Serial No. 22747 Circle:-:Purnea East Book No. 1 Deed No. 22456

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये

ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

AU 441060

Seemanchal JR Residency Private Limited Through Director Sri Pankaj Sharma S/O Sri Devendra Prasad Sharma Driver Tola Rambagh PS-Sadar Purnia for Development Agreement

1000X1=1000/-

18/10/2023

Binay Kumar Sinha
STAMP VENDOR
Licence No- 232/96, Purnea

Serial No. 22747

Deed No. 22456

पूर्णियाँ कोषागार बजगृह
30 JUN 2023
प्राधिकृत पदाधिकारी

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, पूर्णियाँ सदर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **20/10/2023** को **Pankaj Sharma For Seemanchal Jr Residency Pvt Ltd** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रू0 **1855200** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **41000** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **22456** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **398** के पृष्ठ सं0 **312** से **321** तक **CD 62** में आज निबंधित एवं कुल **10** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

Scanned by me

बिहार सरकार

SCORE-4.1

दिनांक– **20/10/2023** टोकन न. 22930 / 2023

नीतीश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

Authorised Signatory
20-10-2023

दस्तावेज जाँचा
प्र० लि०
20.10.23

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

SCORE SOFTWARE

20-10-2023

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट (Development Agreement) आज दिनांक 20–10–2023 ई0 को श्री अरूण कुमार जायसवाल Shree Arun Kumar Jaiswal उम्र 54 वर्ष

District Registry Office, Purnea Sadar

Token Number 22930 Reg. Year 2023 Serial Number 22747 Deed Number 22456

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

Presented By: Pankaj Sharma For Seemanchal Jr Residency Pvt Ltd

Sig. For Seemanchal JR Residency Private Limited
Pankaj 20.10.23
Authorised Signatory

Claimant: Pankaj Sharma For Seemanchal Jr Residency Pvt Ltd

Sig. For Seemanchal JR Residency Private Limited
Pankaj 20.10.023
Authorised Signatory

Executant: Arun Kumar Jaiswal

Sig. अरुण कुमार जायसवाल
20-10-2023

Identified By: Navin Kumar

Sig. Navin kumar
20-10-2023

For Seemanchal JR Residency Private Limited
Authorised Signatory

For Seemanchal JR Residency Private Limited
Pankaj
Authorised Signatory
20-10-2023

PAN-ACHPJ7302F पिता का नाम– स्व0 बिश्वनाथ चौधरी **Late Bishwanath Choudhary** निवासी– नवरतन हाता थाना खजाँची हाट जिला पूर्णियाँ वर्त्तमान निवासी– महादेवी निवास, युरोपियन कॉलोनी अपोजिट इन्दिरा गाँधी स्टेडियम पूर्णियाँ, थाना– खजाँची हाट, जिला– पूर्णियाँ, राज्य– बिहार। नागरिक भारतीय । जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है, जिसमें हम प्रथम पक्ष एवं हमारे उत्तराधिकारीगण सम्मिलित हैं।

आधार नं0– 8922 8343 7227 **मो0**– 9431230259

एवं

सीमांचल जेआर रेसिडेंसी प्राईवेट लिमिटेड (Seemanchal JR Residency Private Limited) निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ जो कंपनी एक्ट 1956 (As amended upto date) के अन्तगर्त संचालित है, जिसका CIN- U68100BR2023PTC062233 है एवं **PAN- ABKCS4504M** है वो रजिस्ट्रर्ड ऑफिस प्लॉट नं0– 1110, सी0/ओ0– पंकज शर्मा ग्राम– फतेहपुर, पंचायत– सब्दलपुर, ब्लॉक– कसबा, पूर्णियाँ, बिहार 854326 द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री पंकज शर्मा Shree Pankaj Sharma** उम्र 43 वर्ष पिता का नाम **श्री देवेन्द्र प्रसाद शर्मा Shree Devendra Prasad Sharma** जाति भूमिहार पेशा व्यापार इत्यादि निवास स्थान ड्राईवर टोला रामबाग प्रगना हवेली थाना सदर जिला पूर्णियाँ, राज्य बिहार, नागरिक भारतीय के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवलेपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ ।

आधार नं0– 2249 6175 8140 **मो0**– 9199017199

यह कि जमीन मालिक का जमीन **मौजा– माधोपाड़ा** परगना हवेली थाना खजाँची हाट जिला पूर्णियाँ के थाना नं0– 108, तौजी नं0– 8/5, **मोहल्ला– लाईन बाजार**, नया वार्ड नं0– 30 पुराना वार्ड नं0– 17 **एन0 एच0 व्यवसायिक श्रेणी की भूमि** ।
भाग वर्त्तमान– 54, पृष्ठ संख्या– 12

नगरपालिका सर्वे खाता	नगरपालिका सर्वे खेसरा	रकवा डी0–वर्गकड़ी
121 एक सौ एक्कीस	263 दो सौ तिरेसठ	50 – 950
736 "क" सात सौ छत्तीस	261/2087 दो सौ एकसठ बट्टे बीस सौ सतासी	05 – 500
304 तीन सौ चार	269/1891 दो सौ उनहत्तर बट्टे अठारह सौ एकानवे	22 – 000 78 – 450 अठहत्तर डीसमिल चार सौ पचास वर्गकड़ी जमीन मात्र।

यह कि हम प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के समय द्वितीय पक्ष (डेवलपर) से तत्काल आवश्यकता हेतू मो0– **3,00,00,000/–** तीन करोड़ रूपये प्राप्त किए, जो राशि हम प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) इण्डियन बैंक गुलाबबाग शाखा बेलवा पूर्णियाँ से RTGS के

द्वारा दिनांक 20/10/2023 ई0 को प्राप्त किए, उक्त ली गई राशि हम
प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) अपने हिस्से का निर्मित भवन/खण्ड प्राप्त होने
के पश्चात् उक्त प्राप्त निर्मित भवन/खण्ड को बेचकर या अन्य स्त्रोत द्वारा
द्वितीय पक्ष (डेवलेपर) को भवन निर्माण कार्य पूर्ण होने के सात दिन के अन्दर
लिया गया मो0– **3,00,00,000/–** (तीन करोड़) रूपये वापस करने हेतू
कानूनन प्रतिबंधित रहेंगे।

जिसका एन0 एच0 व्यवसायिक श्रेणी की खाली भूमि है कुल मूल्य–
6,27,60,000/– (छः करोड़ सत्ताईश लाख साठ हजार) रूपये है जिसपर
स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल
कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची–I में वर्णित है जो
इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि हम प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) की
इजमाल पारिवारिक सम्पत्ति है एवं तीन कीता टायटल शूट के द्वारा उक्त
जमीन प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) के भाईयों को प्राप्त है, पहला टायटल शूट
नम्बर– 05/1986 ई0 बइजलास सब जज छह पूर्णियाँ के न्यायालय में
अमरनाथ केजरीवाल इत्यादि बनाम राजकुमार चौधरी इत्यादि के बीच दायर
उक्त टायटल शूट में सुलहनामा के आधार पर दिनांक– 04/08/2017 ई0
को आदेश पारित हुआ, उक्त आदेश में हम प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) के
भाई राजकुमार चौधरी एवं कृष्ण कुमार चौधरी को सिड्यूल 'ए0'
(Schedule 'A') का जमीन प्राप्त हुआ, उक्त सिड्यूल ''ए'' (Schedule 'A') में
खाता संख्या– 121 खेसरा संख्या– 263 से मवाजी– 84 डीसमिल 770
वर्गकड़ी खेसरा संख्या– 264 से 01 डीसमिल 235 वर्गकड़ी वो खेसरा
संख्या– 269 से मवाजी– 07 डीसमिल 632 वर्गकड़ी जमीन प्राप्त हुआ वो
दुसरा टायटल शूट नम्बर– 14/1993 ई0 बइजलास सब जज द्वितीय
पूर्णियाँ के न्यायालय में कृष्ण कुमार चौधरी इत्यादि बनाम अमरनाथ केजरीवाल
इत्यादि के बीच दायर उक्त टायटल शूट में सुलहनामा के आधार पर
दिनांक– 04/08/2017 ई0 को आदेश पारित हुआ, उक्त आदेश में हम
प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) के भाई कृष्ण कुमार चौधरी एवं राजकुमार चौधरी
को सिड्यूल 'ए0' (Schedule 'A') का जमीन प्राप्त हुआ, उक्त सिड्यूल ''ए''
(Schedule 'A') में खाता संख्या– 304 खेसरा संख्या– 269/1891 से
मवाजी– 31 डीसमिल जमीन प्राप्त हुआ, तथा तीसरा टायटल शूट नम्बर–
03/1993 ई0 बइजलास सब जज छह पूर्णियाँ के न्यायालय में कृष्ण कुमार
चौधरी इत्यादि बनाम विश्वनाथ केजरीवाल इत्यादि के बीच दायर उक्त
टायटल शूट में सुलहनामा के आधार पर दिनांक– 04/08/2017 ई0 को
आदेश पारित हुआ, उक्त आदेश में हम प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) के भाई कृष्ण
कुमार चौधरी एवं राजकुमार चौधरी को सिड्यूल 'ए0' (Schedule 'A') का जमीन
प्राप्त हुआ, उक्त सिड्यूल ''ए'' (Schedule 'A') में खाता संख्या– 736 क खेसरा
संख्या– 261/2087 से मवाजी– 06 डीसमिल 100 वर्गकड़ी जमीन प्राप्त हुआ,
उक्त जमीन हम प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) की पारिवारिक सम्पत्ति होने के कारण
हम प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) और हमारी माता एवं हमारे भाई कृष्ण कुमार
चौधरी और राजकुमार चौधरी एवं पवन कुमार चौधरी के बीच लिखित
पारिवारिक बँटवारा दिनांक– 02/09/2019 ई0 को सम्पन्न हुआ, उक्त
लिखित पारिवारिक बँटवारा में सिड्यूल 'घ' की जमीन हम प्रथम पक्ष (जमीन

पारिवारिक बँटवारा के आधार पर हम प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) ने अंचल कार्यालय में अपने नाम से खारिज दाखिल कराकर भाग वर्त्तमान– 54, पृष्ठ संख्या– 12 पर अपना नाम दर्ज करा लिया है। उक्त जमीन पर हम प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) अपने पूर्ण स्वामित्व के साथ मवाजी– 78 डीसमिल 450 वर्गकड़ी जमीन का उन्नयन मनोबंध किया। इस तरह इस लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए हम प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) सक्षम है।

यह कि विकासक को प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) ने अनुसूची–I में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व दोष तथा ऋण–भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण–भार इस डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट बनाने की तारीख से पहले का पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा वो खर्चा तथा क्षति–पूर्त्ति का भुगतान करने का दायित्व प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को रहेगा ।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तों एवं बंधनों पर किया जायः–

01. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची–I की जमीन पर नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बन्धित प्राधिकार/अग्निशमन विभाग से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत, फ्लेट, दुकान, ऑफिस स्पेस, शोरुम, रेस्टुरेन्ट, रेसिडेन्सियल होटल, हॉस्पिटल एवं मॉल इत्यादि बनाएंगे ।

02. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे ।

03. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

04. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के डेवलेपर एवं जमीन मालिक दोनों मिलकर अपने मिले हिस्से के मुताबिक ही करेंगे ।

)5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया के **नगर निगम/अग्निशमन विभाग/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन नेर्माता (बिल्डर) का 50 प्रतिशत हिस्सा होटल, रेस्टूरेन्ट, हास्पीटल और परम नेर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि सभी में होगा और जमीन मालिक का) प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची–II में वर्णन के अनुरूप निर्मित गा।

3. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा

07. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बंधनों के साथ अंकित किया गया।

08. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नयन करने का अधिकार स्वीकार करते हैं निम्नलिखित शर्तों और बन्धंनों पर जो इस एकरारनामा में वर्णित है।

09. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **नगर निगम पूर्णियाँ/अग्निशमन विभाग/संबंधित प्राधिकार** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर/जमीन मालिक उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर निगम पूर्णियाँ/अग्निशमन विभाग/संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक/डेवलेपर जिनके हस्ताक्षर से कार्य सम्पादित हो दोनों अपन-अपने हस्ताक्षर कर अथवा करवाकर अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर होने के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा नक्शा स्वीकृति के पश्चात् से 3 वर्ष की होगी तथा एक वर्ष का कृपा काल होगा। इसके बावजूद भी अगर चार वर्षों के उपरान्त भवन निर्माण कार्य पूरा नहीं होता है तो यह एग्रीमेन्ट स्वतः रद्द समझा जायेगा, यदि किसी कारणवश संरचना में रूकावत आती है तो डेवलपर द्वारा जो खरीदार से राशि लिया गया है उसमें जमीन मालिक का किसी तरह की जिम्मेदारी नहीं होगी। यदि जमीन पर संरचना निर्माण में जमीन मालिक किसी प्रकार का बाधा उत्पन्न करेंगे तो यह कानूनन नाजायज वो बातिल समझा जायेगा और जमीन मालिक को खर्च राशि बैंक ब्याज सहित डेवलपर को देना होगा ।

