Serial No. 3064 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 2992

Serial No. 3064 Deed No. 2992

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

This document was presented for registration on **13/05/2024** by **Vijay Kumar Rai**
A stamp duty of Rs. **779500**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **2992** in Book No. **1**, Volume No. **69** on pages from **379** to **396** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **11** / Year **2024**

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

Date: 13/05/2024 Token No: 3123 /2024

Jaisri Shyam Homes Private Limited (Director)
13/05/2024

चेक सूची खसरा पंजी/चेक लिस्ट से
मिलान किया।
.... हस्ताक्षर

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक–13–05–2024 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :–

(I) **श्री विजय कुमार राय (MR. VIJAY KUMAR RAI)** (Aged about-72 Years, Aadhaar-7758 2745 7628, PAN-BLUPR8817C, Mobile-9308937993), पिता का नाम स्वर्गीय हरिलाल राय,

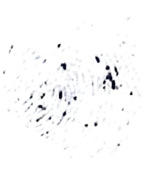
(II) **श्री रवि कुमार (MR. RAVI KUMAR)** (Aged about-34 Years, Aadhaar-6859 5666 3753, PAN-BIBPK2302M, Mobile-9308937993), पिता का नाम श्री विजय कुमार राय,

दस्तावेज जाँचा
लिपिक

Scanned by..................

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 3123 | Reg. Year 2024 | Serial Number 3064 | Deed Number 2992

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Jaisri Shyam Homes Private Limited	✕ Photo	✕ Thumb	✕ Index	✕ Middle	✕ Ring	✕ Little
Claimant Sig.	Mayank Murarka (Dir) Mayank Murarka 13/5/2024						
Executant Sig. भरत कुमार राय	Bharat Kumar Rai (Self And Guardian) 13/5/2024						
Executant Sig.	Chandan Kumar Chandan Kr 13/5/2024						
Executant Sig.	Murari Rai (Self And Guardian) मुरारी राय 13/5/2024						
Executant Sig.	Ravi Kumar Ravi Kr 13/5/2024						
Executant Sig.	Sanket Kumar (Minor)	✕ Photo	✕ Thumb	✕ Index	✕ Middle	✕ Ring	✕ Little
Executant Sig.	Sujal Roy (Minor)	✕ Photo	✕ Thumb	✕ Index	✕ Middle	✕ Ring	✕ Little

SCOF | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By

विजय कुमार राय
13/5/2024

13-May-2

(III) श्री चन्दन कुमार (MR. CHANDAN KUMAR) (Aged about-31 Years, Aadhaar-5740 7463 6073, PAN-KUPPK5238F, Mobile-9308937993), पिता का नाम श्री विजय कुमार राय,

(भूखण्ड स्वामीगण संख्या–I, II एवं III, अनुसूची–I के लॉट–क में वर्णित क्षेत्रफल 62.8107 डिसमिल में से 20.9369 डिसमिल एवं लॉट–ख में वर्णित क्षेत्रफल 1.3131 डिसमिल में से 0.4377 डिसमिल के भूस्वामीगण)

(IV) श्री भरत कुमार राय (MR. BHARAT KUMAR RAI) (Aged about-59 Years, Aadhaar-7170 9269 2860, PAN-AHRPR4109F, Mobile-9308937993), पिता का नाम स्वर्गीय हरिलाल राय वहैसियत स्वयं, पिता, अभिभावक, गारजियन एवं संरक्षक अपने नबालिग पुत्र **संकेत कुमार (SANKET KUMAR)** (Aged about-17 Years, Aadhaar-9138 3152 1628, Mobile-9308937993) की ओर से भी,

(भूखण्ड स्वामीगण संख्या–IV, अनुसूची–I के लॉट–क में वर्णित क्षेत्रफल 62.8107 डिसमिल में से 20.9369 डिसमिल एवं लॉट–ख में वर्णित क्षेत्रफल 1.3131 डिसमिल में से 0.4377 डिसमिल के भूस्वामी)

(V) श्री मुरारी राय (MR. MURARI RAI) (Aged about-53 Years, Aadhaar-8947 6205 6612, PAN-AHUPR6781J, Mobile-9308937993), पिता का नाम स्वर्गीय हरिलाल राय वहैसियत स्वयं, पिता, अभिभावक, गारजियन एवं संरक्षक अपने नबालिग पुत्र **सूजल राय (SUJAL ROY)** (Aged about-18 Years, Aadhaar-6504 1232 2335, Mobile-9308937993) की ओर से भी,

