Serial No. 12013 Deed No. 11824

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

This document was presented for registration on **01/12/2020** by **Navneet Prakash**
A stamp duty of Rs. **710300**/- 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. **11824** in Book No. **1**, Volume No. **252** on pages from **200** to **216** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **39** / Year **2020**

Signature with Date
(**Pappu Kumar**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 01/12/2020 Token No: 12305 /2020

Scanned by:

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह उन्नयन ~~मनोबंध~~/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक 01.12.2020 ई० को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

Sub District Registry Office,Danapur

oken Number 12305 | Reg. Year 2020 | Serial Number 12013 | Deed Number 11824

resType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
laimant	Prem Kumar (Dir.)						
ig.	Prem Kumar 01.12.2020						
xecutant	Abhay Kumar						
ig.	Abhay 1/12/2020						
xecutant	Indu Singh						
ig.	इन्दु सिंह 1/12/2020						
resented By	Navneet Prakash						
ig.	Navneet Prakash 01-12-2020						
xecutant	Navneet Prakash						
ig.	Navneet Prakash 01-12-2020	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
xecutant	Panpati Devi						
ig.	पानपती देवी 01-12-2020						
xecutant	Pratik Jee						
ig.	Pratik Jee 01/12/2020						
xecutant	Sunita Sinha						
ig.	Sunita Sinha 01-12-2020						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop019



निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

विक्रयकार द्वारा दिखया गया मौहल्ला .....

.....दानापुर I..... में भूमी संरचना

(रकवा ...५५:५३१२५ / बाउण्ड्री ३१ पिल्लर.....)

/ (फ्लैट का नाम .....नि..... .....) व्यावसायिक लाइन

श्रेणी में पाया, जिसमें आवासीय / ~~व्यावसायिक~~ ~~प्रधान~~ / ~~मुख्य~~ /

सहायक सड़क का मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क चुकाया गया है।

भूमी दाई ओर से पश्चिम से ३ फुट से लगभग.....

.....में स्थित है।

01-12-2020

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

(I) श्री नवनीत प्रकाश (MR. NAVNEET PRAKASH), पिता का नाम श्री ओम प्रकाश कुमार, **Mobile-9939721311, PAN-BTSPP8364G, Aadhaar-5073 4361 7268.**

(II) श्रीमती सुनीता सिन्हा (MRS. SUNITA SINHA), पति का नाम श्री ओम प्रकाश कुमार, **Mobile-9608113969, PAN-AMDPS1001N, Aadhaar-3125 2280 1043.**

दोनों का निवास स्थान एवं पत्रालय–गुंजरचक, थाना–चन्डी, जिला–नालन्दा (बिहार), पिन–803108 एवं वर्तमान निवास स्थान–फ्लैट सं0–402, माँ इन्कलेव, चेसायर होम रोड़, डा0 के0के0 सिन्हा के नजदीक, बरियातु, थाना एवं पत्रालय–बरियातु, राँची (झारखण्ड), पिन–834009.

(III) श्री अभय कुमार (MR. ABHAY KUMAR), पिता का नाम श्री महेश प्रसाद, **Mobile-7631825296, PAN-ASFPK7140J. Aadhaar-2774 3405 1172,**

दोनों का निवास स्थान–घिमोई, थाना–हरनौत, पत्रालय–गोपालपुर, जिला–नालन्दा (बिहार), पिन–803110.

(IV) श्रीमती पानपती देवी (MRS. PANPATI DEVI), पति का नाम श्री सुरेश प्रसाद सिंह एवं पिता का नाम श्री राम लखन सिंह, निवास स्थान एवं पत्रालय–जरखा, थाना–सिंगोरी, जिला–पटना (बिहार), पिन–801110 एवं वर्तमान निवास स्थान–फ्लैट सं0–309, काली टावर, एच0बी0 रोड़, लालपुर चौक, थाना–लालपुर, पत्रालय–जी0पी0ओ0, राँची (झारखण्ड), पिन–834001. **Mobile-9431987568, PAN-ALDPD6541R, Aadhaar-5469 1575 2632.**

(V) श्रीमती इन्दु सिंह (MRS. INDU SINGH), पति का नाम श्री बिन्दु माधव प्रसाद सिंह, निवास स्थान–जमीरा, थाना–आरा मुफसील, पत्रालय–जमीरा, जिला–भोजपुर (बिहार), पिन–802161. **Mobile-9430741495, PAN-ASYPS5238C, Aadhaar-2444 6485 8021.**

(VI) श्री प्रतीक जी (MR. PRATIK JEE), पिता का नाम स्वर्गीय संजय कुमार सिंह एवं माता का नाम स्वर्गीय संगीता देवी, निवास स्थान–दुर्गापुर, थाना–दुर्गापुर, पत्रालय–दुर्गापुर, जिला–खगड़िया (बिहार) वर्तमान निवास स्थान–क्वाटर सं0 246/2/3, रोड सं0–6, आदित्यपुर 2, पत्रालय – आदित्यपुर, सरायकेला, खरसावां, (झारखण्ड), पिन–831013. **Mobile-9304358273, PAN-BCVPJ8377F, Aadhaar-8252 9893 6524**

राष्ट्रीयता–भारतीय, (इसमें इनके उत्तसधिकासीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

Prem Laxman 01-12-2020

Nawnit Prakash 01-12-2020

Sunita Sinha 01/12/2020

01/12/2020

01/12/2020

01/12/2020

Sub District Registry Office,Danapur

oken Number 12305	Reg. Year 2020	Serial Number 12013	Deed Number 11824				
esType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
lentified By	Mahesh Prasad						
ig.							