13. यह कि जमीन मालिक के साथ-साथ विकासक भी सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम-2014 की धारा-5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और [illegible] भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं

For Seemanchal JR Residency Private Limited

भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। यह है कि डेवलेपर अपने हिस्से को किसी भी खरीदार/खरीदारों के नाम से बेचने हेतु बातचीत तय करेंगे, बैंक या किसी अन्य वाणिज्यिक सरकारी या गैर सरकारी संस्था या विभाग से अपने हिस्से के संबंध में बातचीत तय करेंगे और बहुमंजिला इमारत बनाने में कोई अन्य कार्य भी करेंगे। इसी प्रकार प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से को बेचने या मोरगेज करने, हस्तान्तरित करने या दान–पत्र करने के लिए स्वतंत्र हैं इसमें डेवलेपर का कोई हस्तक्षेप नहीं होगा।

यह कि भविष्य में डेवलेपर को 50 प्रतिशत एवं जमीन मालिक को 50 प्रतिशत मेनटेनेन्स खर्च देना होगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत जानिब पूरब से सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट/दुकान/ऑफिस स्पेस जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत जानिब पश्चिम से हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित इमारत में "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार जानिब पूरब से प्राप्त होगा एवं डेवेलपर को 50 प्रतिशत का अधिकार जानिब पश्चिम से प्राप्त होगा और सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

7. 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 के द्वारा जो **नगर निगम पूर्णियाँ/अग्निशमन विभाग/संबंधित प्राधिकार** अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों ... उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर

को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:–

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार सीमांचल जेआर रेसिडेन्सि के नाम से 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 करने के लिए अधिकृत होंगे।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. जैसे कहा जा चुका है विकासक अपने हिस्से का ही उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री / Lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं Lease लेनेवालों से विलेख की शर्त्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना ।

E. डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

F. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलेपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आसपास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। इसमें जमीन मालिक का जमीन बर्बाद न हो इसका भी ख्याल रखा जायेगा ।

G डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अन्तर्गत या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित अनुसुची–I में दर्शाया सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जैसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों / tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक–दूसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है और भविष्य में इसके लिए आपसी सहमति से आपस में उचित करार भी कर सकते हैं, इसमें दोनों पक्षों को किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी ।

H. उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पूर्णियाँ नगर निगम विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **नगर निगम पूर्णियाँ/संबंधित प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

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

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

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

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित 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।

(iv). 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।

(v). 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 देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित 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 तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से नोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत को डेवेलपर को सौंप देंगे औ मीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम य ार्रवाई नहीं करेंगे।

iii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेच ट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

9. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्ग र्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य मीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक लपर इमारत के नयन औ

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर 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 डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं हस्तांतरित करने में लगने वाला खर्च डेवलपर या उनके द्वारा उनके नामित पक्ष एवं संस्था के द्वारा वहन किया जायगा ।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"JR Bishwanath Tower"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"JR Bishwanath Tower"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर निगम पूर्णियाँ/संबंधित प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई गलती/नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई तो डेवलपर ही क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं डेवलेपर अपने हिस्से की इमारत बिक्री के निमित इकरारनामा, बिक्रय–पत्र इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

24. **नगर निगम पूर्णियाँ** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **एक वर्ष** की अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत का निर्माण कार्य प्रारंभ करने में असफल हो जाते हैं चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण दोनों पक्षों को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. 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 परम निर्मित क्षेत्र पर सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को बराबर का अधिकार होगा।

26. **पूर्णियाँ नगर निगम** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, अग्निशमन, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **नगर निगम पूर्णियाँ** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा तथा भवन के सम्पूर्ण बिजली लोड के आधार पर दो जेनरेटर का व्यवस्था करेंगे।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **नगर निगम पूर्णियाँ** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

