Serial No. 20274 Circle:-:Danapur (6) Book No. :- 1 Deed No. 18765

Serial No. 20274 Deed No. 18765

Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna
Summary of End of Semester

This document was presented for registration on **19/12/2023** by **Anupama Kashyap (Director)**
Sarvodaya Hospility Ltd
A stamp duty of Rs. **7735900/-** and other fees of Rs. **106025/-** 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 **18765** in Book No. **1**, Volume No. **426** on pages from **451** to **469** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **66** / Year **2023**

SCORE-4.1

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Date: 19/12/2023 Token No: 20502 /2023 Registering Officer, **Patna**

MANAGING DIRECTOR

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक–19.–12–2023 ई० को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

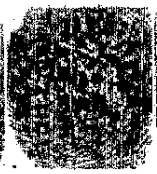
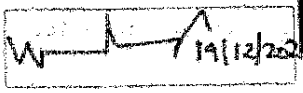
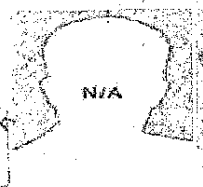
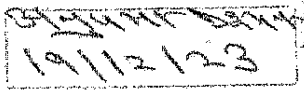
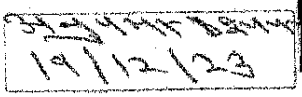
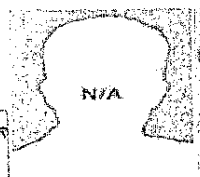
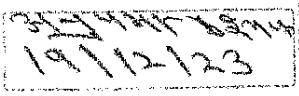
भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :–

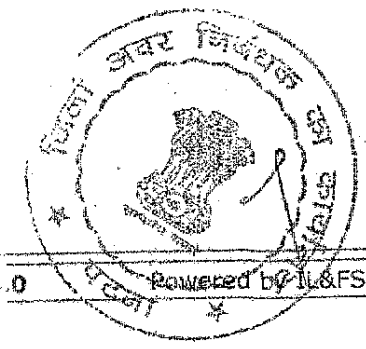
सर्वोदय हॉस्पीटालिटी लिमिटेड (SARVODAYA HOSPILITY LIMITED) (PAN-AANCS7416G), जिसका Registration No.-U55101BR-2009PL15130 OF 2009-2010, जो भारतीय कम्पनी एक्ट, 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कार्यालय–चैम्बर सं०–112, होटल सर्वोदय ओम नन्दा, राजेन्द्र पथ, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800001, द्वारा निदेशक **श्रीमती अनुपमा कश्यप (MRS. ANUPAMA KASHYAP), (Aadhaar No.-6693 4191 6966, PAN-AGHPK4801C, Mobile No.-9431020773),** पति का नाम श्री देवेन्द्र नारायण सिंह, निवास स्थान–टी/501, ब्लॉक–बी, ओम निर्मालय अपार्टमेन्ट, नागेश्वर कॉलोनी, बोरिंग रोड, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800001, 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।

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

District Registry Office, Patna

Token Number 20502 | Reg. Year 2023 | Serial Number 20274 | Deed Number 18765

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Naushad Alam (Managing Director) Ms Azalfa Building Const Pvt Ltd						
Sig.							
Executant	Anupama Kashyap (Director) Sarvodaya Hospility Ltd		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Presented By	Anupama Kashyap (Director) Sarvodaya Hospility Ltd						
Sig.							
Executant	Anupama Kashyap (Director) Sarvodaya Hospility Ltd		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Identified By	Md. Adil Khan						
Sig.							



Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop133



19/12/2023

19/12

विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/द्वितीय पक्ष नाम एवं पूरा पता :–
मेसर्स अजलफा बिल्डिंग कन्सट्रक्सन प्राईवेट लिमिटेड (M/S AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED) (PAN-AAKCA7323D), जो कम्पनी अधिनियम–1956 (1956 का 1) के अन्तर्गत पंजीकृत है। जिसका निबंधन संख्या–यू45201बी.आर.2012 पी.टी.सी 018664 निबंधित कार्यालय हाऊस नं0–506ए/1 न्यु अजिमाबाद कॉलोनी, पोस्ट महेन्द्रू, थाना–बहादूरपुर, जिला–पटना (बिहार), द्वारा प्रबंधक निदेशक–श्री नौशाद आलम (Aged About–53 Year, Aadhaar No.–2892 2278 4824, Mobile-9431025397), पिता–श्री अदालत हुसैन, न्यू अजीमाबाद कॉलोनी, थाना–बहादुरपुर, डाकघर–महेन्द्रू, जिला एवं शहर–पटना (बिहार), राष्ट्रीयता–भारतीय, पेशा–व्यवसाय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे "विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता /द्वितीय पक्ष" इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

=: सन्दर्भ :=

हकिकत यह है कि खाना संख्या–5 में वर्णित भूमि को भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष ने अपने खास एवं निजी धनराशि के द्वारा दिनांक–10–03–2010 ई0 को निबन्धित विक्रय–पत्र सं0–5716, पुस्तक सं0–1, जिल्द सं0–91, पृष्ठ संख्या–446 से 466, सी0डी0–15/2010 ई0, सिरियल सं0–6591, टोकन सं0–6607/2023 ई0, जिला निबन्धन कार्यालय–पटना (बिहार) के द्वारा मो0 हिसामुल हक, पिता का नाम स्वर्गीय मो0 अनामुल हक, निवास स्थान–हाजी शुभान गली, मदीना मस्जिद के नजदीक, हिन्द पिडी, थाना–रॉची, जिला–रॉची (झारखण्ड), मो0 वसीम, नजमा खातुन, दोनों के पिता का नाम स्वर्गीय मो0 अजीम एवं स्वर्गीय समीना खातुन, निवास स्थान–बड़ी हवेली, मैनपुरा, थाना–दानापुर, जिला– पटना (बिहार), मो0 खुर्शीद जमन, मो0 फखरू जमन, फरहत अफजा, शरवत अफजा, तलत आरा, निखत आरा एवं रफत अफजा, सभी के पिता का नाम स्वर्गीय मो0 अनीशुज जमन एवं स्वर्गीय जहिदा खातुन, सभी का निवास स्थान–बड़ी हवेली, मैनपुरा, थाना–दानापुर, जिला–पटना (बिहार), से खरीदे हैं वो खरीदारी के दिन से पूर्व भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष, उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, दाखिल खारिज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका–नगर परिषद् दानापुर को 1. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900112426, भाग वर्तमान–50 एवं पृष्ठ संख्या–26, 2. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900154049, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ संख्या–34, 3. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900155420, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ संख्या–73 एवं 4. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900155421, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ संख्या–74 पर लगान अदा करते हुये चले आ रहे हैं।