01-12-2020

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop019

अवर निबंधक कार्यालय दानापुर (पटना)

विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/भवन निर्माता नाम एवं पूरा पता :–
माँ सुनैना कन्सट्रक्सन प्राइवेट लिमिटेड, (MAA SUNAINA CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED) जो भारतीय कम्पनीज एक्ट 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका पंजीयन संख्या – U45200BR2013PTC020286 सन् 2013-2014 है, जिसका कार्यालय– मकान सं0–715 डी, भागवत नगर मेन रोड, कुम्हरार, थाना–अगमकुऑ, जिला–पटना (बिहार), पिन–800 026, द्वारा प्रबन्ध निदेशक **श्री प्रेम कुमार (MR. PREM KUMAR),** पिता का नाम श्री राघो प्रसाद (Shri Ragho Prasad), निवासी मकान सं0–715 डी, भागवत नगर मेन रोड, कुम्हरार, थाना–अगमकुऑ, जिला–पटना (बिहार), पेशा–व्यवसाय, राष्ट्रीयता–भारतीय, जिन्हें आगे **"डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासकर्त्ता"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच निष्पादित हुआ। **Mobile-9304466599, PAN-AAICM6503H.**

Prem kumar 01.12.2020

Sunita Sinha Navneet Prakash 01-12-2020 01/12/2020

Sunil Rai 01/12/2020

01/12/2020

Pratibha Devi 01/12/2020

Abhay Kumar 01/12/2020

–: : सन्दर्भ : :–

हकिकत यह है कि भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष सं0 I एवं II श्री नवनीत प्रकाश एवं श्रीमती सुनीता सिन्हा अपने खास वो निजी धनराशि से अनुसूची–I में वर्णित भूमि में से 5 कट्ठा 10 धुर भूमि को दिनांक–12–11–1999 ई0 को दस्तावेज संख्या–5173, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–81/सन् 2008 ई0, पृष्ठ संख्या–551 से 586 तक, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर (बिहार) के द्वारा श्री सत्येन्द्र प्रसाद, पिता का नाम स्वर्गीय देवनन्दन सोनार, निवास स्थान–सगुना, थाना एवं पत्रालय–दानापुर, जिला–पटना (बिहार), भारतीय नागरिक से खरीद किये हैं एवं खरीदारी के दिन से भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष सं0 I एवं II उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके एवं करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को भाग वर्तमान–10, पृष्ठ सं0 47707 एवं जमाबन्दी संख्या–1889 पर लगान देते चले आ रहे हैं।

यह है कि श्री उदय कुमार एवं भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0 III श्री अभय कुमार अपने खास वो निजी धनराशि से अनुसूची–I में वर्णित भूमि में से 1 कट्ठा 15 धुर भूमि एवं अन्य एराजीयात कुल 3 कट्ठा 10 धुर भूमि को दिनांक–12–11–1999 ई0 को दस्तावेज संख्या–5215, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–82/सन् 2008 ई0, पृष्ठ संख्या–539 से 562 तक, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर (बिहार) के द्वारा श्री सत्येन्द्र प्रसाद, पिता का नाम स्वर्गीय देवनन्दन सोनार, निवास स्थान–सगुना, थाना एवं पत्रालय–दानापुर, जिला–पटना (बिहार), भारतीय नागरिक से खरीद किये हैं एवं खरीदारी के दिन से श्री उदय कुमार एवं भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0 III श्री अभय

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (बिहार)

कुमार उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके एवं करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को भाग वर्तमान–10, पृष्ठ सं0 47541 एवं जमाबन्दी संख्या–1888 पर लगान देते हुये, अपने–अपने हिस्से के अनुसार यानि आधा–आधा श्री उदय कुमार 1 कट्ठा 15 धुर भूमि पर एवं भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0 III श्री अभय कुमार 1 कट्ठा 15 धुर भूमि पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये चले आ रहे हैं।

यह है कि भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष सं0 IV श्रीमती पानपती देवी अपने खास वो निजी धनराशि एवं स्त्रीधन से अनुसूची–I में वर्णित भूमि में से 2 कट्ठा भूमि (कुल 3 कट्ठा 1 धुर भूमि में से) को दिनांक–02–12–1996 ई0 को दस्तावेज संख्या–4825, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–349/सन् 2007 ई0, पृष्ठ संख्या–47 से 64 तक, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर (बिहार) के द्वारा श्री देवनन्दन सोनार पिता का नाम स्वर्गीय नन्द केश्वर साह एवं श्री सत्येन्द्र प्रसाद, पिता का नाम श्री देवनन्दन सोनार, निवास स्थान–सगुना, थाना एवं पत्रालय–दानापुर, जिला–पटना (बिहार), भारतीय नागरिक से खरीद किये हैं एवं खरीदारी के दिन से भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष सं0 IV उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामिणी की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके एवं करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करती हुई दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को भाग वर्तमान–12, पृष्ठ सं0 56598 एवं जमाबन्दी संख्या–2428 पर लगान देते चली आ रही हैं।

यह है कि भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष सं0 V श्रीमती इन्दु सिंह अपने खास वो निजी धनराशि एवं स्त्रीधन से अनुसूची–I में वर्णित भूमि में से 2 कट्ठा भूमि को दिनांक–08–11–1996 ई0 को दस्तावेज संख्या–4828, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–349/सन् 2007 ई0, पृष्ठ संख्या–95 से 106 तक, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर (बिहार) के द्वारा श्री देवनन्दन सोनार पिता का नाम स्वर्गीय नन्द केश्वर साह एवं श्री सत्येन्द्र प्रसाद, पिता का नाम श्री देवनन्दन सोनार, निवास स्थान–सगुना, थाना एवं पत्रालय –दानापुर, जिला–पटना (बिहार), भारतीय नागरिक से खरीद किये हैं एवं खरीदारी के दिन से भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष सं0 V उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामिणी की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके एवं करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करती हुई चली आ रही हैं।

यह है कि भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0 VI श्री प्रतीक जी की माता श्रीमती संगीता देवी अपने खास वो निजी धनराशि एवं स्त्रीधन से अनुसूची–I में वर्णित भूमि में से 3 कट्ठा भूमि को दिनांक–08–11–1996 ई0 को दस्तावेज संख्या–4827, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–349/सन् 2007 ई0, पृष्ठ संख्या–77 से 94 तक, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर (बिहार) के द्वारा श्री देवनन्दन सोनार पिता का नाम स्वर्गीय नन्द केश्वर साह एवं श्री सत्येन्द्र प्रसाद, पिता का नाम श्री देवनन्दन सोनार, निवास स्थान–सगुना, थाना एवं पत्रालय–दानापुर, जिला–पटना (बिहार), भारतीय नागरिक से खरीद किये हैं एवं खरीदारी के दिन से भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0 VI श्री प्रतीक जी की माता श्रीमती संगीता देवी उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामिणी की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके एवं करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करती हुई दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को भाग वर्तमान–10, पृष्ठ सं0 47440 एवं जमाबन्दी संख्या–1887 पर लगान अदा करती हुई, अपने सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने एक पुत्र श्री प्रतीक जी (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0 VI) को छोड़कर स्वर्गवास कर गयी, अपनी माता द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू–स्वामी की हैसियत से श्री प्रतीक जी (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0 VI) शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काविज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए चले आये।

