Serial No. 8233 Circle:-Purnea East Book No. :-1 Deed No. 8315

8316

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 8233

N. 835213

Deed No.-8315

16 JUN 2017

प्रधानाधिकारी

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, पूर्णियाँ सदर

Indradeo Prasad Sah
STAMP VENDER

दिनांक 19/07/2017 को Jagat Chandra Sarkar द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया। इसमें रु. 605460 मुद्रांक शुल्क एवं रु0 21050 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्रहीता पक्ष के अधिकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम कोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 8315 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 135 के पृष्ठ सं0 25 से 41 तक CD 21 में आज निबंधित एवं कुल 17 पृष्ठों में संधारित किया गया।

जय कुमार
निबंधन पदाधिकारी

स्कोल, सूचीकरण 19/07/2017
स्कोल जाँचा।

प्रभारी लिपिक
स्कोल से मिलान किया
सही पाया 19/7

कार्यालय जिला निबंधक

पूर्णिया

निबंधन पदाधिकारी

लेखकारी का नाम एवं अधीन स्थापना उपलब्ध मिलान किया सरकार, जिला पूर्णिया से गया है।

मुद्रांक मिलाकर

प्रभारी लिपिक

प्रभारी लिपिक

निबंधन पदाधिकारी

Development Agreement

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 16-05-2017 को श्री जगत चन्द्र सरकार

निष्पादक का हस्ताक्षर

Jagat Chandra Sarkar
Development Agreement
Sanjay Sarkar
19.7.2017

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

उम्र 82 वर्ष पिता स्व0 प्रसन्नो चन्द सरकार निवासी बेलौरी थाना मुफस्सिल रानीपतरा 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। PAN- FVDPS4408D

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 जो रजिस्ट्रर्ड ऑफिस गायत्रीनगर पूर्णियाँ थाना खजाँची हाट जिला पूर्णियाँ (बिहार) एवं कॉरपोरेट ऑफिस मानिक चन्द कम्पलेक्स झण्डा चौक लाईन बाजार पूर्णियां (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 इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिष्ठासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा बेलौरी थाना सदर जिला पूर्णियाँ के थाना नं0 107 तौजी नं0 8/5 मुहल्ला बेलौरी चौक क्षेत्र नगर निगम वार्ड नं0 44 है। जमाबन्दी नम्बर 673, 675 और 94 पर दर्ज हैं।

आर0एस0 खाता नं0	आर0एस0 सर्वे प्लॉट नं0	रकबा एo . डीo . कड़ी
467 चार सौ सड़सठ	1539 पन्द्रह सौ उनचालीस	00 . 08 . 00
	1540 पन्द्रह सौ चालीस	01 . 18 . 00
	1542 पन्द्रह सौ बियालीस	00 . 42 . 00
148	1546 पन्द्रह सौ छियालीस	00 . 94 . 02
एक सौ अड़तालीस	1548 पन्द्रह सौ अड़तालीस	00 . 21 . 00
	1549 पन्द्रह सौ उनचास	00 . 59 . 00
	1550 पन्द्रह सौ पचास	00 . 08 . 00
		03 . 50 . 02

तीन एकड़ पचास डिसमिल दो कड़ी जमीन

सी0एस0 खाता	सी0एस0 खेसरा
245 दो सौ पैंतालीस	1082 दस सौ बयासी

जो आवासीय निजी रास्ता श्रेणी की खाली भूमि है जिसका प्रचलित कुल मूल्य रु0 4,02,73,000/- (चार करोड़ दो लाख तेहत्तर हजार) रुपये पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में है।