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

पटना

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 मेसर्स **अजलफा बिल्डिंग कन्सट्रक्सन प्राईवेट लिमिटेड**, एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

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 व्यासवायिक 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 शर्तों 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 नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

पटना

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

3. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य F.A.R. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद् दानापुर निजामत् /पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

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 निजामत्/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 निजामत्/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/संशोधित नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे।

6. 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।

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

7. यह कि, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अनुसूची–1 में वर्णित संपूर्ण भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का 27.5 प्रतिशत हिस्सा के रुप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को एवं 72.5 प्रतिशत हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

8. 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।

9. 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 द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

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

11. 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।

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

पटना

12. 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 निजामत्/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 पाँच वर्ष इसके अतिरिक्त छह माह साल 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, लॉकडाउन, महामारी, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

13. 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 दोनो पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

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

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

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

जिला अवर निबंधक पटना
पटना

16. 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।

17. 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।

18. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के बसिकाओं 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।

19. 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।

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

AZAD BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

निबंधक का
पटना

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 होंगे एवं अपने–अपने हिस्से के निश्वत् नगरपालिका कर, वस्तु एवं सेवा कर या किसी भी अन्य प्रकार का का कर/टैक्स से सम्बन्धित भुगतान स्वयं उचित माध्यम से करेगें या निर्मित क्षेत्र के अनुपात में दोनों के उपरोक्त हिस्से के अनुसार प्रभाव होगा।

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 स्वामी 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 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 पृथक/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।

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

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

26. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :–

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

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

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

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

(v) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष दोनों आपसी सहयोग से मिल जुलकर उसको समाप्त करेंगे।

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

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

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

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

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

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

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

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

27. 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।

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

29. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि बनने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम अजलफा ट्रेड सेन्टर (AZALFA TRADE CENTRE) रखेगें, जिसमें किसी भी पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति न है ना भविष्य में होगा।

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

31. 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।

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

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

33. 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।

34. 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।

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

36. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये है कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड, हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति नगर परिषद् 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 निश्चत् 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।

37. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष सर्वोदय हॉस्पीटालिटी लिमिटेड को कुल मो0 ₹3,40,00,000/–(तीन करोड़ चालिस लाख) रूपये मात्र RTGS के माध्यम से नन–रिफन्डेबुल राशि के रूप में दे दिया गया है। जिसका विवरण निम्न प्रकार है :–

1. ₹ **1,68,00,000/- (एक करोड़ अड़सठ लाख)** रूपया RTGS Dated-02.08.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।
2. ₹ **1,68,00,000/- (एक करोड़ अड़सठ लाख)** रूपया RTGS Dated-02.08.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।
3. ₹**3,40,000/- (तीन लाख चालीस हजार) रूपया टी0 डी0 एस0.**
4. ₹**60,000/- (साठ हजार) रूपया** Cheque Dated-16-01-2024, के माध्यम से दिया गया हैं।

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

जिला अवर निबंधक पटना

अनुसूची–I

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

क्षेत्रफल 43.23 कट्ठा (तेतालीस दशमलव दो तीन कट्ठा) समतुल्य 58846.8375 वर्गफीट समतुल्य 135.09375 डिसमिल, व्यावसायिक परती रैयती भूमि बाउण्ड्री सहित, **अवस्थित मौजा–मैनपुर शंकर, थाना–दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय एवं जिला–पटना (बिहार)। जिसका थाना संख्या–24 (चौबीस), तौजी संख्या–5234 (पाँच हजार दो सौ चौतीस), खाता संख्या–35 (पैंतीस), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–362 (तीन सौ बासठ) का अंश** एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹ 400/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका–नगर परिषद् दानापुर को 1. कंप्यूटरीकृत–जमाबन्दी संख्या–212139900112426, भाग वर्तमान–50 एवं पृष्ठ संख्या–26, 2. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900154049, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ संख्या–34, 3. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या– 212139900155420, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ संख्या–73 एवं 4. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900155421, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ संख्या–74 पर दिया जा रहा है एवं सम्पत्ति जो नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के अंदर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित हैः–

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–362 का अंश.
दक्षिण :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–362 का अंश.
पूरब :– प्रधान सड़क.
पश्चिम :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–288.

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0–144 पर अंकित है। जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹ **35,27,45,000/–(पैंतीस करोड़ सताईस लाख पैंतालीस हजार रूपया) मात्र** (जिसमें भूमि का मूल्य ₹ **35,12,45,000/-** एवं बाउण्ड्री का मूल्य ₹ **15,00,000/–** है।)

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR
19/12/23

Sarvodaya Hospitality Limited
Director
19/12/23

निबंधक
19/12/23

अनुसूची–II

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

FOUNDATION : R.C.C. Raft foundation as per the design of Structural Consultants.

PLINTH : Car parking over R.C.C. capping beam and D.P.C. with water proofing compound

SUPER STRUCTURE : R.C.C. framed structure with partition wall of class-A bricks work with cement mortar.1:4

ROOF SLAB : R.C.C. Roofing Slab.

FLOORING : Good quality marble flooring will be provided.

