Serial No. 21601 Circle:-:Mushahari Book No. :- 1 Deed No. 21169

Serial No. 21601 Deed No 21169

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **18/11/2016** को **Purushotam Pandey (Thourgh)** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **289760** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **21500** निबंधन फीस आदि शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनकी तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियो के निशान एवं हस्ताक्षर मेरे अंकित है। इसे दस्तावेज सं0 **21169** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **329** के पृष्ठ सं0 **495** से **514** तक **CD 51** में आज निबंधित एवं कुल **20** पृष्ठो में संचारित किया गया ।

बिहार सरकार

SCORE-4

टोकन नं. 22360 /2016

दिनांक– 18/11/2016

निलेश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक...18/11/2016 ई0 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्री कुमार विजय शंकर, उम्र–64 वर्ष, पिता का नाम–स्व0 सच्चिदानन्द सिन्हा, निवासी ग्राम–किरतपुर, गुरूदास उर्फ खबड़ा, थाना–सदर, जिला–मुजफ्फरपुर, भूस्वामी (प्रथम पक्ष) से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूस्वामी (प्रथम पक्ष) के भूखण्ड प्रतिनिधित वारिसान सदस्य/प्राधिकृत एजेन्ट/उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिध सम्मिलित है।

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Scanned by CamScanner

4. बैठकखाने में एक टेलिफोन प्वाईण्ट (कनेक्शन नही)।

5. फ्लैट के अन्दर कॉनक्लेड बिजली जिसमें ताम्बे का तार होगा।

6. ब्राण्डेउ पैसेंजर लिफ्ट, पावर बैकअप लिफ्ट, वाटर पम्प, कॉमन एरिया एवं हर फ्लैट में 500 (पाँच सौ) वॉट दिया जायेगा।

7. जॉगिंग ट्रैक, कॉमन गेस्ट रूम (अतिथिशाला) एवं कॉमन कार पाकिंग।

Kumar Vijay Shankar.

गवाहगण का हस्ताक्षर

(1) Sanjay Kr.

(2) Munna Kumar
son's of - Rabindra Sah
Vill+Po - Anjani Kot
P.S - Motipur
Dist - Muzaffarpur
18/11/16

भूस्वामी (प्रथम पक्ष) का हस्ताक्षर

1. Purushotam Pandey.
2. Anupam Kr
3. Rakesh Ranjan.

विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का हस्ताक्षर

Purushotam Pandey.
18/11/2016

Purushotam Pandey

Urmila Homes J V
Purushotam Pandey
Partner
18/11/2016

Urmila Homes J V
Rakesh Ranjan
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Anupam Kr
Partner
18/11/16

Sanjay Kumar Singh
L No - 59102

Kumar Vijay Shankar
18/11/16

Date - 18-11-2016

Scanned by CamScanner

संगमरनर या जॉन्सन या कजरिया का टाईल्स। गे सिमेन्ट में फ्लैट के अन्दर।

7. शौचालय :–

सभी शौचालय में गरम पानी का नल, सफेद ग्लेज्ड टाईल्स 07 (सात) फीट की उँचाई तक। शौचालय का सभी सामान आई0 एस0 आई0 ब्राण्ड को होगा, किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरनर का होगा।

8. रसोई घर :–

ग्रेनाईट का कार्यकारी प्लेटफार्म तथा स्टील का सिंक। कार्यकारी से 24 (चौब्बीस) फीट उँचा रंगीन ग्लेज्ड टाईल्स।

9. बालकोनी :–

बालकोनी का प्रथन कोटि का फ्लोर टाईल्स।

10. विजली व्यवस्था :–

मानक विधि सामग्री के साथ कॉनक्लीड पी0 पी0 सी0 तार (हैवल्स या एंकर) का कंड्यूट वायरिंग सभी शयन कक्ष एवं लिविंग हॉल में ए0 सी0 प्वाइण्ट।

उपर्युक्त Specification में Prometers/Architect द्वारा निर्मित कुछ फेरबदल संभव है। जमीन मालिक गुणवता मात्रा तथा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

11. अतिरिक्त सुविधायें :–

मुख्य दरवाजे पर नेम प्लेट, लेटर बॉक्स, नेम प्लेट डाईरेक्टरी, कैम्पस में सी0 सी0 टी0 वी0 कैमरा।

12. अन्य विशेष सुविधायें जो विकासक द्वारा दिया जायेगा:–

1. बैठकखाने में टी0 वी0 तथा इण्टरकॉम का प्वाईण्ट।
2. 24 घंटे अपने ट्यूबवेल से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर समूहिक ध्वनि रहित जेनेरेटर।

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Kumar Vijay Shankar
18/11/16

Scanned by CamScanner

रूपया होता है। उक्त राशि का मुल्यांकन 2016–17 के न्यूनतम दर पंजी का कोड नं0–622, पर अंकित है।

परिशिष्ट 'क'

1. ढ़ांचा :–

एम0 आर0 डी0 ए0 (विघटित) एम0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा। पाईलिंग स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार।

2. सिविल वर्क :–

एम0 आर0 डी0 ए0 (विघटित) एम0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट (ए0 सी0 सी0), सोन वालु एवं मशाला, एवं टी0 एम0 टी0, प्रथम श्रेणी का ईंट।

3. परिसज्जा :–

सभी दीवारें बाहरी एवं भीतरी छत में वॉल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी।

4. दरवाजा :–

दरवाजा का ढ़ाँचा लकड़ी (सखुआ) का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी सखुआ का चौखट एवं दरवाजे का पल्ला प्लाई वोर्ड 30 एम0 एम0 का होगा और उस पर दो तह सिंथेटिक इनेमल पेंट वाटर प्रूफ होगा। पेण्ट की गुणवता साधारण से नीचे नीचे का नहीं होगा।

5. खिड़कियाँ :–

जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के सखुए के फ्रेम में ग्लेज्ड खिड़कियाँ।

6. फर्श :–

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Scanned by CamScanner

स्वरूप जमीन मालिक को उनके हिस्से के मुताबिक प्रतिमाह अदा करना होगा। जब तक की जमीन मालिक का हिस्सा पूर्ण रूप से डेवलपर के द्वारा बनाकर सुपुर्द नही किया जाता है।

39. यह कि भूस्वामी (प्रथम पक्ष), विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष).....
.....को अधिकृत करते है:–

(क) यह कि भवन नक्शा उक्त भूखण्ड का विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) मुजफ्फरपुर नगर निगम में जमा कर उसे पारित करवा सकते है।

