

1122

10/21



Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : 844b0a1778ee1cbde911

Receipt Date : 01-Apr-2021 01:33:15 pm

Receipt Amount : 100/-

Amount In Words : One Hundred Rupees Only

Token Number : 20210000042554

Office Name : SRO - Ranchi Urban3

Document Type : Development Agreement

Payee Name : MS JAI GANPATI CONSTRUCTION THRO
ITS DIRECTOR SUDHANSHU (Vendee)

GRN Number : 2105320077



अधिनियम 21 For Office Use दयापुर
न-सी एक्ट 1908 की धारा के अधीन
भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 के अनुसूची
1 या 1 का सं. 5 के अधीन यथावत स्टाम्प
(स्टाम्प शुल्क से विमुक्त या स्टाम्प शुल्क
बाधेक्षित नहीं)

निर्देशक पदाधिकारी
राजकीय क्षेत्र-3, राँची

2-4-2021

MS JAI GANPATI CONSTRUCTION
RANCHI
21/4/21

इस रसीद का उपयोग केवल एक ही दस्तावेज पर मुद्रांक शुल्क का भुगतान के प्रमाण हेतु ही किया जा सकता है। पुनः प्रिन्ट कर अथवा फोटो कॉपी आदि द्वारा इसी रसीद का दूसरे दस्तावेज पर मुद्रांक शुल्क का भुगतान के प्रमाण हेतु उपयोग भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 62 अन्तर्गत दण्डनीय अपराध है।



जाति - भूमिहार

D. Agreement

R. Com

R. Com

577019 x 14 etc

मिसा दरिका पेजे-के जिला न किमा,

पुलन प्रति बलिन शरी मे

राजा नो 04 (याद) मे

मिला

314

314

विकास एकरारनामा

यह विकास (डेवलपमेन्ट) पत्र आज दिनांक ... 3 ... माह ... सन् 2021

ई0 को जमीन मालिकों एवं विकासकर्ता के बीच सम्पन्न होता है :-

1. लेख्यकारी (OWNER) का नाम एवं पूरा पता :- श्री सहजानन्द शर्मा उम्र ..

.. वर्ष, पिता स्व0 बांके प्रसाद शर्मा, दादा स्व0 कैलाश शर्मा, जाति-भूमिहार,

धर्म-हिन्दु, पेशा-सेवानिवृत्त, स्थायी निवासी ग्राम - हरबंशपुर, थाना-मसौड़ी,

जिला-पटना, राज्य-बिहार, वर्तमान निवास स्थान-बी/1004, सेक्टर II, धुर्वा,

पोस्ट-धुर्वा, थाना-जगरनाथपुर, जिला-रांची, झारखण्ड।

UID - 2519 8343 3665, FAN - AOCTS8986B, Mobile - 9431355315

भारतीय नागरिक ... प्रथम पक्ष।



1

सहजानन्द शर्मा



सहजानन्द शर्मा
31/11/21

2. लेख्यधारी (DEVELOPER) का नाम एवं पूरा पता :- मेसर्स जय गणपति कन्स्ट्रक्शन, रजिस्ट्रेशन सख्या 20BESPS8724NIZA, पता - दुकान सख्या 2/एस 16, दिल्ली कैटीन मार्केट, सेक्टर-2, जिला - रांची, राज्य-झारखण्ड, पिन-834004 द्वारा डायरेक्टर/निदेशक श्री सुधांशु, उम्र 46 वर्ष, पिता स्व0 अखौरी शारदा चरण, दादा स्व0 अखौरी भगवती चरण, जाति-कायस्थ, धर्म-हिन्दु, पेशा-व्यापार, निवास स्थान-सी. डी-37, सेक्टर 2, धुर्वा, पोस्ट-धुर्वा, थाना-जगरनाथपुर, जिला-रांची, झारखण्ड।
- UID - 6821 5097 9907, PAN - BESPS8724N, Mobile - 9709099953

भारतीय नागरिक ... द्वितीय पक्ष।

(प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष संबोधनो में जब तक संदर्भ के अनपेक्षित अथवा प्रसंग के प्रतिकूल न हो उनके अपने - अपने वारिस, उत्तराधिकारी, प्रशासक, निष्पादनकर्ता, प्रतिनिधि करपरदाज वगैरह भी सम्मिलित समझे जायेंगे)

3. लेख्य प्रकार - आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेन्ट बनाने हेतु डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट
4. सम्पत्ति का विवरण - रकबा 14 डीसमिल, भूमि हकीयत, रैयती, कायमी, खरीदगी एवं दखली वाके मौजा - गुटूवा, थाना - नगड़ी, थाना नं0 - 138, जिला - रांची के अन्तर्गत आर0 एस0

