भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

V 933737

21 OCT 2015

Thumb Impression of HIRA RAI

Ram Kumar

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

यह एकरारनामा ड्रीम ज्वेल , ब्लौक – डी में जमीन मालिक एवं विकासक के हिस्सा के विभाजन हेतू आज दिनांक 12/4/17 माह अप्रैल सन् 2017 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1. श्री जनार्दन प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय यमुना प्रसाद सिंह ,
2. श्री उत्तम कुमार पिता का नाम श्री जनार्दन प्रसाद सिंह ,
3. श्री मनीष कुमार पिता का नाम श्री जनार्दन प्रसाद सिंह ,
4. श्रीमती गीता मंडल धर्मपत्नी श्री निरंजन प्रसाद मंडल ,

सभी का निवास स्थान नेहरू नगर , थाना एवं पत्रालय – पाटलिपुत्रा , जिला – पटना ,

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

मनीष कुमार

Gita Mandal

5. **श्री हरि राय** पिता का नाम स्वर्गीय मुंशी राय , निवास स्थान न्यू मैनपुरा , खरंजा रोड , थाना – दानापुर , पत्रालय – दानापुर कैन्ट , जिला – पटना ,

6. **श्री राज कपूर** पिता का नाम स्वर्गीय कामेश्वर प्रसाद , निवास स्थान न्यू ताराचक , थाना दानापुर , पत्रालय दानापुर कैन्ट , जिला पटना श्री संजय कुमार सिह , निवास स्थान मुस्तफापुर , थाना एवं पत्रालय खगौल , जिला पटना ,

जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

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 6 धुर के स्वामी **जमीन** मालिक संख्या 1 से 3 एवं मवाजी 3 कट्ठा के स्वामी जमीन मालिक संख्या 4 हैं। इसी **प्रकार** जमीन मालिक संख्या 5 एवं 6 मवाजी 1 कट्ठा 17 धुर के स्वामी हैं।

यह कि जमीन मालिक संख्या 1 से 4 **ने अपने** उपरोक्त जमीन में आवासीय बहुमंजिला इमारत निर्माण के उद्येश्य से एक विकासक **एकरारनामा** का निष्पादन दिनांक 19–03–2013 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 2808 के रूप में पुस्तक संख्या 1 के जिल्द संख्या 49 के पृष्ट संख्या 189 से 211 तक सीडी 08 सन् 2013 ई0 में निबंधित किया गया है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

मनीष कुमार

और यह कि जमीन मालिक संख्या 5 एव 6 ने अपने उपरोक्त जमीन में आवासीय बहुमंजिला इमारत निर्माण के उद्येश्य से एक विकासक एकरारनामा का निष्पादन दिनांक 15–10–2014 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 9457 के रूप में पुस्तक संख्या 1 के जिल्द संख्या 189 के पृष्ट संख्या 406 से 426 तक सीडी 29 सन् 2014 ई0 में निबंधित किया गया है।

और यह कि विकास एकरारनामा के शर्तो के अनुरूप विकासक ने उक्त भूखण्ड में एक **ड्रीम ज्वेल , ब्लॉक – डी** 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 होना आवश्यक है। जिसके फलस्वरूप इस एकरानामा निस्ब्बत फ्लैट विभाजन पत्र का निष्पादन 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 करवाया। जिसका प्लान केश न0 123/16-17 दिनांक 01–09–2016 ई0 है। उक्त पारित नक्शा के अनुसार **ड्रीम ज्वेल , ब्लौक – डी** का कुल परम निर्मित क्षेत्र मवाजी **32272** वर्गफीट के निर्माण का प्रावधान है। विकासक एकारनामा के शर्तो के अनुसार उक्त निर्मित जिसमें जमीन मालिक का कुल परम निर्मित क्षेत्र में **50 प्रतिशत** है। जिसके अनुसार जमीन मालिक को उक्त बहुमंजिला इमारत में कुल **16136** वर्गफीट परम निर्मित क्षेत्र प्राप्त होना है।

यह कि उक्त परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार जमीन मालिक संख्या 1 से 3 को उनके जमीन के अनुपात में कुल 7583 वर्गफीट कुल हिस्सा प्राप्त होना है। जो निम्नलिखित रूप से फ्लैट दिया गया है।

मनीष कुमार

Gita Mandal

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Thumb impression of HIRA RAI

Utham Kumar

Manish Kumar

जमीन मालिक संख्या – 1 से 3 के हिस्से का फ्लैट

मंजिल	ब्लौक संख्या	फ्लैट न0	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)
प्रथम	डी	104	1510
प्रथम	डी	105	1510
द्वितीय	डी	205	1510
तृतीय	डी	305	1510
चतुर्थ	डी	402	1510
		कुल	7550 वर्गफीट

