

8088

7449



Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : 7b1eb0cc5816d895f5ea

Receipt Date : 21-Aug-2023 04:07:16 pm

Receipt Amount : 100/-

Amount In Words : One Hundred Rupees Only

Token Number : 202300100558

Office Name : SRO - Ranchi

Document Type : Development Agreement

Payee Name : VIKRAMSHILA ENGICON PRIVATE
LIMITED THROUGH ITS DIRECTOR
NAVENDU RAJ (Vendee)

GRN Number : 2318863220



:- For Office Use :-

रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 परिशिष्ट 4 नियम 21/27
के अधिन भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1839 की अनुसूची
1 या 1 क से 5 के अधिन घोषित स्टाम्प
सहित या स्टाम्प शुल्क से विमुक्त या स्टाम्प शुल्क
अर्पित नहीं।

निर्वाहक पदाधिकारी

23/08/23

06/09/2023

Nirajon Kumar
23/8/23
Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.
Navendu
23.8.23
Director

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।

G. K. S. 6/9/23

प्राप्त पर्युगलन वी डूमि पोटाता एवं खाशमल्ल लीन की सूची में बांभित प्लोट एवं नाम दर्ज नहीं है।

G. K. S. 6/9/23

Development Agreement

सम्पत्ति का मूल्य -
मुद्रांक - 100/-
T.D.S. -

[Signature]
23/8



[Vertical text on the right side, possibly a name and date]

मार्ग दर्शिका पंजी से मिलान किया
जमीन का दर/फी. 20136 H. Com m)
कच्चा काम का दर/वर्ग फीट
पक्का काम का दर/वर्ग फीट
प्लॉट का दर/वर्ग फीट

[Signature]
23/8

विकास कार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 23 माह अगस्त सन् 2023 ई0 को निम्न पक्षकारों के मध्य सम्पन्न हुई।

निरंजन कुमार जन्मतिथि- 01.03.1978, पिता श्री घनश्याम मण्डल, दादा स्व0 सुरेन्द्र मण्डल, जाति-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), धर्म-हिन्दु, पेशा- नौकरी, निवास स्थान फ्लैट नं0-201, तुष्टी हाईटस, चेशायर होम रोड, रानी बगान, बरियातु, थाना-बरियातु, जिला- राँची, राज्य - झारखण्ड, पिन- 834009 जिन्हें आगे जमीन मालिक/प्रथम पक्ष कहा जाएगा, जिसमें उनके वारिस, उत्तराधिकारी, नामित एवं प्रशासक इत्यादि सम्मिलित है।

UID - XXXX XXXX 8420, PAN - BEJPK5537A, MOB - 9430181860

[Vertical text on the right side, possibly a name and date]

Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.
Naverdu
23.8.23
Director



[Handwritten notes and signature at the bottom left]

[Handwritten notes at the bottom right]

Hiranjiv Kumar

23/8/23

6/9/23



०६/०९/२३ नजीम महपात्र सम्बन्धित, हरदोस,

दिनांक 23/08/23 समय 10/01
रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 धारा 62 के नियम 38
श्री. Hiranjiv Kumar
गिरा श्री/स्व० Ge Mandel
निगम तबान Bunitpanch
पेशा Service जो लेखकरी के दायेदार या
अपर निकाह



पुनः नाम सं. _____ द्वारा प्रमाणित
वर्ष _____ के अधीन
के अधिकारियों या दायेदारों में से एक श्री _____
के अधिकारों में दि. _____ के पुनर्दान/अपराहन
में अपर निबंधन कार्यालय _____ में
निबंधन के लिए पेश किया

4
निबंधन पदाधिकारी का हस्ताक्षर
23/08/2023
06/09/2023

एवम्

मेसर्स विक्रमशीला इंजीकॉन प्रा० लि० (PAN- AABCV8656P) कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित (कॉरपोरेट आईडेन्टीटी नं० -U45200BR2003PTC010477) दिनांक 16.12.2003 निबंधित कार्यालय शिवमन्दिर लेन, इन्द्रपुरी, केशरीनगर, पटना- 800024, राज्य- बिहार द्वारा डायरेक्टर श्री नवेन्दु राज जन्म तिथि-28.04.1980 पिता स्व० राजकुमार यादव, दादा-स्व० अभिनन्दन प्रसाद यादव, जाति-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), धर्म-हिन्दु, पेशा - व्यवसाय, निवास स्थान शिवमन्दिर लेन, इन्द्रपुरी, केशरी नगर, पटना- 800024, राज्य- बिहार वर्तमान निवास स्थान फ्लैट नं०-G-1, विक्रमशीला गार्डन, ब्लॉक-डी, रानी बगान, बरियातु, रांची-834009, राज्य-झारखण्ड, भारतीय नागरिक, जिन्हे आगे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के नाम से संबोधित किया गया है जिसमें उनके वारिस, उत्तराधिकारी, नामित एवं प्रशासक इत्यादि सम्मिलित है।

UID- XXXX XXXX 9951, MOB- 09970182928

यह कि इसमें प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच संपादित किया जा रहा है।

यह कि प्रथम पक्ष मौजा- बरियातु, थाना- बरियातु, थाना नं०- 193, जिला- रांची स्थित आर० एस० खाता नं०- 34, आर० एस० प्लॉट नं०- 864, सब प्लॉट नं०- 65, रकवा 07 कड्डा यानि 11.569 डिसमिल वो आर० एस० खाता नं०- 54, आर० एस० प्लॉट नं०- 866, सब प्लॉट नं०- 65, रकवा 03 कड्डा यानि 4.958 डिसमिल कुल रकवा 10 कड्डा यानि 16.527 डिसमिल भूमि जिसका होल्डिंग नं०- 0080009968000Z0 हैं जो रांची नगर निगम वार्ड नं०- 8, नया वार्ड नं०- 4 के अंतर्गत है के मालिक वो स्वामी हैं।

