Book No. :- 1 Deed No. 4821

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये

Rs. 100

ONE HUNDRED RUPEES

रु. 100

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

Serial No. 5849

5075 2-8-11- 100/-

F 370935

Deed No. 4821

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 07/05/2012 by Ashok Pal

A Stamp Duty of Rs. 225000/- and other Fees of Rs. 945/- has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, 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. 4821 in Book No. 1, Volume No. 84 on pages from 13 to 38 and has been preserved in total 26 pages in C.D. No. 14 / Year 2012

बिहार सरकार

Date: 07/05/2012

Token No: 5907 /2012

SCORE 3.0

Signature with Date

(Dhananjay Kumar Rao)

Registering Officer, Danapur

Executed before me
Ashok Pal
7/5/12

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक [illegible] अगस्त सन् 2011 ई० को :-

For Wisetec Construction

Rama Shankar Prasad

Director

PAN NO AABCW0075B

अंदर मो0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र
चतुर्थ प्रति
(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम /पता- WISETEC CONSTRUCTION PRIVATE Ltd / वाइजटेक कनस्ट्रक्शन प्रा० लि०
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----------
2. दस्तावेज का प्रकार- मकान नं०96 ऊपरी मंजिल रोड पक्का
3. निबंधन कार्यालय- सिकता एकराज्यमार
4. बैंक का नाम एवं शाखा- S.B.I दरभंगा
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	135650	135650
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	250 45	295
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		
	कुल योग	136045

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट

कुल राशि शब्दों में एक लाख छतीस हजार पैंतालिस रुपया मात्र

स्थान- दरभंगा
तारीख- 30/3/12

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

136595

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0----------तारीख ----------उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ----------/ शब्दों में----------
रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198
जमा करने की तिथि :
बैंक स्क्रॉल सं0: ----------
* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/- 550 136045 136595

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

for Wisetec Construction Pvt Ltd
Rama Shanker Prasad
Director

PANNOAABCW0075L

अंदर रू0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र
चतुर्थ प्रति
(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम /पता---Wisetee Construction Pvt Ltd---
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----------
2. दस्तावेज का प्रकार---RBRAAO 76 Agreement - Sale - Undivided Land---
3. निबंधन कार्यालय---Digha (Patna)---
4. बैंक का नाम एवं शाखा---SBI Danapur---
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण : SBI Danapur

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -03- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	89250	89250
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576		
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 89250.
कुल राशि शब्दों में ---Eighty Nine Thousand Two Hundred Fifty Only---
स्थान---Danapur---
तारीख---17/4/17---
* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

89250

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ----------तारीख ----------उपर्युक्त कालम
संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ----------/ शब्दों में----------
रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का नाम
हस्ताक्षर एवं मुहर.

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198
जमा करने की तिथि :
बैंक स्क्रॉल सं0: ----------
* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/-

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

for Wisetee Construction Pvt. Ltd.
Rama Shankar Porwal
Director

अंदर रु0---------- शब्दों में (रु0---------- मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम /पता- वाइजटेक कंस्ट्रक्शन प्रा० लि. मकान नं० 6 गांधी नगर बेकरी रोड़ पटना

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----------

2. दस्तावेज का प्रकार----------

3. निबंधन कार्यालय---------- विक्रय एकरारनामा

4. बैंक का नाम एवं शाखा---------- बिहार

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587		
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -02 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576		
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य भूमि - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		
	कुल योग	

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान- पटना

तारीख- 5/5/17

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल सं0 ----------तारीख ----------उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रु0 ----------/ शब्दों में रूपये प्राप्त किया

SBI DANAPUR BRIJESHWAR CASHIER

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

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

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

For Wisetec Construction Pvt Ltd

Rama Shankar Prasad

Director

श्री अशोक पाल पिता का नाम स्वर्गीय राम दयाल पाल निवास स्थान सगुना , थाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना , जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

(1) **वाइजटेक कनस्ट्रक्शन प्रा0 लि0** एक कम्पनी , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत एक निबंधित कम्पनी है , जिसका निबंधित कार्यालय मकान न0 96 , गाँधी नगर , बोरिंग रोड़ , पटना , द्वारा निदेशक **श्री रामाशंकर प्रसाद** पिता का नाम स्वर्गीय रघुवंश प्रसाद , निवास स्थान फ्लैट न0 404 , श्री गणेश राज एपार्टमेन्ट , नेहरू नगर , थाना एवं पत्रालय पाटलिपुत्रा , जिला पटना ,

(2) **किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0** , पटना , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है तथा जिसका निबंधित कार्यालय उत्तम पैलेस के नजदीक , राजधानी मेडिकल के बगल में पीछे , खाजपुरा , बेली रोड. पटना – 800 014 , द्वारा निर्देशक **श्री सिकन्दर कुमार** पिता का नाम श्री विद्या सागर सिंह , निवास स्थान नया टोला , एस0 के0 पुरम् लेन न0 21 , थाना थाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना , के **संयुक्त परियोजना** माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

