



# Government of Jharkhand

## Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

**Receipt Number :** c84f224a534a391344d0

**Receipt Date :** 30-Dec-2022 11:33:53 am

**Receipt Amount :** 50/-

**Amount In Words :** Fifty Rupees Only

**Document Type :** Agreement or Memorandum of an Agreement

**District Name :** Ranchi

**Stamp Duty Paid By :** SAMIR KIRAN TIRKEY

**Purpose of stamp duty paid :** AGREEMENT

**First Party Name :** TARSAREN MINZ

**Second Party Name :** SAMIR KIRAN TIRKEY

**GRN Number :** 2215031966

-: This stamp paper can be verified in the jharnibandhan site through receipt number :-



This Receipt is to be used as proof of payment of stamp duty only for one document. The use of the same receipt as proof of payment of stamp duty in another document through reprint, photo copy or other means is penal offence under section-62 of Indian Stamp Act, 1899

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।



# विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 30-12-22 को

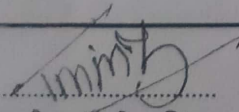
श्रीमती तारसारेन मिंज पति श्री जॉन मिंज, जाति उरांव, पेशा सेवानिवृत, निवासी मैजिस्ट्रेट कॉलोनी, पो. डोरन्डा, थाना डोरन्डा, जिला राँची, प्रथम पक्ष (जिन्हें आगे जमीन मालिक कहा गया है)

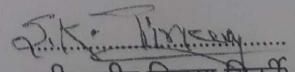
तथा

श्री समीर किरण तिकी, पिता स्व. जस्टिन तिकी, स्वत्वाधिकारी तिकी कन्स्ट्रक्शन, न्यू गार्डन सिरामटोली, क्लब रोड, राँची, पेशा व्यवसाय, निवासी न्यू गार्डन सिरामटोली, क्लब रोड, राँची, पोस्ट चुटिया, थाना चुटिया जिला राँची, द्वितीय पक्ष (जिन्हें आगे बिलडर कहा गया है)

के बीच निम्नांकित तथ्यों, करार, बंधेज एवं शर्तों के साथ आगे कहे अनुसार संपन्न होता है :

1. यह कि इस एकरारनामे में जहाँ कहीं भी जमीन मालिका का संदर्भ आए तो उसमें वर्तमान जमीन मालिक के साथ उनके वर्तमान/भावी कानूनी वारिस/वारिसान, मुख्तार या नामिती भी शामिल होंगे, और जमीन मालिक के पक्ष के सभी अधिकार, कर्तव्य, हक, दावा और जवाबदेही के भागीदार होंगे।
2. यह कि इस एकरारनामे में जहाँ कहीं भी बिलडर का संदर्भ आए तो उसमें वर्तमान बिलडर के साथ उनके वर्तमान/भावी कानूनी वारिस/वारिसान, मुख्तार या नामिती भी शामिल होंगे, और बिलडर के पक्ष के सभी अधिकार, कर्तव्य, हक, दावा और जवाबदेही के भागीदार होंगे।
3. यह कि उपरोक्त श्रीमती तारसारेन मिंज पति श्री जॉन मिंज, जाति उरांव, पेशा सेवानिवृत, निवासी मैजिस्ट्रेट कॉलोनी, पो. डोरन्डा, थाना डोरन्डा, जिला राँची, मौजा नामकुम, थाना नामकुम, थाना नं 214, अंचल नामकुम, के खाता नं 4 एम.एस./आर.एस. प्लॉट न. 991 स्थित जमीन जिसका रकबा 20 डिसमिल, के निर्विवाद स्वामी हैं, तथा उसपर आज की तारीख तक उनका शांतिपूर्ण दखल-कब्जा है, और इस जमीन से संबंधित संपूर्ण, स्वामित्व, अधिकार, हक वो दावा श्रीमती तारसारेन मिंज पति श्री जॉन मिंज, जाति उरांव, पेशा सेवानिवृत, निवासी मैजिस्ट्रेट कॉलोनी, पो. डोरन्डा, थाना डोरन्डा, जिला राँची में निहित और इसमें किसी तरह का कोई कानूनी अड़चन नहीं है और न ही इससे संबंधित कोई केस-मुकद्दमा किसी न्यायालय में लंबित है।

  
(श्रीमती तारसारेन मिंज)

  
(श्री समीर किरण तिकी)