ELECTRIC WIRING : Concealed P.V.C. conduit wiring using copper conductor with best quality electrical accessories

KITCHEN : Kitchen top slab of granite, 2' height glazed tiles on dado with steel sink and Jaguar make C.P.fittings

BATHROOM : Antiskid floor tiles flooring and glazed tiles on all walls up to Ceiling with Jaguar make C.P fittings and good quality sanitary Ware.

INTERIOR FINISH : All Interior surfaces shall be provided with Wall putty.

EXTERIOR FINISH : weather resistance paint shall be provided in exterior portion of the building.

DOOR : Sal wood door frames, factory made commercial ply wood flush Door shutter (Green/century make) shall be provided.

WINDOW : Fully glazed wooden / UPVC/Aluminium windows shall be Provided

PAINTING : Door frame and door shutter shall be painted with enamel paint of approved make and shade.

LIFT : Lift facility will be provided.

GENERATOR : Generator facility of adequate capacity will be provided.

INTERCOM : Intercom facility will be provided.

Borewell : Edequate capacity bore well shall be provided.

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

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. Devendra Narayan Singh 19-12-23
Devendra Narayan Singh
S/o late Basudeo Prasad Singh
T/501, Block-B, OM-Nirmalya
Apartment, Nageshwar Colony,
Boring Rd, Patna-800001

Sarvodaya Hospitality Limited
Director 19/12/23

सर्वोदय हॉस्पीटालिटी
(भूखण्ड–स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR 19.12.23

2. Md Ashik Khan 19-12-23
S/o Md Hasnain
Gola Ghar Chowraha
Patna

मेसर्स अजलफा बिल्डिंग कन्सट्रक्सन प्राईवेट लिमिटेड
(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

जिला अवर निबंधक पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 7735900/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addi.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 7841925/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	100000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		
							TOTAL-		105025

LLR + Proc Fee Service Charge

LLR	0	
Proc.Fee	0	1000
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 106025

Registering Officer
Patna

Date: 19/12/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 19th December 2023 by Anupama Kashyap (Director) Sarvodaya Hospility Ltd Devendra Narayan Singh by profession Others. Status - Executant

19/12/23

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:19/12/2023**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Md. Adil Khan' age '26' Sex 'M', 'Md. Hasnain', resident of 'Near Police Line, P.S.- Gandhi Maidan, Dist.- Patna.',), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 19/12/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 426 on pages on 451 -469, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-66 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 19/12/2023

Token No. : 20502 Year : 2023 S.No. : 20274 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 18765

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2301449956
Certificate Issue Date	:	19-Dec-2023 03:09 PM
GRN No.	:	BHR20231200398526E, BHR20231200426149E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300019075
Party Name	:	AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	4159620 (Forty One Lakh Fifty Nine Thousand Six Hundred Twenty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	38000 (Thirty Eight Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	4197620 (Forty One Lakh Ninety Seven Thousand Six Hundred Twenty Only)

19/12/2023

IN 2301454993

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. 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.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300598951
Certificate Issue Date	:	03-Aug-2023 01:21 PM
GRN No.	:	BHR20230701022733E, BHR202308000011068E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300008669
Party Name	:	AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	3576280 (Thirty Five Lakh Seventy Six Thousand Two Hundred Eighty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	65025 (Sixty Five Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	3642305 (Thirty Six Lakh Forty Two Thousand Three Hundred Five Only)

IN 2300601415

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. 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.

Serial No. 20275 Circle:-;Danapur (6) Book No. :- 1 Deed No. 18766

Serial No. 20275 Deed No. 18766

Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **19/12/2023** by **Anupama Kashyap (Director) Sarvodaya Hospility Ltd**.
A stamp duty of Rs. **10222440**/- and other fees of Rs. **2057575**/- 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. **18766** in Book No. **1**, Volume No. **426** on pages from **470** to **495** and has been preserved in total **26** pages in C.D. No. **66** / Year **2023**

बिहार सरकार
SCORE-4.1

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Patna

Date: 19/12/2023 Token No: 20500 /2023

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD. MANAGING DIRECTOR

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक--19--12--2023 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

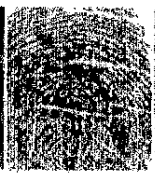
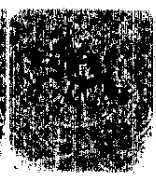
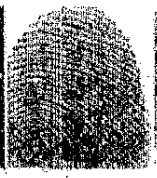
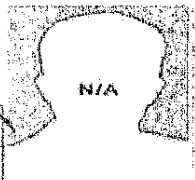
भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :--

(I) सर्वोदय हॉस्पीटालिटी लिमिटेड (SARVODAYA HOSPILITY LIMITED) (PAN-AANCS7416G), जिसका Registration No.-U55101BR-2009PL15130 OF 2009-2010, जो भारतीय कम्पनी एक्ट, 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कार्यालय--चैम्बर सं0--112, होटल सर्वोदय ओम नन्दा, राजेन्द्र पथ, शहर एवं जिला--पटना (बिहार), पिन--800001, द्वारा निदेशक **श्रीमती अनुपमा कश्यप (MRS. ANUPAMA KASHYAP), (Aadhaar No.-6693 4191 6966, PAN-AGHPK4801C, Mobile No.-9431020773),** पति का नाम श्री देवेन्द्र नारायण सिंह, निवास स्थान--टी/501, ब्लॉक--बी, ओम निर्मालय अपार्टमेन्ट, नागेश्वर कॉलोनी, बोरिंगरोड, शहर एवं जिला--पटना (बिहार), पिन--800001, राष्ट्रीयता--भारतीय,

For, Sarvodaya Grih Nirman Pvt. Ltd. Director 19-12-23
Sarvodaya Hospitality Limited Director 19-12-23

