Serial No. 9622 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 9429

Serial No. 9622 Deed No. 9429

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

This document was presented for registration on **01/09/2015** by **Kailash Singh**
A stamp duty of Rs. **524800/-** and other fees of Rs. **20600/-** 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. **9429** in Book No. **1**, Volume No. **189** on pages from **110** to **132** and has been preserved in total **23** pages in C.D. No. **29** / Year **2015**

1/9/2015
Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 01/09/2015 Token No: 9670 /2015

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 31 माह अगस्त सन् 2015 ई० को :–

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

(1) **श्री कैलाश सिंह** पिता का नाम स्वर्गीय रघुन सिंह ,

(2) **श्री विश्वजीत कुमार** ,

(3) **श्री इन्द्रजीत कुमार** ,

(4) **श्री प्रेमजीत कुमार** ,

लेख्यकारी न0 2 से 4 के पिता का नाम श्री कैलाश सिंह ,

(5) **श्रीमती सुलभा देवी** धर्मपत्नी श्री विनय कुमार वो सुपुत्री स्वर्गीय रघुन सिंह ,

सभी का निवास स्थान – रूपसपुर , थाना – रूपसपुर , पत्रालय – सहाय नगर (धनौत) , जिला – पटना , लेख्यकारिणी न0 5 का वर्तमान निवास स्थान ग्राम वो पत्रालय – बलुऑ , थाना – मनेर , जिला – पटना ,

जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित कि या गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड.कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है। M 9334821732

ए वं म्

शारदे **यूनी होम्स** (**SHARDE UNI HOMES**) , 24 , सुर्या एपार्टमेन्ट , फ्रेजर रोड़ , पटना , द्वारा पार्टनर **श्री जवाहर लाल महतो** पिता का नाम स्वर्गीय धनपत महतो , निवास स्थान – सी/31 , इन्द्रापुरी कॉलोनी , थाना – शास्त्रीनगर , पत्रालय – बी0 भी0 कॉलेज , जिला – पटना वो पार्टनर **श्री अनिल कुमार ओझा** पिता का नाम श्री राधेश्याम ओझा , निवास स्थान – मौर्या पथ खाजपुरा , थाना – राजीव नगर , पत्रालय – बी0 भी0 कॉलेज , जिला – पटना , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिकारी नामित साझेदार एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं के बीच सम्पादित हुआ है।

SHARDE UNI HOMES
Managing Partner

यह कि जमीन मालिक मौजा **धनौत** , जो **महुआ बाग से उत्तर** , गॉधीपुरम् में स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , हाल थाना रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 20 (बीस) , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 1242 की एराजी के सर्वे खतियान में श्री नारायण महतो का नाम सर्वे खतियान में दर्ज पाया गया है। सर्वे खतियानी रैयत श्री नारायण महतो एक मात्र पुत्र श्री रघुन सिंह हुये। जो अपने एक मात्र पुत्र श्री कैलाश सिंह , जमीन मालिक संख्या 1 को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास किये। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता के श्री कैलाश सिंह अपने तीन पुत्रगण क्रमशः जमीन मालिक संख्या 2 से 4 के साथ एवं सामिल संयुक्त रूप से काबिज दखिल हुये।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सर्वे खसरा संख्या 1243 की एराजी मवाजी 21 डि0 को श्री रघुन सिंह पिता का नाम स्वर्गीय नारायण महतो ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 11–07–1958 ई0 को नबिस्ते श्री जीत नारायण सिंह पिता का नाम स्वर्गीय राम लाल सिंह , निवास स्थान रूपसपुर , थाना दानापुर , हाल थाना रूपसपुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 6 वास्ते सन् 1959 ई0 के पृष्ट संख्या 98 से 100 , निबंधन संख्या 3499 सन् 1958 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर अपने जीवन कालतक श्री रघुन सिंह स्वयं उक्त खरीदारी सम्पति पर काबिज दखिल रहकर अपने पत्नी श्रीमती प्यारो देवी एवं एकमात्र पुत्र श्री कैलाश सिंह को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता के श्रीमती प्यारो देवी एवं श्री कैलाश सिंह अपने पति एवं पिता स्वर्गीय रघुन सिंह के सम्पति के वारिस हुये वो रहे।

