भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

एकरारनामा निस्बत परम निर्मित क्षेत्र के हिस्सा विभाजन के सम्बन्ध में।

यह एकरारनामा ड्रीम ज्वेल , ब्लौक – ई में जमीन मालिक एवं विकासक के हिस्सा के विभाजन हेतू आज दिनांक 25/5/17 माह मई सन् 2017 ई0 को निमलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1. श्री रामाधीन प्रसाद ,
2. श्री ब्रजेन्द्र कुमार मल्लिक ,

   दोनो के पिता का नाम श्री राम शरण सिंह ,

3. श्रीमती जया देवी धर्मपत्नी स्वर्गीय बिन्देश्वरी प्रसाद सिंह ,
4. श्री उमेश सिंह ,
5. श्री सतीश कुमार ,

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

जमीन मालिक संख्या 5 एवं 6 के पिता का नाम स्वर्गीय बिन्देश्वर प्रसाद सिंह , सभी का निवास स्थान ग्राम – चक साम्या बाढ़ , थाना मोकामा , पत्रालय – साम्यागढ़ , जिला – पटना ,

6. **श्रीमती राम दुलारी** धर्मपत्नी श्री अनिरूद्ध प्रसाद सिंह , निवास स्थान ग्राम – भलुआही , थाना एवं पत्रालय – नोखा , जिला – रोहतास ,

7. **श्रीमती किरण माला सिंह** धर्मपत्नी श्री जनार्दन प्रसाद सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना एवं पत्रालय – पाटलिपुत्रा , 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 छोड.कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – आशियाना नगर , थाना शास्त्रीनगर , जिला पटना, द्वारा निदेशक **श्री नीरज कुमार** , उम्र करीब 35 वर्ष , पिता का नाम श्री 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।

यह कि मवाजी 4 कट्ठा के स्वामी जमीन मालिक संख्या 1 से 5 एवं मवाजी 2 कट्ठा के स्वामी जमीन मालिक संख्या 6 हैं तथा मवाजी 5¼ डि0 के स्वामी जमीन मालिक संख्या 7 हैं।

यह कि जमीन मालिक संख्या 1 से 5 ने अपने उपरोक्त जमीन में आवासीय बहुमंजिला इमारत निर्माण के उद्येश्य से एक विकासक एकरारनामा का निष्पादन दिनांक 23–11–2012 ई0 को दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0 , जिन्हें इसके पश्चात विकासक के नाम से सम्बोधित किया जायेगा , के नाम से निष्पादित किया। जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

दानापुर के दस्तावेज संख्या 9738 के रूप में पुस्तक संख्या 1 के जिल्द संख्या 168 के पृष्ट संख्या 210 से 230 तक सीडी 27 सन् 2012 ई0 में निबंधित किया गया है।

और यह कि जमीन मालिक संख्या 6 ने अपने उपरोक्त जमीन में आवासीय बहुमंजिला इमारत निर्माण के उद्येश्य से एक विकासक एकरारनामा का निष्पादन दिनांक 27--12--2012 ई0 को ई0 को **दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0** , जिन्हें इसके पश्चात **विकासक** के नाम से सम्बोधित किया जायेगा , के नाम से निष्पादित किया। जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 10854 के रूप में पुस्तक संख्या 1 के जिल्द संख्या 187 के पृष्ट संख्या 201 से 221 तक सीडी 30 सन् 2012 ई0 में निबंधित किया गया है।

और यह कि जमीन मालिक संख्या 7 ने अपने उपरोक्त जमीन में आवासीय बहुमंजिला इमारत निर्माण के उद्येश्य से एक विकासक एकरारनामा का निष्पादन दिनांक 09--05--2013 ई0 को ई0 को **दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0** , जिन्हें इसके पश्चात **विकासक** के नाम से सम्बोधित किया जायेगा , के नाम से निष्पादित किया। जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 5448 के रूप में पुस्तक संख्या 1 के जिल्द संख्या 94 के पृष्ट संख्या 369 से 387 तक सीडी 15 सन् 2013 ई0 में निबंधित किया गया है।

