Serial No. 15162 Circle:-:Purnea East 15239 Book No. :- 1 Deed No. 14776

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये

रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 15162

Deed No. 14776

जिला निबंधन कार्यालय, पूर्णियाँ सदर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 15/10/2018 को Simanchal Infratech Pvt Ltd (Dir)Sanjeev Mishra द्वारा यह दस्तावेज निबंधन [illegible] किया गया। इसमें रु0 874800 मुद्रांक शुल्क एवं रु0 21500 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया [illegible] लेखकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया [illegible] अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर प्राप्त अंकित है। इस दस्तावेज सं0 14776 के [illegible] 223 से पृष्ठ सं0 323 से 340 तक CD 35 में आज निबंधित एवं कुल 18 पृष्ठों में [illegible]

जय कुमार

निबंधन पदाधिकारी

दिनांक- 22/10/2018 टोकन नं. 15734/2018

लेखकारी का नाम एवं जमीन ब्योरा [illegible] सिलिंग [illegible] सरकार, [illegible] एक सूची में नहीं है।

प्रभारी [illegible]

निष्पादक का हस्ताक्षर



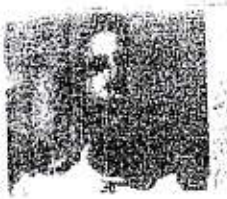
यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 15-10-2018 को श्रीमती पूनम सिंह

Simanchal Infratech Pvt. Ltd

Directo

District Registry Office,Purnea Sadar

Token Number 15734 | Reg. Year 2018 | Serial Number 15162 | Deed

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Presented By	Simanchal Infratech Pvt Ltd (Dir)Sanjeev Mishra					
Sig.	Managing Director					
Claimant	Simanchal Infratech Pvt Ltd (Dir)Sanjeev Mishra					
Sig.	Managing Director					
Executant	Punam Singh	x Photo	x Thumb	x Index	x Middle	x Ring
Sig.						
Identified By	Sunil Kumar					
Sig.	15/10/18					

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd Biometric Captured By 390

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Date	15/10/2018 12:42:41 PM
Depto	30/10/2018
	BHR2018100869B5M
Department	Registration, Excise & Prohibition Department
Office Name	Purnea Sadar
Financial Year	2018-2019
Treasury	Purnia
From	To

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
0030-03-103-001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	873600
0030-04-104-001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	21000
0030-80-800-006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	894600
Rupees Eight Lac Nine... Four Thousand Six Hundred Only	

PAYEE DETAILS

Tax ID	
Unique ID	
Name	Simanchal infratech pvt ltd
Address	Gayatri nagar purnea

PAYMENT DETAILS

Bank Name	SBI
Branch	

SBI, PURNEA Br.-0159
Name-Varsha Singh
P.F.No.-5001870
15 OCT 2018
Cash/Td /Received/Payment
Signature

FOR USE BY RECEIVING BANK

CIN	null	REF No	CPK4526334
Date & Time	15/10/2018 12:42:41 PM		
Scroll No & Date			

Cut Here

Certificate of Registration

1.	GSTIN
2.	PAN
3.	Legal Name
4.	Trade Name
5.	Registration Details under Existing Law
	Act
6.	TIN under Value Added Tax
	Date 25/06/2017

SIMANCHAL INFRATECH PRIVATE LIMITED
SIMANCHAL INFRATECH PRIVATE LIMITED
Registration Number

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

उम्र 63 वर्ष PAN- AIUPS2710D पति श्री राम नारायण सिंह निवासी नवरतन हाता पूर्णियॉ थाना खजॉची हाट जिला पूर्णियॉ । 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 नं0– 9431230263

एवं

सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 निबंधन कार्यालय पूर्णियॉ 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 पूर्णियॉ थाना खजॉची हाट जिला पूर्णियॉ (बिहार) द्वारा प्रबंध निदेशक श्री संजीव **मिश्रा** 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/द्वितीय पक्ष 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 नं0–7766900814

यह कि जमीन मालिक मौजा **मधुबनी** परगना हवेली थाना खजॉची हाट सब रजिस्ट्री जिला पूर्णियॉ के थाना नं0 123/1 तौजी नं0 8/5 परगना हवेली मुहल्ला लाईन बाजार, पुराना वार्ड नं0 3 नया वार्ड नं0 30 है। चादर नम्बर 1 उक्त जमीन व्यवसायिक प्रधान सड़क श्रेणी की खाली भूमि है। पुराना होल्डिंग नं0 93 जमाबन्दी नम्बर 240 पर दर्ज है।

