Serial No. 11262 Deed No. 11057

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

This document was presented for registration on **06/08/2018** by **Prashant Kumar**
A stamp duty of Rs. **166260/-** and other fees of Rs. **21000/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **11057** in Book No. **1**, Volume No. **204** on pages from **510** to **530** and has been preserved in total **21** pages in C.D. No. **32** / Year **2018**

Date: 06/08/2018 Token No: 11848 /2018

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, **Danapur**

Scanned by:.....

Prashant Kumar 6/8/18

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 6 माह अगस्त सन् 2018

को:–

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

8/6/201

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	20/08/2018	Date	: 06/08/2018 09:39:56 AM
GRN	:	BHR2018080223754		
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:
Office Name	:	Danapur	To	:
Financial Year	:	2018-2019		
Treasury	:	Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	166260.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees One Lac Eighty Six Thousand Two Hundred Sixty Only	186260.00

PAYER DETAILS

Tax ID (If any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	DEEP SHEETAL ENGINEERS PVT. LTD
Address	:	ASHIANA NAGAR PATNA

PAYME

BANK N

Branch

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN	null	REF No	CPJ1110209
Date & Time	: 06/08/20		
Scroll No & Date	:		

DEPOSIT / PAY IN SLIP

SBI

Date : 6/8/18 /20

Branch :

SB/CA/RD/OD/CC/TUDL A/c No./Credit Card No

3 0 9 7 8 4 4 6 1 9 8

Name

Tel. No.

Amount 1000/-

Rupees In Words

Cash/Cheque No., Drawn & Name of Bank & Branch	₹	P.
	1000	
Total	1000	

SWO / Passing Officer

SBI toll free, 24 Hours Call Centre No. 18004253800, 1800112211

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

1. श्री प्रशान्त कुमार, मो0 न0 9431446084
2. श्री राजेश रंजन,

दोनो के पिता का नाम श्री दीना नाथ मंडल , निवास स्थान ग्राम एवं पत्रालय – खवासपुर , थाना – पीरपैंती , जिला – भागलपुर , 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 करेंगे) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए व म्

दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – मकान संख्या 33 , राजेन्द्र पथ , उत्तरी श्रीकृष्णापुरी , थाना श्रीकृष्णापुरी , जिला पटना – 800013 , 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 – 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 जमसौत , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 30 (तीस) , जिसका अन्य विवरण इस विकास एकरारनामा के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 18–12–2002 ई0 को नबिस्ते श्रीमती मंजू देवी धर्मपत्नी श्री बिन्देश्वर प्रसाद सिंह , निवास स्थान – चमारीचक , थाना – शाहपुर , पत्रालय – जमसौत , जिला – पटना , हाल निवास स्थान प्रोफेसर कॉलोनी , तकियापर , थाना – दानापुर , पत्रालय – दीघा , जिला – पटना , से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 7364 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या —— के पृष्ट संख्या —— से —— तक निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक अपने खरीदारी की जमीन पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 1809 में दर्ज पाया गया है।

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

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

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 उन्हीं के द्वारा सर्वसम्मति रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 फलैटों 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 , फलैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि , में होगा और जमीन मालिक का हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा। इसके अतिरिक्त E W S /LIG Flat के निर्माण के लिये F.A.R. में जो अतिरिक्त 15% निर्माण का प्रावधान एफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी – 2017 और रियल स्टेट रेगुलेटरी ऑथोरिटी बिहार के अन्तर्गत किया गया है उसमें जमीन मालिक का कोई शेयर नहीं होगा, इस अतिरिक्त 15% का जो निर्माण होगा , उसका शेयर पूर्णतः विकासक का ही होगा।

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

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य 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 विचलित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार या और कोई अन्य प्राधिकारों , अगर कोई हो , को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

10. यह कि विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी० एम० सी० और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को 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 डी० एम० सी० 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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।

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 उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements को डी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत 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।

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

(घ) 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।

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवैलपर 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।

(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 खर्च पर चुनौती देगें।

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

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवैलपर 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।

Pradyut Kumar Mondal 16.08.18

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

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

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन दीप शीतल इंजीनियर्स प्रा0 लि0 के नाम से करेगें और 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 , 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 शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

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

24. डी0 एम0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को 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 कट्ठा के अनुसार देय होगा।

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

27. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर रहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी मूस्वामी 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 , लिफट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

29. डेवेलपर डी० एम० सी० के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

30. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी० एम० सी० की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

अनुसूची संख्या –I

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

खाता संख्या सर्वे खसरा संख्या

19 (उन्नीस) 2193 (दो हजार एक सौ तिरानवे)

कुल एराजी मवाजी 07 कट्ठा यानि मवाजी 9528.75 वर्गफीट या जो एराजी मापी से आवेगा।

चौहद्दी

उत्तर :– सर्वे प्लौट न0 2200 एवं सर्वे प्लौट न0 2547

दक्षिण :– पार्ट प्लौट न0 2193 श्रीमती किरण माला सिंह

पूरब :– सर्वे प्लौट न0 2192

पश्चिम :– सर्वे प्लौट न0 2196

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 83,12,500/– तिरासी लाख बारह हजोर पांच सौ रूपया है।

Ranjeet Kumar Singh 06.06.18

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director

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.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Managing Director

2. Super Structure:

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

3. Wall Plastering:

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

4. Ceiling Plaster:

Entire Ceiling plaster will be Cement Mortar 1:4

5. Internal Wall:

All internal wall will be finished with plaster of paris.

6. External wall:

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

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.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Wall above the working platform shall be finished with Glazed Tiles (Somani/Kajaria)

10. Bathroom:

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

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

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

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

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

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

11. Padestral:

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

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 coat of primer

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

15. Windows:

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

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

16. Electric Works:

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

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

17. Telephone point:

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

18. Security Intercom:

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

19. Cable connection for T.V.:

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

20. Water supply:

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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.

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 पूर्वोक्त मूल्य का भुगतान करना होगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Serial No. 6895 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 6757

Serial No. 6895

Deed No. 6757

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

This document was presented for registration on **19/05/2018** by **Manish Kumar**
A stamp duty of Rs. **35640/-** and other fees of Rs. **20500/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **6757** in Book No. **1**, Volume No. **126** on pages from **142** to **160** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **20** / Year **2018**

19/5/18

Signature with Date
(**Vinay Kumar Prasad**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 19/05/2018 Token No: 7285 /2018

Deep Sheelal Engineers Pvt. Ltd.
Director
19/5/18

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 19 माह मई सन् 2018 ई० को:-

Deep Sheelal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

19/5/18


DEPOSIT / PAY IN SLIP

19/5/18

Date : / /20

Rupees in words

19 MAY 2018

Total

SWO / Passing Officer

SBI Call Hi House Call Centre
No. 18004253800, 1800112211

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

alid Upto	03/06/2018	Date	19/05/2018 09:58:24 AM
IRN	BHR2018050087942M		
epartment	Registration, Excise & Prohibition Department	From	
ffice Name	Danapur	To	
inancial Year	2016-2019		
reasury	Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	35640.00
0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
0029006000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
otal Amount : Rupees Fifty Five Thousand Six Hundred Fourty Only	55640.00

PAYER DETAILS	
ax ID (if any)	
Jnique Id	
Name	DEEP SHEETAL ENGINEERS PVT. LTD
Address	ASHIYANA NAGAR, PS-SHASTRI NAGAR, PATNA

PAYMENT DETAIL			
BANK Name	SBI	FOR USE IN RECEIVING BANK	
Branch		CIN	REF No CPH1810044
		Date & Time	19/05/2018 09:58:24 AM
		Scroll No & Date	

Cut Here

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

श्री मनीष कुमार पिता का नाम श्री जनार्दन प्रसाद सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना एवं पत्रालय पाटलिपुत्रा , जिला पटना जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा० लि० , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई० के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – आशियाना नगर , थाना शास्त्रीनगर , जिला पटना , द्वारा निदेशक **श्री नीरज कुमार** पिता का नाम श्री बिन्देश्वर प्रसाद सिन्हा , निवास स्थान मकान संख्या 33 , राजेन्द्र पथ , उत्तरी श्रीकृष्णापुरी , थाना श्रीकृष्णापुरी , जिला पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

मनीष कुमार 19/05/18

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director 19.5.18

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2193 की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 19–03–2013 ई० को नबिस्ते श्री जनार्दन प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय यमुना प्रसाद सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना , वहैसियत मोख्तार श्री निरंजन प्रसाद मंडल पिता का नाम स्व0 उपीन चन्द्र मंडल, निवास स्थान नेहरू नगर थाना एवं पत्रालय पाटलिपुत्रा जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2805 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 49 के पृष्ट संख्या 169 से 178 तक सीडी 06 सन् 2013 में निबंधित किया गया है। इस प्रकार जमीन मालिक प्रथम पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकर / नगर परषिद 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 नें अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें।