(भूखण्ड स्वामीगण संख्या–V, अनुसूची–I के लॉट–क में वर्णित क्षेत्रफल 62.8107 डिसमिल में से 20.9369 डिसमिल एवं लॉट–ख में वर्णित क्षेत्रफल 1.3131 डिसमिल में से 0.4377 डिसमिल के भूस्वामी)

सभी का निवास स्थान–जयराम बाजार, खगौल, पत्रालय एवं थाना–खगौल, जिला–पटना (बिहार), पिन–801105, राष्ट्रीयता–भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/भवन निर्माता नाम एवं पूरा पता :–

जयश्री श्याम होम्स प्राइवेट लिमिटेड (JAISRI SHYAM HOMES PRIVATE LIMITED) (PAN-AACCJ3493K, GSTIN-10AACCJ3493K1ZM), जो कम्पनी अधिनियम 2013 के अन्तर्गत पंजीकृत है। जिसका कॉर्पोरेट पहचान संख्याः-U45200BR2010PTC015584 है। जिसका कार्यालय–119, नारायण प्लाजा, एक्जीबिशन रोड, पत्रालय–जी0पी0ओ0, थाना–गाँधी मैदान, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800001, द्वारा निदेशक **श्री मयंक मुरारका (MR. MAYANK MURARKA),** (Aged about-32 Years, Aadhaar No.-3013 8255 3619, Mobile-9709555570), पिता का नाम श्री ध्रुव प्रसाद मुरारका, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/द्वितीय पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

Jaisri Shyam Homes Private Limited
Director

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 3123 | Reg. Year 2024 | Serial Number 3064 | Deed Number 2992

PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little

Presented By Vijay Kumar Rai

Sig. विजय कुमार राय
13/5/2024

Executant Vijay Kumar Rai

☒ Photo ☒ Thumb ☒ Index ☒ Middle ☒ Ring ☒ Little

Sig. विजय कुमार राय
13/5/2024

Identified By Sunil Kumar

Sig. Sunil Kumar
13/5/2024

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

निबंधन कार्यालय पटना

13-May-24

—: : सन्दर्भ : :—

हकियत यह है कि अनुसूची–I के लॉट–क में वर्णित भूमि क्षेत्रफल–62.8107 डिसमिल भूमि एवं अन्य भूमि को श्रीमती फूलपति देवी (भूखण्ड स्वामीगण संख्या–I, IV एवं V की माता एवं भूखण्ड स्वामीगण संख्या–II एवं III की दादी), पिता का नाम स्वर्गीय रामदयाल राय वो पति का नाम श्री हरिलाल राय, निवास स्थान–जयराम बाजार, खगौल, परगना–फुलवारी, पत्रालय एवं थाना–खगौल, जिला–पटना (बिहार) ने दिनांक–08–06–1968 ई0 को निर्विवाद विक्रय–पत्र संख्या–3970, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–19, पृष्ठ संख्या–428 से 432, जिला निबंधन कार्यालय–पटना (बिहार) के द्वारा श्रीमती कौलेश्वरी कुंअर, पति का नाम स्वर्गीय देवकी नन्दन भगत, निवास स्थान–जयराम बाजार, खगौल, परगना–फुलवारी, पत्रालय एवं थाना–खगौल, जिला–पटना (बिहार) से खरीद किये हैं वो खरीदारी के दिन से श्रीमती फूलपति देवी (भूखण्ड स्वामीगण संख्या–I, IV एवं V की माता एवं भूखण्ड स्वामीगण संख्या–II एवं III की दादी), अपनी खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामिणी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने तीन पुत्रगण **श्री विजय कुमार राय** (भूस्वामी संख्या–I), **श्री भरत कुमार राय** (भूस्वामी संख्या–IV) एवं **श्री मुरारी राय** (भूस्वामी संख्या–V) को छोड़कर स्वर्गवास कर गई। श्रीमती फूलपति देवी (भूखण्ड स्वामीगण संख्या–I, IV एवं V की माता एवं भूखण्ड स्वामीगण संख्या–II एवं III की दादी) के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् इनके द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू–स्वामीगण की हैसियत से **श्री विजय कुमार राय** (भूस्वामी संख्या–I), **श्री भरत कुमार राय** (भूस्वामी संख्या–IV) एवं **श्री मुरारी राय** (भूस्वामी संख्या–V) काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, आपसी बँटवारा दिनांक–15–05–2005 ई0 को कर लिए, बँटवारा के द्वारा सभी फरीकैन अपने अपने मिले खास हिस्से की सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप **श्री विजय कुमार राय** (भूस्वामी संख्या–I) अपने दो पुत्रगण **श्री रवि कुमार** (भूस्वामी संख्या–II), **श्री चन्दन कुमार** (भूस्वामी संख्या–III), **श्री भरत कुमार राय** (भूस्वामी संख्या–IV) अपने एक मात्र पुत्र **संकेत कुमार** एवं **श्री मुरारी राय** (भूस्वामी संख्या–V) अपने एक मात्र पुत्र **सूजल राय** के साथ पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना–अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को हलका–खगौल नगर परिषद् के माध्यम से **श्री विजय कुमार राय** (भूस्वामी संख्या–I) जमाबन्दी संख्या–336/1, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900052978, भाग वर्तमान–4, पृष्ठ संख्या–34274, **श्री भरत कुमार राय** (भूस्वामी संख्या–IV) जमाबन्दी संख्या–337/1, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900052980, भाग वर्तमान–4, पृष्ठ संख्या–34397 एवं **श्री मुरारी राय** (भूस्वामी संख्या–V) जमाबन्दी संख्या–338/1, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900052981, भाग वर्तमान–4, पृष्ठ संख्या–34442 पर लगान अदा करते हुए चले आ रहे हैं।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