(ख) यह कि भवन निर्माण से संबंधित मुकदमों में भूस्वामी विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष), भूस्वामी (प्रथम पक्ष) के बदले भूस्वामी (प्रथम पक्ष) की अनुमति से किसी भी कोर्ट का सम्मन, नोटिस ले सकते है, किसी भी कोर्ट या अधिकारी के समक्ष भूस्वामी (प्रथम पक्ष) के बदले उपस्थित हो सकते हैं और किसी भी वकालतनामा/शपथ–पत्र इत्यादि पर हस्ताक्षर या निष्पादन कर अपना एवं भूस्वामी (प्रथम पक्ष) के हक की रक्षा या बचाव कर सकते है।

(ग) यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति संस्था को मालिकाना रूप से बेच सकते है और उसके बदले पैसा लेकर खर्च कर सकते है, उक्त भवन के भूस्वामी (प्रथम पक्ष) अपने हिस्से के लिए किसी भी विक्रय/हस्तानान्तरण या अन्य पत्र पर हस्ताक्षर कर निष्पादित कर सकते है और निबंधित करवा सकते है।

(घ) यह कि विकास कार्य एकरानमा (DEVELPOMENT AGREEMENT) में वर्णित भूमि के विकास के लिए सभी कार्य करने हेतु भूस्वामी (प्रथम पक्ष), द्वारा विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को पूर्ण अधिकार (मोख्तारनामा) दिया जाता है।

(ड़) यह कि उक्त भूखण्ड पूर्णतः परती है जिसका कुल कीमत मो0–1,44,38,000/–(एक करोड़ चौवालिस लाख अड़तिस हजार)

Urmila Homes J V
Partner
18/11/2016

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Kumar Vijay Shukla
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Scanned by CamScanner

इस एपार्टमेन्ट में रनहे वाले सभी सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर एपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देखभाल करेंगे, एवं निर्मित सोसाईटि के सभी सदस्यों को सोसाईटि अथवा संगठन का नियम अथवा उप नियम को पालन करना पड़ेगा और नियमित रूप से मेन्टेनेन्स खर्च देना पड़ेगा।

31. यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा मुजफ्फरपुर न्यायालय से किया जायेगा।

32. यह कि भूस्वामी विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) अपने शेयर का निबंधन अपार्टमेन्ट एक्ट के तहत कर सकते है।

33. यह कि दोनों पक्षों मे यह भी सहमति बना है कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) अपने हिस्से की एराजी को बैंक में बंधक रखकर ऋण प्राप्त कर सकते है।

34. अर्पाटमेंट का नाम "विजय इन्कलेव" होगा।

35. निर्माण अवधि 04 (चार) वर्ष होगी।

36. भाड़ा प्रति फ्लैट, प्रतिमाह 5,000/–(पाँच हजार) होगा। अगर निर्माणअवधि के अन्तर्गत विकासकर्त्ता भूस्वामी को फ्लैट हस्तान्तरित नही करते है तो उस परिस्थिति में यह विकासकर्त्ता भूस्वामी को अदा करेंगे।

37. किसी भी प्रकार के विवाद का निबटारा मुजफ्फरपुर स्थित न्यायालय/प्राधिकार में होगा।

38. यह कि प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से 06 महीना की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) इमारत निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिकों का हिस्सा कुल निर्मित क्षेत्र सुपूर्द करने में (चूँकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसी स्थिति में विकासकर्त्ता को मो0–5,000/– रूपया प्रतिमाह प्रति फ्लैट/दण्ड

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Kumar Vijay Shankar
18/11/16

Scanned by CamScanner

की इजाजत मिलती है तो उस पर भूस्वामी (प्रथम पक्ष) एवं विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का समान हिस्सा होगा।

25. यह कि हर फ्लैट में बिजली कनेक्शन, हर फ्लैट में एक टेलिफोन प्वांइट और एक टेलिवीजन का प्वांइट होगा। उभय पक्षों के हर फ्लैट में जेनेरेटर का कनेक्शन विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा मुहैया कराया जायेगा।

26. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामी (प्रथम पक्ष) एवं विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट–1950 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

27. यह कि किसी प्रकार का दोनों पक्षों में विवाद का समाधान आरबिट्रेशन कनसोलेशन एक्ट–1996 के प्राधान के अनुसार किया जायेगा। जिसका क्षेत्राधिकार पटना होगां

28. यह कि विकास कार्य एकरानमा (DEVELPOMENT AGREEMENT) में निहित शर्त्तो के संबंध में और उसके अलावे बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशिप एक्ट–2006 (Bihar Apartment Ownership Act-2006) यथा स्थान मान्य होंगे।

29. यह कि भूस्वामी (प्रथम पक्ष) इस विकास कार्य एकरानमा (DEVELPOMENT AGREEMENT) के द्वारा इस बात के लिए भी विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को अधिकृत करता है कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) दूसरे भूखण्ड स्वामी से भी विकास कार्य एकरानमा (DEVELPOMENT AGREEMENT) करने फ्लैट बनाने तथा विकास करने के लिए स्वंत्र होंगे। इसमें भूस्वमी (प्रथम पक्ष) को कोई आपत्ति नही है वो नही होगी।

30. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद भूस्वामी (प्रथम पक्ष) और विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) के द्वारा एक सोसाईटि बनाया जायेगा।

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Kumar vijay Shapes.
18/11/16

Scanned by CamScanner

अभिलेख हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पदान कर सकते है।

19. यह कि भूखण्ड से संबंधित मूल दस्तावेज भूस्वामी (प्रथम पक्ष) के पास सुरक्षित रहेगा, विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को कार्यालय में उपयोग हेतु फोटो प्रति दिया जायेगा, जरूरत पड़ने पर मूल दस्तावेज को भूस्वामी (प्रथम पक्ष) कार्यालय में प्रस्तुत करेंगे।

20. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मत क्षेत्रों का स्थानांतरण प्रत्येक क्रेता को सरकारी खर्च, स्टाम्प ड्यूटी खर्च, कोर्ट खर्च, सर्विस टैक्स एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदार अथवा स्थानांतरण करवाने वाले खुद करेंगे।

21. यह कि भूस्वामी (प्रथम पक्ष) स्वीकार करते है कि अगर किसी प्रकार का लेवी अथवा टैक्स उक्त सम्पति पर मुजफ्फरपुर नगर निगम अथवा किसी अन्य सरकारी/गैरसरकारी संस्थान द्वारा भविष्य में लगाया जायेगा तो उसका भुगतान दोनो पक्ष भूस्वामी (प्रथम पक्ष) एवं विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) अथवा उनके उत्तराधिकारी मिलकर उसी अनुपात में करेगे जिस अनुपात में उनका शेयर तय है।

