



झारखण्ड JHARKHAND

C 007362

Vol. No. 11
Date 13/04/2023 No. 28

सुमन सिंह

13/04/2023

Baba Homes & Saurav Construction Group

Sourav Kumar

13/4/2023

Partner

Sourav Kumar

Baba Homes & Saurav Construction Group

13/04/2023

Partner

Baba Homes & Saurav Construction Group

Shailendra Kumar Singh
Managing Partner

एकरारनामा वास्ते भवन निर्माण/विकास सह विक्री

यह एकरारनामा भवन निर्माण सह विक्री के लिए आज दिनांक 13/4/23 को प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच सम्पन्न किया जा रहा है।

प्रथम पक्ष का नाम और पता :- श्रीमती सुमन सिंह, पिता - स्वर्गीय कामेश्वर सिंह, दादा - स्वर्गीय चन्द्रदीप सिंह, पति - श्री शैलेन्द्र कुमार सिंह, वर्ग - सामान्य, पेशा - गृहस्वामिनी, साकिन - सलेमपुर हाउस नं० - 26, पोस्ट - डुमाईगढ़, थाना - मॉझी, जिला - सारण, राज्य - बिहार, बाद उसके शिव नन्दन पैलेस, ब्लॉक ए, फ्लैट नं० - 404, चौथा फ्लोर, सी डी ए कॉलोनी, शेखपुरा, नाला पर के पास, चित्रगुप्त मंदिर मार्ग एन - 14, पटना, बिहार, 800024। वर्तमान साकिन - लेक हैस्टिज, ठाकुर पोखर के पास, रामपुर, थाना - रिखिया, सबडिविजन, सबरजिस्ट्री व जिला - देवघर, राज्य - झारखंड। राष्ट्रीयता - भारतीय।

आधार सं० - XXXX XXXX 0355 | Baba Homes & Saurav Construction Group

509

Babo homes
01-Rampur ES. Rikhy

कोषागार पदाधिकारी
देवघर

Development
Agreement
Imp/SM



21/3/23
M. P. Mishra
S. Y. Mishra
L. No. 214

सुमन सिंह

13/4/2023

Baba Homes & Saurav Construction Group
SOURAV KUMAR

Managing Partner

13/04/2023

Baba Homes & Saurav Construction Group
Shailendra Kumar Singh

Managing Partner

13/04/2023

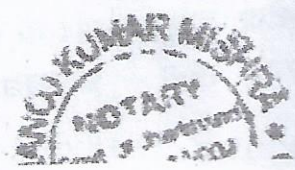
Baba Homes & Saurav Construction Group

Shailendra Kumar Singh
Managing Partner

13/04/2023

Agreement
between the undersigned
and the undersigned
in respect of the
Shailendra Kumar Singh
and Shailendra Kumar Singh & others

Identified by me
[Signature]



NOTARY
Manoj Kumar Mishra

सुरभ सिंह

Baba Homes & Saurav Construction Group
Sourav Kumar
Managing Partner

Baba Homes & Saurav Construction Group
Shailendra Kumar Singh
Partner

13/04/2023

द्वितीय पक्ष का नाम और पता :- बाबा होमस् एण्ड सौरभ कन्सट्रक्शन ग्रुप, मैनेजिंग पार्टनर
- 1. श्री शैलेन्द्र कुमार सिंह, पिता - श्री ध्रुव नारायण सिंह, दादा - स्वर्गीय रामायण सिंह, वर्ग - सामान्य, पेशा - व्यवसाय, 2. सौरव कुमार, पिता - श्री शैलेन्द्र कुमार सिंह, दादा - श्री ध्रुव नारायण सिंह, वर्ग - सामान्य, पेशा - व्यवसाय, साकिनान - शिव नन्दन पैलेस, ब्लॉक ए, फ्लैट नं० - 404, चौथा फ्लोर, सी डी ए कॉलोनी, शेखपुरा, नाला पर के पास, चित्रगुप्त मंदिर मार्ग एन - 14, पटना, बिहार, 800024। वर्तमान साकिन - ठाकुर पोखर के पास, रामपुर, थाना - रिखिया, सबडिविजन, सबरजिस्ट्री व जिला - देवघर, राज्य - झारखंड। राष्ट्रीयता - भारतीय।

आधार सं० - 1. XXXX XXXX 3591। 2. XXXX XXXX 5444।

(प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष संबोधनों में जब तक विषय के प्रतिकूल अथवा संदर्भ में अनपेक्षित न हों उनके वारिस, उत्तराधिकारी, निष्पादक प्रतिनिधि भी सम्मिलित माने जाएंगे।