30. यह है कि डेवेलपर यदि उपरोक्त प्रोजेक्ट पर काम करने के लिए लोन लेते हैं तो बिल्डर मोरगेज के तौर पर अपनी प्रोपर्टी को रखेंगे इसमें जमीन मालिक का जमीन पर किसी तरह से मोरगेज नहीं होगा। साथ ही यदि छत्तीस महीना एवं ग्रेस पीरियड एक वर्ष के बाद भी विशेष परिस्थिति/आपदा जिसमें काम नहीं किया जा सकता है को छोड़कर किसी अन्य कारणवश जमीन मालिक को पोजीशन नहीं दे पाते हैं तो यह उन्नयन मनोबंध रद्द मान्य होगा।

31. यह कि इमारत का निर्माण बिहार भवन उप–विधि 2014 एवं बिहार अग्निशमन विभाग द्वारा बनाये गये नियमों तथा आदेश के अनुकूल ही डेवलपर द्वारा किया जायेगा तथा आज से तीन माह के अंदर संबंधित प्राधिकारों में नक्शा स्वीकृत करने के लिए नक्शा दाखिल करने हेतू वचनबद्ध हैं।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्त्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्त्ति हेतू नियमानुकूल प्राधिकृत है तथा विपरीत परिस्थिति होने पर प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) व उत्तराधिकारी अधिकृत होंगे।

अनुसूची–I

यह कि जमीन मालिक का जमीन **मौजा– माधोपाड़ा**, परगना हवेली थाना– खजाँची हाट जिला पूर्णियाँ के थाना नं0– 108, तौजी नं0 8/5, **मोहल्ला– लाईन बाजार**, नया वार्ड नं0– 30, पुराना वार्ड नं0– **एन0एच0 व्यवसायिक** श्रेणी की भूमि। भाग वर्त्तमान– 54, पृष्ठ सं0–

–तीनों खेसरा का चौहद्दी एकजाय है–

उत्तर– मिल्लिया एजुकेशनल ट्रस्ट ।
दक्षिण– एन0 एच0 31 ।
पूरब– मिल्लिया एजुकेशनल ट्रस्ट ।
पश्चिम– 14 फीट चौड़ा आम रास्ता ।

–नापी–

उत्तर आल– 118 फीट 06 ईंच । **दक्षिण आल**– 97 फीट 07 ईंच । **पूरब आल**– 301 फीट 00 ईंच । **पश्चिम आल**– 348 फीट 00 ईंच ।

उपरोक्त खाता–खेसरा में अंकित चौहद्दी उत्तर, दक्षिण, पूरब एवं पश्चिम जिनका भी जमीन है एक ही रास्ता होगा इससे जमीन मालिक को कोई किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। साथ ही डेवलपर अगल–बगल, आगे–पीछे जो भी जमीन खरीदते हैं डेवलपर इसी रास्ता का प्रयोग करेंगे। इसमें जमीन मालिक को किसी भी प्रकार का कोई भी आपत्ति नहीं होगी ।

नोटः– उपयुर्क्त सम्पत्ति वर्ष 2016 के न्यूनतम दर, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो0– 6,27,60,000 (छः करोड़ सत्ताईश लाख साठ हजार) रूपये ।

अनुसूची–II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण–

ढ़ांचा– आर0सी0सी0 फ्रेम ढ़ांचा, टाटा एवं जिंदल, टफकोन, जे0एस0डब्लू0

Civil कार्य– ब्रीक वर्क सीमेन्ट ए सि सि अल्ट्राटेक लाफार्ज, अम्बुजा, जे0एस0डब्लू0, लाल बालू एवं मसाला

किचन,स्नानकक्ष एवं शौचालय– शौचालय एवं स्नानकक्ष में गर्म पानी का नल, Glazed टाईल्स 7' के ऊँचाई तक, सभी शौचालय का साजोसामान ISI Brand वाले उच्च गुणवत्ता का उपयोग होगा, किचन तथा बाथरूम का जमीन संगमरमर या टाईल्स का होगा, दिवार एवं छत में उच्च गुणवत्ता वाले प्लास्टिक पेन्ट सहित, सभी कमरों में बिजली एवं लाईट सहित, रसोईघर में ग्रेनाईट का प्लेटफार्म, स्टील सिंक, नल तथा दिवारों में दो फीट क्लर गेलेज टाईल्स का उपयोग होगा।

