर जो रुम बनेगा, वह सिर्फ द्वितीय पक्ष का होगा जिसकी गणना नहीं की जायेगी।

36) प्रथम पक्ष 1 महीने के अंदर भू-खण्ड का दाखिल-खारीज अपने नाम पर करवा लेंगे जिसके बाद द्वितीय पक्ष अपनी सुविधानुसार एकरारनामा को निबंधित करवा लेंगे जिससे प्रथम पक्ष सहमत हैं।

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED

MANAGING DIRECTOR

37) यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना नगर अधिनस्थ व्यवहार न्यायालय (Patna Sadar Court) से ही किया जायेगा।

आज दिनांक .....12/3/2019..... दोनों पक्षों के द्वारा स्वेच्छा से, बिना किसी दबाव के समझ-बुझकर कानूनी राय लेकर निम्नांकित गवाहों के समक्ष यह विकास कार्य एकरारनामा निष्पादित किया जाता है।

दाहिने हाथ की
12/3/2019

Anand Kishore
12/3/2019

पटना
12/3/2019

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
Vikash Kumar
MANAGING DIRECTOR
12/3/2019

लेख्यकारी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

लेख्यधारी द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

दाहिने हाथ की
12/3/2019

Anand Kishore
12/3/2019

गवाहों का हस्ताक्षर, नाम एवं पता:-

(1) Yashpal Singh
S/o Ramnath Singh
Vill - Ishupur, Po - Manapur Hora -
Dighwara Dist - Chapra (Bihar)
12/3/2019

(2) .....
दिनेश सिंह
पिता स्व महेश्वर प्रसाद सिंह
ग्राम नया चिन्हा गुप्ता नगर
थाना चिन्हा गुप्ता नगर
पो० दीघा नगर
जिला पटना 20
12/3/2019

परिशिष्ट 'ख'

1.	फाउन्डेशन	:	आर.सी.सी.पाइलिंग स्ट्रक्चर डिजाइन के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	:	लोड बियरिंग / आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3.	सिविल वर्क	:	ईट वर्क सिमेंट मोर्टार के साथ।
4.	छत	:	आर.सी.सी।
5.	फर्श	:	वीट्रीफाइड टाइल्स।
6.	प्लास्टर	:	सिमेंट 1:4 सीलिंग 1:4
7.	दरवाजा	:	फैक्ट्री से निर्मित प्लश डोर पैनल।
8.	खिड़की	:	स्टील/अल्युमिनियम फ्रेम खिड़की शीशा लगाकर पेंटिंग के साथ।
9.	किचन	:	किचेन में ग्रीन मार्बल स्लैब, प्लेटफार्म के उपर दो फीट सेरामिक्स टाइल्स, फ्लोर सेरामिक्स टाइल्स, स्टील सिंक।
10.	बाथरूम	:	दीवार में 7 फीट ग्लेज्ड टाइल्स तथा फ्लोर सेरामिक्स टाइल्स साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटींग, चीनी मिट्टी का सफेद पैरीवेयर पैन फिटींग, मास्टर ट्वायलेट, गर्म एवं ठंडा पानी की व्यवस्था।
11.	विद्युत वायरिंग	:	कोन्सिल्ड पी.वी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित स्टैडर्ड क्वालिटी का फिटींग स्वीच के साथ।
12.	दीवार फिनिशिंग	:	अन्दर का सभी दीवार तथा सिलिंग पी.ओ.पी. करके कॉमन एरिया सहित, बाहर में

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED
MANAGING DIRECTOR

सुपर स्नो सेम का पेंटिंग।

13. टी.भी.प्वाइंट : सभी फ्लैटों में एक प्वाइन्ट।

14. इंटरकॉम प्वाइंट : सभी फ्लैटों में एक प्वाइन्ट।

15. सीवरेज : सीवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

16. केबल कनेक्शन : प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईन्ट।

17. ए.सी. प्वाईन्ट : मास्टर बेड रूम में।

हरिका प्रसाद 12/3/2019

Anand Kishore 12/3/2019

12/3/2019

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

FOR CHITRA HOMES (P) LIMITED

Vikash Kumar 12/3/2019

MANAGING DIRECTOR

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

12/3/19

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. 257100/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 284125/-

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	0	Mb	25
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	26025

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 27025

Registering Officer
Patna

Date: 12/03/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 12th March 2019 by Dwarika Prasad Late Mohan Lal by profession Others. Status - Executant