और यह कि विकास एकरारनामा के शर्तो के अनुरूप विकासक ने उक्त भूखण्ड में एक **ड्रीम ज्वेल , ब्लॉक – ई** (Extension) के नाम से एक अवासीय बहुमंजिला इमारत के निर्माण की योजना बनाई तथा विकास एकरारनामा के शर्तो के अनुरूप निर्माणाधीन इमारत में जमीन मालिक एवं विकासक को मिलने वाली परम निर्मित क्षेत्र का विभाजन बिहार एपार्टमैन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 ई0 के शर्तो के अनुरूप होना आवश्यक है।

यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें। इसी संदर्भ में विकासक ने बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू नक्शा पारित

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

करवाया। जिसका प्लान केश न0 124/16-17 दिनांक 01–09–2016 ई0 है। उक्त पारित नक्शा के अनुसार **ड्रीम ज्वेल** , ब्लौक – ई का कुल परम निर्मित क्षेत्र मवाजी **30606** वर्गफीट के निर्माण का प्रावधान है। विकासक एकारनामा के शर्तो के अनुसार उक्त निर्मित क्षेत्र में जमीन मालिक का कुल परम निर्मित क्षेत्र में **50 प्रतिशत** है। जिसके अनुसार जमीन मालिक को उक्त बहुमंजिला इमारत में कुल 15303 वर्गफीट परम निर्मित क्षेत्र प्राप्त होना है।

यह कि उक्त परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार जमीन मालिक संख्या 1 से 5 को उनके जमीन के अनुपात में कुल 7971 वर्गफीट कुल हिस्सा प्राप्त होना है। जो निम्नलिखित रूप से फलैट दिया गया है।

जमीन मालिक संख्या – 1 से 5 के हिस्से का फ्लैट

मंजिल	ब्लौक संख्या	फ्लैट न0	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)
प्रथम	ई	104	1124
द्वितीय	ई	203	1150
तृतीय	ई	304	1124
चतुर्थ	ई	403	1150
पंचम	ई	504	1124
षष्टम	ई	603	1150
षष्टम	ई	604	1124
		कुल	7946 वर्गफीट

यह कि जमीन मालिक संख्या 1 से 5 को उनके जमीन के अनुपात में कुल परम निर्मित क्षेत्र में मवाजी **7971** वर्गफीट मिलना है। लेकिन उपरोक्त विभाजन के अनुसार जमीन मालिक संख्या 1 से 5 को कुल **7946** वर्गफीट प्राप्त हुआ है। इस प्रकार जमीन मालिक संख्या 1 से 5 को उनके हिस्सा से मवाजी **25** वर्गफीट कम हिस्सा मिला है। जिसके मूल्य का भुगतान विकासक जमीन मालिक को बाजार दर पर कर देगें।

यह कि जमीन मालिक संख्या 6 को उनके जमीन के अनुपात में कुल 3985 वर्गफीट कुल हिस्सा प्राप्त होना है। जो निम्नलिखित रूप से फलैट के रूप में जमीन मालिक संख्या – 6 को दिया गया है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

जमीन मालिक संख्या – 6 के हिस्से का फ्लैट

मंजिल	ब्लौक संख्या	फ्लैट न0	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)
प्रथम	ई	103	1150
चतुर्थ	ई	402	1410
षष्टम	ई	601	1417
		कुल	3977 वर्गफीट

यह कि जमीन मालिक संख्या 6 को उनके जमीन के अनुपात में कुल परम निर्मित क्षेत्र में मवाजी 3985 वर्गफीट मिलना है। लेकिन उपरोक्त विभाजन के अनुसार जमीन मालिक संख्या 6 को कुल 3977 वर्गफीट प्राप्त हुआ है। इस प्रकार जमीन मालिक संख्या 6 को उनके हिस्सा से मवाजी **8** वर्गफीट कम हिस्सा मिला है। जिसके मूल्य का भुगतान विकासक जमीन मालिक को बाजार दर पर कर देगें।

यह कि जमीन मालिक संख्या 7 को उनके जमीन के अनुपात में कुल **3348** वर्गफीट कुल हिस्सा प्राप्त होना है। जो निम्नलिखित रूप से फ्लैट के रूप में जमीन मालिक संख्या – 7 को दिया गया है।