यह कि जमीन मालिक संख्या 1 से 3 को उनके जमीन के अनुपात में कुल परम निर्मित क्षेत्र में मवाजी 7583 वर्गफीट मिलना है। लेकिन उपरोक्त विभाजन के अनुसार जमीन मालिक को कुल 7550 वर्गफीट प्राप्त हुआ है। इस प्रकार जमीन मालिक को उनके हिस्सा से मवाजी 33 वर्गफीट कम हिस्सा मिला है। जिसके मूल्य का भुगतान विकासक बाजार दर उपरोक्त जमीन मालिक को करेगें।

यह कि जमीन मालिक संख्या 4 को उनके जमीन के अनुपात में कुल 5290 वर्गफीट कुल हिस्सा प्राप्त होना है। जो निम्नलिखित रूप से फ्लैट के रूप में जमीन मालिक संख्या – 4 को दिया गया है।

जमीन मालिक संख्या – 4 के हिस्से का फ्लैट

मंजिल	ब्लौक संख्या	फ्लैट न0	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)
प्रथम	डी	106	1014
द्वितीय	डी	204	1510
तृतीय	डी	301	1510
तृतीय	डी	302	1510
		कुल	5544 वर्गफीट

Gita Madd

मनीष कुमार

Deep Shelter Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Thumb impression of MIRA RAI

Uttam Kumar

यह कि जमीन मालिक संख्या 4 को उनके जमीन के अनुपात में कुल परम निर्मित क्षेत्र में मवाजी 5290 वर्गफीट मिलना है। लेकिन उपरोक्त विभाजन के अनुसार जमीन मालिक संख्या 4 को कुल 5544 वर्गफीट प्राप्त हुआ है। इस प्रकार जमीन मालिक संख्या 4 को उनके हिस्सा से मवाजी 254 वर्गफीट ज्यादा हिस्सा मिला है। जिसके मूल्य का भुगतान जमीन मालिक बाजार दर से उपरोक्त विकासक को करेगें।

यह कि जमीन मालिक संख्या 5 एवं 6 को उनके जमीन के अनुपात में कुल 3263 वर्गफीट कुल हिस्सा प्राप्त होना है। जो निम्नलिखित रूप से फ्लैट के रूप में जमीन मालिक संख्या – 4 वो 6 को संयुक्त रूप से दिया गया है।

जमीन मालिक संख्या – 5 एवं 6 के हिस्से का फ्लैट

मंजिल	ब्लौक संख्या	फ्लैट न0	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)
प्रथम	डी	103	1014
द्वितीय	डी	203	1014
चतुर्थ	डी	403	1014
चतुर्थ	डी	406	1014

कुल 4056 वर्गफीट

यह कि जमीन मालिक संख्या 5 एवं 6 को उनके जमीन के अनुपात में कुल परम निर्मित क्षेत्र में मवाजी 3263 वर्गफीट मिलना है। लेकिन उपरोक्त विभाजन के अनुसार जमीन मालिक को कुल 4056 वर्गफीट प्राप्त हुआ है। इस प्रकार जमीन मालिक को उनके हिस्सा से मवाजी 793 वर्गफीट ज्यादा हिस्सा मिला है। जिसके मूल्य का भुगतान जमीन मालिक बाजार दर पर विकासक को करेगें।

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

मनीष कुमार

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 आपत्ति नहीं होगा।

विकासक के हिस्से का फ्लैट

मंजिल	ब्लौक संख्या	फ्लैट न0	परम निर्मित क्षेत्र (वर्गफीट में)
प्रथम	डी	101	1510
प्रथम	डी	102	1510
द्वितीय	डी	201	1510
द्वितीय	डी	202	1510
द्वितीय	डी	206	1014
तृतीय	डी	303	1014
तृतीय	डी	304	1510
तृतीय	डी	306	1014
चतुर्थ	डी	401	1510
चतुर्थ	डी	404	1510
चतुर्थ	डी	405	1510
		कुल	15122 वर्गफीट

यह कि उपरोक्त हिस्सा विभाजन जमीन मालिक एवं विकासक के आपसी सहमति के आधार पर की गयी है। बाद जमीन मालिक या विकासक किसी प्रकार का कोई दावा एक दूसरे के हिस्से पर किसी भी हालत में नहीं करेगें।

गीता मंडल मनीष कुमार

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Thumb impression of Hira Rai

Uttam Kumar Singh

Manoj Kumar

इस वास्ते यह एकरारनामा उभय पक्षों ने अपने खुशी वो खाहिस से अपने पूर्ण होश एवं हवास के साथ लिख दिया कि समय पंर काम आवे प्रमाण रहे। समाप्त।

साक्ष्यगण

1. Vidya Sagar Upadhyay
H.No.457, Nehru Nagar
Patliputra Patna.

2. [illegible]

