Serial No. 943 Deed No. 961

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

This document was presented for registration on **22/01/2021** by **Chhaya Kumari**
A stamp duty of Rs. **213760**/- 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. **961** in Book No. **1**, Volume No. **20** on pages from **430** to **449** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **3** / Year **2021**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Date: 22/01/2021 Token No: 951 /2021 Registering Officer, **Danapur**

Scanned By

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 22 माह जनवरी सन् 2021 ई० को:-

Anupama Kumari Chhaya Kumari



Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director



Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

Reg - 22/1/21

E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	05/02/2021	Date	:	21/01/2021 11:58:07 AM
GRN	:	BHR202101582079M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	
Office Name	:	Danapur	To	:	
Financial Year	:	2020-2021			
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	213750.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Two Lac Thirty Three Thousand Seven Hundred Fifty Only	233750.00

PAYER DETAILS		
Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	DEEP SHEETAL ENGINEERS PVT.LTD
Address	:	RAJENDRA PATH,UTTARI SHRIKRISHNA PURI,PATNA

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	: SBI	CIN	null	REF No	CPAAOTIXE3
Branch		Date & Time	: 21/01/2021 11:58:07 AM		
		Scroll No & Date	:		

भारतीय स्टेट बैंक/ 381
दानापुर माछा 01254, पटना
24 JAN 2021
R.F. No.:- 352723
SNEHLATA-HEMR...

Cut Here

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

951/2021.

E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	05/02/2021	Date	: 21/01/2021 11:59:44 AM
GRN	:	BHR202101582220M		
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department		
Office Name	:	Danapur	From	
Financial Year	:	2020-2021	To	
Treasury	:	Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	10.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Ten Only	10.00

PAYER DETAILS		
Tax ID (If any)	:	
Unique Id	:	( )
Name	:	DEEP SHEETAL ENGINEERS PVT.LTD
Address	:	RAJENDRA PATH,UTTARI SHRIKRISHNA PURI,PATNA

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	: SBI	CIN	null	REF No	CPAAOTJAQ8
Branch		Date & Time	: 21/01/2021 11:59:44 AM		
		Scroll No & Date	:		

Cut Here ---------- Cut Here

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

1- **श्रीमती छाया कुमारी** - पति का नाम श्री असीम कुमार , मो0 न0 8227920082

2- **श्रीमती रीता कुमारी** पति का नाम श्री महेश प्रसाद सिंह मो0 न0 8877496980

3- **श्रीमती अनुपमा कुमारी** पति का नाम श्री अरविन्द कुमार सिंह ,

मो0 न0 8825340443

सभी का निवास स्थान – नेहरू नगर , थाना एवं पत्रालय – पाटलिपुत्रा , जिला – पटना , जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड. कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए वं म्

दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के 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।

मो0 न0 7488041647,

PAN -- AADCD 0580G ,

यह कि जमीन मालिक मौजा जमसौत , महल्ला मठियापुर , थाना दानापुर हाल थाना – शाहपुर , 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.
Director

Chhaya Kumari 22.1.2021

Rita Kumari 22/1/21

Anupama Kumari 22/1/21

Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2108 , खाता संख्या 19 में मवाजी 4 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 1 ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 18–09–2008 ई0 को नबिस्ते श्रीमती रीता देवी पति का नाम श्री रविन्द्र कुमार सिंह , निवास स्थान मठियापुर , थाना शाहपुर , जिला पटना से क्रय किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 6050 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 93 , पृष्ठ संख्या 98 से 106 तक सीडी न0 15 सन् 2008 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 1 उपरोक्त सम्पत्ति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाती रही हैं। वो जमीन मालिक न0 1 का नाम जमाबन्दी रैयत संख्या 2945 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2108 , खाता संख्या 19 में मवाजी 2 कट्ठा 10 धुर जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 2 ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 29–03–2010 ई0 को नबिस्ते श्रीमती रीता देवी पति का नाम श्री रविन्द्र कुमार सिंह , निवास स्थान मठियापुर , थाना शाहपुर , जिला पटना से क्रय किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 3158 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 47 , पृष्ठ संख्या 60 से 68 तक सीडी न0 08 सन् 2010 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 2 उपरोक्त सम्पत्ति पर बहैसियत सम्पत्ति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाती रही हैं। वो जमीन मालिक न0 2 का नाम जमाबन्दी रैयत संख्या 3250 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2108 , खाता संख्या 19 में मवाजी 2 कट्ठा 10 धुर जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 3 ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 29–03–2010 ई0 को नबिस्ते श्रीमती रीता देवी पति का नाम श्री

Deep Shekal Engineers Pvt. Ltd.
Director
22/1/21

Chhaya Kumari
22/1/21

Rita Kumari
22/1/21

Anupama Kumari
22/1/21

रविन्द्र कुमार सिंह , निवास स्थान मठियापुर , थाना शाहपुर , जिला पटना से क्रय किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 3159 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 47 , पृष्ठ संख्या 69 से 77 तक सीडी न0 08 सन् 2010 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 2 उपरोक्त सम्पत्ति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाती रही हैं चौ जमीन मालिक न0 2 का नाम जमाबन्दी रैयत संख्या 3246 में दर्ज पाया गया है।

इस प्रकार उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक संख्या 1 वो 2 वो 3 अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति पर स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से जमीन मालिक लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम 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
22/1/21

Chhaya Kumari
22/1/21

Rita Kumari
22/1/21

Anupama Kumari
22/1/21

अवर निबंधन कार्यालय

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
22/1/21

Akshaya Kumari
22/1/21

Rita Kumari
22/1/21

Anupama Kumari
22/1/21

अवर निबंधन कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

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

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

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 पश्चात रेरा अधिनियम के अनुपालन मॉनिटरिंग के निबंधन की तिथि से की जायगी।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
22/1/21

