Serial No. :- 7984 Deed No. :- 7781

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

This document was presented for registration on **15/10/2024** by **Sangeeta Kumari.** A Stamp Duty of **Rs. 1171620/-**, Registration Fee of **Rs. 40000/-** and other Fees of **Rs. 500/-** have 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.

This document has been registered as Deed No. **7781** in Book No. **1** Volume No. **182** on pages from **135** to **147** and has been preserved in total **11** page in database.

15/10/2024
Signature with Date
Kumari Sweety
Registering officer, **Danapur**

Date : **15/10/2024** Application No. : **240500030280**

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
15/10/2024

मौजा - जमसौत - 30
रीक सुची खेसरा [redacted] लिस्ट स
मिलान किया।
Plot no. 2492 - समसौत
15/10/2024
हस्ताक्षर

पूरक विकास कार्य एकरारनामा

(SUPPLEMENTRY DEVELOPMENT AGREEMENT)

दस्तावेज जाँचा
15/10/24
हस्ताक्षर

यह पूरक विकास एकरारनामा आज दिनांक 15 माह अक्टूबर सन् ~~2024~~ ~~ई०~~ को:–

Sangeeta Kumari
15/10/2024

Scanned by.....

Sangeeta Kumari
15/10/24

श्रीमती संगीता कुमारी, उम्र 57 वर्ष , पिता का नाम स्वर्गीय कपिल मुनी सिंह , निवास स्थान ग्राम – बभनी , थाना – दावथ , पत्रालय – बहुआरा , जिला – रोहतास, जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड.कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

मो0 न0 **7903354931**
आधार न0 **3204 9133 2465**
PAN-- AEIPK0542H

ए वं म्

दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0, जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – तीसरी मंजिल , एस0 एस0 फर्नीचर मॉल , बेली रोड़ , थाना – रूपसपुर , पत्रालय – दानापुर , जिला – पटना – 801503 , द्वारा निदेशक श्री नीरज कुमार उम्र 48 वर्ष , पिता का नाम स्वर्गीय बिन्देश्वर प्रसाद सिन्हा , निवास स्थान मकान संख्या 33 , राजेन्द्र पथ , उत्तरी श्रीकृष्णापुरी , थाना श्रीकृष्णापुरी , जिला पटना – 800013 , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

PAN -- **AADCD 0580G**
Mob. No. 7488041647,
GSTIN- **10AADCD0580G2Z9**
AADHAR NO. **3305 7448 3238**

यह कि जमीन मालिक मौजा जमसौत , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 30 (तीस) , जिसका अन्य विवरण इस विकास एकरारनामा के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जा में है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
15/10/24

Sangeeta Kumari
15/10/2024

Sangeeta Kumari
15/10/2024

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2192 में मवाजी 6 कट्ठा यानि मवाजी 18.75 डिसमल जमीन की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 24–06–1996 ई0 को नबिस्ते श्री बाढु साव पिता का नाम स्वर्गीय हलखोरी साव , निवास स्थान सगुना थाना दानापुर , जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2874 के रूप में पुस्तक संख्या 1 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2192 में मवाजी 5 कट्ठा 19 धुर 4 धुरकी यानि मवाजी 18.625 डिसमल जमीन की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 01–10–1996 ई0 को नबिस्ते श्रीमती लिली झा सुपुत्री श्री अशर्फी चौधरी निवास स्थान क्वाटर न0 04, सेक्टर न0 139, बोकारो स्टिील सिटी , थाना वो पत्रालय वो जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 4356 के रूप में पुस्तक संख्या 1 में निबंधित किया गया है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक ने अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति की खरीदारी करके जमीन मालिक अपने खरीदारी की जमीन पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 961, भाग वर्तमान 33 के पृष्ठ संख्या 86096 में दर्ज पाया गया है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
15/10/2024

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासक द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति के आधार पर अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण करने के उद्देश्य से एक विकास कार्य एकरारनामा का निष्पादन दिनांक 28–06–2023 ई0 को किया था। जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 6264 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 139 के पृष्ठ संख्या 428 से 446 तक सिरियल न0 6375 सीडी 22 टोकेन न0 6472 सन् 2023 ई0 के रूप में निबंधित किया गया है।