जमीन मालिक संख्या – 7 के हिस्से का फ्लैट

मंजिल	ब्लौक संख्या	फ्लैट न0	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)
प्रथम	ई	101	1417
पंचम	ई	501	1417
		कुल	2834 वर्गफीट

यह कि जमीन मालिक संख्या 7 को उनके जमीन के अनुपात में कुल परम निर्मित क्षेत्र में मवाजी 3348 वर्गफीट मिलना है। लेकिन उपरोक्त विभाजन के अनुसार जमीन मालिक संख्या

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

7 को कुल 2834 वर्गफीट प्राप्त हुआ है। इस प्रकार जमीन मालिक संख्या 7 को उनके हिस्सा से मवाजी **514** वर्गफीट कम हिस्सा मिला है। जिसके मूल्य का भुगतान विकासक जमीन मालिक को बाजार दर पर कर देगें।

यह कि उक्त बहुमंजिला इमारत ब्लौक – ई के निचली तल्ला पर सभी जमीन मालिक को उनके प्रत्येक फ्लैट के अनुपात में एक एक कार पार्किंग का भी आबंटन किया जायेगा।

यह कि उक्त आबंटन के पश्चात निम्नलिखित फ्लैट के स्वामी विकासक होगें। जिसको विकासक जिस रूप से चाहें अपने किसी भी क्रेता को बिक्री करे , बिक्री दर निर्धारित करे , अग्रिम प्राप्त करे , किसी प्रकार के विलेख का निष्पादन विकासक करें। इसमें जमीन मालिक को किसी प्रकार का कोई आपात्ति नहीं होगा।

विकासक के हिस्से का फ्लैट

मंजिल	**ब्लौक संख्या**	**फ्लैट न0**	**परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)**
प्रथम	ई	102	1410
द्वितीय	ई	201	1417
द्वितीय	ई	202	1410
द्वितीय	ई	204	1124
तृतीय	ई	301	1417
तृतीय	ई	302	1410
तृतीय	ई	303	1150
चतुर्थ	ई	401	1417
चतुर्थ	ई	404	1124
पंचम	ई	502	1410
पंचम	ई	503	1150
षष्टम	ई	602	1410
		कुल	15849 वर्गफीट

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

13274/12

BLOCK-E

Serial No. 13159 Deed No. 10854

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

This document was presented for registration on 27/12/2012 by Ram Dulari Devi
A Stamp Duty of Rs. 31250/- and other Fees of Rs. 820/- 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. 10854 in Book No. 1, Volume No. 187 on pages from 201 to 221 and has been preserved in total 21 pages in C.D. No. 30 / Year 2012

27/12/2012
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rai)
Registering Officer, Danapur

Date: 27/12/2012 Token No: 13274 /2012

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
27/12/12
Director

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 27 माह दिसम्बर सन् 2012 ई0 को:—

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

अंदर मो0------------------ शब्दों में (रू0-------------------------------------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमांकर्त्ता 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---- दीप शीतल इंजीनियर्स प्रा० लि० पटना
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)--
2. दस्तावेज का प्रकार---- विकास एकरारनामा
3. निबंधन कार्यालय---- दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा---- S.B.I दानापुर
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 समाप्त उप शीर्ष C001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	31250	31250
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	45 250	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		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 31545

कुल राशि शब्दों में ---- एकतीस हजार पाँच सौ पैंतालीस रु० मात्र

स्थान---- दानापुर

तारीख---- 27.12.12

* 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

स्क्रोल नं0 ----------------------------तारीख -----------------उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------------- शब्दों में -------------- रुपये प्राप्त किया

State Bank of India Danapur
ASHOK KUMAR
INITIAL / CHECKER

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ---------------------------------- बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/-

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

C-94 C-95 3575001/- 27/12

श्रीमती राम दुलारी देवी , उम्र करीब 65 वर्ष , धर्मपत्नी श्री अनिरूद्ध प्रसाद सिंह , निवास स्थान ग्राम भलुआही , थाना वो पत्रालय नोखा , 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 छोड़कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – आशियाना नगर , थाना शास्त्रीनगर , जिला पटना , द्वारा निदेशक **श्री नीरज कुमार** , उम्र करीब 35 वर्ष , पिता का नाम श्री 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।