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

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।

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. इस बेलौरी प्रोजेक्ट में साईड की जो भी आमदनी एवं खर्च होगी उसका हिसाब जमीन मालिक को देखने का अधिकार होगा। साथ ही कोई स्टाफ या ठीकेदार का काम संतोष में नहीं आता है तो उसे रखने और हटाने का अधिकार जमीन मालिक का होगा। इस जमीन के अगल–बगल में जो भी जमीन खरीद होगा वह जमीन मालिक के नाम से होगा एवं यदि कोई नया पार्टनर इस पोजेक्ट में आता है तो वह जमीन मालिक एवं डेवलपर के सहमति से आयेगा। रोड साईड से जो भी जमीन रोड में जायेगा उसका मुआवजा जमीन मालिक को मिलेगा। प्रोजेक्टर कम्पलीट होने के बाद या पहले अगल–बगल में कोई एक्सटेंशन होता है तो रास्ता का उपयोग दोनों पक्षो की सहमति से ही संभव होगा। 43 कट्ठा अर्थात 90 डिसमिल 3 कड़ी जमीन जो कि पुराना डेवलम्बमेन्ट एग्रीमेन्ट है उसका बायलॉज भी इसी अर्थात नया डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट जो कि 350 डिसमिल 2 कड़ी है के हिसाब से होगा जिसका दलील नं0 11849 जिल्द नं0 180 पृष्ट संख्या 429 से 444 सी0डी0 नं0 28 टोकन नं0 11997/2016 है।

भविष्य में यदि जमीन मालिक को यदि पैसे की जरूरत होगी डेवलपर एक समय सीमा के लिए देगे और समय सीमा के अन्दर जमीन मालिक डेवलपर को पैसा वापस कर देगे जो सूद रहित होगा और साथ ही पुराने डीड में जो 70–30 का जो रेसियो है अब वह 60–40 का होगा। जिसमें 60 प्रतिशत डेवलपर का और 40 प्रतिशत जमीन मालिक का होगा। इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट जो भी नियम शर्तें है वो पुराना 43 कट्ठा जमीन का डेवलपर एग्रीमेन्ट पर भी शत–प्रतिशत लागू होगा।

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

अनुसूची–I

वह आवासीय निजी रास्ता श्रेणी की परती जमीन जो मौजा बेलौरी थाना सदर जिला पूर्णियाँ के थाना नं0 107 तौजी नं0 8/5 मुहल्ला बेलौरी चौक क्षत्र नगर निगम वार्ड नं0 44 है जिसका जमाबन्दी नम्बर 673, 675 और 94 पर दर्ज है।

आर0एस0 खाता नं0	आर0एस0 सर्वे प्लौट नं0	रकबा
		ए0 . डी0 . कड़ी
167 चार सौ सड़सठ	1539 पन्द्रह सौ उनचालीस	00 . 08 . 00
	1540 पन्द्रह सौ चालीस	01 . 18 . 00
	1542 पन्द्रह सौ बियालीस	00 . 42 . 00
148	1546 पन्द्रह सौ छियालीस	00 . 94 . 02
एक सौ अड़तालीस	1548 पन्द्रह सौ अड़तालीस	00 . 21 . 00
	1549 पन्द्रह सौ उनचास	00 . 59 . 00
	1550 पन्द्रह सौ पचास	00 . 08 . 00
		03 . 50 . 02

तीन एकड़ पचास डिसमिल दो कड़ी जमीन

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

Legal Remarks Seen 19.2.17

सी0एस0 खाता सी0एस0 खेसरा

245 दो सौ पैंतालीस। 1082 दस सौ बेरासी।

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

चौहद्दी

उत्तर :– कृष्ण चन्द देवनाथ एवं रुदल सिंह एवं गणेश सिंह

दक्षिण :– संजय खिरहरी वगैरह

पूरब :– बेनी चन्द्र सरकार वो रेलवे लाईन

पश्चिम :– सीमांचल इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 वो संध्या रानी सरकार

अनुसूची–II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढ़ांचा :– आर0 सी0सी0 फ्रेम ढ़ांचा।

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

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

खिड़कियाँ :– लकड़ी के 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 सानोसमान 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 ग्लेज टाईल्स ।

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

लिफ्ट :– छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...amp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 471000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
...dl Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 491000/-

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

Registration Fee

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

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

Registering Officer
Purnea Sadar

Date: 19/07/2017

Initial Stamp ... 334460.00
Registration fee 50.00
334510.00
vide challan no. 87 dated 14/7/17

Endorsement under section 52

...resented for registration at Registration Office, Purnea Sadar on Wednesday, 19th July 2017 by Jagat Chandra Sarkar ... Late Prassano Chandra Sarkar by profession Others. Status - Executant

Jagat Chandra Sarkar
19/7/17

Registering Officer
Purnea Sadar

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:19/07/2017

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjay Sarkar' age '32 Sex 'M', 'Jagat Sarkar', resident of 'Belori, Ps.-Mufassil Ranipatra, Dist.-Purnea. .), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Purnea Sadar

Date : 19/07/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

...egistered at Registration Office, Purnea Sadar in Book No. 1 Volume No. 135 on page no. 25 to 41 for the ye... 017 and stored in CD Volume No. 21 , year 2017. The document no. is printed on the front Page of the ...ocument.

बिहार सरकार

Deed No. ...-No...
Registering Offi...
Purnea Sa...

...ate: 04/07/2017 8538 Year : 2017 S.No. 8233 SCORE Ver.4.1

DEED NO: 8115

Scanned by me

D Oo

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

Serial No. 11668 Circle:-Purnea part

Book No. 1 Deed No. 1184



R 999387

बिहार BIHAR

Serial No. 11668

पूर्णियाँ कोषागार बजगृह

निर्गत तिथि:-

- 6 SEP 2016

प्राधिकृत पदाधिकारी

सिमांचल इनफ्राटेक प्रा लि० डायरेक्टर संजीव मिश्रा सागर

सम्पोषणम् मिश्रा सह सागरम् आत्मतोषणम्

उजालपमेंट एग्रीमेंट

Deed No. 11849

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, पूर्णियाँ सदर

Abdul Qayum
Stamp Vender
Ragistery Office, Purnea

पृष्ठ कथन का सारांश

दिनांक 20/09/2016 को Jagat Chandra Sarkar द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु इस कार्यालय में पेश/प्रस्तुत किया गया। इसमें रु० 768040 मुद्रांक शुल्क एवं रु० 20850 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया। जिन लेखकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं० 11849 के रूप में पुस्तक सं० 1 की जिल्द सं० 180 के पृष्ठ सं० 429 से 444 तक CD 28 में आज निबंधित एवं कुल 16 पृष्ठों में सुधारित किया गया।

मणीन्द्रनाथ झा
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक- 28/09/2016 टोकन नं. 11997 / 2016

लेखकारी का नाम एवं जमीन संबंधी दस्तावेज सिर्फ सरकार, दाम नहीं ऐक शुधी में नहीं है।

निष्पादक का हस्ताक्षर

सहायक लिपिक

विकास मनविधा

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 20-09-2016 को श्री जगत चन्द्र सरकार

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

District Registry Office, Purnea Sadar

Number 11997 Reg. Year 2016 Serial Number 11668 Deed Num

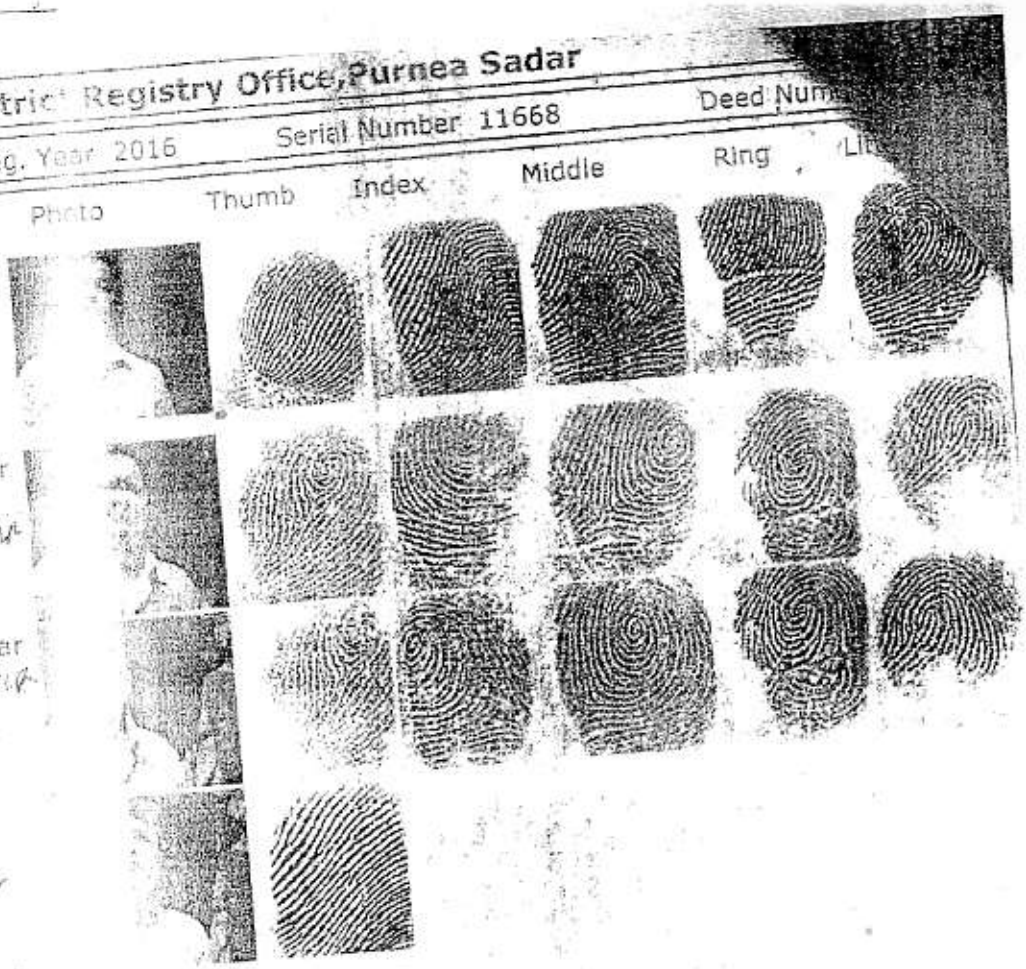
sType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Lit
aimant	Simanchal Infratech Pvt. Ltd. Dir. Sanjiv Mishra						

