Serial No. 11536 Circle: Purnea Book No. Deed No.

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

1607/17 बिहार BIHAR

Simanchal Infratech Pvt Ltd for Agreement

10224×1=10220

AC 7667

Serial No. 11536

Deed No. 11290

10-07-19

Indradev Prasad
STAMP VEND
CIVIL COURT
L. NO -154/76 PUI

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, पूर्णियाँ सदर

पृष्ठांकन का सारांश

[illegible] 10/07/2019 [illegible] Sanjeev Mishra(For Simanchal Infratech Pvt. Ltd) द्वारा यह दस्तावेज निबंधन [illegible] रु० 94160 मुद्रांक शुल्क एवं रु० 20500 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया [illegible] जिन लक्ष्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके [illegible] निशान एवं हस्ताक्षर [illegible] अंकित है। इसे दस्तावेज सं० 11290 के रूप में पुस्तक सं० [illegible] 180 [illegible] 533 से 552 [illegible] CD 28 में [illegible] निबंधित एवं कुल 20 पृष्ठों में साधारित किया गया

12008/19

[illegible] 10/07/2019

12003 / 2019

जय कुमार
निबंधन पदाधिकारी

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

उन्नयन मसौदा
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 10-07-2019 को श्री रविन्द्र कुमार यादव

निष्पादक का हस्ताक्षर

रविन्द्र कुमार यादव

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

उम्र 56 वर्ष PAN-AAJPY4834D पिता स्व0 शुकदेव प्रसाद यादव निवासी गोकुलपुर थाना कृत्यानन्द नगर जिला पूर्णियाँ । जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये) जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। मो0 न0–9431230250/आधार नम्बर–5645 3365 6627

एवं

सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या U-45 200 BR 2016 PTC 032419 है एवं PAN- AAXCS5343L है वो रजिस्ट्रर्ड ऑफिस गायत्रीनगर पूर्णियाँ थाना खजाँची हाट जिला पूर्णियाँ (बिहार) द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री संजीव मिश्रा** Sri. Sanjeev Mishra उम्र 39 वर्ष पिता श्री राधेश्याम मिश्रा निवासी ग्राम रामपुर थाना छातापुर जिला सुपौल, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/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। मो0 न0–7766900814

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

सुनील कुमार यादव
10/07/15

यह कि आवासीय मुख्य सड़क श्रेणी की जमीन जो मौजा मधुबनी थाना खजाँची हाट सब रजिस्ट्री सदर जिला पूर्णियाँ के थाना नं0 123/1 तौजी नं0 8/5 परगना हवेली मुहल्ला आदिवासी टोला, पुराना वार्ड नम्बर 13, नगर निगम वार्ड न0 18 है। आवासीय मुख्य सड़क श्रेणी खाली भूमि है। जमाबन्दी नम्बर 4930, 4931 एवं 4009 है।

नगरपालिका सर्वे खाता नं0	नगरपालिका सर्वे खेसरा न0	रकवा डी0	वर्गकड़ी	मूल्य
223 दो सौ तेईस	351 तीन सौ एकावन	07	650	1760000
123 एक सौ तेईस	352 तीन सौ बावन	02	100	483000
534 पाँच सौ चौंतीस	353 तीन सौ तिरपन क, ख	10	500	2415000
		20	250	4658000

बीस डिसमिल दो सौ पचास वर्गकड़ी जमीन

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 डेवलेपर अगल बगल आगे पीछे जो भी जमीन खरीदते है डेवलेपर इसी रास्ता का प्रयोग करेंगे। इसमें जमीन मालिक को किसी भी प्रकार का कोई भी आपत्ति नहीं होगी ।

जिसका प्रचलित आवासीय मुख्य सड़क श्रेणी की खाली भूमि है, कुल मूल्य मो0 46,58,000/– (छियालीस लाख अनठावन 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 सम्पति जमीन मालिक की खरीदगी संपत्ति है जो हम लेख्यकारी के खुद नाम से तीन खरीदगी केवाला के द्वारा दखल प्राप्त है। जिसका पहला केवाला का दलील नं0 518 जिल्द नं0 11 पेज न0 143 से 149 सी0डी0 नं0 2 टोकन नं0 544 रजिस्ट्री दिनांक 10–01–2008 ई0 निबंधन कार्यालय पूर्णियाँ भूबाया प्रमिला देवी पति स्व0 सोपाल राय निवासी