यह कि जमीन मालिक मौजा **बबक्करपुर** , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 35 (पैंतीस) , 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 कब्जे में है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 04–06–1996 ई0 को नबिस्ते श्रीमती बासो देवी धर्मपत्नी श्री द्वारिका

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

प्रसाद विद्यार्थी , निवास स्थान बदलपुर , पत्रालय धनगॉवॉ , थाना एकंगरसराय , जिला नालन्दा से किया था। जिसका पुस्तक संख्या 1 , निबंधन संख्या 2409 सन् 1996 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक 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 930 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 विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकर / नगर परषिद् दानापुर से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप 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 पहूँचायेगें।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 बहुमंज़िला 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 विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार / 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।

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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 सारी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ० ए० आर० सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान , जमीन मालिक की सहमति से विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार 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।

10. यह कि विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी० एम० सी० 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 छः माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल दिया जायेगा। भवन निर्माण की समय सीमा कृपा काल सहित की गिनती डी० एम० सी० द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथि से की जायगी।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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। बिकासक 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 न हो 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

15. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आबंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा, जिसमें जमीन मालिक को फ्लैट पहले चूनने का अधिकार 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, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जायगी। 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।

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 डी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, deeds and matters) करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत हैः–

(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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

(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 कि सी 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 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 उसके लिये जमीन मालिक से पूर्व अनुमति प्राप्त कर लेना होगा।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पर्वोक्त 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

निबंधन कार्यालय

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

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 क़रारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

19. 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।

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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा० लि०** के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **ड्रीम ज्वेल** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार , डी० एम० सी० 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 निगम 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 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।

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. डी० एम० सी० 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 कट्ठा 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 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 अधिकार होगा।

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
27/12/12

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 डी० एम० सी० 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 डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची संख्या –I

मौजा **बबक्रपुर** , राजस्व थाना दानापुर , जिला पटना , थाना न0 35 (पैंतीस) , तौजी संख्या 5059 (पांच्र हजार उनसठ) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् हैः–

खाता संख्या	**सर्वे खसरा संख्या**
73 (तिहतर)	25 (पचीस)

कुल एराजी मवाजी 02 कट्ठा यानि मवाजी 2722 वर्गफीट या जो एराजी मापी से आदेगा।

चौहद्दी

उतर	:–	सर्वे प्लौट न0 2 ड्रीम ज्वेल एपार्टमेन्ट
दक्षिण	:–	सर्वे आहर
पूरब	:–	पार्ट प्लौट न0 25
पश्चिम	:–	पार्ट प्लौट न0 25

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Deep Sheetal ...
Managing Director

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 15,62,500/– पन्द्रह लाख बासठ 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 don by structural Engineer , Earthquake resistance as per ISI code. Plinth as per P.M.C. norms. Tata /Sail.

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 plaster of paris.

6. External wall:

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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. Green/ red lining border will be given in drawing and dining room.

8. Top Floor/Terrace Flooring:

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 (Somani/Kajaria)

10. Bathroom:

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

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

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

Hindware Europeon or Indian white W.C. of Parryware / Hindware with flush system.

All bathrooms shall be finished with a white basin of Parryware / Hindware as per suitable size.

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

11. Padestral:

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

12 Plumbing:

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

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:

Widows framed in salwood/Alumunium Frame with transparent glass and steel grill painted with two coat of enamale 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 electricfications 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.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
27/12/12

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Serial No. 11972 Book No. :- 1 Deed No. 9738

BLOCK-E

Serial No. 11972 Deed No. 9738

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

This document was presented for registration on 23/11/2012 by Ramadhir Prasad
A Stamp Duty of Rs. 62500/- and other Fees of Rs. 870/- 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. 9738 in Book No. 1, Volume No. 168 on pages from 210 to 230 and has been preserved in total 21 pages in C.D. No. 27 / Year 2012

23/11/2012
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 23/11/2012 Token No: 11845 /2012