दरवाजे– WPC/ लकड़ी का चौखट 32 मि0मी0 फैक्ट्री से निर्मित, तैयार फलस डोर, लॉक पैनल सहित ।

खिड़कियाँ– लकड़ी अथवा यु0पी0भी0सी0 में शीशा लगाकर

फर्श– ग्रेनाइड/टाईल्स (ISI Mark)

पार्टिशन– फलाईएस ब्रीक

लिफ्ट (Only for highrise building)– दस व्यक्तियों के भार वहन करने मरीजों के स्टेचर के योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

पेन्ट एवं ग्लास– भवन की बाहरी दिवारों पर वॉटरप्रुफ कोटिंग रसटिक मेटेरियल एवं पेन्ट डयुलेक्स वेदर सिल्ड अथवा टाईल्स, सामने कि दिवार पर ACP या टफन ग्लास ।

बिजली– बिजली व्यवस्था, मानक फिटिंग एवं लाईट, पंखे के साथ, AC एवं हिटर प्वाईट ।

उपयुर्क्त Specifications में Promoters/architect द्वारा निर्मित हिस्सों में कुछ फेर बदल संभव है।

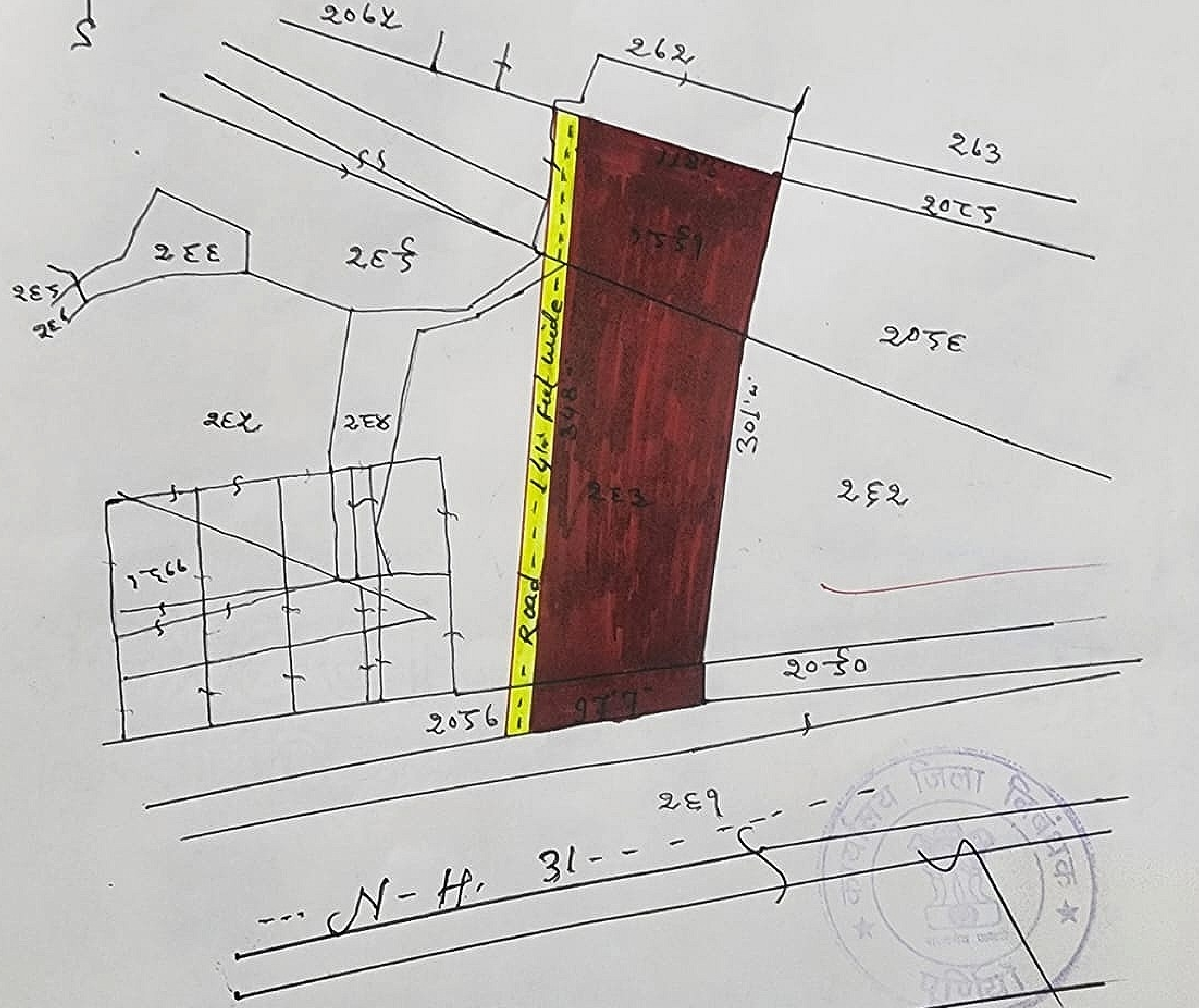
Share Distribution

Particulars	First Party	Second Party
Básement & others outside Parking	50% (East Side)	50% (West Side)
Ground Floor	50% (East Side of passage)	50% (West Side of passage)
First Floor	50% (East Side of passage)	50% (West Side of passage)
Second Floor	50% (East Side of passage)	50% (West Side of passage)
Third Floor	50% (East Side of passage)	50% (West Side of passage)
Fourth Floor	50% (East Side of passage)	50% (West Side of passage)
Fifth Floor	50% (East Side of passage)	50% (West Side of passage)
Sixth Floor	50% (East Side of passage)	50% (West Side of passage)
Terrace	50% (East Side)	50% (West Side)

यह कि यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ स्थिति में
समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम

Mouza Madhopara Thana sadar Thana no. 108 pargana Haveli District purnia Ward no. 17/ scale 1cm: 10 Meter chadaw 06 Land sold out of MS pk no. 263, 2087, 1891. Shown Thus

M.S. Khata no.	M.S. plot no.	Decimels kari	Katha-Dhur	Dimension
121	263. part	50 - 950	24 - 07	North. 118'
304	263/1891. p.	22 - 000	10 - 10	South - 97'7
796	261/2087. p.	05 - 500	02 - 13	East - 301'
		78 - 450	37 - 10	West - 348'



20-10-2023

For Seemanchal JR Residency Private Limited
Authorised Signatory
20-10-2023

Traced by.
Md. Islamuddin (Amin)
pokharia Gulab Bagh
(purnia)

Mouza Madhopara Thana sadar Thana no. 108 pargana Hawali District purnia ward no. 51/ scale 1 cm = 10 Meter chadari of land sold out of M.S. plot no. 263, 2087, 1891 shown thus

M.S. Khata no.	M.S. plot no.	Decimels	Kari-Kattha-Dhur	Dimension
121	263. part	50 - 950	24 - 07	North 118'6"
304	262/1891 p.	22 - 000	10 - 10	South 97'7"
736	261/2087. p.	05 - 500	02 - 13	East 301'"
		78 - 450	37 - 10	West 348'"

NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

: IN-BR-2301101479

: 20-Oct-2023 03:25 PM

: [illegible]20231000723121E

: EST-BR-[illegible]900-2300030587

: SEEMANCHAL JR RESIDENCY PRIVATE LIMITED

: SEEMANCHAL JR RESIDENCY PRIVATE LIMITED

: Agreement or Memorandum of an Agreement Article no (05)

: 600000 (Six Lakh Only)