द्वारिका प्रसाद
12/3/2019

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:12/03/2019**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Yashpal Singh' age '37' Sex 'M', 'Rajnath Singh', resident of 'Ishupur,yusufpur,saran'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 12/03/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 316 on page no. 312 to 335 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 47 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Deed No . :d No . :
Patna

Token No. : 3056 Year : 2019 S.No. : 8817 SCORE Ver.4.1
Date : 06/12/2019

DEED NO: 13189

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR02043794373338R
Certificate Issued Date	:	12-Mar-2019 02:39 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01023172714290 97R
Purchased by	:	CHITRA HOMES PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	CHITRA HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	CHITRA HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	52,200(Fifty Two Thousand Two Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	53,200 (Fifty Three Thousand Two Hundred only)

12/03/2019

Please write or type below this line

TQ 0011100598

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.

Help

View GRN Details Live

Download e-Challan

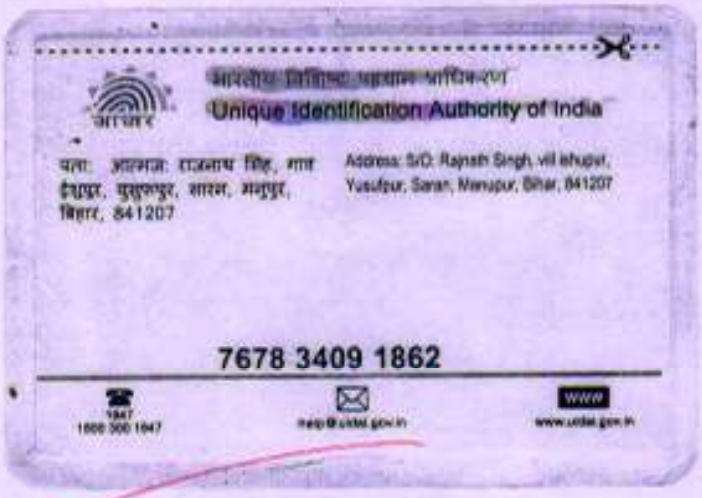
GRN	BHR2019031394608M VIEW
DSRO CODE	2800
Party Name	CHITRA HOMES PVT LTD
Stamp Duty-(R0030021030001)	204900
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	26025
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	0
Challan Total Amount	230925
Status	Success
Payment Date	2019-03-11 16:54:51.0
CIN	00001532019031193123

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

Powered by IL&FS Technologies Ltd.


सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
लिपिक, जिला निर्वाचन कार्यालय पटना
23/5/2019





पहचान

Yashpal Singh


आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
EEFPP3169L
नाम | Name
DWARIKA PRASAD
पिता का नाम/ Father's Name
MOHAN LAL
जन्म की तारीख/ Date of Birth
01/01/1956
हस्ताक्षर/ Signature


भारत सरकार
Government of India
द्वारिका प्रसाद
Dwarika Prasad
जन्म तिथि/ DOB: 01/01/1956
पुरुष / MALE
5449 7366 6876
मेरा आधार, मेरी पहचान


आधार
Unique Identification Authority of India
पता:
संबोधित: मोहन लाल, गांव-छोटी पहरी, पी.ओ-बारी पहरी, सम्पतचक, पटना,
बिहार - 800007
Address:
S/O: Mohan Lal, village-choti pahari, p.o-bari pahari, Sampatchak, Patna,
Bihar - 800007
5449 7366 6876
1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in

द्वारिका प्रसाद


PERMANENT ACCOUNT NUMBER
AKAPK0687R
ANAND KISHORE
DWARIKA PRASAD
12-12-1978


Anand Kishor
Anand Kishor
DOB: 12/12/1978
Male
2464 2149 8946
आधार - आम आदमी का अधिकार


Unique Identification Authority of India
2464 2149 8946



Vikash Kumar


आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
CHANDRAKISHOR
DWARIKA PRASAD
AOZPC4299J


भारत सरकार
चंद्र किशोर
Chandra Kishore
जन्म तिथि/ DOB: 11/02/1982
पुरुष / MALE
6074 0013 7778
आधार-आम आदमी का अधिकार


AADHAAR
भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
पता:
S/O द्वारिका प्रसाद,
जकरिया पुर, छोटी पहाड़ी,
पटना,
बिहार - 800007
Address:
S/O Dwarika Prasad, JAKRIYA PUR,
Chhoti Pahari, Patna,
Bihar - 800007
6074 0013 7778
Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar