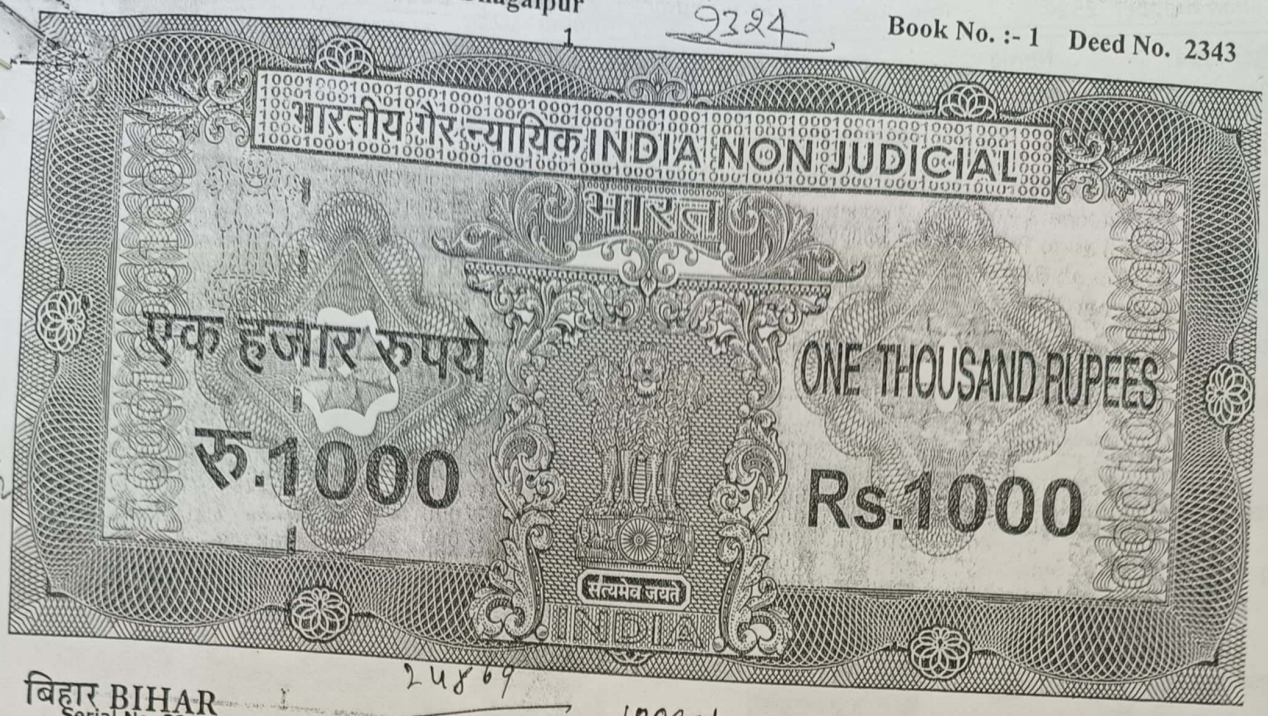
Serial No. 2293 Circle:-:Bhagalpur 1 Book No. :- 1 Deed No. 2343



भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR
Serial No. 2293

AM 501970

Deed No. 2343

Stamp Vender
L. No.-1/2001-02
Court Compound
Bhagalpur

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, भागलपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 22/02/2022 को Md. Ahmar Aftab द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया। इसमें रू0 462000 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 21500 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया। जिन लेखकों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 2343 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 40 के पृष्ठ सं0 477 से 492 तक CD 6 में आज निबंधित एवं कुल 16 पृष्ठों में संधारित किया गया।

दिनांक– 22/02/2022

टोकन नं. 2324/2022

पंकज कुमार बसाक
निबंधन पदाधिकारी

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक को 1. मोहम्मद अहमर आफताब उम्र 56 वर्ष, मो0 न0. 9934865167, आधार न0 2919 4148 5597. पिता डा0 अब्दुल मतीन कौम मुसलमान, साकिन मोहल्ला–24/16 अमीर हसन लेन, अजीज नर्सिंग हॉम तातारपुर, थाना तातारपुर, जिला व शहर भागलपुर, निबंधन कार्यालय भागलपुर, राष्ट्रीयता–भारतीय, 2. श्री गौरी शंकर पोद्दार उम्र 35 वर्ष,

4:03:45 PM

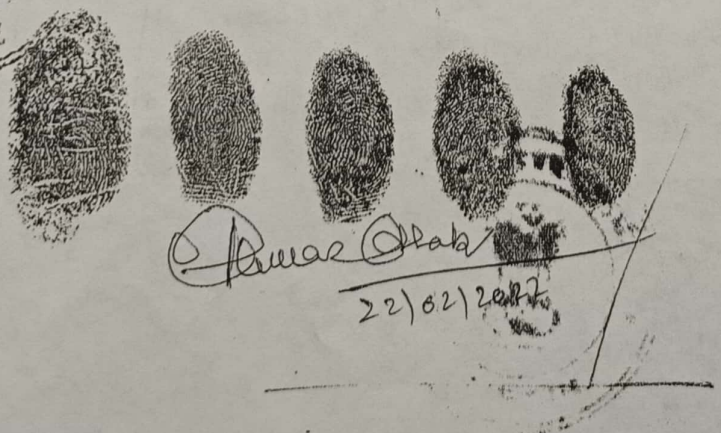
Scanned with CamScanner

District Registry Office, Bhagalpur

Token Number 2324 Reg. Year 2022 Serial Number 2293 Deed Number 2343

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Jha Realstate Developers And Marketing Pvt. Ltd. Through Bikash Kumar Jha						
Executant Sig.	Amit Kumar 22/2/22						
Executant Sig.	Gauri Shanker Poddar Gauri Shankar poddar 22/2/22						
Presented By Sig.	Md. Ahmar Aftab Ahmar Aftab 22/2/22						
Executant Sig.	Md. Ahmar Aftab Ahmar Aftab 22/2/22						
Identified By Sig.	Md. Sharukh Khan Md Sharukh Khan 22/2/22						





4:02:59 PM

Scanned with CamScanner

आाधार न0 2570 6091 7622 पिता मिथिलेश पोद्दार साकिन काली स्थान बाबुपुर, रजन्दीपुर, थाना सबौर, जिला भागलपुर व 3. **श्री अमित कुमार** उम्र 37 वर्ष, **आधार न0 4105 5785 1586** पिता स्व0 राम नरेश यादव साकिन ब्राह्मण टोला सबौर, भागलपुर, 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

झा रियलस्टेट डेभलपर्स एण्ड मार्केटिंग प्रा0 लि0 निबधित कार्यालय, तुलसीनगर, तिलकामांझी भागलपुर जो कम्पनी एक्ट–1956 के अर्न्तगत निवंधित संस्था है जिसका निबंधन सं0 U45309BR2016PTCO31581 द्वारा प्रबंध निदेशक **1. श्री विकास कुमार झा उम्र 41** वर्ष **मो0 न0 9973234204, आधार न0 6901 9314 1680** पिता श्री ज्योतिष चन्द्र झा पेशा–ब्यवसाय, निवासी मोहल्ला तुलसीनगर कॉलोनी तिलकामांझी, थाना–तिलकामांझी व जिला भागलपुर राष्ट्रीयता– भारतीय, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मोहल्ला– तिलकामांझी जवारीपुर, गौरीगंज थाना – तिलकामांझी, जिला वो शहर वो निबंधन कार्यालय–भागलपुर, के वर्त्तमान नगर निगम वार्ड न0.–32, **सर्वे नगरपालिका वार्ड न0 9, होल्डिंग न0 –10, 10 A, 10 B, ऑफ सेन्ट्रल जेल रोड,, अंचल जगदीशपुर, अंचल जमावंदी भाग वर्त्तमान 19, पृष्ठ सं0 66, खाता नं0 –461 (चार सौ एकसठ). सर्वे प्लौट/खेसरा नं. 31 एकतीस क एवं 31 एकतीस ख** एराजी 5540 **वर्गफीट** यानि **12.72 (बारह दशमलव सात दो) डीसमल,** जिसका प्रचलित **आवासीय सह ब्यवसायिक बाजार मूल्य मो. 2,30,40,000/–दो करोड़ तीस लाख चालीस हजार रुपये है,** पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक

जिला अवर निबंधक भागलपुर

JHA Realestate Developers And Marketing Pvt. Ltd.

Gauri Shankar Poddar 22/02/2022

Amitkumar 22/02/2022

Bihar Kr Jha Director 22/02/2022

Scanned with CamScanner

दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है। यह कि अनुसूची–1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक सं0 1 की पैतृक मरौसी व नीजि हिस्से एवं निर्विवाद दखल कब्जे वाली एवं लेख्यकारी न0 2 व 3 की अपनी निजी खरीदगी है।. खाना न0 5 वाली जमीन लेख्यकारी न0 1 के पिता मोहम्मद अब्दुल मतीन के नाम सर्वे खतियान में दर्ज है। यहां इस बात का उल्लेख किया जाता है कि खतियानी जमीन का बटबारा मोहम्मद अब्दुल मतीन के दोनो पुत्रों के बीच हो गया है और उपरोक्त वर्णित खाता खेसरा की सम्पुर्ण रकवा 5540 वर्गफीट जमीन लेख्यकारी जमीन मालिक सं0 1 अहमर आफताब को हिस्से में प्राप्त हुआ बदले में अहमर आफताब के सहोदर भाई ताबिश अहमद को अमीर हसन लेन तातारपुर वाली सम्पत्ति जमीन प्राप्त हुआ। इस डेभलपमेंट दस्तावेज में ताविश अहमद ने बतौर गवाह हस्ताक्षर कर यह स्वीकार किए हैं कि इस डेभलपर एग्रीमेंट में वर्णित खाता खेसरा की सम्पूर्ण जमीन अहमर आफताब के हिस्से की है।

लेख्यकारी सं0 1 मोहम्मद अहमर आफताब ने अपने हिस्से की जमीन रकवा 5540 वर्गफीट जमीन में से रकवा 2313 वर्गफीट जमीन की बिक्री निबंधन कार्यालय, भागलपुर में निबंधित बिक्रयपत्र दस्तावेज सं0 14052, टोकन न0 14367 वो दस्तावेज सं0 14056, टोकन सं0 14366 के द्वारा दिनांक 29.10.2021 को इस डेभलपमेंट दस्तावेज के लेख्यकारी सं0 2 श्री गौरी शंकर पोद्दार वो लेख्यकारी सं0 3 श्री अमित कुमार के नाम कर दिए। इस प्रकार इस डेभलपमेंट दस्तावेज में लेख्यकारी सं0 1 खाता 461 व खेसरा एकतीस ख में 7.41 डीसमल यानि 3227 वर्गफीट और लेख्यकारी सं0 2 एवं 3 खाता 461 व खेसरा एकतीस क में 5.31 डीसमल यानि 2313 वर्गफीट जमीन का डेभलपर कम्पनी के नाम विकास एग्रीमेंट करते हैं।

इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए लेख्यकारीगण कानुनन सक्षम हैं।

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

Gauri Shankar Poddar 22/02/2022

JHA Realestate Developers And Marketing Pvt. Ltd. Amit Kumar 22/02/2022

Bikash Jha 22/02/2022

3 जिला अवर निबंधक भागलपुर

Scanned with CamScanner

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– 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः–

1.यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– 1 की जमीन पर **बी.एम.सी. व सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत 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 रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं 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 बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची– 1 में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **बी.एम.सी. प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा होगा।

Gauri Shankar Poddar 22/02/2022

Amitkumar 22/02/2022

JHA Realestate Developers And Marketing Pvt. Ltd. Director

जिला अवर निबंधक भागलपुर

Scanned with CamScanner

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

6. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान **बी.एम.सी 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 डेभलपर करेंगे।

7.. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास– पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **बी. एम.सी. प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

8. 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 **03 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **बी.एम.सी. / प्राधिकार** द्वारा **नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।**

9. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक

Gauri Shankar Jaiswal 22/02/2022

Amit Kumar 22/02/2022

JHA Realestate Developers And Marketing Pvt. Ltd. Director

Scanned with CamScanner

रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

10. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत/किसी एक तल में या सभी तल में या कीमत के आधार पर विकासकगण लेख्यकारी को सुपुर्द कर देंगे।

11. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर बने विल्डिंग पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर,वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

12. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

14. 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।

Gauri Shankar Jaiswal 22/02/2022

Amit Kumar 22/02/2022

JHA Realestate Developers And Marketing Pvt. Ltd. Director 22/02/2022

जिला अवर निबंधक भागलपुर

Scanned with CamScanner

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 जमीन मालिक अपने खर्च पर करेंगे।

16. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीददारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें। जमीन मालिक गण भी अपने 50 प्रतिशत हिस्से की बिक्री स्वतंत्र रुप से कर सकते हैं या फिर अपना हिस्सा अपने ही नाम से रख सकते हैं।

17. 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 अलग–अलग नक्शा बनाकर और अगल–बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/enements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा।

18. दोनों पक्षकार बिहार अपार्टमेंट एक्ट 2006 के शर्त्तों का पालन करेंगे।

19 पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे भागलपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक

Hanur Ahaby 22/02/2022

Gauri Shankar Jaddan 22/02/2022

Anil Kumar 22/02/2022

JHA Realestate Developers And Marketing Pvt. Ltd.
Director
22/02/2022

ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **बी.एम.सी प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

20.. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

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

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

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

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

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

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

(vii). जमीन मालिक उक्त ज़मीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

Gauri Shankar Goellar 22/02/2022

Amit Kumar 22/02/2022

JHA Realestate Developers And Marketing Pvt Ltd. Director 22/02/2022

Scanned with CamScanner

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

21. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (present) 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 हैं 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।

22. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का पचास प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

23. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"SIMSUN ENCLAVE"**के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"SIMSUN ENCLAVE"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **बी.एम.सी प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह 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।

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

Gauri Shankar Poddar 22/02/2022

Amit Kumar 22/02/2022

JHA Realestate Developers And Marketing Pvt. Ltd. Director 22/02/2022

9

जिला अवर निबंधक भागलपुर

Scanned with CamScanner

25. 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।

26. 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 यथा, 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।

27. डेवेलपर **बी.एम.सी** 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।

28. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (ब्पअपस), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **बी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

29. 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।

30. प्रस्तावित इमारत **बी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

जिला अवर निबंधक भागलपुर

Amar Dhabi 22/02/2022

Gauri Shankar Paddar 22/02/2022

Amit Kumar 22/02/2022

Bihar Kumar Jha Director 22/02/2022

Scanned with CamScanner

अनुसूची–1

वह आवासीय / ब्यवसायिक परती जमीन व 5540 वर्गफीट यानि 12.72 डीसमल परती जो मोहल्ला–तिलकामांझी जवारीपुर गौरीगंज, थाना – तिलकामांझी (कोतवाली), जिला–भागलपुर के वर्त्तमान नगर निगम वार्ड न0.–32, सर्वे नगरपालिका वार्ड न0–9, **होल्डिंग न0 –10, 10 A, 10 B** जमावंदी भाग वर्त्तमान 19, पृष्ठ सं0 66, अंचल जगदीशपुर, **खाता नं0 –461 (चार सौ एकसठ). सर्वे प्लौट / खेसरा नं. 31 एकतीस क,ख,** है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय भागलपुर तथा जिला निबंधन कार्यालय भागलपुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, **जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–**

खाता	खेसरा	रकवा	उत्तर	दक्षिण	पुरव	पश्चिम
461 (चार सौ एकसठ).	31 एकतीस क,ख,	12.72 डीसमल	असर्फी साह व पुष्पा दुबे वगैरह	उपेन्द्र साह वगैरह	ऑफ सेन्ट्रल जेल रोड(हटिया रोड)	पुष्पा दुबे व सर्वे गली

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

गवाहगण:–

1. Md Shukh Khan
S/o Md Moiz Khan
At – Tabhalpur Khanta
Kinaya, Lodhipur
Bhagalpur.
22/02/2022

2. तातिश अहमद
पिता- मो० अब्दुल मतीन
सा०- अमीर हसन लेन तातारपुर
थाना - तातारपुर
जिला - भागलपुर
22/02/2022

Amar Aftab
22/02/2022
Gauri Shankar paddar
22/02/2022
Amit Kuma
22/02/2022

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

JHA Realestate Developers
And Marketing Pvt. Ltd.
Bihar Kr. Jha
Director
22/02/2022

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जिला अवर निबंधक भागलपुर

गवाह
Fariza Wali
W/o Dr. M.A. Aftab
Amir Hasan Lane
Tatarpur, Bhagalpur

Scanned with CamScanner

तल एवं फ्लैट वो ब्यवसायिक स्पेश का निर्धारण/ बटबारा दोनों पक्षों ने संयुक्त सहमति वो स्वीकृति से निम्न प्रकार किये हैं:–

विल्टअप एरिया

नाम	फ्लैट न0/ब्यवसायिक	फ्लोर न0
मो0 अहमर आफताब	301 ,404 सहित 2 पार्किंग	द्वितीय तल तृतीय तल
अहमर आफताब	501,504 सहित 2 पार्किंग	चतुर्थ तल
अहमर आफताब	1400 वर्गफीट कमोवेस	ग्राउण्ड तल
अहमर आफताब	1500 वर्गफीट कमोवेस	प्रथम तल
गौरीशंकर पोद्दार	305 402	द्वितीय तल तृतीय तल
गौरीशंकर पोद्दार	502,505	चर्तुथ तल
गौरीशंकर पोद्दार	350 वर्गफीट कमोवेस 550 वर्गफीट कमोवेस	बेसमेंट प्रथम तल
अमित कुमार	405	तृतीय तल
अमित कुमार	550 वर्गफीट कमोवेस	ग्राउण्ड तल
अमित कुमार	550 वर्गफीट कमोवेस	बेसमेंट

Ahmar Aftab 22/02/2022

Gauri Shankar Poddar 22/02/2022

Amit Kumar 22/02/2022

JHA Realestate Developers And Marketing Pvt. Ltd.