Sig. S Mishra 20-9-16

Presented By Jagat Chandra Sarkar Sig. Jagat Chandra Sarkar 20-9-16

Executant Jagat Chandra Sarkar Sig. Jagat Chandra Sarkar 20-9-16

Identified By Sanjay Sarkar Sig. Sanjay Sarkar 20-9-16



SCORE Ver.4.0 Power IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 3900sop01

Jagat 20/9/16

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

SIMANCHAL INFRATECH PVT. L

Dire

11997

..... शब्दों में (र .....) मात्र

20/9/16 बिह सरकार (जमाकर्त्ता हेतु)

निबं विभाग (बैंक भाग)

पत्रों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टा लिए बैंक चालान (जिसकी आवश्यकता होगी)

1. पक्षकार का नाम/पता ..... संजीव सिमांचल इ

2. निबंधन कार्यालय : जिला निबंधन कार्यालय,

3. बैंक का नाम एवं शाखा : भारतीय स्टेट बैंक,

क्र0सं0	भुगतान का मद	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क मुख्य शीर्ष 0030 स्टाम्प 02/ स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष 103 लगान उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्र प्राप्तियाँ विपत्र कोड R0030021030001 A/c- 33251040	377400
		योग
(ख)	निबंधन शुल्क मुख्य शीर्ष 0030 स्टाम्प मुख्यशीर्ष 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष शुल्क उपशीर्ष 0001, प्राथमिक इकाई 75 कोड R0030031040001 A/c- 33251045	50
		योग
(ख)	भूस्वामी शुल्क मुख्य शीर्ष 0029 भू० रा प्राप्तियाँ उपशीर्ष 0006 अन्य मदें प्राथमिक शुल्क से आय । विपत्र कोड R0029000800 A/c- 33251047	4
		योग
	भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट	कुल योग 377450
	कुल राशि शब्दों में	

(जमाकर्त्ता हेतु)

(बैंक भाग)

क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान

तारीख डाल मिमिटेड डारेक्ट

अ)

3. दस्तावेज का प्रकार डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण

शीर्ष 405	रकम
पंजीकरण उपमुख्य शीर्ष बेजों पर स्टाम्प शुल्क इकाई 75 [illegible] सकल	377400
	योग
पंजीकरण शुल्क उप दस्तावेजों का पंजीकरण सकल प्राप्तियाँ विपत्र 391	50
	योग
शीर्ष 800 अन्य 19 भूमि निबंधन	4
	योग
कुल योग	377450

ना ..... तारीख 27/9/16

क./ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें ।

क./ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही प्र

27 SEP 2016 FOR USE OF

ा सं0 ..... तारीख .....

