



नं० 8519 ता० 23/3/18 मं० 1000 पेज 1 वास्ते विभा. नं० 44/1/18
 नाम एव पता... समृद्धि हेरिटेज होम्स प्रा. लि. आ. X 235256
 तगीर हुसैन स्वयं विक्री निबंधन कार्यालय, दानापुर ला० पं०-115/1974

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

This document was presented for registration on 26/03/2018 by Dharmendra Kumar
 & Stamp Duty of Rs. 437600/- and other Fees of Rs. 21500/- 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. 7157 in Book No. 1, Volume No. 133 on pages from 480 to
 498 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 21 / Year 2018

Vinay Kumar Prasad 28/5/18

Date: 28/05/2018

Token No: 3946 /2018

Signature with Date
 (Vinay Kumar Prasad)
 Registering Officer, Danapur

DEVELOPMENT AGREEMENT

डेवलपमेन्ट - एकरारनामा (विकास अनुबन्ध)
 (निस्वत बनाने बहुमंजिले भवन)

अनुबन्ध प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच दिनांक
 03.2018 को पटना में निष्पादित हुआ।



Yash Prakash
 03.03.18
 Yash Prakash

5/28/2018

SAMRIDHI HERITAGE HOMES PVT. LTD.

Yash Prakash














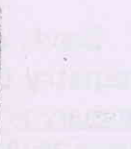






Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 3946

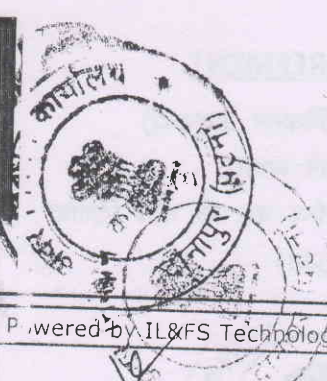
Reg. Year 2018

Serial Number 3749

Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	yash prakash 26.03.18						
Executant	Dhaneshwar Prasad Singh	x Photo	x Thumb	x Index	x Middle	x Ring	x Little
Presented By	Dharmendra Kumar						
Executant	Dharmendra Kumar	x Photo	x Thumb	x Index	x Middle	x Ring	x Little
Executant	Shakuntala Devi						
Identified By	Sanjay Kumar						

रिजिस्ट्रार - डानापुर



यह (दस्तावेज) दस्तावेज श्री धनेश्वर प्रसाद सिंह
 एवं जगदीश नारायण सिंह ने निष्ठापूर्वक
 किया है, ऐसा अभिप्रेत है कि यहाँ हस्ताक्षरों के
 द्वारा भारतीय एजिटरीकरण अधिनियम
 के अन्तर्गत धारा 23 बचपता (2) एवं धारा 23
 धारा 23 के अन्तर्गत श्री संजीव कुमार
 के द्वारा कार्यवाही जारी किया जाता है।

26/3/18
 निबंधन पदाधिकारी
 दानापुर

संजीव कुमार
 25.3.18

1.(क) प्रथम पक्षगण (लेख्यकारी/ जमीन मालिक) :-

(I) श्री धर्मेन्द्र कुमार पिता श्री भुनेश्वर प्रसाद

(II) श्रीमती शकुन्तला देवी पति श्री श्री भुनेश्वर प्रसाद

(III) श्री भुनेश्वर प्रसाद सिंह पिता स्व० जगदीपनारायण सिंह

सभी का निवास स्थान - न्यू एरिया जक्कनपुर, पटना हालं मोकाम

मौजा घनौत, थाना - दानापुर जिला - पटना भारतीय नागरिक है।

रिपट
21/11/23

- धर्मेन्द्र कुमार

Yash Prakash
23.03.28

2.(ख) द्वितीय पक्ष (लेख्यकारी/डेवलपर) :-

समृद्धि हेरीटेज होम्स प्राइवेट लिमिटेड (Samridhi Heritage Homes

Pvt. Ltd) निबंधित कम्पनी जो भारतीय कंपनी अधिनियम 1956 के

तहत पंजीकृत किया गया है जिसका निबंधन संख्या-

U45200BR2015PTC023905 निबंधित कार्यालय का पता-C/0

सोनी सिंह पति धर्मेन्द्र कुमार सिंह, समृद्धि डेवलपर्स आइ० ए०स०

कॉलोनी, दानापुर, थाना - दानापुर, जिला - पटना हाल कार्यालय -

मौर्य लौक थाना - कोतवाली जिला पटना, द्वारा प्रबंध निदेशक यश

प्रकाश (Yash Prakash) पिता डॉ० सरोज कुमार सिंह, साकिन -

मेन रोड टेकारी गया राज्य बिहार भारतीय नागरिक है। जिसे आगे

विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष। (यहाँ द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि

उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं चयनीत उत्तराधिकारी

से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से भी "द्वितीय पक्ष"

से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं

चयनीत उत्तराधिकारी से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप

से द्वितीय पक्ष से है सम्मिलित किया जाता है इनके बीच निष्पादित

किया जाता है।

रिपट
23.03.28



SAMRIDHI HERITAGE HOMES PVT. LTD.

Yash Prakash

3. लेख्य प्रकार :- विकास एकरानामा निस्वत बनाने बहुमंजिला -भवन
(Development Agreement).