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

1. [illegible]
2. Uttam Kumar
3. [illegible] मनीष कुमार
4. Gita Mandal
5. Thumb impression of HIRA RAI
6. [illegible]

विकासक का हस्ताक्षर

Neeraj Kumar.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Neeraj Kumar
Managing Director

Serial No. 9709 Book No. :- 1 Deed No. 9457

Serial No. 9709 Deed No. 9457

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

This document was presented for registration on 15/10/2014 by Hari Rai
A Stamp Duty of Rs. 37000/- and other Fees of Rs. 20550/- 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. 9457 in Book No. 1, Volume No. 189 on pages from 406 to 426 and has been preserved in total 21 pages in C.D. No. 29 / Year 2014

15/10/2014

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

Date: 15/10/2014 Token No: 9761 /2014

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director

बिहार सरकार

SCORE 3.0

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 15 माह अक्टुबर सन् 2014 ई0

को:–

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director



रू0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

द्वितीय प्रति

(कोषागार हेतु)

बिहार सरकार (2)

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---DEEP SHEETAL ENGINEERS PVT. LTD.
   (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)---फेज II औद्योगिक क्षेत्र-फतुहा
2. दस्तावेज का प्रकार-विक्रय पत्र, एग्रीमेन्ट, दानपत्र, वसीयतनामा, विभाजन एकरारनामा, लीज, पट्टा, गहनेन,
3. निबंधन कार्यालय---अंचल निबंधन कार्यालय दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा---
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण : भारतीय स्टेट बैंक, 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	37000.	37000
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	20,000	20,000
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 57000/-

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान-दानापुर

तारीख-15/10/14

* 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

निबंधन हेतु प्रभार / जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

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

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

(1) ~~श्री हरि राय पिता का नाम~~ स्वर्गीय मुंशी राय , निवास स्थान न्यू मैनपुरा , खरंजा रोड़ , थाना दानापुर , पत्रालय दानापुर कैन्ट , जिला पटना ,

(2) **श्री राज कपूर** पिता का नाम स्वर्गीय कामेश्वर प्रसाद , निवास स्थान ~~न्यू ताराचक , थाना दानापुर~~ , पत्रालय दानापुर कैन्ट , जिला पटना , जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग ~~के प्रतिकूल होने अथवा~~ हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की खरीदारी जमीन मालिक ने संयुक्त रूप से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र दिनांक 19–09–2014 ई0 को नबिस्ते श्री गौतम कुमार एवं श्री अशोक राय पिता का नाम श्री हरि दयाल राय निवास ~~स्थान मैनपुरा~~ , थाना दानापुर , जिला पटना से किया था। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 178 , पृष्ट संख्या 123 से 130 , निबंधन संख्या 8823 सन् 2014 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक अनुसूची संख्या –1 में वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल रहते चले आते हैं।

~~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 परिषद् 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing 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 बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

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

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि 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 मुल्यक्ता 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 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 भूगतान डेवेलपर करेगें।

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 छोड़कर , 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।

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। 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। 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.
Managing Director
15/10/14

अवर निबंधन कार्यालय पटना

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 सीढी घर , सस्ता , 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 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.
Managing Director

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 छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 5,000/– पांच हजार रूपया प्रति माह प्रति कट्टा के अनुसार देय होगा।

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

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

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

18.3.13

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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।

अनुसूची संख्या –I

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
44 (चौआलिस)	03 (तीन)	7 कट्ठा 6 धुर

चौहद्दी

उतर :– पार्ट प्लौट न0 03

दक्षिण :– पार्ट प्लौट न0 03

पूरब :– सर्वे प्लौट न0 4 श्री हरिहर राय एवं श्री बैजू राय

पश्चिम :– सर्वे प्लौट न0 02 एवं सर्वे प्लौट न0 01

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 ~~57,03,500/~~– सनतावन लाख तीन हजार पांच सौ रूपया है। 27,35,500/-

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.

Deep Shedal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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 12"x8" (Somany/ Mark/ Kajaria) upto door level.

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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.

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

18.3.13

Deep Shastal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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.

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.:

18.3.13

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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.

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:

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Managing Director

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 पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

18.3.13

मनीष कुमार
18/03/13

Gita Mandal
18/3/2013

18.3.13

साक्ष्यगण

1. पिता स्व. सूर्यदेव
2. 18/3/13
निरंजन प्रताप पंडित
पिता स्व. उमेश चन्द्र पंडित
नेहरू नगर, पटना पाटलीपुत्रा
पटना 18/3/13

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
19/03/13

प्रारूपकर्ता

18/3/2013

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
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. 125470/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 126365/-

Registration Fee

FEE PAID

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

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	600
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 895

Registering Officer
Danapur

Date: 19/03/2013

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 19th March 2013 by Janardan Prasad Singh S/O Late Yamuna Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:19/03/2013**

19.3.13

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '43' 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.