र रु0 ..... शब्दों में .....

377450/-

बैंक में संधारण हेतु निबंधन हेतु स

ी का नाम/पता .....

..... / शब्दों में .....

की तिथि

र सं0 बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

के पृष्ठों की संख्या -2) - 25 -

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

BANK

वित कॉलम संख्या 05 मे दिए गए विवरण के

..... रुपये प्राप्त किया ।

धृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

र्ण* जमा करने का विवरण

..... स्थान लेखा सं० : 35797632

Sanjay Sarkar
S/o. Jagat Chandra Sarkar P.S. Mukundpur Ro
At+Post- Belsore - Purnea
24-0-

20.9.16

Sanjay Sarkar

ताड़फल शब्द प्रमाण किया जायगा।

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

शब्दों में (रु0 .....

बिहार सरकार

निबंधन वि

निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क/नि
चालान (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)
सिमांचल इन्फ्रा
का नाम/पता ..... इंफ्रा लि.
कार्यालय : जिला निबंधन कार्यालय, पूर्णिया
नाम एवं शाखा : भारतीय स्टेट बैंक, पूर्णियाँ

भुगतान का मद एवं शीर्

मुद्रांक शुल्क मुख्य शीर्ष 0030 स्टाम्प एवं पंजी
02/ स्टाम्प पैर न्यायिक लाभ शीर्ष 105 दस्तावे
पत्र उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ वाणिज्यिक
प्राप्तियाँ विपत्र कोड R0030021030001
A/c- 33251040696

निबंधन शुल्क मुख्य शीर्ष 0030 स्टाम्प एवं
उपशीर्ष 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष 104 न
क उपशीर्ष 0001, प्राप्तियाँ हेतु कोड R0030031040001
A/c- 33251045101

अन्यामी शुल्क मुख्य शीर्ष 0029 भू
नियाँ उपशीर्ष 0006 अन्य भवं प्राप्तियाँ
क से आय । विपत्र कोड R0029000300
A/c- 33251047903

भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/डाफ्ट
राशि शब्दों में .....

तारीख 20/09/16
का विवरण पीठ पर अंकित करें
की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही

FOR USE OF

तारीख .....
शब्दों में .....
409640
में संधारण हेतु निबंधन शुल्क
सिमांचल इन्फ्रा
/पता .....
/ शब्दों में .....
800 चार सौ रु0

चेक की प्राप्ति एवं मूल्य
पत्रों की संख्या -2) = 25/-

) मात्र

(जमाकर्ता हेतु)

(पीर मानक)

क पत्र भूखंडों के निबंधन शुल्क के भुगतान
जय सिमांचल इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड
का प्रकार इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट

	रकम
मुद्रांक शीर्ष 0030 स्टाम्प शुल्क 49 सकल	389640
योग	
शुल्क उप का पंजीकरण प्राप्तियाँ विपत्र	20,000
योग	
निबंधन	0
योग	
कुल योग	409640

जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

लिप संख्या 05 से दिए गए विवरण के
रुपये प्राप्त किया ।
धिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर
जमा करने का विवरण
सिमांचल इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड
खाता संख्या सं० : 35791

Sanjay Sarkar
S/o. Jagdishwar Sarkar P.S. Mufassil Rom
At+Post- Belwara Purnea
20-9-2016

(भवन नया निर्माण किया जायेगा)

कार्यालय जिला

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

उम्र 82 वर्ष पिता स्व0 प्रसन्नो चन्द्र सरकार निवासी बेलौरी थाना मुफस्सिल रानीपतरा 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।

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 का रजिस्ट्रर्ड ऑफिस गायत्रीनगर पूर्णियाँ थाना खजाँची हाट जिला पूर्णियाँ (बिहार) एवं कॉरपोरेट ऑफिस मानिक चन्द कम्पलेक्स झण्डा चौक लाईन बाजार पूर्णियाँ (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 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।

यह कि जमीन मालिक मौजा बेलौरी थाना सदर जिला पूर्णियाँ के थाना नं0 107 तौजी नं0 8/5 मुहल्ला बेलौरी चौक क्षेत्र नगर निगम वार्ड नं0 44 है। जमाबन्दी नम्बर 673 पर दर्ज है ।