District Registry Office,Patna

Token Number 20500 | Reg. Year 2023 | Serial Number 20275 | Deed Number 18766

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Naushad Alam (Director) Ms Azaifa Building Const Pvt Ltd						
Sig.		19/12/23					
Executant	Anupama Kashyap (Director) Sarvodaya Grih Nirman Pvt Ltd						
Sig.		19/12/23					
Presented By	Anupama Kashyap (Director) Sarvodaya Hospility Ltd						
Sig.		19/12/23					
Executant	Anupama Kashyap (Director) Sarvodaya Hospility Ltd						
Sig.		19/12/23					
Identified By	Md. Adil Khan						
Sig.		Md Adil Khan 19/12/23					



Ver.4.0 | Powered by L&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop133

19-12-23

19/12

(II) सर्वोदय गृह निर्माण प्राईवेट लिमिटेड (SARVODAYA GRIH NIRMAN PRIVATE LIMITED) (PAN-AAGCS9922A), जिसका Registration No.-03-06933 of 1995-96, जो भारतीय कम्पनी एक्ट, 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कार्यालय–एल/001, ब्लॉक–बी, ओम निर्मालयज्ञ, बोरिंग रोड, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800001, द्वारा निदेशक **श्रीमती अनुपमा कश्यप (MRS. ANUPAMA KASHYAP), (Aadhaar No.-6693 4191 6966, PAN-AGHPK4801C, Mobile No.-9431020773),** पति का नाम श्री देवेन्द्र नारायण सिंह, निवास स्थान–टी/501, ब्लॉक–बी, ओम निर्मालय अपार्टमेन्ट, नागेश्वर कॉलोनी, बोरिंग रोड, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन– 800001, राष्ट्रीयता–भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामीगण/ प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/द्वितीय पक्ष नाम एवं पूरा पता :–

मेसर्स अजलफा बिल्डिंग कन्सट्रक्सन प्राईवेट लिमिटेड (M/S AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED) (PAN-AAKCA7323D), जो कम्पनी अधिनियम 1956 (1956 का 1) के अन्तर्गत पंजीकृत है। जिसका निबंधन संख्या–यू45201बी.आर.2012 पी.टी.सी 018664 निबंधित कार्यालय हाऊस नं0–506ए/1 न्यु अजिमाबाद कॉलोनी, पोस्ट महेन्द्रू, थाना–बहादूरपुर, जिला–पटना(बिहार), द्वारा प्रबंधक निदेशक–**श्री नौशाद आलम, पिता–श्री अदालत हुसैन,** न्यू अजीमाबाद कॉलोनी, थाना–बहादुरपुर, डाकघर–महेन्द्रू, जिला एवं शहर–पटना(बिहार), राष्ट्रीयता–भारतीय, पेशा–व्यवसाय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/द्वितीय पक्ष** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

: : सन्दर्भ : :–

हकिकत यह है कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि **भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष** की खास खरीदगी सम्पत्ति का अंश हैं जिसे **भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष** ने विभिन्न विक्रय दस्तावेज के माध्यम से अपने अपने नाम से खरीद किए है। जिसमें प्रथम विक्रय दस्तावेज को **सर्वोदय गृह निर्माण प्राईवेट लिमिटेड (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष** सं0–II) ने दिनांक–12–03–2009 ई0 को क्षेत्रफल–10 कट्टा, निबन्धित विक्रय दस्तावेज सं0–3597, पुस्तक सं0–1, जिल्द संख्या–60, सी0डी0 सं0–10/2009, पृष्ठ संख्या–582 से 591, सिरियल संख्या–4054 एवं टोकन संख्या–4093/सन् 2009 ई0, जिला निबन्धन कार्यालय–पटना (बिहार) के द्वारा डॉ0 एस. एम. बदरून हसन, पिता का नाम स्वर्गीय शमसूल हसन, निवास स्थान–सगुना बड़ी हवेली, पत्रालय–दानापुर केंट, थाना–दानापुर,

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD. MANAGING DIRECTOR

For, Sarvodaya Grih Nirman Pvt. Ltd. Director

Sarvodaya Hospitality Limited Director

जिला–पटना वो वर्तमान पता–रोड नं0–3–जे, न्यु पाटलिपुत्रा, पत्रालय एवं थाना–पाटलिपुत्रा, शहर एवं जिला– पटना (बिहार) से खरीदे है वो खरीदारी के दिन से **सर्वोदय गृह निर्माण प्राईवेट लिमिटेड (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष** सं0–II) उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये चले आ रहे हैं।

यह कि द्वितीय विक्रय दस्तावेज को **सर्वोदय हॉस्पीटालिटी लिमिटेड (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष** सं0–I) ने दिनांक–17–01–2011 ई0 को क्षेत्रफल–2 कट्ठा 4 धुर, निबन्धित विक्रय दस्तावेज सं0–884, पुस्तक सं0–1, जिल्द संख्या–15, सी0डी0 सं0–3/2011, पृष्ठ संख्या–353 से 361, सिरियल संख्या–1113 एवं टोकन संख्या–1082/सन् 2011 ई0, जिला निबन्धन कार्यालय–पटना (बिहार) के द्वारा मोहम्मद इसमाइल खान एवं मोहम्मद शकील, दोनों के पिता का नाम स्वर्गीय रसुल, निवास स्थान–आनन्द बाजार, दानापुर, परगना–फुलवारी, पत्रालय–दानापुर कैन्ट, थाना–दानापुर, जिला–पटना (बिहार) से खरीदे है वो खरीदारी के दिन से **सर्वोदय हॉस्पीटालिटी लिमिटेड (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष** सं0–I) उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये चले आ रहे हैं।