For Wisetec Construction Pvt. Ltd.
Director

For Wisetec Construction Pvt. Ltd.
Director

यह कि जमीन मालिक मौजा सगुना , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 23 (तेईस) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
136 (एक सौ छतीस)	126 (एक सौ छब्बीस)	6 कट्ठा

चौहद्दी

उत्तर :– सहायक रास्ता

दक्षिण :– पार्ट प्लौट न0 126 हाल खरीदार श्री जय प्रकाश के पत्नी

पूरब :– श्री बैजनाथ प्रसाद

पश्चिम:– पार्ट प्लौट न0 126 हाल दिगर खरीदार

Ashok Pal

Ashok Pal
7.5.2012

उपरोक्त सम्पति सगुना खगौल रोड़ से पश्चिम स्थित है जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 1,12,50,000/– एक करोड़ बारह लाख पचास हजार रूपये है , पर प्रथम पक्ष स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति सहित अन्य सम्पति को श्री झौरी भगत गडे.डी पिता का नाम स्वर्गीय फगु भगत गड़ेरी ने दिनांक 04–03–1936 ई0 को बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा नबिस्ते श्री नेमधारी बेलदार पिता का नाम स्वर्गीय राम सागर बेलदार वो डुना बेलदार पिता का नाम स्वर्गीय लक्ष्मी बेलदार निवास स्थान सगुना , थाना दानापुर , जिला पटना से खरीदारी किया था। जिसकी पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 23 , पृष्ट संख्या 136 से 138 तक निबंधन संख्या 1431 सन् 1936 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर अपने जीवन कालतक उक्त श्री झौरी भगत गड़ेरी स्वयं उपरोक्त खरीदारी की गयी सम्पति पर काबिज दखिल रहकर अपने तीन पुत्रगण

निबंधन कार्यालय

For Wisetec Construction Pvt Ltd
Rama Shankar Prasad
Director

क्रमशः श्री राम चन्द्र पाल वो श्री राम स्वरूप पाल वो श्री रामू दयाल पाल को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद अपने पिता के उक्त तीनों भ्रातागण के बीच आपस में खानगी विभाजन हुआ। जिसके अनुसार उपरोक्त सम्पति सहित अन्य सम्पति श्री राम दयाल पाल को खास हिस्सा में मिला। जिसपर ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहकर उक्त अपने एकमात्र पुत्र जमीन मालिक को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता के जमीन मालिक उपरोक्त सम्पति पर निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे है। वो जमीन मालिक के पिता श्री राम दयाल पाल का नाम बिहार सरकार के जमीन्दारी विभाग के जमाबन्दी रैयत संख्या 2159 में दर्ज पाया गया है।

Ashok Pal 7/9/12

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं संकल्प के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के सहमति से अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप एक बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं

For Wisetec Construction Pvt Ltd
Rama Shankar Prasad
Director

पहूँचायेगें और अधिकतम F.A.R. निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए किसी प्रकार के क्षति से वंचित रखेगें एवं इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात प्रत्येक क्षति की क्षतिपूर्ति करेगें।

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

Ashok Pal

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

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

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

for Wisetee Construction Pvt. Ltd.
Rama Shanker Prasad
Director

उपर निबंधन कार्यालय
दानापुर

6(क) उपरोक्त प्रतिशत के अनुसार कुल क्षेत्रफल (निर्माण योग्य जमीन) में कम से कम 33628 वर्गफीट परम निर्मित क्षेत्र के फ्लेट का निर्माण छः तल्ला के रूप में होना है। जिसमें जमीन मालिक एवं विकासक का हिस्सा निम्न रूप से निर्धारित किया गया है।

ASHOK PAL 21/5/12

जमीन मालिक के हिस्सा का फ्लैट

फ्लैट न0	मंजिल	परम निर्मित क्षेत्र
जी–1	भूतल	1201 वर्गफीट
जी–2	भूतल	1201 वर्गफीट
जी–3	भूतल	1201 वर्गफीट
जी–4	भूतल	1201 वर्गफीट
201	द्वितीय	1201 वर्गफीट
202	द्वितीय	1201 वर्गफीट
203	द्वितीय	1201 वर्गफीट
204	द्वितीय	1201 वर्गफीट
501	पंचम	1201 वर्गफीट
502	पंचम	1201 वर्गफीट
503	पंचम	1201 वर्गफीट
504	पंचम	1201 वर्गफीट
603	छठा	1201 वर्गफीट
604	छठा	1201 वर्गफीट
	कुल	16814 वर्गफीट