नगरपालिका	नगरपालिका	रकवा
सर्वे खाता नं0	**सर्वे खेसरा नं0**	**बी0 . क0 . धुर**
240	128 एक सौ अठाईस	00 . 08 . 03 1/2
दो सौ चालीस	129 एक सौ उनतीस क, ख	00 . 17 . 16 1/2
		01 . 06 . 00

एक बीघा छः कट्ठा अर्थात चौवन डिसमिल छः कड़ी जमीन ।

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
Managing Director

Punam Singh
15/10/18

...chal Infratech Pvt. Ltd.
Director

...लय जिला निबंधक पूर्णियॉ

जिसका प्रचलित आवासीय बाजार, कुल मूल्य मो0 4,36,80,000/– (चार करोड़ छत्तीस लाख अस्सी 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 के खुद नाम से खरीदगी केवाला के द्वारा दखल प्राप्त है। जिसका दलील नं0 17218 जिल्द नं0 125 पेज नं0 363 सें 368 रजिस्ट्री तारीख 03–09–1970 ई0 निबंधन कार्यालय पूर्णियॉ से प्राप्त कर दखलकार चले आ रहे है। हम लेख्यकारी खास दखलकार रहकर 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

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD
Managing Director

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन 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 एवं निधि के अभाव में कार्य बाधित नहीं होगा।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चार्त 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 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 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 सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
Managing Director

Punam Singh
15/10/18

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 संबंधित 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.
Managing Director

Ram Singh
15/10/18

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

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 में विलम्ब करेंगे तो प्रति महीना अंकेन रूपया 3,00,000/– तीन लाख रूपया मात्र जमीन मालिक को डेवेलपर भुगतान करेंगे। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा कालसहित **नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति 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।

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 50 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 50 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 50 प्रतिशत एवं जमीन मालिक 50 प्रतिशत मेनटेनेन्स खर्च देना होगा प्रोजेक्ट हेण्डओभर करने के बाद। यह है कि प्रथम पक्ष लेख्यकारी अपना हिस्से का फ्लैट जो कि 50 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.
Managing Director

Ram Singh
15/10/21

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

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 50 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 50 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 50 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 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 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

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 50 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

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
Managing Director

Punam Singh
15/10/18

कार्यालय जिला ... पूर्णियाँ

I. 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।

j. 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, मांग, 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.
Managing Director
15/10/18

Punam Singh
15/10/18

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

(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 है।

(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 खर्च 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 बांकी 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 उद्धेश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिससे को सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में अनुपातिक आधार के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जॉच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों 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 ढ़ंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

21. डेवेलपर उक्त जमीन का **उन्नयन "PANORAMA RAMESHWARAM"** के नाम से करेंगे **और भवन** निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"PANORAMA RAMESHWARAM"** 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 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 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. समया अवधि के अनुसार भवन निर्माता को समानुपातिक भवन निर्माण करना होगा। उदाहरणतः प्रथम वर्ष 1/3, (एक तिहाई), द्वितीय वर्ष 2/3 (दो तिहाई) एवं छत्तीस महीने में पूर्ण कार्य सम्पन्न करना होगा। प्रथम पक्ष को प्रगति की पुष्टि किसी आर्किटेक इंजिनियर से कराने का अधिकार होगा एवं कार्य प्रगति समानुपातिक नहीं होने पर एकरार रद्द 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.
Managing Director

Purnam Singh

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।

अनुसूची–I

यह कि जमीन मालिक मौजा **मधुबनी** परगना हवेली थाना खजॉची हाट सब रजिस्ट्री जिला पूर्णियॉ के थाना नं0 123/1 तौजी नं0 8/5 परगना हवेली मुहल्ला लाईन बाजार, पुराना वार्ड नं0 3 नया वार्ड नं0 30 है। चादर नम्बर 1 उक्त जमीन व्यवसायिक प्रधान सड़क श्रेणी की खाली भूमि है। पुराना होल्डिंग नं0 93 जमाबन्दी नम्बर 240 पर दर्ज है।

नगरपालिका	नगरपालिका	रकवा
सर्वे खाता नं0	सर्वे खेसरा नं0	बी0 . क0 . धुर
240	128 एक सौ अठाईस	00 . 08 . 03 1/2
दो सौ चालीस	129 एक सौ उनतीस क, ख	00 . 17 . 16 1/2
		01 . 06 . 00