खाता नं0	प्लॉट नं0	रकबा
4	1143	05 डीसमिल
	1144	09 डीसमिल
	कुल रकबा	14 डीसमिल

खाता नं0 चार, प्लॉट नं0 ग्यारह सौ तैतालिस, रकबा पांच डीसमिल वो प्लॉट नं0 ग्यारह सौ चौवालिस, रकबा नौ डीसमिल, कुल रकबा चौदह डीसमिल भूमि का विकास हेतु एकरारनामा कर रहे है, जो नक्शा में लाल रंग से रंगकर दशप्रया गया है जिसकी चौहदी निम्न है-



सहायक नरेश मनी

सहायक नरेश मनी
01/11/21

- उत्तर - 20 फीट चौड़ा रास्ता
दक्षिण - सब प्लॉट नं० 1144/49
पूरब - 20 फीट चौड़ा रास्ता
पश्चिम - सब प्लॉट नं० 1143/51 एवं 52

संदर्भ

विदित हो कि मौजा - गुटूवा, थाना - नगड़ी, थाना नं० - 138, जिला - रांची, खाता नं० - 4, प्लॉट नं० - 1143 एवं 1144 की भूमि आर० एस० खतियान में बकास्त मालिक दर्ज है एवं नाम लगान पाने वाला लाल हरखनाथ शाहदेव के नाम से दर्ज है।

यह भी विदित हो कि मौजा - गुटूवा, थाना - नगड़ी, थाना नं० - 138, जिला - रांची, खाता नं० - 4, प्लॉट नं० - 1144 एक टुकड़ा भूमि को पूर्व जमीन मालिक लाल भोला नाथ शाहदेव पिता लाल किष्टो काली नाथ शाहदेव, निवासी ग्राम - गुटूवा, थाना - रातु, जिला - रांची ने एक पारिवारिक बंटवारा पत्र संख्या - 619 के द्वारा हासिल किये थे। जिसका बुक नं० 1, भोलुम नं० 3, पेज नं० 293 से 333, वर्ष 1947 ई० है जो निबंधन कार्यालय रांची में पंजीबद्ध है।

यह भी विदित हो कि मौजा - गुटूवा, थाना - नगड़ी, थाना नं० - 138, जिला - रांची, खाता नं० - 4, प्लॉट नं० - 1143 एक टुकड़ा भूमि को पूर्व जमीन मालिक लाल उदय नाथ शाहदेव, निवासी ग्राम - गुटूवा, थाना - रातु, जिला - रांची ने एक पारिवारिक बंटवारा पत्र संख्या - 619 के द्वारा हासिल किये थे। जिसका बुक नं० 1, भोलुम नं० 3, पेज नं० 293 से 333, वर्ष 1947 ई० है जो निबंधन कार्यालय रांची में पंजीबद्ध है।

यह भी विदित हो कि लाल उदय नाथ शाहदेव ने मौजा - गुटूवा, थाना - नगड़ी, थाना नं० - 138, जिला - रांची, खाता नं० - 4, प्लॉट नं०

लाल उदय नाथ शाहदेव
31/5/21



लाल उदय नाथ शाहदेव

- 1143 एक टुकड़ा भूमि को अपनी पुत्री कल्पना कुमारी को दान कर दिये। जिसका दान पत्र संख्या - 4742, वर्ष 1972 ई० है।

यह भी विदित हो कि लाल भोला नाथ शाहदेव पिता लाल किष्टो काली नाथ शाहदेव, निवासी ग्राम - गुटूवा, थाना - रातु, जिला - रांची एवं कल्पना कुमारी पिता लाल उदयनाथ शाहदेव, निवासी ग्राम - गुटूवा, थाना - रातु, जिला - रांची ने अपनी-अपनी भूमि में मौजा - गुटूवा, थाना - नगड़ी, थाना नं० - 138, जिला - रांची, खाता नं० - 4, प्लॉट नं० - 1143, रकबा 05 डीसमिल एवं प्लॉट नं० - 1144, रकबा 09 डीसमिल, कुल रकबा 14 डीसमिल जमीन को एक निबंधित विक्रय पत्र के द्वारा श्री सहजानन्द शर्मा (लेख्यकारी) को बिक्री कर दिये तथा जमीन पर दखलकार बना दिये। जिसका बुक नं० 1, भोलूम नं० 46, पेज नं० 59 से 69, डीड नं० - 463/83, दिनांक 13.01.1983, वर्ष 1983, दस्तावेज तैयारी दिनांक 25.08.1984 ई० है जो निबंधन कार्यालय रांची में पंजीबद्ध है।