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 10 माह नवम्बर सन् 2012 ई0

को:–

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

PAN No

अंदर मो0------------------ शब्दों में (रू0--------------------------------------) मात्र

चतुर्थ प्रति (4)

(जमाकर्त्ता हेतु)

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— दीप इस्पात इंजीनियर्स प्रा० लि०
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)---------------------------------

2. दस्तावेज का प्रकार— अग्रिमपत्र सह–धारक–ब्यय पत्र
3. निबंधन कार्यालय— बिहार (दानापुर)
4. बैंक का नाम एवं शाखा— दानापुर
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण : S.B.I दानापुर

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	62500	62500 C-05
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 C-06
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 62795/-

कुल राशि शब्दों में — बासठ हजार सातसौ पंचानबे रुपये

स्थान— दानापुर

तारीख— 10/11/12

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

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

SBI Danapur Br. (01254) ASHOK KUMAR IDNo. 3770303 CASH TRANSFER INITIAL CHECKER JNo. QNo.

Deep Ispat Engineers Pvt. Managing Director

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30973446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ------------------------------ 575

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रू0 25/- 62795 633?0

11845/12 10/11/12

(1) **श्री रामाधीन प्रसाद** , उम्र करीब 73 वर्ष ,

(3) **श्री ब्रजेन्द्र कुमार मल्लिक** , उम्र करीब 60 वर्ष ,

दोनो के पिता का नाम श्री राम शरण सिंह ,

(3) **श्री ~~उमा~~ जया देवी** , उम्र करीब 65 वर्ष , धर्मपत्नी स्वर्गीय बिन्देश्वरी प्रसाद , सिंह

(4) **श्री उमेश सिंह** , उम्र करीब 48 वर्ष

(5) **श्री सतीस कुमार** , उम्र करीब 35 वर्ष ,

दोनो के पिता का नाम स्वर्गीय बिन्देश्वर प्रसाद , सिंह

सभी का निवास स्थान चक साम्या बाढ़ , थाना मोकामा , पत्रालय साम्यागढ़ , 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 छोड़ कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – आशियाना नगर , थाना शास्त्रीनगर , जिला पटना , द्वारा निदेशक **श्री नीरज कुमार** , उम्र करीब 35 वर्ष , पिता का नाम श्री 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

यह कि जमीन मालिक मौजा **बबक्करपुर** , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 35 (पैंतीस) , 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 कब्जे में है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की खरीदारी श्री बिन्देश्वरी प्रसाद सिंह वो श्री रामधीन प्रसाद वो श्री ब्रजेन्द्र कुमार ने दिनांक 20–05–1985 ई0 को नबिस्ते श्री नन्द लाल राय पिता का नाम स्वर्गीय रामधनी गोप वो श्री मुन्ना प्रसाद राय पिता का नाम श्री नन्द लाल राय , निवास स्थान मठियापुर , थाना दानापुर , जिला पटना से किया था। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 29 , पृष्ट संख्या 156 से 159 , निबंधन संख्या 839 सन् 1985 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के पश्चात श्री बिन्देश्वरी प्रसाद सिंह अपने पत्नी लेख्यकारिणी न0 3 एवं दो पुत्रगण क्रमशः जमीन मालिक संख्या 4 एवं 5 को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद स्वर्गवास श्री बिन्देश्वरी प्रसाद सिंह के जमीन मालिक अनुसूची संख्या –1 में वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल रहते चले आते हैं। वो जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 115/क 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Director

10/11/12

दानापुर

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकर / नगर परषिद् दानापुर से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप 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 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Neeraj Kumar
Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Neeraj Kumar 10/11/12
Director

राजा कुमार 10/11/12

सही उमेश रॉट, विकास स्टाम्पनामा लिखा और शाही से
कागज पढ़कर राजा किया 10/11/12

निबंधन कार्यालय दानापुर

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार / 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।

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 द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ० ए० आर० सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान , जमीन मालिक की सहमति से विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार 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.
Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
10/11/12 Director

सदर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

10.11.12

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।

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 छः माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल दिया जायेगा। भवन निर्माण की समय सीमा कृपा काल सहित की गिनती डी0 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 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 न हो 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