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

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के उपरांत सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार

मनीष कुमार 19/05/18

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director 19/5/18

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Managing Director

जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार / नगर परिषद् दानापुर द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र 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 इसेक अतिरिक्त EWS/LIG Flat के निर्माण के लिए FAR में जो अतिरिक्त 15 प्रतिशत का प्रावधान एफोर्डेबल हाउसिंग पालिस –2017 और रियल स्टेट रेंगुलेटरी अथॉरिटी बिहार के अन्तर्गत किया गया है उसमें जमीन मालिक का कोई शेयर नहीं होगा और इसके अतिरिक्त 15 प्रतिशत का जो निर्माण होगा उसका शेयर पूर्णतः विकासक का होगा।

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

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

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 विकास शुल्क हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च को भुगतान डेवेलपर करेगें।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

10. यह कि विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी० एम० सी० और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को 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 डी० एम० सी० 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 पृथक् 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

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 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 इमारतें की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना , कानूनी कदमों , वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

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।

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

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

(छ) यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उसके लिये जमीन मालिक से पूर्व अनुमति प्राप्त कर लेना होगा।

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

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

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

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

सहायक निबंधन पदाधिकारी दानापुर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे 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 शर्तों के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य 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 विकासकस्वयं करेगें।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

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

24. डी० एम० सी० द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को 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 मो० 5,000/– पांच हजार रूपया प्रति माह प्रति कट्ठा के अनुसार देय होगा।

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

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

29. डेवेलपर डी० एम० सी० के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

30. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी० एम० सी० की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

अनुसूची संख्या –I

मौजा जमसौत , राजस्व थाना दानापुर , जिला पटना , थाना न० 30 (तीस) , तौजी संख्या 5171 (पांच हजार एक सौ एकहत्तर) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

सब रजिस्ट्रार निबंधन कार्यालय दानापुर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
19	2193	1 कट्ठा 10 धुर
(उन्नीस)	(दो हजार एक सौ तिरानवे)	(एक कट्ठा दस धुर)

चौहद्दी

उत्तर	:–	पार्ट प्लौट न0 2193
दक्षिण	:–	सर्वे प्लौट न0 2232
पूरब	:–	पार्ट प्लौट न0 2193 श्रीमती किरण माला सिंह
पश्चिम	:–	पार्ट प्लौट न0 2193

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 17,82,000/– सतर लाख बेरांसी हजार रूपया है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण

1. Foundation

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

2. Super Structure:

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

3. Wall Plastering:

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

4. Ceiling Plaster:

   Entire Ceiling plaster will be Cement Mortar 1:4

5. Internal Wall:

   •All internal wall will be finished with plaster of paris.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Managing Director

6. External wall:

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

7. Flooring:

All drawing room , Dining room , Bathroom , kitchen , Common Balcony , Stair-case (including rise and tread) with Marble. Slab Marble/Vitrified shall be used in Bed room , Dining and Drawing Rooms and rest area will be as per suitable size. Green/ red lining border will be given in drawing and dining room.

8. Top Floor/Terrace Flooring:

Entire area of top floor shall be P.C.C./ Anti heat Treatment / mosaic Dana.

9. Kitchen

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

Wall above the working platform shall be finished with Glazed Tiles (Somani/Kajaria)

10. Bathroom:

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

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

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

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

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

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

Key should be

provided in all kitchen and bathroom

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Director

11. Padestral:

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

12 Plumbing:

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

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

14. Doors:

Hard / Seasoned sal wood frame 5"x2.5" in section. Main entrance door with Teak wood fitted with eye whole for extra safety chain with anodized fittings.

Remaing doors shall be 32 mm flush door phenol bonded waterproof of Greenply/ ISI Alumunium Fittings.

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

15. Windows:

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

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

16. Electric Works:

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

Entire electricfications in Bed room , Drawing room , Dining Area , Kitchen , Toilet , common area will be done in concealed PVC conduits with copper , multiware (Light poifit with 0.75mm - 3/24, 5A Socket with Imm-3/22 , Power and A.C. Point with 2.5mm-7/22) Finolex / Havells make.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

17. Telephone point:

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

18. Security Intercom:

All Flats will be linked to reception /Security room by Intercom and C.C.T.V.survelience with all the flats.

19. Cable connection for T.V.:

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

20. Water supply:

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

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

21. Generator:

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

22. Entrance and Exit Gate and Driveway:

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

16 Ft. driveway for Vehicles.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

23. Septic Tank:

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

24. Lift:

6 Passanger capacity lift of OTIS/ATZ make.

25. Carnish work:

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

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

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Director

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी० वी० तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े 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

मनीष कुमार
19/05/18

साक्ष्यगण

1. Subodh Kumar
S/o Late Surya Dev Lal
East Patcheki
Mojao P.S. Danapur
Patna
19/5/18

2.

19/5/18

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

दस्तावेज अमर
19-5-18

अमर निबंधन कार्यालय दानापुर

19-5-18

प्रारूपकर्ता

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

...ible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ... 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. 35640/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 56140/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	19000	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	1000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	20000		

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

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

Date: 19/05/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 19th May 2018 by Manish Kumar S/O Janardan Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

मनीष कुमार
19/05/18

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:19/05/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '48' Sex 'M', 'S/O Late Suryadeo Lal', resident of 'Panchshil Nagar, Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 19/05/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 126 on pages on 142 - 160, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-20 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 19/05/2018

Registering Officer
Danapur

Token No. : 7285 **Year : 2018** **S.No. : 6895** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 6757**

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Scanned by:.....

5/19/2(

Checked by

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

FSB0478016



Elector's Name	: Subodh Kumar
निर्वाचक का नाम	: सुबोध कुमार
Father's Name	: Suryadev Prasad
पिता का नाम	: सूर्यदेव प्रसाद
Sex / लिंग	: Male / पुरुष
Age	: 33 Years as on 1.1.2002
आयु	: ३३ वर्ष १.१.२००२ को

Address : C,Sadak, Danapur,
Town/Vill - Patna,
Anchal - Danapur,
Distt - Patna - 801503

पता : ग ग,सड़क, दानापुर,
शहर/गाँव - पटना,
अंचल - दानापुर,
जिला - पटना - ८०१५०३

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
191, DANAPUR Constituency
१९१, दानापुर निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

FSB0478016

Place : Danapur Date : 04/12/2002
स्थान : दानापुर दिनांक : ०४/१२/२००२

This Card may be used as an Identity Card under deferent Government Schemes.
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।

Subodh Kumar

दानापुर निर्वाचन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Serial No. 11263 Circle:-Danapur Book No. :- 1 Deed No. 11058

Serial No. 11263 Deed No. 11058

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

This document was presented for registration on **06/08/2018** by **Prashant Kumar**
A stamp duty of Rs. **47500**/- and other fees of Rs. **21000**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **11058** in Book No. **1**, Volume No. **204** on pages from **531** to **551** and has been preserved in total **21** pages in C.D. No. **32** / Year **2018**

6/08/2018
Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 06/08/2018 Token No: 11851 /2018

11058
6/8/18

Scanned by:

6/8/18

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 6 माह अगस्त सन् 2018 को:—

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	20/08/2018	Date	:	05/08/2018 09:37:59 AM
GRN	:	BH92018080223 74M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	
Office Name	:	Danapur	To	:	
Financial Year	:	2018-2019			
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	47500.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Sixty Seven Thousand Five Hundred Only	67500.00

PAYER DETAILS		
Tax ID (If any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	DEEP SHEETAL ENGINEERS PVT. LTD
Address	:	ASHIANA NAGAR PATNA

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN		REF No	CPJ1110325
Date & Time	: 05/08/2018 09:37:59 AM		
Scroll No & Date	:		

DEPOSIT / PAY IN SLIP

SBI — STATE BANK OF INDIA

Date : 6/8/18

Branch :

SB/CA/Rp/OD/CC/TL/DL A/c No./Credit Card No.

3 0 9 1 7 8 4 4 6 1 1 9 8

Name

Tel. No.

Amount 10000 — P.