Chhaya Kumari
22/1/21

Rita Kumari
22/1/21

Anupama kumari
22/1/21

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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 स्वय 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Director

Vijaya Kumari 22/1/21

R. Jha Kumari 22/1/21

Anupama Kumari 22/1/21

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd

16. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। हिस्सा निर्धारण और स्वष्टीकरण 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 पार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

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

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

Deep Shelter Engineers Pvt. Ltd.
Director

Rita Kumari
22/1/21

Anupama Kumari
22/1/21

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।

(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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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

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

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

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

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
22/1/21

Chhaya Kumari
22/1/21

Rita Kumari
22/1/21

Anupama kumari
22/1/21

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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

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

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0** के नाम से करेगें और 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 उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director 22/1/21

Chhaya Kumari 22/1/21

Rita Kumari 22/1/21

Anupama Kumari 22/1/21

उत्तर निबंधन कार्यालय

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 इकरार को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 2,000/– दो 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 ज्वॉय 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 सहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

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 ,

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Chhaya Kumari 22/1/21

Rita Kumari 22/1/21

Anupama kumari 22/1/21

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

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

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

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

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

अनुसूची संख्या –I

मौजा जमसौत , हल्का –जमसौत , हलका जमसौत , राजस्व थाना दानापुर , जिला पटना , थाना न0 30 (तीस) जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
19 (उन्नीस)	2108 (दो हजार एक सौ आठ)	9 कट्ठा यानि मवाजी 28.125 डि0

चौ ह द् दी — मूल्य 1,06,88,000/–

उतर:– सर्वे प्लौट न0 2108 श्री निरंजन प्रसाद मंडल

दक्षिण:– पार्ट प्लौट न0 2108

पूरब:– सर्वे प्लौट न0 2104 एवं 2105

पश्चिम:– सर्वे प्लौट न0 2110 एवं 2111

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director 22/1/21

Chhaya Kumari 22.1.2021

Rita Kumari 22/1/21

Anupama kumari 22/1/21

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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/ 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.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Managing Director

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 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. Director 22/1/21

Chhaya Kumari 22/1/21

Rita Kumari 22/1/21

Anupama Kumari 22/1/21

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd. 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 overnead 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.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
22/11/21

Rita Kumari Chhaya Kumari
22/11/21

Anupama Kumari
22/11/21

अवर निबंधन कार्यालय

Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

21. Generator:

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

22. Entrance and Exit Gate and Driveway:

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

23. Septic Tank:

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

24. Lift:

6 Passanger capacity lift of Standard make.

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 हेतु प्रतीक्षारत ध्वनिरहित जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
22/1/21

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

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

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. Chhaya Kumari 22/1/21
2. Rita Kumari 22/1/21
3. Anupama kumari

साक्ष्यगण

1. Uttam kumar
S/o. Janardan Prasad Singh
Add- 202, Nehru Nagar
Patna- 800013
22/1/21

2. Subodh Kumar
S/o Surya Narayan
East Parichal Nagar
P.S- Danapur Patna
22/1/21

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
22/1/21

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

प्रारूपकर्ता

22/1/2021

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 213760/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 234760/-

Registration Fee

FEE PAID

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

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: 22/01/2021

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 22nd January 2021 by Chhaya Kumari W/O Mahesh Prasad Singh by profession House Wife. Status - Executant

Chhaya Kumari
22.1.2021

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:22/01/2021**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '49' Sex 'M', 'Suryadeo Lal', resident of 'East Panchshil Nagar,danapur,patna',), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 22/01/2021

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 20 on pages on 430 -449, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-3 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 22/01/2021

Registering Officer
Danapur

Token No. : 951 Year : 2021 S.No. : 903 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 961

Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director





Subodh

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Serial No. 13326 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 13103

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

This document was presented for registration on 22/12/2020 by Niranjan Prasad Mandal
A stamp duty of Rs. 744020/- and other fees of Rs. 21000/- has been paid in it.
The document was found admissible. The name(s), 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. 13103 in Book No. 1, Volume No. 278 on pages from 558 to 581 and has been preserved in total 24 pages in C.D. No. 43 / Year 2020

बिहार सरकार

Date: 22/12/2020 Token No: 13666/2020

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

1366420

निबंधित दस्तावेजों की स्कैनिंग के पूर्व अंतिम रूप से जांच किया एवं सही पाया।

हस्ताक्षर

युगेश्वर प्रसाद
उ० व० लि०

12939
22/12/2020

SCANNED

दस्तावेज कार्य

हस्ताक्षर

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 22 माह दिसम्बर सन् 2020 ई० को:-

निरंजन प्रसाद मंडल
22/12/20

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

12/22/20



Deep Shastal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director



Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

22/12/20

D. Agent

13664/20

E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

01899

Valid Upto	:	03/01/2021	Date	:	19/12/2020 08:17:28 AM
GRN	:	BHR202012475409M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2020-2021	To	:	
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	400000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0.00
R0026008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Four Lac Only	400000.00

भारतीय स्टेट बैंक/SBI
दानापुर शाखा 01254, पटना
19 DEC 2020
P.F. No.
SNEHLATA

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

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	CIN	null	REF No	CPAAMMUCL3
Branch	:	Date & Time	:	19/12/2020 08:17:28 AM	
		Scroll No & Date	:		

State Bank of India 12541

------- Cut Here ----------

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

13664/20

E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

1900 8

Valid Upto	:	03/01/2021	Date	:	19/12/2020 08:21:02 AM
GRN	:	BHR2020124764 99M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	
Office Name	:	Danapur	To	:	
Financial Year	:	2020-2021			
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	344020.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Three Lac Sixty Four Thousand Twenty Only	364020.00