यह कि अनुसूची–I के लॉट–ख में वर्णित भूमि 572 वर्गफीट समतुल्य 1.3131 डिसमिल भूमि को **श्री विजय कुमार राय** (भूस्वामी संख्या–I), **श्री भरत कुमार राय** (भूस्वामी संख्या–IV) एवं **श्री मुरारी राय** (भूस्वामी संख्या–V), तीनों का निवास स्थान–जयराम बाजार, खगौल, पत्रालय एवं थाना–खगौल, जिला–पटना (बिहार), ने अपने स्वअर्जित खास एवं निजी धनराशि के द्वारा दिनांक–26–02–2023 ई0 को खरीदे हैं, जिसका निर्विवाद विक्रय–पत्र संख्या–1660, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–37, पृष्ठ संख्या–198 से 207, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर (बिहार) के द्वारा श्री राहुल वर्मा, पिता का नाम स्वर्गीय लाल बाबु वर्मा, निवास स्थान–सैदपुरा, पत्रालय एवं थाना–खगौल, जिला–पटना (बिहार), पिन–801105 से खरीद किये हैं वो खरीदारी के दिन से **श्री विजय कुमार राय** (भूस्वामी संख्या–I), **श्री भरत कुमार राय** (भूस्वामी संख्या–IV) एवं **श्री मुरारी राय** (भूस्वामी संख्या–V) उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, नामान्तरण मुकदमा संख्या–253/2023–2024 ई0 के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना–अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को हलका–खगौल नगर परिषद् के माध्यम से कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900155925, भाग वर्तमान–39, पृष्ठ संख्या–40 पर लगान अदा करते हुए चले आ रहे हैं।

इस प्रकार अनुसूची–I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामीगण बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहती हुई चली आ रही हैं।

इस तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का विकास एकरारनामा/एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि जयश्री श्याम होम्स प्राइवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

Jaishri Shyam Homes Private Limited
Director

यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला व्यावसायिक/आवासीय इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की निर्माण करेगें।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा :–

1. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद खगौल/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य वर्णित निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्त्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे। इस संदर्भ में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की पूरी जिम्मेदारी होगी कि सम्बन्धित विभाग को देने हेतु आवश्यक सभी भूमि सम्बन्धित दस्तावेज इस एकरारनामा के निष्पादन के तुरन्त बाद विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर दें एवं भूमि के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् नगर परिषद खगौल/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।

2. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के स्वामित्व संबंधित सभी दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति/छायाप्रति विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर देंगें और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसे भी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगें, जिसे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष कार्य के समाप्ति के पश्चात् वापस कर देगें।

3. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तद्नुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद खगौल/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

4. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष सहमत है कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद खगौल/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को

Jalan Shyam Homes Private Limited
(Director)