Rupees in words

Cash/Cheque No./Date & Name of Bank & Branch	₹	P.
	10000	
Total	10000	

SWO / Passing Officer

SBI toll free, 24 hours Call Centre No. 1800425 3800, 1800112211

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

श्री प्रशान्त कुमार , मो0 न0 9431446084 , पिता का नाम श्री दीना नाथ मंडल , निवास स्थान ग्राम एवं पत्रालय – खवासपुर , थाना – पीरपैंती , जिला – भागलपुर , 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।

Prashant Kumar
6/8/18

ए वं म्

दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – मकान संख्या 33 , राजेन्द्र पथ , उत्तरी श्रीकृष्णापुरी , थाना श्रीकृष्णापुरी , जिला पटना – 800013 , 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 – 800013 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

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

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 15–01–2003 ई0 को नबिस्ते श्रीमती मंजू देवी धर्मपत्नी श्री बिन्देश्वर प्रसाद सिंह , निवास स्थान – धमारीचक , थाना – शाहपुर , पत्रालय – जमसौत , जिला – पटना , हाल निवास स्थान प्रोफेसर कॉलोनी , तकियापर , थाना – दानापुर , पत्रालय – दीघा , जिला – पटना , से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 190 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या — के पृष्ट संख्या — से — तक निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक अपने खरीदारी की जमीन पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 1808 में दर्ज पाया गया है।

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर नगर परिषद 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 करें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 कम्प्लेक्स 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

Prashant Kumar 6/8/18

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा। इसके अतिरिक्त E W S /LIG Flat के निर्माण के लिये F.A.R में जो अतिरिक्त 15% निर्माण का प्रावधान एफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी – 2017 और रियल स्टेट रेगुलेटरी ऑथोरिटी बिहार के अन्तर्गत किया गया है उसमें जमीन मालिक का कोई शेयर नहीं होगा, इस अतिरिक्त 15% का जो निर्माण होगा , उसका शेयर पूर्णतः विकासक का ही होगा।

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

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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।

Prashant Kumar
6/8/18

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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

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 कार्य करने में कोई बाधा या विरोध उत्पन्न न हो और डेवेलपर उक्त भूमि पर

अवर निबंधन कार्यालय
राजापुर (रत्नागिरी)

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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।

15. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आबंटन सिस्टम् 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 उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements को डी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े 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।

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

(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 वाद 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।

Pradeep Kumar
6/8/18

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Managing Director

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

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

Prashant Kumar
6/8/18

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0** के नाम से कवेर्में 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
6/8/18

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

निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

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

24. डी0 एम0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को 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 कड्डा के अनुसार देय होगा।

25. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच 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 वहन भू स्वामी को नहीं देना होगा।

Prashant Kumar
6/8/18

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Managing Director

सब निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

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 होगी।

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

29. डेवेलपर डी० एम० सी० के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

30. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी० एम० सी० की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

प्रस्तावित इमारत डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की [illegible] टियों के अनुसार निर्मित होगी।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

अनुसूची संख्या –I

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

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी	चौहद्दी
19 (उन्नीस)	2193 (दो हजार एक सौ तिरानवे)	2 कट्ठा	उत्तरः– पार्ट प्लौट न0 2193 श्री प्रशांत कुमार एवं श्री राजीव रंजन दक्षिणः–सर्वे प्लौट न0 2193 श्रीमती किरण माला सिंह पूरबः– सर्वे प्लौट न0 2192 पश्चिमः–सर्वे प्लौट न0 2196

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

उपरोक्त सम्पत्ति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 23,75,000/– तेईस लाख पचहत्तर रूपया है।

Prashant Kumar 6/8/18

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Managing Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण

1. Foundation

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

2. Super Structure:

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

3. Wall Plastering:

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

4. Ceiling Plaster:

Entire Ceiling plaster will be Cement Mortar 1:4

5. Internal Wall:

All internal wall will be finished with plaster of paris.

6. External wall:

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

8. Top Floor/Terrace Flooring:

Entire area of top floor shall be P.C.C./ Anti heat Treatment / mosaic Dana.

9. Kitchen

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

Wall above the working platform shall be finished with Glazed Tiles (Somani/Kajaria)

10. Bathroom:

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

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

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

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

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

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

11. Padestral:

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

12 Plumbing:

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

Railing (Balcony and Stairs) as per design.

Prashant Kumar
6/8/18

Deep Sheetal Engineers Pvt.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

14. Doors:

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

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

15. Windows:

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

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

16. Electric Works:

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

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

17. Telephone point:

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

18. Security Intercom:

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

19. Cable connection for T.V.:

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

20. Water supply:

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

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

21. Generator:

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

22. Entrance and Exit Gate and Driveway:

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

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.

Prashant Kumar 24818

Deep Sheetal Engineers Pvt Ltd Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Managing Director

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

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

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

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

यह कि यह **एकरारनामा** जमीन मालिक प्रथम पक्ष के सदस्यगण एवं विकासक द्वितीय पक्ष ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Rishant Kumar
6/8/18

साक्ष्यगण

1. Vishal Chandra
S/o D.K. Chishara
Flat no- 401, Ghaunda Apts. Gaghosh Nagar, Ldh

2. Subodh Kumar
S/o Surya Dev Ji
Kaithpanchdihlagar
P.S. Samastipur

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
6/8/18
Director

प्रारूपकर्ता 6/8/18

दस्तावेज जांची 6/8/2018

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

JBX7244395



Elector's Name	Vishal Chandra
निर्वाचक का नाम	विशाल चन्द्र
Father's Name	D.K. Mishra
पिता का नाम	डी.के. मिश्रा
Sex / लिंग	Male /पुरुष
Age	27 Years as on 1.1.200
आयु	२७ वर्ष १.१.२००४ को

Vishal Chandra

3-64,Nehru Nagar,
Town/Vill - Patna,
Anchal - Patna Sadar,
Distt - Patna

: ६४,नेहरू नगर,
शहर/गाँव - पटना,
अंचल - पटना सदर,
जिला - पटना

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
188, PATNA (WEST) Constituency
१८८, पटना (पश्चीम) निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

: Patna Sadar Date : 10/02/2005
: पटना सदर दिनांक : १०/०२/२००५

This card may be used as an Identity Card
for different Government Schemes.
इस पहचान पत्र का प्रयोग विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत
पहचान पत्र के रूप में किया जा सकता है।

JBX7244395

अपर निर्वाचन पदाधिकारी
पटना (पटना)

Deep Sheelal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

...ble under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or 1-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 47500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 68500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0				
								TOTAL-	20000		

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Date: 06/08/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 06th August 2018 by Prashant Kumar S/O Deena Nath Mandal by profession Others. Status - Executant

Prashant Kumar
6/8/18

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:06/08/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vishal Chandra' age '41' Sex 'M', 'S/O D.K.Mishra', resident of 'Nehru Nagar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 06/08/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 204 on pages on 531 -551, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-32 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 06/08/2018

Token No. : 11851 • Year : 2018 S.No. : [illegible] SCORE Ver.4.1

Registering Officer
Danapur
Deed No . :d No . : 11058

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

8/6/20

...al No. 7106 Deed No. 6816

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

...s document was presented for registration on **30/05/2019** by **Uttam Kumar**
...stamp duty of Rs. **355080**/- and other fees of Rs. **21000**/- has been paid in it.
...he document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the ...ecutants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
...e document has been registered as deed no. **6816** in Book No. **1**, Volume No. **138** on pages from **52** to ...4 and has been preserved in total **23** pages in C.D. No. **21** / Year **2019**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