भारतीय स्टेट बैंक/SBI
दनियापुर शाखा 07254, पटना
19 DEC 2020
P.F. No.- 3927237
ATA HEMBRAM

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

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	CIN	null	REF No	CPAAMMUFP9
Branch	:	Date & Time :	19/12/2020 08:21:02 AM		
		Scroll No & Date :			

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

1- श्री निरंजन प्रसाद मंडल पिता का नाम स्वर्गीय उपीन चन्द्र मंडल ,
मो0 न0 6204627901

2- श्रीमती गीता मंडल पति का नाम श्री निरंजन प्रसाद मंडल
मो0 न0 6204627901

दोनो का निवास स्थान – नेहरू नगर , थाना एवं पत्रालय – पाटलिपुत्रा , जिला – पटना , जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड. कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए वं म्

दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के 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।
मो0 न0 7488049417 ,
PAN – AADCD 0580G ,

यह कि जमीन मालिक मौजा जगसौत , महल्ला मठियापुर , थाना दानापुर हाल थाना – शाहपुर , 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2108 , खाता संख्या 19 में मवाजी 4 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 1 ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 23–07–2007 ई0 को नबिस्ते श्री जनार्दन प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय यमुना प्रसाद सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना बहैसियत मोखत्तार श्रीमती रीता देवी धर्मपत्नी श्री रविन्द्र कुमार सिंह , निवास स्थान मठियापुर , थाना शाहपुर , जिला पटना से क्रय किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 4825 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 358 , पृष्ठ संख्या 62 से 70 तक सीडी न0 07 सन् 2007 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 1 उपरोक्त सम्पत्ति 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 न0 1 का नाम जमाबन्दी रैयत संख्या 2648 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2108 , खाता संख्या 19 में मवाजी 2 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 1 ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 04–04–2008 ई0 को नबिस्ते श्रीमती रीता देवी धर्मपत्नी श्री रविन्द्र कुमार सिंह , निवास स्थान मठियापुर , थाना शाहपुर , जिला पटना से क्रय किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 2626 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 42 , पृष्ठ संख्या 247 से 256 तक सीडी न0 07 सन् 2008 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 1 उपरोक्त सम्पत्ति 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 न0 1 का नाम जमाबन्दी रैयत संख्या 2965 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2108 , खाता संख्या 19 में मवाजी 4 कट्ठा जमीन जमीन मालिक संख्या 1 को

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

उनकी पुत्री श्रीमती नूपूर सिंह धर्मपत्नी श्री अमित कुमार सिंह , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से बजरिये वशिका बखशीशनामा द्वारा दिनांक 31–10–2020 ई0 को दान में मिला था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 10629 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 225, पृष्ठ संख्या 165 से 176 तक सीडी न0 35 सन् 2020 में निबंधित किया गया है। वो तारीख दान के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 1 उपरोक्त सम्पत्ति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2109 खाता संख्या 33 में मवाजी 6 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 1 ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 15–03–2001 ई0 को नबिस्ते श्री उमेश्वर प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय राम देवन सिंह , निवास स्थान – घमारीचक , थाना शाहपुर , जिला पटना से क्रय किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 46, पृष्ठ संख्या 233 से 252 निबंधन संख्या 1489 सन् 2001 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 1 उपरोक्त सम्पत्ति 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 संख्या 1 का नाम जमाबन्दी रैयत संख्या 1807 में दर्ज पाया गया है।

Rinku Mallick
22/12/2020

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2106 खाता संख्या 73 में मवाजी 5 डि0 जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 2 ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 17–07–1991 ई0 को नबिस्ते श्री जगदीश प्रसाद गुप्ता पिता का नाम श्री लक्ष्मी नारायण साह , निवास स्थान तकियापर , गॉधी पथ , दानापुर , थाना दानापुर , जिला पटना से क्रय किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 238, पृष्ठ संख्या 159 से 170 , निबंधन संख्या 4961 सन् 1991 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 2 उपरोक्त सम्पत्ति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर

निरंजन मंडल
सहायक

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक संख्या 2 का नाम जमाबन्दी रैयत संख्या 1800 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2106 खाता संख्या 73 में मवाजी 10.33 डि0 जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 2 ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 09–04–2001 ई0 को नबिस्ते श्री पृथ्वी राज शर्मा पिता का नाम स्वर्गीय द्वारिका मिस्त्री , खुद वो बहैसियत वो अविभावक अपने अवयस्क पुत्रगण श्री विकास कुमार वो श्री सोनू कुमार की ओर से वो श्री नन्द किशोर पिता का नाम स्वर्गीय द्वारिका मिस्त्री , निवास स्थान मठियापुर , थाना शाहपुर , जिला पटना से क्रय किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 61, पृष्ठ संख्या 445 से 450 निबंधन संख्या 2088 सन् 2001 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 2 उपरोक्त सम्पत्ति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो वो जमीन मालिक न0 2 का नाम जमाबन्दी रैयत संख्या 1811 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2108 , खाता संख्या 19 में मवाजी 4 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 2 ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 25–01–2007 ई0 को नबिस्ते श्रीमती रीता देवी पति का नाम श्री रविन्द्र कुमार सिंह , निवास स्थान मठियापुर , थाना शाहपुर , जिला पटना से क्रय किये थे। जिसे अवर निंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 427 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 86 , पृष्ठ संख्या 362 से 371 तक सीडी न0 03 सन् 2007 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 2 उपरोक्त सम्पत्ति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो वो जमीन मालिक न0 2 का नाम जमाबन्दी रैयत संख्या 2645 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2108 , खाता संख्या 19 में मवाजी 2 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Director
24/12/2020

