



Author
& Not
Markha



डेवलपमेंट एग्रीमेंट

यह एकरारनामा आज दिनांक:- 07/10/2010 ई. को निम्नलिखित पक्षों के बीच किया जाता है।

लेख्यकारी :- भूखण्ड स्वामी... (प्रथम पक्ष)

श्रीमती सीता देवी पति श्री नागेश्वर मंडल जाति कुर्मी, पेशा- गृहिणी, निवास के० के० हाउस मकान सं०- 24, जगरन्नाथ विहार, न्यू पुन्दाग, थाना- जगरन्नाथ, जिला- राँची।

लेख्यधारी :- विकासकर्ता..... (द्वितीय पक्ष)

पार्वती कंस्ट्रक्शन, प्रोप्राइटर, श्री अशोक कुमार गहलौत पिता श्री राम प्रवेश गहलौत साकिन MIG/MF- 90, सहजानंद चौक, हरमू राँची, थाना- अरगोडा, जिला राँची-834002 में अवस्थित है। भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय है जिनका संबंध भूखण्ड स्वामी के भूखण्ड निहित प्रतिनिधि उत्तराधिकारी एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

सीता देवी

लेख्य प्रकार:- भूखण्ड विकास एकरारनामा (डेवलपमेंट एग्रीमेंट)

भूमि का विवरण:- मौजा- पुन्दाग, थाना न०-228, रेवेन्यू थाना जगरन्नाथपुर, थाना- जगरन्नाथपुर (पुन्दाग ओपी0), खाता नं०-200, सर्वे प्लॉट नं०- 4982, सब प्लॉट नं०-4982 /सी, रकबा- 2½ (ढाई) कट्टा जमीन विकास कार्य हेतु दिया जा रहा है जो राँची नगर निगम एवं राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार के अन्तर्गत है।

उक्त जमीन दि० 6 अगस्त, 2004 ई को 1. राम चन्द्र सिंह, 2. उदय चन्द्र सिंह दोनों पिता श्री कैलाश विहारी सिंह, जाती- कुर्मी, पेशा- नौकरी, निवास- शिवपुरी कालोनी, हिनू, थाना- डोरंडा, जिला- राँची के द्वारा 1. श्रीमती अलका कुमारी सिन्हा पति श्री सुनील कुमार सिन्हा 2. श्रीमती सीता देवी पति श्री नागेश्वर मंडल केशरी, जाती- कुर्मी, पेशा- गृहिणी, निवास- के० के० हाउस, मकान सं०-

सीता देवी
08/10/2010



24, जगरन्नाथ विहार, न्यू पुन्दाग, थाना- जगरन्नाथपुर (पुन्दाग ओ०पी०), जिला- राँची को विक्रय किया गया। दोनों बराबर के जमीन में हिस्सेदार है।

उक्त 05 (पाँच) कट्टा जमीन के आधे के हिस्सेदार श्रीमती अलका कुमारी सिन्हा ने अपने हिस्से का 2½ (ढाई) कट्टा जमीन दि०- 24 जनवरी, 2006 ई को श्रीमती सीता देवी पति श्री नागेश्वर मंडल केशरी जाती- कुर्मी, पेशा- गृहिणी, निवास- के० के० हाउस माकन सं०- २४, जगरन्नाथ विहार, न्यू पुन्दाग, थाना- जगरन्नाथ, जिला- राँची को विक्रय किया गया है।

वर्तमान में उक्त विक्रय पत्र के आधार पर खाता सं०- 200, सर्वे प्लॉट सं- 4982, सब प्लॉट सं- 4982/ सी, रकबा- 2½ (ढाई) कट्टा जमीन से स्वामी श्रीमती सीता देवी पति श्री नागेश्वर मंडल केशरी जाती- कुर्मी, पेशा- गृहिणी, निवास- के० के० हाउस माकन सं०- २४, जगरन्नाथ विहार, न्यू पुन्दाग, थाना- जगरन्नाथ, जिला- राँची हैं।

जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है :-

उत्तर :- 16 फिट का प्रस्तावित पथ, दक्षिण:- टॉड नथुआ मुण्डा, पूरब:- संतोष कुमार वगैरह, पश्चिम:- टांड जुगनु महतो।

चौहद्दी माप में :-

उत्तर:- पूरब से पश्चिम 43 फीट, दक्षिण:- पूरब से पश्चिम 37 फीट, पूरब:- उत्तर से दक्षिण 86 फीट 09 इंच, पश्चिम:- उत्तर से दक्षिण 97 फीट।

संदर्भ

यह कि ऊपर खाता नं०-200, सर्वे प्लॉट नं०-4982, सब प्लॉट नं०-4982 / सी, रकबा-2½ (ढाई) कट्टा में वर्णित प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी हैं, तथा वर्णित भूखण्ड निर्विवाद रूप से भूखण्ड स्वामी के दखल-कब्जा में चला आ रहा है जिसका सर्वे 1934-35 ई. के खतियान में विशनाथ महतो वगैरह के नाम से दर्ज है। खतियानी रैयतों के बीच बटवारा होकर उक्त भूमि श्री ब्रजु मोहन महतो पिता स्व० लालदेव महतो जाति कुर्मी पेशा कृषि निवास स्थान पुन्दाग था० जगरन्नाथपुर राँची के हक वो हिस्सा में मिला और पूर्व विक्रेता ब्रजु महतो उक्त भूमि पर शांति पूर्वक दखलकार रहे। श्री ब्रजु महतो ने मुल्य लेकर पाँच कट्टा भूमि दि०- 19/05/2001 ई. को विक्रेता के पक्ष में बिक्री कर दिये जिसकी निबंधन राँची सब रजिस्ट्री ऑफिस में बुक नं०- 1, भो०नं०- 130ए., पेज नं०- 63 से 89, निबंधन सं०- 5446, वर्ष- 2001ई० में दर्ज है और अपना नाम रातू अंचल मे दाखिलखारिज वाद सं०- 183 आर. 27 वर्ष-2001-

द्वारा नामांकित करवाकर भूमि पर शांति पूर्वक दखलकार चले आते हैं, और दोनों का हिस्सा बराबर

सीता देवी
08/10/2010



है। आधे के हिस्सेदारी श्रीमती अलका कुमारी सिन्हा ने अपने हिस्से का 2½ (ढाई) कट्टा जमीन दि०- 24 जनवरी, 2006 ई को श्रीमती सीता देवी पति श्री नागेश्वर मंडल केशरी जाती- कुर्मी, पेशा- गृहिणी, निवास- के० के० हाउस माकन सं०- २४, जगरन्नाथ विहार, न्यू पुन्दाग, थाना- जगरन्नाथ, जिला- राँची को बिक्रय किया है, एवं वर्तमान में श्रीमती सीता देवी भूमि पर शांति पूर्वक दखलकार चले आते हैं।

यह कि लेख्यधारी द्वितीय पक्ष एक भूमि विकासकर्ता एवं भवन निर्माता हैं, एवं इन्होंने खाता नं०-200 के भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु लेख्यकारीयों से बातचीत की और दोनों पक्ष अपने-अपने कानूनी सलाहकारों से राय मशविरा करके अपने पूर्ण शारीरिक एवं मानसिक स्वास्थ्य हालत में बिना किसी के जोर-दबाव के उक्त जमीन में बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कराने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के साथ भूखण्ड निर्माण एवं विकास एकरारनाम दोनों पक्षों की सहमति से निर्धारित निम्नलिखित शर्तों पर कर रहे है :-

(क) यह कि इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा वह विकासकर्ता पूर्ण वहन करेंगे।

(ख) यह कि एकरारनामा पर हस्ताक्षर के बाद विकासकर्ता भूखण्ड स्वामी के अनुमति से उक्त जमीन के विकास के लिए अवलिम्बर तथा दोनों पक्षों की सहमति से एक नक्शा बनायेंगे।

(ग) यह कि भूखण्ड स्वामी को उपर्युक्त नक्शा को आर.आर.डी.ए./ राँची नगर निगम से अनुमति लेने के लिए भूखण्ड स्वामी को विकासकर्ता के हस्ताक्षर से अनुमति आवेदन जमा किया जायेगा। इसमें किसी भी पक्ष को एतराज नहीं होगा। तथा इसमें जो भी खर्च होगा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

(घ) यह कि खाता नं०- 200 में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्ता अपने पूर्ण खर्च पर बहुमंजिला भवन का निर्माण करेंगे तथा इसमें भूखण्ड स्वामी का शुरू से अन्त तक एक पैसा भी खर्च नहीं होगा।

(ङ) यह कि उपरोक्त भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला भवन का नाम "दुर्गा अपार्टमेंट" रहेगा।

(च) यह कि लेख्यधारी विकासकर्ता द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण करने के पश्चात कुल निर्मित क्षेत्रफल का कूल दो फ्लैट लगभग (प्रति 820 एस.एफ.टी. सुपर विल्डप ऐरिया) दो बेड रूम का स्वामी लेख्यकारी को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ देंगे, तथा शेष फ्लैट विकासकर्ता लेख्यधारी को होगा जो बेचने या बंधक रखने के लिए स्वतंत्र है। फ्लैट का विवरण निम्नोक्त है :- बेड रूम:- 12X10, का दो, ड्राईंग /डाईनिंग स्पेस- 18X10, किचन:- 10X6, बाथरूम:- 10X4 का दो, बेड रूम का बालकॉनी:-5X4, ड्राईंग /डाईनिंग बालकॉनी:- 10X4 के अनुपात से लगभग होगा।



शेयर:- प्रथम पक्ष का भूखण्ड स्वामी का - दो फ्लैट, लगभग (प्रति 820 एस.एफ.टी. सुपर विल्डप ऐरिया) दो बेड रूम का।

द्वितीय पक्ष का विकासकर्ता का - प्रथम पक्ष को दो फ्लैट देने के बाद बचा शेष फ्लैटें।

(छ) यह कि भूखण्ड स्वामी और विकासकर्ता का फ्लैट गैर पार्किंग दोनों में उक्त शेयर के मुताबिक अधिकार होगा खाली हिस्से एवं पार्किंग का उपयोग भूखण्ड स्वामी और विकासकर्ता समान रूप से उपयोग व उपभाग करेंगे।

(ज) यह कि बहुमंजिला भवन का निर्माण आर.आर.डी.ए. राँची / नगर निगम, राँची के नक्शे के अनुसार होगा लेकिन विकासकर्ता बहुमंजिला भवन का निर्माण अपने खर्च से स्वयं करायेंगे। भवन निर्माण के समय से ही ब्लॉकों में वाटर पम्प एवं बिजली की व्यवस्था इनके द्वारा -की जायेगी।

(झ) यह कि खाता नं०- 200 में वर्णित जमीन पर विकासकर्ता आर.आर.डी.ए. राँची/ नगर निगम, राँची से नक्शा स्वीकृत होने के दिन से दो वर्षों के अन्दर निर्माण कार्य आवश्यक पूरा करेंगे। विशेष परिस्थिति में इसके अतिरिक्त छः माह का समय और ग्रेस समय के अन्दर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा भूखंड स्वामी को 1,000/- (एक हज़ार) रुपया प्रति माह हर्जाना देना होगा तथा आपसी सम्बन्ध अच्छा रहने पर अवधि और बढ़ाई जा सकती है।

(ञ) यह कि भूखण्ड स्वामी तथा इनके उत्तराधिकारी को यह अधिकार होगा कि विकास कार्य क अन्तर्गत निर्माण कार्यों का निरीक्षण कर सकते हैं।

(ट) यह कि इस एग्रीमेंट के तहत द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के दौरान कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का कुल समावेश विकासकर्ता द्वितीय पक्ष स्वयं करेंगे। पूंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष के हिस्सा का खरीदार किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्था के आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य और ऋण उगाही अपने शेयर क्षेत्र पर ही करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्रुत प्रथम पक्ष अथवा भूखण्ड स्वामी का हिस्सा विकासकर्ता बंधक नहीं रखेंगे।

(ठ) यह कि भूखण्ड स्वामी खाता नं०- 200 में, वर्णित भूखण्डों का दखल-कब्जा को विकासकर्ता को विकास हेतु दिया जाता है, तथा बहुमंजिला ईमारत निर्माण के बाद विकासकर्ता और भूखण्ड स्वामी को अपने-अपने उपरोक्त हिस्सा के फ्लैटों के आवंटन हेतु एकरारनामा करने का अधिकार रहेगा। उपभोग करने का या स्थानान्तरण विक्रय पत्र, एग्रीमेंट, किरायानामा आदि वांछित राशि लेकर करने का अधिकार होगा। वांछित राशि लेकर अलग से विलेख का निष्पादन कर सकते हैं।

सीता देवी

08/10/2010



(ड) यह कि भूखण्ड स्वामी विकासकर्ता को अलग से एक मुछ्तारनामा आवश्यकतानुसार करेंगे, जिसके शर्तों के अनुसार उपरोक्त विकासकर्ता को कोई भी विकास कार्य या इसके संबंध में निर्माण कार्य करने में या पढ़ने-लिखने में या भवन निर्माण संबंधी नक्शा बनाने या पारित कराने में और भवन निर्माण सामग्री आदि के प्राप्त करने या इकट्ठा करने में किसी प्रकार की असुविधा या रूकावट का समाना न करना पड़े और यदि कोई विवाद या मामला मुकदमा इत्यादि आ पड़े तो इसका निराकरण करेंगे जिससे निर्माण कार्य सुचारु रूप से तथा सुविधा से निर्विवाद रूप से चलता रहे।