लेख्य प्रकार :- एकरारनामा वास्ते आवासीय भवन निर्माण सह बिक्री।

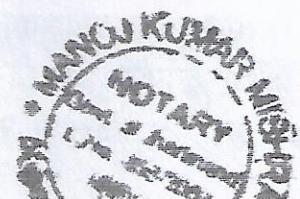
सम्पति का पूर्ण विवरण :- थाना, सबडिविजन, सबरजिस्ट्री व जिला - देवघर, सामिल मौजा - रामपुर, नं० - 581 के अन्दर बकास्त सत्व की हस्तांतरणीय जमीन सेटलमेंट प्लॉट नं० - 485 का अंश रकवा 8,555 वर्गफीट यानी 19.64 डिसमिल जमीन, अन्दर जमाबंदी नं० - 62/4, अन्दर देवघर नगर निगम वार्ड नं० - 26, अन्दर होलिडिंग नं० - 0260004426000एम०, मय कुल हक हकुक, जिसकी चौहद्दी -

उत्तर :- प्लॉट नं० - 486।

दक्षिण :- 25'-0" फीट चौड़ा प्रस्तावित रास्ता व नारायण झा भगत द्वारा बेची गई जमीन वर्तमान मे मुरारी सिंह वगैरह की जमीन।

पूरब :- प्लॉट नं० - 484 व 487।

पश्चिम :- संजीव कुमार पाण्डेय की जमीन जो बिक चुकी है।



सुहोत रिशे

Baba Homes & Saucer Construction Group
Souhav Kumar
Managing Partner

Baba Homes & Saucer Construction Group
Partner

Shailendra Kumar Singh

13/04/2023

संदर्भ

विदित हो कि थाना - मोहनपुर, वर्तमान थाना - रिखिया के अन्दर मौजा - रामपुर में कामत वो बकास्त जमीन खेवट नं0 - 1/3 सेटलमेंट प्लॉट नं0 - 485 गत् गैजर सेटलमेंट पर्चा में जै कुमार चक्रवर्ती, विजय नारायण चक्रवर्ती, सूर्य नारायण चक्रवर्ती व महादेव चक्रवर्ती, पिता - स्वर्गीय बनवारी चक्रवर्ती के नाम से दर्ज है।

उपरोक्त पर्चाधारियों के बाद उनलोग के वारसिनो उपरोक्त प्लॉट नं0 - 485 के अलावे अन्यान्य प्लॉटो के जमीनो को आपस में आपुसी बँटवारा करने पर अन्यान्य प्लॉटो के साथ उपरोक्त प्लॉट नं0 - 485 रकवा 0.35 एकड़ जमीन उपरोक्त महादेव चक्रवर्ती के दो पुत्रगण रघुनाथ चक्रवर्ती वो विश्वनाथ चक्रवर्ती के हिस्से में मिली हैं।

उपरोक्त रघुनाथ चक्रवर्ती वो विश्वनाथ चक्रवर्ती अपने हिस्से की सम्पत्ति पर दखलकार रहते हुए रघुनाथ चक्रवर्ती का स्मरवास हो जाने पर उनके हिस्से के उनका एकमात्र पुत्र वो कानूनी उत्तराधिकारी श्री रामेश्वर चक्रवर्ती हकदार और दखलकार हुए और विश्वनाथ चक्रवर्ती के स्वर्गवास कर जाने पर उनके हिस्से के उनका दो लड़के श्री राधानाथ चक्रवर्ती वो जगन्नाथ चक्रवर्ती हकदार और दखलकार हुए।

उपरोक्त रामेश्वर चक्रवर्ती, पिता स्वर्गीय रघुनाथ चक्रवर्ती वो श्रीइ राधानाथ चक्रवर्ती, पिता - स्वर्गीय विश्वनाथ चक्रवर्ती कुल इजमाल सम्पत्तियो का आपस में बँटवारा करने पर अन्यान्य सम्पत्तियो के साथ उपरोक्त प्लॉट नं0 - 485 रकवा 0.35 एकड़ एकाएक रामेश्वर चक्रवर्ती के हिस्से में मिली, जिसपर श्री रामेश्वर चक्रवर्ती अलग रूप में निर्विवाद रूप से स्वेच्छा पूर्वक भोग दखल करते रहे।

उपरोक्त श्री रामेश्वर चक्रवर्ती अपने हिस्से की जमीन प्लॉट नं0 - 485 रकवा 35 डिसमिल पर दखलकार रहते हुए उसे टुकड़ा-टुकड़ा कर बिक्री करने पर उसके अन्दर रकवा 2580 वर्गफीट को दिनांक - 29/05/2003 ईस्वी में देवघर निबंधन कार्यालय से निबंधित बिक्रय पत्र जिसकी सं0 - 2042 वर्ष 2003 ईस्वी के द्वारा श्री रितेश खवाड़े, पिता - श्री