विदित हो कि उक्त खाता नं०- 34, प्लॉट नं०- 864 एवं खाता नं०- 54, प्लॉट नं०- 866 स्थित मौजा- बरियातु, थाना- बरियातु, थाना नं०- 193, जिला- रांची की भूमि आर० एस० खतियान में रानी हर्षमुखी दासी के नाम से राजा मनीन्द्र चन्द्र सिन्हा के एस्टेट की कार्यनिष्पादिका के रूप में दर्ज है।

विदित हो कि रानी हर्षमुखी दासी ने कुमार बिमल चन्द्र सिन्हा, कुमार अमरेश चन्द्र सिन्हा, कुमार वृन्दावन चन्द्र सिन्हा के व्यवस्क हो जाने के बाद उक्त एस्टेट साथ ही बरियातु, रांची की संपत्ति को सौंप दिये।

विदित हो कि कुमार अमरेश चन्द्र सिन्हा 16.11.1953 ई० को स्वर्गवास कर गये, वे अपने पीछे एकमात्र पुत्र अधीश चन्द्र सिन्हा (नाबालिग) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये।

विदित हो कि कुमार अमरेश चन्द्र सिन्हा की माँ रानी अमिया बाला सिन्हा एवं कुमार अमरेश चन्द्र सिन्हा की पत्नि श्रीमती आभा सिन्हा बतौर कुमार अमरेश चन्द्र सिन्हा

Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.
27/07/23
83.8.23
Bihar

Niraj Kumar
23/8/23

के कार्य निष्पादिका के रूप में कलकत्ता हाई कोर्ट से प्रोबेट केस नं०-145 वर्ष 1954 को प्रोबेट करवा लिये।

विदित हो कि उक्त कार्य निष्पादिकाओं ने एक डीड ऑफ डिक्लरेशन एवं रिलीज दिनांक 26.05.1964 द्वारा उक्त भूमि को श्री अधीश चन्द्र सिन्हा पिता स्व० अमरेश चन्द्र सिन्हा को सौंप दिये।

विदित हो कि कुमार वृन्दावन चन्द्र सिन्हा दिनांक 06.02.1966 को स्वर्गवास कर गये वे अपने पीछे अपने पुत्र श्री विकास चन्द्र सिन्हा को छोड़कर स्वर्गवास कर गये।

विदित हो कि विकास चन्द्र सिन्हा को अपने पिता के वसीयत का कार्य निष्पादक नियुक्त किया गया था जिसे उन्होंने कलकत्ता हाई कोर्ट से प्रोबेट केस नं०-134 वर्ष 1954 को प्रोबेट करवा लिये।

विदित हो कि आतीश चन्द्र सिन्हा, अधीश चन्द्र सिन्हा एवं विकास चन्द्र सिन्हा आर० एस० प्लॉट नं०- 866, खाता नं०- 54 एवं आर० एस० प्लॉट नं०- 864, खाता नं०- 34 स्थित मौजा- बरियातु, थाना- बरियातु, थाना नं०- 193, जिला- राँची के पुर्ण मालिक वो स्वामी हुए।

विदित हो कि आतीश चन्द्र सिन्हा, अधीश चन्द्र सिन्हा एवं विकास चन्द्र सिन्हा ने खाता नं०- 34, आर० एस० प्लॉट नं०- 864, रकबा 7 कट्टा एवं खाता नं०- 54, आर० एस० प्लॉट नं०- 866, रकबा 3 कट्टा, कुल रकबा 10 कट्टा भूमि, सब प्लॉट नं०- 65 भूमि को एक निबंधित बिक्रय पत्र द्वारा प्रदीप कुमार अग्रवाल पिता श्री राजेन्द्र प्रसाद अग्रवाल, जाति- अग्रवाल, निवास स्थान 185, कडरू कॉलोनी, राँची के साथ सदा सर्वदा के लिए मूल्य लेकर बिक्री कर दिये जिसका दस्तावेज सं०- 7961 दिनांक 11.09.1982 ई० है जो निबंधन कार्यालय राँची में निबंधित है।

विदित हो कि प्रदीप कुमार अग्रवाल ने उक्त भूमि को एक निबंधित बिक्रय पत्र द्वारा श्रीमती रीना मण्डल पति श्री बेनु कृष्णा मण्डल, निवास स्थान 336-B रोड नं०- 4, अशोक नगर, थाना- अरगोड़ा, जिला- राँची के साथ सदा सर्वदा के लिए मूल्य लेकर बिक्री कर दिये जिसका बुक नं०- 1, भोल्युम नं०- 52 पेज सं०- 490 से 501 दस्तावेज सं०- 8067 दिनांक 15.09.1982 ई० वर्ष 1983 ई० है जो निबंधन कार्यालय राँची में निबंधित है।

विदित हो कि श्रीमती रीना मण्डल ने उक्त भूमि को एक निबंधित बिक्रय पत्र द्वारा काशीनाथ झा पिता स्व० शैलेन्द्र नाथ झा के साथ सदा सर्वदा के लिए मूल्य लेकर बिक्री कर दिये जिसका बुक नं०-1, भोल्युम नं०- 7 पेज सं०- 475 से 504 दस्तावेज सं०- 177/120 दिनांक 09.01.2014 ई० वर्ष 2014 ई० है जो निबंधन कार्यालय राँची में निबंधित है।

Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.
23.8.23
Director

Niraj Kumar
23/8/23

विदित हो कि खरीदगी के पश्चात काशीनाथ झा पिता स्व० शैलेन्द्र नाथ झा उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण दखलकार रहते हुए अपने संबंधित अंचल कार्यालय बड़गाई में अपने नाम से दाखिल खारीज करवा लिये जिसका दाखिल खारीज वाद सं०- 444 आर. 27/2022-23 ई० है जो अंचल कार्यालय के पंजी-11 के भोल्युम नं०- 26 पेज सं० 66 पर काशीनाथ झा पिता स्व० शैलेन्द्र नाथ झा के नाम पर जमाबंदी दर्ज है।

विदित हो कि काशी नाथ झा पिता स्व० शैलेन्द्र नाथ झा, दादा स्व० चिन्दु झा निवास स्थान E/36 अशोक विहार, थाना- अरगोड़ा, जिला- राँची, राज्य- झारखण्ड, राष्ट्रीयता भारतीय नागरिक ने खाता नं०- 34, आर० एस० प्लॉट नं०- 864, रकबा 7 कड्डा एवं खाता नं०- 54, आर० एस० प्लॉट नं०- 866, रकबा 3 कड्डा, कुल रकबा 10 कड्डा भूमि, सब प्लॉट नं०- 65 भूमि को एक निबंधित बिक्रय पत्र रजिस्ट्री के द्वारा दिनांक 20.07.2022 ई० को श्री निरंजन कुमार के साथ बिक्री कर दिये जिसकी निबंधन राँची निबंधन कार्यालय राँची में बुक नं०- 1, भोल्युम नं०- 580, पेज नं०- 521 से 576, सीरीयल नं०- 4887, दस्तावेज सं०- 2022/RAN/4887/BK1/4340, वर्ष 2022 ई० में दर्ज है खरीदगी के पश्चात् अपने नाम से अंचल कार्यालय बड़गाई जिला- राँची से दाखिल खारीज करवा लिये जिसका दाखिल खारीज वाद सं०- 1268 आर० 27/2023-2024, आदेश तिथि ई० 08.08.2023 ई० है जिसका सरकारी जमाबंदी रजिस्टर-11 का भोल्युम नं०- 28, पेज नं०- 36, में निरंजन कुमार का नाम दर्ज है। जिसका अद्यतन लगान रसीद सं०- 0190853972, दिनांक 16.08.2023 ई० है, जो वर्ष 2023-2024 ई० तक निर्गत है।

इस तरह प्रथम पक्ष उक्त भूमि के मालिक एवं स्वामी हैं एवं उसपर शांतिपूर्वक काबिज वो दखलकार चले आते हैं एवम् चूंकि विकासकर्ता के अनुरोध पर जमीन मालिक ने अपनी उपरोक्त भूमि को विकास करने की अनुमति दी कि विकासकर्ता उपरोक्त भूमि पर आर्किटेक्ट द्वारा बनाए गए नक्शे के अनुरूप उक्त जमीन पर नगर निगम राँची से नक्शा पास कराकर बहुमंजिला भवन बनाए।

उपरोक्त जमीन मालिक की दर्शायी गई भूमि पर विकासकर्ता द्वारा बहुमंजिला भवन का निर्माण करने हेतु यह भूमि के विकास का करार निम्न शर्तों पर किया जा रहा है:-

परिभाषायें :- जब तक संदर्भ के विरुद्ध या विषयांतर या संदर्भ में अनपेक्षित न हो, इस एकरारनामा में व्यवहृत शब्दों एवम् सम्बोधनों का अर्थ निम्न प्रकार मान्य होगा वो समझा जायेगा।

1. जमीन मालिक:- का तात्पर्य निरंजन कुमार जन्मतिथि- 01.03.1978, पिता श्री घनश्याम मण्डल, दादा स्व० सुरेन्द्र मण्डल. जाति-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), धर्म-हिन्दु. पेशा- नौकरी, निवास स्थान फ्लैट नं०-201, तुष्टी हाईटस, चेशायर होम रोड, रानी बगान, बरियातु, थाना-बरियातु, जिला- राँची, राज्य - झारखण्ड, पिन- 834009, झारखण्ड।