4- मुल्यांकन :- मो0 2,18,76,000/- (दो करोड़ अठारह लाख छेहत्तर हजार रुपया) मात्र।

5- सम्पति का विवरण :-

हमगी वा तमामी मवाजी 08 कट्ठ (आठ कट्ठ) यानि 25 डी0 जमीन परती रैयती नगदी कायमी लायक सकना भूमि वाके मौजा धनौत, मौसुमे महान घनौत आई ए0 एस0 कॉलोनी, प्रगना फुलवारी शरीफ, थाना - दानापुर, जिला पटना, सब रजिस्ट्री ऑफीस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफीस वो जिला पटना सरकार बहादुर बिहार द्वारा अंचल कार्यालय दानापुर जिला पटना अन्दर तौजी नं0- 5224, थाना नं0- 20 (बीस), खाता नं0- 687,64 वा 07 (छः सौ सतासी, चौसठ वा सात), सर्वे कैडस्ट्रल पार्ट प्लॉट नं0 724, 262 वा 264 (सात सौ चौबीस वा दो सौ बासठ वा दो सौ चौसठ), लगान सालाना मो0 4.50/- (चार रुपया पचास पैसा) अलावे शेष जो पटना विकास प्राधिकार क्षेत्र एंव नगर परिषद दानापुर निजामत के अन्दर है। जिसकी चौहद्दी हस्व जैल दर्ज है।

-सिद्धि कुमार

Yash Prakash
23.03.18

गो:- चन्द्रन कुमाल

पिता- सुशार राम
जाम कपसपुर, थाना- शरणी
जिला- नालन्दा
23-3-18

खाता	खसरा	रक्बा	जरेसम्मन
687	724	04 कट्ठ	1,09,37,500/-

:: चौहद्दी ::

उत्तर :- लाल बिहारी सिंह

दक्षिण :- दिगर प्लॉट

पूरब :- नीज

पश्चिम :- लाल बिहारी सिंह



SAMRIDHI HERITAGE HOMES PVT. LTD.

Yash Prakash

खाता	खसरा	रक्बा	जरेसम्मन
64	262	6.34 डी0	मो0 55,47,000/-

:: चौहद्दी ::

उत्तर :- नीज

दक्षिण :- दिगर

पूरब :- शिखा सिंह

पश्चिम :- लाल बिहारी सिंह

खाता	खसरा	रक्बा	जरेसम्मन
07	264	6.16 डी0	मो0 53,90,000/-

:: चौहद्दी ::

उत्तर :- सहायक सड़क

दक्षिण :- दिगर प्लौट

पूरब :- नीज

पश्चिम :- लाल बिहारी सिंह

::: मजमुन :::

अजांजा के सैय जायदाद मुब्दजा खाना न0 -05 वसीका हाजा
हकीयत में सर्वे प्लौट नं0- 724 मनमोकिरान नं0- 02 वा 03 की
खरीदारी वजरिये वसीका केवाला बैय लाकलामी मोसद्दीका रजिस्ट्री
दानापुर मरकुमा तारीख - 28.08.1999 ई0 जिसका बुक 01,
जिल्द - ... सफा - ... से ... तक वसीक नं0- 4049 सन

Handwritten notes:
जरेसम्मन
23.03.18

1999 ई० नविस्ते श्रीमती सुशीला देवी धर्मपत्नी स्व० छत्रपति सिंह
 वा देवेन्द्र प्रसाद सिंह वा महेन्द्र प्रसाद सिंह पेसरान परमानन्द सिंह
 निवास स्थान रुपसपुर, थाना दानापुर पोस्ट - धनौत सहाय नगर,
 जिला पटना से श्रीमती शकुन्तला देवी वा भुवनेश्वर प्रसाद सिंह ने
 खरीद किया। तारोज खरीदारी से मनमोकिरान इजमालन बेला तफरका
 काबिज वा दखिल मालिक मुश्तकिल हुये व रहते चले आते है।
 जिसका सालाना मालगुजारी रसीद भी कटती चली आती है। जिसका
 जमाबन्दी नं०- 4074 वा रसीद संख्या - 00568632 पर दर्ज है।

यह की सर्वे प्लॉट नं०- 264 रक्बा 18.5 डी० जमीन की खरीदारी
 वजरिये वसीका केवाला बैय लालकलामी मोसद्वीका रजिस्ट्री सदर पटना
 मरकुमा तारीख - 24.07.1985 ई० जिसका बुक 01, जिल्द -
 96, सफा - 82 से 88, वसीका नं०- 5348 सन 1985 ई०
 नविस्ते श्री जयेन्द्र सिंह वा उपेन्द्र सिंह पेसरान श्री रामानन्द सिंह व
 श्री रामानन्द सिंह पिता स्व० गौरीचरण सिंह साकिनान ग्राम रुपसपुर,
 पोस्ट सहायनगर थाना दानापुर जिला पटना से धर्मेन्द्र कुमार सिंह वा
 बेरादरान गजेन्द्र कुमार सिंह वा सत्येन्द्र कुमार सिंह पेसरान भुवनेश्वर
 प्रसाद सिंह ने इजमालन खरीद किया। तारोज खरीदारी से
 मनमोकिरान जायदाद मजकुराबाला पर इजमालन बेला तफरका काबिज
 वा दखिल मालिक मुश्तकिल हुये व रहते चले आते है वा सवे प्लॉट
 नं०- 262 मनमोकिरान की जायदाद है जिसपर मनमोकिरान
 इजमालन बेला तफरका काबिज वा दखिल मालिक मुश्तकिल हुये व
 रहते चले आते है। जिसका सालाना मालगुजारी रसीद भी कटती चली
 आती है। जिसका जमाबन्दी नं०- 8866 वा रसीद संख्या -
 00568628 पर दर्ज है।