For Wisetee Construction Pvt. Ltd
Rama Shanker Prasad
Director

विकासकर्ता संख्या 1 के हिस्सा का फ्लैट

फ्लैट न0	मंजिल	परम निर्मित क्षेत्र
302	तृतीय	1201 वर्गफीट
304	तृतीय	1201 वर्गफीट
401	चतुर्थ	1201 वर्गफीट
403	चतुर्थ	1201 वर्गफीट
602	छठा	1201 वर्गफीट

Ashok Pal

विकासकर्ता संख्या 2 के हिस्सा का फ्लैट

फ्लैट न0	मंजिल	परम निर्मित क्षेत्र
301	तृतीय	1201 वर्गफीट
303	तृतीय	1201 वर्गफीट
402	चतुर्थ	1201 वर्गफीट
404	चतुर्थ	1201 वर्गफीट
601	छठा	1201 वर्गफीट

इसके अतिरिक्त प्रथम मंजिल पर स्थित फ्लैट न0 101 से 104 तक का क्षेत्रफल दोनो विकासक की संयुक्त सम्पति रहेगी।

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

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए

उप निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For Wisetec Construction Pvt Ltd
Director

एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात डी0 एम0 सी0 / पटना नगर निगम अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

Ashok Pal 7/12/17

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना नगर निगम या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर या स्वयं हस्ताक्षर करके उनकी ओर से जमा कर देगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल का समय दिया जायगा। उक्त निर्धारित अवधि कृपा काल

For Wisetec Construction Pvt. Ltd.
Rama Shanker Prasad
Director

सहित की गिनती डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथि से की जायगी।

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

13 यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे डेवलपर्स और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवेलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो , जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक अपने हिस्से का कर सकते है। इसी प्रकार जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का रजिस्ट्री करेगें।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** उपर वर्णित कंडिका 6 (क) के अनुसार सुपुर्द कर देगें एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से **50**

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For Wisetec Construction Pvt. Ltd.
Rama Shanker Prasad
Director

प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

Ashok Pal 21/7/17

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण नक्शा पारित होने के पश्चात किया जायेगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जायगी। जमीन मालिक और डेवेलपर के साथ उनके उत्तराधिकारी एवं बिक्री किये गये खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेगें। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो डी० एम० सी० / पी० एम० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

For Wisetee Construction Pvt Ltd
Rama Shankar Prasad
Director

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना , कानूनी कदमों , वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

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

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना , साथ ही किसी न्यायालय , सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

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

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , अन्य किसी को आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For Wisetee Construction Pvt. Ltd
Rama Shankar Prasad
Director

Ashok Pal
7/5/12

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

(झ) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर निगम अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयॉ , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का डी० एम० सी० / पी० एम० सी० अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

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

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

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

(12)

Ashok Pal 21/5/12

For Wisetec Construction Pvt. Ltd
Rama Shankar Prasad
Director

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते हैं कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेगें एवं कार्य में रूकावट पैदा नहीं करेगें और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले या जमीन मालिक द्वारा निर्माण कार्य में रूकावट पैदा किया जाता हो तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

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

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

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

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा अन्य किसी प्रकार से निपटान करने का अधिकार होगा।

Ashok Pal

For Wisetec Construction Pvt. Ltd.
Rama Shankar Prasad
Director

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जॉच करने का अधिकार होगा।

Ashok Pal 7.5.2012

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्सें को डेवेलपर, उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **संयुक्त परियोजना (Joint Venture)** के अधीन करेगें और कम्पनी समस्त कार्य के लिए समान रूप सें उत्तरदायी रहेगें तथा सम्पूर्ण इमारत का नाम **श्री गणेश अशोका इनक्लेव** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, डी0 एम0 सी0, पी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगें तथा जमीन मालिक को जमीन से सम्बन्धित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दण्ड, अथवा अन्य कार्य असफलता, बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

उत्तर निबंधन कार्यालय

for Wisetee Construction Pvt. Ltd.
Rama Shanker Prasad
Director

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

Ashok Pal

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

23. डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड. कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो प्रथम एक वर्ष तक मो0 200 / – दो सौ प्रति दिन होगी एवं एक वर्ष के पश्चात उक्त बिलम्ब दण्ड में वृद्धि होकर मो0 500 / – पांच सौ रूपया प्रति दिन होगी जो जमीन मालिक के हिस्से की एराजी का स्वामित्व मिलने तक लागू रहेगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपेत्ति नहीं होगा।

For Wisetee Construction Pvt. Ltd.
Rama Shankar Prasad
Director

25. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा।

Ashok Pal 27/1/12

26. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

27. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पर निर्मित क्षेत्र यथा सीढी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