...te 30/05/2019 Token No: 7395 /2019

Scanned by

6867
28/5/19

28/5/19

...दस्तावेज मॅन्युअल पृ...प्रमाणित ... प्रमाणित ... निबंधन ... ।

सनीष कुमार
29/05/19

दस्तावेज जाचाँ

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 28 माह मई सन् 2010 ई० को:-

रोक सूची/ खसरा पंजी/ चेक लिस्ट से मिलान किया।

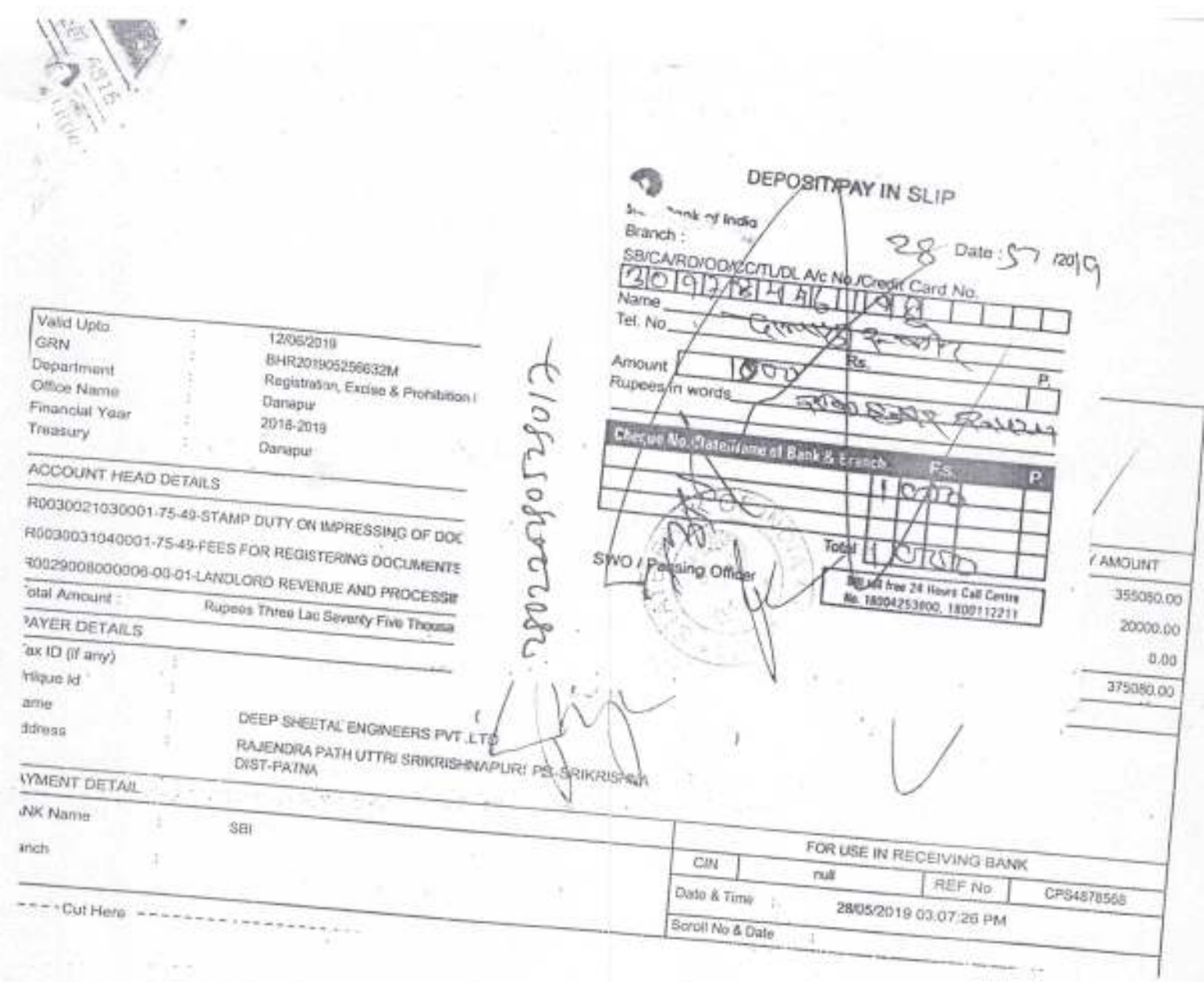
हस्ताक्षर

उपनिबंधक कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Uttam Kumar
28/05/2019

5/30/



Valid Upto	:	12/06/2019
GRN	:	BHR2019052566332M
Department	:	Registration, Excise & Prohibition I
Office Name	:	Danapur
Financial Year	:	2018-2019
Treasury	:	Danapur

ACCOUNT HEAD DETAILS

R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOC

R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS

R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSIN

otal Amount : Rupees Three Lac Seventy Five Thousa

AYER DETAILS

ax ID (If any)

rilique Id

ame

ddress : DEEP SHEETAL ENGINEERS PVT.LTD
RAJENDRA PATH UTTRI SRIKRISHNAPURI PS-SRIKRISHNA
DIST-PATNA

YMENT DETAIL

NK Name : SBI

nch :

---- Cut Here ----

DEPOSIT/PAY IN SLIP

Bank of India

Branch :

Date : 28/5/2019

SB/CA/RD/OD/CC/TL/DL A/c No./Credit Card No.

Name

Tel. No

Amount Rs. P.

Rupees in words

Cheque No./Date/Name of Bank & branch Rs. P.

Total

SWO / Passing Officer

Toll free 24 Hours Call Centre No. 18004253800, 1800112211

	AMOUNT
	355050.00
	20000.00
	0.00
	375050.00

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN	null	REF No	CPS4878568
Date & Time	28/05/2019 03:07:26 PM		
Scroll No & Date			

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

1. श्री उत्तम कुमार , मो0 न0 9431458864 ,

2. श्री मनीष कुमार , मो0 न0 ~~9431458864~~ 9168145460 ,

दोनो के पिता का नाम स्वर्गीय जनार्दन प्रसाद सिंह , निवास स्थान – नेहरू नगर, थाना एवं पत्रालय – पाटलपुत्रा , जिला – पटना – 800013 (बिहार) , 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।

Uttam Kumar
28/05/2019

ए वं म्

दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – मकान संख्या 33 , राजेन्द्र पथ , उत्तरी श्रीकृष्णापुरी , थाना श्रीकृष्णापुरी , जिला पटना – 800013 , 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 – 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।

मनीष कुमार
28/05/19

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

दानापुर (पटना)

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2232 में मवाजी 6 कट्ठा 10 धुर जमीन की खरीदारी जमीन मालिक के पिता श्री जनार्दन प्रसाद सिंह ने दिनांक 11–03–2002 ई0 को नबिस्ते श्रीमती मंजू देवी पति का नाम श्री बिन्देश्वर प्रसाद सिंह , निवास स्थान चमारीचक , थाना शाहपुर , जिला पटना , हाल निवास स्थान प्रोफेसर कॉलोनी , तकियापर दानापुर , थाना दानापुर , जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 250 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 11 के पृष्ट संख्या 577 से 598 तक में निबंधित किया गया है।

Chhotan Kumar
24/05/2019

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2232 में मवाजी 4 कट्ठा 10 धुर जमीन की खरीदारी जमीन मालिक के पिता श्री जनार्दन प्रसाद सिंह ने दिनांक 16–04–2002 ई0 को नबिस्ते उक्त श्रीमती मंजू देवी पति का नाम श्री बिन्देश्वर प्रसाद सिंह , निवास स्थान चमारीचक , थाना शाहपुर , जिला पटना , हाल निवास स्थान प्रोफेसर कॉलोनी , तकियापर दानापुर , थाना दानापुर , जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2310 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 67 के पृष्ट संख्या 265 से 288 तक में निबंधित किया गया है।

प्रवीण कुमार
24/05/19

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2232 में मवाजी 2 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक के पिता श्री जनार्दन प्रसाद ने दिनांक 05–09–2011 ई0 को नबिस्ते श्री निरंजन प्रसाद मंडल पिता का नाम श्री उपिन चन्द्र मंडल , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 7429 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 122 के पृष्ट संख्या 330 से 339 तक सीडी 19 सन् 2011 ई0 में निबंधित किया गया है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2193 में मवाजी 2 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक के पिता श्री जनार्दन प्रसाद सिंह ने दिनांक 15–03–2012 ई0 को नबिस्ते श्रीमती किरण माला सिंह पति का नाम श्री जनार्दन प्रसाद सिंह, निवास स्थान नेहरू नगर, थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना बहैसियत मोखतार श्री निरंजन प्रसाद मंडल पिता का नाम स्वर्गीय उपीन चन्द्र मंडल , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा, जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2276 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 39 के पृष्ट संख्या 174 से 184 तक सीडी 06 सन् 2012 ई0 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2193 में मवाजी 2 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक के पिता श्री जनार्दन प्रसाद सिंह ने दिनांक 21–03–2012 ई0 को नबिस्ते श्रीमती किरण माला सिंह पति का नाम श्री जनार्दन प्रसाद सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर, थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना बहैसियत मोखतार श्री निरंजन प्रसाद मंडल पिता का नाम स्वर्गीय उपीन चन्द्र मंडल , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा, जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2724 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 47 के पृष्ट संख्या 103 से 114 तक सीडी 08 सन् 2012 ई0 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2193 में मवाजी 2 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक के पिता श्री जनार्दन प्रसाद सिंह ने दिनांक 21–03–2013 ई0 को नबिस्ते श्रीमती किरण माला सिंह पति का नाम श्री जनार्दन प्रसाद सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर, थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना बहैसियत मोखतार श्री निरंजन प्रसाद मंडल पिता का नाम स्वर्गीय उपीन चन्द्र मंडल , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा, जिला पटना से किया