धर्मेन्द्र कुमार

24/3/18

Yash Prakash
 23.03.18



SAMRIDHI HERITAGE HOMES

Authorised Signatory,

यह की प्रथम पक्षगण/लेख्यकारीगण अपने परिवार संबंधियों शुभचिंतकों तथा कानुनी सलाहकारों से राय मश्वरा लेकर यह तय किया है की उक्त जायदाद पर जिसका पूर्ण विवरण इस वसीका के खाना नं- 05 पर दर्ज है उसपर एक आवासीय बहुमंजिला इमारत बनवाया जाये इसलिये प्रथम पक्षगण/लेख्यकारीगण ने बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु द्वितीय पक्ष से सम्पर्क किया और कहा तथा द्वितीय पक्ष ने भी उक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अपना सहमती प्रकट किया। यह की प्रथम पक्षगण द्वारा उपरोक्त खाना नं- 05 के सम्पत्ति के बारे में घोषणा किया जाता है :-

- (1) यह की उक्त सम्पत्ति प्रथम पक्षगण के शांतिपूर्ण दखल कब्जा में है और इसके स्वामित्व एवं दखल कब्जा में किसी प्रकार का त्रुटि नहीं है।
- (2) यह की प्रथम पक्षगण यह एकरार करते है की खाना नं- 05 में वर्णित सम्पत्ति के निस्बत उन्हे किसी भी व्यक्ति से बैय बेयाना/बदलैन दान, रेहन पट्टा तथा किसी अन्य प्रकार का हस्तांतरण बिलेख का निष्पादन का पूर्णरूपेण अधिकार है।
- (3) यह की पटना क्षेत्रिय विकास प्रधिकार (विघटीत) पटना नगर निगम आयकर विभाग, भू- हथबंदी विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा उक्त जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न पूर्व में और न ही वर्तमान में किसी तरह का नोटीस जारी किया गया है।
- (4) यह की खाना नं- 05 में वर्णित सम्पत्ति से सम्बंधित किसी भी सक्षम न्यायलय में किसी तरह का बाद लंबित नंही है और न ही अधिग्रहण आदेश निर्णय के पूर्व पश्चात में पारित किया गया और न ही उक्त सम्पत्ति से संबधित किसी तरह का आदेश किसी सक्षम न्यायलय द्वारा पारित किया गया है।

कृष्ण कुमार

23/3/18

सवि मुवने शारक रसाद सिद्ध

विकास कर्ण सिद्ध

सिखा सिद्ध

का राजीव कुमार सिद्ध

सिद्ध

मेकि सामने बबणा पास Preflash

23.03.18

23/3/18



- (5) यह की प्रथम पक्षगण के अलावे उक्त जमीन पर किसी अन्य व्यक्ति समूह या संस्था का कोई हिस्सा अधिकार या स्वामित्व नहीं है।
- (6) यह की प्रथम पक्षगण उक्त सम्पत्ति सम्बन्धित किसी तरह का ट्रस्ट का निर्माण नहीं किये है और न ही वा उक्त सम्पत्ति के बेनामीदार मालिक है।
- (क) यह की प्रथम पक्षगण विकासकर्ता के पक्ष में इस विलेख का निष्पादन इसलिये कर रहे की खाना न०- 05 वर्णित सम्पत्ति पर द्वितीय पक्ष द्वारा एक आवासीय बहुमंजिला इमारत का निर्माण बिना किसी रोक टोक तथा अड़चन से किया जा सके।
- यह की दोनो की आपसी बातचीत एवं सहमती तथा प्रथम पक्षगण के द्वारा उपयुक्त घोषणा के पश्चात दोनो पक्ष प्रस्तुत एकरारनामा निम्नलिखित शरयत के अन्तर्गत प्रवीष्ट हो रही है।
- (ख) यह की इस एकरारनामा के अनुसार प्रथम पक्षगण भू-स्वामीत्वधारी तथा द्वितीय पक्ष भूमि विकासकर्ता वा निर्माणकर्ता के रूप में जाने जायेगे।
- (ग) यह की प्रथम पक्षगण द्वारा धारीत सम्पत्ति खाना न०- 05 में वर्णित है।
- (घ) यह की इस एकरारनामा में द्वितीय पक्ष भूमि विकास का कार्य करते है और जिसका नाम पता एवं अन्य जानकारी उपर खाना नं०- 02 में वर्णित है।
- (ङ) यह की उपरोक्त भूमि आवासीय भूमि के रूप में परिवर्तीत हो गयी है तथा भूधारी ने अपने भूमि पर आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करने का विचार किया और इस विकास कार्य को किसी विकासकर्ता के द्वारा किये जाने का प्रचार वा प्रसार किया जिससे द्वितीय पक्ष भूमि विकास का कार्य करते है अतः प्रथम पक्षगण के सदस्यगण के द्वितीय

23/3/18

Yash Prakash
23.03.18

- यश प्रकाश

①



पक्ष से सम्पर्क किया और उनकी भूमि पर एक आवासीय बहुमंजिला भवन निर्माण करने का अग्रह किया ।