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

पूर्णियॉ कोर्ट गुमटी नम्बर 3 थाना खजॉची हाट जिला पूर्णियॉ एवं दूसरा केवाला का दलील नं0 511 जिल्द नं0 11 पेज नं0 93 से 99 सी0डी0 नं0 2 टोकन नं0 530 रजिस्ट्री दिनांक 10–01–2008 ई0 निबंधन कार्यालय पूर्णियॉ भूबाया योगेन्द्र प्रसाद गुप्ता पिता स्व0 हरिहर प्रसाद साह निवासी पूर्णियॉ कोर्ट गुमटी नम्बर 3 थाना खजॉची हाट जिला पूर्णियॉ एवं तीसरा केवाला का दलील नं0 4448 जिल्द नं0 51 पेज नं0 546 से 552 सी0डी0 नं0 8 टोकन नं0 4643 दिनांक 20–03–2013 ई0 निबंधन कार्यालय पूर्णियॉ भूबाया किशोर कुमार वो गोपाल कुमार पिता स्व0 महेश लाल मेहतर उर्फ महेश हलाल खोर निवासी लरकनिया टोला कटिहार थाना एवं जिला कटिहार हाल निवासी जयप्रकाश नगर थाना थाना खजॉची हाट जिला पूर्णियॉ के द्वारा प्राप्त कर दखलकार चले आते है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–1 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 पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय :–

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

जिला निबंधक पूर्णियॉ

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमींन पर **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप **मकान, डयुपलेक्स, बहु मंजिला इमारत, फ्लेट, दुकान, ऑफिस स्पेस, शोरूम, रेस्टुरेन्ट, रेसिडेन्सियल होटल एवं मॉल** इत्यादि बनाएंगे।

2. 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 डेवेलपर्स 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 आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terracc का व्यवहार उक्त इमारत के डेवेलपर 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 कि **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 40 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 60 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 40 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची–II में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकृत किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामांन बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

जिला निबंधन कार्यालय

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तों और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार 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 एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से सबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार सम्बंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

12. यह कि प्राकृतिक विपदा के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने (प्राकृति आपदा) का कृपा काल होगा। इसके बावजूद भी डेवेलपर वर्णित सम्पत्ति पर बहुमंजिला इमारत बनाने मे विलम्ब करेंगे तो प्रति महीना अंकेन रूपया 20,000/– बीस हजार रूपया मात्र जमीन मालिक को डेवेलपर भुगतान करेंगे। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **नगर निगम पूर्णियाँ / सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति / Rera approval के बाद से गिनी जाएगी। यदि किसी कारणवश संरचना में रूकावट आती है तो डेवलपर 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 समझा जायेगा और जमीन मालिक को खर्च राशि बैंक ब्याज सहित डेवलपर को देना होगा।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2014 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं 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 विक्रय के लिए एकरानामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। यह है कि डेवेलपर अपने हिस्से के 60 प्रतिशत भाग 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 सम्बन्ध में बातचीत तय करेंगे और बहुमंजिला इमारत बनाने में कोई अन्य कार्य भी करेंगे । इसी प्रकार प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से का 40 प्रतिशत भाग को बेचने या मोरगेज करने, हस्तान्तरित करने या दानपत्र करने के लिए स्वतंत्र है इसमें डेवेलपर का कोई हस्तक्षेप नहीं होगा ।

यह है कि भविष्य में डेवलपर 60 प्रतिशत एवं जमीन मालिक 40 प्रतिशत मेनटेनेंन्स खर्च देना होगा । यह है कि प्रथम पक्ष लेख्यकारी अपना हिस्से का फ्लैट जो कि 40 प्रतिशत द्वितीय पक्ष को बेचने के लिए आग्रह करता है तो उसका कोस्ट अलग से प्रथम पक्ष को पेय करना होगा ।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 40 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरो/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 रूप से उनको 60 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों 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 स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक 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 "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक 40 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के नक्शा पास होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढी 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 रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट/दुकान/ऑफिस स्पेस बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** और /अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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 उन्हें जमा करना।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 40 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरो / 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 रूप से उनको 60 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों 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 स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक 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 "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक 40 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के नक्शा पास होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल–जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढी 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 रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट / दुकान / ऑफिस स्पेस बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा **नगर निगम** पूर्णियाँ / सम्बंधित **प्राधिकार** और / अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत हैः–