P 3
15

सुमन सिंह

Baba Homes & Saurav Construction Group
Sourav Kumar
Managing Partner

Baba Homes & Saurav Construction Group

Shailendra Kumar Singh
Partner

13/04/2023

राधानाथ खवाड़े, साकिन - बिलासी टाउन, देवघर, थाना व जिला - देवघर के निवासी के पास बिक्री कर दिये तथा उसी दिन यानी दिनांक - 29/05/2003 ईस्वी में निबंधन कार्यालय देवघर से निबंधित एक कित्ता बिक्रय पत्र सं० - 2044 वर्ष 2003 ईस्वी के द्वारा रकवा 2580 वर्गफीट को श्री मृत्युन्जय प्रसाद झा, पिता - श्री चन्द्रशेखर झा, साकिन - रामपुर, थाना - मोहनपुर, जिला - देवघर के निवासी के पास बिक्री कर दिये तथा उसी दिन यानी दिनांक - 29/05/2003 ईस्वी में निबंधन कार्यालय देवघर से निबंधित एक कित्ता बिक्रय पत्र जिसकी सं० - 2045 वर्ष 2003 ईस्वी के द्वारा रकवा 3395 वर्गफीट को श्रीमती शारदा देवी, पति - श्री दिनेशानन्द झा, साकिन - बिलासी टाउन, देवघर, थाना व जिला - देवघर के निवासिनी के पास कर दिये।

उपर्युक्त रितेश खवाड़े उक्त खरीदगी सम्पत्ति पर दखल कब्जा लेकर उस पर निर्विवाद रूप से मालिक, भोगवान व दखलकार रहते हुए उसे दिनांक - 14/02/2006 ईस्वी में निबंधन कार्यालय देवघर से निबंधित एक कित्ता बिक्रय पत्र पुस्तक सं० - 1, जिल्द सं० - 15/06, पृष्ठ सं० - 09 से 16 तक में निबंधित जिसकी सं० - 521 वर्ष 2006 ईस्वी के द्वारा उपर्युक्त लेख्यकारिणी के पास बिक्री कर दिये।

उपर्युक्त सुमन सिंह उक्त खरीदगी सम्पत्ति पर दखल कब्जा लेकर अंचल कार्यालय मोहनपुर में नामांतरण वाद सं० - 143/2007-08, आदेश दिनांक - 06/04/2008 ईस्वी के द्वारा अपने नाम से नामांतरण करवाकर जमाबंदी नं० - 62/4 के बावत वार्षिक मालगुजारी अलावे शेष आदि निर्विवाद रूप से अदाय करती आ रही हूँ।

उपर्युक्त मृत्युन्जय प्रसाद झा उक्त अपने खरीदगी सम्पत्ति पर दखल कब्जा लेकर उसपर निर्विवाद रूप से मालिक, भोगवान व दखलकार रहते हुए दिनांक - 14/02/2006 ईस्वी में निबंधन कार्यालय देवघर से निबंधित एक कित्ता बिक्रय पत्र पुस्तक सं० - 1, जिल्द सं० - 15/06, पृष्ठ सं० - 01 से 08 तक में निबंधित जिसकी सं० - 520 वर्ष 2006 ईस्वी के द्वारा उपर्युक्त लेख्यकारिणी सुमन सिंह के पास बिक्री कर दिये।

उपर्युक्त सुमन सिंह उक्त खरीदगी सम्पत्ति पर दखल कब्जा लेकर अंचल कार्यालय मोहनपुर में नामांतरण वाद सं० - 142/2007-08, आदेश दिनांक - 06/04/2008 ईस्वी के द्वारा अपने नाम से नामांतरण करवाकर जमाबंदी नं० - 62/4 के बावत वार्षिक मालगुजारी अलावे शेष आदि निर्विवाद रूप से अदाय करती आ रही हूँ।



84/15

सुमन सिंह

Baba Homes & Saurav Construction Group
Sourav Kumar
Managing Partner

Baba Homes & Saurav Construction Group

Shailendra Kumar Singh
Managing Partner

13/04/2023

उपर्युक्त शारदा देवी उक्त अपने खरीदगी सम्पत्ति पर दखल कब्जा लेकर उसपर निर्विवाद रूप से मालकिन, भोगवती व दखलकारिणी रहती हुई, दिनांक - 14/02/2006 ईस्वी में निबंधन कार्यालय देवघर से निबंधित एक कित्ता बिक्रय पत्र पुस्तक सं० - 1, जिल्द सं० - 10/06, पृष्ठ सं० - 233 से 239 तक में निबंधित जिसकी सं० - 518 वर्ष 2006 ईस्वी के द्वारा उपर्युक्त लेख्यकारिणी सुमन सिंह के पास बिक्र की दी।

उपर्युक्त सुमन सिंह उक्त खरीदगी सम्पत्ति पर दखल कब्जा लेकर अंचल कार्यालय मोहनपुर मे नामांतरण वाद सं० - 144/2007-08, आदेश दिनांक - 06/04/2008 ईस्वी के द्वारा अपने नाम से नामांतरण करवाकर जमाबंदी नं० - 62/4 के बावत वार्षिक मालगुजारी अलावे शेष आदि निर्विवाद रूप से अदाय करती आ रही हैं।