22. यह कि भविष्य भूस्वामी (प्रथम पक्ष) के उक्त सम्पत्ति पर कोई लेनी पाया गया तो उस वक्त भूस्वामी (प्रथम पक्ष) उसे अपने खर्च या कीमत पर दूर करेंगे।

23. यह कि अगर उक्त सम्पत्ति का भविष्य में कोई डेवलपमेन्ट होगा तो उस समय भी भूस्वामी (प्रथम पक्ष) एवं विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का उक्त शेयर ही मान्य होगा। इसमें किसी भी पार्टी को कोई विरोध अथवा आपत्ति नही करना होगा।

24. यह कि बहुमंजिली इमारत के उपरी छत को भूस्वामी (प्रथम पक्ष) एवं विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) दोनों अपने-अपने अनुपात के हिसाब से उपयोग में ला सकते है। यदि भविष्य में उपरी तल्ले पर निर्माण

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Kumar Vijay Shaker
18/11/16

Rakesh Ranjan
18/11/16

Scanned by CamScanner

बालकोनी, एमिनीटिज, फ्लैटों का उपयोग एवं उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होंगे।

14. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी प्रकार के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा, जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सकें। निर्माण कार्य लागत पुंजी का कुल समावेश विकासकर्त्ता द्वितीय के हिस्से का खरीदार किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने के लिए स्वतंत्र होगा।

15. यह कि सरकारी नितियों के कारण या मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जाए तब वैसी हालत में विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का दोष नही होगा। इस हालम में विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा कार्य करने की अवधि जितना दिन कार्य बन्द रहेगा, उतना दिन के लिए अवधि बढ़ा दिया जायेगा। किन्तु विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) के द्वारा किसी तरह की गलत नितियों से कार्य बन्द होगा तो वह भूस्वामी (प्रथम पक्ष) का दोष नही होगा एंव अवधि तय समय ही रहेगा।

16. यह कि सभी संबंधित विशेष जैसे रचनाकर, अभियेंता, सर्वेयर, ठेकेदार आदि की नियुक्ति विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है।

17. यह कि बहुमंजिली इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेन्ट, औज़ार, ईंट, विधुत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु सबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) कर सकते है।

18. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) अपने 50% (पच्चास) प्रतिशत हिस्से का एग्रीमेन्ट निर्विवाद विक्रय पत्र, आवंटन, किरायानामा आदि

Umila Homes J V
Partner
18/11/16

Umila Homes J V
Partner
18/11/16

Umila Homes J V
Partner
18/11/16

Kumar Vijay Shekhar
18/11/16

Scanned by CamScanner

को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौंपेंगे तथा शेष हिस्सा 50% (पच्चास प्रतिशत) क्षेत्रफल विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा। दोनों पक्षों के हिस्से की गुणवता किसी भी मामले में अलग नही होगी।

8. यह कि भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्त्ता ने यह भी तय किया है कि भवन का अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terres का व्यवहार उक्त इमारत के धार तथा इमारत कि स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ीह किया करेंगे।

9. यह कि भूस्वामी (प्रथम पक्ष) का हिस एवं विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का हिस्सा Architect द्वारा नक्शा बनाये जाने के बाद एवं सम्बधित ऑथोरिटी द्वारा नक्शा पास करने के बाद भूस्वामी (प्रथम पक्ष) विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) के बीच आपसी सहमति से बांट लिया जायेगा।

10. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) मु0 एम0 सी0 सक्षम प्राधिकार से नक्शा स्वीकृत होने के 4 (चार) वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य पूरा करेंगे, इसके लिए अतिरिक्त 6 (छः) महीनें का समय ग्रेस अवधि दिया जायेगा।

11. विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) को अपने हिस्से का 50% (पच्चास) प्रतिशत बिक्री एवं एकरारनामा करने का अधिकार प्राप्त होगा।

12. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) भूस्वामी (प्रथम पक्ष) को उनके हिस्से का 50% (पच्चास) प्रतिशत निर्माण सभी सुविधाओं के साथ विकसित कर निर्माण अवधि के अन्दर सौंप देंगे।

13. यह कि इस विकास कार्य एकरारनामा (Development Agreement) के तहत उभय पक्ष एक–दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में दोनों के प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सीढ़ी, लिफ्ट

Urmila Homes J.V. Partner 18/11/16

Urmila Homes J.V. Partner 18/11/16

Urmila Homes J.V. Partner 18/11/16

Kumar vijay shankar 18/11/16

Scanned by CamScanner

3. यह कि भूस्वामी (प्रथम पक्ष) की आन्तरिक इच्छा से उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ–साथ उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत (आवासीय) आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण करवाने हेतु विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) के साथ इस भूखण्ड का विकास कार्य एकरारनामा (Development Agreement) उभय पक्षों के बीच निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्त्ता पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वस्थता की हालत में अपना–अपना नफा–नुकसान सोच–समझकर बिना किसी के जोर दवाव के किया जाता है।

4. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) इस जमीन पर उपर्युक्त लिए गए निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता द्वारा पूर्णतया वहन किया जायेगा।

5. यंह कि एकरारनामा के होत ही विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) अपने हस्ताक्षर के माध्यम से उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब ही नक्शा बनाएंगे एवं विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) अपने हस्ताक्षर से नक्शा मु0 एम0 सी0 सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत करवायेंगे इसमें भूस्वामी (प्रथम पक्ष) को कोई उजुर वो एतराज नही है वो नही होगा।

6. यह कि उपर्युक्त नक्शा को मु0 एम0 सी0 सक्षम प्राधिकार से अनुमति लेने के लिए ~~विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) के~~ हस्ताक्षर से जमा किया जाएगा, किन्तु प्रथम पक्ष की सहमति भी ली जायेगी, इसमें किसी भी पक्ष को एतराज नही होगा, परन्तु इसमें जो खर्च यानि सभी खर्च विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा वहन किया जायेगा।

7. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्रफल का 50% (पच्चास प्रतिशत) भूस्वामी (प्रथम पक्ष)

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Urmila Homes J V
Partner
18/11/16

Kumar Vijay Shankar
18/11/16

Scanned by CamScanner

खाता नं0	खेसर नं0	रकवा	एराजी
633	447	8 डी0	कुल 35 डी0
635	450	5.6 डी0	
635	450	16.4 डी0	
344	448	4 डी0	
547	451	1 डी0	