4. यह कि जमीन मालिक की यह इच्छा है कि उनके स्वामित्व वाली उपरोक्त जमीन को विकसित करते हुए उसपर बहुमंजिली आवासीय इमारत का निर्माण करें, तथा उक्त उद्देश्य से उन्होंने इसी व्यवसाय से जुड़े श्री समीर किरण तिर्की जो इस एकरारनामों के द्वितीय पक्ष हैं, संपर्क किया और अपना प्रस्ताव रखा।
5. यह कि उपरोक्त श्री समीर किरण तिर्की ने जमीन मालिक के प्रस्ताव पर विचार करके उक्त प्रस्ताव को स्वीकार किया और तदनुसार निर्माण कार्य को आगे बढ़ाने हेतु इस एकरारनामा किया।
6. यह कि इस एकरारनामों के उपबंध और शर्तें निम्न प्रकार से हैं :
- कि बिल्डर के द्वारा उक्त जमीन पर वर्तमान में लागू विनिर्माण संबंधी वैधानिक प्रावधानों के अनुरूप एवं संबंधित अधिकरण/प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे के अनुरूप बहुमंजिली आवासीय इमारत का निर्माण करेंगे।
  - यह कि उपरोक्त इमारत और सुपर बिल्ट-अप एरिया का 30 (तीस) प्रतिशत एवं उससे संबंधित सार्वजनिक जगहों/सुविधाओं के अविभाज्य अनुपातिक भाग जमीन मालिक का हिस्सा एवं शेष 70 प्रतिशत एवं उससे संबंधित सार्वजनिक जगहों/सुविधाओं के अविभाज्य अनुपातिक भाग बिल्डर का हिस्सा होगा। जमीन मालिक एवं बिल्डर दोनों के हिस्से इमारत के सभी तलों में उसी अनुपात (अर्थात् 30 और 70 प्रतिशत) में होंगे।
  - यदि दोनों का हिस्सा देते वक्त सुपर बिल्ट-अप एरिया तयशुदा प्रतिशत से कम या अधिक हो तो इस कमी या बेसी का निपटान नकद के रूप में किया जाएगा, जो तयशुदा प्रतिशत से कम या अधिक सुपर बिल्ट-अप एरिया के मूल्य के बराबर होगा।
  - एतद् द्वारा जमीन मालिक बिल्डर को पुनश्च आश्वस्त करते हैं कि उक्त जमीन पर उनका वैध, शांतिपूर्ण, न्यायोचित एवं निर्विवाद अधिकार वो हक दावा और दखल-कब्जा है, और सभी प्रकार के ऋण, व देय-भार से मुक्त है, जिसके प्रमाण में वे सभी आवश्यक एवं संबंधित दस्तावेज/रसीद/पट्टा/प्रमाण-पत्र आदि जब कभी जरूरत हो प्रस्तुत करेंगे।
  - जमीन मालिक यह भी वचन देते हैं कि जमीन के स्वामित्व/दावा या दखल-कब्जा से संबंधित किसी या सभी तरह के मामलों की जिम्मेवारी उनकी होगी, तथा बिल्डर को उससे होने वाले किसी भी क्षति से सुरक्षित रखेंगे।
  - यह कि एकरारनामा पूरा होने के बाद जमीन मालिक यथाशीघ्र जमीन का निर्विवाद, शांतिपूर्ण एवं सब प्रकार के ऋण व देय-भार से मुक्त जमीन का कब्जा बिल्डर को सौंप देंगे, ताकि आगे का कार्य शुरू किया जा सके। जमीन मालिक यह भी आश्वस्त करते हैं कि बिल्डर या उसके कामगारों के कार्य में किसी तरह की बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे।
  - इमारत निर्माण से संबंधित अधिकरण/प्राधिकार, वैधानिक निकायों के सभी प्रकार के जरूरी अनुमति/अनुज्ञप्ति, नक्शा की मंजूरी आदि प्राप्त करना बिल्डर की जिम्मेवारी होगी,

(श्रीमती तारसारेन मिंज)

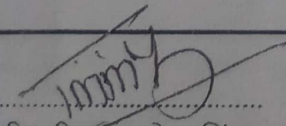
S. K. Tarkay  
( श्री समीर किरण तिर्की )

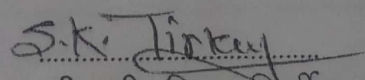
तथापि वैधानिक प्रावधानों के अनुसार जहाँ आवश्यक हो, सभी आवेदनों, प्रार्थना-पत्रों, शपथ-पत्रों पर जमीन मालिक भू-स्वामी की हैसियत से हस्ताक्षर करेंगे और जरूरी होने पर संबंधित अधिकरण/प्राधिकार, अधिकारी अथवा उसके कार्यालय के समक्ष व्यक्तिगत तौर पर उपस्थित होंगे।