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

संख्या 2 ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 19–03–2001 ई0 को नबिस्ते श्री सबिन्द्र कुमार सिंह पिता का नाम स्वर्गीय रघुनन्दन सिंह , निवास स्थान मठियापुर , थाना शाहपुर , जिला पटना से क्रय किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 48 , पृष्ठ संख्या 381 से 396, निबंधन संख्या 1601 सन् 2001 ई0 निबंधन कार्यालय अवर निंधन कार्यालय दानापुर में निबंधित किया गया हे। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 2 उपरोक्त सम्पत्ति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो वो जमीन मालिक न0 2 का नाम जमाबन्दी रैयत संख्या 1886 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2108 , खाता संख्या 19 में मवाजी 4 कट्ठा जमीन जमीन मालिक संख्या 2 को उनकी पुत्री श्रीमती मधु मंडल धर्मपत्नी श्री पियुष सोनेजा , निवास स्थान नेहरू नगर , थाना पाटलिपुत्रा , जिला पटना से बजरिय वशिका बखशीशनामा द्वारा दिनांक 31–10–2020 ई0 को दान में मिला था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 10630 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 225, पृष्ठ संख्या 177 से 188 तक सीडी न0 35 सन् 2020 में निबंधित किया गया है। वो तारीख दान के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक संख्या 2 उपरोक्त सम्पत्ति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं।

इस प्रकार उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक संख्या 1 वो 2 अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति पर स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से जमीन मालिक लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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।

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
Director
22/12/20

Deep Sheetal Engineers Pvt.

प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र , प्लैट 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Director
22/11/23

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

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

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

Deep Sheetal Engineers P.

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 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 डी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति के पश्चात रेरा अधिनियम के अन्तर्गत परियोजना के निबंधन की तिथि से की जायगी।

Deep Sheelai Engineers Pvt. Ltd.
Director

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें , जिसमें 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।

Rajkumar Mandal
22/11/2022

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।

निरंजन प्रसाद मंडल
22/11/22

Deep Sheelai Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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।

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 जिसमें खास बातें निम्नलिखित है:-

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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

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

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

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

(ड.) इमारत कम्पलेक्स 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 बेचे , आबंटित करें और खरीदारों 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 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 बनेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें , जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें , ऐसे अधिकार

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे पलैट 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
22/12/19

18. यह कि जगीन 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 दाया, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन रो 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे 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 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 जवाबदेह होगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्रवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd

दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारी द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकासक स्वयं करेगें।

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

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

24. डी० एम० सी० द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्दिष्ट 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 मो० 2,000/– दो 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 नये 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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

26. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते है 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 डी० एम० सी० के नियम परिनियग 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 , ये डी० एम० सी० की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

31. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार को दय 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.

अनुसूची संख्या –I

मौजा जमसौत , हल्का –जमसौत , राजस्व थाना दानापुर , जिला पटना , थाना न0 30 (तीस) जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
33 (तेतीस)	2109 (दो हजार एक सौ नौ)	6 कट्ठा
	चौ ह द दी	मूल्य 71,25,000/–
	उतर:– सर्वे प्लौट न0 2108	
	दक्षिण:– सर्वे प्लौट न0 2110	
	पूरब:– सर्वे प्लौट न0 2108	
	पश्चिम:– सर्वे प्लौट न0 2118	

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
19 (उन्नीस)	2108 (दो हजार एक सौ आठ)	20 कट्ठा
	चौ ह द दी	मूल्य 2,37,50,000/–
	उतर:– पार्ट प्लौट न0 2107 एवं 2132	
	दक्षिण:– पार्ट प्लौट न0 2108	
	पूरब:– सर्वे प्लौट न0 2107,2106 एवं 2105	
	पश्चिम:– पार्ट प्लौट न0 2118 एवं 2119	

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
19 (उन्नीस)	2108 (दो हजार एक सौ आठ)	15.33 डि0
	चौ ह द दी	मूल्य 58,26,000/–
	उतर:– पार्ट प्लौट न0 2107	
	दक्षिण:– पार्ट प्लौट न0 2105	
	पूरब:– सहायक रास्ता	
	पश्चिम:– सर्वे प्लौट न0 2108	

कुल जगीन 30.9056 कट्ठा यानि मवाजी 96.58 डि0

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 3,72,00,000/– तीन करोड़ बहतर लाख लाख रूपया मात्र जिसमें से मो0 3,67,01,000/– तीन करोड़ सरसठ लाख एक हजार रूपया मात्र जगीन का मूल्य एवं मो0 4,99,000/– चार लाख निन्यानवे हजार रूपया मात्र चहारदिवारी का मूल्य है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
22/12/20

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
22/12/20

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं कार्यागत 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/ 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.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt.

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 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

Deep Sheelal Engineers Pvt. Ltd.
Director
27/12/20

Deep Sheelal Engineers P...

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 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.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Director

Deep Sheetal Engineers P

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, lightaing to~~ common area and restricted supply of 400 watts to all flats.

22. Entrance and Exit Gate and Driveway:

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

23. Septic Tank:

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

24. Lift:

6 Passanger capacity lift of Standard make.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Director

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. ~~बैठकखानें में एक टी० वी० तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।~~
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. आकस्मिक बिजली आपूर्ति हेतु प्रतीक्षारत ध्वनिरहित जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टैलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
निरंजन प्रसाद मेहता
22/12/20
Gita Mandal

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
22/12/20
Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
22/12/20

साक्ष्यगण

1. Subodh Kumar
S/o Sukhdeo Yadav
East Panchsheel
2. Nagar P.S. Danapur
Patna
22/12/20

Uttam Kumar
S/o. Janardan Prasad Singh
Add- 202, Nehru Nagar
Patna- 800013
22/12/2020

प्रारूपकर्ता
रविन्द्र कुमार

Deep Sheetal Engineers Pvt. ...