Registering Officer
Danapur

Date : 19/03/2013

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 49 on pages on 189 -211 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-8 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 19/03/2013
Token No. : 2946 **Year : 2013** **S.No. : 2895** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 2808**

SCANNED
Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Checked By
Managing Director

Serial No. 2895 Book No. :- 1 Deed No. 2808

Serial No. 2895 Deed No. 2808

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

This document was presented for registration on 19/03/2013 by Janardan Prasad Singh
A Stamp Duty of Rs. 125470/- and other Fees of Rs. 895/- 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. 2808 in Book No. 1, Volume No. 49 on pages from 189 to 211 and has been preserved in total 23 pages in C.D. No. 8 / Year 2013

19/3/2013
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 19/03/2013 Token No: 2946 /2013

विकास ~~कार्य~~ एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरार~~नामा~~ आज दिनांक --18-- माह मार्च सन् 2013 ई0 को:–

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

62.73.520

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

पंचम प्रति

(बैंक हेतु)

बिहार सरकार **(5)**

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
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----------
2. दस्तावेज का प्रकार---आधिपत्य नगद पत्र अ०नि०-4 रुपया
3. निबंधन कार्यालय---विक्रय (एकरा) नगद
4. बैंक का नाम एवं शाखा---S.B.I मोतीपुर
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	125470	125470
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	250 45	295
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 125765

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान----------

तारीख----------

* 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

126365 / 31/3/13

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978146198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/- 125765

126365

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

(1) **श्री जनार्दन प्रसाद सिंह** पिता का नाम स्वर्गीय यमुना प्रसाद सिंह

(2) **श्री उत्तम कुमार** पिता का नाम श्री जनार्दन प्रसाद सिंह ,

(3) **श्री मनीष कुमार** पिता का नाम श्री जनार्दन प्रसाद सिंह ,

(4) **श्रीमती गीता मंडल** धर्मपत्नी श्री निरंजन प्रसाद मंडल ,

सभी का 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 अन्तेर्गत 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 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 1 कट्ठा 6 धुर जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 03 की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 1 ने दिनांक 30–10–2012 ई0 को नबिस्ते श्री गौतम कुमार पिता का नाम श्री हरि दयाल राय , निवास स्थान मैनपुरा , थाना दानापुर , जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 9179 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 158 के पृष्ट संख्या 345 से 353 तक सीडी 25 सन् 2012 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 1 कट्ठा 10 धुर जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 03 जमीन मालिक संख्या 2 को दिनांक 04–07–2012 ई0 को नबिस्ते श्रीमती विमला देवी धर्मपत्नी श्री दामोदर सिंह निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से बजरिय वशिका बखशीशनामा द्वारा दान में मिली है। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 6442 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 110 के पृष्ट संख्या 463 से 470 तक सीडी 18 सन् 2012 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 1 कट्ठा 10 धुर जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 03 जमीन मालिक संख्या 3 को दिनांक 04–07–2012 ई0 को नबिस्ते श्रीमती विमला देवी धर्मपत्नी श्री दामोदर सिंह निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से बजरिय वशिका बखशीशनामा द्वारा दान में मिली है। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 6441 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 110 के पृष्ट संख्या 455 से 462 तक सीडी 18 सन् 2012 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 3 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 03 की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 4 ने दिनांक

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

14–09–1990 ई0 को नबिस्ते श्री राजेन्द्र राय पिता का नाम श्री राम गुलाम गोप खुद वो बहैसियत अविभावक वो संरक्षक श्री अशोक कुमार वो श्री राजेश कुमार वो श्री कमलेश कुमार वो श्री छोटू कुमार अवयस्क पुत्र की ओर से वो श्री विनोद कुमार पिता का नाम श्री राजेन्द्र राय निवास स्थान मैनपुरा , ताराचक , थाना दानापुर , जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 5989 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 245 सन् 2003 ई0 के पृष्ट संख्या 577 से 588 निबंधित किया गया है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक संख्या 1 से 4 अपने अपने खरीदारी एवं दान में मिली सम्पति पर काबिज दखिल रहते चले आते हैं। यहाँ यह उल्लेखनीय है कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 1 कट्ठा 6 धुर जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 03 मालिक संख्या 1 का एवं मवाजी 1 कट्ठा धुर जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 03 मालिक संख्या 2 का तथा मवाजी 1 कट्ठा 10 धुर जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 03 जमीन मालिक संख्या 3 का एवं मवाजी 3 कट्ठा अन्दर सर्वे खसरा संख्या 03 जमीन मालिक संख्या 4 के हिस्से का है।

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

अवर निबंधन पदाधिकारी

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें।

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

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

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

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

(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 कार्इ 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।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णत: 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 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 बचनबद्धता 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।