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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 उन्हें जमा करना।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

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. 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 संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है 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 शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट / दुकान / ऑफिस स्पेस आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियॉ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे तब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / tenements / दुकान / ऑफिस स्पेस आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / tenements / दुकान / ऑफिस स्पेस के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

11. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 60 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करे।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। इसमें जमीन मालिक का जमीन बर्बाद न हो इसका भी ख्याल रखा जायेगा।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त 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 विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों / tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखे । ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त 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 / सम्बंधित प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :–

(i) कि 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, माग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करोरपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायो या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"SHUBHAM BLOCK"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"SHUBHAM BLOCK"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे सबंधित 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 क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक, की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा 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 नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

24. **पूर्णियाँ नगर निगम** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से एक वर्ष की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. 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 परम निर्मित क्षेत्र पर गवाह, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को 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 डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पूर्णियाँ नगर निगम** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

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

30. यह है कि डेवलेपर यदि उपरोक्त प्रोजेक्ट पर काम करने के लिए लोन लेते है तो बिल्डर मोरगेज के तौर पर अपनी प्रोपर्टी को रखेगें इसमें जमीन मालिक का जमीन पर किसी तरह से मोरगेज नहीं होगा। साथ ही यदि छत्तीस महीना एवं ग्रेस पिरियड छः माह के बाद भी किसी कारणवश जमीन्दार को पोजिशन नहीं दे पाते है तो प्रत्येक माह अंकेन रूपया 20,000/– बीस हजार रूपया मात्र जमीन मालिक को डेवेलपर भुगतान करेंगे।

यह की लेख्य प्लौट से सबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची–I

यह कि आवासीय मुख्य सड़क श्रेणी की जमीन जो मौजा **मधुबनी** थाना खजॉची हाट सब रजिस्ट्री सदर जिला पूर्णियॉ के थाना नं0 123/1 तौंजी नं0 8/5 परगना हवेली मुहल्ला आदिवासी टोला, पुराना वार्ड नम्बर 13, नगर निगम वार्ड नं0 18 है। आवासीय मुख्य सड़क श्रेणी खाली भूमि है। जमाबन्दी नम्बर 4930, 4931 एवं 4009 है।

नगरपालिका सर्वे खाता नं0	नगरपालिका सर्वे खेसरा नं0	रकवा डी0	वर्गकड़ी	मूल्य
223 दो सौ तेईस	351 तीन सौ एकावन	07	650	1760000
123 एक सौ तेईस	352 तीन सौ बावन	02	100	483000
534 पॉच सौ चौंतीस	353 तीन सौ तिरपन क, ख	10	500	2415000
		20	250	4658000

बीस डिसमिल दो सौ पचास वर्गकड़ी जमीन

यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पूर्णियॉ क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

खेसरा नम्बर 351 एवं 352 का चौहद्दी :–

उत्तर :– नीज क्रेता

दक्षिण :– पक्की सड़क

पूरब :– अरूण कुमार राय

पश्चिम :– योगेन्द्र प्रसाद गुप्ता

खेसरा नम्बर 353 का चौहद्दी :–

उत्तर :– गोपाल राय

दक्षिण :– नीज क्रेता एवं रामधनी प्रसाद

पूरब :– सोना देवी

पश्चिम :– उचित लाल मण्डल

उपरोक्त खाता, खेसरा में अंकित चौहद्दी उत्तर, दक्षिण, पूरब एवं पश्चिम जिनका भी जमीन है डेवलेपर फ्युचर में किसी भी तरह का जमीन खरीदारी या साझेदारी करते है अगल–बगल में उपरोक्त खाता, खेसरा से जो रास्ता बनेगा उसका ही उपयोग करेंगे। इससे जमीन मालिक को कोई किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी और न ही किसी प्रकार का दावी–दावा करेंगे।। साथ ही डेवलेपर अगल बगल आगे पीछे जो भी जमीन खरीदते है डेवलपर इसी रास्ता का प्रयोग करेंगे। इसमें जमीन मालिक को किसी भी प्रकार का कोई भी आपत्ति नहीं होगी ।