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 744000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 765020/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	LII	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LIII	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		

TOTAL- 20000

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

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

Date: 22/12/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 22nd December 2020 by Niranjan Prasad Mandal S/O-Late Upin Chandra Mandal by profession Others. Status - Executant

निरंजन प्रसाद मंडल
22/12/20

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:22/12/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '49' Sex 'M', 'S/O-Suryadeo Lal', resident of 'East Panchshil Nagar, Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 22/12/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 278 on pages on 558 -581, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-43 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 22/12/2020

Registering Officer
Danapur

Token No. : 13664 **Year : 2020** **S.No. : 13326** SCORE Ver.4.1 **Deed No . :d No . : 13103**

Deep Sheetal Engineers Pvt. ...

12/22/2020

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



Subodh Kumar
DOB: 01/01/1971
Male / MALE

6590 5920 4412

MERA AADHAAR, MERI PEHACHAN

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

Address:
S/O: Suryadeo Lal, East
Panchshil Nagar Danapur,
Dinapur-Cum-Khagaul, Patna,
Bihar - 800012

6590 5920 4412

MERA AADHAAR, MERI PEHACHAN

subodh

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Serial No. 12649 Deed No. 12444

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

This document was presented for registration on **11/12/2020** by **Ashish Ranjan**
A stamp duty of Rs. **238500**/- 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. **12444** in Book No. **1**, Volume No. **265** on pages from **123** to **142** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **41** / Year **2020**

Date: 11/12/2020 Token No: 12975 /2020

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

SCANNED

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd
Director

दस्तावेज जाचाँ

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 11 माह दिसम्बर सन् 2020 ई0 को:-

12975/20

SBI State Bank of India
भारतीय स्टेट बैंक

Date दिनांक 11/12/2020

A/c No. 30978544619[illegible]

For the Credit of
में जमा हेतु जमा करने हेतु

Amount (in words) Rupees
₹. (शब्दों में)

Details of Cash/Cheques रोकड़/चेकों का विवरण	₹.	P. पै.
11 DEC 2020		
कुल रकम/Total ₹		

Cashier रोकडिया

Cash/Passing Officer रोकड़/पारक्षण अधिकारी

Deep Shootal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director



18/12/20

0459

E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	26/12/2020	Date : 11/12/2020 12:23:10 PM
GRN	:	BHR2020122498617M	
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From
Office Name	:	Danapur	To
Financial Year	:	2020-2021	
Treasury	:	Danapur	

भारतीय स्टेट बैंक/SBI
दानापुर शाखा 01254, पटना
11 DEC 2019
P.F. No.
SIGN. VER.

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	237500.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	-20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Two Lac Fifty Seven Thousand Five Hundred Only	257500.00

PAYER DETAILS	
Tax ID (if any)	
Unique Id	
Name	DEEP SHEETAL ENGINEERS PVT LTD
Address	PATNA

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	SBI	CIN	null	REF No	CPAALY0DW7
Branch		Date & Time	11/12/2020 12:23:10 PM		
		Scroll No & Date			

Cut Here ---------- Cut Here

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

11/12/20
Agreement Damapur

1893/20

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	25/12/2020	Date	:	10/12/2020 02:47:13 PM
GRN	:	BHR2020122305 27M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2020-2021	To	:	
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	1000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees One Thousand Only	1000.00

STATE BANK OF INDIA
DANAPUR BRANCH
TRANSFER/CASH
PF NO.-
I. No.
Q. No.

PAYER DETAILS	
Tax ID (if any)	
Unique Id	
Name	Deep Sheetal Engineers Pvt.Ltd.
Address	PATNA

PAYMENT DETAIL	FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	CIN	null	REF No	CPAALWZCG3
Branch	Date & Time	10/12/2020 02:47:13 PM		
	Scroll No & Date			

Cut Here ---------- Cut Here

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

श्री आशीष रंजन पिता का नाम श्री निरंजन प्रसाद मंडल , निवास स्थान– नेहरू नगर, थाना एवं पत्रालय – पाटलिपुत्रा, जिला – पटना, जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है। मो0 नं0 9910986206

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।

Mob-- 7488049417

PAN--AADCD0580G

Deep Sheetal Engineers Pvt Ltd
Director

यह कि जमीन मालिक मौजा **जमसौत** , महल्ला मठियापुर, थाना दानापुर , हाल थाना शाहपुर, 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खेसरा संख्या 2109 खाता संख्या 33 में मवाजी 2 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 15.03.2001 ई0 को नबिस्ते श्री रामेश्वर प्रसाद सिंह पिता का नाम स्व0 राम देवन 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 1489 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 46 के पृष्ट संख्या 233 से 252 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 1807 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खेसरा संख्या 2108 खाता संख्या 19 में मवाजी 8 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 19.03.2001 ई0 को नबिस्ते श्री रविन्द्र कुमार सिंह पिता का नाम स्व0 रुनन्दन सिंह, निवास स्थान – मतियापुर, 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 1601 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 48 के पृष्ट संख्या 381 से 396 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 1886 में दर्ज पाया गया है।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

अवर निबंधन कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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।

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd

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 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।

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 करेगें और उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

Deep Shantal Engineers Pvt. Ltd.

Director

Deep Shantal Engineers Pvt. Ltd.

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

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड कर , जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष छः माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल दिया जायेगा। भवन निर्माण की समय सीमा कृपा काल सहित की गिनती डी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथि से की जायगी।

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

13 यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि डेवेलपर अथवा उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में कार्य करने में कोई बाधा या विरोध उत्पन्न न हो और डेवेलपर उक्त भूमि

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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। जमीन इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

Deep Shelter Engineers Pvt. Ltd
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 पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत हैं:-

(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 , बधनबद्धता 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 सम्पत्ति 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 कमपलैक्स में फ्लैट / Tenements आदि खरीदने वालों से अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

Deep Glacial Engineers Pvt. Ltd.
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 उपरोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें , जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे उचित समझे 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।

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 एवं उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

Deep Sheetal Engineers Pvt.