यह भी विदित हो कि खरीदगी के बाद लेख्यकारी उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण दखलकार हुए तथा अपने नाम से रातु अंचल हाल अंचल नगड़ी जिला रांची में दाखिल खारिज वाद संख्या 31आर27/1988-89 के द्वारा दाखिल खारिज कराकर साल ब साल मालगुजारी का भुगतान कर रसीद प्राप्त करते चले आ रहे हैं, जो पंजी 2 के भोलूम नं० 4, पेज नं० 178 में लेख्यकारी के नाम से जमाबंदी कायम है। जिसका वर्ष 2019-20 का रसीद संख्या 0328785749 दिनांक 17.05.2019 ई० है।

यह भी विदित हो कि इस प्रकार लेख्यकारी उपरोक्त अपने खरीदगी भूमि पर शांतिपूर्ण दखलकार चले आ रहे हैं तथा उक्त भूमि पर बहुमंजिला इमारत बनाने की इच्छा जाहिर किये तथा द्वितीय पक्ष इस कार्य में वर्षों से दक्ष है। अतः दोनो पक्षों ने आपस में विचार-विमर्श के बाद यह तय किया कि



सहजानन्द शर्मा
31/1/21

प्रथम पक्ष अपनी उपरोक्त वर्णित जमीन द्वितीय पक्ष को आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए देंगे और द्वितीय पक्ष इसमें यथासंभव जमीन का सुंदर रूप से व्यवहार करते हुए बहुमंजिला आवासीय अपार्टमेन्ट का निर्माण करेंगे।

यह भीविदित हो कि द्वितीय पक्ष इस विकास एकरारनामा के पश्चात् जमीन के एवज में प्रथम पक्ष को कुल निर्माण का 40 प्रतिशत (चालीस प्रतिशत) हिस्सा निर्मित करके देंगे तथा 60 प्रतिशत (साठ प्रतिशत) हिस्सा द्वितीय पक्ष का होगा, जो सुपर बिल्ड अप एरिया के रूप में होगा।

यह कि द्वितीय पक्ष उक्त भूमि पर बनने वाली बहुमंजिला ईमारत का निंबधित विकास एकरारनामा के 06 (छः) माह के अन्दर आवेदन देकर नक्शा पास करा लेंगे तथा नक्शा पास होने के बाद द्वितीय पक्ष 24 (चौबीस) माह के अन्दर उक्त भूमि पर बहुमंजिला ईमारत का कार्य पूर्ण रूप से करा लेंगे एवं प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौंप देंगे, एवं अतिरिक्त समय में 06 (छः) माह होगी। यदि निर्माण कार्य किसी ऐसी घटना के कारण रुका हो जिस पर डेवलपर को कोई अधिकार नहीं है, किसी प्राकृतिक आपदा, दंगा के तहत विलम्ब के लिए डेवलपर दोषी नहीं होगा तथा इस अवधि की गिनती नहीं की जायेगी।

1. नक्शा बनाने में प्रथम पक्ष का विचार लेना जरूरी है।
2. नया भवन – उपरोक्त जमीन पर बनने वाले बहुमंजिला आवासीय भवन जो रांची क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण, रांची या अन्य समक्ष पदाधिकारी/कार्यालय रांची के द्वारा स्वीकृत दिये गये नक्शे के अनुसार बनाया जायेगा।
3. पार्किंग क्षेत्र एवं उपरी छत में उपरोक्त 40 प्रतिशत एवं 60 प्रतिशत ही रहेगा अगर उपरी छत में किसी प्रकार का निर्माण कार्य होता है तो वैसी स्थिति में दोनो पक्ष की सहमति आवश्यक होगी।



4. सामान्य क्षेत्र (जिसका उपयोग प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष समान रूप से करेंगे, जैसे भवन के निर्मित क्षेत्र में सीढ़ी, रास्ता, लिफ्ट, गैलरी, पम्प रूम, ट्युबवेल, पानी की टंकी, सार्वजनिक उपक्रम, साधन, सुविधाएँ, कॉरीडोर, लॉबी, पानी पम्प, स्टाफ का कमरा, लिफ्ट की जगह, सुरक्षा प्रहरी का कमरा, जेनेरेटर का स्थान, इत्यादि बोरिंग, जमीन के अंदर, पानी जमा करने वाला जलाशय, सबसे उपरी छत की पानी टंकी, बिजली सप्लाई के लिए की गई वायरिंग मीटर, तथा अन्य सामान (व्यक्तिगत फ्लैटो में लगाये गये बिजली फिटिंग को छोड़कर) जल निकासी की नालियां, मलवहन प्रणाली तथा वर्षा जल निकासी के पाईप लाईन, वाटर हार्वैस्टिंग सिस्टम, चहारदिवारी, दीवार, गेट, द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष के प्रस्ताव को मानकर द्वितीय पक्ष, उपरोक्त भूमि पर बहुमंजिला आवासीय भवन बनाकर विकसित करने हेतु निम्नलिखित शर्तों पर तैयार हुए एवं ये सारा खर्च द्वितीय पक्ष ही करेंगे।