18.3.13

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 सीढी 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 उपसेक्त 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 उद्देश्य के लिए जमीन

18.3.13

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

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

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

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

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

18.3.13

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

(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।

(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 डी० एम० सी० 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।

(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।

Deep Shestal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 ~~गिल्ली 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। 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



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

15-10-14

15/10/2014

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
15/10/14

उप निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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।

(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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

(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।

(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।

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 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. 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधक कार्यालय दानापुर (पटना)

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 5,000/– पांच हजार रूपया प्रति माह प्रति कट्टा के अनुसार देय होगा।

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

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

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 सा...प (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

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

अनुसूची संख्या –I

मौजा **बबकरपुर** , 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
44 (चौहतर)	03 (तीन)

कुल एराजी मवाजी 1 कट्ठा 17 धुर यनि मवाजी 2517.85 वर्गफीट या जो एराजी मापी से आवेगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

चौहद्दी

उतर :– श्री जनार्दन प्रसाद सिंह

दक्षिण :– श्री चनारिक राय के पुत्रगण

पूरब :– श्री बैजू राय

पश्चिम :– श्री जनार्दन प्रसाद सिंह

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 18,50,000/– अठारह लाख पचास हजार रूपया 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

Deep Shelter Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Shelter Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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.

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.

15-10-14

15/10/2014

Deep Sheelal Engineers Pvt. Ltd.
Director
15/10/14

Deep Sheelal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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.

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.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
15/10/14

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 D.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.

15-10-14

15/10/14

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
15/10/14

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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.

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.
Director

उप निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

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 पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. सर्वश्री हरीराम
पिता० तावुलाल मंडल
15-10-14
2. राजू कपूर
15/10/2014

साक्ष्यगण

1. तावुलाल मंडल
पिता-स्व० जनकराम मंडल
ग्राम + पोस्ट, थाना, प्राणपुर
2. जिला, कटिहार
15-10-14

जि० - अरवा कुमार मण्डल
पिता - श्री रामनाथ मण्डल
मौजा - डुमरिया बेंग मालोनी
थाना - प्राणपुर पटना
15/10/2014

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
15/10/14 Director

प्रारूपकर्ता

15/10/2014

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
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. 37000/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 57550/-**

	Registration Fee									LLR + Proc Fee		Service Charge
FEE PAID	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR 0	550
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc.Fee 0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total 0	
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
									TOTAL-	20000		

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20550

Registering Officer
Danapur

Date: 15/10/2014

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 15th October 2014 by Hari Rai S/O Late Munshi Rai by profession Others. Status - Executant

हरीराम
पो० बाबुलालमंडल 15-10-14

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:15/10/2014**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Babu Lal Mandal' age '38' Sex 'M', 'S/O Jay Narayan Mandal', resident of 'Gauripur,pranpur,katihar'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 15/10/2014

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 189 on pages on 406 -426 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-29 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 15/10/2014

Token No. : 9761 **Year : 2014** **S.No. : 9709** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 9457**

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

बिहार सरकार

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

दिनांक 29/01/2011 को Janardan Prasad Singh द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रु० 244650/- मुद्रांक शुल्क एवं रु० 1045/- निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेखकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित है ।इसे दस्तावेज सं0 732 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 13 के पृष्ट सं0 31 से 68 तक CD 2 में आज निबंधित एवं कुल 28 पृष्टों में संधारित किया गया ।

(Niraj Kumar)
निबंधन पदाधिकारी

Date : 29/01/2011 Token No.- 987 / Year 2011

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 29 माह जनवरी सन् 2011 ई० को:-

अवर निबंधन कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

(1) श्री जनार्दन प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय यमुना प्रसाद सिंह

(2) श्रीमती किरणा माला सिंह धर्मपत्नी श्री जनार्दन प्रसाद सिंह .

(3) श्रीमती रीता कुमारी धर्मपत्नी श्री महेश प्रसाद सिंह

(4) श्रीमती, छाया कुमारी धर्मपत्नी श्री असीम कुमार .

(5) श्रीमती अनुपमा कुमारी धर्मपत्नी श्री अरविन्द कुमार सिंह .

(6) श्रीमती सोनी भूषण धर्मपत्नी श्री शशि भूषण .

(7) श्रीमती वीणा रानी धर्मपत्नी श्री उत्तम कुमार .

(8) श्री उत्तम कुमार पिता का नाम श्री जनार्दन प्रसाद सिंह .

(9) श्री मनीष कुमार पिता का नाम श्री जनार्दन प्रसाद सिंह .

(10) श्री बिमल कुमार पिता का नाम श्री सत्य नारायण प्रसाद .