		रकवा	
आर0एस0 खाता नं0	आर0एस0 सर्वे प्लौट नं0	कट्ठा	धुर
148	1550 पन्द्रह सौ पचास	06	13
एक सौ अड़तालीस	1545 पन्द्रह सौ पैंतालीस	36	07
		43	00

तैंतालीस कट्ठा अर्थात 90 डिसमिल
3 कड़ी जमीन

सी0एस0 खाता	सी0एस0 खेसरा
245 दो सौ पैंतालीस	1082 दस सौ बेरासी

जिसका प्रचलित आवासीय बाजार, कुल मूल्य मो0 1,94,82,000/– (एक करोड़ चौरानवे लाख बेरासी हजार) रूपये जो जमीन का मूल्य 1,72,00,000/– रूपया एवं एसबेस्टस मकान का कीमत 13,47,000/– रूपया एवं एसबेस्टस गोदाम का कीमत 9,35,000/– रूपया है पर 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।

नोट :– जो इसमें संरचना बना हुआ है तोड़कर नया निर्माण किया जायेगा।

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरूषी / खरीदगी संपत्ति है जो हम जमीन मालिक को खुद नाम से दो खरीद केवाला हासिल है। जिसका पहला दलील नं0 9873 जिल्द नं0 66 पेज नं0 558 से 560 रजिस्ट्री तारीख 26–05–1979 मोसम्मी बासुदेव खिरहरी से वो दूसरा दलील नं0 4463 जिल्द नं0 38 पेज नं0 450 से 453 रजिस्ट्री तारीख 09–07–1956 मोसम्मी जगदेव खिरहरी वगैरह से हासिल है। जिसका जमाबन्दी नम्बर 673 है। जिसपर वह स्वामिणी के रूप में, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चली आ रही है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

Shankar Chandra Sahoo
S/o Nagu Chandra Pamua
Bullumi Rampur
D/ Mugabil Rampur

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 :–

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 बहु मंजिला इमारत, दुकान एवं मॉल 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।

Jagat Enclave Comm
20-9-16

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

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 30 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 70 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 30 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।

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।

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

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।

12. 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 समय सीमा 4 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। इसके बावजूद भी डेवेलपर वर्णित सम्पत्ति पर बहुमंजिला इमारत बनाने में विलम्ब करेंगे तो प्रति महीना अंकेन रूपया 10,000/– दस 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 की तिथि से गिनी जाएगी।

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 पिरपेक्ष 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 70 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 [illegible]

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

कार्यालय जिला [illegible] पूर्णियाँ

20-9-16

प्रथम पक्ष को रकम की जरूरत पड़ेगी तो adjustable amount जमीन मालिक को डेवेलपर देंगे जो जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित फ्लैट में 1500 रूपया प्रति वर्गफीट के हिसाब से डेवेलपर समायोजित कर लेंगे । यह है कि भविष्य में डेवलपर 70 प्रतिशत एवं जमीन मालिक 30 प्रतिशत मेनटेनेन्स खर्च देना होगा । यह है कि प्रथम पक्ष लेख्यकारी अपना हिस्से का फ्लैट जो कि 30 प्रतिशत द्वितीय पक्ष को बेचने के लिए आग्रह करता है तो उसका कोस्ट अलग से प्रथम पक्ष को पेय करना होगा ।

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 30 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 70 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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 30 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार 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 (सानुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

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 के द्वारा नगर निगम पूर्णियाँ/सम्बंधित प्राधिकार और /अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य 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

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 आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ 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 आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / tenements 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 70 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करे।

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 आपति नहीं होगी।

J. डेवेलपर को यह अँधिकार 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 वचनबद्धताओं 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

(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 कम से कम भू–तल्ला 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 जमानत् 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

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

का 70 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।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन PANORAMA HEIGHT के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "PANORAMA HEIGHT अपार्टमेन्ट" 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. पूर्णियाँ नगर निगम द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने 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

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
Director

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।

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।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित 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

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा बेलौरी थाना सदर जिला पूर्णियाँ के थाना नं0 107 तौजी नं0 8/5 मुहल्ला बेलौरी चौक क्षत्र नगर निगम वार्ड नं0 44 है जिसका जमाबन्दी नम्बर 673 पर दर्ज है ।