उपरोक्त वर्णित भूखंड पूर्ण रूपेण दोष रहित पाक साफ ऋण भार से मुक्त व उपरोक्त वर्णित भूखंड पर प्रथम पक्ष के अतिरिक्त और किसी का स्वामित्व, हक दखल व कब्जा नहीं है न ही पूर्व में किसी से किसी भी प्रकार का कोई एकरानामा किया है।

यह कि उपरोक्त वर्णित भूखण्ड के चारों ओर आवासीय है एवं देवघर नगर निगम के द्वारा उपरोक्त वर्णित भूखण्ड को आवासीय घोषित किया गया है। उपरोक्त वर्णित भूखण्ड की प्रकृति बकास्त सत्व की है। इसलिए प्रथम पक्ष उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के रूप में भवन का निर्माण कराना चाहते हैं।

यह कि प्रथम पक्ष उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत बनवाकर विकसित करना चाहते हैं। किन्तु स्वयं निर्माण करवाने में असमर्थ होने पर द्वितीय पक्ष जो एक भवन निर्माता (विकासकर्ता) हैं, को इस एकरानामा के द्वारा वह सभी शक्तियाँ प्रदान की जिसके द्वारा द्वितीय पक्ष "बाबा होमस् एण्ड सौरव कन्स्ट्रक्शन ग्रुप" के सभी पार्टनर उपरोक्त जमीन पर आवासीय भवन बनवाकर जिसका विकसित कर सकते हैं, विकसित भवन का नाम "लेक वियू हेरिटेज" होगा। इस एकरानामा में प्रयुक्त शब्दों के अर्थ इस प्रकार होंगे। :-

1. जमीन मालिक - प्रथम पक्ष एवं उनके उत्तराधिकारी, प्रशासक, निष्पादक एवं प्रतिनिधि समझें जायेंगे।



PS
15

समन लिखे

Baba Homes & Saurav Const. Co. Group

Sourav Kumar

Marketing Partner

Baba Homes & Saurav Const. Co. Group

Shailendra Kumar Singh

Marketing Partner

13/04/2023

यह कि जमीन मालीक ने इस एकरारनामा के निष्पादन के तत्काल प्रभाव से विकासकर्ता को अपनी उपरोक्त जमीन पर शांतिपूर्वक दखल दिया एवं उस पर विकासकर्ता को निम्न प्रकार से विकास कर उसपर आवासीय इमारत या भवन बनाने के लिए अधिकृत किया एवं प्रथम पक्ष के प्रस्ताव को मानकर द्वितीय पक्ष उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर आवासीय इमारत विकसित करने हेतु निम्नलिखित शर्तों पर तैयार हुए :-

1. यह कि द्वितीय पक्ष अनुसूची "क" में दर्शाये गये भूखण्ड पर आवासीय बहुमंजिला इमारत या भवन बनवाने की इच्छा रखते हैं एवं अनुसूची "क" में दर्शाये गये भूखण्ड के कीमत के बदले आवासीय में नवनिर्मित बहुमंजिला इमारत/भवन में बना हुआ कुल निर्मित एवं अनिर्मित क्षेत्र में से 40 (चालीस) प्रतिशत सुपर बिल्टअप एरिया नवनिर्मित बहुमंजिला आवासीय इमारत में से प्रथम पक्ष प्राप्त करेंगे। जिसका विवरण सूची "ख" में दिया जा रहा है। द्वितीय पक्ष भी इसी अनुपात यानि 60 (साठ) प्रतिशत निर्मित एवं अनिर्मित क्षेत्र प्राप्त कर सकेंगे।
2. यह कि विकासकर्ता भवन निर्माण के लिए उच्च कोटि की सामग्री का इस्तेमाल करेंगे जिसका विवरण सूची - "ग" में दिया जा रहा है। द्वितीय पक्ष स्वविवेक से और अधिक खर्च कर और अधिक गुणवत्ता ला सकते हैं।
3. यह कि प्रथम पक्ष विकासकर्ता को आश्वासन देते हैं कि विकासकर्ता को जब भी उक्त जमीन के दखल या हक दावे से संबंधित किसी प्रकार का कोई स्थानीय या कानूनी अड़चन आवे तो उन्हें उसे निपटने में पूरा सहयोग करेंगे, जिससे विकासकर्ता को उपरोक्त जमीन पर शांतिपूर्वक नये बहुमंजिला इमारत/भवन के निर्माण में किसी प्रकार का बाधा या अड़चन न आवे।
4. यह कि प्रथम पक्ष विकासकर्ता को यह भी आश्वासन देते हैं कि उपरोक्त जमीन के बावत उन्होंने किसी अन्य पक्ष से किसी प्रकार का कोई एकरारनामा



17/15

सुमन सिंह

Baba Homes & Saurav Construction Group
Sourav Kumar
Managing Partner

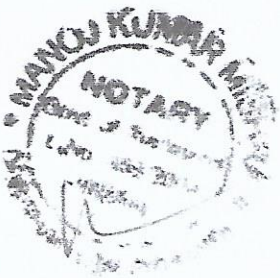
Baba Homes & Saurav Construction Group

Shailendra Kumar Singh
Managing Partner

13/04/2023

न तो किया है और न ही इस एकरारनामा के वैध रहते किसी अन्य से कोई सौदा या एकरारनामा करेंगे।