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

और यह कि श्रीमती प्यारो देवी एवं श्री कैलाश सिंह ने मिलकर दिनांक 27–12–1996 ई0 को सर्वे खसरा संख्या 1242 में मवाजी 1 कट्ठा 10 धुर जमीन को अपने पुत्री एवं बहन श्रीमती सुलभा देवी जमीन मालिक संख्या 5 को बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा बिक्री कर दिया। जिसका पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 134 , पृष्ट संख्या 369 से 376 , निबंधन संख्या 9287 सन् 1996 ई0 है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक उक्त श्रीमती सुलभा देवी अपने खरीदारी की गयी सम्पति पर काबिज़ दखिल हुयी वो रही।

तदनुसार जमीन मालिक अनुसूची संख्या –1 में वर्णित सम्पति पर अपने अपने हिस्सा के अनुसार निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्यकारी प्रथम पक्ष लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं। वो उक्त स्वत्व पत्र के आधार पर जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर में दर्ज पाया गया है।

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासक द्वितीय पक्ष के सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर निगम पटना या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

SHARDE UNI HOME
Amit Kumar Singh
Managing Partne

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। लेकिन अन्य किसी भूखण्ड में उत्पन्न हुये किसी विवाद की कोई जिम्मेदारी या असर जमीन मालिक के भूखण्ड पर नहीं होगी और जमीन मालिक के भूखण्ड पर निर्माण कार्य होता रहेगा एवं जमीन मालिक एवं विकासक के बीच निर्धारित अवधि में कार्य पूरा करके निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा देने की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर निगम पटना या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को कुल निर्मित क्षेत्र में **50 प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र प्राप्त होगा। वो शेष **50 प्रतिशत** विकासक का हिस्सा होगा। इस सम्बन्ध में दोनो पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि निर्मित फ्लैट का विभाजन प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने के पश्चात आपसी तालमेल के आधार पर होगा तथा दोनो पक्षों को प्रत्येक तल्ला पर एवं प्रत्येक दिशा में हिस्सा प्राप्त होगा और सम्पूर्ण इमारत का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर निगम पटना या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था को भेजी जायगी।

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर निगम पटना अन्य किसी प्राधिकृत संस्था या कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को अपने हस्ताक्षर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि भवन निर्माण की समय सीमा **तीन वर्ष छः माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल दिया जायेगा , जिसकी गिनती प्राधिकार द्वारा भवन निर्माण हेतू नक्शा पारित होने की तिथि से की जायगी।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने

SHARDE UNI HOMES
Managing Partner

31/08/15

हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13 यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि डेवेलपर अथवा /और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और डेवेलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो , जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेगें।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को उनका हिस्सा सुपुर्द कर देगें , निर्मित क्षेत्र में प्रत्येक कोटि के फ्लैटों , पार्किंग स्थल तथा अन्य सामूहिक उपयोग की चीजे होगी एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से शेष हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र पर अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण उपरोक्त तरीके से किया जायेगा। लेकिन अतिरिक्त निर्माण का निर्धारण एवं स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा। जिसका लिखित एकरारनामा जमीन मालिक एवं विकासक के बीच नक्शा पारित होने के बाद कर लिया जायेगा। परम निर्मित क्षेत्र के अलावा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partne

, प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजो पर भी जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो पी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं , जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत 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 उन्हें जमा करना।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक 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 सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें , जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को , अगर डेवेलपर चाहें तो , जमीन मालिक से ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयॉ , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

Amit Kumar Ojha
31/08/15

कानूनी अथवा Statutory कागजातों पर हस्ताक्षर कराकर डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर कराने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित या इसके किसी हिस्से पर कोइं दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई स्वत्व सम्बन्धी कोई मनोवंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो जमीन मालिक अपने स्वयं के खर्च पर उसका चुनौती देकर निष्पादन करेगे।

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(ड.) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित 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 जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

Amit Kumar Ojha
31/08/15

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक के हिस्सा का निर्धारण पटना नगर निगम या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित नक्शा पारित होने के पश्चात करके डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं , बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र में अपने अपने हिस्सा का बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

20 जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

SHARDE UNI HOMES

Amit Kumar Ojha

Managing Partner

21. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं , डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

22. यह कि नक्शा पारित होने के निर्धारित तिथि तीन वर्ष छः माह एवं इसके पश्चात छः माह की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा। उक्त बिलम्ब दण्ड जमीन मालिक के हिस्से के प्रति फ्लैट के किराया के रूप में मो0 4,000/– चार हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

23. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में सुर्योदय से सूर्यास्त के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी।

24. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , विजली कनेक्शन (मीटर रहित) , इन्टरकॉम , बोरिंग , मोटर इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

25. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पर निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा ,

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर पी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों के उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

27. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि शामिल है , वे पी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. प्रस्तावित इमारत पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची संख्या –I

मौजा धनौत जो महुआ बाग से उत्तर गॉधीपुरम् कॉलोनी में स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , हाल थाना रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 20 (बीस) , तौजी संख्या बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
135 (एक सौ पैंतीस)	1242 (एक हजार दो सौ बेयालिस)	20 डि0
163 (एक सौ तिरसठ)	1243 (एक हजार दो सौ तेतालिस)	21 डि0
	कुल	41 डि0

(या मापी के पश्चात जो भी एराजी आवेगा)

उपरोक्त सर्वे खसरा संख्या 1242 की एराजी में से मवाजी 4.6875 डि0 जमीन जमीन मालिक संख्या 5 की खरीदारी है एवं शेष मवाजी 15.3125 डि0 अन्दर सर्वे

SHARDE UNI HOME
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

खसरा संख्या 1242 एवं सर्वे खसरा संख्या 1243 की एराजी मवाजी 21 डि0 जमीन मालिक संख्या 1 से 4 की विरासतन सम्पत्ति है।

चौहद्दी

उतर	:–	स्वर्गीय रामचरित्र सिंह हाल दिगर खरीदार
दक्षिण	:–	सहायक रास्ता
पूरब	:–	सर्वे रास्ता
पश्चिम	:–	श्री जंगली गोप

यह कि उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय है। जिसका प्रचलित बाजार मूल्य मो0 2,62,40,000/– दो करोड़ बासठ लाख चालिस हजार रूपया मात्र है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा	:–	पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 भूकम्प विरोधी फ्रेम ढांचा।
Civil कार्य	:–	पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसालां।
प्लास्टर	:–	दिवाल पर 1:6 एवं सिलिंग 1:4 का मसाला
परिसज्जन	:–	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. के उपर प्राइमर का कोटींग एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और वेदरकोट से पुती होगी।

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar
Managing Partner

दरवाजें	:—	दरवाजे का चौखट सखुआ लकडी/पत्थर /R.C.C. का तथा दरवाजे का पल्ला हार्ड प्लाई बोर्ड (Water proof ISI Mark) का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।
खिडकियॉ	:—	साल उड /पत्थर /सिमेन्ट का चौखट एवं गम्हार लकडी /अल्युनियम का फ्रेम मे पूर्णतः Glazed खिड.कियॉ ग्रील एवं पेन्टिंग के साथ।
फर्श	:—	फ्लैट के समस्त फर्श क्षेत्र में मार्बल /भिट्रीफायड टाइल्स।
शौचालय	:—	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल , रंगीन Glazed टाइल्स 7 फीट उँचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान Essco / Parryware/Arc/Mark ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम का फ्लोर नन स्कीड टाइल्स का होगा।
रसोई घर	:—	ग्रेनाइट स्लैब का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन Tiles लगेगा।
लिफ्ट		पी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Oswal
Managing Partner

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 वी0 सी0 Conduit Wring (ISI Mark) सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट /ड्राइंग एवं मास्टर शयनकक्ष में केबुल प्वाइंट।

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने Submersible Pump से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. ध्वनिरहित जेनरेटर सभी फ्लैट एवं बोरिंग एवं कॉमन लाइट के लिये दिया जायेगा। फ्लैट मे 300 W प्रति फ्लैट लगाया जायेगा।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं) की व्यवस्था की जायेगी।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
6. सभी फ्लैट में इन्टरकॉम सुविधा दी जायेगी।

SHARDE UNI HOMES

Amit Kumar Ojha

Managing Partner

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

(1) [illegible] 31-08-2015

(2) विक्रमजीत कुमार 31-08-2015

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

SHARDE UNI HOMES
Managing Partne
31/8/15

साक्ष्यगण

1. Rahul Kumar
S/o Jawahar Lal Mahto
C-31, Indrapuri Colony
Opposite Bimla Uday
Durga Mandir, Ashiana
Patna - 800014
31/08/2015