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Direct

था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 3075 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 53 के पृष्ट संख्या 453 से 462 तक सीडी 09 सन् 2013 ई0 में निबंधित किया गया है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की खरीदारी श्री जनार्दन प्रसाद सिंह ने किया तथा अपने खरीदारी सम्पत्ति पर ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहते हुये अपने खरीदारी सम्पत्ति में से मवाजी 4 कट्ठा 1 धुर जमीन 20 फीट चौड़ा रास्ता के लिये छोड़ दिया। वो शेष जमीन पर ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहकर अपने दो पुत्रगण लेख्यकारीगण को अपना जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता के जमीन मालिक उपरोक्त खाने न0 5 में वर्णित सम्पति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक के पिता का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 1803 वो 1805 वो 3645 वो 4218 वो 4217 वो 4219 में दर्ज पाया गया है।

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

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें।

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

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

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

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि 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 अंशतन हिस्सा इत्यादि , में होगा और जमीन

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा। इसके अतिरिक्त E W S /LIG Flat के निर्माण के लिये F.A.R. में जो अतिरिक्त 15% निर्माण का प्रावधान एफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी – 2017 और रियल स्टेट रेगुलेटरी ऑथोरिटी बिहार के अन्तर्गत किया गया है उसमें जमीन मालिक का कोई शेयर नहीं होगा, इस अतिरिक्त 15% का जो निर्माण होगा , उसका शेयर पूर्णतः विकासक का ही होगा।

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

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य 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 खुद हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगें।

दानापुर (पटना)

Deep Shoolal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

10. यह कि विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी० एम० सी० और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

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 डी० एम० सी० 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 निस्पेक्ष 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

Deep Shelter Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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।

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 उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च पूर्ण डेवलपर द्वारा वहन किया जायगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements को डी० एम० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े 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 , वधनबद्धता 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।

Uttam Kumar 28/05/2019

Santosh Kumar 28/05/19

Deep Sheelal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

(छ) यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उसके लिये जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं 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 , विशिष्टयों , 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 प्रधान के लिए अधिकार है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित 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।

(ङ) कि जमीन मालिक नें 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा।

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

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0 के नाम से करेगें और 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।

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 कड्डा 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

29. डेवेलपर डी० एम० सी० के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता 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 कार्यों , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी० एम० सी० की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

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

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

अनुसूची संख्या –I

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

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी	चौहद्दी
19 (उन्नीस)	2193 (दो हजार एक सौ तिरानवे)	6 कट्ठा	उतरः– सर्वे प्लौट न0 2194 दक्षिणः–सर्वे प्लौट न0 2231 पूरबः– पार्ट प्लौट न0 2193 पश्चिमः–पार्ट प्लौट न0 2193 श्री नेहरू प्रसाद सिंह
33 (तेंतीस)	2232 (दो हजार दो सौ तिरानवे)	8 कट्ठा 19 धुर	उतरः– पार्ट प्लौट न0 2232 दक्षिणः–20 फीट चौड़ा सहायक रास्ता पूरबः– सर्वे आहर (सहायक रास्ता) पश्चिमः–सर्वे प्लौट न0 2231

कुल एराजी मवाजी 14 कट्ठा 19 धुर यानि 46.71875 डि0 या जो एराजी मापी से आवेगा।

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड, पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 **1,77,54,000/–** एक करोड़ सतहत्तर लाख चौवन हजार रूपया है।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण

1. Foundation

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

2. Super Structure:

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

3. Wall Plastering:

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

4. Ceiling Plaster:

Entire Ceiling plaster will be Cement Mortar 1:4

5. Internal Wall:

All internal wall will be finished with plaster of paris.

6. External wall:

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

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/

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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.

9. Kitchen

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

Wall above the working platform shall be finished with Glazed Tiles (Somani/Kajaria)

10. Bathroom:

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

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

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

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

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

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

11. Padestral:

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

12 Plumbing:

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

13. Railing (Balcony and [illegible]) as per design.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

14. Doors:

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

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

15. Windows:

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

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

16. Electric Works:

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

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

17. Telephone point:

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

18. Security Intercom:

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

अवर निबंधन कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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.

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.

Uttam Kumar 28/05/2019

28/05/19

Deep Shachal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. आकस्मिक बिजली आपूर्ति हेतू प्रतीक्षारत ध्वनिरहित जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

यह कि यह **एकरारनामा** जमीन मालिक प्रथम पक्ष के सदस्यगण एवं विकासक द्वितीय पक्ष ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Uttam Kumar
28/05/2019

मनीष कुमार
28/05/19

साक्ष्यगण

1. Satyendra Kumar
S/o Late Gopal Sharan
A/7, Bankot India Colony
Patna

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Neeraj Kumar
28/5/19

2. 28/05/19
Subodh Kumar
S/o Surya dev Jah
East Ramchhi
Nagar P.S. Danapur
Patna
28/5/19

प्रारूपकर्ता

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Neeraj Kumar
Managing Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Act, 1899, Schedule 1 or 1 A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 355080/-
Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 376080/-

Registration Fee

A1	20000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				

TOTAL- 20000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

Date: 30/05/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 29th May 2019 by Uttam Kumar S/O Late Jhardan Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

Uttam Kumar
30/05/19
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:30/05/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '48' Sex 'M', 'S/O Late Suryadeo Lal', resident of 'Panchshil Nagar, Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date: 30/05/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 1 (Seven) pages on 52 -74, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-21 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

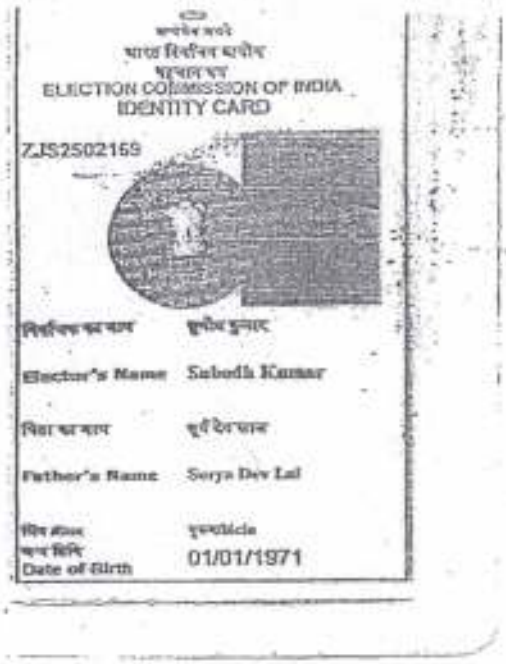
Date: 30/05/2019

Registering Officer
Danapur

Deed No. : 7395 Year : 2019 S.No. : 7106 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 6816

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

5/30/201



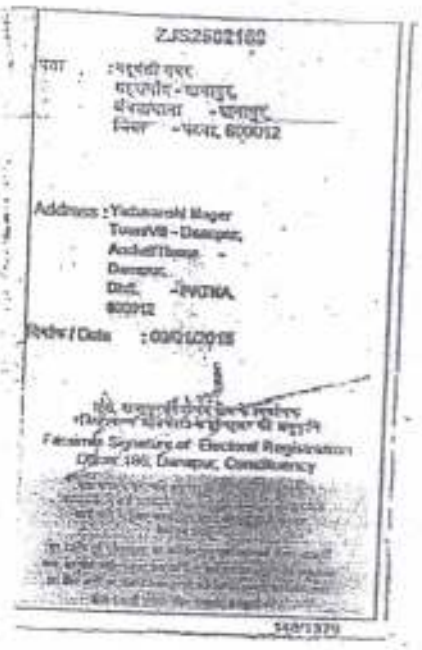
भारत निर्वाचन आयोग
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

ZJS2502169

निर्वाचक का नाम: सुबोध कुमार
Elector's Name: Subodh Kumar

पिता का नाम: सूर्य देव लाल
Father's Name: Surya Dev Lal

लिंग: पुरुष/Male
जन्म तिथि
Date of Birth: 01/01/1971



ZJS2502169

पता : यदुवंशी नगर
बहरोड़ - खवासपुर,
बहरोड़ - खवासपुर,
जिला - भरतपुर, 800012

Address : Yaduvanshi Nagar
Town/Vill - Dasapur,
Asstt/Tehsil -
Dasapur,
Dist. - BHARATPUR,
800012

दिनांक / Date : 03/01/2018

Facsimile Signature of Electoral Registration Officer 186, Dasapur, Constituency

Subodh Kumar

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

Serial No. 9823 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 9569

Serial No. 9823

Deed No. 9569

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

This document was presented for registration on **15/07/2019** by **Ayush Kumar**
A stamp duty of Rs. **47500**/- and other fees of Rs. **21000**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **9569** in Book No. **1**, Volume No. **194** on pages from **244** to **264** and has been preserved in total **21** pages in C.D. No. **30** / Year **2019**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 15/07/2019 Token No: 10325 /2019