5. यह कि प्रथम पक्ष आवासीय बहुमंजिला भवन, मकान या अन्य अनुसूची "क" में दर्शाये गये भूखण्ड पर बनाने का प्रस्ताव भवन निर्माता के समक्ष रखे हैं, जिसे भवन निर्माता (डेवलपर्स) ने अनुसूची "क" में दर्शाये गये भूखण्ड पर देवघर नगर निगम के द्वारा स्वीकृत किये गये नक्शे के अनुसार अपने एवं भावी खरीददारों के खर्च पर आवासीय बहुमंजिला इमारत या भवन निर्माण करने को तैयार हैं।
6. यह कि भवन निर्माता (डेवलपर्स) अनुसूची "क" में वर्णित भूखण्ड पर अनुसूची "ग" में वर्णित विशेषताओं के साथ आवासीय बहुमंजिला भवन को देवघर नगर निगम, देवघर के द्वारा स्वीकृत किये गये नक्शे के अनुसार निर्मित करेंगे।
7. यह कि भवन निर्माता (डेवलपर्स) अनुसूची "क" में वर्णित भूखण्ड पर अनुसूची "ग" में वर्णित विशेषताओं के साथ बहुमंजिला आवासीय भवन को देवघर नगर निगम, देवघर के द्वारा स्वीकृत किये गये नक्शे के अनुसार 3 वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य पूरा करेंगे। (समय सीमा का निर्धारण जमीन पर प्रस्तावित इमारत की नक्शा पास करने की तिथि से प्रभावी होगा)। परन्तु किसी प्रकार के प्राकृतिक आपदा के कारण या सरकारी आदेशानुसार या बहुमंजिला आवासीय भवन निर्माण में लगने वाले सामग्री की कमी होने पर या श्रमिकों के आभाव से उपरोक्त बीते समय को उपरोक्त समय-सीमा में पूरा नहीं किया जा सका तो छः माह (183 दिन) की समय-सीमा अवधि को बढ़ायी जायेगी। यह कि प्रथम पक्ष के द्वारा निर्माण में किये गये बाधा करने पर गुणवत्ता के सम्बंध में विवाद को छोड़कर जो समय नष्ट होगा उस अवधि की गिनती उपरोक्त समय-सीमा में नहीं होगी।
8. यह कि प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को भावी क्रेताओं को प्रस्तावित आवासीय बहुमंजिला इमारत में से द्वितीय पक्ष के हिस्से 60 (साठ) प्रतिशत आवासीय बेचने हेतु प्रस्तावित खरीददार से एकरारनामा करने एवं अग्रिम धन प्राप्त कर सकेंगे, किन्तु इसके लिए प्रथम पक्ष जिम्मेवार नहीं होगा।



88
15

सुराव कुमार

Baba Homes & Saurav Construction Group
Sourav Kumar
Managing Partner

Baba Homes & Saurav Construction Group

Shailendra Kumar Singh
Managing Partner

13/04/2022

9. यह कि इस एकरारनामा के सम्पन्न होते ही द्वितीय पक्ष अपने खर्च पर तत्काल कार्य प्रारंभ कर देंगे यथाशीघ्र समय-सीमा के अन्दर अपने खर्च एवं संशोधन कर पूरा करने का वादा निभायेंगे।
10. यह कि द्वितीय पक्ष को इस एकरारनामा के आधार पर स्वतः अधिकार प्राप्त है कि वे भावी क्रेता / क्रेताओं के साथ भवन विक्री बावत कंडिका II (दो) में दिखाए फ्लैट जो भवन निर्माता का नाम दर्ज है उनके लिए एकरारनामा कर सकते हैं और उन सभी क्रेताओं से अग्रिम राशि के तौर पर रकम या पूर्ण मूल्य लेकर उन्हें उसका पावती रसीद दे सकते हैं। जिसका पूर्ण उत्तरदायित्व द्वितीय पक्ष पर होगा और प्रथम पक्ष इसके लिए किसी तरह से उत्तरदायी नहीं होंगे।
11. यह कि प्रथम पक्ष किसी भी स्थिति में द्वितीय पक्ष द्वारा निर्माण संबंधी व्यय या अपव्यय अथवा किसी प्रकार के देन, वारदेन के लिए उत्तरदायी नहीं होंगे।
12. यह कि प्रथम पक्ष निर्माण संबंधी देन या किसी दुर्घटना से संबंधित विवाद के लिए उत्तरदायी एवं देनदार नहीं होंगे।
13. यह कि द्वितीय पक्ष के निर्माण संबंधी क्रेता द्वारा उठाये गये आपत्तियों आदि के लिए किसी भी स्थिति में प्रथम पक्ष उत्तरदायी नहीं होंगे।
14. यह कि अगर अनुसूची "क" में दर्शाये गये भूमि के स्वामित्व या अधिकारों के संबंध में कोई त्रुटि पायी गयी तो प्रथम पक्ष त्रुटि या दोष को दूर करने के लिए उचित दस्तावेज द्वितीय पक्ष या उनके भावी क्रेता को ससमय उपलब्ध करा देंगे।
15. यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष के निर्माण संबंधी कार्य में किसी भी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं करेंगे। भवन निर्माण की गुणवत्ता का निरीक्षण प्रथम पक्ष या उनके प्रतिनिधि समय समय पर कर सकते हैं एवं सुधार के लिए द्वितीय पक्ष को कह सकते हैं। प्रस्तावित आवासीय बहुमंजिला इमारत में और तल जोड़ने के लिए अपने तरीके से नक्शा बनवा सकते हैं और स्वीकृति हेतु सक्षम कार्यालय में प्रस्तुत कर सकते हैं एवं भविष्य में भी अगर पुनः उपरोक्त प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में सकारात्मक सुधार होने पर तदनु रूप कार्रवाई कर सकते हैं। जिसमें प्रथम पक्ष को भी समान हिस्सा देय होगा।