सभी का 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 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 श्रीमती अमृता सिंह धर्मपत्नी श्री शरदेन्दु भूषण , निवास स्थान आशियाना नगर , फेज II , मकान संख्या ई/3 , थाना राजीव नगर , पत्रालय आशियाना नगर , जिला पटना एवं श्रीमती नन्दिनी सिन्हा सुपुत्री श्री सूरज प्रसाद निवास स्थान वंशी निलय , भीखाचक , अनिसाबाद , थाना गर्दनीबाग , पत्रालय अनिसाबाद , जिला पटना एवं श्रीमती खुशबु कुमारी सुपुत्री श्री उमेश चन्द्र शर्मा निवास स्थान जड़ुआ , थाना

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

अदर भो0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्ता 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- डीप शीतल इंजिनियर्स प्रा0 लि0
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----------
2. दस्तावेज का प्रकार---------- बिक्री-दस्तावेज-बिक्री-दस्तावेज
3. निबंधन कार्यालय---------- बिक्री दस्तावेज
4. बैंक का नाम एवं शाखा---------- S.B.I/दानापुर
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प पर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 प्राप्त प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 प्राप्त प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	244650	244650
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 प्राप्त प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	250 45	295
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट — कुल योग 244945

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान----------

तारीख---------- 28/1/11

* 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 नं0*---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------- / शब्दों में----------

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी के हस्ताक्षर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ---------- 675

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/- 244945

245620

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

दानापुर 28 JAN 2011

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

साजीपुर, जिला वैशाली एवं श्री नीरज कुमार पिता का नाम श्री विन्देश्वर 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 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 स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 1 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 1 ने दिनांक 14–01–2010 ई0 को नबिस्ते श्रीमती किरण माला सिंह धर्मपत्नी श्री जनार्दन प्रसाद सिंह बहैसियत मोख्तार श्री बिमल कुमार पिता का नाम श्री सत्य नारायण प्रसाद, निवास स्थान नेहरू नगर, थाना पाटलिपुत्रा, जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 267 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 5 के पृष्ट संख्या 70 से 83 तक सीडी 1 में निबंधित किया गया है। वो पुनः मवाजी 1 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा 02 की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 1 ने दिनांक 14–01–2010 ई0 को नबिस्ते श्रीमती किरण माला सिंह धर्मपत्नी श्री जनार्दन प्रसाद सिंह बहैसियत मोख्तार श्री सत्य नारायण प्रसाद पिता का नाम स्वर्गीय लखन लाल प्रसाद, निवास स्थान नेहरू नगर, थाना पाटलिपुत्रा, जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 266 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 5 के पृष्ट संख्या 56 से 69 तक सीडी 1 में निबंधित किया गया है।

अवर निबंधक दानापुर 1.2 29.1.2011

सोना कुमारी 29.01.2011

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Neeraj Kumar.
Managing Director

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से नवाजी 10 कट्ठा अन्दर सर्वे खसरा 02 जमीन जमीन मालिक संख्या 2 को दिनांक 05–01–2010 ई0 को बजरिय वशिका दान पत्र द्वारा श्रीमती सुनिती देवी धर्मपत्नी श्री जय नारायण सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से दान में मिला था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 81 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 2 के पृष्ट संख्या 178 से 186 तक सीडी 1 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से नवाजी 2 कट्ठा अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 3 ने दिनांक 14–01–2011 ई0 को बजरिय वशिका बिक्री पत्र द्वारा श्रीमती किरण माला सिंह धर्मपत्नी श्री जनार्दन पुसाद सिंह बहैसियत मोखतार श्री सत्य नारायण प्रसाद पिता का नाम स्वर्गीय लखन लाल प्रसाद , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से क्रय किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 266 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 5 के पृष्ट संख्या 56 से 69 तक सीडी 1 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से नवाजी 2 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 4 ने दिनांक 14–01–2011 ई0 को बजरिय वशिका बिक्री पत्र द्वारा श्रीमती किरण माला सिंह धर्मपत्नी श्री जनार्दन पुसाद सिंह बहैसियत मोखतार श्री सत्य नारायण प्रसाद पिता का नाम स्वर्गीय लखन लाल प्रसाद , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से क्रय किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 266 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 5 के पृष्ट संख्या 56 से 69 तक सीडी 1 में निबंधित किया गया है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