Sangeeta Kumari
15/10/2024

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर पटना

Sangeeta Kumari
15/10/24

और यह कि उक्त विकास एकरारनामा के शर्तो के अनुसार जमीन मालिक को कुल निर्मित क्षेत्र में 50 प्रतिशत हिस्सा मिलना तय था। लेकिन बाद में जमीन मालिक एवं विकासक ने आपसी समझौता से तय किया कि जमीन मालिक का हिस्सा कुल परम निर्मित क्षेत्र में कुल 25 प्रतिशत होगा तथा विकासक का हिस्सा 75 प्रतिशत होगा।

और यह कि उपरोक्त आपसी संशोधन के कारण इस पूरक विकास एकरारनामा के निष्पादन की आवश्यकता दोनो पक्षों को हुई। जिसके फलस्वरूप जमीन मालिक एवं विकासक निम्नलिखित शर्तों पर पूरक विकास एकरारनामा का निष्पादन करते हैं।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर नगर परिषद् दानापुर निजामत द्वारा पारित नक्शा के आधार पर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें। पारित नक्शा का प्लान केश न0 DMC-18/23-24 है।

2. 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।

3. 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।

4. यह कि दोनो पक्षों ने आपस में यह तय किया है कि बहुमंजिला इमारत में कुल परम निर्मित क्षेत्र का **25 प्रतिशत** (पचीस प्रतिशत) एवं भवन

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
15/10/24

Sangeeta Kumari
15/10/2024

Sangeeta Kumari
15/10/2024

नगर निवेशन कार्यालय पटना

निर्माता का **75 प्रतिशत** (पचहतर प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र में निर्मित फ्लैट के रूप में हिस्सा होगा एवं जमीन का औसतन हिस्सा भी फ्लैट के क्षेत्रफल के अनुसार होगा।

जमीन मालिक के हिस्से का फ्लैट

मंजिल	फ्लैट न0	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)	कार्पेट क्षेत्र (वर्गफीट में)	बालकोनी क्षेत्र (वर्गफीट में)
निचली	GF 001	1360	805	———
प्रथम	104	1617	982	207.63
प्रथम	105	1239	814	87.34
द्वितीय	203	1676	1041	202.23
तृतीय	305	1239	814	87.34
तृतीय	306	1608	979	203.63
चतुर्थ	402	1236	814	87.34
पंचम	503	1676	1041	202.23
पंचम	506	1608	979	203.63
षष्टम	601	1726	1010	259.95
षष्टम	603	1676	1041	202.23
कुल	**16,661 वर्गफीट**			

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

विकासक के हिस्से का फ्लैट

मंजिल	फ्लैट न0	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)	कार्पेट क्षेत्र (वर्गफीट में)	बालकोनी क्षेत्र (वर्गफीट में)
निचली	GF 002	1360	816	———
निचली	GF 003	1360	816	———
निचली	GF 004	1360	805	———
प्रथम	101	1726	1010	259.95
प्रथम	102	1236	814	87.34
प्रथम	103	1676	1041	202.23
प्रथम	106	1608	979	203.63

Sangeeta Kumari
15/10/24

मंजिल	फ्लैट न0	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)	कार्पेट क्षेत्र (वर्गफीट में)	बालकोनी क्षेत्र (वर्गफीट में)
द्वितीय	201	1726	1010	259.95
द्वितीय	202	1236	814	87.34
द्वितीय	204	1617	982	207.63
द्वितीय	205	1239	814	87.34
द्वितीय	206	1608	979	203.63
तृतीय	301	1726	1010	259.95
तृतीय	302	1236	814	87.34
तृतीय	303	1676	1041	202.23
तृतीय	304	1617	982	207.63
चतुर्थ	401	1726	1010	259.95
चतुर्थ	403	1676	1041	202.23
चतुर्थ	404	1617	982	207.63
चतुर्थ	405	1239	814	87.34
चतुर्थ	406	1608	979	203.63
पंचम	501	1726	1010	259.95
पंचम	502	1236	814	87.34
पंचम	504	1617	982	207.63
पंचम	505	1239	814	87.34
षष्टम	602	1236	814	87.34
षष्टम	604	1617	982	207.63
षष्टम	605	1239	814	87.34
षष्टम	606	1608	979	203.63
सप्तम	701	1726	1010	259.95
सप्तम	702	1676	1041	202.23
सप्तम	703	1617	982	207.63
सप्तम	704	1608	979	203.63
कुल	**50018 वर्गफीट**			