2. विकासकर्ता :- का तात्पर्य मेसर्स विक्रमशीला इंजीकॉन प्रा0 लि0, कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित (कॉरपोरेट आईडेन्टीटी नं0 -U45200BR2003PTC010477) दिनांक 16.12.2003 निबंधित कार्यालय शिवमन्दिर लेन, इन्द्रपुरी, केशरी नगर, पटना - 800024, राज्य-बिहार द्वारा डायरेक्टर श्री नवेन्दु राज पिता स्व0 राजकुमार यादव, जाति-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), धर्म-हिन्दु, पेशा - व्यवसाय, निवास स्थान शिवमन्दिर लेन, रोड नं0-10, मकान नं0-13, पोस्ट-केशरी नगर, इन्द्रपुरी, केशरी नगर, पटना - 800024, राज्य-बिहार वर्तमान निवास स्थान फ्लैट नं0-G-1, विक्रमशीला गार्डन, ब्लॉक-डी, रानीबगान, बरियातु, रांची-834009, राज्य-झारखण्ड, भारतीय नागरिक से होगा।
3. भवन :- का तात्पर्य भूमि पर बनने वाली नवनिर्मित बहुमंजिला भवन होगा जिसका नाम विक्रमशीला कुंज होगा जो रांची नगर निगम द्वारा पारित नक्शे के अनुसार ही बनेगा।
4. मालिकाना आवंटन (जमीन मालिक का हिस्सा) :- का तात्पर्य नव-निर्मित बहुमंजिला भवन के बिल्ट-अप-एरिया का 50 (पचास) प्रतिशत फ्लैट तथा कार पार्किंग स्पेस जो जमीन मालिक का होगा। जिसे वह (जमीन मालिक) अपने द्वारा तय की गई कीमत पर क्रेतागण को विक्रय करने के लिए स्वतंत्र होंगे।
5. विकासकर्ता आवंटन (विकासकर्ता का हिस्सा) :- का तात्पर्य नव-निर्मित बहुमंजिला भवन के बिल्ट अप एरिया का 50 (पचास) प्रतिशत फ्लैट तथा कार पार्किंग स्पेस भाग जो विकासकर्ता का होगा। जिसे वह विकासकर्ता अपने द्वारा तय की गयी कीमत पर क्रेतागण को विक्रय करने के लिए स्वतंत्र होंगे।
6. विकासकर्ता रांची नगर निगम द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार बहुमंजिला भवन का निर्माण करेंगे। जमीन मालिक ने इस बाबत, विकासकर्ता को भवन के नक्शे को रांची नगर निगम से स्वीकृत करने एवं अनुमोदित कराने के लिए अधिकृत कर रहा है।
7. उपरोक्त बहुमंजिला भवन में खण्ड/तल्लों की संख्या रांची नगर निगम की अनुमति अनुसार होगी।
8. उक्त बहुमंजिले भवन को, जिसमें फ्लैट, गाड़ी रखने की जगह (कार पार्किंग) आदि सम्मिलित हैं, को बनाने का पूरा खर्च विकासकर्ता वहन करेंगे तथा उसके लिए होनेवाले खर्च का प्रबंध उन्हें अपने स्तर से ही करना होगा या विकासकर्ता आवंटन के हिस्से के हस्तांतरण के एवज में इच्छुक खरीदारों

Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.
 28.8.23
 Director

Nirajan Kumar
 23/8/23

से अग्रिम राशि या किस्तों की वसूली करें इसमें जमीन मालिक को कोई जवाबदेही नहीं होगी।

9. विकासकर्ता विकास कार्यों की देख-रेख, बिजली, बोरिंग इत्यादि का खर्च भी स्वयं करेंगे।
10. उक्त भूखण्ड को डेवलपमेंट करने अर्थात नक्शा इत्यादि किसी प्रकार का कार्य के लिए सारे व्यय विकासकर्ता को ही करना होगा। नक्शा तथा निर्माण का गुणवत्ता सम्बंधित सारी जवाबदारी भी विकासकर्ता का ही होगा। कार्यकुशलता तथा निर्माण हेतु उपयोग किये गये निर्माण सामग्रियों का गुणवत्ता वो उसके सही प्रयोग का सारा जवाबदारी भी विकासकर्ता का होगा। विकासकर्ता इन सारी बातों के लिए हर प्रकार से तथा सर्वदा भूखण्ड मालिक को क्षतिरहित तथा दायित्वरहित रखेगा।
11. विकासकर्ता आवंटन के प्लैट तथा कार पार्किंग की जगह की बिक्री हेतु इच्छुक खरीदारों को आमंत्रित करने के लिए विकासकर्ता दैनिक पत्रों में विज्ञापन देकर या अन्य तरीकों से प्रचार-प्रसार कर सकते हैं। इच्छुक खरीदारों के साथ अपनी शर्तों पर तथा अपने द्वारा तय किये गये कीमत पर विकासकर्ता विक्रय करेंगे तथा इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी इच्छुक खरीदार/खरीदारों विकासकर्ता के नामित होंगे।
12. यह कि जमीन मालिक के नाम में अगर विकासकर्ता उक्त बनने वाले परिसर का नक्शा रांची नगर निगम के समक्ष स्वीकृति के लिए पेश करते हैं तो जमीन मालिक को कोई एतराज नहीं होगा, हालांकि नक्शा स्वीकृति करवाने के लिए होने वाले सारे खर्च को विकासकर्ता खुद वहन करेंगे एवं नक्शा बनाकर स्वीकृति के लिए फाइल कर देंगे। नक्शा स्वीकृत करा लेने का पूर्ण जवाबदारी विकासकर्ता का है।
13. यह कि विकासकर्ता उक्त भूमि पर बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य नगर निगम द्वारा नक्शा पास होने की तिथि से 30 (तीस) महीनों के अन्दर पूरा कर देंगे, तथा कार्य को पूरा करने के लिए 06 (छह) माह का ग्रेस पीरियड भी दिया जा रहा है।
14. उक्त बहुमंजिला भवन के संपूर्ण रूप से बन जाने के बाद विकासकर्ता जमीन मालिक को उनका हिस्सा पर दखल दे देंगे।
15. जमीन मालिक भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण का पूर्ण अधिकार विकासकर्ता को देता है। जमीन मालिक को उनका 50 (पचास) प्रतिशत हिस्से का दखल विकासकर्ता दे देंगे तथा जमीन मालिक अपने हिस्से का 50 (पचास) प्रतिशत भवन को किसी व्यक्ति को किराया/निबंधित बिक्री

Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.
23/8/23
Director

Niranjana Kumar
23/8/23

- कर सकते हैं, इसी प्रकार विकासकर्ता अपने हिस्से की 50 (पचास) प्रतिशत भवन को किसी व्यक्ति को किराया/निबंधित बिक्री कर सकते हैं।
16. भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य पूरा होने के बाद कुल विस्तारित क्षेत्र का 50 (पचास) प्रतिशत जमीन मालिक का होगा एवं 50 (पचास) प्रतिशत विकासकर्ता का होगा। विस्तारण रांची नगर निगम द्वारा नक्शा स्वीकृत पर आधारित होगा।
 17. जमीन मालिक का यह दायित्व है कि उपरोक्त जमीन के सारे मूल कागजात अपने पास सुरक्षित रखेंगे ताकि उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिला भवन निर्माण के लिए रांची निबंधन कार्यालय, रांची नगर निगम, हाउसिंग लोन के लिए बैंकर्स या अन्य विभाग जो बहुमंजिला भवन निर्माण विकास कार्य से सम्बंधित है इन विभागों द्वारा जांच के लिए मांगे जाने पर प्रस्तुत/पेश किया जा सके।
 18. यह कि निर्माण कार्य के दौरान बिजली या पानी या अन्य किसी भी कारण की गयी सारे खर्च का वहन विकासकर्ता शत-प्रतिशत करेंगे जिसमें जमीन मालिक का कोई भी योगदान का देय नहीं होगा।
 19. यह कि भूखण्ड पर निर्माण कार्य रांची नगर निगम तथा अन्य संस्थानों कार्यालयों के दिशा-निर्देश के अनुसार होगा। यदि किसी भी विचलन या अन्य कारणों से कोई भी दण्ड लगाया जाय तो विकासकर्ता को ही दण्ड तथा उसके संबंध में सारे खर्च एवं कानूनी कारवाई करना होगा और इसमें जमीन मालिक का कोई भी जवाबदेही नहीं रहेगा।
 20. अब विकासकर्ता उक्त जमीन पर बहुमंजिली इमारतें बनाने के लिए इंजिनियर, आर्किटेक्ट, राज मिस्त्री, कुल्ली, रेजा, ठेकेदार, प्लंबर, बिजली मिस्त्री, मैनेजर, स्टाफ, दरबान इत्यादि अपने खर्च और अपनी शर्तों पर रख सकते हैं इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी। साथ ही अगर इन उपर्युक्त व्यक्तियों के लाईसेन्स संबंधी कोई विवाद तथा उनलोगों में से किसी को किसी प्रकार की दुर्घटना होती है तो उसका जिम्मा विकासकर्ता का होगा, इसमें जमीन मालिक का कोई जिम्मेवारी नहीं होगी।
 21. निबंधित विकास कार्य एकरारनामा संपन्न हो जाने के बाद सात दिनों के अन्दर जमीन मालिक जमीन को खाली कर के विकासकर्ता को यथाशीघ्र सौंप देंगे। ताकि विकासकर्ता उपरोक्त जमीन पर रांची नगर निगम से नक्शा स्वीकृति के लिए आवेदन जमा कर सकें।
 22. इस विकास कार्य एकरारनामा के बाद जमीन मालिक उपरोक्त जमीन को किसी अन्य विकासकर्ता के साथ कोई सौदा नहीं करेंगे, न ही उसे किसी को लीज या बंधक पर या अन्य कार्यों के लिए देंगे, न किसी प्रकार का उस पर देय या प्रभाव लाएंगे तथा हर प्रकार के देन भार से मुक्त रखेंगे।

Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.
Navendu
23.8.23
Director

Niraj Kumar
23/8/23

23. जमीन मालिक यह घोषित करते हैं तथा विकासकर्ता को यह आश्वासन देते हैं कि जमीन मालिक ने अपनी भूमि क संबंध में आज के पहले, किसी अन्य विकासकर्ता के साथ कोई करार नहीं किया है और न उक्त भूमि को किसी के पास लीज, बंधक या हस्तांतरित किया है तथा उक्त भूमि हर तरह से स्वतंत्र तथा भार से मुक्त है तथा उक्त सम्पत्ति जमीन मालिक की अपनी सम्पत्ति है तथा उस विकासकर्ता के साथ यह करार करने का पूरा अधिकार है तथा उक्त भूमि पर किसी अन्य व्यक्ति या संपत्ति का कोई हक, दावा या सरोकार नहीं है।
24. दोनों पक्ष एक दूसरे के विश्वासी बने रहेंगे तथा उपयुक्त विकास कार्य तथा बहुमंजिली भवन का निर्माण समय पर पूरा हो इसके लिए हमेशा दूसरे की सहयोग देते रहेंगे।
25. जमीन मालिक यह अनुमति देते व अधिकृत करते हैं जो प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के इस एकरारनामे के अनुरूप निर्माण पूरा होने तक अधिकार हैं, कि विकासकर्ता के पास संपूर्ण स्वामित्व, शक्ति और अधिकार प्राप्त हो ताकि वे प्रस्तावित भवन का निर्माण करें जिसमें विभिन्न मापों एवं मानकों वाले इकाईयों का निर्माण रांची रांची नगर निगम द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार अपने स्वर्च, उद्यम, नियंत्रण, प्रबंधन एवं जवाबदेही के अंतर्गत करें।
26. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्ता अपने-अपने हिस्से के फ्लैटों, कार पार्किंग एवं अन्य सार्वजनिक स्थानों व सुविधाओं सहित इकाईयों के विक्रय हेतु सामाचार पत्रों में विज्ञापन दें, अपने मनोवांछित इच्छुक खरीदारों के साथ अपनी शर्तों व मूल्य पर विक्रय हेतु कार्य करें, तथा उसके एवज में अग्रिम राशि लें।
27. विकासकर्ता का यह अधिकार होगा कि उक्त बहुमंजिला भवन निर्माण के कार्य को सफलतापूर्वक पूर्ण करने के लिए सभी जरूरी कार्य करें एवं जरूरी कदम उठावें यथा-उन्हें यह अधिकार होगा कि वे ठीकेदार, इंजीनियर, वास्तुकार, राजमिस्त्री, कुली-रेजा, दरबान, सुरक्षा प्रहरी, सर्वेयर प्लंबर, डिजाईन, डेकोरेटर इत्यादि काम करने वालों को, स्वविवेकानुसार नियम एवं शर्तों पर काम में लगावें ओर नियुक्त करें, साथ ही उन्हें यह भी अधिकार होगा कि विकासकर्ता उनके द्वारा काम पर लगाए गए या नियुक्त कामगारों को जब कभी आवश्यक जान पड़े निर्बलित करें या बर्खास्त या कार्यमुक्त करें।
28. दोनों पक्षों द्वारा एक दूसरे को दी जाने वाली सूचना, दूसरे उपलब्ध साधनों के प्रति बिना कोई पूर्वाग्रह के हाथों-हाथ दिये जाने या पंजीकृत डाक द्वारा भेजे जाने पर उसे तामिल हुआ माना जाएगा।

Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.
Navendu
28.8.23
Director

Niraj Kumar
23/8/23

29. विकासकर्ता का दिए गए उपरोक्त सारे अधिकार एवं शक्तियाँ, इस एकरारनामों के जारी रहने का प्रभावी होंगी।

30. इसमें वर्णित किन्हीं या सभी पक्षों के बीच उक्त बहुमंजिला भवन में निर्माण एवं इस एकरारनामों के किसी या सभी शर्तों 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 विवाद निपटान अधिनियम 1996 (Arbitration act, 1996) या उसमें समय समय पर किये जाने वाले संशोधनों/पुनर्अधिनियम के तहत होगा।

उक्त परिसर के उपर मूल क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय को ही इस एकरारनामों से संबंधित या उससे उत्पन्न मामलों पर न्यायाधिकार होगा।

31. विकासकर्ता तथा जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से को इच्छुक खरीदारों से अग्रिम ले सकते हैं तथा खरीदारों के हिस्से को किसी सरकारी, अर्द्धसरकारी या वित्तीय संस्थानों से उक्त इकाई पर एडवांस या कर्ज लेने की सहमति देते हैं।

32. जमीन मालिक तथा विकासकर्ता आपसी सहमति से यह एकरार करते हैं कि रांची नगर निगम में उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिले भवन के निर्माण के लिए नक्शा पास करने हेतु दिए गए आवेदन तथा सभी दस्तावेजों पर विकासकर्ता के हस्ताक्षर से होगा। नक्शा पास करने में सभी तरह के शुल्क की देनदारी विकासकर्ता की होगी।

33. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला भवन का नक्शा पारित होने के पश्चात उभय पक्ष एक माह के अन्दर स्पेशिफिक एण्ड एक्सक्लुसिव 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता एवं 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिक आपस में तय कर एक पुरक एकरारनामा लिखित रूप से बना लेंगे। जिसमें फ्लैट नं० का जिक्र होना जरूरी है।

34. अगर किसी तरह की कोई त्रुटि उभय पक्ष को हो तो दोनों में से कोई एक दुसरे को लिखित नोटिस द्वारा एकरारनामा को निरस्त कर सकते हैं।

35. विदित हो जमीन मालिक एवं विकासकर्ता की बीच इस विकास कार्य एकरारनामा के अनुसार फ्लैट के बंटवारों में एरिया (क्षेत्रफल) में अंतर होने या रूपये का लेन-देन या खरीद करने पर जमीन मालिक तथा विकासकर्ता 4000/- (चार) हजार रुपये प्रति वर्गफीट की दर से अपने अपने हिस्से का एक दुसरे भुगतान प्राप्त करेंगे।

Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.
Navendu
23.8.23
Director

Niranjana Kumar
23/8/23

36. विदित हो कि जमीन मालिक विकासकर्ता से 30,00,000/- (तीस लाख) रुपये निम्न रूप से प्राप्त कर लिये, इस रुपये के एवज में उपरोक्त वर्णित कॉलम 35 के अनुसार जमीन मालिक अपने हिस्से में से 750 वर्गफीट सुपर बिल्ट अप एरिया फ्लैट विकासकर्ता को अलग से देंगे, जिसका बिक्री विकासकर्ता अपने हस्ताक्षर से करेंगे। विकासकर्ता द्वारा जमीन मालिक को कुल दिये गये भुगतान की विवरणी इस प्रकार है।

क्रम संख्या	चेक/RTGS/NEFT	दिनांक	बैंक	राशि
1.	NEFT UTR No. 090417312434171	04.09.2023	IDBI BANK	51,000/-
2.	NEFT UTR No. 090517313057031	05.09.2023	IDBI BANK	9,49,000/-
3.	RTGS	06.09.2023	IDBI BANK	10,00,000/-
4.	Cheque No. 141361	15.10.2023	IDBI BANK	5,00,000/-
5.	Cheque No. 141362	15.11.2023	IDBI BANK	5,00,000/-
कुल				30,00,000/-

37. बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य पुरा होने के पश्चात विकासकर्ता एवं मू-स्वामी अपने-अपने अंश के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें बेचने या हस्तांतरित करने का अधिकार प्राप्त होगा।

(विकसित की जाने वाली जमीन का विवरण)

मौजा- बरियातु, थाना- बरियातु, थाना नं०- 193, जिला- रांची स्थित आर० एस० खाता नं०- 34, आर० एस० प्लॉट नं०- 864, सब प्लॉट नं०- 65, रकवा 07 कट्टा यानि 11.569 डिसमिल वो आर० एस० खाता नं०- 54, आर० एस० प्लॉट नं०- 866, सब प्लॉट नं०- 65, रकवा 03 कट्टा यानि 4.958 डिसमिल कुल रकवा 10 कट्टा यानि 16.527 डिसमिल भूमि जिसका होल्डिंग नं०-008000996800020 हैं जो रांची नगर निगम वार्ड नं०- 8, नया वार्ड नं०- 4 के अंतर्गत है जिसकी चौहद्दी एवं नाप इस प्रकार है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सब प्लॉट नं०-64 (श्री नाथुन प्रसाद का जमीन)
दक्षिण :- सब प्लॉट नं०-66 (श्री मनोज कुमार का जमीन)
पूरुब :- आर० एस० प्लॉट नं० 865
पश्चिम :- 20 फीट रास्ता

Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.
Navedu
23.8.23
Director

Nirajan Kumar
23/8/23

नाप भूमि	
उत्तर की ओर पूरब से पश्चिम	-100 फीट 00 इंच
दक्षिण की ओर पूरब से पश्चिम	-100 फीट 00 इंच
पूरब की ओर उत्तर से दक्षिण	-72 फीट 00 इंच
पश्चिम की ओर उत्तर से दक्षिण	-72 फीट 00 इंच

निबंधन हेतु भूमि का मूल्य

10 कट्टा यानि 16.527 डिसमिल जमीन का मूल्य @ 7,01,360/- प्रति डिसमिल की दर से	:	1,15,91,500/-
--	---	---------------

(प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में आवंटन)

(क) जमीन मालिक का आवंटन

विकासकर्ता ने जमीन मालिक को निम्नलिखित रूप एवं समय सीमा के अनुसार उनका आवंटन देना स्वीकार किया है।

उक्तनवनिर्मित बहुमंजिला भवन में 50 (पचास) प्रतिशत आवासीय जगह स्पेस तथा 50 (पचास) प्रतिशत कार पार्किंग स्पेस तथा अनुपातिक, अविभाज्य भूमि का हिस्सा तथा सम्मिलित सुविधा एवं सामूहिक हिस्से का भी अनुपातिक भाग उपयोग के लिए प्राप्त होगा।

(ख) विकासकर्ता का आवंटन

नवनिर्मित बहुमंजिला भवन में से 50 (पचास) प्रतिशत आवासीय स्पेस तथा 50 (पचास) प्रतिशत कार पार्किंग स्पेस तथा अनुपातिक, अविभाज्य भूमि का हिस्सा तथा सम्मिलित सुविधा एवं सामूहिक हिस्से का भी अनुपातिक भाग उपयोग के लिए विकासकर्ता का होगा, जिसे वे इच्छुक खरीददारों को बेचने, उसका सौदा करने तथा उस मद में उसकी कीमत पाने के पूरा हकदार होंगे।

आवासीय बहुमंजिला भवन निर्माण का संरचना

1. आर.सी.सी. M.20 एंड M-15
2. स्टील TMT 550 Fe ग्रेड
3. सीमेंट (पी.पी.सी. ग्रेड)
4. स्टोन चिप्स - (ब्लैक) चुट्टपालू
5. सैंड (कांची/स्थानीय उपलब्धता के अनुसार)
6. ईटा (ए. सी. ब्लॉक/रेड ब्रिक 1 न.)

Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.
Navendu
23.8.23
Director

Niranjana Kumar
23/8/23

आवासीय बहुमंजिला भवन निर्माण का ब्यौरा

1. दरवाजा :- सखुआ लकड़ी चौकठ एंड 32 MM फ्लश डोर
2. आंतरिक दीवाल :- बालपुटी एवं डिस्टेंपर
3. बाहरी दीवाल :- पुट्टी/ टेक्सचर एवं व्हेदर कोट
4. इलेक्ट्रिकैसन :- **ब्राण्डेड** स्विच कोन्सिड कौपर वायर तथा साइलेंट जनरेटर बैकअप 500 वाट पर फ्लैट, AC पॉइंट इन सभी बेडरूम एंड ड्राइंग रूम
5. रेलिंग :- बालकोनी तथा सीढ़ी में S. S. रेलिंग
6. सेनेटरी : **ब्राण्डेड** सेनेटरी फिटिंग
7. फ्लोरिंग :- a. फ्लैट के अंदर ब्रांडेड विट्रीफाइड टाइल्स
b. सीढ़ी तथा कॉमन लॉबी में ग्रेनाइट/ ग्रीन मार्बल
c. पार्किंग में **कार पार्किंग टाइल्स**
8. खिड़की :- स्लाइडिंग एल्युमीनियम विंडो M.S. ग्रिल के साथ

(सामूहिक सुविधा)

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

1. कॉरीडार, लॉबी, सीढ़ी से उतरने या चढ़ने की जगह (लैंडिंग) लिफ्ट प्रवेश या निकास का स्थान।
2. जल निकास की नालियाँ, मलबहन प्रणाली तथा वर्षा का जल निकास के पाईप लाइन।