- (च) यह की प्रथम पक्षगण एवं द्वितीय पक्ष के बीच आपसी सहमती के बाद द्वितीय पक्ष बहुमंजिला भवन बनाने के लिये तैयार हुये।
- (1) यह की भूधारी के इस एकरारनामा के खाना नं०- 05 में वर्णित भूमि पर द्वितीय पक्ष बहुमंजिला आवासीय भवन का निर्माण अपने खर्च पर करेगे। द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार होगा की धन उगाही के लिये किसी भी व्यक्ति या विशेष कंपनी से द्वितीय पक्ष अपने बहुमंजिला में बामोताबिक शेयर के किसी व्यक्ति या विशेष कंपनी वगैरह से एग्रीमेन्ट कर सकते है और इसके एवज में कम्पनी में शेयर या फिक्स एमाउन्ट (Amount) दे सकते है और इससे प्रथम पक्षगण को किसी तरह का उजर वा एतराज नंही है वा न मुस्तकबिल में होगा।
- (2) यह की सभी भूधारीगण के सहमती से कुल भूमि के विकास हेतु (Group Housing Scheme) के तहत एक ही नक्शा प्रस्तावीत तथा अनुमोदीत किया जायेगा।
- (3) यह की उपरोक्त दोनो पक्षो की सहमती से प्रस्तावीत बहुमंजिला भवन का नाम " BHUVAN KUNIS" रखा जायेगा।
- (4) यह की दोनो के बीच यह तय हुआ की खाना नं०- 05 में वर्णित सम्पत्ति पर जो निर्माण किया जायेगा उस कुल निर्मित बहुमंजिला इमारत में 50 % (पचास प्रतिशत) हिस्सा प्रथम पक्षगण को उनके जमीन के एवज के रुप में आवासीय फ्लैट के रुप दिया जायेगा। इसी तरह शेष कुल निर्मित क्षेत्र यानि 50 % (पचास प्रतिशत) हिस्सा द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता को प्रस्तावीत बहुमंजिला भवन निर्माण में किये जाने वाले खर्च के प्रतिफल के रुप में आवासीय फ्लैट के रुप में

23/3/18

Yes Preface

02.03.18

प्राप्त होगा। इसी प्रकार पार्किंग स्पेस भी इसी अनुपात में विकासकर्ता वा भूस्वामी के दरमेयान बामोताबिक सिडियुल के मोताबिक विभाजीत की जायेगी तथा दोनो पक्षो के अपने - अपने प्राप्त होने वाले फ्लैट्स पर पूर्ण स्वामित्व वा अधिकार होगा।

यह की बदरमेयान प्रथम पक्षगण वा द्वितीय पक्ष में हस्बजैल शरायत के शेयर तकसीम होगा जो हस्बजैल दर्ज है।

प्रथम पक्ष यानि भूधारीगण के हिस्से का शेयर :-

1. ग्राउण्ड फ्लोर कार पार्किंग स्पेस :- 50 % (पचास प्रतिशत)
2. बहुमजिला इमारत में :- 50 % (पचास प्रतिशत)

यह की बदरमेयान प्रथम पक्ष वा द्वितीय पक्ष में हस्बजैल शरायत के शेयर तकसीम होगा जो हस्बजैल दर्ज है।

द्वितीय पक्ष यानि विकासकर्ता के हिस्से का शेयर :

1. ग्राउण्ड फ्लोर कार पार्किंग स्पेस :- 50 % (पचास प्रतिशत)
2. बहुमजिला इमारत में :- 50 % (पचास प्रतिशत)

(6) यह की नक्शा पास कराने के लिये आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी/नगर परिषद दानपुर निजामत में दिया गया। इस संदर्भ यह उल्लेख कराना आवश्यक है की विकासकर्ता उक्त भूमि के लिये एक ही नक्शा पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी/नगर परिषद दानपुर निजामत से पारीत स्वीकृत है।

(7) यह की विकासकर्ता बहुमंजिला भवन का विकास 03 वर्ष (तीन वर्ष) की अवधि के अन्दर ही उस पर निर्माण कार्य पूरा कर देगे वा उसके बाद 06 माह का ग्रेस समय तक भी विकासकर्ता अपने कार्य को परिपूर्ण कर लेगे यदि किसी अपरिहार्य कारण से निर्माण कार्य की

यह कार्य पूरा करे

23/3/18

Yash Prakash
23.03.18



विकासकर्ता का कोई अधिकार नहीं है या किसी भी न्यायालय द्वारा दिये गये निर्देश के कारण भवन का पूर्ण निर्माण समय पर नहीं होता है तो उस हालात में भूधारीगण द्वारा विकासकर्ता को अतिरिक्त समय दिया जायेगा वा उक्त जायदाद पर सभी तरह का दखल कब्जा प्रथम पक्षगण द्वितीय पक्ष को गरदान दिया।