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी कार्यपालन 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 ऐसे 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 है।

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

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

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

निबंधन कार्यालय

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णत: समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर 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 पक्षो 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 करेगे 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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

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

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

24. 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 2,000/– दो 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 Shelter Engineers Pvt. Ltd.

Director

Deep Shelter Engineers Pvt. Ltd.

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

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

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

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

अनुसूची संख्या –I

मौजा जमसौत , राजस्व थाना दानापुर , जिला पटना , थाना न0 30 (तीस) ,
जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
33 (तेतीस)	2109 (दो हजार एक सौ नौ)	2 कट्ठा . 23 75,000/-

चौहद्दी

उत्तर :– सर्वे प्लौट न0 2108
दक्षिण :– सर्वे प्लौट न0 2110
पूरब :– सर्वे प्लौट न0 2108
पश्चिम :– सर्वे प्लौट न0 2118

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
19 (उन्नीस)	2108 (दो हजार एक सौ आठ)	8 कट्ठा 95,00,000/-

चौहद्दी

उत्तर :– पार्ट प्लौट न0 2107 एवं 2132
दक्षिण :– पार्ट प्लौट न0 2108
पूरब :– सर्वे प्लौट न0 2107, 2106 एवं 2105
पश्चिम :– सर्वे प्लौट न0 2108

कुल एराजी 10 कट्ठा

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 1, 18,75,000/– एक करोड अठारह लाख पच्हत्तर हजार रूपया है।

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.

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 Stainless Steel Size stainless steel sink.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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.

Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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 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

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.

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।

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

11/12/20

साक्ष्यगण

1. Subodh Kumar
S/o Suryadeo Rai
East Boring Canal
Nagar P.S. Danapur
Patna
11/12/20

2. निरंजन प्रसाद पंडित,
S/o स्व० जगदीश चन्द्र पंडित
नेहरू नगर, पाटलीपुत्रा, पटना
11/12/20

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
11/12/20

प्रारूपकर्ता

सुबोध कुमार
स्व० पुलेन्द्र श्री लगाए 11/12/20

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

क्षेत्रीय निबंधन का कार्यालय, पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 238500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 259000/-

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: 11/12/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 11th December 2020 by Ashish Ranjan S/O Niranjan Prasad Mandal by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:11/12/2020**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '49' Sex 'M', 'Suryadeo Lal', resident of 'Sast Panchshilnagar,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 11/12/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 265 on pages on 123 -142, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-41 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 11/12/2020

Registering Officer
Danapur

Token No. : 12975 Year : 2020 S.No. : 12649 SCOR Ver 4.1 Deed No . :d No . : 12444

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

PROHIBITION, EXCISE & REGISTRATION DEPARTMENT GOVT. OF BIHAR

Appointment Slip

Importatnt Note:-

- **If appointment is not confirmed,then do not go to registration office. Wear face cover/face mask compulsorily.**
- **Each party will have to wash his/her hand with soap before putting finger on biometric device.**
- **No person will stand at a distance of less than one meter from other.**
- **No request will be considered for registration of document without appointment.**
- **If e-stamp paper of e-stamp number printed on appointment slip is not attached in the document, then appointment will be considered invalid.**

Dsro Code	: 2802	Office Name	: Danapur
Name of Presentent	: Deep Sheetal Engineers Pvt.Ltd.	Reference No	: 280220201210057
Type of Documents	: Agreement or Mem. of Agre	Circle Name	: Danapur
Appointment Date	: 11-12-2020 00:00:00	Appointment Time	: 15:25 PM
Booking Date	: 10-12-2020 00:00:00	Local Body	: Urban

Payment Details

Payment Mode	: GRN
GRN-STK No	: BHR2020122305273M

Payment Status

Booking Status	: Confirm
Payment Status	: Confirm
Stamp Amount	: 1000
Registration Fee	: 0
LLR and Processing Fee	: 0

Note 1 :-This appointment is valid for registration of single document only and print out of confirmed appointment should compulsorily be attached with document to be registered.

Note 2 :-Appointment shall be considered invalid if proof of proper stamp,registration fee and other fees including service charge have not been attached with documents to be registered on this appointment.

Sign. of Party/Representative

Checked By

Officer-in-Charge

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Serial No. 9634 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 9381

Deed No. 9381

Serial No. 9634

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

This document was presented for registration on **11/07/2019** by **Anamika**
A stamp duty of Rs. **19820**/- 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. **9381** in Book No. **1**, Volume No. **190** on pages from **322** to **340** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **30** / Year **2019**

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

Date: 11/07/2019 Token No: 10145 /2019

10145/19

"दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का आकार सूचना अभिलेख में प्रभावी MVR के अनुरूप है तथा इसका प्रभाव क्षेत्र, निबंधन एवं अन्य शुल्क सही-सही चुकाया गया है।

कनीय लिपिक

विकास कार्य एकरारनामा

दस्तावेज जाचाँ

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 10 माह जुलाई सन् 2019 ई० को—

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

श्रीमती अनामिका , मो0 न0 9430091188 , धर्मपत्नी श्री संजय शंकर , निवास स्थान ग्राम एवं पत्रालय – केसठ , थाना नावानगर , जिला बक्सर (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 छोड़ कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

दीप शीतल ईंजीनियर्स प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – मकान संख्या 33 , राजेन्द्र पथ , उत्तरी श्रीकृष्णापुरी , थाना श्रीकृष्णापुरी , जिला पटना – 8O0013 , 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 स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2106 में मवाजी 15 धुर की खरीदारी जमीन मालिक ने दिनांक 10–02–2014 ई0 को नबिस्ते श्री सुरेश मिस्त्री वो श्री रमेश मिस्त्री पिता का नाम स्वर्गीय जुगेश्वर मिस्त्री, निवास स्थान मठियापुर , थाना शाहपुर , जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 1017 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 18 के पृष्ट संख्या 557 से 564 तक सीडी 03 सन् 2014 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 जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 4502 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 जगीन 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 Shantal Engineers Pvt. Ltd.