10325/15/7

+39
15/7/19

14
15/7/19

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
14/7/19

लेख में वर्णित भू-सम्पत्ति का आकार तथा अवस्थान मे
B.SHYR के अनुरूप है तथा इसका एकधार एवं
धन एवं अन्य एतक सही-सही चुकाया गया है।
15.7.19
दस्तावेज लिपिक

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

दस्तावेज जाचा
15.7.19
हस्ताक्षर

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 14 माह जुलाई सन् 2019 ई० को:—

सेक सूची/ खतम पंजी/ चेक लिस्ट से मिलान किया
15.7.19
हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Ayush Kumar
14/7/19

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	28/07/2019	Date	13/07/2019 05:15:46 PM
GRN	BHR2019071783 75M		
Department	Registration, Excise & Prohibition Department	From	
Office Name	Danapur	To	
Financial Year	2018-2019		
Treasury	Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R00300210300001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	47500.00
R00300310400001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R00290080000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Sixty Seven Thousand Five Hundred Only	67500.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	
Unique Id	
Name	DEEP SHEETAL ENGINEERS PVT LTD
Address	RAJENDRA PATH, UTTRI SRI KRISHNAPURI, PATNA

FOR USE IN RECEIVING BANK

REF No CPT3997109

46 PM

DEPOSIT / PAY IN SLIP

State Bank of India
Branch : Danapur 01254

Date : 11/7/19 /20

SB/CA/RD/OD/CC/TL/DL A/c No./Credit Card No.

3 0 9 7 8 4 4 1 1 9 8

Name

Tel. No.

Amount Rs. P.

Rupees in words

Cash/Cheque No./Date & Name of Bank & Branch Rs. P.

Total

SWO / Passing Officer

SBI toll free, 24 Hours Call Centre No. 18004253800, 1800112211

802 20 07 5015

DEPOSIT / PAY IN SLIP

State Bank of India
Branch : Danapur 01254

Date : 11/7/19 /20

SB/CA/RD/OD/CC/TL/DL A/c No./Credit Card No.

3 0 9 7 8 4 4 1 1 9 8

Name

Tel. No.

Amount Rs. P.

Rupees in words

Cash/Cheque No./Date & Name of Bank & Branch Rs. P.

Total

SWO / Passing Officer

SBI toll free, 24 Hours Call Centre No. 18004253800, 1800112211

802 20 07 5015

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

श्री आयुष कुमार पिता का नाम पिता का नाम श्री असीम कुमार , निवास स्थान ग्राम एवं पत्रालय – बड़ी कोदरजन्ना , थाना – मोफसिल साहेबगंज , जिला – साहेबगंज – 817109 , झारखण्ड , 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।

मो0 न0 7477728111

ए वं म्

दीप शीतल इंजीनियर्स प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – मकान संख्या 33 , राजेन्द्र पथ , उत्तरी श्रीकृष्णापुरी , थाना श्रीकृष्णापुरी , जिला पटना – 800013 , 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 – 800013 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
14/7/19

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

Ayush Kumar
14/7/19

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2193 में मवाजी 2 कट्ठा जमीन मालिक को उनके दादा श्री नेहरू प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय अनन्त सिंह , निवास स्थान बड़ी कोदरजन्ना , थाना मोफसिल साहेबगंज , जिला – साहेबगंज से दान में दिनांक 15.7.2019 ई0 को मिला था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 9567 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 194 के पृष्ट संख्या 222 से 231 तक सीडी 30 सन् 2019 ई0 में निबंधित किया गया हैं। वो इस प्रकार से सम्पत्ति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे 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 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.
Director

14/7/19

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। इसके अतिरिक्त E W S /LIG Flat के निर्माण के लिये F.A.R में जो ~~अतिरिक्त 15%~~ निर्माण का प्रावधान एफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी – 2017 और रियल स्टेट रेगुलेटरी ऑथोरिटी बिहार के अन्तर्गत किया गया है उसमें जमीन मालिक का कोई शेयर नहीं होगा, इस

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Dyuti Kumar
14/7/19

अतिरिक्त 15% का जो निर्माण होगा , उसका शेयर पूर्णतः विकासक का ही होगा।

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

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ० ए० आर० सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

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

10. - यह कि विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी० एम० सी० और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

14/7/19

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 डी० एम० सी० 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Ayush Kumar
14/7/19

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 उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements को डी० एम० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त 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 जिसमें खास बातें निम्नलिखीत है:–

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

14/7/19

Ayush Kumar
14/7/19

Deep Sheetal Engineers Pvt Ltd
Managing Director

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

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

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

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

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

(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 को कोई आपत्ति नहीं होगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
14/7/19

Ayush Kumar
14/7/19

(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 , विशिष्टयों , 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 सम्बन्धित 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 गठबंधन या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Ayush Kumar
14/2/19

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 खर्च 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 जायेगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Deep Sheetal Engineers PVT. LTD.
Director

Ayush Kumar
14/7/19

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 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 , दाया , 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 वधनबद्धता 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 , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं , डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Ayush Kumar
14/7/15

24. डी0 एम0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 5,000/– पांच हजार रूपया प्रति माह प्रति कड्डा के अनुसार देय होगा।

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

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

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

28. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पर निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर , [illegible] पात्र की टंकी , जेनेरेटर कमरा ,

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

14/7/19

खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

29. डेवेलपर डी० एम० सी० के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

30. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी० एम० सी० की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

अनुसूची संख्या –I

मौजा जमसौत , राजस्व थाना दानापुर , जिला पटना , थाना न० 30 (तीस) , तौजी संख्या 5171 (पांच हजार एक सौ एकहतर) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
19 (उन्नीस)	2193 (दो हजार एक सौ तिरानवे)	2 कट्ठा

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

चौ ह द् दी

उत्तरः— सर्वे प्लौट न0 2194

दक्षिणः— सर्वे प्लौट न0 2231

पूरबः— पार्ट प्लौट न0 2193

पश्चिमः— सर्वे प्लौट न0 2220 एवं 2194

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है . जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 23,75,000/— तेईस लाख पचहतर हजार रूपया है।

अनुसूची संख्या —II

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

1. Foundation

RCC group / footing as per structural design don by structural Engineer , Earthquake resistance as per ISI code. Plinth as per D.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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

dyush Kumar
14/7/19

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.

9. Kitchen

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

Wall above the working platform shall be finished with Glazed Tiles (Somani/Kajaria)

10. Bathroom:

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

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

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

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

14/7/19

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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.

Entire electrifications in Bed room , Drawing room , Dining

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Ayush Kumar
14/7/19

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.

Deep Shetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Deep Shetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director
14/7/19

Jayesh Kumar
14/7/19

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.

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी० वी० तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
14/7/19

Ayush Kumar
14/7/19

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
Dinesh Kumar
14/7/19

साक्ष्यगण
1. Subodh Kumar
S/o Surjadeo Lal
East Panchshil
Nagar P.S. Danapur
Patna
14/7/19

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
14/07/2019

2. Uttam Kumar
S/o Janardan Prasad Singh
262, Nehru Nagar, Patna
14/7/19

प्रारूपकर्ता

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director



विशेषज्ञ का हस्ताक्षर
Ayush Kumar
14/7/19

15/07/19

ठेकेदार का हस्ताक्षर
Neeraj Kumar
15/7/19.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Neeraj Kumar
Managing Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

Under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ... 1899, Schedule I or 1 A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...p duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 47500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
...l.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 68500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
										TOTAL-	20000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Date: 15/07/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 15th July 2019 by Ayush Kumar S/O Ash... Kumar by profession Others. Status - Executant

Ayush Kumar
15/7/19

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:15/07/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '48' Sex 'M', 'S/O- Surya Dev Lal', resident of 'Yaduvanshi Nagar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / page(s) of the instrument.