12/15

सुमन सिंह

Baba Homes & Saurav Construction Group
Sourav Kumar
Managing Partner

Baba Homes & Saurav Construction Group

Shailendra Kumar Singh
Managing Partner

13/04/2023

16. यह कि भवन संबंधी व्यावसायिक इकाई के हस्तांतरण के लिए आवश्यक कागजातों को प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष के कहने पर निष्पादित करने को तैयार रहेंगे।
17. यह कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र/फ्लैट को बेचने के लिए पूर्णतः स्वतंत्र होंगे एवं प्रथम पक्ष को इसमें कोई आपत्ति नहीं होगा। प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से को बेचने के लिए स्वतंत्र होंगे, जिसमें द्वितीय पक्ष को भी आपत्ति करने का कोई अधिकार नहीं होगा।
18. यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार देते हैं कि किसी भी सक्षम एवं अनुभवी ठेकेदार, आर्किटेक्ट, इंजिनियर से किसी भी प्रकार का एकरारनामा कर सकते हैं एवं उपरोक्त प्रस्तावित बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण नियमानुसार करा सकते हैं, इसपर प्रथम पक्ष को किसी तरह का कोई आपत्ति नहीं होगी। सक्षम एवं अनुभवी ठेकेदार, आर्किटेक, इंजिनियर का वेतन या अन्य परिश्रमिक का भुगतान द्वितीय पक्ष करेंगे।
19. द्वितीय पक्ष भवन निर्माण से संबंधित बिजली के कनेक्शन एवं कार्य योजना से संबंधित सरकारी आदेश लेने के लिए जिम्मेवार होंगे एवं उचित कार्यवाही करने का अधिकार द्वितीय पक्ष को होगा।
20. यह कि प्रथम पक्ष एकरारनामा की तारीख के बाद किसी भी बैंक/वित्तीय संस्थान से अनुसूची "क" में वर्णित भूखण्ड पर ऋण नहीं लेंगे।
21. यह कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के उपरोक्त वर्णित जमीन पर बने फ्लैट को या अपने क्रेताओं के क्षेत्र को बैंक अथवा अन्य वित्तीय संस्थान के साथ बंधक रखकर ऋण प्राप्त कर सकते हैं।
22. यह कि बाढ़, भूकम्प, भूस्खलन, तूफान, देगा, महामारी, युद्ध, हड़ताल, तालाबंदी, आपातकालीन इत्यादि या जैसी कोई भी परिस्थिति में जो प्राकृतिक विपदा हो तथा जिसपर विकासकर्ता का कोई वश न चले और उसकी वजह से उपरोक्त बहुमंजिला आवासीय इमारत या मकान के निर्माण कार्य में होने वाले



8 10/15

13/04/2022

Baba Homes & Saurav Construction Group
Sourav Kumari
Managing Partner

Baba Homes & Saurav Construction Group
Shailendra Kumari
Managing Partner

13/04/2022

विलम्ब को तय तिथि में नहीं जोड़ने के लिए विकासकर्ता से विचार विमर्श कर प्रथम पक्ष द्वारा अतिरिक्त समय लिखित दिया जा सकेगा।