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 पलैटों 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 को उनके जमीन के बदले तीन बेडरूम का दो पलैट एवं पार्किंग क्षेत्र में दो पार्किंग दिया जायेगा ,

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

जिसमें दोनो फ्लैट आगे से जमीन मालिक के इच्छानुसार दिया जायेगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

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

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर 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।

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।

Deen Shastri Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

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 जगीन मालिक अपने हिस्से के फ्लैटों की बिक्री , पट्टा इत्यादि स्वयं अपने इच्छानुसार करेगें।

अवर निबंधन कार्यालय

Deep Shelter Engineers Pvt. Ltd.

14. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **तीन बेडरूम का दो फ्लैट** का अधिकार होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सम्मिलित रूप से उपयोग की जायगी।

15. 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 , बचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हे 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

निबंधन कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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 हिस्से के क्षेत्र 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 करेंगें 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 हेतु अपना अपना हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

16. 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 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 विरुद्ध कोई कार्य या कारवाई नहीं करेगें।

Deep Shastal Engineers Pvt. Ltd.

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

17. 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।

18. 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 को उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

19. 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।

अवर निबंधक कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

20. 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।

21. 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।

22. 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 नही देना होगा।

23. 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।

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

25. डेवेलपर डी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , भंग या नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करेगा।

Deep Shantai Enginee

26. 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 डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

28. 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 बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी	चौहद्दी
73 (तिहतर)	2106 (दो हजार एक सौ छः)	15 धुर	उत्तरः– स्वर्गीय मुंशी सिंह हाल दिगर खरीदार दक्षिणः–श्री जनार्दन प्रसाद सिंह पूरबः– सहायक रास्ता पश्चिमः–श्री जनार्दन प्रसाद सिंह

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

अवर निबंधन कार्यालय

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है, जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 9,91,000/- नौ लाख एकानवे हजार रूपया है। जिसमें 8,91,000/- आठ लाख एकानवे हजार रूपया जमीन का मूल्य एवं 1,00,000/- एक लाख रूपया चहारदिवारी का मूल्य सामिल 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 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 riser and tread) with Marble.

Deep Sheelai Engineers Pvt. Ltd.

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.

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.

Deep Sheelai Engineers Pvt. Ltd.

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.

18. Security Intercom:

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

Deep Shakti Engineers Pvt. Ltd.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. Septic Tank:

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

23. Lift:

6 Passanger capacity lift of Standard make,

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

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

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

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 टेलिफ्रोन 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 आये एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर .

साक्ष्यगण

1. Rohit kumar
S/o RAM NARESH RAI
South MANIRI
PBNAP-1
10/7/19

2.

Anamika
10/7/19

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd

10/07/2019

Compare to check list

Anamika
10/7/19

प्रारूपकर्ता

अवर निबंधन कार्यालय

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 19820/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 40320/-

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

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

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

Date: 11/07/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 11th July 2019 by Anamika W/O Sanjay Shankar by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:11/07/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manik Chandra Singh' age '65' Sex 'M', 'S/O Vasant Singh', resident of 'Mathiyapur, Shahpur, Patna',), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 11/07/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 190 on pages on 322 -340, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-30 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 11/07/2019

Registering Officer
Danapur

Token No. : 10145 Year : 2019 S.No. 96[illegible] SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 9381

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

7/11/20

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 6 9 7 8 4 4 6 1 1

Name

Tel. No.

Amount Rs. P.

Rupees in words

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

SWO / Passing Officer

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

Valid Upto	:	26/07/2019
GRN	:	BHR2019071490218
Department	:	Registration, Excise &
Office Name	:	Danapur
Financial Year	:	2018-2019
Treasury	:	Danapur

2019 12:12:35 PM

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	19820.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R002900B000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Thirty Nine Thousand Eight Hundred Twenty Only	39820.00

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

PAYMENT DETAIL			
BANK Name	SBI	FOR USE IN RECEIVING BANK	
Branch	CIN	null	BRN No CPT3370123
	Date & Time	11/07/2019 12:12:35 PM	
	Scroll No & Date		

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director





मानिक चन्द्र सिंह
११-१-१८

अवर निबंधक
दानापुर (पटना)

Dean Chattal Engineers Pvt. Ltd.

Circle: Danapur

Book No. : 1 Deed No. 1746

592

Deed No. 1746

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

This document was presented for registration on **17/01/2020** by **Bhupendra Singh**
A stamp duty of Rs. **78520/-** 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. **1746** in Book No. **1**, Volume No. **38** on pages from **337** to **354** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **6** / Year **2020**

Date: 07/02/2020

Token No: 614 /2020

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

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 16 माह दिसम्बर सन् 2019 ई० को:-

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

12

Valid Upto	11/01/2020		
GRN	BHR2019124171184M	Date	27/12/2019 09:28:49 AM
Department	Registration, Excise & Prohibition Department		
Office Name	Danapur	From	
Financial Year	2018-2019	To	6141120
Treasury	Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	78520.00
0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
0029060800008-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount: Rupees Ninety Eight Thousand Five Hundred Twenty Only	98520.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	
Unique Id	
Name	DEEP SHEETAL ENGINEERS PVT. LTD.
Address	MAKAN NO-13,RAJENDRA PATH UTTAM SHIVKRISHNAPURI PATNA

PAYMENT DETAIL

BANK Name	SBI
Branch	

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN	null	REF No.	GP4201K08
Date & Time	27/12/2019 09:28:49 AM		
Scroll No & Date			

Cut Here ---------- Cut Here ----------

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director



DEPOSIT / PAY IN SLIP

State Bank of India

Branch:

Date: 31/12/19

SB/CA/SD/OD/CC/TL/DL/Ac No. / Credit Card No.