- (8) यह की प्रस्तावीत नक्शा बनाने के तथा पटना क्षेत्रीय विकास प्रधिकार (विघटीत) या पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी/नगर परिषद दानपुर निजामत के स्वीकृत हेतु प्रस्तुत किया तथा उक्त नक्शा P.R.D.A (dissolved) पटना नगर निगम (P.M.C)/सक्षम पदाधिकारी/नगर परिषद दानपुर निजामत के समक्ष स्वीकृत हेतु प्रस्तुत किया वा नक्शा का प्रारूप बनाने तथा उसकी स्वीकृती कराने में जो भी खर्च है उसका वहन विकासकर्ता द्वारा किया गया/जायेगा।
- (9) यह की दोनो पक्षो के बीच यह भी सहमती हुई है की निर्माण कार्य में अच्छे स्तर के समानो का ही प्रयोग किया जायेगा।
- (10) यह की अगर नक्शे के प्रारूप में किसी तरह का परिवर्तन या फेर बदल पी0 आर0 डी0 ए0 (विघटीत) पटना नगर निगम/ सक्षम पदाधिकारी/नगर परिषद दानपुर निजामत के नियमानुसार किया जाता है तो वो भू-सवामी के साथ मिलकर उनकी मर्जी से किया जायेगा। इसमे इनको कोई आपत्ति नहीं है।
- (11) यह की दोनो पक्ष अपने - अपने हिस्से में मिले निर्मित जगहो की बिक्री या अवाटंन स्वतंत्र रुप से करेगे।
- (12) यह की विकासकर्ता प्रस्तावीत बहुमंजिला इमारत के निर्माण के लिये किसी भी वित्तीय संस्थान से निर्माण हेतु अपने हिस्से के एरीया के लिये ऋण प्राप्त कर सकते है परन्तु उस ऋण की भुगतान की पूर्ण जवाबदेही विकासकर्ता पर होगी। भूधारीगण द्वारा निर्माण के लिये दी

27/3/18

27/3/18

27/3/18



गयी भूमि विकासकर्ता द्वारा उक्त वित्तीय संस्थान को बंधक नहीं किया जायेगा।

(13) यह की विकासकर्ता के बनाये गये आवासीय फ्लैटों में बिजली (ट्रान्सफरमर, इन्टरकॉम, जेनरेटर सिमित बोल्ड जिसे विकासकर्ता एवं भू-स्वामी तय करेगे) लिफ्ट, पानी सिवरेज, इनेज तथा पूर्ण रूप से फिनिश करने का प्रबंध विकासकर्ता अपने खर्च पर करेगे। परन्तु भूधारीगण दखल प्राप्त के बाद बिजली कर, जल कर मेन्टेनेस चार्ज या निगम कर भूधारी अपने हिस्से का सर्वय भुगतान किया करेगे।

(14) यह की भवन का निर्माण हेतु विकासकर्ता द्वारा निर्माण स्थल पर साईन बोर्ड लगाने और जरूरत के अनुसार समाचार पत्रों में निर्माण से संबंधित विज्ञापन देगे जिसका पुर्ण खर्च विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा।

(15) यह की भूधारी ने यह विश्वास दिलाया है की भूमि विकास के लिये दी गयी और भूमि में भूधारीगण को छोड़कर अन्य किसी का कोई स्वामित्व या अधिकार नहीं है और यह भूमि हर तरह के स्वत्वदोष या नुक्स हकीयत से पाक वा साफ है।

(16) यह की विकासकर्ता अच्छे कम्पनी (कोण/ऑटिस)द्वारा निर्मित लिफ्ट प्रस्तावीत भवन में अपने खर्च से लगायेगे विकासकर्ता भवन निर्माण के बाद एवं दखल कब्जा देने पूर्व लिफ्ट एवं अच्छे कम्पनी द्वारा निर्मित जेनरेटर (किलोस्कर) अपने खर्च से प्रस्तावीत भवन में लगायेगे। जिससे की भवन का कॉमन एरिया मे बिजली लिफ्ट पानी की सुवीधा प्रदान हो सके।

(17) यह की बिजली मीटर मेन्टेनेस डिपोजीट ट्रान्सफरमर एवं अन्य शुल्क जो Owner's Association के द्वारा निर्धारित किये जायेगे वा भूस्वामी के फ्लैटों पर भी लागु होगा।



- (18) यह की निर्मित भवन का दखल कब्जा देने के पूर्व विकासकर्ता निश्चित रूप से फ्लैटों कार पार्किंग एवं सभी चिजों की व्यवस्था एकरारनामा के अनुसार पुरा कर देगे।
- (19) यह की निर्माण कार्य के समय किसी भी प्रकार का कोई दुर्घटना या अप्रिय घटना घटित होता है तो उसकी सारी जवाबदेही विकासकर्ता पर होगी।
- (20) यह की पुरी निर्माण विकासकर्ता पी0 आर0 डी0 ए0 (विघटीत) पटना नगर निगम के द्वारा स्वीकृत नकशे के अनुकूल करेगे।
- (21) यह की इस निर्माण के लिये आर्किटेक्ट, इंजिनियर, या अन्य निर्माण के लिये जरूरत अनुसार आदमी की नियुक्ति विकासकर्ता अपने व्यय पर करेगे।
- (22) यह की भवन निर्माण के बाद फाईनल नापी सुपर बिल्ट अप एरिया के रूप में प्रतिशत के अनुकूल ही की जायेगी। इसमें दोनो पक्षो का कोई आपत्ति नही होगी।
- (23) यह की भू- स्वामी तथा विकासकर्ता तथा उनके नाम निर्देशित व्यक्ति दोनो को सामान रूपेण उनके आंवटीत हिस्से पर अविभाज्य अधिकार होगा ।
- (24) यह की विकास के लिये दिये गये वर्णित भूमि या उसके किसी भाग को भू- स्वामी रेहन पट्टा तथा अन्य किसी तरह का ऋणभार का इस निर्माण एकरारनामा के लंबति या बीच में किया जाता है तो इस एकरारनामा का उल्लंघन माना जायेगा।
- (25) यह की भू- स्वामी अपने जमीन के एराजी के 50 % (पचास प्रतिशत) हिस्से का निर्माण बामोताबिक उपयुक्त शेयर विभाजन के पुर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हे पुर्ण अधिकार होगा की वह किसी भी व्यक्ति या संस्था के पक्ष में अपने आंवाटित हिस्से या फ्लैटों के बिना हेतु