एक बीघा छः कट्ठा
अर्थात चौवन डिसमिल
छः कड़ी जमीन ।

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

चौहद्दी :–

उत्तर :– एन0एच0 31 रोड और रेमण्ड शॉ रूम
दक्षिण :– बद्री नारायण दास
पूरब :– मौलवी इस्लामुद्दीन इत्यादि
पश्चिम :– सर्वे पी0सी0सी0 सड़क

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Director

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियॉ

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
Managing Director

Raman Singh

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013–14 के न्यूनतम दर, जिसका वर्तमान बाजार कुल मूल्य मो0 4,36,80,000/– (चार करोड़ छत्तीस लाख अस्सी हजार) रूपये है।

अनुसूची–II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण।

ढ़ांचा :– आर0 सी0सी0 फ्रेम ढ़ांचा।

बालू– लाल, गिट्टी, ब्लेक स्टोन, सिमेन्ट– ए0सी0सी0/बिरला/अल्ट्राटेक / लाफार्ज

Steel :- Tata/Shail/Jindal/JSW

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

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

खिड़कियाँ :– लकड़ी/यू0पी0भी0सी0 (Fenesta या उनके स्तर का)/टफन ग्लास लगाकर।

फर्श :– Vitrified टाइल्स/ ग्रेनाईट/मार्बल ।

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 :– तेरह/दस/छः व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.

Director

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Managing Director

Ranam Singh

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। डेवेलपर, जमीन मालिक, गुणवत्ता, मात्रा आदि 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। कोई भी Specification/Change में दोनों पार्टी के सहमति से होगी।

गवाहगण :–

1. [signature]
Shri Prempal Singh
Nagala Kisi Dis-main pun. up
2. at present Bhatta Bazar Punam Singh
कृपानारायण सिंह Zila School.-
Punam 15/10/18

[signature]
सा० कलाकाटा, खुश्कीबाग
पूर्णिया
15/10/18

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
[signature] 15/10/18
Managing Director

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

हस्ताक्षर – [signature]
लिपिकार (.....)
L.N. 16101
15/10/18

मुद्रित किया,
(.....)

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

2. अन्य जरूरी शर्ते जोड़ी जा सकती है।

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
[signature]
Director

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

K. Hat

No.:- 123/1

R No.:- 01

D No.:- 03/

GGI:- 04½ Hadda

SCALE:- 01 C.M. = 10 Metre

TOUZI No.:- 8/5

PARGANA:- Haveli

MUNICIPALITY:- Purnea

DISTRICT:- Purnea

SURVEY:- [illegible]

No. K:

08:03½

17:16½

26:00

128

BOUNDARY:-

NORTH:- N.H.:- 31 & Rajgaon Road

SOUTH:- Sri Badri Narayan Das

EAST:- [illegible] etc

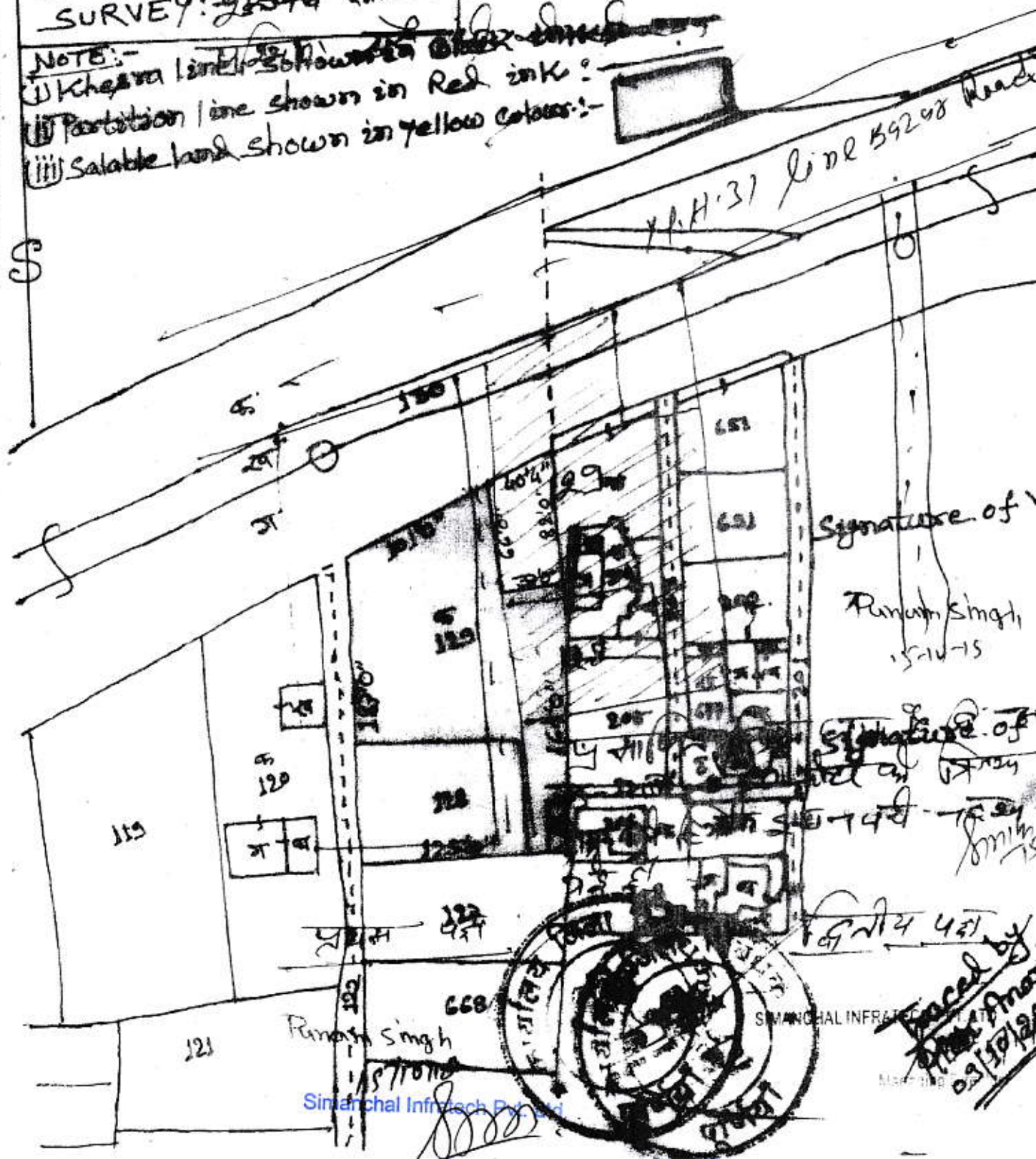
WEST:- Survey P.C.C. road

NOTE:-

(i) Khesra line shown in Black ink:-

(ii) Partition line shown in Red ink:-

(iii) Salable land shown in yellow colour:-



नजरी-नक्शा

मौजा- मधुबनी	खाता	खेसरा	रकबा
थाना 123/1	240	128 -	8 कट्ठा 3½
		129 -	17 कट्ठा 16½
			1 बीघा 6

उत्तर: एन.एच. 31 रोड और रेमण्ड शॉरूम
दक्षिण: बद्री नाथ दास
पूरब: मौलवी इल्लामुद्दीन इत्यादि
पश्चिम: सर्वे पी० सी० सी० सड़क



प्रमाणित किया जाता है कि अ... भू-भाग से 50 मीटर की त्रिज्या के क्षेत्र की स्थिती इस नजरी-नक्शा में नहीं है

प्रथम पक्ष

द्वितीय पक्ष

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

Simanchal Infratech Pvt. Ltd.
Punam Singh
Director 15/10/18

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
5/10/18
Managing Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

er Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian 899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

ent is kept pending for Commission

p duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 874600/-**
l.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	895100/-

Registration Fee

FEE PAID	A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lli	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	1000	Llil	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-		21000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

LLR + Proc Fee	
LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charg
500

Registering Offi
Purnea Sa

Date: 15/10/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar on Monday, 15th October 2018 by Simanchal Infrat Pvt Ltd (Dir)Sanjeev Mishra Radheshyam Mishra by profession Agriculture. Status - Claimant

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
15/10/18.
Managing Director

Registering Offi
Purnea Sa

Signature/L.T.I. of Presentant **Date: 15/10/2018**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sunil Kumar ' age '48' Sex 'M', 'Prem Lal Singh ', resident of At-Nagla Mainpuri Uttar Pradesh '.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / page of the instrument.

Registering Off
Purnea Sa

Date : 15/10/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Purnea Sadar in Book No. 1 Volume No. 223 on page no. 323 to 340 for the year 2018 and stored in CD Volume No. 35 , year 2018. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

Token No. : 15734 Year : 2018 S.No. : 15162 SCORE Ver.4.1

Deed No . :d No
Registering Office
Purnea Sada

Date : 22/10/2018

SCORE 4.1

Simanchal Infratech Pvt. Ltd. DEED NO: 14776

Director

Scanned by me