Date : 15/07/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 194 on pages on 244 - 264, for the year 2019 an... stored in CD volume No. CD-30 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

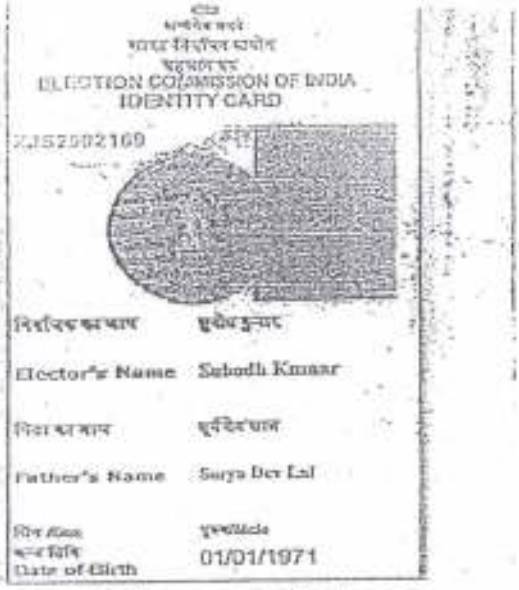
Date : 15/07/2019

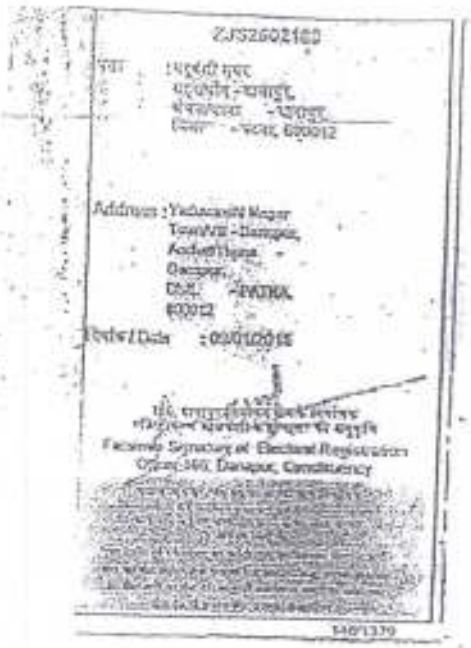
Registering Officer
Danapur

Token No. : 10325 Year : 2019 S.No. : 9823 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 9569

7/15/201

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.


भारत निर्वाचन आयोग
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
ZJS2502169
निर्वाचक का नाम सुबोध कुमार
Elector's Name Subodh Kumar
पिता का नाम सूर्यदेव लाल
Father's Name Surya Dev Lal
लिंग/Sex पुरुष/Male
जन्म तिथि/Date of Birth 01/01/1971


ZJS2502169
Address : Yadavashti Nagar
Town/Vill - Danapur,
Dist. - PATNA,
Pin - 801012
दिनांक/Date : 03/01/2015
Facsimile Signature of Electoral Registration Officer (340, Danapur, Constituency
340/1379

Deep Shakti Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director



No. 7105 Circle: :Danapur Book No. :- I Deed No. 6815

No. 7105 Deed No. 6815

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

This document has presented for registration on **30/05/2019** by **Uttam Kumar(Agn)**
Stamp duty of Rs. **394620**/- and other fees of Rs. **21000**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executant, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **6815** in Book No. **1**, Volume No. **138** on pages from **29** to **52** and has been preserved in total **23** pages in C.D. No. **21** / Year **2019**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 30/05/2019 Token No: 7394 /2019

7394/19

6.11
28/5

6868
28/5/19

28/5/19

दस्तावेज मेंवर्णित भू-खण्ड/ख का चौहद्दी सहित दाखिल-खारिज दाखिला में प्रभावित-खाता सं. के अनुसार है तथा खतियान/जमाबंदी/ नक्शा/ निबंधन हेतु अन्य प्रपत्र सही-सही पाया गया।

दस्तावेज जाचाँ
हस्ताक्षर

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 28 माह मई सन् 2019

ई० को०

Uttam Kumar
उत्तम कुमार पुत्र श्री [illegible] की ओर से मुख्तारनामा धारक [illegible] को सही पाया

रोक सूची/ खसरा पंजी/ चेक लिस्ट से मिलान किया

हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	12/06/2019		
GRN	BHR2019052566211M	Date	28/05/2019 03:07:02 PM
Department	Registration, Excise & Prohibition Department		
Office Name	Danapur	From	
Financial Year	2018-2019	To	
Treasury	Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	394620.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Four Lac Fourteen Thousand Six Hundred Twenty Only	414620.00

PAYER DETAILS	
Tax ID (If any)	
Unique Id	
Name	DEEP SHEETAL ENGINEERS PVT LTD
Address	RAJENDRA PATH UTTRI SRIKRISHNAPURI PS-SRIKRISHNA DIST-PATNA

PAYMENT DETAIL

FOR USE IN RECEIVING BANK			
CIN		REF No	CPS4878364
Date & Time	28/05/2019 03:07:02 PM		
Scroll No & Date			

Cut Here

DEPOSIT/PAY IN SLIP

State Bank of India
Branch :

Date : 28/5/2019

SB/CA/RD/OD/CC/TL/DL A/c No./Credit Card No.

Name

Tel. No

Amount Rs. P.

Rupees in words

Cheque No./Date/Name of Bank	Branch	Rs	P
	Total		

SWO / Passing Office

Toll free 24 Hours Call Centre No. 18004253800, 1800112211

2902-27/05/2019

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

श्री उत्तम कुमार पिता का नाम स्वर्गीय जनार्दन प्रसाद सिंह , मो0 न0 9431458864 , निवासी स्थान – नेहरू नगर , थाना एवं पत्रालय – पाटलिपुत्रा जिला – पटना , बहैसियत मोखतार श्रीमती किरण माला सिंह धर्मपत्नी जनार्दन प्रसाद सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना एवं पत्रालय – पाटलिपुत्रा, जिला – पटना , बजरिय वशिका मोखतारनामा आम दिनांक 25–02–2019 ई0 , जिसे जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना के दस्तावेज संख्या 183 के रूप में पुस्तक संख्या IV की जिल्द संख्या 04 के पृष्ट संख्या 557 से 567 तक सीडी 01 सन् 2019 ई0 में निबंधित किया गया है , 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।

Uttam Kumar 28/05/2019

ए वं म्

दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – मकान संख्या 33 , राजेन्द्र पथ , उत्तरी श्रीकृष्णापुरी , थाना श्रीकृष्णापुरी , जिला पटना – 800013 , 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 – 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 है , के बीच सम्पादित हुआ है।

28/5/19

अवर निबंधन कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2193 में मवाजी 3 कट्ठा की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 16–11–2002 ई0 को नबिस्ते श्रीमती मंजू देवी पति का नाम श्री बिन्देश्वर प्रसाद सिंह , निवास स्थान चमारीचक , थाना शाहपुर , जिला पटना , हाल निवास स्थान प्रोफेसर कॉलोनी , तकियापर दानापुर , थाना दानापुर , जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 6781 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 188 के पृष्ट संख्या 417 से 444 तक में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2193 में मवाजी 4 कट्ठा 12 धुर 2 धुरकी जमीन एवं सर्वे खसरा संख्या 2232 में मवाजी 1 कट्ठा 10 धुर 4 धुरकी जमीन की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 15–01–2003 ई0 को नबिस्ते उक्त श्रीमती मंजू देवी पति का नाम श्री बिन्देश्वर प्रसाद सिंह , निवास स्थान चमारीचक , थाना शाहपुर , जिला पटना , हाल निवास स्थान प्रोफेसर कॉलोनी , तकियापर दानापुर , थाना दानापुर , जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 190 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 13 के पृष्ट संख्या 79 से 102 तक में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2232 में मवाजी 2 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 05–09–2011 ई0 को नबिस्ते श्री निरंजन प्रसाद मंडल पिता का नाम श्री [illegible] चन्द्र मंडल , निवास

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 7428 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 122 के पृष्ट संख्या 321 से 329 तक सीडी 19 सन् 2011 ई0 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2232 में मवाजी 1 कट्ठा 17 धुर एवं सर्वे खसरा संख्या 2193 में मवाजी 3 धुर जमीन की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 15–03–2012 ई0 को नबिस्ते श्री जनार्दन प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय यमुना प्रसाद सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर, थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना बहैसियत मोखतार श्री निरंजन प्रसाद मंडल पिता का नाम स्वर्गीय उपीन चन्द्र मंडल , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा, जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2277 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 39 के पृष्ट संख्या 185 से 195 तक सीडी 06 सन् 2012 ई0 में निबंधित किया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2193 में मवाजी 2 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 21–03–2013 ई0 को नबिस्ते श्री जनार्दन प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय यमुना प्रसाद सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर, थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना बहैसियत मौखतार श्री निरंजन प्रसाद मंडल पिता का नाम स्वर्गीय उपीन चन्द्र मंडल , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा, जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 3073 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 53 के पृष्ट संख्या 433 से 442 तक सीडी 09 सन् 2013 ई0 में निबंधित किया गया है।

Deep Shealal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2193 में मवाजी 1 कट्ठा 10 धुर जमीन की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 10–05–2013 ई0 को नबिस्ते श्री जनार्दन प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय यमुना प्रसाद सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर, थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना बहैसियत मोखतार श्री निरंजन प्रसाद मंडल पिता का नाम स्वर्गीय उपीन चन्द्र मंडल , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा, जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 5498 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 95 के पृष्ट संख्या 335 से 344 तक सीडी 15 सन् 2013 ई0 में निबंधित किया गया है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की खरीदारी करके खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक अपने खरीदारी की जमीन पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं। वो ज़मीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 1799 वो 1808 वो 3644 वो 4222 वो 4221 वो 4220 में दर्ज पाया गया है।