2. [illegible]

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
31/08/15

दस्तावेज जाँचा
31/9/15
हस्ताक्षर

प्रारूपकर्ता

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partne

PAN - ACCAS-3328P

---------- शब्दों में (रु0----------) मात्र

सेतु)

बिहार सरकार (4)

निबंधन विभाग

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं मुख्तामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. प्रेषक का नाम /पता- SHARDE UNI HOMES 24 प्रथमी धनबाद
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----------

2. दस्तावेज का प्रकार- विक्रय पत्र, एग्रीमेंट, दानपत्र, वसियतनामा, विकास समझौता आदि

3. निबंधन कार्यालय---------- अवर निबंधन कार्यालय धनबाद सदर,

4. बैंक का नाम एवं शाखा---------- भारतीय स्टेट बैंक धनबाद.

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प पर आधिक लघु शीर्ष -105- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क-उपशीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विषय कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	524800	524800
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विषय कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20000	20000
मुख्तामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विषय कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		
	कुल योग	544800

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट

कुल राशि शब्दों में ---------- पांच लाख चालीस हजार आठ सौ रुपए

स्थान- धनबाद

तारीख- 31/8/15

* चेक/ड्राफ्ट को विपत्रण पीठ पर अंकित कर दें।

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अनवरित होने पर रसीद ही मान्य होगी

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल सं0 ---------- तारीख ---------- सम्पूर्ण चालान

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रु0 ---------- / शब्दों में----------

रुपये प्राप्त किये

31/08/2015

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण -

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रु0 25/- 600

544800

545400

अवर निबंधन कार्यालय धनबाद सदर

हस्ताक्षर एवं मुहर

SHARDE UNI HOMES

Amit Kumar Dhir

Managing Partn

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

राहुल कुमार
Rahul Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 12/02/1993
पुरुष / MALE



6811 0441 5684

आधार-आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
आत्मज: जवाहर लाल महतो, हाउस न-सी/31, इन्द्रापुरी कॉलोनी, ऑपोजीट बिमला उदय दुर्गा मंदिर, आशियाना दीघा रोड, फुलवारी, पटना, बिहार - 800014

Address:
S/O: Jawahar Lal Mahto, HOUSE NO-C/31, INDRAPURI COLONY, OPPOSITE BIMLA UDAY DURGA MANDIR, ASHIYANA DIGHA ROAD, Phulwari, Patna, Bihar - 800014

6811 0441 5684

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

Rahul Kumar
31/08/2015

अवर निबंधन कार्यालय
फुलवारी (पटना)

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

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. 524800/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Add'l Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 545400/-

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: 600

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20600

Registering Officer
Danapur

Date: 01/09/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 01st September 2015 by Kailash Singh S/O Late Raghun Singh by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:01/09/2015**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rahul Kumar' age '22' Sex 'M', 'S/O Jawahar Lal Mahto', resident of 'H.No.-C/31, Indrapuri Colony, Ashiana Digha Road, Phulwari Sharif, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 01/09/2015

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 189 on pages on 110 -132 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-29 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 01/09/2015

Registering Officer
Danapur

Token No. : 9670 **Year : 2015** **S.No. : 9622** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 9429**

Scanned by.....

SHARDE UNI HOMES

Amit Kumar Ojha

Managing Partner

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

I V 814978

5067 दिनांक 6-8-16 मूल्य 1000/- रुपये सौ रुपये

क्रेता का नाम, पता 211 के सुनील इंदिरा नगर 24 सुभाष पथ पटना

अमित विहार स्टाम्प विक्रेता

अ० क्र० 12/06 सिविल कोर्ट दानापुर

26 JUL 2016

<u>एकरारनामा निस्बत परम निर्मित क्षेत्र के हिस्सा विभाजन के सम्बन्ध में।</u>

यह एकरारनामा **मॉ गायत्री रेसिडेन्सी** में जमीन मालिक एवं विकासक के हिस्सा के विभाजन हेतू आज दिनांक ——— माह अगस्त सन् 2016 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