क) यह कि द्वितीय पक्ष किसी को भी यह विकास कार्य हस्तांतरण नहीं कर सकते हैं यह निर्माण से संबंधित सभी कार्य मेसर्स जय गणपति कन्स्ट्रक्शन के अन्तर्गत पूर्ण करेंगे।

5. यह कि दोनो पक्षों के सहमति से भवन का नाम "नंदन इन्क्लेव" होगा।
6. यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह लिखित आश्वासन देते हैं कि उपरोक्त भूमि (जमीन) सभी प्रकार से ऋण-भार, पाक-साफ, वाद-विवाद से मुक्त है, अगर भवन निर्माण के समय किसी भी प्रकार का जमीन से संबंधित वाद या विवाद उत्पन्न होता है तो उसकी सारी जिम्मेवारी प्रथम पक्ष की होगी। या इस बाबत में जो भी खर्च आयेगा वह खर्च द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।



21/11/21
राजेश कुमार शर्मा

7. यह कि सभी निर्माण कार्य नवशा के नियमानुसार नहीं होने पर या दूसरी अनियमितता पर भी प्रथम पक्ष सवाल उठा सकता है तथा कार्य स्थागित करने का अधिकार होगा।
8. यह कि समयानुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधीन भवन में किसी तरह का फेर-बदल करना पड़े तो भवन निर्माता (द्वितीय पक्ष) प्रथम पक्ष की सहमति से ही कर सकते हैं।
9. यह कि इस भूखण्ड में भवन निर्माण के क्रम में या किसी भी समय द्वितीय पक्ष या क्रेता के द्वारा लिया गया किसी प्रकार का वित्तीय लेन-देन, ऋणभार, कर्ज, भवन निर्माण सामग्री का भुगतान का जिम्मेवारी प्रथम पक्ष की नहीं होगी।
10. यह कि भवन निर्माण संबंधित किसी भी दुर्घटना से संबंधित विवाद के लिए उत्तरदायित्व प्रथम पक्ष नहीं होगा।
11. यह कि भवन निर्माण के दरम्यान प्रथम पक्ष कभी भी निर्माण कार्य का जांच कर सकते हैं जांच के क्रम में किसी भी प्रकार की गड़बड़ी पाई जाती है तो प्रथम पक्ष के सुझाव का द्वितीय पक्ष पालन करेंगे, अगर पालन नहीं करते हैं तो ऐसी स्थिति में प्रथम पक्ष काम रोक सकते हैं। इसका हर्जाना द्वितीय पक्ष का होगा।
12. यह कि द्वितीय पक्ष पार्किंग क्षेत्र का उपयोग करने के लिए किसी भी बाहरी व्यक्तियों को नहीं देगे। (जो इस अपार्टमेन्ट का सदस्य ना हो)।



राधा नरेश शर्मा

31/1/21
निर्माण कार्य

13. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष नक्शा बनने के उपरांत अपने-अपने हिस्से का चयन ऑनर लोकेशन के समय कर लेंगे एवं हर फ्लोर में प्रथम पक्ष 40 प्रतिशत हिस्सा द्वितीय पक्ष भी हर फ्लोर में 60 प्रतिशत हिस्सा (सुपर बिल्ट-अप एरिया) होगा।