3 0 9 7 8 4 4 6 1 9 8

Name

Tel. No.

Amount ₹ 500

Rupees in words

Cash/Cheque No./Date & Name of Bank & Branch	₹	P
611419	500	00
Total	500	

SWO / Passing Officer

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

2 8092920011701 0

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

श्री भुपेन्द्र सिंह पिता का नाम श्री भगवान सिंह , निवास स्थान – मठियापुर , थाना – शाहपुर , पत्रालय – जमसौत , जिला – पटना , जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

मो0 न0 9534420012

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 विन्देश्वर 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 जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित है , के बीच सम्पादित हुआ है।

मो0 न0 7488049417 ,

PAN – AADCD 0580G ,

यह कि जमीन मालिक मौजा **जमसौत** , महल्ला **मठियापुर** , थाना दानापुर हाल थाना – शाहपुर , 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।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर अर्थ खसरा संख्या 2106 में खाता संख्या 73 में भवाजी 10.33 हिस्सल जमीन मालिक को उनके भ्राता श्री

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

गजेन्द्र सिह वो श्री सत्येन्द्र सिंह एवं श्री धर्मेन्द्र कुमार से आपसी खानगी विभाजन पत्र द्वारा दिनांक 01–09–2012 ई0 को विभाजित होकर खास हिस्सा में मिला है। जिसपर जमीन मालिक 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।

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।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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 जनीन मालिक का कोई शेयर नही होगा, इस अतिरिक्त 15% का जो निर्माण होगा , उसका शेयर पूर्णत: 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 सामानो , 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 अमानक एफ० ए० आर० सुनिश्चित करेगें और तदनुसार

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

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

10. यह कि विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी 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 डी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति के पश्चात रेरा अधिनियम के अन्तर्गत परियोजना के निबंधन की तिथि से की जायगी।

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

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 कार्य 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 फ्लेट 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.

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।

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

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

Deep Cheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

(छ) यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उसके लिये जमीन मालिक 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 परिषद 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 मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर

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 देंगें।

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

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के 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 करेंगें ।

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

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

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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 जवाबदेह होगं तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता, बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकासक स्वयं करेगें।

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

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, 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 2,000/– दो हजार रूपया प्रति माह प्रति कट्ठा के अनुसार देय होगा।

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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 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 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

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) जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
73 (तिहतर)	2106 (दो हजार एक सौ छः)	10.33 डि0

चौ ह द दी

उत्तर:– श्री स्नेही सिंह

दक्षिण:– श्री अशोक कुमार सिंह

पूरब:– पार्ट प्लौट न0 2106 दीप शीतल इंजीनियर प्रा0 लि0

पश्चिम:– पार्ट प्लौट न0 2106 दीप शीतल इंजीनियर प्रा0 लि0

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड पर स्थित है , जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 39,25,400/– उनचालिस लाख पचीस हजार चार सौ 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 D.M.C. norms. Tata /Sail.

2. Super Structure:

First Class Brick shall be used in all the partition wall with

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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.

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.

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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

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

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

11. Padestral:

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

12 Plumbing:

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

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

14. Doors:

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

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

15. Windows:

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

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

16. Electric Works:

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

Deep Sheelai Engineers Pvt. Ltd.

Director

Deep Sheelai Engineers Pvt. Ltd.

Managing Director

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

17. Telephone point:

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

18. Security Intercom:

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

19. Cable connection for T.V.:

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

20. Water supply:

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

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

21. Generator:

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

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

24. Lift:

6 Passanger capacity lift of Standard make.

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

भुपेन्द्र सिह
16/1/2020

साक्ष्यगण

1. Utam Kumar
16/01/2020
Add. 262, Nehru Nagar, Patna

2. [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
16-1-2020

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Director
16/1/2020

प्रारूपकर्ता

[illegible]

Verify check List
Nej Kum.
17/1/2020

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 78520/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 99020/-

Registration Fee

FEE PAID

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

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

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

Date: 17/01/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 17th January 2020 by Bhupendra Singh S/O-Sri Bhagwan Singh by profession Others. Status - Executant

भुपेन्द्र सिंह

17/1/2020

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:17/01/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manik Chandr Singh' age '65' Sex 'M', 'S/O-Vasant Singh', resident of 'Mathiyapur, Jamsaut, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 17/01/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Danapur in Book No. 1 Volume No. 38 on page no. 337 to 354 for the year 2020 and stored in CD Volume No. 6 , Year 2020. The document no. is printed on the front Page of the document.

Date : 07/02/2020

Registering Officer
Danapur

Token No. : 614 Year : 2020 S.No. : 392 SCORE Ver.4.1 DEED NO: 1746 Deed No . :d No . :

Deep Shastal Engineers Pvt. Ltd.

2/7/2


भारत सरकार
Government of India
manik chandar singh
DOB: 01/01/1954
MALE
6374 6363 2771
मेरा आधार, मेरी पहचान


भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India
Address:
S/O: Vasant Singh, Vill-
Mathiyapur, Jamsaut, Patna,
Bihar - 801503
6374 6363 2771

माणिक चन्द्र सिंह

Deep Sheetal Engineers Pvt. Ltd.
Managing Director