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 रहते हुए चले आ रहे 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 माँ सुनैना कन्सट्रक्सन प्राइवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिप्लेक्स/ग्रुप हाउसिंग/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।

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 एवं आवासीय इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की निर्माण करेगें।

Prem Kumar 01.12.2020

Mamta Prakash 01-12-2020

Sunita Sinha 01/12/2020

Sunita 01/12/2020

Pratibha Devi 01/12/2020

Pratibha 01/12/2020

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 परिषद् दानापुर निजामत/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 नक्शा नगर परिषद् दानापुर निजामत/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 छायाप्रति विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर देंगें और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसका नकल निकाल सकते हैं।
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 परिषद् दानापुर निजामत/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 परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को 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 दानापुर निजामत/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,

Prem Kumar 01.12.2020
Nameet Rakash 01-12-2020
Suraj Singh 01/12/2020
01/12/2020
01/12/2020
01/12/2020

अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिषद् दानापुर निजामत/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 दानापुर निजामत/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** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का निर्माण नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुसार एवं मानक गुणवत्ता के अनुसार करेगें एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा किसी प्रकार का विचलन नहीं किया जायेगा, यदि किसी प्रकार का निर्माण कार्य में विचलन पाया जाता है तो इसकी सम्पूर्ण जबाबदेही विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की होगी।

7. **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।

8. **यह कि,** दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत/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 (पचास) 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 (पचास) 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।

9. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष शेयर वितरण के समय फ्लैटों/यूनिटों के रूप में निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार मूल्य के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को देंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार मूल्य के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को देंगे।

Prem Kumar 01-12-2020

Mumet Rakash 01-12-2020

Sunita Sinha 01/12/2020

01/12/2020

01/12/2020

01/12/2020

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

10. **यह कि** अनुसूची–I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर आपसी सहमति से एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष अपने–अपने उक्त हिस्से पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा। जिसमें आपसी सहमति के आधार पर एकान्तर (Alternate) विधि जैसे–प्रथम तल्ला विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष तो द्वितीय तल्ला भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, तृतीय तल्ला विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष तो चतुर्थ तल्ला भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के अनुसार होगा अथवा प्रथम तल्ला भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को तथा द्वितीय तल्ला विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के अनुसार अल्टरनेट होगा, इसका निर्णय नक्शा पास होने के बाद लिया जायेगा।

11. **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।

12. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के अपने अलावा भूमि के सभी जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण से निबन्धित दस्तावेज के समय निष्पादन करायेगें।

13. **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।

14. **यह कि** प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

15. **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 दानापुर निजामत/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 बहुमंज़िला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य तीन वर्ष छह माह इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी 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, 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।

Prem Kumar 01.12.2020

Nawal Prakash 01-12-2020

Sunita Sinha 01/12/2020

Ajay Kumar 01/12/2020

Ankit 01/12/2020

Pankaj Kumar 01/12/2020

अवर निबंधन कार्यालय

16. **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।

17. **यह कि**, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के दोष के कारण यदि निर्माण कार्य में बाधा होती है तो ऐसी परिस्थिति में, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष विधि सम्मत कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र होंगें।

18. **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।

19. **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।

20. **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।

21. **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 /ई0डब्लू0एस0/आश्रय निधि से सम्बन्धित भुगतान स्वयं उचित माध्यम से करेगें या निर्मित क्षेत्र के अनुपात में दोनों के उपरोक्त हिस्से के अनुसार प्रभाव होगा।

22. 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।

23. 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।

24. 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 पृथक्/अलग से बेचने/अन्तरण करने 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।

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 एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम **"पंचवटी इन्कलेव"** होगा। भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से इसके नाम को बदला भी जा सकता है।

Ram kumar 01/12/2020

Mamat Rakesh 01-12-2020

Sunita Sinha 01/12/2020

01/12/2020

01/12/2020

01/12/2020

अवर निबंधन कार्यालय

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

28. 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।

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

30. 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।

31. 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।

32. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड, उपरोक्त बकाया के अलावे 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 दानापुर निजामत/ 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।

Veera kumar 01.12.2020

Mamut Prakash 01-12-2020

Sunita Singh 01/12/2020

01/12/2020

01/12/2020

33. बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रयोग में लाये जाने वाले सामग्री का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरणः–

ढ़ांचा :– सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत आर0 सी0सी0 भूकम्परोधी फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :– सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का छड़– Tata/Sail/Rastria Ispat Nigam, ईंट–प्रथम कोटी, कॉन्क्रीट– कोडरमा, बालू–सोन, सिमेन्ट–ACC/Ultrateck, Nuvoko साथ ही civil निर्माणकार्य में Mixer Machine, Vaivrator Machine With Nosel for Roof and Piller Construction के लिये उपयोग मे लाना है।

दरवाजे :– दरवाजे का चौखट–Assam, Kapoor सखुआ लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला Century प्लाई बोर्ड, मुख्य द्वार का चौखट का Size 0'5" X 0'3" का होगा एवं आकार 7'0" X 4'0" होगा, Bed Room का चौखट 0'4" X 0'2½" एवं आकार 7'0" X 3'0" होगा, Bathroom एवं Kitchen का आकार 7'0" X 2½'0" होगा.

खिड़कियाँ :– खिड़कियाँ अल्मुनियम का स्लाईडिंग खिड़की ग्रील के साथ होगा।

फर्श :– सिरामिक फ्लोर टाइल्स Kajaria.