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृत प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

5. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् खगौल/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) /सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/ नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर देगें तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिषद् खगौल/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् खगौल/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. **यह कि,** दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् खगौल/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) /सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

7. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है, तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की है वो रहेगी एवं इसका निपटारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपने मिलने वाले उपरोक्त हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

8. **यह कि** अनुसूची–I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त दुकान/ ऑफिस/युनिट, फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

9. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामीगण भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं/स्वामियों का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

10. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद् खगौल/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य तीन वर्ष इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, लॉकडाउन, महामारी, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

यह कि समय पर काम नहीं होता है, तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के शेयर का ₹50,000/– प्रति माह किराया दिया जायेगा।

11. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

12. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

13. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबावदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची–I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबावदेह होंगे।

Jabed Shyam Homes Private Limited (Director)

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

14. यह कि, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।
इसी तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

15. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने-अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक-दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

16. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

17. यह कि इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

18. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह सहमति हुई है कि उपरी छत, सेट बैक, सीढी इत्यादि पर सभी फ्लैट में रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा एवं व्यक्तिगण रूप से इस पर किसी का कोई दावा नहीं होगा।

19. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने-अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामीगण होगें एवं अपने-अपने हिस्से के निश्वत् नगरपालिका कर, वस्तु एवं सेवा कर या किसी भी अन्य प्रकार का का कर/टैक्स से सम्बन्धित भुगतान स्वयं उचित माध्यम से करेगें या निर्मित क्षेत्र के अनुपात में दोनों के उपरोक्त हिस्से के अनुसार प्रभाव होगा।

Jalad Shyam Homes Private Limited (Director)

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

20. यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के सटे अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच–मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची –I में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

अगर आस–पास का जमीन जुड़ता है तो प्रथम पक्ष के से सहमति राय–विचार कर आगे बढ़ेगें।

21. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

22. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण होंगे तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से को पृथक/अलग से बेचने/अन्तरण करने एवं किराया पर लगाने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

23. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के अनुसार काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर इस दस्तावेज के माध्यम से अपना–अपना नाम वर्तमान जमाबन्दी धारक के नाम के स्थान पर दाखिल खारीज के द्वारा रजिस्टर–2 में दर्ज कराकर लगान/कर निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से देय करते रहेगें वो इसके अलावे भी जहाँ–जहाँ वो जिस–जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगें अपना नाम दर्ज करा लेगें, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपत्ति न है वो न होगा।

Jatadhari Shyam Homes Private Limited (Director) Mayank Mayank 13/5/2024

24. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :—

(i) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त है।

(ii) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii) कि उक्त भूमि से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर विकासकर्त्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो इसका पूरा निवारण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने खर्च से करेगें।

(iv) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी बेनामी भूखण्ड स्वामीगण के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ऐसे दावे को अपने खर्चे पर समाप्त करेंगे।

(vi) कि उक्त भूमि के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो भूखण्ड स्वामीगण उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामीगण वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचनें, पट्टा/किराया पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग/अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यो के लिये भी आवेदन करेंगे।

(x) कि किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

निबंधन कार्यालय (पटना)

(xi) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सम्बन्धित व्यक्ति/एजेन्सी के द्वारा कर सकते हैं।

(xii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत् न्यायपूर्ण, विधि संगत निर्माण कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

25. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरुप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं।

26. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे एवं किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के किसी भी कार्य में हस्तक्षेप नहीं करेगें।

27. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम आपसी सहमति से होगा, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से इसके नाम को बदला भी जा सकता है।

28. यह कि इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तातरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

29. यह कि निर्माण अवधि में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है इसमें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

30. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

Jai Shyam Homes Private Limited (Director)

निबंधन कार्यालय

31. **यह कि** किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

32. **यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006**/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

33. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन की तिथि से लेकर बहुमंजिला इमारत के निर्माण पूर्ण होने तक किसी प्रकार का विघ्न, प्रतिबंध, अवरोध एवं बाधा उत्पन्न नहीं करेगें क्योंकि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन के पूर्व ही फर्म के कार्य करने के तरीके से अवगत होकर ही इस दस्तावेज का निष्पादन करने हेतु सहमत हुये हैं।

34. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये है कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड, हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति नगर परिषद् खगौल/पटना महानगरीय क्षेत्र /पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे हैं वो न किए हैं और न ही भविष्य में करेंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण इसका पूर्ण निवारण अपने खर्च एवं संसाधन के द्वारा करेंगें।

Jalad Shyam Homes Private Limited (Director)

निबंधन कार्यालय (पटना)

अनुसूची–I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवासीय परती भूमि का विवरणः–

लॉट–क

क्षेत्रफल 62.8107 डिसमिल (बासठ दशमलव आठ एक शून्य सात डिसमिल) आवासीय/ परती रैयती भूमि बाउण्ड्री के साथ, **अवस्थित–बदलपुरा लख से पश्चिम, परगना–फुलवारी शरीफ, थाना–खगौल, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय–पटना (बिहार)। जिसका सर्वे मौजा–बदलपुरा, थाना संख्या–52 (बावन), तौजी संख्या–535/बिहार सरकार, खाता संख्या–80 (अस्सी), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–393 (तीन सौ तिरानवे) का अंश,** सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग **₹** 100/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को हलका–खगौल नगर परिषद् के माध्यम से 1. जमाबन्दी संख्या–336/1, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900052978, भाग वर्तमान–4, पृष्ठ संख्या–34274, 2. जमाबन्दी संख्या–337/1, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900052980, भाग वर्तमान–4, पृष्ठ संख्या–34397 एवं 3. जमाबन्दी संख्या–338/1, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900052981, भाग वर्तमान–4, पृष्ठ संख्या–34442 पर दिया जा रहा है एवं सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:–

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर :– भीम राम, कमरूद्दीन, स्वर्गीय रामेश्वर प्रसाद गुप्ता एवं शत्रुघ्न राम.

दक्षिण :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–246 का अंश.

पूरब :– स्वर्गीय मनोहर लाल सोनी कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–394 का अंश.

पश्चिम :– नाली एवं निर्मल कुमारी सोनी.

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के **कोड सं0–175 पर अंकित है** वो **जोन–2 है।**

जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य **₹**3,81,37,000/– (जिसमें भूमि का मूल्य–**₹**3,76,87,000/– एवं बाउण्ड्री का मूल्य– **₹**4,50,000/–) मात्र है।

लॉट–ख

क्षेत्रफल 572 वर्गफीट समतुल्य 1.3131 डिसमिल (एक दशमलव तीन एक तीन एक डिसमिल) आवासीय परती रैयती भूमि बाउण्ड्री के साथ, **अवस्थित मौजा–सैदपुरा उर्फ सलेमपुर चतुरा, परगना–फुलवारी शरीफ, थाना–खगौल, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय–पटना (बिहार)। जिसका सर्वे थाना संख्या–51 (इक्यावन), तौजी–बिहार सरकार, खाता संख्या–86 (छियासी), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–246 (दो सौ छियालीस) का अंश,** सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹ 10/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को हलका–खगौल नगर परिषद् के माध्यम से कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900155925, भाग वर्तमान–39, पृष्ठ संख्या–40 पर दिया जा रहा है एवं सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:–

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर :– नीज.
दक्षिण :– मेन रोड.
पूरब :– स्व0 मनोहर लाल सोनी के वासिसान.
पश्चिम :– हाल खरीदार.

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के **कोड सं0–173 पर अंकित है** वो **जोन–2 है**।

जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹ 8,38,000/– (जिसमें भूमि का मूल्य–₹7,88,000/– एवं बाउण्ड्री का मूल्य–₹50,000/–) मात्र है।

अनुसूची–I के लॉट–क क्षेत्रफल 62.8107 डिसमिल एवं लॉट–ख क्षेत्रफल 572 वर्गफीट समतुल्य 1.3131 डिसमिल यानि कुल भूमि का क्षेत्रफल 64.1238 डिसमिल का सम्मिलित चौहद्दी

उत्तर :– भीम राम, कमरूद्दीन, स्वर्गीय रामेश्वर प्रसाद गुप्ता एवं शत्रुध्न राम.
दक्षिण :– मेन रोड.
पूरब :– स्वर्गीय मनोहर लाल सोनी कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–394 का अंश.
पश्चिम :– राहुल वर्मा एवं निर्मल कुमारी सोनी.