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–17 के न्यूनतम दर, जिसका वर्तमान बाजार कुल मूल्य मो0 46,58,000/– (छियालीस लाख अनठावन हजार) रूपये है।

अनुसूची–II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :– आर0 सी0सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– ब्रीफ वर्क सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।

दरवाजे :– हाईउड लकड़ी का चौखट 32 मि0मी0 फैक्ट्री से निर्मित फल्स डोर पैनल सहित ।

खिडकियाँ :– लकडी अथवा एल्युमिनियम फ्रेम में शीशा लगाकर ।

फर्श :– मोजाईक टाइल्स ।

शौचालय :– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर या टाईल्स का होगा।

रसोई घर :– ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म स्टील सिंक तथा दिवार में दो फीट कलर ग्लेन टाईल्स ।

बिजली व्यवस्था :– मानक सामग्री के साथ concealed पी0 वी0 सी0 conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट (Only for hirise building) :– छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। डेवेलपर गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

यह कि यह कारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण :–

1. Sanjay Kumar
2. 10/07/19

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

रवीन्द्र कुमार यादव
10/07/19

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

10-07-19

Director

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

हस्ताक्षर –

लिपिकार (रवीन्द्र कुमार यादव)
10/07/19

मुद्रित किया,

(..............................)

नोटः जो शब्द लागू नहीं है, उस शब्द को काटा एवं अन्य शब्द जोड़ा जा सकता है।

2. अन्य जरूरी शर्तें जोड़ी जा सकती है।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

MOUZA:- Madheebani
THANA:- K. Hat.
THANA No.:- 123/1.
WARD No.:- 13/
KHATA No.:- 223, 123 & 534.
KHESRA No.:- 351 Part 352 Part & 353 Part.
AREA:- 20 Dismal 2½ Kari
LAGGI:- 04½ Hand.
SCALE:- 01 cm. = 10 Metre.
TOUZI No.:- 8/5.
PARGANA:- Haveli.
NAGAR NIGAM:- Purnea.
DISTRICT:- Purnea.
SURVEY:- 1976-77.

KHATA No.	KHESRA No.	AREA D : KAR
223	351 Part	07 : 6½
123	352 Part	02 : 1
534	353 Part	10 : 5
Total Area		20 : 2½