शौचालय :– रंगीन Giazed टाइल्स पुरा दिवाल उँचाई तक होगा, नल Jaquar का, पैन, बेसिन–Roca/Parryware/Hindware सभी सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। Pipe for Sanitary-Supreme, शौचालय दरवाजा–PVC/ Aluminium.

रसोई घर :– Granite का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईन्च उंची रंगीन टाइल्स।

लिफ्ट :– Sky Elevator / Otis/Snider का लिफ्ट होगा।

फायर सिस्टमः– बहुमंजिली इमारत फायर सिस्टम से परिपूर्ण होगा।

बिजली व्यवस्थाः–मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0भी0सी0 Conduit Wiring-RR/Havells/Anchore, Pipe for Electric-Malhotra/Durga, Switch Havells / Anchore.

जेनरेटर :– जेनरेटर green chilli/ashok Leyland का होगा।

बहुमंजिली इमारत उष्मा/गर्मी प्रतिरोधी एवं जल प्रतिरोधी होगा.

अन्य विवरण

चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था 250 से 300 फीट गहरा होगा.

33. यह कि बहुमंजिला इमारत के वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ाचा का निर्माण हेतु उपर वर्णित 32 के मानक पर सभी निर्माण कार्य यथा सिविल वर्क, परिसज्जन, दरवाजे, खिड़कियाँ, फर्स, शौचालय, रसोईघर, फायर सिसटम, बिजली, जनरेटर आदि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा करायी जायेगी, इसमें किसी प्रकार का बिचलन भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को स्वीकार नहीं होगा।

अनुसूची–I

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

मौजा	–	मैनपुरशंकर,
परगना	–	फुलवारी शरीफ,
थाना	–	दानापुर,
जिला	–	पटना (बिहार),
राज्य	–	बिहार,
अवर निबंधन कार्यालय	–	दानापुर (बिहार),
जिला निबंधन कार्यालय	–	पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	–	दानापुर (बिहार),

क्षेत्रफल 14 (चौदह) कट्ठा 5 (पाँच) धुर समतुल्य **44.53125 डिसमिल भूमि,**

थाना संख्या	–	24 (चौबीस),
तौजी संख्या	–	5234,
खाता संख्या	–	58 (अन्ठाबन),
कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या	–	401 (चार सौ एक) का अंश,

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर	:–	सहायक सडक.
दक्षिण	:–	श्रीमती सुशीला देवी पति राज कुमार सिंह एवं श्री उदय कुमार, पिता का नाम श्री महेश प्रसाद.
पूरब	:–	श्री सत्येन्द्र प्रसाद पिता स्वर्गीय देव नन्दन सोनार.
पश्चिम	:–	सहायक रास्ता.

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0–144 पर अंकित है एवं जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹3,55,15,000/– (जिसमें भूमि का मूल्य ₹3,50,15,000/– एवं बाउण्ड्री का मूल्य ₹5,00,000/–) है।

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. Suresh Prasad Singh
late Saryu Singh
Flat no. 309, Kali Tower
Lalpur, H.B. Road
Ranchi. (Jharkhand)
834001
01/12/2020

2. Suresh Prasad Singh
late Saryu Singh
Flat no. 309, Kali Tower
Lalpur, H.B. Road, Ranchi
(Jharkhand) 834001
01/12/2020

Pratik Jee
01/12/2020

Asmi
11/12/2020

01/12/2020
Sunita Sinha
01/12/2020

Navneet Prakash
01-12-2020

01/12/2020

(भूखण्ड–स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

Prem Kumar
01.12.2020

(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम 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–

Naz

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

PROPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499



Prem Kumar
01-12-2020

PROHIBITION, EXCISE & REGISTRATION DEPARTMENT GOVT. OF BIHAR

Appointment Slip

Importatnt Note:-

- **If appointment is not confirmed,then do not go to registration office. Wear face cover/face mask compulsorily.**
- **Each party will have to wash his/her hand with soap before putting finger on biometric device.**
- **No person will stand at a distance of less than one meter from other.**
- **No request will be considered for registration of document without appointment.**
- **If e-stamp paper of e-stamp number printed on appointment slip is not attached in the document, then appointment will be considered invalid.**

Dsro Code	: 2802	Office Name	: Danapur
Name of Presentent	: MAA SUNAINA CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED	Reference No	: 280220201129008
Type of Documents	: Agreement or Mem. of Agre	Circle Name	: Danapur
Appointment Date	: 01-12-2020 00:00:00	Appointment Time	: 11:57 AM
Booking Date	: 29-11-2020 00:00:00	Local Body	: Urban

Payment Details

Payment Mode	: Stock Holding
GRN/STK No.	: IN-BR141713922597158

Payment Status

Booking Status	: Confirm
Payment Status	: Confirm
Stamp Amount	: 710300
Registration Fee	: 20000
LLR and Processing Fee	: 0

Note 1 :-This appointment is valid for registration of single document only and print out of confirmed appointment should compulsorily be attached with document to be registered.

Note 2 :-Appointment shall be considered invalid if proof of proper stamp,registration fee and other fees including service charge have not been attached with documents to be registered on this appointment.

Navneet Prakash
01-12-2020

Sign. of Party/Representative

Checked By

Officer-in-Charge

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR14171392259715S
Certificate Issued Date	:	25-Nov-2020 01:20 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01174391872948l2S
Purchased by	:	MAA SUNAINA CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	MAA SUNAINA CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	MAA SUNAINA CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	7,10,300(Seven Lakh Ten Thousand Three Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	7,30,800 (Seven Lakh Thirty Thousand Eight Hundred only)

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

Do not write or type below this line

SR 0007697825

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

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. 710300/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 730800/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	20000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	20000

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

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Danapur

Date: 01/12/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 01st December 2020 by Navneet Prakash S/O- Om Prakash Kumar by profession Others. Status - Executant

Navneet Prakash
01-12-2020

Signature/L.T.I. of Presentant Date:01/12/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Mahesh Prasad' age '63' Sex 'M', 'S/O- Lte Ghri Kundal Prasad Singh', resident of 'Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 01/12/2020