- h. इस एकरारनामों की मार्फत जमीन मालिक बिल्डर को उक्त जमीन पर वे सभी अधिकार/पहुँच देना सुनिश्चित करते हैं, जो उक्त बहुमंजिली इमारत के निर्माण कार्य को करने के लिए जरूरी हों।
- i. जमीन मालिक यह भी वचन देते हैं कि वे बिल्डर के पक्ष में एक सामान्य मुख्तारनामा (जेनेरल पावर ऑफ एटॉर्नी) जारी करेंगे, जिससे बिल्डर को उक्त बहुमंजिली इमारत के निर्माण के लिए आवश्यक सभी वैधानिक अधिकार व कार्यकारी शक्तियाँ प्राप्त होंगी।
- j. इस बहुमंजिली इमारत के निर्माण कार्य के लिए आवश्यक संपूर्ण निधि/पूँजी की व्यवस्था बिल्डर के द्वारा स्वयं की जाएगी।
- k. बिल्डर इस एकरारनामों में हस्ताक्षर के समय जमीन मालिक को हस्ताक्षर-राशि (साइनिंग एमाउण्ट) के रूप में रु. Two Lakhs (रु. 2,00,000/-) चेक संख्या 965901 दिनांक 29-12-22 / ICSB बैंक राँची के द्वारा भुगतान कर रहे हैं।
- l. प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नक्शा सक्षम प्राधिकार से पारित होने के छः महीने के अंदर बिल्डर जमीन मालिक को रु. 5,00,000/- (रु. पाँच लाख रु. मात्र.) देंगे जो जमीन मालिक के 30 प्रतिशत हिस्सेदारी के मद में होगा।
- m. जमीन मालिक को दिये जा हे हस्ताक्षर-राशि और बाद में दी जानेवाली प्रतिज्ञात राशि सभी का समायोजन उनको मिलने वाली 30 प्रतिशत हिस्से में किया जाएगा।
- n. इस निर्माण की कार्यावधि सक्षम प्राधिकार से निर्माण नक्शा पास होने की तिथि से 3 (तीन) वर्ष होगी। तथापि किसी ऐसी परिस्थिति, जो बिल्डर के अख्तियार से बाहर है, मसलन प्राकृतिक आपदा, युद्ध या गृहयुद्ध, नागरिक अशांति, हड़ताल, आपातकाल, महामारी आदि के कारण समय की हानि होती है तो उस अवधि को इस तीन वर्ष में नहीं गिना जाएगा। साथ ही तीन वर्ष की अवधि बीत जाने के बाद यदि निर्माण कार्य पूरा न हो तो बिल्डर जमीन मालिक को प्रतिमाह 10,000/- (रु. दस हजार मात्र) क्षतिपूर्ति के तौर पर देंगे।

दोनों पक्ष यह भी सहमति प्रदान करते हैं कि :

7. बिल्डर को यह अधिकार होगा कि वह अपने हिस्से के फ्लैट के संभावित खरीददारों से मोल-भव करे, और बुकिंग करे तथा इसके एवज में संभावित खरीददार से अग्रिम राशि प्राप्त करे।

  
(श्रीमती तारसारेन मिंज)

  
(श्री समीर किरण तिरकी)

8. ऐसी बिक्री को पूर्ण करने के लिए बिक्री दस्तावेजों में जमीन मालिक उस विक्रय को अपनी मंजूरी प्रदान करने के स्वरूप हस्ताक्षर करेंगे और इस प्रकार के लेन-देन में कोई रुकावट खड़ी नहीं करेंगे।
9. जमीन मालिक छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम की धारा 46 के तहत भू-संपत्ति के हस्तांतरण के लिए आवश्यक अनुमति के लिए सक्षम न्यायालय/प्राधिकार के समक्ष आवेदन करेंगे और जरूरी अनुमति प्राप्त करेंगे।
10. दोनों पक्ष के बीच इस एकरारनामों से संबंधित किसी या सभी विवादों का निपटारा आर्बिट्रेशन एण्ड कॉन्सिलिएशन एक्ट 1996 के अधीन किया जाएगा तथा सभी मामले सिर्फ राँची स्थित न्यायालय(यों) के क्षेत्राधिकार में होंगे।

जमीन मालिक तथा बिल्डर दोनों इस एकरारनामों की सभी बातों/शर्तों को पढ़-पढ़वाकर एवं समझ-बूझकर पूरे होशो-हवाश में और तन-मन की स्वस्थ दशा में बिना किसी दबाव-धमकी के उपरोक्त सभी कथनों के प्रति सहमति प्रकट करते हुए प्रमाथ-स्वरूप अपने गवाहों के सामने उपरोक्त दिन व तारीख को हस्ताक्षर कर दिया।

हस्ताक्षर: गवाहान

हस्ताक्षर: जमीन मालिक

1. Mis  
( )

Mis  
(श्रीमती तारसारेन मिंज)

2. Sonim  
( )

3. Rohit Tirkay  
( )

हस्ताक्षर : बिल्डर

4. Devika  
( )

S.K. Tirkay  
(श्री समीर किरण तिकी)

Mis  
(श्रीमती तारसारेन मिंज)

S.K. Tirkay  
(श्री समीर किरण तिकी)

## अनुसूची - 1 जमीन का विस्तृत विवरण

खाता नं	प्लॉट नं	रकबा
4	991	कुल रकबा 20 डिसमिल

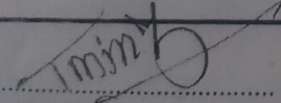
जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है :


उत्तर - आर.एस. प्लॉट 1020

दक्षिण - नामकुम ग्रामीण सड़क

पूरब - प्लॉट नं. 991 का भाग

पश्चिम - आर.एस. प्लॉट 992

  
(श्रीमती तारसारिन मिंज)

  
( श्री समीर किरण तिर्की)