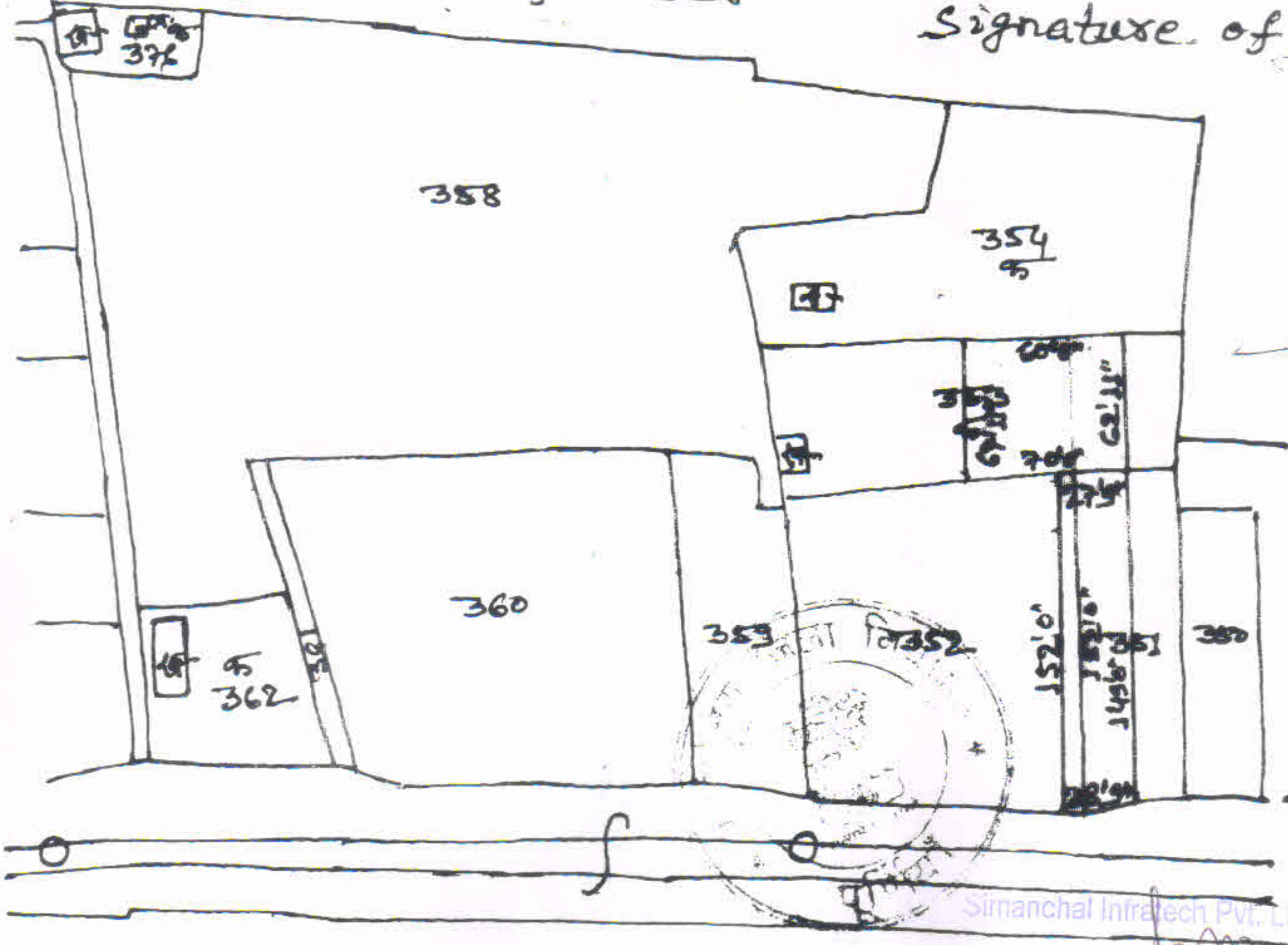
BOUNDARY:- Khesra No.:- 351 Part 352
NORTH:- Self Purcheser.
SOUTH:- Municipal road.
EAST:- Sri Arun Kr. Ray.
WEST:- Sri Yogendra Pd. Gupta.

BOUNDARY:- 353 Part.
NORTH:- Sri Gopal Ray.
SOUTH:- Self Purchezer & Sri Ramdy
EAST:- Smt. Sona Devi.
WEST:- Sri Uchit Lal Mandal.

NOTE:- (i) Khesra line shown in Black ink.
(ii) Partition line shown in Green ink.
(iii) Salable land shown in Yellow colour.

रवीन्द्र कुमार पाठक
Signature of Vender

Signature of Vendee



Traced by
Alok Ar

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
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. 94160/-

Addl.Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	100
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	11366

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 Ch
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

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

Date: 10/07/2019

Registering Of
Purnea S

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar on Wednesday, 10th July 2019 by Sanjeev Mis (For Simanchal Infratech Pvt. Ltd) Radheshyam Mishra by profession Agriculture. Status - Claimant

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
10-07-19.
Director

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:10/07/2019

Registering Offi
Purnea Sa

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjay Kumar' age '45' Sex 'M', 'Bani Lal Sharma', resident of 'Sipahi Tola K.Hat Purnea'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 10/07/2019

Registering Offi
Purnea Sa

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Purnea Sadar in Book 1 Volume No. 180 on pages on 533 -552, for the year 2(and stored in CD volume No. CD-28 year 2019. The document no. is printed on the Front Page of the document

Date : 10/07/2019

Registering Offi
Purnea Sa

Token No. : 12003 Year : 2019 S.No. : 11536 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 112

Director