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

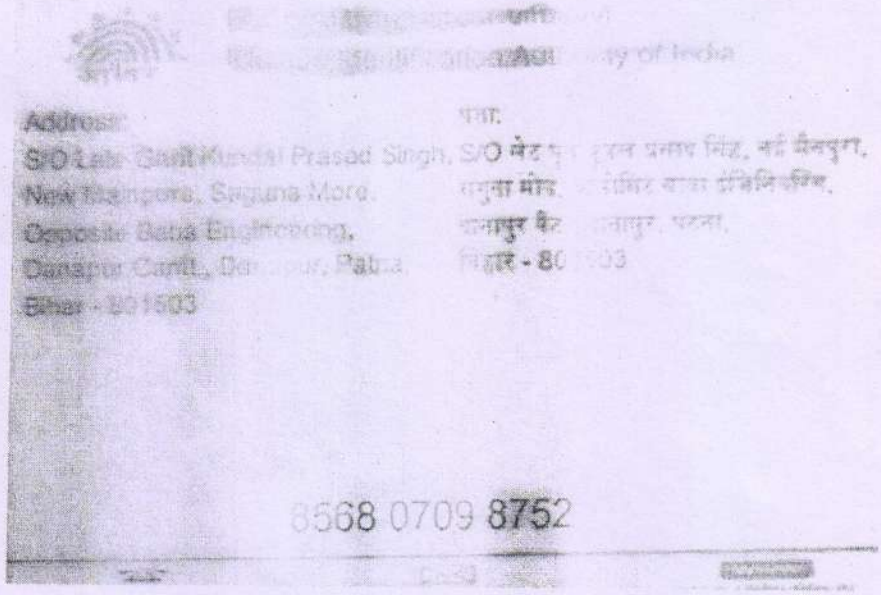
Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 252 on pages on 200 -216, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-39 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 01/12/2020

Token No. : 12305 Year : 2020 S.No. : 12013 SCORE Ver.4.1 **Deed No . :d No . : 11824**





Identifier

Prasad
01/12/2020

Serial No. 12521 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 12322

Serial No. 12521

Deed No. 12322

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

This document was presented for registration on **09/12/2020** by **Uday Kumar**
A stamp duty of Rs. **77580**/- 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. **12322** in Book No. **1**, Volume No. **262** on pages from **355** to **368** and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **40** / Year **2020**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 09/12/2020

Token No: 12838 /2020

Scanned by:.....

दस्तावेज जाचाँ

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक 09.12.2020 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

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

श्री उदय कुमार (MR. UDAY KUMAR), पिता का नाम श्री महेश प्रसाद, निवास स्थान–घिमोई, थाना–हरनौत, पत्रालय–गोपालपुर, जिला– नालन्दा (बिहार), पिन–803110, राष्ट्रीयता–भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

Mobile-9717412164, PAN-ASFPK7283A. Aadhaar-7315 7623 4544.

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

12/9/20

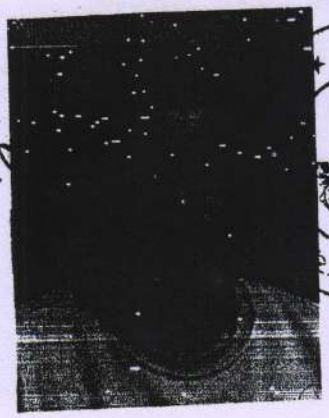
Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 12838 | Reg. Year 2020 | Serial Number 12521 | Deed Number 12322

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Prem Kumar						
Sig.	Prem kumar 09.12.2020						
Presented By	Uday Kumar						
Sig.	Uday Kr. 09/12/2020						
Executant	Uday Kumar	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	Uday Kr. 09/12/2020						
Identified By	Mahesh Prasad						
Sig.	Mprasad 09.12.2020						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop0

(34) 8/12/2020



09/12/2020

पक्षकार द्वारा दिखया गया [redacted] में भूमी संरचना

(रकवा 5.46875 / बाउण्ड्री 3 Feet)

/ (फ्लैट का नाम) ~~Commercial~~

श्रेणी में पाया, जिसमें आवासीय / ~~व्यवसायिक~~ प्रधान / मुख्य /

सहायक सड़क का मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क चुकाया गया है,

भूमी [redacted] में स्थित है।

[redacted]

12/
05.11.20

विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/भवन निर्माता नाम एवं पूरा पता :–
माँ सुनैना कन्सट्रक्सन प्राइवेट लिमिटेड, (MAA SUNAINA CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED) जो भारतीय कम्पनीज एक्ट 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका पंजीयन संख्या – U45200BR2013PTC020286 सन् 2013-2014 है, जिसका कार्यालय– मकान सं0–715 डी, भागवत नगर मेन रोड, कुम्हरार, थाना–अगमकुआँ, जिला–पटना (बिहार), पिन–800 026, द्वारा प्रबन्ध निदेशक **श्री प्रेम कुमार (MR. PREM KUMAR),** पिता का नाम श्री राघो प्रसाद (Shri Ragho Prasad), निवासी मकान सं0–715 डी, भागवत नगर मेन रोड, कुम्हरार, थाना–अगमकुआँ, जिला–पटना (बिहार), पेशा–व्यवसाय, राष्ट्रीयता–भारतीय, जिन्हें आगे **"डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासकर्त्ता"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच निष्पादित हुआ। **Mobile-9304466599, PAN-AAICM6503H.**

–: : सन्दर्भ : :–

हकिकत यह है कि श्री उदय कुमार (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) एवं श्री अभय कुमार ने अपने खास वो निजी धनराशि से अनुसूची–I में वर्णित भूमि एवं अन्य एराजीयात कुल 3 कट्ठा 10 धुर भूमि को दिनांक–12–11–1999 ई0 को दस्तावेज संख्या–5215, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–82/सन् 2008 ई0, पृष्ठ संख्या–539 से 562 तक, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर (बिहार) के द्वारा श्री सत्येन्द्र प्रसाद, पिता का नाम स्वर्गीय देवनन्दन सोनार, निवास स्थान–सगुना, थाना एवं पत्रालय–दानापुर, जिला –पटना (बिहार), भारतीय नागरिक से खरीद किये हैं एवं खसीदारी के दिन से श्री उदय कुमार (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) एवं श्री अभय कुमार उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके एवं करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये, दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को भाग वर्तमान–10, पृष्ठ सं0 47541 एवं जमाबन्दी संख्या–1888 पर लगान देते हुये, अपने–अपने हिस्से के अनुसार यानि आधा–आधा श्री उदय कुमार (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) 1 कट्ठा 15 धुर भूमि पर एवं श्री अभय कुमार 1 कट्ठा 15 धुर भूमि पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये चले आ रहे हैं।