सभी प्लॉट का एकजाई चौहद्दी

उत्तर :– जितेन्द्र ओझा,

दक्षिण:– राज नारायण ओझा,

पूरब:– सड़क,

पश्चिम:– दया सिंधु ओझा

–::संदर्भ::–

1. यह कि उपर्युक्त भूखण्ड भूस्वामी (प्रथम पक्ष) की मौरूषी वो खानदानी सम्पति है, जो पूर्वाधिकारियों उपरांत अपने गोतिया पट्टीदार से वजरिये आपसी खानगी बंटवारा के माध्यम से बंटकर प्रथम पक्ष को खास हक वो हिस्सा में मिला है, जिस पर भूखण्ड स्वामी काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहें है, वो लेख्य सम्पति का मालगुजारी रसीद साल व साल अपने नाम से जमाबन्दी नं0–4279 पर अदाय वो वसुल करते चले आ रहें है।

2. यह कि उपर वर्णित सम्पति (भूखण्ड) पर भूस्वामी (प्रथम पक्ष) का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढ़ंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है। भूखण्ड हर प्रकार से स्वत्वरोष वो ऋण भार से मुक्त तथा नुक्स हकियत वो वारदैन से पाक–साफ है।

Urmila Homes J V
Partner
18/11/2016

Kumar Vijay Shankar
18/11/16

Urmila Homes J V
Rakesh Ranjan
Partner
18/11/16

Scanned by CamScanner

एवम्

उर्मिला होम्स जे0 वी0 (URMILA HOMES J.V.) जिसका कार्यालय ग्राम–कोल्हुआ पैगम्बरपुर, थाना–अहियापुर, जिला– मुजफ्फरपुर, द्वारा पार्टनर्स 1. श्री पुरूशोतम पाण्डेय, उम्र–42 वर्ष, पिता–राम सुरेश पाण्डेय, निवासी ग्राम–कोल्हुआ पैगम्बरपुर, थाना–अहियापुर, जिला–मुजफ्फरपुर, 2. श्री अनुपम कुमार, उम्र–40 वर्ष, पिता–श्री अखिलेश्वर सिंह, निवासी ग्राम–न्यू बस्ती महादेवा, सिवान, जिला–सिवान, भारतीय नागरिक। 3. राकेश रंजन, उम्र–35 वर्ष, पिता–रमेश प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम+पोस्ट–गौरा, जिला–छपरा (सारण)। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है। मो0–9431238987

यह कि उपर वर्णित भूस्वामी (प्रथम पक्ष) जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा–35 डिसमील एराजी हकियकत कास्त रैयती कायमी आवासीय परती भूमि पर मालिक मुस्तकिल निर्विवाद रूप से है जो कि अवस्थित . मौजा–किरतपुर गुरूदासपुर उर्फ खषड़ा, थाना–सदर, जिला–मुजफ्फरपुर, रजिस्ट्री ऑफिस एवं सदर रजिस्ट्र ऑफिस वो जिला–मुजफ्फरपुर में स्थित है, जिसका थाना नं0–334 (तीन सौ चौतिस), जिसका सलाना लगान मो0–5/–(पाँच) रूपया अलावे शेष बजरीये अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय, मुशहरी, मुजफ्फरपुर में स्थित है। सम्पत्ति ग्रामीण क्षेत्र के अन्दर है, जिसका खाता, प्लॉट एवं एराजी चौहद्दी निम्नलिखित है:–

Urmila Homes J.V.
Partner
18/11/2016

Urmila Homes J.V.
Partner
18/11/16

Urmila Homes J.V.
Rakesh Ranjan.
18/11/16 Partner

2. Kumar Vijay Shukla.
14/11/16

Scanned by CamScanner

District Registry Office,Muzaffarpur

Token Number 22360 Reg. Year 2016 Serial Number 21601 Deed Number 21[illegible]

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Anupam Kumar						
Sig.	Anupam Kr 18/11/16						
Presented By	Purushotam Pandey (Thourgh)						
Sig.	Purushotam Pandey 18/11/2016						
Claimant	Purushotam Pandey (Thourgh)	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Claimant	Rakesh Ranjan						
Sig.	Rakesh Ranjan 18/11/16						
Executant	Kumar Vijay Shankar						
Sig.	Kumar Vijay Shankar 18/11/16						
Identified By	Munna Kumar						
Sig.	Munna Kumar S/o Late Rabindra Sah 18/11/16						