. और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 2 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 5 ने दिनांक 14–01–2011 ई0 को बजरिय वशिका बिक्री पत्र द्वारा श्रीमती किरण माला सिंह धर्मपत्नी श्री जनार्दन पुसाद सिंह बहैसियत मोखतार श्री बिमल कुमार पिता का नाम श्री सत्य नारायण प्रसाद निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से क्रय किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 267 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 5 के पृष्ट संख्या 70 से 83 तक सीडी 1 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 2 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 6 ने दिनांक 14–01–2011 ई0 को बजरिय वशिका बिक्री पत्र द्वारा श्रीमती किरण माला सिंह धर्मपत्नी श्री जनार्दन पुसाद सिंह बहैसियत मोखतार श्री बिमल कुमार पिता का नाम श्री सत्य नारायण प्रसाद निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से क्रय किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 267 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 5 के पृष्ट संख्या 70 से 83 तक सीडी 1 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 3 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 7 ने दिनांक 24–01–2011 ई0 को बजरिय वशिका बिक्री पत्र द्वारा श्री उत्तम कुमार पिता का नाम श्री जनार्दन पुसाद सिंह बहैसियत मोखतार श्री शत्रुघन प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय यमुना प्रसाद सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से क्रय किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 560 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 10 के पृष्ट संख्या 85 से 94 तक सीडी 2 में निबंधित किया गया है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 3 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 को जमीन मालिक संख्या 8 ने दिनांक 04-04-1992 ई0 को बजरिये वशिका बिक्री पत्र द्वारा श्री मधुरेश कान्त शरण पिता का नाम स्वर्गीय (डा0) लाल नारायण निवास स्थान चॉदमारी रोड. , थाना कंकड.बाग , जिला पटना एवं श्रीमती शकुन्तला देवी धर्मपत्नी श्री नारायण प्रसाद वो श्री शिवेश प्रसाद पिता का नाम श्री नारायण प्रसाद , दोनो का निवास स्थान कंकड.बाग रोड. चौराहा , थाना एवं पत्रालय कंकड.बाग , जिला पटना एवं श्रीमती निलीमा वर्मा धर्मपत्नी श्री अनिल कुमार वर्मा , निवास स्थान बडी खंजरपुर , जिला भागलपुर से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 121 वास्ते सन् 2006 ई0 , निबंधन संख्या 2398 सन् 1992 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो पुनः मवाजी 2 कट्ठा 06 धुर 8 धुरकी अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 जमीन को खरीदारी दिनांक 12.10.1987 ई0 को नबिस्ते श्री बैकन्ठ प्रसाद को श्री तुलसी राय वो श्री मुंशी राय पिता का नाम स्वर्गीय बनवारी राय निवास स्थान शेखुचक मठियापुर , थाना शाहपुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 26 वास्ते सन् 1990 ई0 , पृष्ट संख्या 241 से 244 , निबंधन संख्या ~~6037~~ 5700 सन 1987 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 5 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा 02 जमीन मालिक संख्या 9 को दिनांक 24-01-2011 ई0 को बजरिय वशिका दान पत्र द्वारा श्री जय नारायण सिंह पिता का नाम स्वर्गीय बासुदेव सिंह निवास स्थान गौरीपुर , थाना प्राणपुर , जिला कटिहार से दान में मिला था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या-562 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 10 के पृष्ट संख्या 102 से 110 तक सीडी 2 में निबंधित किया गया है। वो पुनः अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 5 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 26 जमीन मालिक संख्या 9 को दिनांक 24-01-2011 ई0 को बजरिय वशिका दान पत्र द्वारा श्री नन्द लाल मंडल

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

और यह कि अनुसूची संख्या 1 मे वर्णित सम्पति मे से मवाजी 3 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 को जमीन मालिक संख्या 8 ने दिनांक 04-04-1992 ई0 को बजरिये वशिका बिक्री पत्र द्वारा श्री मधुरेश कान्त शरण पिता का नाम स्वर्गीय (डा0) लाल नारायण निवास स्थान चॉदमारी रोड. , थाना कंकड.बाग , जिला पटना एवं श्रीमती शकुन्तला देवी धर्मपत्नी श्री नारायण प्रसाद वो श्री शिवेश प्रसाद पिता का नाम श्री नारायण प्रसाद , दोनो का निवास स्थान कंकड.बाग रोड. चौराहा , थाना एवं पत्रालय कंकड.बाग , जिला पटना एवं श्रीमती निलीमा वर्मा धर्मपत्नी श्री अनिल कुमार वर्मा , निवास स्थान बडी खंजरपुर , जिला भागलपुर से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 121 वास्ते सन् 2006 ई0 , निबंधन संख्या 2398 सन् 1992 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो पुनः मवाजी 2 कट्ठा 06 धुर 8 धुरकी अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 जमीन की खरीदारी दिनांक 12.10.1987 ई0 को नबिस्ते श्री बैकन्ठ प्रसाद वो श्री तुलसी राय वो श्री मुंशी राय पिता का नाम स्वर्गीय बनवारी राय निवास स्थान शेखुचक मठियापुर , थाना शाहपुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 26 वास्ते सन् 1990 ई0 , पृष्ट संख्या 241 से 244 , निबंधन संख्या ~~6037~~ 5700 सन 1987 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 5 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा 02 जमीन मालिक संख्या 9 को दिनांक 24-01-2011 ई0 को बजरिय वशिका दान पत्र द्वारा श्री जय नारायण सिंह पिता का नाम स्वर्गीय बासुदेव सिंह निवास स्थान गौरीपुर , थाना प्राणपुर , जिला कटिहार से दान में मिला था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या-562 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 10 के पृष्ट संख्या 102 से 110 तक सीडी 2 में निबंधित किया गया है। वो पुनः अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 5 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 26 जमीन मालिक संख्या 9 को दिनांक 24-01-2011 ई0 को बजरिय वशिका दान पत्र द्वारा श्री नन्द लाल मंडल