यह कि तृतीय विक्रय दस्तावेज को **सर्वोदय हॉस्पीटालिटी लिमिटेड (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष** सं0–I) ने दिनांक–12–03–2021 ई0 को क्षेत्रफल 8.68 कट्ठा, निबन्धित विक्रय दस्तावेज सं0–3939, पुस्तक सं0–1, जिल्द संख्या–99, सी0डी0 सं0–13/2021, पृष्ठ संख्या–563 से 577, सिरियल संख्या–3699 एवं टोकन संख्या–3775/सन् 2021 ई0, जिला निबन्धन कार्यालय–पटना (बिहार) के द्वारा मो0 रेयाज, पिता का नाम स्वर्गीय मो0 मुनीम, इसरात मुनीम, पिता का नाम स्वर्गीय मो0 मुनीम, नजहत मुनीम, पिता का नाम स्वर्गीय मो0 मुनीम, मो0 फारूक आजम, पिता का नाम स्वर्गीय मो0 मुनीम एवं मो0 साहब, पिता का नाम स्वर्गीय मो0 मुनीम, सभी का निवास स्थान–दरजी टोला, सब्जीबाग, पत्रालय–बॉकीपुर, थाना– पीरबहोर, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800004 से खरीदे है वो खरीदारी के दिन से **सर्वोदय हॉस्पीटालिटी लिमिटेड (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष** सं0–I), उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये चले आ रहे हैं।

AZAFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For Sarvodaya Gruh Nirman
Director

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

पटना

यह कि चतुर्थ विक्रय दस्तावेज को **सर्वोदय हॉस्पीटालिटी लिमिटेड (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष** सं0–I) ने दिनांक–12–03–2021 ई0 को क्षेत्रफल–3.878 कट्ठा, निबन्धित विक्रय दस्तावेज सं0–3940, पुस्तक सं0–1, जिल्द संख्या–99, सी0डी0 सं0–13/2021, पृष्ठ संख्या–578 से 592, सिरियल संख्या–3700 एवं टोकन संख्या–3743/सन् 2021 ई0, जिला निबन्धन कार्यालय–पटना (बिहार) के द्वारा मो0 सफीकुज्जमं, पिता का नाम स्वर्गीय मो0 जफीरजुम्मन एवं मो0 खालीकुज्जमं, पिता का नाम मो0 जफीरजुम्मन, मो0 मोदुज्जमं, पिता का नाम स्वर्गीय मो0 जफीरजुम्मन, सभी का निवास स्थान–दरजी टोला, सब्जीबाग, पत्रालय–बाँकीपुर, थाना–पीरबहोर, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800004 से खरीदे है वो खरीदारी के दिन से **सर्वोदय हॉस्पीटालिटी लिमिटेड (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष** सं0–I), उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये चले आ रहे हैं।

यह कि पंचम विक्रय दस्तावेज को **सर्वोदय गृह निर्माण प्राईवेट लिमिटेड (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष** सं0–II) ने दिनांक–18–03–2021 ई0 को क्षेत्रफल–5.14 कट्ठा, निबन्धित विक्रय दस्तावेज सं0–4318, पुस्तक सं0–1, जिल्द संख्या–109, सी0डी0 सं0–15/2021, पृष्ठ संख्या–279 से 293, सिरियल संख्या–4106 एवं टोकन संख्या–4213/सन् 2021 ई0, जिला निबन्धन कार्यालय–पटना (बिहार) के द्वारा तकसीन बदर, पिता का नाम स्वर्गीय एस. एम. बदरूल हसन एवं पति का नाम सैयद तबीन रौशद, निवास स्थान–207, रोड नं0–1डी, न्यु पाटलिपुत्रा कॉलोनी, पत्रालय एवं थाना–पाटलिपुत्रा, जिला–पटना (बिहार) वगैरह से खरीदे है वो खरीदारी के दिन से **सर्वोदय गृह निर्माण प्राईवेट लिमिटेड (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष** सं0–II), उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये चले आ रहे हैं।

यह कि छठा विक्रय दस्तावेज को **सर्वोदय हॉस्पीटालिटी लिमिटेड (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष** सं0–I) ने दिनांक–05–08–2021 ई0 को क्षेत्रफल–6 कट्ठा, निबन्धित विक्रय दस्तावेज सं0–9785, पुस्तक सं0–1, जिल्द संख्या–244, सी0डी0 सं0–35/2021, पृष्ठ संख्या–305 से 318, सिरियल संख्या–9447 एवं टोकन संख्या–9597/सन् 2021 ई0, जिला निबन्धन कार्यालय–पटना (बिहार) के द्वारा श्रीमती तकसीन बदर, पिता का नाम स्वीर्गय एस. एम. बदरूल हसन, पति का नाम स्वर्गीय सैयद जबीन रौशद, निवास स्थान–207, रोड नं0–1–डी, न्यु पाटलिपुत्रा कॉलोनी, पत्रालय एवं थाना–पाटलिपुत्रा, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन– 800013 से

ADLIFE BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For, Sarvodaya Gr...
Director

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

खरीदे है वो खरीदारी के दिन से **सर्वोदय हॉस्पीटालिटी लिमिटेड (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष** सं0–I), उपरोक्त खैरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका–नगर परिषद् दानापुर, को 1. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900112426, भाग वर्तमान–50 एवं पृष्ठ सं0–26, 2. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900154044, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ सं0–31, 3. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900154045, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ सं0–32, 4. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900154048, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ सं0–33, 5. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900154049, भाग वर्तमान– 58 एवं पृष्ठ सं0–34, 6. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0– 212139900155420, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ सं0–73 एवं 7. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900155421, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ सं0–74 पर लगान अदा करते हुए चले आ रहे है।

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 मेसर्स अजलफा बिल्डिंग कन्सट्रक्सन प्राईवेट लिमिटेड, एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

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

For, AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD. MANAGING DIRECTOR

For, Sarvodaya Grih Nirman Pvt. Ltd. Director

Sarvodaya Hospitality Limited Director

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 शर्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे। इस संदर्भ में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की पूरी जिम्मेदारी होगी कि सम्बन्धित विभाग को देने हेतु आवश्यक सभी भूमि सम्बन्धित दस्तावेज इस एकरारनामा के निष्पादन के तुरन्त बाद विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर दें एवं भूमि के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् नगर 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 प्रमाणित प्रति/छायाप्रति विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर देंगें और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसे भी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगें, जिसे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष कार्य के समाप्ति के पश्चात् वापस कर देगें।

3. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य F.A.R. 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।

AZAD BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR
9/12/23

For, Sarvodaya Grih Nirman Pvt. Ltd.
Director
9/12/23

Sarvodaya Hospitality Limited
Director
9/12/23

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 निजामत्/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/संशोधित नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे।

6. **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।

7. **यह कि,** दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अनुसूची–1 में वर्णित संपूर्ण भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का **05 प्रतिशत हिस्सा** में दुकान, ऑफिस, मल्टीपलेक्स, फुड कोर्ट, कॉम्युनिटी हॉल, बैंकट हॉल एवं पार्किंग स्पेस भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का **95 प्रतिशत हिस्सा** में दुकान, ऑफिस, मल्टीपलेक्स, फुड कोर्ट, कॉम्युनिटी हॉल, बैंकट हॉल एवं पार्किंग स्पेस विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

8. **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।

9. **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।

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For Sarvodaya Griha Nirman Pvt. Ltd.
Director

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

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

11. 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।

12. 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 निजामत्/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 **पाँच वर्ष इसके अतिरिक्त छह माह साल** का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, लॉकडाउन, महामारी, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

13. 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।

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

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR
19/12/23

For Sarvodaya Grih Nirman Pvt. Ltd.
Director
19/12/23

Sarvodaya Hospitality Limited
Director
19/12/23

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

16. 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।

17. 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।

18. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के बसिकाओं 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।

AZALPA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For, Sarvodaya Grih Nirman Pvt. Ltd.
Director

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

निबंधक

19. **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।

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

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 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/होर्डिग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For, Sarvodaya Grih Nirman Pvt. Ltd.
Director

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

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

26. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :–

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

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

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

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

(v) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष आपसी सहमति से मिल–जुलकर समाप्त करेंगे।

MAJFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR
19/12/23

For, Sarvodaya Grih Nirman P.
Director
19/12/23

Sarvodaya Hospitality Limited
Director
19/12/23

निबंधक का हस्ताक्षर
पटना

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

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

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

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

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

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

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

27. 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।

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For, Sarvodaya Grih Nirman Pvt. Ltd
Director

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

निबंधक का कार्यालय
पटना

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

29. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम **अजलफा ट्रेड सेन्टर (AZALFA TRADE CENTRE)** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा रखा जायेगा, इसमें भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति न है ना भविष्य में होगा।

30. 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।

31. 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।

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

33. 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।

34. 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।

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

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For, Sarvodaya Hospitality Limited
Director

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

निबंधक का कार्यालय

36. यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष--मेसर्स अजलफा बिल्डिंग कन्सट्रक्सन प्राईवेट लिमिटेड, प्रथम पक्ष/जमीन मालिकगण--सर्वोदय हॉस्पीटालिटी लिमिटेड एवं सर्वोदय गृह निर्माण प्राईवेट लिमिटेड को कुल ₹19,25,00,000/--(उन्नीस करोड़ पच्चीस लाख रूपये) मात्र नन--रिफन्डेबुल राशि के रूप में दे दिये हैं जिसका विवरण निम्न प्रकार है :--

1. ₹ **25,00,000/- (पच्चीस लाख) रूपया** RTGS Dated-19.12.2020, के माध्यम से दिया गया हैं।

2. ₹**60,00,000/- (साठ लाख) रूपया** RTGS Dated-08.01.2021, के माध्यम से दिया गया हैं।

3. ₹ **25,00,000/- (पच्चीस लाख) रूपया** RTGS Dated-06.02.2021, के माध्यम से दिया गया हैं।

4. ₹ **29,50,000/- (उनतीस लाख पचास हजार) रूपया** RTGS Dated-06.03.2021, के माध्यम से दिया गया हैं।

5. ₹**10,00,000/- (दस लाख) रूपया** RTGS Dated-10.03.2021, के माध्यम से दिया गया हैं।

6. ₹ **50,00,000/- (पचास लाख) रूपया** RTGS Dated-26.04.2021, के माध्यम से दिया गया हैं।

7. ₹ **35,00,000/- (पैंतीस लाख) रूपया** RTGS Dated-13.01.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

8. ₹**10,00,000/- (दस लाख) रूपया** RTGS Dated-21.01.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

9. ₹ **6,00,00,000/- (छह करोड़) रूपया** RTGS Dated-29.03.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

10. ₹ **1,68,00,000/- (एक करोड़ अड़सठ लाख) रूपया** RTGS Dated-01.08.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

11. ₹ **1,68,00,000/- (एक करोड़ अड़सठ लाख) रूपया** RTGS Dated-02.08.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For, Sarvodaya Grih Nirman Pvt. Ltd.
Director

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

12. ₹ **1,68,00,000/- (एक करोड़ अड़सठ लाख)** रूपया RTGS Dated-02.08.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

13. ₹ **25,00,000/- (पच्चीस लाख)** रूपया RTGS Dated-29.12.2020, के माध्यम से दिया गया हैं।

14. ₹ **25,00,000/- (पच्चीस लाख)** रूपया RTGS Dated-08.02.2021, के माध्यम से दिया गया हैं।

15. ₹ **50,00,000/- (पचास लाख)** रूपया RTGS Dated-26.02.2021, के माध्यम से दिया गया हैं।

16. ₹**20,00,000/- (बीस लाख)** रूपया RTGS Dated-25.10.2021, के माध्यम से दिया गया हैं।

17. ₹ **1,00,00,000/- (एक करोड़)** रूपया RTGS Dated-29.07.2022, के माध्यम से दिया गया हैं।

18. ₹ **1,00,00,000/- (एक करोड़)** रूपया RTGS Dated-01.09.2022, के माध्यम से दिया गया हैं।