		रकवा	
आर0एस0 खाता नं0	आर0एस0 सर्वे प्लौट नं0	कट्ठा	धुर
148	1550 पन्द्रह सौ पचास	06	13
एक सौ अडतालीस	1545 पन्द्रह सौ पैंतालीस	36	07
		43	00

तैंतालीस कट्ठा अर्थात 90 डिसमिल
3 कड़ी जमीन

सी0एस0 खाता	सी0एस0 खेसरा	
[illegible]	1082 दस सौ बेरासी	

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.
Director

नजरी नक्शा

चौहद्दी

उत्तर :– कृष्ण चन्द देवनाथ

दक्षिण :–संध्या रानी सरकार खेसरा नम्बर 1550 का अंश एवं नीज लेख्यकारी

पूरब :– नीज लेख्यकारी खेसरा नम्बर 1546 और 1549 का अंश

पश्चिम :– एन0एच 131ए

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013–14 के न्यूनतम दर, जिसका वर्तमान बाजार कुल मूल्य मो0 1,94,82,000/– (एक करोड़ चौरानवे लाख बेरासी हजार) रूपये है। जमीन एवं संरचना सहित का मूल्य हुआ ।

अनुसूची–II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण।

ढ़ांचा :– आर0 सी0सी0 फ्रेम ढ़ांचा।

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

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

खिड़कियाँ :– लकड़ी के 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 :– छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

नजरी नक्सा

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 Sarkar 20/9/16

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

2. Shankar Chandra Sarkar 20/9/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

हस्ताक्षर – चन्द्रकुमार शर्मा

लिपिकार (.....) ला०नं० 80/02

.....

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.

Director

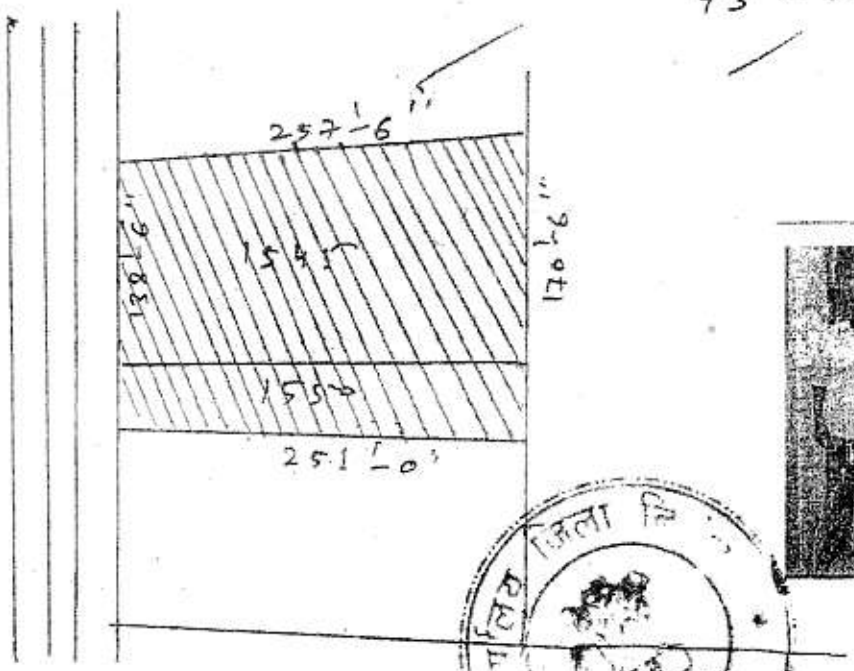
SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

नजरी नक्सा

मौजा	थाना नं०	थाना	जिला
बेलौरी	107	सदर	पूर्णिया

R.S खाता	R.S खेसरा	रकबा
148	1550	कट्ठा - धूर 6 - 13
	1545	36 - 7
		43 - 0



उत्तर	दक्षिण	पूरब	पश्चि
कृष्ण चन्द्र देवनाथ	संध्या रानी खे० 1550 एवं नीज लेख्यकारी	नीज लेख्यकारी खे० 1546, 1549 का अंश	