नोट

प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त विवरणी की जमीन खतियान के अनुसार सरकारी जमीन नहीं है, ना ही सरकार के द्वारा अधिग्रहण सैनिक या असेनिक कार्यों के लिए किया गया है, जमीन भूदान की नहीं है, जमीन वन सीमा से बाहर है तथा बी.सी.सी.एल. या ई.सी.सी.एल. की जमीन नहीं है।

यह भी प्रमाणित किया जाता है कि उक्त विवरणी की जमीन आदिवासी खाते की नहीं है, ना ही आदिवासी से संबंधित है, जमीन सिलिंग से मुक्त है, जमीन मठ, मंदिर, गिरजा या मस्जिद की नहीं है ना ही सरना, मसना, हड़गड़ी, पहनई की जमीन है।

यह कि उपरोक्त भूमि कैसे-हिन्द, गैर-मजरुआ आम, गैर-मजरुआ खास, जंगल-झाड़ी की जमीन नहीं है।

Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.
Navendu
Director 23.8.23

Niraj Kumar
23/8/23

यह भी प्रमाणित किया जाता है कि जमीन मालिक सी0 एन0 टी0 एक्ट की धारा-46 (6) के प्रयोजन हेतु अधिसूचित अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति एवं पिछड़ा वर्ग के सदस्य नहीं है।

सभी प्रस्तुत तथ्य एवं दस्तावेज जो निबंधनार्थ उपस्थापित किये गए हैं स्वेच्छा से किये गए हैं, एवं सही है गलत होने पर समस्त जवाबदेही निबंधनार्थ आए पक्षकारों की होगी।

आज दिनांक 23 अगस्त 2023 ई0 को जमीन मालिक तथा विकासकर्ता ने इस विकास एकरारनामा पर अपना-अपना हस्ताक्षर बनाया

गवाह :-

जमीन मालिक

1. Abhay Kumar Dubey
S/o Sagar Kumar Dubey
H/O Devi Mandap Road
Ranchi 22/08/2023

Nirajan Kumar
23/8/23

2. Jai Prakash Karjee
S/o Manoj Kumar Karjee
Cheshine Farm Road, Bariatu
Ranchi - 834009
22/08/2023

				
अगुष्ठ	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठिका

Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.

Naverdu
23.8.23
Director

विकासकर्ता

Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.

Naverdu
23.8.23
Director

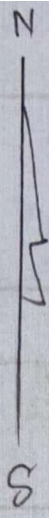


प्रमाणित किया जाता है कि प्रत्येक व्यक्ति जिनका छायाचित्र दस्तावेज में लगाया गया है, बायें हाथ के प्रौचों अंगुलियों के निशान मेरे द्वारा मेरे सामने लिये गये है।

टंकक - ए० के० दुबे

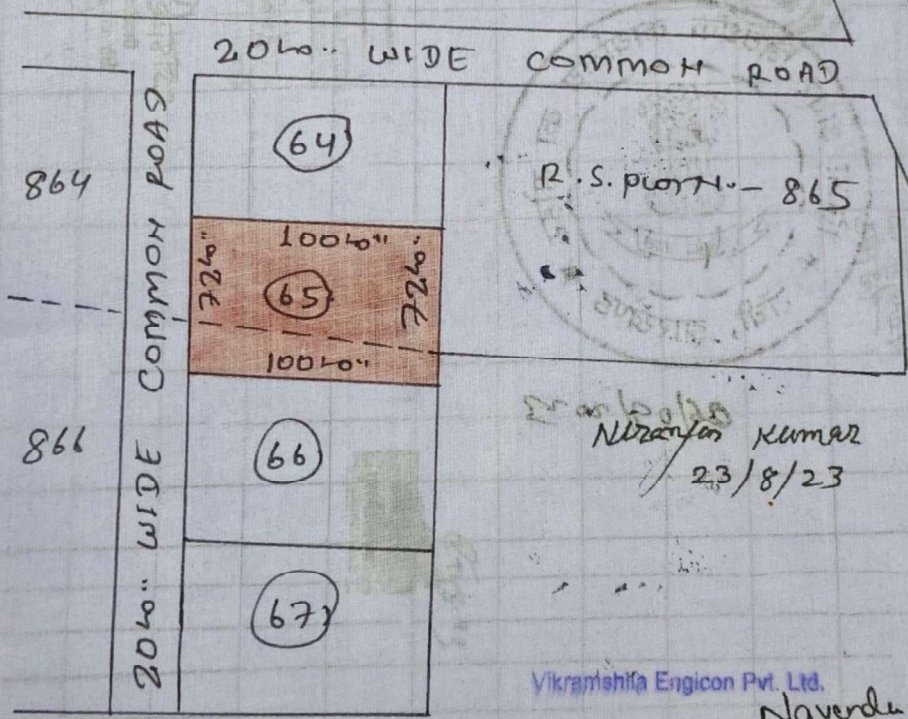
ड्राफ्टकर्ता :- अनुप कुमार तिवारी
स्थान - खीन्नी
ता० 06-09-2023 ई०

Niranjani kumar
23/8/23



VILLAGE - BARIATU
THANA NO - 193
THANA - BARIATU
DIST - RANCHI
R.S. PLOT NO - 864, 866
SHOWN IN RED WASH

SUB PLOT NO	AREA
864/65	0 - 11.569
866/65	0 - 4.958
TOTAL - 0 - 16.527	



Vikramshila Engicon Pvt. Ltd.
Naverdu
23.8.23
Director

COPYD
RUPAM