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

पिता का नाम स्वर्गीय राहिन कान्त मंडल , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से दान में मिला था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 561 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 10 के पृष्ट संख्या 95 से 102 तक सीडी 2 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 मे वर्णित सम्पति में से मवाजी 3 कट्ठा 6 धुर 12 धुरकी जमीन सहित अन्य सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 26 को जमीन मालिक संख्या 10 ने दिनांक 02–11–1987 ई0 को बजरिय वशिका बिक्री पत्र द्वारा श्रीमती जनक देवी धर्मपत्नी श्री राम सिंहासन सिंह वो श्री राम सिंहासन सिंह पिता का नाम स्वर्गीय राघो सिंह निवास स्थान मुशेपुर , थाना बिहटा , जिला पटना , हाल निवासी चनारीचक , थाना शाहपुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 20 वास्ते सन् 1990 ई0 , पृष्ट संख्या 505 से 508 , निबंधन संख्या 6035 , सन् 1987 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर में है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक संख्या 1 से 10 अपने अपने खरीदारी एवं दान में मिली सम्पति पर काबिज दखिल रहते चले आते हैं। यहाँ यह उल्लेखनीय है कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 2 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 मालिक संख्या 1 का , मवाजी 10 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 मालिक संख्या 2 का , मवाजी 2 कट्ठा जमीन अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 जमीन मालिक संख्या 3 का , मवाजी 2 कट्ठा अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 जमीन मालिक संख्या 4 का , मवाजी 2 कट्ठा अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 जमीन मालिक संख्या 5 का , मवाजी 2 कट्ठा अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 जमीन मालिक संख्या 6 का , मवाजी 3 कट्ठा अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 जमीन मालिक संख्या 7 का , मवाजी 5 कट्ठा 6 धुर 8 धुरकी अन्दर सर्वे खसरा संख्या

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

02 में जमीन मालिक संख्या 8 का , मवाजी 10 कट्ठा अन्दर सर्वे खसरा संख्या 02 में 5 कट्ठा एवं 26 में मवाजी 5 कट्ठा जमीन मालिक संख्या 9 का एवं मवाजी 3 कट्ठा 6 धुर 12 धुरकी अन्दर सर्वे खसरा संख्या ~~02~~ 26 जमीन मालिक संख्या 10 के हिस्से का है।

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 प्राधिकार / नगर परिषद् 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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

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

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि 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 करेंगे जिसमे किये जाने कार्य का Specification

अपर निबंधन पदाधिकारी

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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 एफ0 ए0 आर0 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 विक्रयक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगें।

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 छोड़कर , 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

29.1.2011

29.1.2011

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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 नही होगा।

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 देंगें 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।

Deep Sheetal Engineers :

Managing Director

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 सीढी 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 पक्षो 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 का डेवलपर 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 शर्तो और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

(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 , मुकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ङ) इमारत कॅम्पलेक्स 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।

29.1.2011

Deep Shaetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

(झ) प्रस्तावित जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् दातापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन देना तथा अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टयॉं , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को डी० एम० सी० अथवा अन्य अधिकारियों के समक्ष अपनी सहमति देने हेतू अपना अपना हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

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।

उप निबंधन कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

(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 भुगतान 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।

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 Sha...

Managing ...

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन दीप शीतल इंजीनियर्स 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 होगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , विलम्ब 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 शर्तो एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च , शुल्के , 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 छोड़कर जो इस

Deep Shastal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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।

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

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।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

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 डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

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

अनुसूची संख्या –I

मौजा बबकरपुर , 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
10 (दस)	26 (छब्बीस)
73 (तिहतर)	02 (दो)

कुल एराजी मवाजी 2 बिगहा 01 कट्ठा 13 धुर यानि मवाजी 56696 वर्गफीट यानि मवाजी 130.156 डि0

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

चौहद्दी

उत्तर :– सर्वे प्लौट न0 01

दक्षिण :– सर्वे प्लौट न0 25 एवं रोड

पूरब :– सर्वे प्लौट न0 3

पश्चिम :– पार्ट प्लौट न0 26 वो सिवाना मैनपुरा , थाना 24 स्थित सर्वे प्लौट न0 769

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है . जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 1,22,32,500/– एक करोड. बाइस लाख बतीस हजार पांच सौ रूपया है।

29.1.2011

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director