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।

15. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आबंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा , जिसमें जमीन मालिक को फ्लैट पहले चूनने का अधिकार 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 , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जायगी। 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
10/11/12

अवर निबंधन कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 डी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत हैः–

(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 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।

(ङ.) 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

(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 तिस्तार करें तो उसके लिये जमीन मालिक से पूर्व अनुमति प्राप्त कर लेना होगा।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पर्वोक्त 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।

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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधक दानापुर पटना

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

(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।

(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 बकाया 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 हैं, कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्या

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

19. 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।

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 ईंजीनियर्स प्रा० लि०** के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **ड्रीम ज्वेल** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, डी० एम० सी० एव 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 निगम 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 शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

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।

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 कट्ठा 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

अवर निबंधन कार्यालय

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 हामी।

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 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 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची संख्या –I

मौजा **बबक्रपुर** , राजस्व थाना दानापुर , जिला पटना , थाना न0 35 (पैंतीस) , तौजी संख्या 5059 (पांच हजार उनसठ) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या   सर्वे खसरा संख्या

73 (तिहतर)   25 (पचीस)

कुल एराजी मवाजी 04 कट्ठा यानि मवाजी 5444 वर्गफीट या जो एराजी मापी से आवेगा।

चौहद्दी

उतर :– सर्वे प्लौट न0 2 ड्रीम ज्वेल एपार्टमेन्ट

दक्षिण :– सर्वे आहर

पूरब :– पार्ट प्लौट न0 25

पश्चिम :– पार्ट प्लौट न0 25

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 31,25,000/– एकतीस लाख पचीस हजार 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 don by structural Engineer , Earthquake resistance as per ISI code. Plinth as per P.M.C. norms. Tata /Sail.

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.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal ...
Managing Director

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 plaster of paris.

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. Green/ red lining border will be given in drawing and dining room.

8. Top Floor/Terrace Flooring:

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 (Somani/Kajaria)

10. Bathroom:

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Director

10/11/17

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

All G.I./Pipe will be used of Tata for fresh connection in kitchen Hot and cold water pipe system shall be provided with separate tap connection.

Hindware Europeon or Indian white W.C. of Parryware / Hindware with flush system.

All bathrooms shall be finished with a white basin of Parryware / Hindware as per suitable size.

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

11. Padestral:

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

12 Plumbing:

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

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:

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 shal' be provided by the Builder at his cost from BSEB/PESU.

Entire electricfications 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.

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 P.M.C.

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
10/11/12

10/11/12

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

21. Generator:

A Kirlosker / Mahendra / Honda 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 whealer and two whealer vehicles.

23. Septic Tank:

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

24. Lift:

6 Passanger capacity lift of Standard make.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

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।

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी० वी० तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

अवर निबंधन कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

3. आकस्मिक बिजली आपूर्ति हेतु प्रतीक्षारत ध्वनिरहित जेनरेटर।

4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।

5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

यह कि यह **एकरारन.मा** 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

1. रामाधीन प्रसाद 10/11/12
2. [illegible] कुमार [illegible] 10/11/12
3. जया देवी पति शशिमान कुमार पति 10/11/12
4. उमेश सिंह 10/11/12
5. [illegible] कुमार 10/11/12.

साक्ष्यगण

1. शशिमान कुमार
पिता रामाधीन प्रसाद
ग्रा० - रामचन्द्रपुर थाना - लहेरी
जिला - नालन्दा 10/11/12

2. रविकान्त कुमार
पिता - रामाधीन प्रसाद
मु० - रामचन्द्रपुर
थाना - लहेरी
जिला - नालन्दा
10/11/2012

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Neeraj Kumar
10/11/12
Director

प्रारूपकर्ता
[illegible] 10/11/12
[illegible]

Deep [illegible]
Neeraj Kumar
Managing 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. 62500/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**63370/-**

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

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge: **575**

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - **870**

Registering Officer
Danapur

Date: 23/11/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 10th November 2012 by Ramadhir Prasad S/O Sri Ram Sharan Singh by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:23/11/2012**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Shashikant Kumar' age '35' Sex 'M', 'S/O Ramdhin Prasad', resident of 'Ramchandrapur,biharsharif,nalanda'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 23/11/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 168 on pages on 210 -230 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-27 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 23/11/2012