अनुसूची–I के लॉट–क क्षेत्रफल 62.8107 डिसमिल का बाउण्ड्री के साथ मूल्य–₹3,81,37,000/– एवं लॉट–ख क्षेत्रफल 572 वर्गफीट समतुल्य 1.3131 डिसमिल का बाउण्ड्री के साथ मूल्य–₹8,38,000/– यानि कुल भूमि का क्षेत्रफल 64.1238 डिसमिल बाउण्ड्री सहित का मूल्य–₹3,89,75,000/–

अनुसूची–II

बहुमंजिला इमारत के भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण:–

ढ़ांचा :– पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट / अल्ट्राटेक / लफार्ज या समकक्ष बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में वाल पुट्टी से पुती होगी एवं छत के भीतरी हिस्से में कार्निस होगा।

दरवाजे :– दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे का चौखट 5 इंच और दरवाजा डबल डोर होगा। लकड़ी का एवं अन्य पर सखुआ लकड़ी या समकक्ष का चौखत तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। Asian/Nerolac/ Equivalent.

खिड़कियाँ :– डबल डोर में अल्युमिनियम / लकड़ी के फ्रेम में पूर्णत : glazed खिड़कियाँ।

फर्श :– भिक्ट्रीफाईट टाईल्स 4'4 फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :– सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान jaquar/American Staindeard/Jonshan & Jonshan/ समकक्ष ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथरूम (वाल कमोट पैन) का जमीन भटीफाईल का होगा।

रसोई घर :– ग्रेनाईट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24" उंचा रंगीन glazed टाईल्स।

Jalad Shyam Homes Private ...... (Director)

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0वी0सी0 Conduit Wring सभी शयन कक्ष में A.C प्वाइंट, जिसमें wire, Switch, MCB Havells/Anchor/Scheneider को होगा।

लिफ्ट :– लिफ्ट OTIS/KONE /JOSNSON समकछ इत्यादी।

जेनरेटर :– Kirloskar /Ashok Leyland Mahindra & Electric Transfermer(Schneider, ABB,C & S Only)

बाहरी दिवाल :– 10 इंच चौड़ाई का होगा।

फ्लोर छत :– Heat proofing with good quality।

पार्किंग :– with Crazy floor.

सिढ़ी एवं चौताल :– Green Marble.

गार्डेन :– in Open Space.

पैनल :– L&T, C&S Panel.

रेलिंग (सिढ़ी एवं बालकोनी) :– Heavy Steel/Stainless Steel.

साथ ही मेन डोर में फोरटेबल 360 डिग्री सी.सी.टी.भी कैमरा लगेगा।

उपर्युक्त specifications में pronoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जिसका गुणवत्ता का निर्णय कम्पनी करेंगी।

अनुसूची III

जमीन मालिक के हिस्से की खास विशेष्ताएँ

1. एक बैठकखाने में एक TV प्वाईन्ट तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन प्वाइंट, हैन्ट सेट)
4. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

Jalad Shyam Homes Private Limited
(Director)

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. Sunil Kumar
S/o- Suraj Rai
Vill+Po- Dhanaut
P.S- Rupaspur
Dist- Patna (Bihar)

2. मधुसूदन सिंह
216 नेहरू नगर
पटना 13

विजय कुमार राय 13/5/2024
शरद कुमार राय 13/5/2024
सुरक्षित... 13/5/2024
Ravi kr 13/5/2024
Chandan kr 13/5/2024

(भूखण्ड–स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

Jai Shyam Homes Private Limited
Mayank Mayank
13/5/2024
Director

(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों वो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के कथनानुसार इस निर्विवाद उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा का प्रारूप तैयार किया, उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा के प्रारूप को अच्छी तरह से भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पढ़कर सुना व समझा दिया।

टंकणकर्त्ता

सुबोध कुमार

सुबोध कुमार (अधिवक्ता)
एम.एस.सी., एल.एल.बी.

PROPERTY DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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.	779500/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	800000/-

Registration Fee

FEE PAID

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

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge

500

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

Registering Officer
Danapur

Date: 13/05/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 13th May 2024 by Vijay Kumar Rai Late Harilal Rai by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Danapur

विजय कुमार राय 13/5/2024

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:13/05/2024**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sunil Kumar' age '38' Sex 'M', 'Suraj Rai', resident of 'Dhanaut Near Primary School Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 13/05/2024

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book-I Volume No. 69 on pages on 379 -396, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-11 year 2024. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 13/05/2024