Director

22/02/2022

Scanned with CamScanner

झा रियल स्टेट डेभलपर्स एण्ड मार्केटिंग प्रा0 लि0 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री विकास कुमार झा	,302,303,304 ,401 403 503 अलावे 6 पार्किंग बेसमेंट में	द्वितीय तल तृतीय तल चतुर्थ तल
झा रियलस्टेट डेभलपर्स एण्ड मार्केटिंग प्रा0 लि0 द्वारा प्रबंध निदेशक 1. श्री विकास कुमार झा	1400 वर्गफीट कमोवेस 1500 वर्गफीट कमोवेस विल्डर का उपरोक्त व्यवसायिक स्पेश सिढ़ी से सटा होगा।	ग्राउण्ड तल प्रथम तल

JHA Realestate Developers
And Marketing Pvt. Ltd.

Director 22/2/22

जिला अवर निबंधक भागलपुर

Gauri Shankar Poddar 22/02/22

Amit kumar 22/2/22

Scanned with CamScanner

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR29269104728070U
Certificate Issued Date	:	14-Feb-2022 01:08 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ BHAGALPUR/ BR-BHG/ BGP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01413764779831O9U
Purchased by	:	JHA REALESTATE DEVELOPERS
Description of Document	:	Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	JHA REALESTATE DEVELOPERS
Stamp Duty Paid By	:	JHA REALESTATE DEVELOPERS
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)

SHCIL BIHAR

Do not write or type below this line

A Realestate Developers
nd Marketing Pvt. Ltd.

Bihari Jha
22/02/2022

QT 0005506301

Statutory Alert:

The authenticity of this Stamp certificate should be verified at www.shcilestamp.com or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.

The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.

In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Scanned with CamScanner

जिला निबंधन कार्यालय, भागलपुर

-:स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन:-

24/1/22

जॉचकर्ता का नाम व पदनामः- [illegible] निरीक्षण की तिथिः- 2324/22

दस्तावेज का संः- टोकन संः- 2324/22

बिक्रेता का नामः- [illegible]

क्रेता का नामः- [illegible]

मौजा- [illegible] वार्ड न0- 3 थाना न0- [illegible]

अंचल.- [illegible] खाता सं0- 41

.खेसरा सं0- 31 [illegible] रकवा- [illegible]

भूमि की किस्म- [illegible]

संरचना/फ्लैट का विवरण- [illegible]

पेड़ एवं अन्य विवरण-

रोड का नाम- [illegible] होल्डिंग नं0- 10, 10A 10B

अवस्थितः:- शहरी/पेरिफेरल/ग्रामीण-



-:चौहदी:-

उत्तरः- [illegible] दक्षिणः- [illegible]

पूरबः- [illegible] पश्चिमः- [illegible]

अंतरित भूमि की अवस्थितिः- सरंचना सहित/रहित

जॉचकर्ता का अभिमतः- [illegible]

भूमि की प्रकृति- [illegible]

रकवा- 12.725 - प्रति डिसमल मूल्य- 1800000 - 0

सरंचना की प्रकृति- [illegible]

क्षेत्रफल- [illegible] (लंबाई- [illegible] चौडाई [illegible] एवं ऊँचाई [illegible]

प्रति वर्गफिट मूल्य- [illegible]

पेड़ एवं अन्य- [illegible]

22/02/2022

लेखकारी का हस्ताक्षर

Gauri Shankar Poddar

22/02/22

JMA Realestate Developers And Marketing Pvt. Ltd.

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

Director 22/02/2022

जॉचकर्ता का हस्ताक्षर

जिला निबंधन पदाधिकारी

भागलपुर

Scanned with CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

...issible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the ...ian 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.	462000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	482500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	21000	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-	21000

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

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

Registering Officer
Bhagalpur

Date: 22/02/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Bhagalpur on Tuesday, 22nd February 2022 by Md. Ahmar Aftab Dr. Abdul Matin by profession Others. Status : Executant.

जिला निबंधक भागलपुर

Registering Officer
Bhagalpur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date: 22/02/2022**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Md. Sharukh Khan' age '28' Sex 'M', 'Md. Moiz Khan', resident of 'Khan Khanta Kinara Tahwalpur,ps.-Lodipur,distt.-Bhagalpur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Office
Bhagalpur

Date : 22/02/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Bhagalpur in Book 1 Volume No. 40 on pages on 477 -492, for the year 2022 a... stored in CD volume No. CD-6 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Offi...
Bhagalp...

Date : 22/02/2022

Token No. : 2324 Year : 2022 S.No. : 2293 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 23...

4:03:...

Scanned with CamScanner