Token No. : 11845 **Year : 2012** **S.No. : 11972** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 9738**

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

SCANNED

Serial No. 5613

Book No. :- 1 Deed No. 5448

05685/13

BLOCK-E

Serial No. 5613

Deed No. 5448

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

This document was presented for registration on 09/05/2013 by Kiran Mala Singh
A Stamp Duty of Rs. 28880/- and other Fees of Rs. 795/- 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. 5448 in Book No. 1, Volume No. 94 on pages from 369 to 387 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 15 / Year 2013

9/5/2013

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

Date: 09/05/2013 Token No: 5685 /2013

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
09/05/13

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 9/5 माह माई सन् 2013 ई0 को:-

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

किरण माला सिंह
9/5/13

अंदर मो0-------------------- शब्दों में (रू0------------------------------------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

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- डीप शितल इन्जीनियर्स प्रा० लि० पटना
   (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)--------------------------------
2. दस्तावेज का प्रकार- विक्रय पत्र, एफीडेविट, दानपत्र, वसियतनामा, विक्रय एकरारनामा, लीज, 93लीज,
3. निबंधन कार्यालय- अवर निबंधन कार्यालय दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा- भारतीय स्टेट बैंक दानापुर
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	28880	28880 C-129
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 प्राप्तियां विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	250 45	295 C-130
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 29175

कुल राशि शब्दों में --

स्थान- दानापुर

तारीख-----------

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

जमाकर्ता का नाम, एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल सं0 ----------------------------तारीख ----------------उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------------------/ शब्दों में-------------- रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

SBI DANAPUR B. (1254) HARENDRA KUMAR SINGH ID NO.-5008565
8 MAY 2013
CASH/TRANSFER INITIAL CHECKER

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------------------

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/- 29175 500 29675

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

श्रीमती किरण माला सिंह धर्मपत्नी श्री जनार्दन प्रसाद सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना एवं पत्रालय पाटलिपुत्रा , 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 छोड.कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

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

यह क्रि जमीन मालिक मौजा **बबक्करपुर** , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना नं0 35 (पैंतीस) , 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 कब्जे में है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 25 की खरीदागी जमीन मालिक ने दिनांक 19–03–2013 ई0 को नबिस्ते श्री जनार्दन प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय यमुना प्रसाद सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना , से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2807 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 49 के पृष्ट संख्या 179 से 188 तक सीडी 08 सन् 2012 में निबंधित किया गया है। इस प्रकार जमीन मालिक प्रथम पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
09/05/13

किरण माला सिंह
9/5/13

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

खरीदारी करके सम्पति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी के रूप में हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग में लाते रहे हैं।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं 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 विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकर / नगर परषिद् दानापुर से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप 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 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
9/5/13

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार / 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 पार्विंग 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
9/05/13 Director

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 होनें 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।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान , जमीन मालिक की सहमति से विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार या और कोई अन्य प्राधिकारों , अगर कोई हो , को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगें।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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।

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 का सीमा **तीन वर्ष छः माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल दिया जायेगा। भवन निर्माण की समय सीमा कृपा काल सहित की गिनती डी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथि से की जायगी।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
05/05/13 Director

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 विशेध उत्पन्न न हो 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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।

15. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आबंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा, जिसमें जमीन मालिक को फ्लैट पहले चूनने का अधिकार 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, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जायगी। 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।

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
09/05/12

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

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

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना , साथ ही किसी न्यायालय , सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा 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 उसके लिये जमीन मालिक से पूर्व अनुमति प्राप्त कर लेना होगा।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पर्वोक्त 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Director

03/5/13

(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 विशिष्टयों , 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
9/5/13

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 अधिकारियों 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 कोई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(ङ.) 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
9/5/13

19. 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।

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 ईंजीनियर्स प्रा0 लि0** के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **ड्रीम ज्वेल** 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 होगें 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 निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकासक स्वयं करेगें।

9/5/13

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

22. 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।

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 कट्ठा 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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 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 अधिकार होगा।