19. ₹ **25,00,000/- (पच्चीस लाख)** रूपया RTGS Dated-09.09.2022, के माध्यम से दिया गया हैं।

20. ₹ **35,00,000/- (पैंतीस लाख)** रूपया RTGS Dated-28.09.2022, के माध्यम से दिया गया हैं।

21. ₹**20,00,000/- (बीस लाख)** रूपया RTGS Dated-21.09.2022, के माध्यम से दिया गया हैं।

22. ₹**10,00,000/- (दस लाख)** रूपया RTGS Dated-11.11.2022, के माध्यम से दिया गया हैं।

23. ₹ **70,00,000/- (सत्तर लाख)** रूपया RTGS Dated-24.11.2022, के माध्यम से दिया गया हैं।

24. ₹**7,00,000/- (सात लाख)** रूपया RTGS Dated-27.12.2022, के माध्यम से दिया गया हैं।

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For, Sarvodaya Griha Nirman
Director

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

25. ₹**8,00,000/-** **(आठ लाख) रूपया** RTGS Dated-27.12.2022, के माध्यम से दिया गया हैं।

26. ₹**10,00,000/-** **(दस लाख) रूपया** RTGS Dated-10.01.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

27. ₹**10,00,000/-** **(दस लाख) रूपया** RTGS Dated-15.02.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

28. ₹**5,00,000/-** **(पाँच लाख) रूपया** RTGS Dated-23.02.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

29. ₹ **15,00,000/-** **(पन्द्रह लाख) रूपया** RTGS Dated-20.03.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

30. ₹ **15,00,000/-** **(पन्द्रह लाख) रूपया** RTGS Dated-27.03.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

31. ₹ **7,25,000/-** **(सात लाख पच्चीस हजार) रूपया** Cheque Dated-16.02.2024, के माध्यम से दिया गया हैं।

32. ₹**19,25,000/-** **(उन्नीस लाख पच्चीस हजार) रूपया टी0 डी0 एस0.**

यह कि ₹2,50,00,000/--(दो करोड़ पचास लाख रूपये) मात्र एडजस्टेवल राशि के रूप में देंगें, जिसमें से ₹50,00,000/--(पचास लाख रूपये) मात्र दिया गया है, जिसका विवरण निम्न प्रकार है :--

1. ₹ **15,00,000/-** **(पन्द्रह लाख) रूपया** RTGS Dated-03.05.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

2. ₹**10,00,000/-** **(दस लाख) रूपया** RTGS Dated-28.06.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

3. ₹ **25,00,000/-** **(पच्चीस लाख) रूपया** RTGS Dated-17.07.2023, के माध्यम से दिया गया हैं।

एवं बाकी रकम रेरा निबंधन के बाद ₹2,00,00,000/--(दो करोड़ रूपये) मात्र विभिन्न किस्तों में दे देंगे।

AZALPA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For, Sarvodaya Grih Nirman Pvt.
Director

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

निबंधक का हस्ताक्षर
पटना

यह कि एडजस्टेवल राशि ₹2,50,00,000/--(दो करोड़ पचास लाख रूपये) मात्र को भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष को हिस्से के रूप में मिलने वाले कुल पाँच प्रतिशत निर्मित क्षेत्रफल के बदले प्रतिफल राशि के रूप में भुगतान किया जायेगा, भुगतान पूर्ण होने के पश्चात् विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष इसके निर्विवाद स्वामी होंगें एवं विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष को हिस्से के रूप में मिलने वाले कुल पाँच प्रतिशत निर्मित क्षेत्रफल को अपने हिस्से का क्षेत्रफल के रूप के अनुसार पूर्ण निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी के रूप में बंधक रखकर ऋण ले सकतें हैं, विक्रय के लिए एकरारनामा, विक्रय दस्तावेज इत्यादि करने के लिए स्वतंत्र हैं, जिसकी सहमति एवं स्वीकृति भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष के द्वारा दी जाती हैं।

37. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलायें है कि अनुसूची--I में वर्णित भूखण्ड, हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद--विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक--साफ है वो सम्पति 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 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 करेंगे।

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For, Sarvodaya Gitt Pvt.
Director

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

अनुसूची–I

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

क्षेत्रफल 35.898 कट्ठा (पैंतीस दशमलव आठ नौ आठ कट्ठा) समतुल्य 48,866.1525 वर्गफीट समतुल्य 112.18125 डिसमिल, व्यावसायिक परती रैयती भूमि बाउण्ड्री सहित अवस्थित **मौजा–मैनपुर शंकर, थाना–दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय एवं जिला–पटना (बिहार)। जिसका थाना संख्या–24 (चौबीस), तौजी–बिहार सरकार, खाता संख्या–35 (पैतीस), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–361, 362 एवं 363 (तीन सौ एकसठ, तीन सौ बासठ एवं तीन सौ तिरसठ) का अंश** एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹ 300/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका–नगर परिषद् दानापुर, को 1. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900112426, भाग वर्तमान–50 एवं पृष्ठ सं0–26, 2. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0– 212139900154044, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ सं0–31, 3. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900154045, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ सं0–32, 4. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900154048, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ सं0–33, 5. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900154049, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ सं0–34, 6. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900155420, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ सं0–73 एवं 7. कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900155421, भाग वर्तमान–58 एवं पृष्ठ सं0–74 पर दिया जा रहा है एवं सम्पत्ति जो नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के अंदर है।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For, Sarvodaya Grih Nirman Pvt.
Director

Sarvodaya Hospitality Limited
Director

यह कि खाता सं0–35, कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–361 एवं 362 में दस्तावेज सं0–3597, दिनांक–12–03–2009 ई0 के द्वारा क्षेत्रफल–10 कट्ठा एवं दस्तावेज सं0–9785 दिनांक–05–08–2021 ई0 के द्वारा क्षेत्रफल–6 कट्ठा, कुल 16 कट्ठा जमीन लिया गया, जिसका चौहद्दी निम्न प्रकार है :–

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–291.
दक्षिण :– नीज कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–362 का अंश.
पूरब :– प्रधान सड़क.
पश्चिम :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–288 एवं 291.