यह कि द्वितीय पक्ष आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेन्ट के निर्माण के क्रम में या उसके पश्चात् अपने हिस्से के फ्लैट्स एवं गाड़ी रखने की जगह यानि 60 प्रतिशत निर्मित आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेन्ट को बिक्री करने हेतु एकरार करेंगे, विक्रय तथा पूर्ण पैसा प्राप्त करेंगे। प्रथम पक्ष आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेन्ट के निर्माण के पूर्व या पश्चात् अपने हिस्से के फ्लैट्स एवं गाड़ी रखने की जगह यानि 40 प्रतिशत निर्मित आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेन्ट को बिक्री करने हेतु एकरारनामा करेंगे या अपने शेयर प्रथम पक्ष रख सकते हैं, बिक्री करेंगे तथा पूर्ण पैसा प्राप्त करेंगे या दोनो अपने-अपने हिस्से की आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेन्ट में जैसे चाहें उपयोग एवं उपभोग में लायेंगे इसमें दोनो पक्ष किसी प्रकार का आपत्ति नहीं करेंगे। यदि ऐसा करेंगे तो वो कानूनन गलत एवं नाजायज होगा एवं झारखण्ड अपार्टमेन्ट एक्ट 2011 की धारा 5 (1) के अन्तर्गत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक, यथा विकासकर्ता/प्रवर्तक तथा भू-स्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने या हस्तांतरित करने का अधिकार प्राप्त होगा।

यह कि इस एकरारनामा के पश्चात् भविष्य में दोनो पक्षों के बीच किसी बात को लेकर विवाद उत्पन्न होता है तो वैसी स्थिति में दोनो पक्ष एक Arbitrator नियुक्त करेंगे तथा Arbitrator जो भी समाधान निकालेंगे उसकी प्राथमिकता लिखित रूप से दी जायेगी तथा दोनो पक्ष इसका



सुजा नरु सुजा

3/1/21

सुजा नरु सुजा

पालन करेंगे। यदि इसके बावजूद भी अगर आपस में सुलह नहीं हुआ तो रांची के न्यायालय की मदद लेंगे तथा न्यायालय द्वारा दिये गये आदेश का दोनों पक्ष पालन करेंगे।

यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को निम्न कागजात मुहैया करा चुके है।

क) स्वामित्व के कागज की छायाप्रति।

ख) दाखिल खारिज रसीद

ग) मालगुजारी रसीद

1. यह कि प्रथम पक्ष अंचल कार्यालय से अद्यतन रसीद कटवाकर मुहैया करावायेंगे तथा द्वितीय पक्ष भूमि की नापी एवं भूमि से संबंधित सभी प्रकार का लोकेशन देखकर संतुष्ट हो चुके है। भूमि चारो तरफ चहारदिवारी से घेरा हुआ है।
2. यह कि भवन निर्माण में किसी तरह का खर्च होगा उसका हिसाब-किताब, लेन-देन से किसी तरह का कोई उत्तरदायित्व प्रथम पक्ष या उसके वारिसान या उसके उत्तराधिकारियों को नहीं रहेंगा।
3. यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह भी आश्वासन देते है कि उक्त भूमि सभी प्रकार से पाक-साफ, ऋण-भार से मुक्त है तथा इस भूमि पर किसी अन्य का कोई हक-हकीयत नहीं है। साथ ही यदि उक्त भूमि पर निर्माण करवाते समय कोई तीसरा पक्ष अपना हक या अधिकार जाहिर करता है तो उसके मुक्त करवाने की जिम्मेवारी प्रथम पक्ष की होगी।
4. यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार देते है कि उक्त भूमि पर मकान का नक्शा बना कर रांची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, रांची के कार्यालय वो अन्य जहां से आवश्यक हो पास करवायें।



2/11/21
सुधीर कुमार शर्मा

5. यह कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्सा का पार्किंग निर्माण के पश्चात् किसी वैसे व्यक्ति अथवा संस्था को बिक्री नहीं कर सकेंगे जो इस बहुमंजिला आवासीय अपार्टमेन्ट का किसी इकाई का खरीददार नहीं है।
6. यह कि बिल्डिंग पूर्ण होने के बाद तथा हस्तांतरण होने पर प्रथम पक्ष भी प्लैट ऑर्नर संगठन के सदस्य बनेंगे तथा जो भी रख-रखाव का खर्च होगा अपना हिस्सा का खर्च समिति को देंगे तथा साथ-साथ समिति के नियम का पालन करेंगे।
7. यह कि द्वितीय पक्ष को सामान्य जैसे जेनरेटर, ट्रांसफार्मर, लिफ्ट इत्यादि वाले खर्चों का वहन करना होगा। किसी भी प्रकार का उपकरण या सामग्री जो इस भवन में लगना अनिवार्य है।
8. प्रथम पक्ष इस बात का दावा करते हैं कि उक्त भूमि सभी प्रकार से ऋणभार से मुक्त है और इसमें किसी प्रकार के अन्य भूमि का अतिक्रमण नहीं किया गया है। इस भूमि किसी भी प्रकार का वाद-विवाद लंबित नहीं है और न ही कोई बिक्री हुआ है।
9. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा कॉमन उपयोग के लिए वाटर सप्लाई सिस्टम व जेनेरेटर इत्यादि का उपयोग प्रथम पक्ष भी करेंगे। (वैसे उपयोग में आने वाले उपकरण या सामग्री जिसका उपयोग अन्य लोग भी कर रहे हो)।
10. यह कि प्रथम पक्ष तथा उसके वारिस प्रस्तावित भवन के निर्माण में किसी भी प्रकार का दखलअंदाजी नहीं करेंगे और न ही किसी भी प्रकार का रूकावट करेंगे, बशर्ते लिखे नियम एवं शर्तों के विरुद्ध ना हो। डेवलपर अपना ठीकेदार और अन्य कारीगार, वर्करस आदि बहाल करने तथा उनसे काम करवाने का पूर्ण अधिकार होगा। डेवलपर को किसी सरकारी या गैर-सरकारी संस्था से ईट, लोहा, सिमेन्ट और अन्य