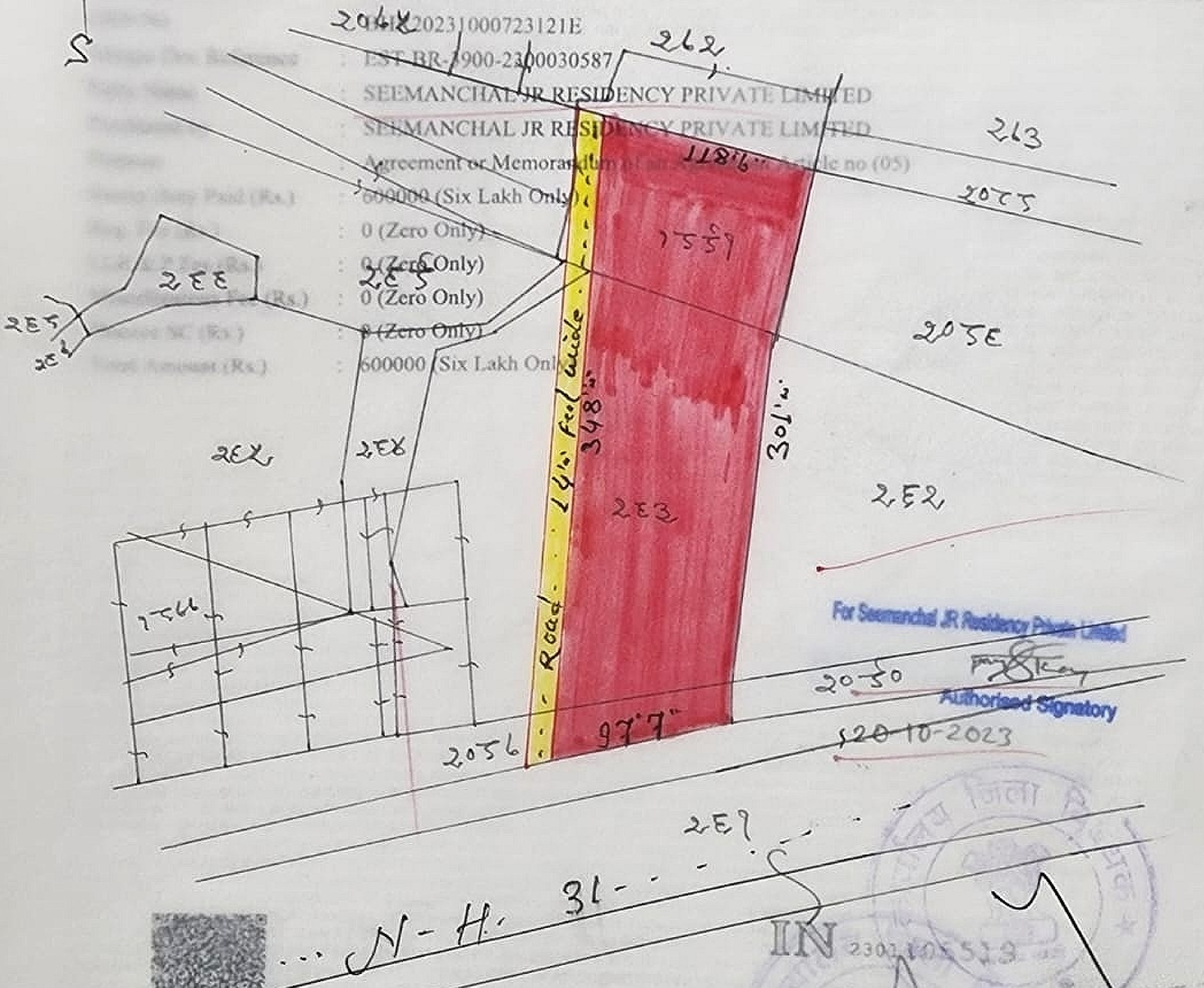
: 0 (Zero Only)

: 0 (Zero Only)

: 0 (Zero Only)

: 0 (Zero Only)

: 600000 (Six Lakh Only)



For Seemanchal JR Residency Private Limited

Authorised Signatory

20-10-2023

IN 2301[illegible]513

Statutory Alert:

[illegible]

20-10-2023

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In ca[se of any discrepancy please inform the] Competent Authority.

For Seemanchal JR Residency Private Limited

Authorised Signatory

20-10-2023

Traced by.

Md. Islamuddin (Amin)

pokharia Gulab Bagh

(purnia)

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2301101479
Certificate Issue Date	:	20-Oct-2023 03:25 PM
GRN No.	:	BHR20231000723121E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-3900-2300030587
Party Name	:	SEEMANCHAL JR RESIDENCY PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	SEEMANCHAL JR RESIDENCY PRIVATE LIMITED
Purpose	:	Agreement or Memorandum of an Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	600000 (Six Lakh Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	600000 (Six Lakh Only)

Co-Operative Bank, Purnea * PURNEA * SHCIL ACC

For Seemanchal JR Residency Private Limited

Authorised Signatory

20-10-2023

IN 2301105519

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.