23/3/18
D - 23/3/18

For Prekast
0-3.03.18



बेयाना या बैय लाकलामी का निष्पादन कर सकते है इससे विकासकर्ता का कोई आपत्ति वा एतराज नंही होगा।

(26) यह की विकासकर्ता प्रस्तावीत बहुमंजिला इमारत के निर्माण के लिये किसी भी वित्तीय संस्थान से निर्माण के लिये अपने प्राप्त होने वाले हिस्से का बंधक रख ऋण प्राप्त कर सकते है और उस ऋण के भुगतान की पुर्ण जवाबदेही विकासकर्ता पर होगी।

(27) यह की अगर कोई व्यक्ति (खरीदार) प्रस्तावीत बहुमंजिला इमारत में कोई विशेष प्लैट खरीदने के लिये किसी प्रकार का ऋण किसी बैंक या वित्तीय संस्थान से लेता है तो उसकी अदायगी की पुर्ण जिम्मेदारी उस व्यक्ति (खरीदार) पर होगी तथा विकासकर्ता या भू-स्वामी को उससे कोई सरोकार नंही रहेगा। लेकिन उक्त खरीदार उक्त ऋण की अदायगी वा प्रतिभुति के रुप में उक्त प्लैट को बैंक या अन्य वित्तीय संस्थान के पक्ष में बंधक कर सकते है।

(28) यह की भविष्य में भू-स्वामी के भूमी के स्वामीत्व से संबंधित किसी तरह का बाद या दोष उत्पन्न होता है तो विकासकर्ता को यह अधिकार होगा की उक्त दोष का निपटारा द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता) भू-स्वामी की ओर से करेगे यदि किसी तरह का दोष पाया गया या वसीका हाजा का निरस्त करने जरूरत पड़ी तब विकासकर्ता को यह हक वा अधिकार होगा की अपने कुल लागत जरेसम्मन मय दिगर एखराजात के साथ प्रयम पक्षगण के चल या अचल जायदाद से वकार्यवाई कानुनी कर अपना जरेसम्मन मय दिगर एखराजात के वसुल बेवाक कर लेवेगे।

(29) यह की बहुमंजिला इमारत कॉमन स्पेस पर सभी पक्षो एवं उनके नाम निर्देशीत व्यक्ति तथा उसमें रहने वाले सभी व्यक्ति का सामान्य अधिकार होगा तथा उसका उपयोग सभी व्यक्ति का सामान्य रूप करेगे। उस कॉमन एरिया या स्पेस पर किसी भी पक्ष का कोई विशेष



अधिकार नंही होगा तथा कोई भी पक्ष या व्यक्ति उस कॉमन स्पेस या एरिया पर किसी तरह का निर्माण नंही करेगे और न ही उसे किसी पक्ष या व्यक्ति द्वारा बिक्रय किया जायेगा।

(30) यह की भू-स्वामी अगर अपने अंवाटित हिस्से बामोताबिक उप्युक्त शेयर विभाजन में से या कोई फ्लैट मालिक इस विकास एकरारनामा के अतिरिक्त किसी तरह का अतिरिक्त कार्य करवाना चाहते हे तो उस अतिरिक्त कार्य के लिये उन्हे उसका खर्च अलग से विकासकर्ता को भुगतान करना होगा।

(31) यह की विकासकर्ता पी0 आर0 डी0 ए0 (विघटीत)/पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी/नगर परिषद दानपुर निजामत के नकशे से अलग हटकर कोई भी निर्माण कार्य करते है जो पी0 आर0 डी0 ए0 (विघटीत)/पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी/नगर परिषद दानपुर निजामत के नजर में विचलन समझा जाता है और उस अतिरिक्त निर्माण के लिये पी0 आर0 डी0 ए0 (विघटीत)/पटना नगर निगमद्वारा किसी तरह का अर्थदण्ड या जुर्माना लगाया जाता है तो उसके भुगतान की जवाबदेही विकासकर्ता पर होगी ।

(32) यह की हस्तान्तरण विलेख तथा बैय लाकलामी के निष्पादन में जो भी मुद्रांक शुल्क वा निबंधन शुल्क लगेगा उसका पुर्ण भुगतान फ्लैटों के खरीदार के द्वारा ही किया जायेगा वो भारत सरकार या बिहार सरकार द्वारा किसी भी तरह का टैक्स/कर/सर्विस टैक्स लगेगा तब भू-स्वामी अपने हिस्से का सभी तरह का टैक्स खुद भुगतान किया करेगे इससे विकासकर्ता को कोई लेन- देन नंही होगा और भू-स्वामी या विकासकर्ता द्वारा निबंधित दिगर खरीदारान अपने अपने हिस्से में सभी तरह का टैक्स/कर/सर्विस टैक्स वगैरह अपने ओर अपने हिस्से का भुगतान करेगे ।

2/13/18

कुमार

दामोदर

Yash Prakash,
23.03.18



(33) यह की अगर प्रथम पक्ष के अलावे दुसरे जमीन मालिक द्वितीय पक्ष के द्वारा अपने जमीन का विकास करवाना चाहते है तो उस स्थिति में द्वितीय पक्ष उक्त जमीन एवं उससे सम्मिलित दिगर प्लॉटो या भूखंडो को सम्मिलित कर (Group Housing Scheme) के तहत प्रथम पक्ष की सहमती से उक्त जमीन का विकास करेगे वा लेख्यकारीगण ने यह कबुल व मंजुर किया की यदि विकासकर्ता उक्त परियोजना से सटे या उसके अस - पास की जमीन पर कोई दूसरी परियाजना का विस्तार करें तो उन्हे किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी ।