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Sangeeta Kumari
15/10/2024

Sangeeta Kumari
15/10/24

5. यह कि उपरोक्त हिस्सा विभाजन के अतिरिक्त मो0 3,80,00,000/– तीन करोड़ अस्सी लाख रूपया मात्र का भुगतान विकासक द्वारा जमीन मालिक को इस वशिका पूरक विकास कार्य एकरारनामा के निष्पादन के पूर्व ही निम्नलिखित रूप से किया जा चूका है। जिसे Non - Refundable राशि समझा जायेगा। जिसकी वापसी या समायोजन किसी भी हालत में जमीन मालिक द्वारा नहीं किया जायेगा।

राशि के भुगतान का विवरण

DATE	BANK NAME	CH NO	MODE	AMOUNT
07 Sept 2024	SBI	989786	RTGS	10,00,000=00
10 Sept 2024	SBI	989787	RTGS	2,90,00,000=00
04 Oct 2024	SBI	989788	RTGS	80,00,000=00
Total				**3,80,00,000=00**

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

6. यह कि उपरोक्त तरीके से हिस्सा विभाजन के पश्चात जमीन मालिक एवं विकासक इस एकरारनामा की तिथि से ही अपने अपने हिस्सा के क्षेत्र के पूर्ण स्वामी हो जायेगें। दोनो पक्ष अपने अपने हिस्सा को जिस रूप से चाहें अपने अपने उपयोग एवं उपभोग में इस एकरारनामा के निष्पादन के दिन से ही लावे। विकासक जिस रूप से चाहें अपने किसी भी क्रेता को अपने हिस्सा को बिक्री करें , बिक्री दर निर्धारित करें , अग्रिम प्राप्त करें , किसी प्रकार के विलेख का निष्पादन विकासक अपने इच्छानुसार करें। इसमें जमीन मालिक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

Sangeeta Kumari
15/10/2024

7. यह कि उपरोक्त बहुमंजिला इमारत का नाम पार्क वेस्ट – एक्सटेन्शन (Park West - Extension) होगा। इसके अतिरिक्त E W S /LIG Flat के निर्माण के लिये F.A.R. में जो अतिरिक्त 15% निर्माण का प्रावधान एफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी – 2017 और रियल स्टेट रेगुलेटरी ऑथोरिटी बिहार के अन्तर्गत किया गया है उसमें जमीन मालिक का कोई शेयर नहीं होगा, इस अतिरिक्त 15% का जो निर्माण होगा, उसक शेयर पूर्णतः विकासक का ही होगा।

Sangeeta Kumari
15/10/24

8. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन का निर्माण में प्रथम कोटि के सामग्री का उपयोग होगा तथा उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

9. 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 **पांच वर्ष** की होगी। इसके पश्चात छः माह की अतिरिक्त अवधि कक कृपा काल के रूप में दी जायेगी।

10. यह कि पूर्व में निष्पादित वशिका विकास कार्य एकरारनामा दिनांक 28–06–2023 की अन्य शर्तें पूर्व की भांति जमीन मालिक एवं विकासक पर लागू रहेगी।

अनुसूची संख्या –I

मौजा जमसौत , राजस्व थाना दानापुर , जिला पटना , थाना न0 30 (तीस) , तौजी संख्या 5171 (पांच हजार एक सौ एकहतर) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् हैः–

खाता संख्या सर्वे खसरा संख्या
87 (सतासी) 2192 (दो हजार एक सौ बानवे)
कुल एराजी मवाजी 11 कट्ठा 19 धुर 04 धुरकी यानि मवाजी 37.375 डिसमल या जो एराजी मापी से आवेगा।

चौहद्दी

उतर :– सर्वे प्लौट न0 2191
दक्षिण :– पार्ट प्लौट न0 2192
पूरब :– मुख्य सड़क
पश्चिम :– सर्वे प्लौट न0 2193

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय सह व्यवसायिक एवं मुख्य रोड. पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 **2,05,56,500/–** दो करोड़ पांच लाख छप्पन हजार पांच सौ रूपया है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Sangeeta Kumari
15/10/2024

Sangeeta Kumari
15/10/24

यह कि यह **पूरक एकरारनामा** जमीन मालिक प्रथम पक्ष के सदस्यगण एवं विकासक द्वितीय पक्ष 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

साक्ष्यगण

1. मानिक चंद पिं
पिता/पति वसंत पिं
निः झोपा पुर
पो: झुंझुनू
15/10/24

2. कमलनाथ सिंह
पिता - रामजी सिंह
ग्राम - हर्तीना, पाचु कुर्सा
जि. झुंझुनू राजस्थान
15/10/24