01/11/21
 लक्ष्मी नरेश ठाकुर



कंट्रोल मटेरियल खरीदने तथा उसका कोटा लेने का पूर्ण अधिकार होगा।

11. यह कि द्वितीय पक्ष को विज्ञापन देने तथा आवासीय निर्मित/निर्मानाधीन फ्लैट बुक करने एवं अपने बने हुए (यानि 60 प्रतिशत का) हिस्से को बेचने का पूर्ण अधिकार होगा। दोनो पक्षों के बंटवारे के पश्चात् प्रथम पक्ष अपने हिस्से (Share) संबंधित अपनी इच्छानुसार विक्रय-पत्र (सेल-डीड) का निष्पादन करेंगे या अपने उपयोग में ला सकेंगे।
12. यह कि डेवलपर इस प्रस्तावित निर्माण से संबंधित सभी नफा एवं नुकसान का स्वयं भागी होगा।
13. यह कि उपर वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के संबंध में किसी प्रकार की आवेदन देने की जरूरत पड़े या मुकदमा करने पर अधिवक्ता बहाल करने या वकालतनामा लिखने या शपथ पत्र आर0आर0डी0ए0 नक्शा पास हेतु या किसी अन्य चीज की जरूरत पड़े तो कार्य करने के लिए द्वितीय पक्ष किसी प्रकार के आवेदन वगैरह में प्रथम पक्ष हस्ताक्षर करेंगे।
14. यह कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के 60 प्रतिशत के खरीददार के हित में अपने किसी भी फ्लैट को किसी भी बैंक या फाइनेंसियल इंस्टीच्यूसन में बंधक रखते हुए कर्ज ले सकता है। वह फ्लैट फाइनेंसियल इंस्टीच्यूसन में सिक्यूरिटी के रूप में रहेगा। इस कर्ज की पूरी भरपाई खरीददार स्वयं करेंगे। दूसरे शब्दों में इस कर्ज से संबंधित देनदारी प्रथम पक्ष को नहीं होगी। इस कार्य में प्रथम पक्षगण कोई आपत्ति प्रकट नहीं करेंगे।

1/2/21
1/2/21

1/2/21



15. यह कि प्रथम पक्ष के सदस्य द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाते है कि वर्णित भूखण्ड ऋणभार एवं दोष से बिल्कुल पाक और साफ है तथा यह जमीन सिलिंग या अन्य विभागीय कार्रवाई से बिल्कुल मुक्त है।
16. यह कि प्रथम पक्ष ने यह विश्वास दिलाया है कि भविष्य में किसी अन्य के साथ भवन निर्माण हेतु कोई एकरारनामा नहीं करेंगे, ऐसा करने पर प्रथम पक्ष के उपर उचित कानूनी कार्रवाई की जायेगी एवं द्वितीय पक्ष पूर्ण मुआवजा का हकदार होगा।
17. यह कि द्वितीय पक्ष नक्शा स्वीकृति के पहले और पश्चात् प्रथम पक्ष को एक- एक कॉपी देंगे।
18. विदित हो कि प्रथम पक्ष अपने हिस्से के फ्लैट को बेचने के लिए या अग्रिम बुकिंग करने के लिए पूर्ण रूप से स्वतंत्र है। द्वितीय पक्ष की अनुमति की आवश्यकता नहीं होगी। द्वितीय पक्ष किसी भी असामाजिक तत्व या अपराधिक व्यक्ति को नहीं बेचेगे।
19. यह कि प्रथम पक्ष के हिस्से का 40 प्रतिशत सुपर बिल्ड अप एरिया में उनको पूर्ण निर्मित करके कब्जा (पोजेशन लेटर) द्वितीय पक्ष देंगे। इसके पश्चात् ही वे अपने हिस्सा के 60 प्रतिशत की रजिस्ट्री बिक्री करेंगे।
20. इसमें वर्णित किन्हीं या सभी पक्षों के बीच उक्त भवन में निर्माण एवं इस एकरारनामों के किसी या सभी शर्त या उपबंधों पर मत-भिन्नता या विवाद होने या किसी प्रकार अधिकार का हनन होने या जिम्मेवारी के निर्वाह में चुकने या अनदेखी करने या लापरवाही बरते जाने की स्थिति में, किसी प्रकार के लेन-देन में विवाद होने की स्थिति में उनका निपटारा माध्यस्थम (Arbitration) के अन्तर्गत विवाद का निपटारा होगा।