(1) **श्री कैलाश सिंह** पिता का नाम स्वर्गीय रघुन सिंह ,

(2) **श्री विश्वजीत कुमार** ,

(3) **श्री इन्द्रजीत कुमार** ,

(4) **श्री प्रेमजीत कुमार** ,

लेख्यकारी न0 2 से 4 के पिता का नाम श्री कैलाश सिंह ,

(5) **श्रीमती सुलभा देवी** धर्मपत्नी श्री विनय कुमार वो सुपुत्री स्वर्गीय रघुन सिंह सभी का निवास स्थान – रूपसपुर , थाना – रूपसपुर , पत्रालय – सहाय नगर (धनौत) , जिला – पटना , लेख्यकारिणी न0 5 का वर्तमान निवास स्थान ग्राम वो पत्रालय – बलुऑ , थाना – मनेर , जिला – पटना , जिन्हें इसके आगे **जमीन**

SHARDE UNI HOMES

Amit Kumar Ojha

Managing Partner

13/08/2016

13/08/2016

13/08/2016

मालिक के नाम से संबोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

एवम्

शारदे यूनी होम्स (SHARDE UNI HOMES), ACCFS3328P, 24, सूर्या एपार्टमेंट, फ्रेजर रोड, पटना वर्तमान पता- सी/31, इन्द्रापुरी कॉलोनी, थाना- शास्त्रीनगर, पोस्ट- बी0भी0कॉलेज, जिला- पटना द्वारा पार्टनर **श्री जवाहर लाल महतो** पिता का नाम स्व. धनपत महतो, निवासी- सी/31, इन्द्रापुरी कॉलोनी, थाना- शास्त्रीनगर, पोस्ट- बी0भी0कॉलेज, जिला- पटना वो पार्टनर **श्री अनिल कुमार ओझा** पिता का नाम श्री राधेश्याम ओझा, निवास स्थान- मौर्यापथ, खाजपुरा, थाना- राजीव नगर, पोस्ट- बी0भी0कॉलेज, जिला- पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें इसके आगे **डेवलपर/ भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/ विकासक** इत्यादि नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा- धनौत, जो महुआ बाग से उत्तर, गॉधी पुरम में स्थित है, सर्वे थाना- दानापुर, हाल थाना- रूपसपुर, जिला- पटना के थाना नं.- 20 (बीस), जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या-1 में वर्णित है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में है।

यह कि जमीन मालिक ने अपने उपरोक्त जमीन में आवासीय बहुमंजिला ईमारत निर्माण के उद्देश्य से एक विकासक एकरारनामा का निष्पादन दिनांक 01.09.2015 को शारदे यूनी होम्स, जिन्हें इसके पश्चात् विकासक के नाम से संबोधित किया जायेगा, के नाम से निष्पादित किया। जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या- 9429 के रूप में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 189, पृष्ठ संख्या- 110 से 132 तक सी. डी.-29 वर्ष 2015 ई0 में निबंधित किया गया है।

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

और यह कि विकास एकरारनामा के शर्तो के अनुरूप विकासक ने उक्त भूखंड में एक **माँ गायत्री रेसिडेंसी** के नाम से एक आवासीय बहुमंजिला ईमारत के निर्माण की योजना बनाई तथा विकास एकरारनामा के शर्तो के अनुरूप निर्माणाधीन ईमारत में जमीन मालिक एवं विकासक को मिलने वाले परम निर्मित क्षेत्र का विभाजन होना आवश्यक है, जिसके फलस्वरूप इस एकरारनामा निस्वत फ्लैट विभाजन पत्र का निष्पादन बिहार एपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 ई0 के शर्तो के अनुरूप दोनों पक्षों के बीच किया जा रहा है।

यह कि उभय पक्ष सहमत हुए है कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या-1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला ईमारत की संरचना करेंगे। इसी संदर्भ में विकासक ने बहुमंजिला ईमारत के निर्माण हेतु नक्शा पारित करवाया। जिसका प्लान केश नं.- ..... दिनांक..... ई0 है। उक्त पारित पक्शा के अनुसार माँ गायत्री रेसिडेंसी का कुल परम निर्मित क्षेत्र में मवाजी 39080 वर्गफीट के निर्माण का प्रावधान है। विकासक एकरारनामा के शर्तो के अनुसार उक्त निर्मित जिसमें जमीन मालिक का कुल परम निर्मित क्षेत्र में 50 प्रतिशत है। जिसके अनुसार जमीन मालिक को उक्त बहुमंजिला ईमारत में कुल 19540 वर्गफीट परम निर्मित क्षेत्र प्राप्त होना है।

यह कि उक्त परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार जमीन मालिक को उनके जमीन के अनुपात में निम्नलिखित फ्लैट दिया गया है।