Sangeeta Kumari
15/10/24

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
15/10/24

प्रारूपकर्ता
15/10/2024

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) or the B.T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 1171620**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper **Rs. 0**
Amt. Paid Through Bank Challan **Rs. 0**

Registration Fee						LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR **Rs. 0**	
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc.Fee **Rs. 0**	
A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	**Total Rs. 0**	**Rs.500**
A10	0 E	40000 J1	0 K2	0 Na	0		
B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
				Total	40000		

Total amount paid (Reg. Fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs - 40500

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 15/10/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Tuesday, 15th October 2024 by Sangeeta Kumari D/O Late Kapil Muni Singh by profession House Wife, Status - Executant.

Sangeeta Kumari
15/10/2024
Signature/L.T.I of Presentant

Date : 15/10/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Sangeeta Kumari and Identified by the person (1. Name Manikchand Singh, Age , Sex , S/O Late Basant Singh, MATHIAPUR , SHAHPUR , PATNA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 15/10/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur (2802) in Book 1 Volume No. 182 on pages on 135 - 147 for the year 2024 and stored in database of year 2024. The summary of document No 7781/2024 is printed on the front page of the document.

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 15/10/2024

Application No : 240500030280 Book No : 1 Year : 2024 S.No.7984 Deed No. : 7781

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जॉचकर्त्ता का हस्ताक्षर

15/X

बिक्रेता का हस्ताक्षर

Sangeeta Kumari
15/10/2024

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

क्रेता का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
15/10/2024

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2401859644
Certificate Issue Date	:	07-Oct-2024 02:35 PM
GRN No.	:	BHR20241000296414E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400009779
Party Name	:	DEEP SHEETAL ENGINEERS PVT LTD
Purchased by	:	DEEP SHEETAL ENGINEERS PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1171620 (Eleven Lakh Seventy One Thousand Six Hundred Twenty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	40000 (Forty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	1212120 (Twelve Lakh Twelve Thousand One Hundred Twenty Only)

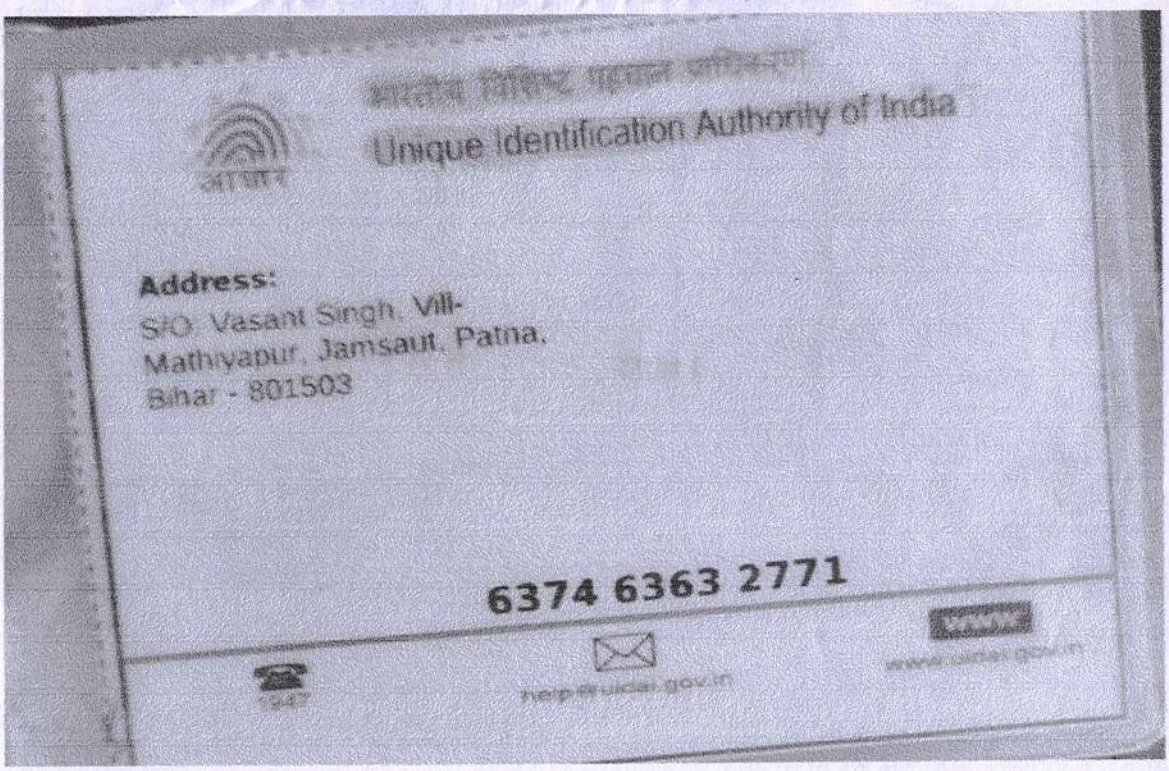
Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
15/10/2024