Uday Kr. 09/12/2020
Prem Kumar 09.12.2020

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

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

यह कि माँ सुनैना कन्सट्रक्सन प्राइवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप हाउसिंग/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।

यह कि भूखण्ड स्वामी 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 एवं 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 स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद् दानापुर निजामत/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 स्वामी 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 नक्शा नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।
2. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के स्वामित्व संबंधित सभी दस्तावेजों की छायाप्रति विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर देंगें और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसका नकल निकाल सकते हैं।
3. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

Uday Kr. 09/12/2020

09/12/2020

4. **यह कि** भूखण्ड स्वामी 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 परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को 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 स्वामी 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 दानापुर निजामत/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 दानापुर निजामत/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 दानापुर निजामत/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** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का निर्माण नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुसार एवं मानक गुणवत्ता के अनुसार करेगें एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा किसी प्रकार का विचलन नहीं किया जायेगा, यदि किसी प्रकार का निर्माण कार्य में विचलन पाया जाता है तो इसकी सम्पूर्ण जबाबदेही विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की होगी।

7. **यह कि** इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामी 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।

Uday Kr.
09/12/2020

From team
09.12.2020

निबंधन कार्यालय (पटना)

8. **यह कि,** दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत/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 (पचास) प्रतिशत हिस्सा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

9. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष शेयर वितरण के समय फ्लैटों/यूनिटों के रूप में निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार मूल्य के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को देंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार मूल्य के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को देंगे।

10. **यह कि** अनुसूची–I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर आपसी सहमति से एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष अपने–अपने उक्त हिस्से पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा। जिसमें आपसी सहमति के आधार पर एकान्तर (Alternate) विधि जैसे–प्रथम तल्ला विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष तो द्वितीय तल्ला भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, तृतीय तल्ला विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष तो चतुर्थ तल्ला भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के अनुसार होगा अथवा प्रथम तल्ला भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को तथा द्वितीय तल्ला विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के अनुसार अल्टरनेट होगा, इसका निर्णय नक्शा पास होने के बाद लिया जायेगा।

11. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष की है वो रहेगी एवं इसका निपटारा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपने मिलने वाले उपरोक्त हिस्से के ह्रास ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

12. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के अपने अलावा भूमि के सभी जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण से निबन्धित दस्तावेज के समय निष्पादन करायेगें।

13. **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 स्वामी भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं/स्वामियों का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

Uday Kr. Ram Kumar
09/12/2020

अनुबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

14. **यह कि** प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

15. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद् दानापुर निजामत/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 छह माह इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, 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।

16. **यह कि** भूखण्ड स्वामी 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।

17. **यह कि**, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के दोष के कारण यदि निर्माण कार्य में बाधा होती है तो ऐसी परिस्थिति में, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष विधि सम्मत कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र होगें।

18. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

Uday Kr. Sinha 09/12/2020

09.12.2020

निबंधन कार्यालय ★ दानापुर (पटना)

19. **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 स्वामी प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक–दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

20. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

21. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अपने–अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामी होगें एवं अपने–अपने हिस्से के निश्वत् नगरपालिका कर, वस्तु एवं सेवा कर या किसी भी अन्य प्रकार का का कर/टैक्स /ई0डब्लू0एस0 /आश्रय निधि से सम्बन्धित भुगतान स्वयं उचित माध्यम से करेगें या निर्मित क्षेत्र के अनुपात में दोनों के उपरोक्त हिस्से के अनुसार प्रभाव होगा।

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

23. **यह कि** भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी होंगे तथा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से को पृथक्/अलग से बेचने/अन्तरण करने 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 स्वामी के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

Uday Kr. 09/12/2020

09.12.2020

24. **यह कि** भूखण्ड स्वामी 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 स्वामी की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं।

25. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम **"पंचवटी इन्कलेव"** होगा। भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से इसके नाम को बदला भी जा सकता है।

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

27. **यह कि** निर्माण अवधि में भूखण्ड स्वामी 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।

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

29. **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।

30. **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।

31. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड, उपरोक्त बकाया के अलावे 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 दानापुर निजामत् / 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 स्वामी 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 स्वामी प्रथम पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण इसका पूर्ण निवारण अपने खर्च एवं संसाधन के द्वारा करेंगें।

Prem Kumar
09.12.2020

Uday Kr.
09/12/2020



32. बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रयोग में लाये जाने वाले सामग्री का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरणः–

ढ़ांचा :– सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत आर0 सी0सी0 भूकम्परोधी फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :– सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का छड़– Tata/Sail/Rastria Ispat Nigam, ईट–प्रथम कोटी, कॉन्क्रीट–कोडरमा, बालू–सोन, सिमेन्ट–ACC/Ultrateck, Nuvoko साथ ही civil निर्माणकार्य में Mixer Machine, Vaivrator Machine With Nosel for Roof and Piller Construction के लिये उपयोग मे लाना है।

दरवाजे :– दरवाजे का चौखट–Assam, Kapoor सखुआ लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला Century प्लाई बोर्ड, मुख्य द्वार का चौखट का Size 0'5" X 0'3" का होगा एवं आकार 7'0" X 4'0" होगा, Bed Room का चौखट 0'4" X 0'2½" एवं आकार 7'0" X 3'0" होगा, Bathroom एवं Kitchen का आकार 7'0" X 2½'0" होगा.

खिड़कियाँ :– खिड़कियाँ अल्मुनियम का स्लाईडिंग खिड़की ग्रील के साथ होगा।

फर्श :– सिरामिक फ्लोर टाइल्स Kajaria.

शौचालय :– रंगीन Giazed टाइल्स पुरा दिवाल उँचाई तक होगा, नल Jaquar का, पैन, बेसिन–Roca/Parryware/Hindware सभी सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। Pipe for Sanitary-Supreme, शौचालय दरवाजा–PVC/ Aluminium.