(ढ) यह कि सरकारी नीतियों के कारण मुकदमा या न्यायालय के आदेश के तहत अगर निर्माण कार्य रूक जाये तो ऐसी हालत में विकासकर्ता का दोष नहीं होगा। रुके हुए समय की अवधि को आग बढ़ा दिया जायेगा।

(ण) यह कि विकासकर्ता सभी संबंधित व्यक्ति जैसे रचनाकार अभियंता एवं ठीकेदार की नियुक्ति के लिए प्राधिकृत किए जाते हैं तथा इसके खर्च भी स्वयं वहन करेंगे।

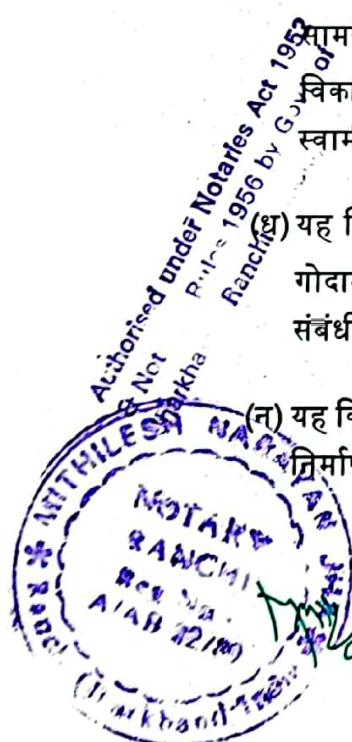
(त) यह कि बहुमंजिला भवन योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सीमेंट, औजार, ईट, लोहा, विद्युत कनेक्शन आदि अन्य संबंधित कार्यों हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन विकासकर्ता कर सकते हैं।

(थ) यह कि भूखण्ड से संबंधित मूल दस्तावेज भूखण्ड स्वामी के पास ही सुरक्षित रहेगा। विकासकर्ता को कार्यालय में उपयोग हेतु फोटो स्टेट या छायाप्रति दिया जायेगा। जरूरत पड़ने पर मूल दस्तावेज भूखण्ड स्वामी कार्यालय में प्रस्तुत करेंगे।

(द) यह कि विकासकर्ता बहुमंजिला भवन का निर्माण बहुत अच्छे किस्म तथा बढ़िया भवन निर्माण सामग्री परिशिष्ट सं.-1 के अनुसार ही करेंगे। परिशिष्ट सं.1 एकरारनामा का अंग है, परन्तु विकासकर्ता द्वारा विपरित कार्य करने पर या खराब सामान लगाने पर प्रथम पक्ष: भूखण्ड स्वामी को हस्तक्षेप करने का अधिकार रहेगा तथा विकासकर्ता को उसका क्षतिपूर्ति देना होगा।

(ध) यह कि विकासकर्ता को अधिकार होगा कि भवन निर्माण स्थल पर साईन बोर्ड, आफिस या गोदाम आदि का निर्माण स्थल पर आवश्यकतानुसार अपने खर्च से बनायेंगे वो उक्त निर्माण संबंधी समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित अपने खर्च पर कर सकते हैं।

(न) यह कि विकासकर्ता आर.आर.डी.ए. राँची/ नगर निगम, राँची द्वारा स्वीकृत नक्शा अनुसार ही निर्माण करेंगे। इसमें कोई गलती नहीं करेंगे अन्यथा इसकी जिम्मेवारी इन्हीं पर होगी।



जेरनेटर और ट्रासफार्मर एंव लिफ्ट तथा सेवरेज और समरसेविल पम्प।
भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष तथा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उपरोक्त सभी बातों पर सहमत हैं तथा वादा
करते हैं कि मिल जुल कर इस कार्य को पूरा करेंगे।

सीता देवी

08/10/2010

भूखण्ड का स्वामी का हस्ताक्षर

Asst. Com. Ranchi
8/10/2010
विकासकर्ता का हस्ताक्षर

गवाह

1. Jagdishwar Mandel Beelhari

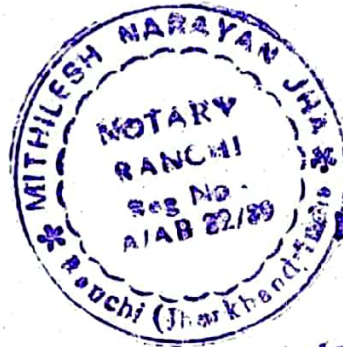
2. रविशंकर

~~बैकें चतरा~~

I. D. by
1

Anil Kumar
Advocate

Enr No- 250/08
Civil Court Ranchi



NOTARY PUBLIC
RANCHI

Authorized under Notaries Act 1956
& Notaries Rules 1956 by Govt. of
Jharkhand Ranchi (India)