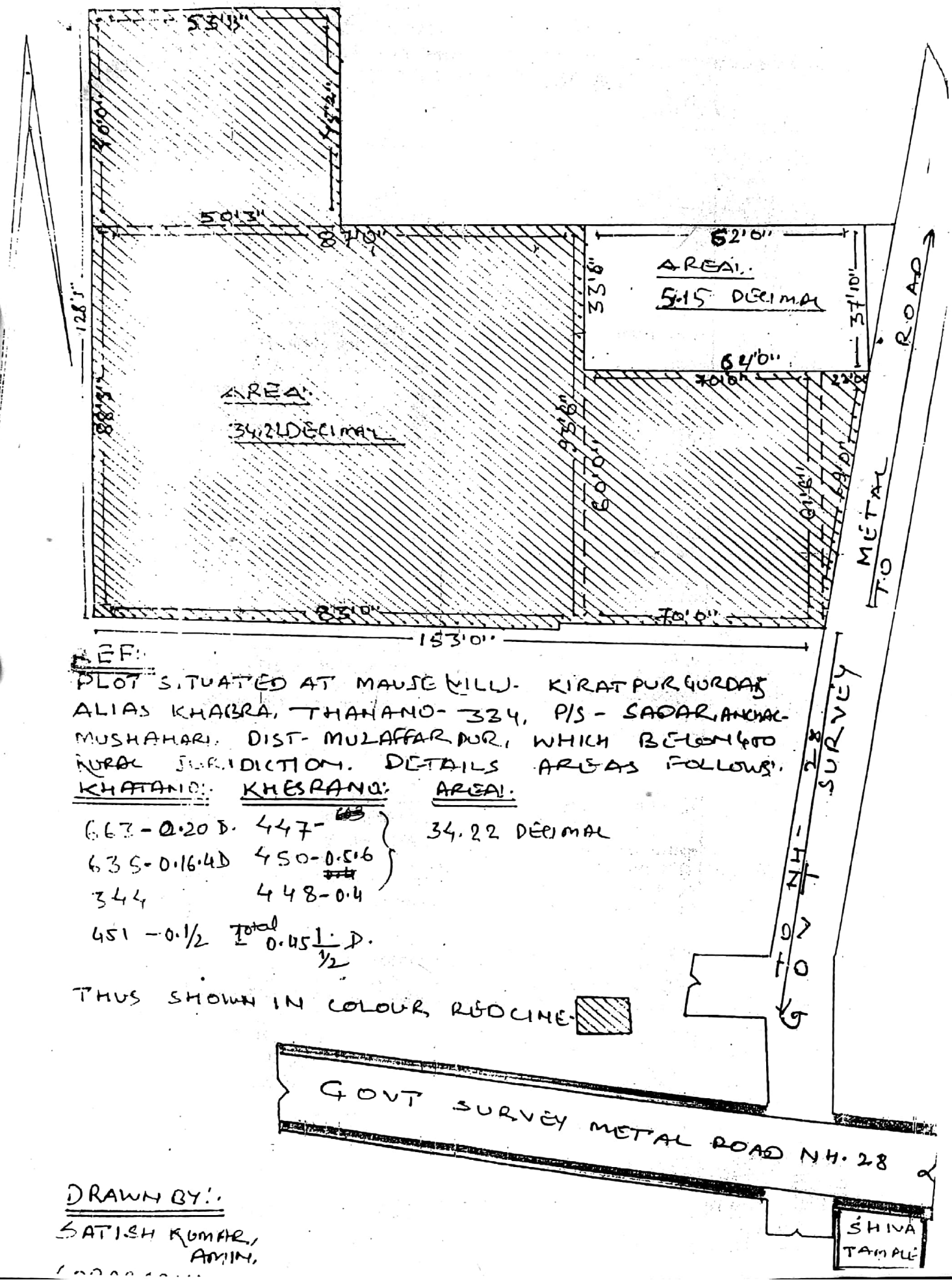
Purushotam Pandey.
18/11/2016

Purushotam Pandey

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 1400sop015

Scanned by CamScanner

SKETCHMAP(NOT TO SCALE).



REF:

PLOT SITUATED AT MAUZE MILL. KIRATPUR GURDAS ALIAS KHABRA, THANA NO- 334, P/S - SADAR, ANCHAL- MUSHAHARI. DIST- MUZAFFARPUR, WHICH BELONGED RURAL JURISDICTION. DETAILS AREAS FOLLOWS:

KHATANO:	KHESRANO:	AREA:
663 - 0.20 D.	447-	34.22 DECIMAL
635 - 0.16.4D	450 - 0.5.6	
344	448 - 0.4	
451 - 0.1/2	Total 0.45 1/2 D.	

THUS SHOWN IN COLOUR RED LINE.

DRAWN BY:

SATISH KUMAR,
AMIN,

Scanned by CamScanner

GOVT. OF BIHAR
REGISTRATION, E.C.S. & PROHIBITION DEPT.
MUZAFFARPUR SCORE MUZAFFARPUR

COURT FEE

Authorization No. 3876

भारत INDIA

STAMP DUTY 00000 बिहार JUDICIAL
Rs. 0000002 -5.2.2015
375263 BIHAR
Zero*Zero*Zero*Zero*Zero*Zero*Two**

STAMP DUTY 00000 बिहार JUDICIAL
0000004 -5.2.2015
375263 BIHAR
Zero*Zero*Zero*Zero*Zero*Zero*Four***

बिहार – भूमि दाखिल खारिज नियमावली–2012

District :-
Nature of Case :-

Case No. 12377 20.14-15

Serial Number and date of order	Order and Signature of Officer	Note of action taken on order with date
1	2	3

14/01/15

श्री / श्रीमति कुमार विजय शंकर
पिता / पति [illegible]
नि० [illegible] थाना [illegible]
अंचल ..... जिला [illegible] ने

निम्नांकित वर्णित भूमि का नियम – 3 उप नियम (1) के अन्तर्गत भूमि के दाखिल खारिज हेतु आवेदन दिया है।

भूमि का विवरण

राजस्व ग्राम मय थाना नं०	खाता	खेसरा	रकवा
[illegible]	633	847	2.34 3/4
334	634	684	
	कोठ	कोठ	

आवेदन पत्र की एक प्रति राजस्व कर्मचारी को जाँच हेतु दें। राजस्व कर्मचारी को आदेश दिया जाता है कि अपना जाँच प्रतिवेदन अंचल निरीक्षक के माध्यम से प्रस्तुत करे। साथ ही साथ प्रपत्र XI एवं प्रपत्र XII के अन्तर्गत नियम – 5 उप नियम (2) आम सूचना एवं विनिर्दिष्ट सूचना निर्गत करें। अभिलेख दिनांक 28/01/15 को उपस्थापित करें।

अंचल अधिकारी
मुशहरी

28/01/15

अभिलेख उपस्थापित। बिहार भूमि दाखिल खारिज नियमावली – 2012 की प्रपत्र XI एवं प्रपत्र XII के अन्तर्गत नियम–5 उप नियम (2) के द्वारा निर्गत सूचना का तामिला प्राप्त। तामिला प्रतिवेदनानुसार किसी भी व्यक्तियों के द्वारा आपत्ति नहीं दी गई है। हल्का कर्मचारी का जाँच प्रतिवेदन अंचल निरीक्षक के माध्यम से प्राप्त। प्रतिवेदनानुसार आवेदित भूमि रैयती खाते की है। भूमि बिहार सरकार, भूदान, भू–हदबन्दी एवं गैरमजरूआ, मठ–मन्दिर धार्मिक स्थल से मुक्त है। भूमि आवेदक के दखल कब्जा में है। भूमि [illegible]

लगान वसूली के हित में दाखिल खारिज की स्वीकृति दी जा सकती है। आवेदित भूमि बिहार सरकार के अन्तर्गत निबंधित है।

हल्का कर्मचारी / अंचल निरीक्षक के जाँच प्रतिवेदन के आधार पर आवेदित भूमि के दाखिल खारिज की [illegible] इस शर्त पर दी जाती है कि भविष्य में किसी की तरह से किसी पक्षकार या सरकार का स्वत्व या हित प्रभावित हुआ तो इसे स्वतः रद्द समझा जायेगा। यह दाखिल खारिज सिर्फ सरकार के राजस्व संग्रहण के हित में किया गया है।

हल्का कर्मचारी को आदेश दिया जाता है कि शुद्धि पत्रानुसार जमाबन्दी सुधार करें तथा जमाबन्दी सुधारकर कार्यालय को संसूचित करें। कार्यवाह सहायक को आदेश दिया जाता है कि [illegible] में जब्त अंकित करे या शुद्धि पत्र पर अंकित जमाबंदी संख्या के साथ जिला अभिलेखागार को ससमय भेज दें। तदनुरूप वाद की कारंवाई समाप्त समझी जायेगी।