रसोई घर :– Granite का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईन्च उंची रंगीन टाइल्स।

लिफ्ट :– Sky Elevator / Otis/Snider का लिफ्ट होगा।

फायर सिस्टमः– बहुमंजिली इमारत फायर सिस्टम से परिपूर्ण होगा।

बिजली व्यवस्थाः–मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0भी0सी0 Conduit Wiring-RR/Havells/Anchore, Pipe for Electric-Malhotra/Durga, Switch Havells / Anchore.

जेनरेटर :– जेनरेटर green chilli/ashok Leyland का होगा।

बहुमंजिली इमारत उष्मा / गर्मी प्रतिरोधी एवं जल प्रतिरोधी होगा.

अन्य विवरण

चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था 250 से 300 फीट गहरा होगा.

33. यह कि बहुमंजिला इमारत के वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ाचा का निर्माण हेतु उपर वर्णित 32 के मानक पर सभी निर्माण कार्य यथा सिविल वर्क, परिसज्जन, दरवाजे, खिड़कियाँ, फर्स, शौचालय, रसोईघर, फायर सिसटम, बिजली, जनरेटर आदि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा करायी जायेगी, इसमें किसी प्रकार का बिचलन भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को स्वीकार नहीं होगा।

Ram kumar 09.12.2020

Uday Kr. 09/12/2020

नगर (पटना)

अनुसूची–I

विक्रासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवासीय/व्यावसायिक परती भूमि बाउण्ड्री के साथ का विवरणः–

मौजा – मैनपुरशंकर,
परगना – फुलवारी शरीफ,
थाना – दानापुर,
जिला – पटना (बिहार),
राज्य – बिहार,
अवर निबंधन कार्यालय – दानापुर (बिहार),
जिला निबंधन कार्यालय – पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय – दानापुर (बिहार),
क्षेत्रफल 1 (एक) कट्ठा 15 (पन्द्रह) धुर समतुल्य 5.46875 डिसमिल भूमि,
थाना संख्या – 24 (चौबीस),
तौजी संख्या – 5234,
खाता संख्या – 58 (अन्ठाबन),
कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या – 401 (चार सौ एक) का अंश,

–: : **चौहद्दी** : :–

उत्तर :– श्री अभय कुमार (श्री अभय कुमार भूमि पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता माँ सुनैना कन्सट्रक्सन प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में अन्य उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा को निष्पादित एवं निबन्धिन कर चुके है)
दक्षिण :– गली.
पूरब :– श्री सत्येन्द्र प्रसाद पिता स्वर्गीय देव नन्दन सोनार.
पश्चिम :– श्रीमती सुशीला देवी पति राज कुमार सिंह एवं श्रीमती इन्दु सिंह (श्रीमती इन्दु सिंह भूमि पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता माँ सुनैना कन्सट्रक्सन प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में अन्य उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा को निष्पादित एवं निबन्धिन कर चुकी हैं).

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्यूनतम दर पंजी के कोड सं0–144 पर अंकित है एवं जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹38,79,000/– (जिसमें भूमि का मूल्य ₹38,29,000/–एवं बाउण्ड्री का मूल्य ₹50,000/–) है।

Udoy Kr. 09/12/2020

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामी 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. Mrityunjay 09.12.2020 मंदेश्वर प्रसाद पिता– स्व० धृत कुन्दल प्रसाद सिंह न्यू मैनपुरा, बाबा इंजीनियरिंग के सामने, सगुना मोड़, दानापुर, जिला – पटना।

2. Uday Kr. 09/12/2020

(भूखण्ड–स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

Jamalabad Patna 9/12/2020

Prem Kumar 09.12.2020

(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

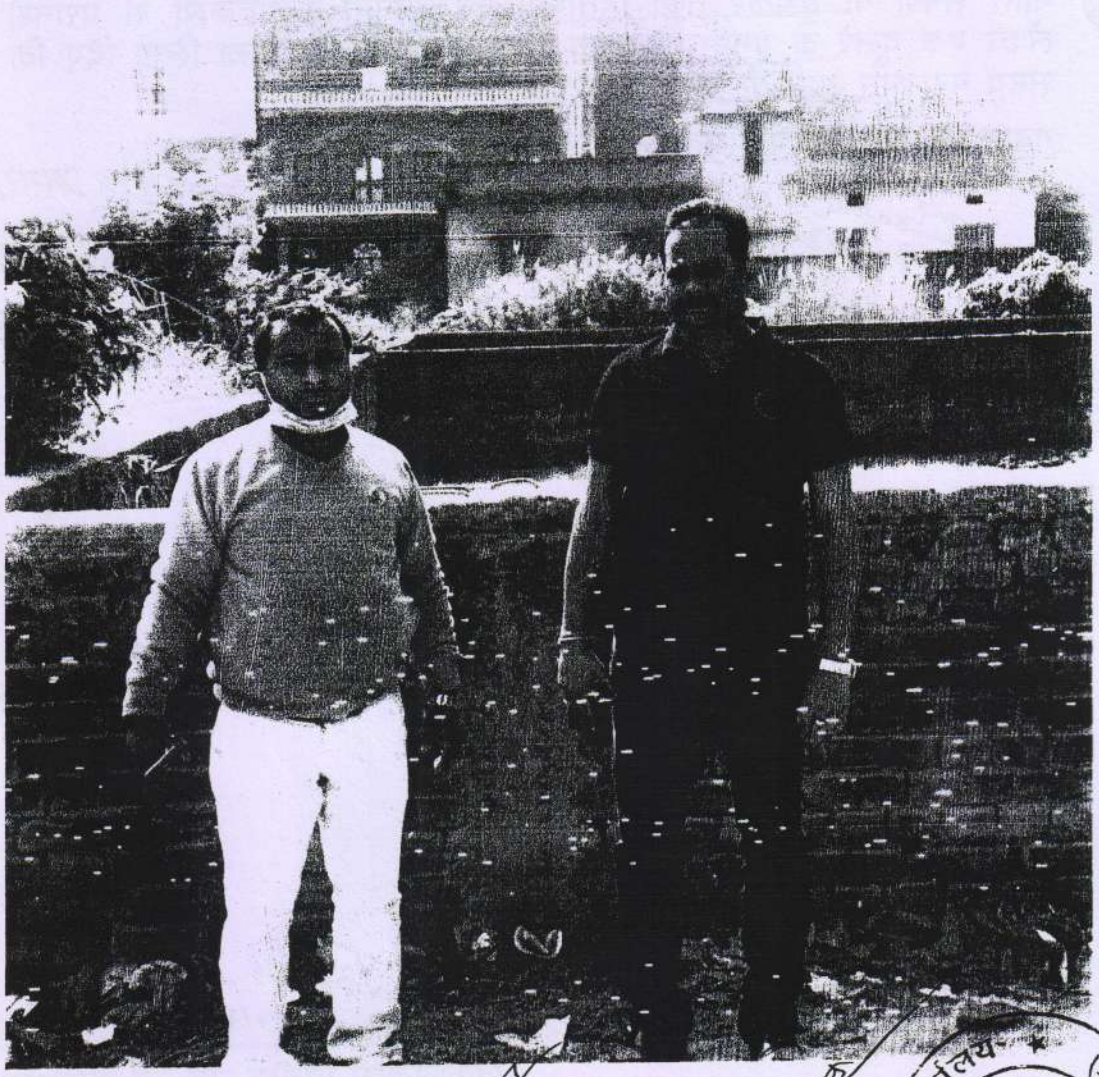
भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के कथनानुसार इस निर्विवाद उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा का प्रारूप तैयार किया, उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा के प्रारूप को अच्छी तरह से भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पढ़कर सुना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