29. डेवेलपर डी० एम० सी० 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 डी० एम० सी० 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 जवाबदेह नहीं होगे।

32. प्रस्तावित इमारत डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची संख्या –I

मौजा बबक्रपुर , राजस्व थाना दानापुर , जिला पटना , थाना न० 35 (पैंतीस) , तौजी संख्या 5050 (पांच हजार पचास) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
73 (तिहतर)	25 (पचीस)	5¼ डि0

चौहद्दी

उतर	:–	सर्वे प्लौट न0 02
दक्षिण	:–	सर्वे आहर रोड़
पूरब	:–	सर्वे प्लौट न0 03
पश्चिम	:–	पार्ट प्लौट न0 25

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 14,44,000/– चौदह लाख चौआलिस हजार रूपया है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
03/05/13

अनुसूची संख्या –II

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

1. Foundation

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

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 plaster of paris.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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. Green/ red lining border will be given in drawing and dining room.

8. Top Floor/Terrace Flooring:

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 (Somani/Kajaria)

10. Bathroom:

Internal wall shall be finished with glazed Tiles 12"x8" (Somany/ Mark/ Kajaria) upto door level.

All G.I./Pipe will be used of Tata for fresh connection in kitchen Hot and cold water pipe system shall be provided with separate tap connection.

Hindware Europeon or Indian white W.C. of Parryware / Hindware with flush system.

All bathrooms shall be finished with a white basin of Parryware / Hindware as per suitable size.

All C.P.Fittings will be fitted of Jaguar / Mark /Essco /Masco

Key should be

provided in all kitchen and bathroom doors.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
09/05/13

11. Padestral:

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

12 Plumbing:

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

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

14. Doors:

Hard / Seasoned sal wood frame 5"x2.5" in section. 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 of Greenply/ ISI Alumunium Fittings.

All doors , panels and flush doors with Enamel paint(Asian/ Burger) over a coat of primer (Asian/Buger)

15. Windows:

Widows framed in salwood/Alumunium Frame with transparent glass and steel grill painted with two coat of enamale 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 electricfications in Bed room , Drawing room , Dining Area , Kitchen , Toilet , common area will be done in concealed PVC conduits with copper , multiware (Light point with 0.75mm - 3/24, 5A Socket with 1mm-3/22 , Power and A.C. Point with 2.5mm-7/22) Finolex / Havells make.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
09/05/13 Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Mutitype MCB and electrical switches and other needful accessories of Finolex/ Havells make.

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 and C.C.T.V.survelience with all the flats.

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.

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 P.M.C.

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

21. Generator:

A Kirlosker / Mahendra / Honda 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 whealer and two whealer vehicles.

16 Ft. driveway for Vehicles.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

23. Septic Tank:

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

24. Lift:

6 Passanger capacity lift of OTIS/ATZ make.

25. Carnish work:

POP molding beat and fan rings in drawing room , dining area all the flats of Land Owner's share.

26. Exhaust fan point in bathroom and kitchen of all the flats of Land Owner's share.

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।

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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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 परं काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

साक्ष्यगण

1\. सुबोध कुमार
पिता सूर्य देव लाल
[illegible] नगर
दानापुर पटना
9/5/13

2\. Pramod Kumar
S/o Ramesh Singh
Vill+Post- Gundi
Dist - Bhojpur (Ara)
09/05/2013

किरण माला सिंह
9/5/13

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Neeraj Kumar
09/05/13
Director

प्रारूपकर्ता
[illegible]
9/5/2013

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Neeraj Kumar
Managing 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.**	**28880/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs.**	**0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**29675/-**

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

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 795

Date: 09/05/2013

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 09th May 2013 by Kiran Mala Singh W/O Sri Janardan Prasad Singh by profession House Wife. Status - Executant

किरण माला सिंह 9/5/13

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:09/05/2013**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '44' Sex 'M', 'S/O Late Suryadeo Lal', resident of 'Danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 09/05/2013

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 94 on pages on 369 -387 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-15 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 09/05/2013

Registering Officer
Danapur

Token No. : 5685 **Year : 2013** **S.No. : 5613** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 5448**

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

SCANNED

By Checked By