23. यह कि विकासकर्ता इस एकरारनामा के निष्पादन के तत्काल बाद उपरोक्त जमीन पर किये जाने वाले निर्माण से संबंधित विज्ञापन को प्रकाशित करें, अपने हिस्से के विभिन्न फ्लैट इत्यादि इच्छुक खरीदारों के साथ अपनी कीमत एवं अपने शर्तों पर एकरारनामा करें या बयाना लें, इसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी। विकासकर्ता अपने हिस्से से संबंधित फ्लैट इत्यादि के इच्छुक खरीदारों के साथ एकरारनामा करने के अलावा बयाना लेने एवं बिक्री की अन्य रकम को लेने का भी हक होगा, किन्तु प्रथम पक्ष उसके लिए जिम्मेवार नहीं होगा।
24. यह कि विकासकर्ता एवं प्रथम पक्ष या उनके विभिन्न हिस्से के खरीदारों को उक्त नवनिर्मित बहुमंजिला आवासीय इमारत की सुरक्षा एवं समुचित देखभाल के लिए एक समिति का गठन करके उसका सदस्य बनना होगा तथा रख-रखाव, देखभाल एवं सुरक्षा में होने वाले खर्च को अपने-अपने हिस्से के दखल के निर्मित भाग के अनुपात में सामिलात खर्च वहन करना होगा।
25. यह कि अनुसूची "क" में वर्णित सम्पत्ति का प्रोबेट आदेश नामांतरण से संबंधित कागजात एवं जमीन का मालगुजारी का भुगतान का रसीद की छायाप्रति प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को हस्तगत कर दिये एवं द्वितीय पक्ष प्राप्त किये।
26. यह कि विकासकर्ता एवं जमीन मालिक के बीच इस एकरारनामा से संबंधित किसी भी बिन्दु पर विवाद होने में आरबिट्रेशन एवं कैंसीलेशन एक्ट, 1992 के विभिन्न धाराओं के अन्तर्गत पंचायत द्वारा निपटारा किया जायेगा, जिसके अन्तर्गत दोनों पक्ष अपने-अपने पंच चुनेंगे तथा दोनों पंच सहमति से एक अम्पायर का चुनाव करेंगे।
27. इस एकरारनामे से संबंधित किसी प्रकार का मुकदमा देवघर न्यायालय के अधीन निष्पादित होगा।
28. यह कि लेख्यकारिणी सुमन सिंह बिल्डर शैलेन्द्र कुमार सिंह की पत्नी है एवं सौरव कुमार की माँ है।



8/11/15

सुमन सिंह

Baba Homes & Saurav Construction Group
Sourav Kumar
Managing Partner

Baba Homes & Saurav Construction Group

Shailendra Kumar Shrivastava
Managing Partner

13/04/2023

29. यह कि प्रथम पक्ष सुमन सिंह जो जमीन मालकिन है, अपने अंश 40 प्रतिशत अपने अंश का जो शेयर निर्धारित है अपने पति शैलेन्द्र कुमार सिंह का फ्लैट बेचने, मोरमेज करने का पूर्ण स्वतंत्र अधिकार रहेगा।
30. यह कि बहुमंजिला इमारत बनाने का समय 3 वर्ष रहेगा एवं Grace priod में 6 महीना समय बढ़ाया जाएगा तथा वैधानिक बाधा आने पर और भी समय दिया जा सकता है।

अनुसूची "क" (जमीन का विवरण जिस पर प्रस्तावित आवासीय बहुमंजिला इमारत द्वितीय पक्ष द्वारा बनाया जायेगा)

थाना, सबडिविजन, सबरजिस्ट्री व जिला - देवघर, सामिल मौजा - रामपुर, नं० - 581 के अन्दर बकास्त सत्व की हस्तांतरणीय जमीन सेटलमेंट प्लॉट नं० - 485 का अंश रकवा 8,555 वर्गफीट यानी 19.64 डिसमिल जमीन, अन्दर जमाबंदी नं० - 62, अन्दर देवघर नगर निगम वार्ड नं० - 26, अन्दर होल्डिंग नं० - 0260004426000एम०, मय कुल हक हकुक, जिसकी चौहद्दी

उत्तर :- प्लॉट नं० - 486।

दक्षिण :- 25'-0" फीट चौड़ा प्रस्तावित रास्ता व नारायण झा भगत द्वारा बेची गई जमीन वर्तमान में मुरारी सिंह वगैरह की जमीन।

पूरब :- प्लॉट नं० - 484 व 487।

पश्चिम :- संजीव कुमार पाण्डेय की जमीन जो बिक चुकी है।

अनुसूची "ख" (प्रथम पक्ष का हिस्सा)

क) यह कि आच्छादित/पक्का और ढका निर्मित क्षेत्र का 40 (चालीस) प्रतिशत बहुमंजिला आवासीय इमारत या भवन में प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) का होगा।



सुमन सिंह

Baba Homes & Saurav Construction Group
Sourav Kumar
Managing Partner

Baba Homes & Saurav Construction Group

Shailendra Kumar Singh
Managing Partner

13/04/2023

ख) यह कि गाड़ी पार्किंग की व्यवस्था प्रस्तावित आवासीय भवन के भू-तल में या अन्यत्र जहाँ कहीं भी की जायेगी कि अनुसूची "क" में वर्णित है। यह पार्किंग की व्यवस्था ढके और खुले/आच्छादित एवं अनाच्छादित दोनों में होगी। जहाँ कहीं भी पार्किंग हो उसमें पार्किंग का हिस्सा 40 (चालीस) प्रतिशत प्रथम पक्ष का रहेगा। यह पार्किंग विशेष रूप से कार एवं अन्य छोटे वाहन के लिए होगा।