28. डेवेलपर डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

29. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प , गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी0 एम0 सी0 /पी0 एम0 सी0 की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

30. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्धटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेगें तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जबाबदेह नहीं होगे।

उप निबंधन कार्यालय

For Wisetee Construction Pvt. Ltd.
Rama Shankar Prasad
Director

31. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

32. यह कि जमीन मालिक जमीन के स्वत्व सम्बन्धी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेगें तथा जरूरत पड.ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति भूस्वामी को उपलब्ध करायेगें।

Ashok Pal 7.5.2012

यह कि लेख्य प्लौट से सम्बन्धित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार के कर्ता की हैसियत से वरिय सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतू नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची संख्या –I

मौजा सगुना , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 23 (तेईस) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
136 (एक सौ छतीस)	126 (एक सौ छब्बीस)	6 कट्ठा

चौहद्दी

उत्तर :– सहायक रास्ता

दक्षिण:– पार्ट प्लौट न0 126 हाल खरीदार श्री जय प्रकाश के पत्नी

पूरब :– श्री बैजनाथ प्रसाद

पश्चिम:– पार्ट प्लौट न0 126 हाल दिगर खरीदार

Ashok Pal

for Wisetee Construction Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची संख्या –II.

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

ढ.ांचा	:–	डी0 एम0 सी0/पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।
Civil कार्य	:–	डी0 एम0 सी0/ पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईट , सिमेन्ट , बालू एवं मसालां।
परिसज्जन	:–	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का एवं प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पुती होगी।
दरवाजें	:–	दरवाजे और खिड.की का ढ.ांचा हार्ड उड लकडी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला 32 एमएम प्लाई बोर्ड का फ्लश डोर होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।
खिडकियॉ	:–	खिड.कियॉ लकडी का चौखट और खिड.की में लोहे का ग्रील लगा हुआ।
फर्श	:–	फ्लैट के अन्दर मार्बल (कट साईज) एवं अन्य सामूहिक फर्श जैसे सीढी , कोरीडोर एवं अन्य Covered Area मे कोटा स्टोन लगाया जायगा।
शौचालय	:–	सभी शौचालय में ठंड.ा एवं गर्म पानी का नल , सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक , सभी शौचालय का साजो सामान ISI

Ashok Pal 7/17

For Wisetec Construction Pvt. Ltd.
Director

ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा।

रसोई घर :- मार्बल का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 18 ईंच उँची रंगीन Tiles टाइल्स।

लिफ्ट :- डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring , मास्टर शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर कक्ष में केबुल प्वाइंट ।

पल्मबिंग एवं सेनेट्री :- सभी पल्मबिंग एवं सेनेट्री कार्य ISI मार्क का होगा। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न , पी0 भी0 सी0 का पाइप ISI मार्क के प्रथम क्वालिटी का होगा।

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात मूल्य का भूगतान करना होगा।

for Wisetee Construction Pvt.
Director

Ashok Pal
21/5/12

Ashok Pal 7/5/12

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक इंटरकॉम का प्वाइंट एवं सभी कमरों में टी0 भी0 प्वाइंट (टी0 भी0 नहीं)।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
4. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
5. अतिरिक्त खर्च पर ध्वनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रतीक्षारत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे ट्युबवेल एवं सामूहिक स्थानो सहित प्रत्येक फ्लैट में बिजली (अधिकतम 240 वाट) की व्यवस्था रहेगी।

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

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
Ashok Pal
7.5.2012

साक्ष्यगण

1. Kunal Singh 7/5/12
C/ Naval Kishor Singh
Vill Lahlaudpur
Po- Saraiabad
2. Ramlakhan Kanpur

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
Rama Shankar Prasad
7/5/2012

Harendra Singh
S/o Sri Shyam bahadur Singh
Judge colony
P.P.S. Danapur patna

साक्ष्यगण 7/5/12

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

for Wisetee Construction Pvt. Ltd.
Rama Shankar Prasad
Director

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. 225000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 100/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 225845/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	45		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0			TOTAL-	295

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	650
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 945

Date: 07/05/2012

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 07th May 2012 by Ashok Pal of S/O Ram Dayal Pal by profession Others. Status - Executant

Ashok Pal
7,5,2012
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:07/05/2012

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Kunal Singh' age '25' Sex 'M', 'S/O Naval Kishor Singh', resident of 'lah ladpur,rani talab kanpa,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date 07/05/2012

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 84 on pages on 13 -38 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-14 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 07/05/2012

Registering Officer
Danapur

Token No. : 5907 **Year : 2012** **S.No. : 5849** **SCORE Ver.3.0** **Deed No. : 4821**

SCANNED

for Wisetec Construction Pvt. Ltd
Rama Shankar Prasad
Director