(34) यह की बहुमंजिला इमारत के निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष द्वारा एक ऑनर एसोसियेशन/सोसायटी का गठन किया जायेगा तथा उस बहुमंजिला इमारत के हर फ्लैट धारक तथा भू-स्वामी तथा उनके नामित व्यक्ति भी उस निकाय के सदस्य होंगे तथा उस पर ऑनर एसोसियेशन के कार्य संचालन के लिये एक नियमावली उपविधि का निर्धारण किया जायेगा जो भी सदस्यागण पर मान्य होगा। उक्त निकाय के गठन में जो भी खर्च होगा वह सभी निकाय के सदस्य द्वारा देय होगा। उक्त प्रस्तावीत बहुमंजिला इमारत के रख रखाव के लिये निकाय समय समय पर शुल्क का निर्धारण किया जायेगा जो की हर सदस्यगण को समय अवधि के अंदर देना होगा। ताकि उक्त शुल्क के द्वारा भवन का रख रखाव समिति द्वारा किया जायेगा अगर कोई सदस्य निर्धारित शुल्क समय सीमा के अन्दर नहीं देता है तो उचित कानुनी कार्यवाही करने का पुर्ण हक वा अधिकार होगा।

(35) यह की कार्य प्रारंभ के पहले प्रथम पक्ष जायदाद मजकुराबाला को खाली द्वितीय पक्ष को दखल कब्जा गरदान देवेगे अन्यथा भूखंड को खाली करने में विलम्ब होने पर इसकी सारी जवाबदेही प्रथम पक्ष की होगी ।



(36) यह की लेख्यकारीगण जरूरत पड़ने पर उक्त जायदाद से संबंधित सभी तरह का मूल दस्तोवज उपलब्ध करायेगे वा आज तहरीर वसीका हाजा से सभी मूल दस्तावेज की छायाप्रति द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता को देवेगे। यह की भविष्य में दोनो पक्षो (भूस्वामी और विकासकर्ता) के बीच कोई मतभेद या बिवाद उत्पन्न हो जाता है तो वैसी हालात में उक्त विवाद या मतभेद का निपटारा INDIAN ARBITRATION AND CONCILIATION ACT 1996 या विधि में वर्णीत प्रवाधानो के अनुसार किया जायेगा जो संबंधित न्यायलय के कार्यक्षेत्र में होगा।

यह की बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य पुर्ण होने के बाद बदरमेयान प्रथम पक्षगण वा द्वितीय उपयुक्त शरायत के मोताबिक अपना - अपना हिस्सा एक दुसरे से तकसीम कर काबिज वा दखिल होंगे।

यह कि उक्त दोनो पक्ष इस लेख्य पत्र के सारे सदंर्भ पढ़कर वा पढ़वाकर सुन समझकर यह विकास एकरारनामा (Development Agreement) लिख दिया की समय पर काम आवे वा प्रमाण रहे।

योजना कार्यसुची

बहुमंजिला भवन निर्माण में जो सामग्री जमीन मालिक के हिस्से में उपयोग होगा उसका चयन दोनो पक्षो की सहमती के अनुसार होगा जिसका उल्लेख इस प्रकार है।

- (1) फ्लोरिंग :- वर्टीफाईड टाइल्स
- (2) खिड़की :- अलमुनियम पावएडर मय सलाईडींग रैख फ्रेम एंव फिटींग वा फिनिसिंग के साथ देना है।
- (3) डोर :- दरवाजा के लिये 32 एम0 एम0 फेब्रीकेटेड वाटर पुरुफ डीजाईन फलश डोर वा चौखट शीशम/सखुआ के लकड़ी का बना हुआ दिया जायेगा।



23/3/18
 Your Prakash
 0-2-03-18

(4) किचेन :- उपरी सलैब 02 फीट उचाँ हाई गलेज टाईल्स चारो तरफ दिवार 24 इंच हरा एंव गर्म ठंडा का प्वाइंट पानी पीने का फ्रेश पानी मोटर से देना है।

(5) बाथरूम :- दीवार में 07 फीट उचाँ गलेज टाईल्स तथा एस्को/जकुआर का फिटिंग हर बाथरूम में गर्म ठंडा कनेक्शन भूधारी के हिस्से में दिया जायेगा वा प्रथम पक्ष अपने देना है।

(6) वाईट वाश :- जे0 के0 पी0 वालपुट्टी फ्लैट के अन्दरी बाहरी सतह के दीवार पर करना है।

(7) इलेक्ट्रीसीटी:- इलेक्ट्रीसीटी प्वाईट देना है। (NOT ELECTRIC CONNECTION)

(8) केबल :- केबल प्वाईट देना है (NOT CABLE CONNECTION)

(9) लिफ्ट :- अच्छे कम्पनि (कोण/ऑटिस) का लिफ्ट लगाया जायेगा।

(10) टेलीकॉम :- टेलीकॉम प्वाईट देना है। (NOT TELEPHONE CONNECTION)

(11) जेनरेटर :- महीन्द्रा/बीन किलोसकर का ही लगाना है।

इस वास्ते वसीका विकासकार्य एकरारनामा का एक दुसरे के नाम लिख दिया वा अपना - अपना हस्ताक्षर गवाहान के समक्ष बना दिया कि वक्त पर काम आवे। फक्त।