टंकणकर्त्ता– Naveen

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

कार्यालय (पटना)

PROPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499





PROHIBITION, EXCISE & REGISTRATION DEPARTMENT GOVT. OF BIHAR

Appointment Slip

Importatnt Note:-

- **If appointment is not confirmed,then do not go to registration office. Wear face cover/face mask compulsorily.**
- **Each party will have to wash his/her hand with soap before putting finger on biometric device.**
- **No person will stand at a distance of less than one meter from other.**
- **No request will be considered for registration of document without appointment.**
- **If e-stamp paper of e-stamp number printed on appointment slip is not attached in the document, then appointment will be considered invalid.**

Dsro Code	: 2802	Office Name	: Danapur
Name of Presentent	: Maa sunaina construction private limited	Reference No	: 280220201207078
Type of Documents	: Agreement or Mem. of Agre	Circle Name	: Danapur
Appointment Date	: 09-12-2020 00:00:00	Appointment Time	: 12:08 PM
Booking Date	: 07-12-2020 00:00:00	Local Body	: Urban

Payment Details

Payment Mode	: Stock Holding
GRN/STK No.	: IN-BR14522707866885S

Payment Status

Booking Status	: Confirm
Payment Status	: Confirm
Stamp Amount	: 77580
Registration Fee	: 20000
LLR and Processing Fee	: 0

Note 1 :-This appointment is valid for registration of single document only and print out of confirmed appointment should compulsorily be attached with document to be registered.

Note 2 :-Appointment shall be considered invalid if proof of proper stamp,registration fee and other fees including service charge have not been attached with documents to be registered on this appointment.

Sign. of Party/Representative

Checked By

Officer-in-Charge

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR145227707866885S
Certificate Issued Date	:	07-Dec-2020 03:23 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01179385750629975
Purchased by	:	MAA SUNAINA CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	MAA SUNAINA CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	MAA SUNAINA CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	77,580(Seventy Seven Thousand Five Hundred And Eighty only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	98,080 (Ninety Eight Thousand And Eighty only)

Do not write or type below this line

0007962237

Statutory Alert

Endorsement of Certificate of Admissibility

missible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian amp 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. 77580/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 98080/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	19000	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	1000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	20000

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

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Danapur

Date: 09/12/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 09th December 2020 by Uday Kumar S/O- Mahesh Prasad by profession Others. Status - Executant

Uday Kr.
09/12/2020

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:09/12/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Mahesh Prasad' age '63' Sex 'M', 'S/O- Late Prasad ', resident of 'Ehaind Gurudwar Belwatika, Medininagar, Daltonganj, Palamu, Jharkhand'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 09/12/2020

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 262 on pages on 355 -368, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-40 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

उप निबंधन कार्यालय
डाल्टनगंज (पलामू)

Registering Officer
Danapur

Date : 09/12/2020

Token No. : 12838 Year : 2020 S.No. : 12521 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 12322

12/9/20

भारत सरकार

आधार

भारत सरकार

Unique Identification Authority of India

Government of India

नामांकन क्रम / Enrollment No 1025/10029/03486

To,
महेश प्रसाद
Mahesh Prasad
S/O Late Ghrit Kundal Prasad
BEHAIND GURUDWAR BELWATIKA WARD N0 17
Medininagar
Daltonganj Palamu
Jharkhand 822101

02/02/2012

Ref: 877 / 09D / 565704 / 565820 / P

UE288297003IN

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

8568 0709 8752

आधार — आम आदमी का अधिकार

भारत सरकार



महेश प्रसाद
Mahesh Prasad
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1957
पुरुष / Male

8568 0709 8752

आधार — आम आदमी का अधिकार

09.12.2020

निबंधन कार्यालय (पटना)

सत्यमेव जयते
भारत सरकार

आधार

भारत सरकार

Unique Identification Authority of India

Government of India

नामांकन क्रम / Enrollment No 1025/10029/03486

To,
महेश प्रसाद
Mahesh Prasad
S/O Late Ghrit Kundal Prasad
BEHAIND GURUDWAR BELWATIKA WARD N0 17
Medininagar
Daltonganj Palamu
Jharkhand 822101

02/02/2012

Ref: 877 / 09D / 565704 / 565820 / P

UE288297003IN

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

8568 0709 8752

आधार — आम आदमी का अधिकार

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



महेश प्रसाद
Mahesh Prasad
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1957
पुरुष / Male

8568 0709 8752

आधार — आम आदमी का अधिकार

Mahesh Prasad
09.12.2020

आधार नामांकन कार्यालय (पटना)