लेखापित एवं संशोधित

अंचल अधिकारी
मुशहरी

अंचल अधिकारी
मुशहरी

प्रतिलिपि तैयार किया
[illegible]

तुलना किया
[illegible]
तुलना सहायक

अंचल अधिकारी
मुशहरी, मुज०

Scanned by CamScanner

नामांतरण फारम सं0-5-40

सरकार में निहित स्टेटों के अभिधारियों (रैयतों) का नामांतरण दाखिल खारिज दिलानेवाला शुद्धि-पत्र

जिला..मुजफ्फरपुर अनुमण्डल.पूर्वी सर्किल/अंचल.मुशहरी हल्का नं0- 02 इस्टेट का नाम बिहार-सरकार

क्र0 सं0	पंजी 27 से नामांतरण केश सं0	गाँव	थाना और थाना नं0	नामांतरण से सम्बंध अभिभूति की संख्या	नामांतरण मंजूर करनेवाले पदाधिकार और आदेश की तारीख	नामांतरण किस कारण से होना है बिक्री दान विनियम, उत्तराधिकार या बटवारा हुआ है?	नामांतरण से प्रभावित विनियम का पूरा ब्योरा	कर्मचारी द्वारा हल्कापंजी किस तारीख को शुद्ध की गई ?	अभ्युक्ति
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	12375	बखरुआ	334	633 6577 उत्तराधिकार 1.60.0 634 6578 उत्तराधिकार 0.44.0 635 6579 उत्तराधिकार 0.16.40 636 6580 उत्तराधिकार 0.03.60	31/1/20 मुशहरी	कर्मपदाधिकारी [illegible] 23666 27/12/14	कुमार विजय शंकर सिंह 24 सोनिया 21 बखरुआ 334 खाता खसरा रकबा आना / खाता खसरा रकबा आना 633 847 0.10 / 635 [illegible] 0.16.4 2.35 851 0.34 / 636 [illegible] 0.03.66 0.30 853 0.40 / 635 [illegible] 0.06 856 0.25 / 345 [illegible] 0.01 0.95 2336 0.20 / 547 [illegible] 0.01.09 0.10 4417 0.08 863 0.08 907 0.15 16.05 634 654 0.04 876 0.03 3110 0.08 3106 0.08 3346 0.21 5.30	कुल 2.34 3/4 25.05	
	2014-15			2393 उत्तराधिकार 0.03.60 547 564 उत्तराधिकार 0.01.09				31.1.15	

सं0.....तारीख.....2014-15

हल्का सं0-02 का जानकारी और आवश्यक कार्रवाई के लिए भेजी जाती है।

अंचल अधिकारी
मुशहरी

अंचलाधिकारी
मुशहरी

Scanned by CamScanner

GOVT. OF BIHAR
REGISTRATION, EXCISE & PROHIBITION DEPT.
MUZAFFARPUR SCORE MUZAFFARPUR

COURT FEE

Authorization No. 3876

भारत
सत्यमेव जयते
INDIA

STAMP DUTY 00000 बिहार JUDICIAL
Rs. 0000002 -5.2.2015
375263 BIHAR
Zero-Zero-Zero-Zero-Zero-Zero-Two

STAMP DUTY 00000 बिहार JUDICIAL
0000004 -5.2.2015
375263 BIHAR
Zero-Zero-Zero-Zero-Zero-Zero-Four

2462 8216504

[illegible]-खारिज वाद संख्या 12377 वर्ष 2014-15 राजस्व ग्राम [illegible] राजस्व थाना संख्या [illegible] हल्का संख्या 02 अंचल [illegible] जिला [illegible] अन्तर्गत कुल रकबा 2.343 [illegible] सम्पूर्ण होल्डिंग या उसका भाग [illegible] भूमि के हित अर्जन की ढंग [illegible] दस्तावेज [illegible] एवं तिथि [illegible]
23666
27/12/14

(दाखिल-खारिज के पूर्व जमाबन्दी के ब्यौरे)

जमाबन्दी संख्या	जमाबन्दी रैयत का नाम एवं पूरा पता	भूमि का ब्यौरा: खेसरा संख्या	भूमि का रकबा	[illegible]	लगान	कर्मचारी एवं अंचल निरीक्षक का प्रतिवेदन
633/657	[illegible]	847, 851 [illegible]	1.60		16.05	अंचल अधिकारी महाशय, प्रस्तावित भूमि रैयती खाते की है। भूमि भूदान, भू-हदबन्दी गैरमजरूआ आम एवं बिहार सरकार खास, मठ-मन्दिर, धार्मिक स्थल से मुक्त है। भूमि जमाबन्दीदार के [illegible] के आपने नाम से नामान्तरण हेतु आवेदन [illegible] 23666 दिनांक 27/12/14 [illegible]
634/658	" " "	654 [illegible]	0.44		5.30	
635/659	[illegible]	450	0.16.4		2.35	
636/660	" " " "	974	0.05 3/4		0.50	
2399	[illegible]	634 [illegible]	0.09.6		0.95	
547/564	[illegible]	880 [illegible]	0.03 3/4		0.40	

दाखिल-खारिज के उपरान्त जमाबन्दी के ब्यौरे

633/657	Do	भूमि			—	[illegible]
634/658	Do	भूमि			—	
635/659	Do	भूमि			—	
636/660	Do	974	0.02.09		0.20	
2399	Do	भूमि			—	
547/564	Do	880, 851	0.02.66		0.30	