तहरीर तारीख - 23/03/18

गवाहान का हस्ताक्षर :-

LC
- धनरंज कुमार

हस्ताक्षर प्रथम पक्षगण

संजीव कुमार
पिता - रमेश शर्मा
पता - ग्राम - सिंघापुर
पोस्ट - माधीपुर
थाना - डिकारी
जिला - गपा

Yasu Prakash हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष

प्राण्य कर्ता

मोहम्मद जगनेसार
साकिन इया सुर
मजगुन व एकाजिम मो
आकह के प्राण्य लिगा
सना समक दिवा 11/6/02

2-3946/1882

58
21/3/18

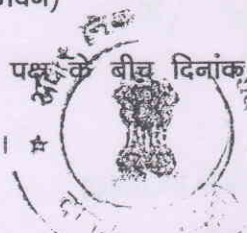
DEVELOPMENT AGREEMENT

डेवलपमेन्ट - एकरारनामा (विकास अनुबन्ध)


(निस्वत बनाने बहुमंजिले भवन)

यह विकास अनुबन्ध प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच दिनांक


02.2018 ई0 को पटना में निष्पादित हुआ। ☆




21/3/18
कुमार



सर्वकार
GOVERNMENT OF INDIA



संजीव कुमार
Sanjiv Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 12/11/1995
पुरुष / MALE

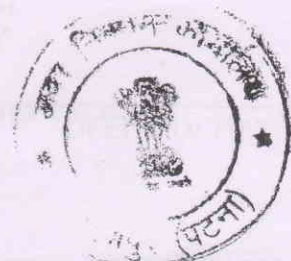


2906 7909 5864

मेरा आधार, मेरी पहचान

48419

+



SAMRIDHI HERITAGE HOMES PVT. LTD.

Yash Prakash
Authorized Signatory

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. **437600/-**
 Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. **0/-**

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs.	458100/-

		Registration Fee								LLR + Proc Fee		Service Charge		
FEE PAID	A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	500		
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	1000	Liii	0			Proc.Fee	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0			Total	0
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0				
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0						
			TOTAL-											

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - **21500**

[Signature]
 Registering Office
 Danapur

Date: 26/03/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 23rd March 2018 by Dharmendra Kumar S/O Bhuneshwar Prasad by profession Others. Status - Executant

[Handwritten Signature]
 26-3-18

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 26/03/2018

[Signature]
 Registering Office
 Danapur

Endorsement under section 58

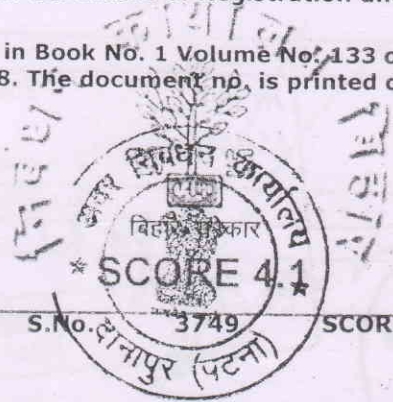
Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjiv Kumar' age '22' Sex 'M', 'S/O- Ramesh Sharma', resident of 'Singhapur, Madhopur, Gaya'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 26/03/2018

[Signature]
 Registering Office
 Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Danapur in Book No. 1 Volume No. 133 on page no. 480 to 498 for the year 2018 and stored in CD Volume No. 21 , year 2018. The document no. is printed on the front Page of the document.



Date : 28/05/2018

Token No. : 3946 Year : 2018 S.No. 3749 SCORE Ver. 4.1 Deed No. : 7157

[Signature]
 Registering Office
 Danapur

Scanned by *[Signature]*
 SAMRIDHI HERITAGE HOMES PVT. LTD.

[Signature] Checked by

3/26/2

DEPOSIT / PAY IN SLIP

State Bank of India
 Branch: Danapur Date: 19/03/18
 SB/CA/RD/OD/CC/TL/DL Ac No /Credit Card No.
 Name: 30978446198
 Tel. No. 3946
 Amount: 500 P.
 Rupees in words: five hundred only
 Cash/Cheque No./Date & Name of Bank & Branch
 Total
 SWO / Passing Officer: 3946
 SBI toll free, 24 Hours Call Centre No. 18004253800, 1800112211

A/023

A-3946



E-CHALLAN
 Government of Bihar
 BTC-4

Valid Upto : 24/03/2018	Date : 09/03/2018 08:20:38 AM
GRN : BHR201803025342M	From : To :
Department : Registration, Excise & Prohibition Department	
Office Name : Danapur	
Financial Year : 2017-2018	
Treasury : Danapur	
ACCOUNT HEAD DETAILS	
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	PAY AMOUNT : 436600.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	21000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Four Lac Fifty Seven Thousand Six Hundred Only	457600.00
PAYER DETAILS	
Tax ID (if any) :	
Unique Id :	
Name : Samridhi Heritage Homes Pvt. Ltd	
Address : I.A.S Colony Danapur Patna	
PAYMENT DETAIL	
BANK Name : SBI	CIN : REF No : CPE5584326
Branch :	Date & Time : 09/03/2018 08:26:52 AM
Scroll No & Date	

INDEX-4576977
 4 MAR 2018
 413457600
 CHECKED



Cut Here

SAMRIDHI HERITAGE HOMES PVT. LTD.