यह कि खाता सं0–35, कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–362 एवं 363 में दस्तावेज सं0–884 दिनांक–17–01–2011 ई0 के द्वारा क्षेत्रफल–6.875 डिसीमल, दस्तावेज सं0–3939 दिनांक–12–03–2021 ई0 के द्वारा क्षेत्रफल–8.68 कट्ठा, दस्तावेज सं0–3940 दिनांक–12–03–2021 ई0 के द्वारा क्षेत्रफल–3.878 कट्ठा एवं दस्तावेज सं0–4318, दिनांक–18–032–2021 ई0 के द्वारा क्षेत्रफल–5.14 कट्ठा, कुल 19.898 कट्ठा जमीन लिया गया, जिसका चौहद्दी निम्न प्रकार है :–

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–362 का अंश.
दक्षिण :– सहायक रास्ता एवं कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–362 का अंश.
पूरब :– प्रधान सड़क.
पश्चिम :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–290 एवं 289.

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0–144 पर अंकित है। जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹ **29,36,72,000/– (उनतीस करोड़ छत्तीस लाख बहत्तर हजार रूपया)** मात्र (जिसमें भूमि का मूल्य ₹ **29,16,72,000/–** एवं बाउण्ड्री का मूल्य ₹ **20,00,000/– है।)**

निबंधक का कार्यालय

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For, Sarvodaya Orth Nirman P.
Director

Sarvodaya Hospitality Limited

अनुसूची–II

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

FOUNDATION : R.C.C. Raft foundation as per the design of Structural Consultants.

PLINTH : Car parking over R.C.C. capping beam and D.P.C. with water proofing compound

SUPER STRUCTURE : R.C.C. framed structure with partition wall of class-A bricks work with cement mortar.1:4

ROOF SLAB : R.C.C. Roofing Slab.

FLOORING : Good quality marble flooring will be provided.

ELECTRIC WIRING : Concealed P.V.C. conduit wiring using copper conductor with best quality electrical accessories

KITCHEN : Kitchen top slab of granite, 2' height glazed tiles on dado with steel sink and Jaguar make C.P.fittings

BATHROOM: Antiskid floor tiles flooring and glazed tiles on all walls up to Ceiling with Jaguar make C.P fittings and good quality sanitary Ware.

INTERIOR FINISH : All Interior surfaces shall be provided with Wall putty.

EXTERIOR FINISH : weather resistance paint shall be provided in exterior portion of the building.

DOOR : Sal wood door frames, factory made commercial ply wood flush Door shutter (Green/century make) shall be provided.

WINDOW : Fully glazed wooden / UPVC/Aluminium windows shall be Provided

PAINTING : Door frame and door shutter shall be painted with enamel paint of approved make and shade.

LIFT : Lift facility will be provided.

GENERATOR : Generator facility of adequate capacity will be provided.

INTERCOM : Intercom facility will be provided.

Borewell : Adequate capasity bore well shall be provided

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD. MANAGING DIRECTOR

For Sarvodaya Grih Nirman Pvt. Ltd. Director

Sarvodaya Hospitality Limited Director

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

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. Devendra Narayan Singh 19-12-23
Devendra Narayan Singh
S/o Late Babudeo Prasad Singh
T/501, Block-B, Om-Nirmalya
Apartment, Nageshwar Colony,
Boring Road, Patna-800001

Sarvodaya Hospitality Limited
Director 19/12/23

(I) सर्वोदय हॉस्पीटालिटी लिमिटेड
श्रीमती अनुपन कश्यप
निदेशक

For, Sarvodaya Grih Nirman Pvt. Ltd.
Director 19/12/23

(II) सर्वोदय गृह निर्माण प्राईवेट लिमिटेड
श्रीमती अनुपन कश्यप
निदेशक

(भूखण्ड–स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

2. Md Akhtar Khan 19-12-23
S/o Md Hasnain
Gr Ghas Chowrahi
Patna

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR 19/12/23

मेसर्स अजलफा बिल्डिंग कन्सट्रक्सन प्राईवेट लिमिटेड
(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

जिला अवर निबंधक पटना
पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 10222440/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 12280015/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	1951000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	100000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 2056025

LLR + Proc Fee Service Charge

LLR	550
Proc.Fee	0
Total	550

1000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 2057575

Date: 19/12/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 19th December 2023 by Anupama Kashyap (Director) Sarvodaya Hospility Ltd Devendra Narayan Singh by profession Others. Status - Executant

19/12/23

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:19/12/2023**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Md. Adil Khan' age '26' Sex 'M', 'Md. Hasnain', resident of 'Near Police Line, P.S.- Gandhi Maidan, Dist.- Patna.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 19/12/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 426 on pages on 470 -495, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-66 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 19/12/2023

Registering Officer
Patna

Token No. : 20500 Year : 2023 S.No. : 20275 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 18766

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2301449994
Certificate Issue Date	:	19-Dec-2023 03:12 PM
GRN No.	:	BHR2023120042614 9E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300019076
Party Name	:	AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	2021440 (Twenty Lakh Twenty One Thousand Four Hundred Forty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	2021440 (Twenty Lakh Twenty One Thousand Four Hundred Forty Only)

19/12/2023

IN 2301455031

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. 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.

35.898

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300598807
Certificate Issue Date	:	03-Aug-2023 01:15 PM
GRN No.	:	BHR20230501034550E, BHR20230700936116E, BHR20230701022733E, BHR20230800005440E, BHR20230800011068E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300008667
Party Name	:	AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	8201000 (Eighty Two Lakh One Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	2056025 (Twenty Lakh Fifty Six Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	550 (Five Hundred Fifty Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	10258575 (One Crore Two Lakh Fifty Eight Thousand Five Hundred Seventy Five Only)

IN 2300601270

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. 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.