ग) द्वितीय पक्ष भी समान रूप 60 (साठ) प्रतिशत के हकदार होंगे।

घ) सबसे उपरी तल पर यदि द्वितीय पक्ष और अधिक तल बनाने की स्वीकृति प्राप्त कर सकेंगे तो उसमें बनाये गये आच्छादित क्षेत्र पर प्रथम एवं द्वितीय पक्ष का रूप से 40-60 (चालीस-साठ) प्रतिशत का हिस्सा होगा।

अनुसूची "ग"

(भवन निर्माण में उपयोग की जानेवाली सामग्री मापदण्ड एवं विशेषता)

- 1) फाउंडेशन : पारित नक्शे के डिजाईन के अनुरूप भूकम्परोधि एवं/अथवा आर.सी.सी. पाईलिंग स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार पेस्ट कण्ट्रोल ट्रिटमेंट के साथ।
- 2) स्ट्रक्चर : आर. सी. सी. फ्रेम स्ट्रक्चर 1:2:3
- 3) सिविल वर्क : लाल ईट(चिमनी) का काम बेहतरीन सिमेंट मसाले 1:6 (ACC/Lafarge/Jaypee/ Ultratech) के साथ। वार्डरोब एवं लेफ्ट सभी बेडरूम में अलग-अलग।
- 4) प्लास्टर एवं फ्लोरिंग : 6 एम. एम. 1 : 6 ब्रीक वर्क पर और 1:6 आर. सी. सी. सर्फेस पर एवं स्टैंडर्ड क्वालिटी का भर्तिफाईड टाइल्स फ्लोर पर।
- 5) छड़ : टी. एम. टी. (टाटा/ जिन्दल/सेल
- 6) दरवाजा : मोड्युलर या मोल्डेड फ्लश डोर 35 एम. एम. मोटा पराईमर और हार्ड एवं दो कोर्ट रंग के साथ उड सिजन का डोर फ्रेम (7' X 4') दोनो इन्ट्रेंस के लिए।



13

सुरभ सिंह

Baba Homes & Saurav Construction Group
SOURAV KUMAR
Managing Partner

Baba Homes & Saurav Construction Group
Shailendra Kumar Singh
Managing Partner

13/04/2023

- 7) खिड़की : तीन ट्रैक एल्युमिनियम (हैवी क्वालिटी) फ्रेम एवं तीन स्लाईडिंग पैनल एवं डिजाईनल ग्रील के साथ न्युन्तम साईज (2' X 1') ।
- 8) बाथरूम: सिरामिक : ग्लेज्ड टाइल्स 7 फीट उँचाई तक, झरना वास बेसिन एवं ठंडा गर्म पानी नल की व्यवस्था के साथ (गीजर लगाने का प्रावधान)
- 9) किचन : वर्किंग प्लेटफार्म में कालाग्रेनाईट पत्थर, डाडो ग्लेज्ड टाइल्स (2' X 1') स्टेनलेस स्टील सिंक एवं 2 फीट उँचाई के साथ ।
- 10) इलेक्ट्रीकल्स : कान्सिल्ड पी. वी. सी. कॉपर कॉन्ड्यु वाईरिंग स्टैण्डर्ड फिटिंग स्वीच शॉक प्रुफ ।
- 11) प्लंबिंग एवं सेनेटरी : जी आई/मोटा पी बी सी पाईप कॉन्सिल्ड स्टैंडर्ड
- 12) फिनिशिंग : सभी अन्दर की दीवार एवं सिलिंग में सिमेंट वालपुट्टी फिनिश और बाहर के स्पेस के लिए सिमेंट वालकुट्टी के उपर सिमेंट बेसपेन्ट होगा ।
- 13) कॉमन : कॉमन टी. वी. एंटीना कनेक्शन हर फ्लैट में दो जगह – हॉल एवं मास्टर बेडरूम में ।
- 14) जल आपूर्ति : चौबीस घंटे जल आपूर्ति अपने बोरींग एवं उपरी टैंक से ।
- 15) जेनरेटर : जेनरेटर सुविधा कॉमन कार्य के लिए एवं 500 वाट प्रत्येक फ्लैट के लिए ।
- 16) टेलिफोन : टेलिफोन प्वाईट भी हर फ्लैट में होगा ।
- 17) लिफ्ट : लिफ्ट 6/8 पैसेंजर 2 नं0 वाली होगी या जरूरत के अनुसार होगी ।
- 18) विद्युत आपूर्ति : विद्युत आपूर्ति के लिए जरूरत के अनुसार अलग से अपना ट्रांसफार्मर लगेगा ।
- 19) इन्टरकॉम : हर फ्लैट में सुविधा होगी ।
- 20) सिवरेज एवं वाटर हारवेस्टिंग : उचित व्यवस्था की जायेगी ।



114