Handwritten signature

12/11/21
 12/11/21

21. उक्त परिसर के मामले से संबंधित या उससे उत्पन्न मामलो पर न्याय या अधिकार रांची न्यायालय की ही होगी।

प्रथम अनुसूची

मौजा - गुटूवा, थाना - नगड़ी, थाना नं० - 138, जिला - रांची के अन्तर्गत
आर० एस०

<u>खाता नं०</u>	<u>प्लॉट नं०</u>	<u>रकबा</u>
4	1143	05 डीसमिल
	1144	09 डीसमिल
	कुल रकबा	14 डीसमिल

खाता नं० चार, प्लॉट नं० ग्यारह सौ तैतालिस, रकबा पांच डीसमिल वो प्लॉट नं० ग्यारह सौ चौवालिस, रकबा नौ डीसमिल, कुल रकबा चौदह डीसमिल भूमि का विकास हेतु एकरारनामा कर रहे है, जिसकी चौहद्दी निम्न है-

- उत्तर - 20 फीट चौड़ा रास्ता
दक्षिण - सब प्लॉट नं० 1144/49
पूरब - 20 फीट चौड़ा रास्ता
पश्चिम - सब प्लॉट नं० 1143/51 एवं 52

निबंधन हेतु भूमि का मूल्य

कुल रकबा 14 डीसमिल जमीन का मूल्य मो० 80,78,500/- (अस्सी लाख अठतर हजार पाँच सौ रूपया) मो० 5,77,019/- (पांच लाख सत्तर हजार उन्नीस रूपया) प्रति डीसमिल की दर से (व्यवसायिक दर)



सहायक नरु अम

31/1/21
रा. एस. गुटूवा

विस्तृत विवरण :-

1. पानी का प्रबंध-ट्यूबवेल एवं उपर टंकी तक पानी चढ़ाने का प्रबंध सहित जो आर0एम0ए0 की अनुमति के अनुसार हो।
2. उच्च कोटी का सिमेंट, कंक्रीट, कोर्नाक/बिरला गोल्ड/ए0सी0सी0/लफार्ज इत्यादि निर्माण कार्य हेतु।
3. उच्चतम क्वालिटी का सिमेंट निर्माण कार्य हेतु।
4. लॉबी एवं सीढ़ी।
5. लिफ्ट
6. सभी कमरों में कंसिल्टड कॉपर वायरिंग फैंसी स्विच एवं सभी कमरो के फ्लोर भेटीरीफाईड टाईल्स लगाकर देंगे।
7. टी0वी0 प्वाइन्ट एच0 ई0 प्वाइन्ट टेलीफोन प्वाइन्ट सुविधा।
8. बाथरूम जिसमें 6 फीट की ऊचाई तक सेरामिक टाईल्स, फ्लोर में भी तथा अच्छी क्वालिटी का सैनिटरी फिटिंग के लिए प्रावधान। गर्म तथा ठण्डे पानी को प्रोभीजन एवं गीजर प्वाइन्ट।
9. रसोईघर में ग्रेनाईट स्लैब आधुनिक डिजाईन का एवं दो फीट ऊचाई तक सरामिक टाईल्स।
10. सुरक्षा प्रहरी का कमरा, पम्प रूम, छत के उपर टंकी एवं 24 घंटे पानी सप्लाई।
11. खिड़की में अच्छे गुणवता वाले स्टील ग्रील एवं शीशा का प्रयोग।
12. सभी ब्लॉक एवं सभी फ्लोर में अग्निशमन यंत्र का व्यवस्था।
13. दीवारो के बाहरी हिस्सो में बिरला व्हाईट पूट्टी।
14. साल लकड़ी के चौखट (खिड़की एवं दरवाजे के लिए) प्लाईवूड फलक के दरवाजे।
15. यह कि भवन के अन्दर एवं बाहर में बिरला व्हाईट पूट्टी करके देंगे।