Sangeeta Kumari
15/10/2024

IN 2401866606

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.



Unique Identification Authority of India

Address:
S/O: Vasant Singh, Vill-
Mathiyapur, Jamsaut, Patna,
Bihar - 801503

6374 6363 2771

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in



भारत सरकार
Government of India

manik chandr singh

DOB: 01/01/1954
MALE

6374 6363 2771

मेरा आधार, मेरी पहचान

प्रमाणित
[illegible]



Serial No. 6375 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 6264

Serial No. 6375 Deed No. 6264

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

This document was presented for registration on **28/06/2023** by **Sangeeta Kumari**
A stamp duty of Rs. **411130**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **6264** in Book No. **1**, Volume No. **139** on pages from **428** to **446** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **22** / Year **2023**

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

Date: 28/06/2023 Token No: 6472 /2023.

Scanned By

Sangeeta Kumari 28/06/2023

T 6472

(61) 28/6/23 मौजा - अमहारी -30 रोक सुची खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया। plot no. 2192 उपसमाहर्ता

28/6/2023 हस्ताक्षर

विकास कार्य एकरारनामा
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 28 माह जून सन् 2023 ई० को:–

दस्तावेज जाँचा 28/6/2023 लिपिक

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
28/6/2023

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 6472	Reg. Year 2023	Serial Number 6375	Deed Number 6264

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Neeraj Kumar (Dir)						
Sig.	Neeraj Kumar 28/6/2023						
Presented By	Sangeeta Kumari						
Sig.	Sangeeta Kumari 28/06/2023						
Executant	Sangeeta Kumari						
Sig.	Sangeeta Kumari 28/06/2023	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By	Kesh Nath Singh						
Sig.	Kesh Nath Singh 28/6/23						

SCORE Ver.4.0	Powered by IL&FS Technologies Ltd.	Biometric Captured By 2802sop042





Sangeeta Kumari
28/06/2023

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

श्रीमती संगीता कुमारी पिता का नाम स्वर्गीय कपिल मुनी सिंह , निवास स्थान ग्राम – बभनी , थाना – दावथ , पत्रालय – बहुआरा , जिला – रोहतास, जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड.कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

मो0 न0 **7903354931**

आधार न0 **3204 9133 2465**

PAN-- AEIPK 0542H

ए वं म्

दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – तीसरी मंजिल , एस0 एस0 फर्नीचर मॉल , बेली रोड़ , थाना – रूपसपुर , पत्रालय – दानापुर , जिला – पटना – 801503 , द्वारा निदेशक **श्री नीरज कुमार** , पिता का नाम स्वर्गीय बिन्देश्वर प्रसाद सिन्हा , निवास स्थान मकान संख्या 33 , राजेन्द्र पथ , उत्तरी श्रीकृष्णापुरी , थाना श्रीकृष्णापुरी , जिला पटना – 800013 , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

PAN -- AADCD 0580G

Mob. No. 7488041647,

GSTIN- **10AADCD0580G2Z9**

यह कि जमीन मालिक मौजा **जमसौत** , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 30 (तीस) , जिसका अन्य विवरण इस विकास एकरारनामा के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जा में है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
28/6/2023