मंजिल	ब्लॉक संख्या	फ्लैट नं.	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)
प्रथम	ए	101	1310
प्रथम	ए	102	1374
प्रथम	ए	103	1285
प्रथम	ए	104	1035
तृतीय	ए	301	1310
तृतीय	ए	302	1374
तृतीय	ए	303	1285
तृतीय	ए	304	1035

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

13/08/2016
13/08/2016
13/08/2016
13/08/2016

मंजिल	ब्लॉक संख्या	फ्लैट नं.	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)
द्वितीय	बी	201	1310
द्वितीय	बी	202	1286
द्वितीय	बी	203	1230
द्वितीय	बी	204	940
चतुर्थ	बी	401	1310
चतुर्थ	बी	402	1286
चतुर्थ	बी	403	1230
चतुर्थ	बी	404	940

कुल:- 19540 वर्गफीट

यह कि उक्त बहुमंजिला ईमारत ब्लॉक-ए एवं बी के निचली तल्ला में स्थित कार पार्किंग में जमीन मालिक को उनके प्रत्येक फ्लैट के साथ एक एक कार पार्किंग भी आवंटित किया जायेगा।

विकासक के हिस्से का फ्लैट

मंजिल	ब्लॉक संख्या	फ्लैट नं.	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)
द्वितीय	ए	201	1310
द्वितीय	ए	202	1374
द्वितीय	ए	203	1285
द्वितीय	ए	204	1035
चतुर्थ	ए	401	1310
चतुर्थ	ए	402	1374
चतुर्थ	ए	403	1285
चतुर्थ	ए	404	1035

मंजिल	ब्लॉक संख्या	फ्लैट नं.	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)
प्रथम	बी	101	1310
प्रथम	बी	102	1286
प्रथम	बी	103	1230
प्रथम	बी	104	940

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

तृतीय	बी	301	1310
तृतीय	बी	302	1286
तृतीय	बी	303	1230
तृतीय	बी	304	940

कुल:- 19540 वर्गफीट

यह कि उक्त बहुमंजिला ईमारत ब्लॉक-ए एवं बी के निचली तल्ला में स्थित कार पार्किंग में विकासक को उनके प्रत्येक फ्लैट के साथ एक-एक कार पार्किंग भी आवंटित किया जायेगा।

यह कि उपरोक्त हिस्सा विभाजन जमीन मालिक एवं विकासक के आपसी सहमति के आधार पर की गयी है बाद में जमीन मालिक या विकासक किसी प्रकार का कोई दावा एक दूसरे के हिस्से पर किसी भी हालत में नहीं करेंगे।

अनुसूची संख्या-1

मौजा- धनौत जो महुआ बाग से उत्तर, गाँधीपुरम कॉलोनी में स्थित है, सर्वे थाना- दानापुर, हाल थाना- रूपसपुर, जिला- पटना के थाना नं.- 20 (बीस), तौजी- बिहार सरकार, जिसका अन्य विवरण निम्नवत है:-

खाता संख्या	सर्वे प्लौट संख्या	एराजी
135 (एक सौ पैतीस)	1242 (एक हजार दो सौ बेयालीस)	20डी0
163 (एक सौ तिरेसठ)	1243 (एक हजार दो सौ तेतालिस)	21डी0
	कुल	41 डी०

चौहद्दी

उत्तर :- स्व. रामचरित्र सिंह हाल दीगर खरीदार
दक्षिण :- सहायक रास्ता
पूरब :- सर्वे रास्ता
पश्चिम :- श्री जंगली गोप

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner

इस वास्ते यह एकरारनामा उभय पक्षों ने अपनी खुशी वो खाहिस से अपने पूर्ण होशों एवं हवास के साथ लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे। **समाप्त।**

साक्ष्यगण :-

1. विनय कुमार
13.8.2016
पिता - स्व० रामेश्वर सिंह
ग्राम पो० - बदनाम
थाना - गर्ल
जिला - पटना

2.

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

1. [illegible]
13,08,16
2. विश्वजीत कुमार
13,08,16
3. इन्द्रजीत कुमार
13.08.16
4. प्रेमजीत कुमार
13-08-2016
5. सुलभा देवी
13-8-16

विकासक का हस्ताक्षर

SHARDE UNI HOMES
Amit Kumar Ojha
Managing Partner