नयी जमाबन्दी के ब्यौरे

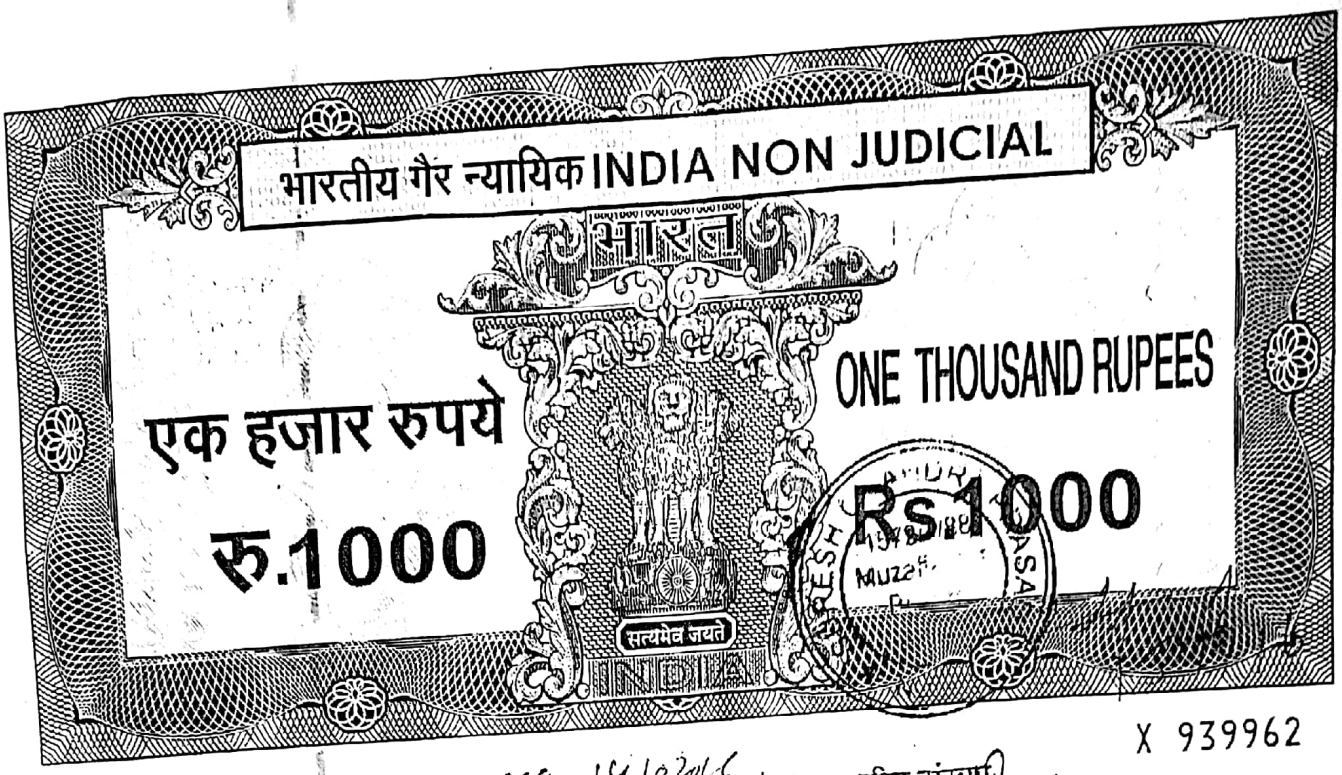
633	कुमार विजय शंकर [illegible]	847	0.10			अ० अ० [illegible]
		851	0.34			
		853	0.40			
		856	0.25			
		2336	0.20			
		447	0.08			
		863	0.08			
634		907	0.15		16.05	
		654	0.04			
		876	0.03			
		3110	0.08			
		3106	0.08			
		3346	0.21		5.30	
635		450	0.16.4		2.35	
636		974	0.03.66		0.30	
635		450	0.05.6		0.95	
14[illegible]		448	0.04			
547		880, 451	0.01.09		0.10	
			2.34 3/4 [illegible]		25.05	

प्रतिलिपि तैयार किया
[illegible]

तुलना किया
[illegible]
21/2/15

अंचल अधिकारी
[illegible]

Scanned by CamScanner



X 939962

बिहार BIHAR

क्रम संख्या 19988 तिथि 14.10.2016 मूल्य 1000 शीट संख्या

क्रेता का नाम एवं पता

रमेश प्रसाद, मुद्रांक बिक्रेता
ला0 नं0 11/77 समाहरणालय,पटना

- 4 OCT 2016

Date 15.10.16

Joint Cooperation Agreements

This Joint Cooperation Agreement (" the Agreement") is entered into on the 15th October 2016 at Patna (Bihar) , INDIA.

BY AND BETWEEN

URMILA HOMES PRIVATE LIMITED , a company incorporated in India , under the companies Act, 2013, having its registered office at Aayachi Gram,Koluha Pagambarpur,P.S – Aahiyapur, Near Bariya Bus stand Dis- Muzaffarpur 842003 . Which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include its successors and Permitted assign (s) of the **FIRST PARTY**

AND

GEN X HOMES PRIVATE LIMITED , a company incorporated in India , under the companies Act, 2013, having registered office at Gen-X Villa Appt.,Raghunath Path,R.P.S More,Bailey Road, Patna-801503. Which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include its successors and Permitted assign (s) of the **SECOND PARTY** .

15/10/2016

Rakesh Ranjan. Authorised 15/10/16 15/10/16

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

Both the parties jointly agreed to do business in the name and style of ***M/s URMILA HOMES JV having registered office at*** Aayachi Gram,Koluha Pagambarpur,P.S – Aahiyapur, Near Bariya Bus stand Dis- Muzaffarpur. 842003.

1, GENERAL PROVISIONS

1.01 Business function. The business of the Joint Venture shall be ***"Construction , development and maintenance of infrastructure facility either residential or commercial and supply of material"***.

1.02 Term of the Agreement. This Joint Venture shall commence on the date first above written and shall continue in existence until terminated, liquidated, or dissolved by law or as hereinafter provided.

2. GENERAL DEFINITIONS

The following comprise the general definitions of terms used in this Agreement:

2.01 Affiliate. An Affiliate of an entity is a person that, directly or indirectly through one or more intermediaries, controls, is controlled by or is under common control of such entity.

2.02 Capital Contribution(s). The capital contribution to the Joint Venture actually made by the parties, including property, cash and any additional capital contributions made.

2.03 Profits and Losses. Any income or loss of the Partnership for income tax purposes determined by the Partnership's fiscal year, including, without limitation, each item of Partnership income, gain, loss or deduction.

3. OBLIGATIONS OF THE JOINT VENTURES

Both parties are responsible for all operations and decisions of the Joint Venture and will be compensated for providing various services.

4. ALLOCATIONS

4.01 Profits and Losses. Commencing on the date hereof and ending on the termination of the business of the Joint Venture, all profits, losses and other allocations to the Joint Venture shall be allocated as follows at the conclusion of each year:
Urmila Homes Private Limited : 50%
Gen X Homes Private Limited : 50%

5. RIGHTS AND DUTIES OF THE JOINT VENTURES

5.01 Business of the Joint Venture. Both the parties shall have full, exclusive and complete authority and discretion in the management and control of the business of the

15/10/16

SURESH CHANDRA PRASAD NOTARY 15/7/1988 Muzaffarpur BIHAR INDIA

15/10/16

Rakesh Ranjan . 15/10/16

15/10/16

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

Joint Venture for the purposes herein stated and shall make all decisions affecting the business of the Joint Venture. At such, any action taken shall constitute the act of, and serve to bind, the Joint Venture. Both the parties shall manage and control the affairs of the Joint Venture to the best of its ability and shall use its best efforts to carry out the business of the Joint Venture.