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

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

Ohom Kumar 28/05/2019

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

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

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

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

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि विघटित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार / नगर परिषद् दानापुर द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत (पचास

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र , फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि , में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा। इसके अतिरिक्त E W S /LIG Flat के निर्माण के लिये F.A.R. में जो अतिरिक्त 15% निर्माण का प्रावधान एफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी – 2017 और रियल स्टेट रेगुलेटरी ऑथोरिटी बिहार के अन्तर्गत किया गया है उसमें जमीन मालिक का कोई शेयर नहीं होगा, इस अतिरिक्त 15% का जो निर्माण होगा , उसका शेयर पूर्णतः विकासक का ही होगा।

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

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमें 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 [illegible] अधिकार नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 छोड.कर , जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा तीन वर्ष छः माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल दिया जायेगा। भवन निर्माण की समय सीमा कृपा काल सहित की गिनती डी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथि से की जायगी।

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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।

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 चुनने 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 भी निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत 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 , मुकदमे में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर

Uttam Kumar 24/05/2019

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

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

(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 को कोई आपत्ति नहीं 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 , विशिष्टयों , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को डी० एम० सी० अथवा अन्य अधिकारियों के समक्ष अपनी सहमति [illegible] अपना हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

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

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

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

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

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

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्धेश्य 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 कदम या कार्रवाई नहीं करेगें।

Uttam Kumar
24/05/2019

28/5/19

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

(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 मू-तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा।

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

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **दीप शीतल इंजीनियर्स प्रा0 लि0** के नाम से करेगें 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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

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

24. डी0 एम0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को 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 कड्डा 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

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

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

29. डेवेलपर डी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का 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 को स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

31. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार की देय किसी नुकसान क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

18. Security Intercom:

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

19. Cable connection for T.V.:

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

20. Water supply:

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

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

21. Generator:

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

22. Entrance and Exit Gate and Driveway:

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

23. Septic Tank:

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Managing Director

को पूरी तरह सुरक्षित रखेगें तथा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से सम्बन्धित मुकदमें के लिए जमीन मालिक जबाबदेह नहीं होगे।

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

अनुसूची संख्या –I

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

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी	चौहद्दी
19 (उन्नीस)	2193 (दो हजार एक सौ तिरानवे)	11 कट्ठा 5 धुर 2 धुरकी	उत्तर:– सर्वे प्लौट न0 2231 दक्षिण:–सर्वे प्लौट न0 2231 एवं 2232 पूरब:– सर्वे प्लौट न0 2193 श्री जनार्दन प्रसाद सिंह पश्चिम:–सर्वे प्लौट न0 2220 एवं 2194
33 (तेंतीस)	2232 (दो हजार दो सौ तिरानवे)	5 कट्ठा 7 धुर 4 धुरकी	उत्तर:– सर्वे प्लौट न0 2192 दक्षिण:–सर्वे प्लौट न0 2193 पूरब:– सर्वे आहर (सहायक रास्ता) पश्चिम:–सर्वे प्लौट न0 2231

कुल एराजी मवाजी 16 कट्ठा 12 धुर 6 धुरकी यानि 51~~0~~921 डि0 या ज्यो एराजी मापी से आवेगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 1,97,31,000/– एक करोड़ सनतानवे लाख एकतीस हजार रूपया है।

अनुसूची संख्या –II

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

1. Foundation

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

2. Super Structure:

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

3. Wall Plastering:

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

4. Ceiling Plaster;

   Entire Ceiling plaster will be Cement Mortar 1:4

5. Internal Wall:

   All internal wall will be finished with plaster of paris.

6. External wall:

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

7. Flooring:

All drawing room , Dining room , Bathroom , kitchen , Common Balcony , Stair-case (including rise and tread) with Marble. Slab Marble/Vitrified shall be used in Bed room , Dining and Drawing Rooms and rest area will be as per suitable size. Green/ red lining border will be given in drawing and dining room.

8. Top Floor/Terrace Flooring:

Entire area of top floor shall be P.C.C./ Anti heat Treatment.

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

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

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

11. Padestral:

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

12 Plumbing:

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

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

14. Doors:

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

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

15. Windows:

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

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

16. Electric Works:

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

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

17. Telephone point:

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

24. Lift:

6 Passanger capacity lift of Standard make.

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

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 जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. आकस्मिक बिजली आपूर्ति हेतू प्रतीक्षारत ध्वनिरहित जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

यह कि यह **एकरारनामा** जमीन मालिक प्रथम पक्ष के सदस्यगण एवं विकासक द्वितीय पक्ष ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Chhm kumar
28/05/2019

साक्ष्यगण

1. Satyendra Kumar
S/o Late Gopal Sharan
A/7, Bank of India colony
Patna.
28/05/19

2. Subodh Kumar
S/o Surjadeo Lal
East Panchakki
Nagar P.S. Danapur
Patna
28/5/19

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

28/5/19

प्रारूपकर्ता

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...p duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 394620/-**
...Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 415620/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	20000		

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

...ate: 30/05/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

...esented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 29th May 2019 by Uttam Kumar(Agn) S/O ...r Janardan Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

Uttam Kumar
30/05/19

...gnature/L.T.I. of Presentant

Date:30/05/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

...xecution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '48' ...x 'M', 'S/O Late Suryadeo Lal', resident of 'Panchshil Nagar, Danapur, Patna',), whose Names, Photographs, ...gerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

...ate : 30/05/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

...gistered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 138 on pages on 29 -51, for the year 2019 and stored ...D volume No. CD-21 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

...ate : 30/05/2019

...ion No. : 7394 **Year : 2019** ...S.No. : 7195

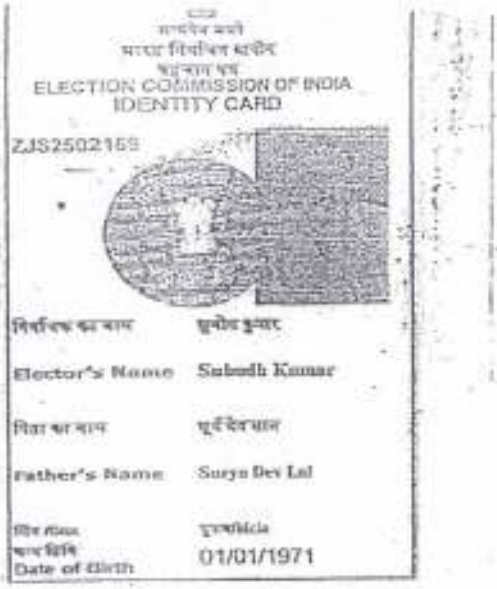
SCORE Ver.4.1

Registering Officer
Danapur

Deed No . :d No . : 6815

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

5/30/20



भारत निर्वाचन आयोग
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

ZJS2502169

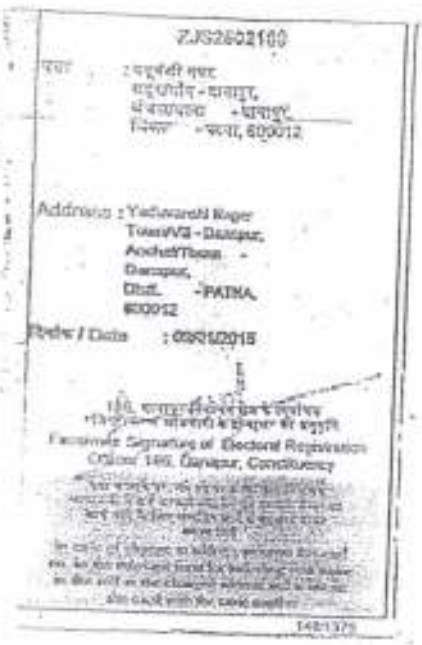
निर्वाचक का नाम सुबोध कुमार

Elector's Name Subodh Kumar

पिता का नाम सूर्य देव लाल

Father's Name Surya Dev Lal

लिंग Male
जन्म तिथि
Date of Birth 01/01/1971



ZJS2502169

पता : पटुवरी नगर
वार्ड पंचायत - दानापुर,
थाना - दानापुर,
जिला - पटना, 800012

Address : Yadvanshi Nagar
Town/VIll - Danapur,
Ward/Thana -
Danapur,
Dist. - PATNA,
800012

दिनांक / Date : 09/02/2015

Facsimile Signature of Electoral Registration
Officer 146, Danapur, Constituency

148/175

Deep Shestal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director