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2192 में मवाजी 6 कट्ठा यानि मवाजी **18.75** डिसमल जमीन की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 24–06–1996 ई0 को नबिस्ते श्री बाढु साव पिता का नाम स्वर्गीय हलखोरी साव , निवास स्थान सगुना थाना दानापुर , जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2874 के रूप में पुस्तक संख्या 1 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2192 में मवाजी 5 कट्ठा 19 धुर 4 धुरकी यानि मवाजी **18.625** डिसमल जमीन की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 01–10–1996 ई0 को नबिस्ते श्रीमती लिली झा सुपुत्री श्री अशर्फी चौधरी निवास स्थान क्वाटर न0 04, सेक्टर न0 139 , बोकारो स्टील सिटी , थाना वो पत्रालय वो जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 4356 के रूप में पुस्तक संख्या 1 में निबंधित किया गया है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक ने अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति की खरीदारी करके जमीन मालिक अपने खरीदारी की जमीन पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 961 , भाग वर्तमान 33 के पृष्ठ संख्या 86096 में दर्ज पाया गया है।

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर नगर परिषद् दानापुर से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधक कार्यालय दानापुर (पटना)

Sangeeta Kumari 28/06/2023

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
28/6/2023

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

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

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। 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 दानापुर द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** (पचास 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। इसके अतिरिक्त E W S /LIG Flat के निर्माण के लिये F.A.R. में जो

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
28/6/2023

Sangeeta Kumari
28/06/2023

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

अतिरिक्त 15% निर्माण का प्रावधान एफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी – 2017 और रियल स्टेट रेगुलेटरी ऑथोरिटी बिहार के अन्तर्गत किया गया है उसमें जमीन मालिक का कोई शेयर नहीं होगा, इस अतिरिक्त 15% का जो निर्माण होगा , उसक शेयर पूर्णतः विकासक का ही होगा।

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन का निर्माण में प्रथम कोटि के सामग्री का उपयोग होगा तथा 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 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 नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी। .

Sangeeta Aman 28/06/2023

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director 23/6/2023

10. यह कि विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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 **पांच वर्ष** की होगी। भवन निर्माण की समय सीमा कृपा काल सहित की गिनती डी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथि से एवं रेरा निबंधन की तिथि से की जायगी।

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

13 यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि डेवेलपर अथवा उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में कार्य करने में कोई बाधा या विरोध उत्पन्न नही करेगें और डेवेलपर उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये स्वतंत्र रहेगें। निर्माण की योजना बनाने के लिये तथा फ्लैटों के बिक्री , रजिस्ट्री इत्यादि विकासक अपने हिस्से का स्वयं करेगें। इसी प्रकार जमीन मालिक अपने हिस्से के फ्लैटों की बिक्री , पट्टा इत्यादि स्वयं अपने इच्छानुसार 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** सुपुर्द कर देगें एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से **50 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय

Sangeeta Kumari 28/06/2023

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
28/6/2023

15. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आबंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा।

16. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहसी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो पक्षों के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी।

17. 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 को डी० एम० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

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

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

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

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना , साथ ही किसी न्यायालय , सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित

Sangeeta Kumari 28/06/2023

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director 28/6/2023

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director

किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

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

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

(छ) यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगा।

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

(झ) प्रस्तावित जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन देना तथा अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयॉ , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों के समक्ष अपनी सहमति देने हेतू अपना अपना हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Sangeeta Kumari
28/06/2023

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
28/6/2023

18. 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 अध्किारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले 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 काई 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 बक़ाया हो जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
28/06/2023

Sangeeta Agrawal
28/06/2023

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख कर ऋण ले 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 तथा इसके भुगतान की कोई जिम्मेदारी जमीन पर नहीं होगी।

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

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **दीप शीतल इंजीनियर्स प्रा0 लि0** के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **पार्क वेस्ट , एक्सटेन्शन** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार , डी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगं तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर परिषद् दानापुर या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकासक स्वयं करेगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
28/06/2023

23. 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।

24. डी0 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 मो0 5,000/– पांच हजार रूपया प्रति माह प्रति कट्टा के अनुसार देय होगा।

25. 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 आपत्ति नहीं होगा।

26. 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।

27. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर रहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

28. 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
28/6/2023

Sangeeta Chaman
28/06/2023

निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को सामूहिक अधिकार होगा।

29. डेवेलपर डी0 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।

30. 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 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

31. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार की देय किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेगें तथा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से सम्बन्धित मुकदमें के लिए जमीन मालिक जबाबदेह नहीं होगे।

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

अनुसूची संख्या –I

मौजा **जमसौत** , राजस्व थाना दानापुर , जिला पटना , थाना न0 30 (तीस) , तौजी संख्या 5171 (पांच हजार एक सौ एकहतर) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या सर्वे खसरा संख्या

87 (सतासी) 2192 (दो हजार एक सौ बानवे)