प्रमाणित किया जाता है कि अन्तरित भू भाग त्रिज्या से घिरे क्षेत्र की स्थिति में यह न नक्सा दर्शायी गई है

प्रथम पक्ष

द्वितीय पक्ष

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

SIMANCHAL INFRATECH PVT. L

Directo

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...amp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 0/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 410440/-

Registration Fee

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

LLR + Proc Fee		Service Charg
LLR	0	
Proc.Fee	0	800
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 800

Challan admitted vide challan no 405, 391 dated 20.9.16

Stamp - 377400
Fee - 50
377450

Registering Offi
Purnea Sa

Date: 20/09/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar on Tuesday, 20th September 2016 by Jagat Char... Sarkar Lt. Prasanno Chandra Sarkar by profession Agriculture. Status - Executant

Jagat Chandra Sark
20-9-16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:20/09/2016

Registering Off
Purnea Sa

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants ...ntidentified by the person (Identified by 'Sanjay Sarkar' age '35' Sex 'M', 'Jagat Sarkar', resident of 'Belo... P.S. ...ngar, Dist... Purnea'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Off
Purnea Sa

Date : 20/09/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Purnea Sadar in Book No. 1 Volume No. 180 on page no. 429 to 444 for th... year 2016 and stored in CD Volume No. 28 , year 2016. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

SCORE 4

Token No. : 11997 Year : 2016 S.No. : 11668 SCORE Ver.4.0

Registering O...
Deed No...
Purnea S...

Date : 28/09/2016

Scanned by me

DEED NO: 11849

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

..... शब्दों में (रु0 .....) मात्र

बिहार सरकार (जमाकर्त्ता हेतु)

निबंधन विभाग (फैर मामला)

के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं मूल्यांकन के निबंधन शुल्क के भुगतान बैंक चालान (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) हिमांचल इन्फ्राटेक प्रा० लि० डायरेक्ट

1. पक्षकार का नाम/पता ..... संजीव सिंहा
2. निबंधन कार्यालय : जिला निबंधन कार्यालय, पूर्णियाँ 3. दस्तावेज का प्रकार Development Agreement
4. बैंक का नाम एवं शाखा : भारतीय स्टेट बैंक, पूर्णियाँ

भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण

क्रमसं0	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क मुख्य शीर्ष 0030 स्टाम्प एवं पंजीकरण उपमुख्य शीर्ष 02/ स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष 103 दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगान उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड R0030021030001 A/c- 33251040656	389640
		योग
(ख)	निबंधन शुल्क मुख्य शीर्ष 0030 स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्यशीर्ष 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष 104 दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क उपशीर्ष 0001, प्राथमिक ईकाई 75, 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड R0030031040001 A/c- 33251045101	20,000
		योग
(ख)	भूस्वामी शुल्क मुख्य शीर्ष 0029 भू० राजस्व लघु शीर्ष 800 अन्य प्राप्तियाँ उपशीर्ष 0006 अन्य मदें प्राथमिक ईकाई 75, 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय । विपत्र कोड R0029008000006 A/c- 33251047903	0
		योग
	भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट कुल राशि शब्दों में ..... कुल योग	409640

स्थान ..... तारीख 20/9/16

चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी।

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

कॉलम नं0 ..... तारीख ..... उपर्युक्त कॉलम संख्या 05 में दिए गए विवरण के अनुसार रु0 ..... शब्दों में ..... रुपये प्राप्त किया।

Rs 409640/-

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

बैंक में संधारण हेतु निबंधन हेतु सर्विस चार्ज* जमा करने का विवरण

जमाकर्त्ता का नाम/पता हिमांचल इन्फ्राटेक प्रा० लि० डायरेक्ट संजीव सिंहा

राशि रु0 ..... / शब्दों में ..... स्क्रोल संख्या सं0 : 3579140

जमा करने की तिथि 8/9/16 8/9/16

बैंक स्क्रोल सं0 बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठों की संख्या -1) × 25/-

..... गया हुआ है तोड़कर नया निर्माण किया जायेगा।

SIMANCHAL INFRATECH PVT. LTD.

Director

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

Sanjay Singh
S/o Jagdishwar Singh
At+Post- Bhawanipur
P.S. Mufassil, Purnea
2.9.2016