रक्षा नरदे अना

रक्षा नरदे अना 21/11/21

सामूहिक सुविधा

नए भवन के निम्नलिखित भाग सामूहिक सुविधा या उस भवन के हर निवासी की सुविधा के लिए रहेगा :-

1. कॉरीडोर, लॉबी, सीढ़ी से उतरने या चढ़ने की जगह (लैंडिंग), लिफ्ट प्रवेश या निकासी का स्थान।
2. पम्प एवं उसी जगह, गाड़ियों एवं लोगो के आने-जाने का रास्ता (नीचले तल्ले के पार्किंग को छोड़कर) अतिथियो या मुलाकातियों की सवारियों को निश्चित काल तक रखने की जगह (यदि ऐसा प्रबंध हो सका तब), स्टॉफ का कमरा, लिफ्ट की जगह, सुरक्षा प्रहरी का कमरा, जेनेरेटर का कमरा, सबों के आने-जाने का रास्ता।
3. पानी का पम्प, जमीन के अंदर पानी जमा करके रखने का जलाशय, सबसे उपरी छत की पानी की टंकी।
4. बिजली सप्लाई के लिए की गई वायरिंग, मीटर तथा अन्य सामान (व्यक्तिगत फ्लैटो में लगाए गए बिजली फिटिंग को छोड़कर) जेनरेटर तथा जेनरेटर रखने का स्थान।
5. जल निकासी की नालियाँ, मलवहन प्रणाली तथा वर्षा का जल निकासी के पाईप लाईन, वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम।
6. पूरी जमीन के बाहर की चहारदिवारी, नए भवन का बाहरी दिवार (चारो तरफ) तथा मुख्य द्वार।
7. नए भवन का ऐसा भाग या उसमें स्थापित ऐसा सामान जिसका सामूहिक उपयोग हो परन्तु व्यक्तिगत फ्लैट कार पार्किंग की जगह को छोड़कर।



सहायक नरेश प्रसाद

तृतीय अनुसूची :-

1. सभी इच्छुक खरीदार नवनिर्मित बहुमंजिला भवन में प्राप्त सभी सुविधाओं तथा सतत एवं प्रकट सुविधाओं इत्यादि के समान हकदार होंगे।
2. उक्त भवन में आने-जाने के सभी रास्ते भवन में रहने वाले सभी व्यक्तियों के लिए होंगे जिसका उपयोग इच्छुक खरीदारों के अलावे उनके परिवार के सदस्य, नौकर-चाकर, अतिथि तथा मिलने जुलने के लिए आने-जाने वालों के लिए समान रूप में रहेगा तथा किसी को यह अधिकार नहीं होगा कि सामान्य मार्ग, लॉबी, सीढ़ी, गाड़ियों के आने-जाने का रास्ता इत्यादि पर किसी तरह का व्यकधान डाले या जहाँ तहाँ गंदगी फेंके।
3. समय-समय पर जब भी रंग-रोगन, लिफाई-पुताई, मरम्मत इत्यादि की आवश्यकता होगी, भवन के प्रशासक को कारीगर, मैकेनिक, बिजली, मिस्त्री, प्लंबर इत्यादि से वैसा करवाने का हक होगा तथा इस पर कोई व्यक्ति किसी तरह का व्यकधान नहीं डालेगा।

आज दिनांक को प्रथम पक्ष अच्छी तरह से पढ़कर-पढ़वाकर, सुन-समझकर पूर्ण सन्तुष्ट होकर राजी-खुशी के साथ बिना कोई दवाव के निम्न गवाहों के समक्ष अपना-अपना हस्ताक्षर प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष कर दिये ताकि समय पर काम आवे दो प्रमाण रहें।

हस्ताक्षर



निहाल सिंह रावत
हस्ताक्षर

गवाहों का हस्ताक्षर

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. Prajet Charan
S/o Gyaneesh Charan
FL. No. 2C, 2nd Floor, Block-B,
Nirmal Chhaya Apt. Angora Ranchi.

2. ATUL KUMAR PRASAD
S/o Lokeshwari Prasad
H.No. 6, East (XV) Road
Thodpakra
Ranchi.
Atul Kumar

द्वितीय पक्ष का फोटो एवं हस्ताक्षर

Atul Kumar
3/4/21



कनिष्ठ	अनामिका	मध्यमा	तजनी	अंगुठा

प्रमाणित किया जाता है कि इस दस्तावेज में जिनके फोटो दिये गये हैं उनके बाये हाथ के पांचो अंगुलियों के निशान तथा हस्ताक्षर मेरे सामने लिया गया है