कुल एराजी मवाजी 11 कट्ठा 19 धुर 04 धुरकी यानि मवाजी 37.375 डिसमल या जो एराजी मापी से आवेगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

चौहद्दी

उतर :– सर्वे प्लौट न0 2191

दक्षिण :– पार्ट प्लौट न0 2192

पूरब :– मुख्य सड़क

पश्चिम :– सर्वे प्लौट न0 2193

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय सह व्यवसायिक एवं मुख्य रोड. पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 2,05,56,500/– दो करोड़ पांच लाख छप्पन हजार पांच सौ रूपया है।

अनुसूची संख्या –II

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

1. Foundation

   RCC group / footing as per structural design done by structural Engineer , Earthquake resistance as per ISI code. Plinth as per P.M.C. norms.

2. Super Structure:

   First Class Brick shall be used in all the partition wall with Lafage/Prism/Birla Gold/ J.P. Cement Mortar 5" on wall with 1:5 Cement Mortar. 10" wall with 1:6 Cement Mortar.

3. Wall Plastering:

   All Internal and external wall with good Ist. quality available sone sand in Cement Mortar 1:6.

4. Ceiling Plaster:

   Entire Ceiling plaster will be Cement Mortar 1:4

5. Internal Wall:

   All internal wall will be finished with Wall Putty.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Sangeeta Usman
28/06/2023

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
28/6/23

6. External wall:

External wall will be finished with wall putty and weather coat paint.

7. Flooring:

All drawing room , Dining room , Bathroom , kitchen , Common Balcony , Stair-case (including rise and tread) with Marble. Slab Marble/Vitrified shall be used in Bed room , Dining and Drawing Rooms and rest area will be as per suitable size. Entire area of top floor shall be P.C.C./ Anti heat Treatment / mosaic Dana.

9. Kitchen

Kitchen platform finished with 2' wide Granite and Standard Size stainless steel sink.

Wall above the working platform shall be finished with Glazed Tiles

10. Bathroom:

Internal wall shall be finished with glazed Tiles upto door level.

All G.I./Pipe will be used for fresh connection in kitchen

Hot and cold water pipe system shall be provided with separate tap connection.

European or Indian white W.C. with flush system.

All bathrooms shall be finished with a white basin as per suitable size.

All C.P.Fittings will be fitted of ISI Brand.

11. Pedestal:

Provided with pillar of suitable size white wash basin stand in drawing cum dining hall.

12 Plumbing:

G.I. and P.V.C. pipe in entire building as per requirement and design.

Sangeeta Kumari 28/06/2023

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director 28/6/2023

अवर निबंधन कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

13. Railing (Balcony and Stairs) as per design.

14. Doors:

Hard / Seasoned sal wood frame. Main entrance door with Teak wood fitted with eye whole for extra safety chain with anodized fittings. Remaing doors shall be 32 mm flush door phenol bonded waterproof.

All doors , panels and flush doors with Enamel paint over a coat of primer

15. Windows:

Windows framed in salwood/Alumunium Frame with transparent glass and steel grill painted with two coat of enamel paint of Standard Quality.

Air condition windows provisions at proper place in bedrooms drawing rooms and dining space.

16. Electric Works:

A common meter for common supply to the building for common area shall be provided by the Builder at his cost from BSEB/PESU.

Entire electrifications in Bed room , Drawing room , Dining Area , Kitchen , Toilet , common area will be done in concealed PVC conduits with copper.

17. Telephone point:

One telephone point in drawing cum dining hall and one in master bedroom of all the flats of Land Owner's share.

18. Security Intercom:

All Flats will be linked to reception /Security room by Intercom

19. Cable connection for T.V.

There will be point of a cable connection for T.V. in the drawing cum dining hall and all bedroom of all the flats of Land Owner's share.

Sangeeta Kumari
28/06/2023

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
28/6/23

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

सब रजिस्ट्रार निबंधन कार्यालय

20. Water supply:

There will be provision of round the clock water supply to all the flats and other needful places from its own one deep tube well connected to overhead water tank having required capacity as per requirement of D.M.C.

Standard quality heavy submersible motor pumps of required capacity for supply of adequate water for all the flats with all latest system.

21. Generator:

A Generator (with Kanopy) of adequate capacity shall be installed in the ground floor to run the submersible water pump , lightning to common area and restricted supply of 400 watts to all flats.

22. Entrance and Exit Gate and Driveway:

One Entrance Gate in front of the building for entrance and exit for four wheeler and two wheeler vehicles.

23. Septic Tank:

A common Septic tank of required size will be at the ground floor.

24. Lift:

6 Passenger capacity lift of Standard make.

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।

Sangeeta Kumari 28/06/2023

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director 28/6/23

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director

अवर निबंधन कार्यालय

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. आकस्मिक बिजली आपूर्ति हेतू प्रतीक्षारत ध्वनिरहित जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

यह कि यह **एकरारनामा** जमीन मालिक प्रथम पक्ष के सदस्यगण एवं विकासक द्वितीय पक्ष 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

Sangeeta Kumari
28/06/2023

साक्ष्यगण

1.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
28/6/2023

2. Kesh Nath Singh
S/o Sri Ramjee Singh
At- Chhatauna
P.S- Kudra
Dist- Kaimur, Bhabhua
28/6/2023

निबंधन कार्यालय
(पटना)

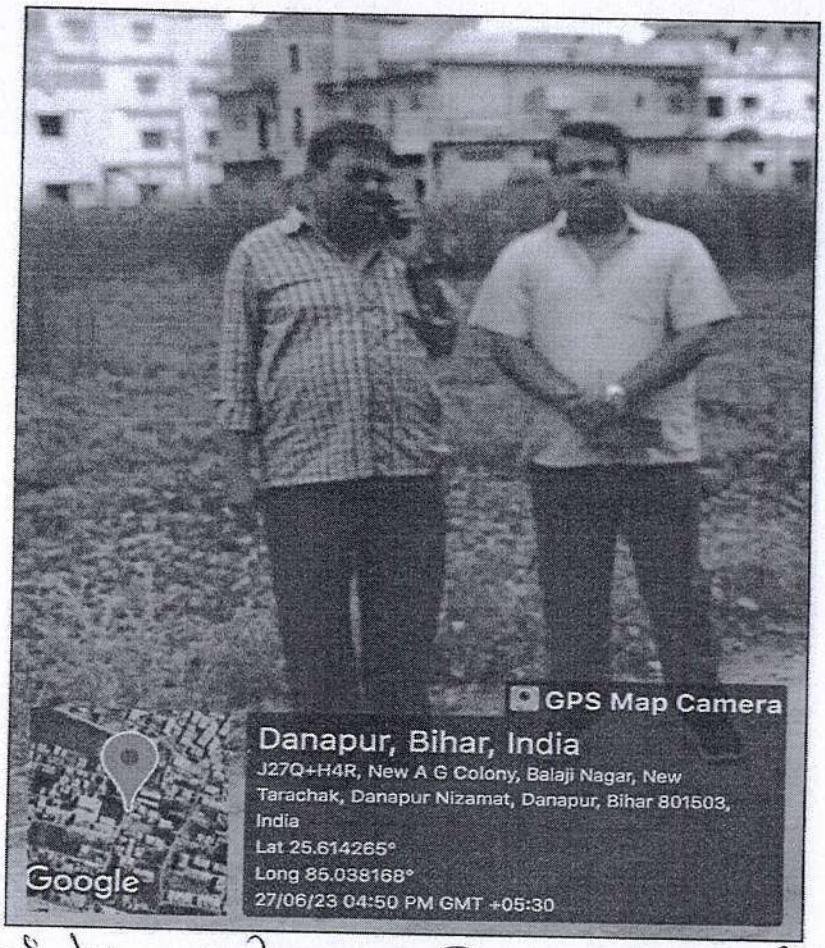
प्रारूपकर्ता

28/6/2023

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचोपरान्त आवेदक व्यवहारिक सुलेख प्रदेश - पाया

28/6

जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

Sangeeta Kumari
28/06/2023

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर पटना

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Director
28/6/23

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. 411130/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 431630/-

Registration Fee

FEE PAID

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

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

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

Date: 28/06/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 28th June 2023 by Sangeeta Kumari Late Kapil Muni Singh by profession Others. Status - Executant

Sangeeta Kumari
28/06/2023

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:28/06/2023**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Kesh Nath Singh' age '59' Sex 'M', 'Ramji Singh', resident of 'Dhurva Ranchi'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 28/06/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 139 on pages on 428 -446, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-22 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 28/06/2023

Registering Officer
Danapur

Token No. : 6472 Year : 2023 S.No. : 6375 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 6264

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)