6. AGREEMENTS WITH THIRD PARTIES AND WITH AFFILIATES OF THE JOINT VENTURES

6.01 Validity of Transactions. Affiliates of the parties to this Agreement may be engaged to perform services for the Joint Venture. The validity of any transaction, agreement or payment involving the Joint Venture and any Affiliates of the parties to this Agreement otherwise permitted by the terms of this Agreement shall not be affected by reason of the relationship between them and such Affiliates or the approval of said transactions, agreement or payment.

6.02 Other Business of the Parties to this Agreement. The parties to this Agreement and their respective Affiliates may have interests in businesses other than the Joint Venture business. The Joint Venture shall not have the right to the income or proceeds derived from such other business interests and, even if they are competitive with the Partnership business, such business interests shall not be deemed wrongful or improper.

7: PAYMENT OF EXPENSES

All expenses of the Joint Venture shall be paid by out of fund of joint venture, if any expenses incurred by any one party shall be reimbursed by the Joint Venture.

8. INDEMNIFICATION OF THE JOINT VENTURES

The parties to this Agreement shall have no liability to the other for any loss suffered which arises out of any action or inaction if, in good faith, it is determined that such course of conduct was in the best interests of the Joint Venture and such course of conduct did not constitute negligence or misconduct. The parties to this Agreement shall each be indemnified by the other against losses, judgments, liabilities, expenses and amounts paid in settlement of any claims sustained by it in connection with the Joint Venture.

9. DISSOLUTION

9.01 Events of the Joint Ventures. The Joint Venture shall be dissolved upon the happening of any of the following events:

(a) The adjudication of bankruptcy, removal or insolvency of either of the parties.
(b) The sale or other disposition, not including an exchange of all, or substantially all, of the Joint Venture assets.
(c) Mutual agreement of the parties.

15/10/2016

15/10/16

SURESH CHANDRA PRASAD
1572/1188
Muzaffarpur
Bihar
INDIA
NOTARY

15/10/16

Rakesh Ranjan 15/10/16

Anupam Jen 15/10/16

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

10. MISCELLANEOUS PROVISIONS

10.01 Books and Records. The Joint Venture shall keep adequate books and records at its place of business, setting forth a true and accurate account of all business transactions arising out of and in connection with the conduct of the Joint Venture.

10.02 Validity. In the event that any provision of this Agreement shall be held to be invalid, the same shall not affect in any respect whatsoever the validity of the remainder of this Agreement.

10.03 Integrated Agreement. This Agreement constitutes the entire understanding and agreement among the parties hereto with respect to the subject matter hereof, and there are no agreements, understandings, restrictions or warranties among the parties other than those set forth herein provided for.

10.04 Headings. The headings, titles and subtitles used in this Agreement are for ease of reference only and shall not control or affect the meaning or construction of any provision hereof.

10.05 Notices. Except as may be otherwise specifically provided in this Agreement, all notices required or permitted here under shall be in writing and shall be deemed to be delivered when deposited in the United States mail, postage prepaid, certified or registered mail, return receipt requested, addressed to the parties at their respective addresses set forth in this Agreement or at such other addresses as may be subsequently specified by written notice.

10.06 Other Instruments. The parties hereto covenant and agree that they will execute each such other and further instruments and documents as are or may become reasonably necessary or convenient to effectuate and carry out the purposes of this Agreement.

10.07 **Non – solicitation:** Each party agrees not to engage in any attempt whatsoever, to her, or to engage as independent contractors, the other's employees or independent contractors during the term of this Agreement except as may be mutually agreed in writing.

10.08. This Agreement shall be governed by law of India and shall be subject to Jurisdiction of court at Patna , Bihar.

10.09: Any dispute or difference between the parties arising out of, or in connection with this Agreement shall at the first instance be referred to the to the management of both parties ("Management") for amicable resolution and the dispute shall be resolved within 30 (Thirty) days from the date the dispute is referred to the management. If the dispute so referred to the Management is not settled within the said 30 (thirty) days, such dispute shall be referred to arbitration and shall be

15/10/16

SURESH CHANDRA PRASAD 1572/J/88 Muzaffarpur Bihar INDIA NOTARY

15/10/16

Rakesh Ranjan

15/10/16

Anupam Lal

18/10/16

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

resolved through arbitration as per provision of Arbitration and conciliation Act of India, 1996 (**"Arbitration Act"**). The arbitral panel shall comprise of a sole arbitrator (**"Arbitrator"**) appointed by mutual consent of the parties. The award of such arbitration shall be final and binding on the parties. The arbitration proceeding shall be conducted in English Language and the seat shall be at Patna .

10.10: Integration and Modifications Clause : This Agreement may be changed only by writing, signed by authorized representatives of the parties.

10.11: The Parties are executing this agreement with an intention to bind themselves and the parties shall perform their obligation accordingly, however , if any provision of this Agreement is determined to be invalid or unenforceable in whole or in part, such provision and the remaining part of such provision and all other provisions of this Agreement shall continue to remain in full force and effect. In such event, the parties undertake to Endeavour in good faith to replace the invalid, illegal or unenforceable provision by a valid, legal and enforceable provision which contains, as nearly as possible, the rights and obligations contained in the provision to be replaced.

10.12 : **Representations and Warranties**

Each party represents and warrants to the other party that :

a) Each party has all requisite power and authority to enter into this Agreement and to consummate the transactions contemplated hereby.

b) The execution, delivery and performance by the representing and warranting party of this Agreement, and the consummation by it of the applicable transactions, has been duly authorized by all necessary action on its part. This Agreement has been duly executed and delivered by the party.

c) The execution, delivery and performance by the representing and warranting party, and the consummation by it of the applicable transactions, does not violate its certificate of formation or other organizational documents or violate any law to which it is subject.

SURESH CHANDRA PRASAD 1572/JJ/88 Muzaffarpur BIHAR INDIA NOTARY

15/10/16

15/10/16

Rakesh Ranjan 15/10/16

15/10/16

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

IN WITNESS WHEREOF the parties have hereunto set their hands the day and year first above written.

For and on behalf of
URMILA HOMES PRIVATE LIMTED

Director

15/10/16

Director

For and on behalf of
GEN X HOMES PRIVATE LIMITED

Rakesh Ranjan
15/10/16
Director

Director

Witnesses

1.

2.

...deponent/s, identified by the Advocate ...
...duly Affirmed & Declared before me that ...
...contents of this affidavit are true to the ...
...best of his/her/ their Knowledge.

15.10.16

S. C. Prasad
ADVOCATE & NOTARY
...ZAFFARPUR (BIHAR)

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner