



सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL Government of Jharkhand

e-Stamp

Certificate No. : IN-JH041227315552360
 Certificate Issued Date : 09-Dec-2016 04:48 PM
 Account Reference : NONACC (FI)/ jhdopjc07/ DORANDA/ JH-RNC
 Unique Doc. Reference : SUBIN-JHJHDOPJC07057190363408050
 Purchased by : NEEL KANTH DEVELOPERS S KUMAR AND A KR CHOUDHARY
 Description of Document : Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
 Property Description : AGREEMENT
 Consideration Price (Rs.) : 0
 (Zero)
 First Party : R M MISHRA S KR MISHRA S PD SAH AND GITA DEVI
 Second Party : NEEL KANTH DEVELOPERS S KUMAR AND A KR CHOUDHARY
 Stamp Duty Paid By : NEEL KANTH DEVELOPERS S KUMAR AND A KR CHOUDHARY
 Stamp Duty Amount(Rs.) : 100
 (One Hundred only)



Please write or type below this line

विकास एकररनामा

यह विकास एकररनामा आज दिनांक 12/12/2016 को ~~संपन्न~~ ^{Neel Kanth Developers} के बीच हस्ता प्रकाश प्रकार संपन्न हुआ।

1. *Neel Kanth Developers*
 2. *Ram Manohar Mishra (Prop)*
 3. *श्री/ श्री*
 4. *Neel Kanth Developers*

5. *Neel Kanth Developers*
 6. *Neel Kanth Developers*
 12/12/16
 12/12/16



0005571554

Statutory Alert

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at www.shoestamp.gov.in. Any discrepancy in the details of this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy, please inform the Competent Authority.

जमीन : मालिक / प्रथम पक्षगण का पूरा नाम एवं पता :

- (1) श्री सुनील कुमार मिश्रा, पिता— स्व० द्वारिका नाथ मिश्रा, जाति ब्राह्मण, पेशा— नौकरी, निवास— सी०आई०पी० काँके, थाना — काँके, जिला — राँची।
- (2) श्री राम मनोहर मिश्र, पिता— श्री सीताराम मिश्र, जाति — ब्राह्मण, पेशा— नौकरी, निवास— ग्राम: सी०आई०पी काँके, थाना — काँके, जिला — राँची।
- (3) श्रीमती गीता देवी, पति— श्री रंजीत सिंह, जाति — राजपुत, पेशा— गृहिणी, निवास स्थान — जमादार लेन, रिनपास काँके, थाना — काँके, जिला — राँची।
- (4) श्री शंकर प्रसाद साह, पिता— स्व० सीता राम साह, जाति — तेली, पेशा — नौकरी, निवास स्थान — ग्राम : सी० आई० पी०, काँके, थाना — काँके, जिला — राँची।

सभी संयुक्त रूप से जमीन मालिक समझे जाएंगे।

2. विकासकर्ता / द्वितीय पक्ष का पूरा नाम एवं पता :

नीलकंठ डेवलपर्स, प्रोपराईटरशिप फर्म, कार्यालय का नाम एवं पता : कार्यालय — 2nd floor, रॉक प्लाजा मार्केट, गोंदा टाऊन, काँके रोड, राँची-834008.

प्रोपराईटर— श्री सतीश कुमार, पिता— स्व. भृगुण राम, धर्म—हिन्दू, जाति—सोनार, पेशा— व्यवसाय, c/o श्री एम.एन.सिंह, डैम साइड सर्वोदय नगर, काँके रोड, राँची, जिला — राँची।

नागरिकता— भारतीय, जिन्हें इसके आगे डेवलपर (विकासकर्ता) के नाम से संबोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालयों के अधिन्यासी नामित एवं उत्तरदायी इत्यादि भी सम्मिलित समझे जाएंगे।

(2) पूर्व विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का नाम एवं फर्म:— नीलकंठ डेवलपर्स प्रोपराईटरशिप, कार्यालय —मंगलमूर्ती रेसिडेंसी, रानी बगान हरमू रोड, थाना—सुखदेव नगर, जिला—राँची के प्रोपराईटर श्री अनिल कुमार चौधरी, पिता— स्व जगदीश प्रसाद चौधरी, धर्म — हिन्दू, पेशा— व्यवसाय, निवासी—रानी बगान, हरमू रोड, थाना सुखदेव नगर, जिला—राँची, झारखंड।



1) *[Signature]*
2) *Ram Manohar Mishra (Proprietor)*

[Signature]

[Signature]
12/12/16
3) *Shankar Prasad Singh*

[Signature]

6

जाति, पेशा

5

प्रथम पक्षगण जमीन मालिकों के स्वामित्व में मौजा— कांके, थाना— कांके, थाना संख्या— 156, जिला— रांची जो कि रांची जिला अवर निबंधन कार्यालय, रांची के क्षेत्राधिकार में है जिसका कुल रकबा 18 डिसमिल है जिसका खाता और प्लॉट निम्न प्रकार है :-

खाता नं०	प्लॉट नं०	रकबा	पक्ष की जमीन
92	401/बी०-2	4.5 डि 0	प्रथम पक्ष संख्या 1 की जमीन
92	401/बी०-1	4.5 डि 0	प्रथम पक्ष संख्या 2 की जमीन
92	401/बी०-3	4.5 डि 0	प्रथम पक्ष संख्या 3 की जमीन
92	401/बी०-4	4.5 डि 0	प्रथम पक्ष संख्या 4 की जमीन

पर सभी प्रथम पक्षगण संयुक्त रूप से उपरोक्त भूमि पर बहुमंजिली भवन निर्माण करवाना चाहते हैं, इसके लिए दिनांक 01.05.2013 को नीलकंठ डेवलपर्स, प्रोपराईटरशीप फर्म, कार्यालय —मंगलमूर्ती रेसिडेंसी, रानी बगान हरमू रोड, थाना—सुखदेव नगर, जिला—राँची के प्रोपराईटर श्री अनिल कुमार चौधरी, पिता— स्व जगदीश प्रसाद चौधरी, धर्म— हिंदू, पेशा— व्यवसाय, हरमू निवासी—रानी बगान, हरमू रोड थाना सुखदेव नगर, राँची के साथ एक विकास एकरारनामा किया था, जिसमें वे विकासकर्ता थे। प्रथम पक्ष एवं अब पूर्व द्वितीय पक्ष श्री अनिल कुमार चौधरी के बीच उक्त जमीन पर बहुमंजिली भवन निर्माण के लिए दिनांक 01/05/2013 को एक विकास एकरारनामा के द्वारा पूर्ण आपसी सहमति से निर्माण एवं विकास कार्य की सभी आवश्यक शर्तें, जमीन मालिकगण एवं विकासकर्ता का हिस्सा एवं अन्य सभी लेन—देन का पूर्ण विवरण तथा शर्तें तय की गई थीं। इसके पश्चात् राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (आरआरडीए) से इस भूखंड पर बहुमंजिले भवन के निर्माण के लिए नक्शा का आवेदन जमा किया गया जो सभी आवश्यक प्रक्रिया पूरी होने के पश्चात् आरआरडीए से स्वीकृत हो गया। अब इस स्वीकृत नक्शे के अनुरूप बहुमंजिली भवन जिसका नाम 'श्री इनक्लेव' रखा गया है का निर्माण कार्य प्रारंभ किया जाएगा।

किंतु द्वितीय पक्ष पूर्व विकासकर्ता श्री अनिल कुमार चौधरी ने प्रथम पक्षगण को नवंबर माह 2016 में मौखिक तौर पर बताया कि अब वे स्वयं बहुमंजिली भवन निर्माण का

Ram Manohar Mishra

3

श्री. देवी

Shankar Prasad Saha

मि. देवी

5

Mrs. Neelam Developers

5

कार्य नहीं करेंगे। बल्कि उनके स्थान पर उनके एक सहयोगी श्री सतीश कुमार पिता-स्व० भृगुण राम, धर्म-हिन्दू, जाति-सोनार, पेशा-व्यवसाय, पता- c/o श्री एमएन सिंह, डैम साईड, सर्वोदय नगर कांके रोड, जिला-राँची इसका निर्माण कार्य करवाएंगे एवं भविष्य में वे ही द्वितीय पक्ष सह विकासकर्ता के रूप में जाने जाएंगे। आज दिनांक एक दिसंबर 2016 से श्री अनिल कुमार चौधरी विकासकर्ता की भूमिका से स्वेच्छा से हट रहें हैं एवं भविष्य में वे उक्त भूमि पर होने वाले निर्माण तथा विकास कार्य पर किसी प्रकार का कानूनी दावा आदि नहीं करेंगे। साथ ही वे जमीन मालिकगण जो कि प्रथम पक्ष हैं के द्वारा उनकी भूमि पर बहुमंजिली भवन श्री इनक्लेव के विकासकार्य के लिए दिनांक 23/05/2014 को डीड नंबर 3228/710, पेज नंबर 259 से 274, वाल्यूम 28, बुक नंबर 4 द्वारा प्राप्त किए गए निबंधित पॉवर ऑफ अटॉर्नी को भी सरेंडर कर देंगे। वे भविष्य में उक्त पॉवर ऑफ अटॉर्नी के द्वारा प्रथम पक्षगण जमीन मालिकगण की जमीन और इसपर बनने वाले श्री इनक्लेव बहुमंजिली भवन या इसके किसी भी हिस्से एवं विकास कार्य आदि पर अपना कोई हक एवं दावा नहीं करेंगे। यह विकास एकरारनाम पूर्व विकासकर्ता श्री अनिल कुमार चौधरी द्वारा नए विकासकर्ता द्वितीय पक्ष सतीश कुमार और जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष को विकास कार्य के संबंध में दिया गया अनापत्ति प्रमाण पत्र के रूप में माना जाएगा।

दिनांक एक दिसंबर 2016 के बाद से नए विकासकर्ता श्री सतीश कुमार पूर्व में श्री अनिल कुमार चौधरी के साथ दिनांक 01/05/2013 को प्रथम पक्ष जमीन मालिकगण के साथ हुए विकास एकरारनामा की सभी शर्तों पर पूर्णतः सहमत होकर उसके अनुसार ही विकास कार्य करवाएंगे तथा जमीन मालिकों को उनका निर्धारित अंश उनको देंगे। साथ ही अतिरिक्त अंश का भी पूर्व निर्धारित एवं एकरारनामा में उल्लेखित राशि पर ही लेन-देन

करेंगे। इस पर जमीन मालिकगण जो प्रथम पक्ष हैं, को भी किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी। किंतु विकासकर्ता श्री सतीश कुमार यदि एकरारनामा कि किसी भी शर्त को मानने से इनकार करते हैं या विचलन करते हैं, तो यह एकरारनामा स्वतः समाप्त माना जाएगा। इसके उपरांत प्रथम पक्ष चारों जमीन मालिकगण आपसी सहमति और इच्छा से उक्त जमीन पर विकास कार्य करवा सकेंगे तथा जमीन का पूर्ण स्वामित्व उनका होगा। इसपर विकासकर्ता कोई कानूनी दावा नहीं कर सकेंगे।

1) *Swishy*

2) *Ram Manohar Mishra*
(Signature)

3) *जीता देवी*

4) *Shankar Prasad Sah*
(Signature)

Pranav
12/12/16

6

M/s Neel Kanth Developers
Proprietor
(Signature)

5

यह विकास एकरारनामा प्रथम पक्ष चारों जमीन मालिकगण, नए द्वितीय पक्ष विकासकर्ता सतीश कुमार एवं पूर्व के द्वितीय पक्ष विकासकर्ता श्री अनिल कुमार चौधरी की उपस्थिति एवं पूर्ण आपसी सहमति से तैयार की गई है, इसपर किसी भी पक्ष को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं है एवं भविष्य में कोई भी विकास कार्य एवं कानूनी दावा का आधार यही विकास एकरारनामा माना जाएगा। उभयपक्ष इसकी सभी शर्तों से बंधे रहेंगे एवं इसका पूर्ण अनुपालन करेंगे। ऐसा नही होने पर एकरारनामा स्वतः समाप्त समझा जाएगा।

जमीन का पूर्ण विवरण :

जमीन अवस्थित मौजा काँके, थाना-काँके थाना नं० - 156, जिला- राँची के क्षेत्राधिकार में है। कुल रकबा 18 डि० जमीन जिसका खाता प्लॉट निम्नप्रकार है।

खाता नं०	प्लॉट नं०	रकबा	की जमीन
92	401/बी०-2	4.5 डि०	प्रथम पक्ष संख्या 1 की जमीन
92	401/बी०-1	4.5 डि०	प्रथम पक्ष संख्या 2 की जमीन
92	401/बी०-3	4.5 डि०	प्रथम पक्ष संख्या 3 की जमीन
92	401/बी०-4	4.5 डि०	प्रथम पक्ष संख्या 4 की जमीन

कुल रकबा 18 डि० का संयुक्त रूप से चौड़ी निम्न प्रकार से है:-

उत्तर :- 10 फीट चौड़ा प्राइवेट रोड

दक्षिण :- आर० एस० प्लॉट नं० 411 का भाग

पूरब :- आर० एस० प्लॉट नं० 401 का भाग

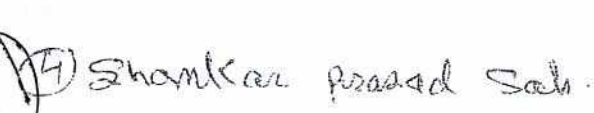
पश्चिम :- ग्रामीण रास्ता

उपरोक्त जमीन 18 डि० में से 4.5 डि० जमीन प्रथम पक्ष संख्या- 1 श्री सुनील कुमार मिश्रा, एक निबंधित बिक्री पट्टा संख्या 954 वर्ष 2010 जो अवर निबंधक कार्यालय राँची में दर्ज है द्वारा खरीदकर हासिल किए हैं तथा शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे हैं।

① 

② 

③ जीता देवी

④ 

M/s. Neel Kanth Developers
 Proprietor


2. उपरोक्त जमीन 18 डि० में से 4.5 डि० जमीन प्रथम पक्ष संख्या- 2 श्री राम मनोहर मिश्र, एक निबंधित बिक्री पट्टा संख्या 952 वर्ष 2010 जो अवर निबंधक कार्यालय, राँची में दर्ज है, द्वारा खरीदकर हासिल किए है तथा शांतिपूर्वक दखल-कब्जा में चले आ रहे हैं।
3. उपरोक्त जमीन 18 डि० में से 4.5 डिसमील जमीन प्रथम पक्ष संख्या- 3 श्रीमति गीता देवी एक निबंधित बिक्री पट्टा संख्या 2499 वर्ष 2010 जो अवर निबंधक कार्यालय राँची में दर्ज है, द्वारा खरीदकर हासिल किए हैं तथा शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे हैं।
4. उपरोक्त जमीन 18 डि० में से शेष 4.5 डिसमिल जमीन प्रथम पक्ष संख्या-4 श्री शंकर प्रसाद साह एक निबंधित बिक्री पट्टा संख्या 950 वर्ष 2010 जो अवर निबंधन कार्यालय, राँची में दर्ज है के द्वारा खरीदकर हासिल किए तथा शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे हैं।

उपरोक्त जमीन का दाखिल-खरिज चारों जमीन मालिक अपने-अपने नाम पर कराकर लगान देते चले आ रहे हैं। इस प्रकार उपरोक्त भूमि पर प्रथम पक्ष का संयुक्त रूप से पूर्ण हक, दखल कब्जा एवं स्वामित्व है तथा भूमि हर तरह से पाक एवं साफ है तथा हर प्रकार के ऋणभार, स्वामित्व देन-पावना से मुक्त है तथा भूमि हर प्रकार से हस्तांतरणीय है।

प्रथम पक्ष संयुक्त रूप से उपरोक्त भूमि पर बहुमंजिली भवन निर्माण के लिए इच्छुक है। विकासकर्ता को जमीन मालिक प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी सम्पति पर विकास कार्य करने की अनुमति दी कि विकासकर्ता उपरोक्त भूमि पर राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुरूप उक्त जमीन पर बहुमंजिली इमारत बनाए एवं जमीन मालिक द्वारा अपनी उपरोक्त जमीन उन्हें विकास कार्य हेतु सौंपने के बदले विकासकर्ता ने जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष को नवनिर्मित फ्लैटों का हिस्सा जिसे मालिकाना आवंटन के नाम से जाना जाएगा देना स्वीकार किया। उक्त निर्मित भवन का बाकी हिस्सा जो विक्रय योग्य होगा वह विकासकर्ता का आवंटन के नाम से जाना जाएगा तथा वे अपनी शर्तों पर अपने मनचाहे संभावित ग्राहकों का चयन करने के लिए स्वतंत्र होंगे तथा इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

① *Ram Mohan Mishra*
 ② *Ram Mohan Mishra* (Mishra)
 ③ *गीता देवी*
 ④ *M/s Neelkanth Developers*
 ⑤ *M/s Neelkanth Developers*
 ⑥ *Ram Mohan Prasad Sah*

M/s Neelkanth Developers

(6)

(5)

(ज) मालिकाना आवंटन का तात्पर्य इस नवनिर्मित भवन में प्रति जमीन मालिक 1800 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया टोटल 7200 वर्गफीट निर्मित भाग दिया जाएगा।

(झ) विकासकर्ता आवंटन का तात्पर्य नव-निर्मित भवन में से 7200 वर्गफीट जमीन मालिक को देने के बाद बाकी सारा निर्मित भाग विकासकर्ता का होगा जैसा कि द्वितीय अनुसूची में सविस्तार दिखाया गया है। जिसे विकासकर्ता द्वारा तय की गई कीमत पर क्रेतागण को विक्रय कर सकते हैं।

(ञ) सुपर - बिल्टअप एरिया का तात्पर्य प्रत्येक फ्लैट के कारपेट एरिया के साथ दीवार का क्षेत्र वो कॉरीडोर, बालकनी, सीढ़ी, लिफ्ट सामूहिक क्षेत्र इत्यादि का कुल क्षेत्र का अनुपातिक क्षेत्र जोड़ने के बाद जो क्षेत्रफल आयेगा उससे है।

2. यह करार आज से ही प्रभावी है।

3. विकासकर्ता द्वारा जमीन मालिक को आश्वस्त किया जा रहा है तथा घोषित किया जाता है कि:-

(क) विकासकर्ता प्रथम अनुसूची में दर्ज भूमि पर राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार तथा इस करार की तृतीय अनुसूची में दिए गए विनिर्देशों के अनुसार बहुमंजिला भवन का निर्माण करेंगे। जमीन मालिक ने इसके लिए विकासकर्ता को भवन के नक्शे को राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची में विकासकर्ता के नाम से पारित करने एवं अनुमोदित कराने के लिए अधिकृत कर रहे हैं।

(ख) उपरोक्त भवन में खण्ड / तलों / फ्लैटों की संख्या राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची की अनुमति के अनुसार होगी।

(ग) उक्त बहुमंजिले भवन को जिसमें फ्लैट, गाड़ी रखने की जगह आदि सम्मिलित हैं को बनाने का पूरा खर्च विकासकर्ता वहन करेंगे तथा उसके लिए होने वाले खर्च का प्रबंध उन्हें अपने स्तर से ही करना होगा। इसके लिए विकासकर्ता आवंटन के हिस्से के हस्तांतरण के एवज में इच्छुक खरीदारों से अग्रिम राशि या किस्तों की वसूली करें इसमें जमीन मालिकगण की कोई जवाबदेही नहीं होगी।

12/10/2016

1) Ram Mishra

2) Ram Manohar Mishra

3) जीता देवी

4) Shankar Prasad Sah

Murmu

6

Developers

Mrs. Leg...

5

(घ) उक्त भूखण्ड को डेवलप करने अर्थात् नक्शा इत्यादि किसी प्रकार के कार्य के लिए सारे व्यय विकासकर्ता को ही करना होगा। नक्शा तथा भवन निर्माण संबंधित सारी जवाबदेही भी विकासकर्ता की ही होगी।

(ड) विकासकर्ता आवंटन के फ्लैट तथा कार पार्किंग की जगह की बिक्री हेतु इच्छुक खरीददारों को आमंत्रित करने के लिए दैनिक समाचार-पत्रों में विज्ञापन देकर या अन्य तरीकों से प्रचार-प्रसार कर सकते हैं। इच्छुक खरीददारों के साथ अपनी शर्तों पर तथा अपने द्वारा तय किये गये कीमत पर विकासकर्ता विक्रय करेंगे तथा इसमें जमीन मालिकों को कोई आपत्ति नहीं होगी। इच्छुक खरीददार विकासकर्ता के नामित होंगे।

(छ) यदि उक्त बहुमंजिली इमारत के निर्माण के पश्चात् जमीन मालिक का 7200 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया हिस्से का माप मालिकाना आवंटन तथा तयशुदा क्षेत्र से अधिक होगा तो जमीन मालिक विकासकर्ता को उस अतिरिक्त क्षेत्र के एवज में भुगतान करेंगे और यदि जमीन मालिक को दिये जानेवाले हिस्से का क्षेत्र तयशुदा माप से कम हो तो विकासकर्ता उस कम क्षेत्र के एवज में जमीन मालिक को भुगतान करेंगे। यह भुगतान की राशि 1700 रुपये प्रति वर्ग फीट होगी। यही दर दोनों पक्षगणों द्वारा मान्य होगा तथा निर्मित भाग का माप (सुपर बिल्टअप एरिया) विकासकर्ता के आर्किटेक्ट द्वारा दिया गया माप अंतिम माना जायेगा।

(ज) छत पर जमीन मालिक और विकासकर्ता अपने-अपने हिस्से का किसी भी प्रकार से उपयोग कर सकते हैं। छत पर जमीन मालिक का 35 फीसदी और 65 फीसदी विकासकर्ता का हिस्सा होगा। यदि प्रस्तावित इमारत बनाने का नक्शा जी प्लस फोर से अधिक का पास होगा और निर्माण होगा तो जी प्लस फोर के अलावे निर्मित भाग में जमीन मालिक/प्रथम पक्षगण का 35 फीसदी एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का 65 फीसदी हिस्सा होगा।

जमीन मालिक यह घोषणा करते हैं कि उक्त जमीन सब प्रकार से पाक व साफ है और अगर जमीन के स्वत्व, प्रभुत्व और अधिकार में किसी तरह का अड़चन हो तो इसकी जवाबदेही जमीन मालिक/प्रथम पक्षगण का होगा।

1) 12/10/2018

2) Ravi Manohar Mishra
(Signature)

3) जीता देवी

4) Shantkar Prasad Sah

(Signature)

6

M.S. Kishore
Developers
(Signature)
Initialed
5

(ज) जेनेरेटर/लिफ्ट/ इलेक्ट्रिक मीटर लगाने में जो भी खर्च आयेगा, उसमें जमीन मालिक अपने हिस्से का कोई भी रकम नहीं देंगे।

(ट) अगर जमीन मालिक इसके अतिरिक्त कोई भी काम करते हैं तो वे विकासकर्ता को उसका अतिरिक्त भुगतान करेंगे।

4. जमीन मालिक के द्वारा विकासकर्ता को आश्वस्त किया जा रहा है तथा यह घोषित किया जा रहा है कि:-

(क) जमीन मालिक प्रथम अनुसूची में दर्ज भूमि पर उसके विकास के लिए विकासकर्ता को दखल दे रहे हैं और अब विकासकर्ता जमीन को उपरोक्त शर्तों पर विकास करने के लिए स्वतंत्र है।

(ख) जमीन के मालिक इस अनुबंध पर हस्ताक्षर के तुरंत बाद भूखण्ड से संबंधित सारे कागजातों की छायाप्रति विकासकर्ता को दे देंगे और मूल से मिलान करवाएंगे ताकि उक्त छायाप्रतियाँ भवन के नक्शे को स्वीकृति के समय राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची के समक्ष पेश किया जा सके।

(ग) विकासकर्ता यदि आवश्यक हो तो नक्शा में फेर-बदल करेंगे जिसपर भूखण्ड के मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी बशर्ते कि राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची से सहमति ले ली जाय।

(घ) यह कि निर्माण कार्य के दौरान बिजली, पानी या अन्य किसी भी कारण किये गये सारे खर्च का वहन विकासकर्ता करेगा।

(ङ) अब विकासकर्ता उक्त जमीन पर बहुमंजिली इमारत बनाने के लिए इंजीनियर, आर्किटेक्ट राज-मिस्त्री, कुली, रेजा, ठेकेदार, प्लंबर, बिजली मिस्त्री मैनेजर, स्टॉफ दरबान इत्यादि अपने खर्च और अपनी शर्तों पर रख सकते हैं इसमें जमीन मालिक

प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।

(च) प्रस्तावित नक्शे को राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची से पास कराने के लिए विकासकर्ता उस पर हस्ताक्षर कर सकते हैं और अन्य आवश्यक आवेदन दे सकते हैं तथा जो फीस वगैरह जमा करना पड़े वो सारे विकासकर्ता करेंगे। उस नक्शे के पास करने के लिए जो भी उचित कबम उठाना पड़े वो सारे कार्य विकासकर्ता कर सकते

12 DEC 2016
12 DEC 2016
12 DEC 2016

Ram Mohan

Ram Mohan

(3) जीता देवी

(4) Shankar Prasad Sah

Mis. Nishant

6

Mis. Nishant Developers

37

हैं। विकासकर्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के नक्शे को बनवाने तथा उसे पास करने के बाद भी बिजली, जल अग्निशमन विभाग तथा अन्य सरकारी विभागों से अनुमति या अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए जमीन मालिक द्वारा इस विकास एकरारनामा द्वारा विकासकर्ता को अधिकृत किया जाता है।

(छ) नव-निर्मित बहुमंजिले भवन में रहने वाले सभी व्यक्ति और फ्लैटों के मालिक अपने-अपने हिस्से के फ्लैट/ कार पार्किंग के स्थान पर पूरे भवन के रखरखाव एवं सुरक्षा पर होने वाले खर्च का अनुपातिक खर्च वहन करेंगे।

(ज) विकासकर्ता द्वारा इन अनुबंधों की शर्तों का सही एवं पूर्ण परिपालन करने के लिए विकसित की जा रही भूमि पर विकासकर्ता के स्टॉफ वगैरह के आने-जाने समान लाने ले जाने के लिए गाड़ियों के आने-जाने एवं प्रस्तावित बहुमंजिली भवन के निर्माण के समय इच्छुक खरीदारों के आने-जाने में जमीन मालिक किसी प्रकार का व्यवधान नहीं डालेंगे तथा वे विकासकर्ता को उक्त भूमि पर निर्माण कार्य एवं विकास करने के लिए शांतिपूर्वक उपयोग करने देंगे।

(झ) इस करार की वैधता के दौरान जमीन मालिक प्रथम अनुसूची में दर्ज जमीन का किसी अन्य विकासकर्ता के साथ कोई सौदा नहीं करेंगे न ही उसे किसी को लीज, बंधक या बिक्री या अन्य कार्यों के लिए देंगे न किसी प्रकार का उस पर देय या प्रभार लाएंगे तथा हर प्रकार के देन-भार से मुक्त रखेंगे।

5. जमीन मालिक एवं विकासकर्ता दोनों सम्मिलित रूप से यह घोषणा करते हैं कि:-

(क) दोनों पक्ष एक दूसरे के विश्वासी बनें रहेंगे तथा उक्त विकास कार्य तथा बहुमंजिली भवनों का निर्माण समय पर पूरा हो इसके लिए हमेशा एक - दूसरे को सहयोग देते रहेंगे।

(ख) जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी भूमि से संबंधित सभी दस्तावेजों की मूल प्रतियाँ विकासकर्ता को दे दिया है तथा वे विकासकर्ता को यह आश्वासन देते हैं कि जब भी विकासकर्ता का कोई इच्छुक खरीददार उक्त दस्तावेजों की मूल प्रति देखना चाहे तो उसके अनुरोध पर जमीन मालिक दस्तावेज की मूल प्रति दिखाएँगे।

①

②

Ranjitha

Ram Narayan Mithra

(Mithra)

11

③

④

जीता देनी

Shankar Prasad Sol.

21/12/11

⑥

M/S. New Earth Developers
Proprietor

- (ग) इस करार के प्रथम पृष्ठ पर जमीन मालिक एवं विकासकर्ता का सही - सही पता दर्ज है तथा उस पते पर यदि कोई भी पत्र या सूचना निबंधित डाक द्वारा भेजी जाए तो ऐसा समझा जायेगा कि वह पत्र या सूचना प्राप्त हो गया है। इसके अतिरिक्त समय-समय पर संवादों का आदान-प्रदान विकासकर्ता एवं जमीन मालिक आमने-सामने अथवा फोन पर करेंगे।
- (घ) जमीन मालिक और विकासकर्ता ने बिना किसी दबाव के इस अनुबंध पर अपना-अपना हस्ताक्षर किया है। अनुबंध छह: प्रति में तैयार करवा कर चार प्रति जमीन मालिक/ प्रथम पक्ष (एक प्रति प्रत्येक जमीन मालिक) एवं एक प्रति विकासकर्ता/ द्वितीय पक्ष एवं एक प्रति पूर्व विकासकर्ता अपने-अपने पास सुरक्षित प्रमाण के रूप में रखेंगे।
- (ङ) विचार-विमर्श के बाद यह तय किया गया है कि निर्मित होने वाले परिसर का नाम "श्री इनवेलव" रखा जायेगा।
- (च) जमीन मालिक और विकासकर्ता के बीच यह तय हुआ कि नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् प्रस्तावित भवन का निर्माण 30 माह में होगा, जिसे 06 माह और आगे बढ़ाया जा सकता है, और कोई अड़चन या विघ्न पैदा होकर काम रुकता है तो इतना ही समय विकासकर्ता को उक्त समय के अलावा भवन पूर्ण करने में मिलेगा।
- (छ) यह कि दोनों पक्षों के बीच यह अनुबंध के संबंध या इसके शर्तों पर आधारित किसी भी मतभेद का निर्णय निर्धारित दोनों पक्षों के बीच किया जायेगा जो मान्य होगा। मध्यस्थता द्वारा की जानेवाली निर्णय पर मध्यस्थता कानून लागू होगा।
- (ज) इस करार के संबंधित किसी भी कानूनी विवाद को हल करने या उस संबंध में होने वाले हर मुकदमें की सुनवाई का अधिकार सिर्फ राँची में सक्षम न्यायालय को ही है।

प्रथम अनुसूची

जमीन स्थित मौजा काँके थाना नं० 156, थाना - काँके, जिला - राँची जो अवर निबंधन कार्यालय राँची के अंतर्गत है। जिसका पूर्ण विवरण इस प्रकार है:-

खार्च नं०	आर० एस० प्लॉट नं०	रकबा	सब प्लॉट नं०
	401	18 डी०	बी०-१, बी०-२ बी०-३, बी०-४

1

2

Ram Manohar Mishra
(Mishra)

3) जीता देवी

4) Shantika Prasad Singh

11/11/21
Mishra

6

Mishra Karthi Developers
Chairman

5

जिसका चौहदी निम्न प्रकार है:-

उत्तर: 10 फीट चौड़ा प्राइवेट रोड।

दक्षिण:- आर0 एस0 प्लॉट नं0 411 का भाग।

पूरब: आर0 एस0 प्लॉट नं0 401 का भाग।

पश्चिम:- ग्रामीण रास्ता।

द्वितीय अनुसूची :

1. जमीन मालिक का आवंटन :

विकासकर्ता ने जमीन मालिक को उनका आवंटन देना स्वीकार किया है :-

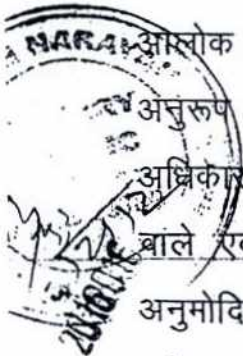
(क) विकासकर्ता द्वारा जमीन मालिक को निर्माण होने वाले बहुमंजिले भवन में कुल सुपर बिल्टअप एरिया का 1800 x 4= 7200 वर्ग फीट (1800 वर्गफीट प्रत्येक जमीन मालिक) तथा उन्हें मिलने वाले फ्लैटों की संख्या के बराबर पार्किंग स्पेस दिया जाएगा।

2. विकासकर्ता का आवंटन :

(क) विकासकर्ता द्वारा निर्माण होने वाले बहुमंजिले भवन में कुल सुपर बिल्टअप एरिया में से 7200 वर्गफीट एरिया छोड़कर बाकी पूरा निर्माण भाग तथा पार्किंग एरिया जमीन मालिक को देने के बाद बाकी का सारा एरिया।

विकासकर्ता के अधिकार व भाक्तियाँ :

जमीन मालिक इसके माध्यम से ऊपर के अनुसूची में समाहित प्रावधानों/उद्देश्यों के अलावा आसोक में यह अनुमति देते व अधिकृत करते हैं जो प्रस्तावित भवन के इस एकरारनामों के अनुरूप निर्माण पूरा होने तक अधिमान्य है कि विकासकर्ता के पास यह शक्ति और अधिकार प्राप्त हो ताकि वे प्रस्तावित भवन का निर्माण करें जिसमें विभिन्न मापों एवं मानकों वाले एकाधिक फ्लैटों/इकाईयों का निर्माण राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार अपने खर्च, उद्यम, नियंत्रण, प्रबंधन एवं जवाबदेही के अंतर्गत करें।



① *Signature*

Signature

③ जीता देवी

② Ram Manohar Mittal
Signature

④ Shantkar Prasad Saha

Signature

⑥

Mrs. Neel Karthi Developers
Signature

1
2
3



किए जा सकें।

योजना की सड़लियत के लिहाज से दोनों पक्षों की आपसी सहमति से बदले या रहे।
 इस एकररनामा की बंधन एवं शर्तों, निर्धारित मापदंड एवं प्रतिज्ञाएँ इस निर्माण के पास रहेगा।

विकासकर्ता, एक प्रति पूर्व विकासकर्ता के पास एवं एक प्रति प्रत्येक जमीन मालिक को एक प्रति एककररनामा छह: प्रतियाँ में तैयार किए जा रहे हैं, जिसकी एक प्रति विकासकर्ता को एक साथ आविर्तियों का संगठन बनाया हुआ जाना जाएगा।

2. जमीन मालिक एवं विकासकर्ता ने इस एकररनामा को विशुद्ध रूप से व्यक्ति से व्यक्ति आधार पर जारी किया है तथा इसमें वर्णित कोई भी बात का यह अर्थ कदापि नहीं होगा कि उनके लिए विकासकर्ता एवं जमीन मालिक के बीच किसी तरह की साझेदारी या संयुक्त उद्यम की स्थापना हुई है न ही जमीन मालिक एवं विकासकर्ता को एक साथ आविर्तियों का संगठन बनाया हुआ जाना जाएगा।

3. यह कि एककररनामा छह: प्रतियाँ में तैयार किए जा रहे हैं, जिसकी एक प्रति विकासकर्ता, एक प्रति पूर्व विकासकर्ता के पास एवं एक प्रति प्रत्येक जमीन मालिक को एक साथ आविर्तियों का संगठन बनाया हुआ जाना जाएगा।

विधि एवं अपवाद :

1. भवन निर्माण कार्य के पूरा होने पर तथा विकासकर्ता के हिस्से के हस्तांतरण होगा।

जमीन मालिक एवं विकासकर्ता के पास अपने अपने क्षेत्र पर ही उनका दखल विकासकर्ता के नामित/नामित/जैसे पहले कहा जा चुका है, कर दिया जाय।

2. जमीन मालिक एवं विकासकर्ता के पास अपने अपने क्षेत्र पर ही उनका दखल नहीं करेगा।

निर्धारित मूल्य प्राप्त करे। इसमें जमीन मालिक कोई रोक टोक बाधा व्यवधान या आपत्ति विकासकर्ता को अपनी इच्छानुसार बिछी वी निबंधन कर सके एवं उसके एवज में अपने द्वारा एकररनामा के निष्पादन के पश्चात् कर देगा जो अखंडनीय होगा ताकि विकासकर्ता अपने आफ एटर्नी) विकासकर्ता के हिस्से में प्राप्त हुए भाग का निबंधन करने हेतु इस एकररनामा के तहत विक्रय पत्र लिखें एवं जमीन मालिक एक निर्बंधित मुल्जारनामा (पावर खरीदारों के नाम से जमीन मालिक द्वारा विकासकर्ता के पक्ष में जारी किये गये एकरर करे तथा उसके एवज में बंधना राशि ले तथा स्वयं विकासकर्ता उन इच्छुक में विज्ञापन दे, अपने मनोवांछित इच्छुक खरीदारों के साथ अपनी शर्तों व मूल्य पर पार्किंग एवं अन्य सावजनिक स्थानों व सुविधाओं सहित प्लॉटों के विक्रय हेतु समाचार पत्रों आलोक में विकासकर्ता को अनुमति देते हैं और अधिकृत करते हैं कि वे अपने हिस्से के जमीन मालिक इसके माध्यम से ऊपर के अनुसूची में समाहित प्रावधानों/उद्देश्यों के

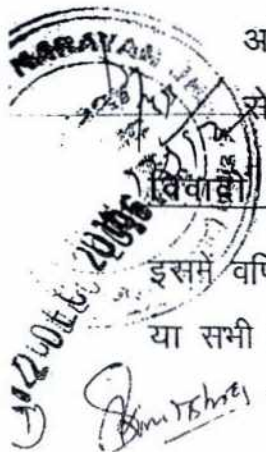
Misheel Kanti Developers

2

5. दोनों पक्षों द्वारा एक-दूसरे को दी जानेवाली 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 जायेगा।
6. विकासकर्ता के मार्फत आए नामित या खरीददार अपने-अपने इकाई-फलैटों का निर्माण विकासकर्ता के बीच हुए करार एवं सहमति के आधार पर करायेंगे, जिसमें जमीन मालिक की किसी तरह की कोई भागीदारी या जवाबदेही न तो सीधे न ही विकासकर्ता के माध्यम से होगी।
7. विकासकर्ता को दिये गये उपरोक्त अधिकार एवं शक्तियाँ इस एकरारनामा के जारी रहने तक प्रभावी होगी। जमीन मालिक और विकासकर्ता प्रस्तावित भवन का निर्माण हर प्रकार से पूरा हो जाने के बाद उक्त भवन के संयुक्त सुविधाओं एवं क्षेत्रों का नियंत्रण, प्रबंधन व प्रशासन, फ्लैट मालिकों और/या उनके वासियों द्वारा उन सुविधाओं एवं क्षेत्रों के उचित रख-रखाव एवं प्रबंध के निमित्त की जानेवाली सोसायटी या कंपनी को सौंप देंगे।
8. विकासकर्ता एवं जमीन मालिकों के बीच यह समझौता हुआ कि विकासकर्ता भवन निर्माण कार्य नक्शा पास होने के 36 महीनों में पूर्ण कर देंगे। अगर विकासकर्ता भवन निर्माण कार्य नक्शा पास होने के 36 महीनों में पूर्ण नहीं कर पाए तो वे सभी जमीन मालिकों को उनके अंश के मूल्य का 10 (दस) प्रतिशत ब्याज प्रति वर्ष की दर से उनके अंश का हस्तांतरण होने तक देंगे।
9. विकासकर्ता एवं जमीन मालिकों के बीच यह भी समझौता हुआ कि अतिरिक्त अंश का भुगतान रूपये 1700/ प्रति वर्ग फीट की दर से लेन या देन करेंगे। अतिरिक्त अंश का भुगतान निर्माण कार्य पूरा होने के 6 (छः) माह पूर्व लेन या देन करेंगे। अतिरिक्त अंश का भुगतान नही होने पर 10 (दस) प्रतिशत ब्याज प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त अंश पर देय होगा।

विवादी का निपटारा :

इसमें वर्णित किन्हीं या सभी पक्षों के बीच उक्त भवन निर्माण एवं इस एकरारनामों के किसी या सभी शर्तों या उपबंधों पर मत-भिन्नता या विवाद होने या किसी प्रकार अधिकार हनन



1) Shankar

2) Ram Manohar Mishra
(Mitra)

Shankar

3) शिता देवी

4) Shankar Prasad S.A.

Shankar

6

Shankar Prasad S.A.
M. Manohar Mishra

हो 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 विवाद निपटारा अधिनियम 1996 (Arbitration and Conciliation Act-1996) या उसमें समय-समय पर किये जाने वाले संशोधनों/पुनर्अधिनियमों के तहत होगा।

न्यायिक क्षेत्राधिकार :

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

जमीन मालिक का आवंटन :

पूर्ण निर्मित फ्लैटों का सुपर बिल्टअप एरिया $1800 \times 4 =$ कुल 7200 वर्गफीट सभी जमीन मालिक को जमीन के एवज में दिया जाएगा तथा फ्लैटों की संख्या के बराबर पार्किंग स्पेस दिया जाएगा।

फ्लैट सुपर बिल्टअप एरिया

जमीन मालिक का हिस्सा

1800 वर्गफीट

प्रथम पक्ष संख्या-1 का हिस्सा

1800 वर्गफीट

प्रथम पक्ष संख्या-2 का हिस्सा

1800 वर्गफीट

प्रथम पक्ष संख्या-3 का हिस्सा

1800 वर्गफीट

प्रथम पक्ष संख्या-4 का हिस्सा

विकासकर्ता का आवंटन :

कुल निर्मित भाग में से सुपर बिल्टअप एरिया 7200 वर्गफीट जो जमीन मालिक को देना है, को घटाने के बाद सारा विकासकर्ता को निर्माण खर्च एवं उनके लाभ के रूप में दिया

तृतीय अनुसूची

नवनिर्मित बहुमंजिली इमारत/फ्लैट के निमित्त निर्देश :

सयुक्त (सार्वजनिक) क्षेत्र एवं सुविधाएँ:-

① *[Signature]*

② *Ram Manohar Mishra*
(M.P.S.)

③ *जिता देवी*

④ *Shankar Prasad Sah*

[Signature]

⑥

Mrs. Neel Kanti Developers

⑤

1. छीम एवं कॉलम, खंभे, मुख्य दीवारें, कॉरीडोर, लॉबी सीढ़ियों के रास्ते स्टेयर-लॉबी/लैंडिंग, पंपहाउस, बिजली मीटर स्थल, भवन का निकास प्रवेश द्वार एवं अन्य क्षेत्र जो संयुक्त (सार्वजनिक) उपयोग के निमित्त बने हो।
2. संयुक्त सेवाएँ तथा नाली का निर्माण।
3. पानी पंप, लिफ्ट जेनेरेटर, ट्रांसफॉर्मर, फायर सिस्टम, वाटर हार्वैस्टिंग, डक्ट एवं सभी यंत्र उपकरण जो संयुक्त उपयोग हेतु निर्मित भवन में लगाए गए हों।
4. ग्राउंड फ्लोर में संयुक्त उपयोग के लिए दरबान का कमरा, शौचालय व बाथरूम।
5. छत के ऊपर के टंकी व हौज।
6. विकासकर्ता भवन में भूकंपरोधी उपायों का इस्तेमाल करेंगे जिससे भवन की सुरक्षा हो सके।
7. विकासकर्ता भवन में आकाशिय बिजली (Thundering) से बचाव हेतु तड़ित चालक का उपयोग करेंगे।

फ्लैट के निर्माण का विस्तृत विवरण :

1. पानी का प्रबंध - ट्यूबवेल, बोरिंग एवं उपरी टंकी का पानी चढ़ाने के प्रबंध सहित जो आर0एम0ए0 की अनुमति के अनुसार हो।
2. प्रबलित सीमेंट कंक्रीट।
3. आई0एस0आई बढ़िया क्वालिटी का सीमेंट निर्माण कार्य हेतुं
4. आई0एस0आई0 या समकक्ष स्टील।
5. फ्लैट का फर्श 2'X2' का विट्रीफायड टाइल्स/ मार्बल।

6. कोटा स्टोन लॉबी एवं सीढ़ी।

7. आई0एस0आई0 या समकक्ष लिफ्ट (6 व्यक्ति वाला ओटिस/कोने कंपनी का)।

8. सभी कमरों में कंसिल्ड कॉपर वायरिंग, फैंसी आई0एस0आई0 स्वीच सहित।

12/12/16
D. Smithy

3) Ram Manohar Mishra
(Mishra)

3) जीता देवी

17 4) Shyamkali Prasad Saha

Shyamkali Prasad Saha

2

Proprietor
12/12/16

9. बाथरूम जिसमें 7 फीट ऊँचाई तक सेरामिक टाइल्स तथा अच्छी क्वालिटी का सैनिटरी फिटिंग तथा गीजर के लिए प्रावधान।
10. रसोईघर आधुनिक डिजाइन का/ Green Marble Top/stain Steel/2 fit tiles.
11. सुरक्षा प्रहरी का कमरा, पंप, ऊपरी टंकी एवं 24 घंटे पानी सप्लाई।
12. भीतर दीवारों पर POP/ बाहरी दीवारों पर Weather Coat.
13. ISI फलश डोर एवं लकड़ी चौखट
14. एल्युमिनियम फ्रेम/ ग्लास एवं ग्रील खिड़की में।

चतुर्थ अनुसूची

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 निकास का स्थान।
2. चापानल, पानी का पम्प, सबसे ऊपरी छत की पानी की टंकी।
3. बिजली सप्लाई के लिए की गई वायरिंग, मीटर तथा अन्य सामान (व्यक्तिगत फ्लैटों में लगाये गए बिजली फिटिंग को छोड़कर) जेनरेटर तथा जेनरेटर का कमरा।
4. जल निकास की नालियाँ, मलवहन प्रणाली तथा वर्षा जल निकास के पाईप लाईन।
5. पूरी जमीन के बाहर की चहारदिवारी, नए भवन का बाहरी दीवार (चारों तरफ) तथा मुख्य द्वार।
6. नए भवन का ऐसा भाग या उसमें स्थापित ऐसे सामान जिसका सामूहिक उपयोग हो सके, व्यक्तिगत फ्लैट, कार पार्किंग की जगह को छोड़कर।

पंचम अनुसूची :

संश्लिखित खर्च :

1. पूरे नवनिर्मित भवन के प्रशासन रख-रखाव का खर्च सामूहिक जगहों में स्थित पार्ट-पूरजा, उपस्कर उप साधन इत्यादि के बदलने का खर्च समय-समय पर पूरे

①

Shankar

③

जीता मेहता

②

Ram Manohar Mishra
(Signature)

18

④

Shankar Prasad Singh

M/s. Neel Kanti Developers
12/12/11

⑥

M/s. Neel Kanti Developers
12/12/11

- भवन के बाहरी एवं सामूहिक जगहों के रंग-रोगन, लिपाई-पुताई, चाहरदीवारी की मरम्मत, नालियों की सफाई, पाईप वगैरह के बदलने का खर्च, पानी के मोटर के रख-रखाव का खर्च, जेनरेटर में लगने वाले तेल एवं मरम्मत का खर्च या ऐसे सभी खर्च जो पूरे भवन के ऊपर आता हो सभी मिलकर वहन करेंगे।
2. भवन की साफ-सफाई, सामूहिक स्थानों की रोशनी इत्यादि में जो खर्च होगा, चौकीदार या सुरक्षा प्रहरी, बिजली मिस्त्री एवं सफाई कर्मचारी का तनखाह इत्यादि को मिलकर देना होगा।
 3. पूरे भवन की देखभाल के लिए नियुक्त मैनेजर, क्लर्क, चपरासी चौकीदार या सुरक्षा प्रहरी, प्लम्बर, बिजली मिस्त्री एवं सफाई कर्मचारी का तनखाह इत्यादि को मिलकर देना होगा।
 4. सामूहिक व्यावहार में आने वाले सभी मशीन एवं कल-पूर्जा के मरम्मत तथा उसको चालू हालत में रखने में जो खर्च होगा उसे भी सभी को सम्मिलित रूप से देना होगा।
 5. भूकंप, आग इत्यादि अन्य दुर्घटनाओं से भवन की सुरक्षा के लिए उसकी बीमा कराई जाएगी, जिसके प्रीमियम का भार सब मिलकर वहन करेंगे। भवन में रहने वाले लोग अपने-अपने हिस्से के फ्लैट के लिए अलग-अलग बिजली का मीटर रखेंगे एवं उसकी बिल की अदायगी स्वयं करेंगे। किन्तु भवन के सामूहिक स्थानों में लगे बिजली पर उठने वाले बिल की अदायगी सामूहिक होगी।
 6. भविष्य में होल्डिंग टैक्स, मालगुजारी या बीमा संबंधित कोई भी विवाद या राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/राँची नगर निगम, राँची या किसी अन्य सरकारी महकमों में होने वाले विवाद तथा उस पर होने वाले खर्च का भार भी सामूहिक होगी।

छठी अनुसूची

सभी इच्छुक खरीददार नवनिर्मित बहुमंजिला भवन में प्राप्त सभी सुविधाओं तथा सतत एवं प्रकट सुविधाओं आदि के समान हकदार होंगे।

उक्त भवन में आने-जाने के सभी रास्ते भवन में रहने वाले सभी व्यक्तियों के लिए होंगे, जिसका उपयोग इच्छुक खरीददारों के अलावे उनके परिवार के सदस्य, नौकर-चाकर, अतिथि, ग्राहक तथा मिलने-जुलने के लिए आने-जाने वालों के लिए समान रूप से रहेगा तथा किसी को यह अधिकार नहीं होगा कि सामान्य मार्ग,

1) *Ram Manohar Mishra*
 2) *Ram Manohar Mishra*
 3) *श्री. श्री*
 4) *Shankar Prasad Saha*

9/12/16
 12/12/16
 12/12/16

Mrs Neel Kant
 12/12/16

लॉबी, सीढ़ी गाड़ियों के आने-जाने का रास्ता इत्यादि पर किसी तरह का व्यवधान डाले या जहाँ-तहाँ गंदगी फेंके।

3. समय-समय पर जब रंग-रोगन, लिपाई पुताई मरम्मत इत्यादि की आवश्यकता होगी, भवन के प्रशासक को कारीगर मैकेनिक, बिजली मिस्त्री, प्लम्बर इत्यादि से वैसा करवाने का हक होगा तथा इस पर कोई व्यक्ति किसी तरह का व्यवधान नहीं डालेगा।


प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर :

1.  -

गवाहों का हस्ताक्षर:

1. T. Parry

2. Abdul Abul
S/o Late - Abdul Aziz
Senarodi, Keerka

2. Ram Manohar Mishra 

3. जीता देवी

4. Shankar Prasad Sah.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर :

 Mrs Neel Kanth Developers
2/12/16
Proprietor

पूर्व द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर :

 12/12/16



NOTARY PUBLIC
RANGHI

12/12/2016
2016



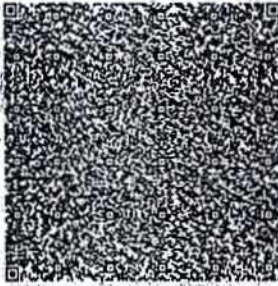


सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL Government of Jharkhand

e-Stamp

Certificate No. : IN-JH041261523174690
 Certificate Issued Date : 10-Dec-2016 03:07 PM
 Account Reference : NONACC (FI)/jhdopjc07/DORANDA/ JH-RNC
 Unique Doc. Reference : SUBIN-JHJHDOPJC07057259561609150
 Purchased by : NEEL KANTH DEVELOPERS SATISH KUMAR
 Description of Document : Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
 Property Description : AGREEMENT
 Consideration Price (Rs.) : 0
 (Zero)
 First Party : NEEL KANTH DEVELOPERS, SATISH KUMAR
 Second Party : R M MISHRA S KR MISHRA S RD SAH AND GITA DEVI
 Stamp Duty Paid By : NEEL KANTH DEVELOPERS SATISH KUMAR
 Stamp Duty Amount(Rs.) : 100
 (One Hundred only)



12 DEC 2016

Authorised under Notaries Act-1956
 Notaries India-1956

Please write or type below this line

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 12/12/2016 को उभयपक्षों के बीच इस प्रकार संपन्न हुआ।

② Ram Manohar Mishra
 12/12/2016

④ Shantkar Prasad Saha
 12/12/16

गिता देवी

0005571609



Statutory Alert

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at www.chrjee.com. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.

2. The onus of ensuring the legitimacy is on the users of the certificate.

3. In case of any discrepancy please inform the Concerned authority.

Neel Kanth Developers
 Hopatla

जमीन मालिक / प्रथम पक्षगण का पूरा नाम एवं पता :

- (1) श्री सुनील कुमार मिश्रा, पिता— स्व० द्वारिका नाथ मिश्रा, जाति ब्राह्मण, पेशा— नौकरी, निवास— सी०आई०पी० काँके, थाना — काँके, जिला — राँची।
- (2) श्री राम मनोहर मिश्र, पिता— श्री सीताराम मिश्र, जाति — ब्राह्मण, पेशा— नौकरी, निवास— ग्राम: सी०आई०पी० काँके, थाना — काँके, जिला — राँची।
- (3) श्रीमती गीता देवी, पति— श्री रंजीत सिंह, जाति — राजपुत, पेशा— गृहिणी, निवास स्थान — जमादार लेन, रिनपास काँके, थाना — काँके, जिला — राँची।
- (4) श्री शंकर प्रसाद साह, पिता— स्व० सीता राम साह, जाति — तेली, पेशा — नौकरी, निवास स्थान — ग्राम : सी० आई० पी०, काँके, थाना -- काँके, जिला — राँची।

सभी संयुक्त रूप से जमीन मालिक समझे जाएंगे।

2. विकासकर्ता / द्वितीय पक्ष का पूरा नाम एवं पता :

नीलकंठ डेवलपर्स, प्रोपराईटरशीप फर्म, कार्यालय का नाम एवं पता : कार्यालय — 2nd floor, राँक प्लाजा मार्केट, गोंदा टाऊन, काँके रोड, राँची—834008.

प्रोपराईटर— श्री सतीश कुमार, पिता— स्व. भृगुण राम, धर्म—हिन्दू, जाति—सोनार, पेशा— व्यवसाय, c/o श्री एम.एन.सिंह, डैम साइड सर्वोदय नगर, काँके रोड, राँची, जिला — राँची। नागरिकता— भारतीय, जिन्हें इसके आगे डेवलपर (विकासकर्ता) के नाम से संबोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालयों के अधिन्यासी नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि भी सम्मिलित समझे जाएंगे।

12 DEC 2016

①

[Signature]



③

गीता देवी

②

Ram Manohar Mishra

[Signature]

12/12/2016

Authorised under Notaries Act-1956
Notaries Rules-1956

④

Shankar Prasad Sah

[Signature]

[Signature]
Nitinlesh Narayan Jha
Notary Public
12/12/16
Dramiator

जमीन का पूर्ण विवरण :

जमीन अवस्थित मौजा काँके, थाना-काँके थाना नं० - 156, जिला- राँची के क्षेत्राधिकार में है। कुल रकबा 18 डि० जमीन जिसका खाता प्लॉट निम्नप्रकार है।

खाता नं०	प्लॉट नं०	रकबा	की जमीन
92	401/बी०-2	4.5 डि०	प्रथम पक्ष संख्या 1 की जमीन
92	401/बी०-1	4.5 डि०	प्रथम पक्ष संख्या 2 की जमीन
92	401/बी०-3	4.5 डि०	प्रथम पक्ष संख्या 3 की जमीन
92	401/बी०-4	4.5 डि०	प्रथम पक्ष संख्या 4 की जमीन

कुल रकबा 18 डि० का संयुक्त रूप से चौहद्दी निम्न प्रकार से है:-

उत्तर :- 10 फीट चौड़ा प्राइवेट रोड

दक्षिण :- आर० एस० प्लॉट नं० 411 का भाग

पूरब :- आर० एस० प्लॉट नं० 401 का भाग

पश्चिम :- ग्रामीण रास्ता

- उपरोक्त जमीन 18 डि० में से 4.5 डि० जमीन प्रथम पक्ष संख्या- 1 श्री सुनील कुमार मिश्रा, एक निबंधित बिक्री पट्टा संख्या 954 वर्ष 2010 जो अवर निबंधक कार्यालय राँची में दर्ज है द्वारा खरीदकर हासिल किए हैं तथा शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे हैं।
- उपरोक्त जमीन 18 डि० में से 4.5 डि० जमीन प्रथम पक्ष संख्या- 2 श्री राम मनोहर मिश्र, एक निबंधित बिक्री पट्टा संख्या 952 वर्ष 2010 जो अवर निबंधक कार्यालय, राँची में दर्ज है, द्वारा खरीदकर हासिल किए हैं तथा शांतिपूर्वक दखल-कब्जा में चले आ रहे हैं।



Authorised under Notaries Act-1956
Notaries Rules-1956

① *Sunil Kumar Mishra*

② *जाता देवी*

③ *Ram Manohar Mishra*
12/12/2016

④ *Shankar Prasad Sah.*

M/S Neel Karm Developers
Proprietor
9/11/16

12 DEC 2016

- 3. उपरोक्त जमीन 18 डि0 में से 4.5 डिसमील जमीन प्रथम पक्ष संख्या- 3 श्रीमति गीता देवी एक निबंधित बिक्री पट्टा संख्या 2499 वर्ष 2010 जो अवर निबंधक कार्यालय राँची में दर्ज है, द्वारा खरीदकर हासिल किए हैं तथा शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे हैं।
- 4. उपरोक्त जमीन 18 डि0 में से शेष 4.5 डिसमील जमीन प्रथम पक्ष संख्या-4 श्री शंकर प्रसाद साह एक निबंधित बिक्री पट्टा संख्या 950 वर्ष 2010 जो अवर निबंधन कार्यालय, राँची में दर्ज है के द्वारा खरीदकर हासिल किए तथा शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे हैं।

उपरोक्त जमीन का दाखिल-खरिज चारों जमीन मालिक अपने-अपने नाम पर कराकर लगान देते चले आ रहे हैं। इस प्रकार उपरोक्त भूमि पर प्रथम पक्ष का संयुक्त रूप से पूर्ण हक, दखल कब्जा एवं स्वामित्व है तथा भूमि हर तरह से पाक एवं साफ है तथा हर प्रकार के ऋणभार, स्वामित्व देन-पावना से मुक्त है तथा भूमि हर प्रकार से हस्तांतरणीय है।

प्रथम पक्ष संयुक्त रूप से उपरोक्त भूमि पर बहुमंजिली भवन निर्माण के लिए इच्छुक है। विकासकर्ता को जमीन मालिक प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी सम्पति पर विकास कार्य करने की अनुमति दी कि विकासकर्ता उपरोक्त भूमि पर राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुरूप उक्त जमीन पर बहुमंजिली इमारत बनाए एवं जमीन मालिक द्वारा अपनी उपरोक्त जमीन उन्हें विकास कार्य हेतु सौंपने के बदले विकासकर्ता ने जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष को नवनिर्मित फ्लैटों का हिस्सा जिसे मालिकाना आवंटन के नाम से जाना जाएगा देना स्वीकार किया। उक्त निर्मित भवन का बाकी हिस्सा जो विक्रय योग्य होगा वह विकासकर्ता का आवंटन के नाम से जाना जाएगा तथा वे अपनी शर्तों पर अपने मनचाहे संभावित ग्राहकों का चयन करने के लिए स्वतंत्र होंगे तथा इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं है।

12 DEC 2016

①

Signature



③

गीता देवी

②

राम मनोहर मुष्ता
(Signature)
 12/12/2016

Notarized under Notaries Act-1953
 Notary Rules-1956

④

शंकर प्रसाद साह

Signature

Signature
 Proprietor
 12/12/16
 ⑤

अतः जमीन मालिक की प्रथम अनुसूची में दर्शाई गई भूमि पर विकासकर्ता द्वारा नए बहुमंजिली भवन का निर्माण करने हेतु यह भूमि के विकास कार्य का करार निम्न शर्तों पर किया जा रहा है :-

1. परिभाषाएँ :

- (क) जमीन मालिक का तात्पर्य प्रथम पक्ष से है।
- (ख) विकासकर्ता का तात्पर्य नीलकंठ डेवलपर्स, प्रोपराईटर श्री सतीश कुमार पिता स्व भृगुण राम, धर्म-हिन्दू, जाति-सोनार, पेशा- व्यवसाय, c/o श्री एम.एन.सिंह, डैम साइड सर्वोदय नगर, कांके रोड, राँची, जिला - राँची।
- (ग) भवन - का तात्पर्य प्रथम अनुसूची में वर्णित भूमि पर बनने वाली नई बहुमंजिली इमारत, जिसका नाम "श्री इनक्लेव" होगा।
- (घ) फ्लैट का तात्पर्य नव-निर्मित भवन के अलग-अलग भागों से होगा जो आवासीय उपयोग के लिए बनें जिसका स्वतंत्र उपयोग किया जा सकता है।
- (ङ) गाड़ी रखने की जगह का तात्पर्य बना- निर्मित भवन के ग्राउंड फ्लोर में गाड़ी रखने की जगह (उक्त भवन फ्लैट में रहने वालों के कार या स्कूटर के लिए सुरक्षित जगह) से होगा।
- (च) सामूहिक सुविधा का तात्पर्य नव-निर्मित भवन में दी गई ऐसी सुविधाएँ जो उसमें रहने वालों की सुख-सुविधा, सुरक्षा व भवन की देखभाल के लिए निश्चित जगह सुरक्षाकर्मी का कमरा, लिफ्ट आदि जिनका विस्तृत ब्यौरा चौथी अनुसूची में दर्शाया गया है से होगा।
- (छ) सम्मिलित खर्च का तात्पर्य उन खर्चों से है जो बिजली, पानी की आपूर्ति, सुरक्षा प्रहरी की तनख्वाह, सलाना कर एवं सामूहिक होल्डिंग टैक्स आदि में आएंगे। चूँकि यह खर्च उस भवन में रहने वाले सभी परिवारों के निमित्त एवं आवश्यक सुविधा हेतु होगा इसलिए इसमें सभी परिवारों को अपना आनुपातिक अंश देना होगा तथा इसे सविस्तार पाँचवी अनुसूची में दर्शाया गया है।

12 DEC 2016

①

Smita



③

जाता देवी

Authorised under Notaries Act-1952
Notaries Rules-1956

②

Ranjit Kumar Mishra
(Ranchi)

④

Shankar Prasad Sah

Proprietor
Miss Neel Kamal Dey
⑤

(ज) मालिकाना आवंटन का तात्पर्य इस नवनिर्मित भवन में प्रति जमीन मालिक 1800 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया टोटल 7200 वर्गफीट निर्मित भाग दिया जाएगा।

(झ) विकासकर्ता आवंटन का तात्पर्य नव-निर्मित भवन में से 7200 वर्गफीट जमीन मालिक को देने के बाद बाकी सारा निर्मित भाग विकासकर्ता का होगा जैसा कि द्वितीय अनुसूची में सविस्तार दिखाया गया है। जिसे विकासकर्ता द्वारा तय की गई कीमत पर क्रेतागण को विक्रय कर सकते हैं।

(ञ) सुपर - बिल्टअप एरिया का तात्पर्य प्रत्येक फ्लैट के कारपेट एरिया के साथ दीवार का क्षेत्र वो कॉरीडोर, बालकनी, सीढ़ी, लिफ्ट सामूहिक क्षेत्र इत्यादि का कुल क्षेत्र का अनुपातिक क्षेत्र जोड़ने के बाद जो क्षेत्रफल आयेगा उससे है।

2. यह करार आज से ही प्रभावी है।

3. विकासकर्ता द्वारा जमीन मालिक को आश्वस्त किया जा रहा है तथा घोषित किया जाता है कि:-

(क) विकासकर्ता प्रथम अनुसूची में दर्ज भूमि पर राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार तथा इस करार की तृतीय अनुसूची में दिए गए विनिर्देशों के अनुसार बहुमंजिला भवन का निर्माण करेंगे। जमीन मालिक ने इसके लिए विकासकर्ता को भवन के नक्शे को राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची में विकासकर्ता के नाम से पारित करने एवं अनुमोदित कराने के लिए अधिकृत कर रहे हैं।

(ख) उपरोक्त भवन में खण्ड/ तलों/ फ्लैटों की संख्या राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची की अनुमति के अनुसार होगी।

(ग) उक्त बहुमंजिले भवन को जिसमें फ्लैट, गाड़ी रखने की जगह आदि सम्मिलित हैं को बनाने का पूरा खर्च विकासकर्ता वहन करेंगे तथा उसके लिए होने वाले खर्च का प्रबंध उन्हें अपने स्तर से ही करना होगा। इसके लिए विकासकर्ता आवंटन के हिस्से के हस्तांतरण के एवज में इच्छुक खरीदारों से अग्रिम राशि या किस्तों की वसूली करें इसमें जमीन मालिक का कोई जवाबदेही नहीं होगी।

22 DEC 2016

①

Sharma



②

जाता देवी

②

Ram Manohar Mishra

Authorised under Companies Act-1956
Notary Public-1956

④

Shantee Prasad

Mis. Neel Kamal Developers

Proprietor

Neel Kamal

(घ) उक्त भूखण्ड को डेवलप करने अर्थात् नक्शा इत्यादि किसी प्रकार के कार्य के लिए सारे व्यय विकासकर्ता को ही करना होगा। नक्शा तथा भवन निर्माण संबंधित सारी जवाबदेही भी विकासकर्ता की ही होगी।

(ङ) विकासकर्ता आवंटन के प्लैट तथा कार पार्किंग की जगह की बिक्री हेतु इच्छुक खरीददारों को आमंत्रित करने के लिए दैनिक समाचार-पत्रों में विज्ञापन देकर या अन्य तरीकों से प्रचार-प्रसार कर सकते हैं। इच्छुक खरीददारों के साथ अपनी शर्तों पर तथा अपने द्वारा तय किये गये कीमत पर विकासकर्ता विक्रय करेंगे तथा इसमें जमीन मालिकों को कोई आपत्ति नहीं होगी। इच्छुक खरीददार विकासकर्ता के नामित होंगे।

(छ) यदि उक्त बहुमंजिली इमारत के निर्माण के पश्चात् जमीन मालिक का 7200 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया हिस्से का माप मालिकाना आवंटन तथा तयशुदा क्षेत्र से अधिक होगा तो जमीन मालिक विकासकर्ता को उस अतिरिक्त क्षेत्र के एवज में भुगतान करेंगे और यदि जमीन मालिक को दिये जानेवाले हिस्से का क्षेत्र तयशुदा माप से कम हो तो विकासकर्ता उस कम क्षेत्र के एवज में जमीन मालिक को भुगतान करेंगे। यह भुगतान की राशि 1700 रुपये प्रति वर्ग फीट होगी। यही दर दोनों पक्षगणों द्वारा मान्य होगा तथा निर्मित भाग का माप (सुपर बिल्टअप एरिया) विकासकर्ता के आर्किटेक्ट द्वारा दिया गया माप अंतिम माना जायेगा।

(ज) छत पर जमीन मालिक और विकासकर्ता अपने-अपने हिस्से का किसी भी प्रकार से उपयोग कर सकते हैं। छत पर जमीन मालिक का 35 फीसदी और 65 फीसदी विकासकर्ता का हिस्सा होगा। यदि प्रस्तावित इमारत बनाने का नक्शा जी प्लस फोर से अधिक का पास होगा और निर्माण होगा तो जी प्लस फोर के अलावे निर्मित भाग में जमीन मालिक/प्रथम पक्षगण का 35 फीसदी एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का 65 फीसदी हिस्सा होगा।

(झ) जमीन मालिक यह घोषणा करते हैं कि उक्त जमीन सब प्रकार से पाक व साफ है और अगर जमीन के स्वत्व-प्रभुत्व और अधिकार में किसी तरह का अड़चन हो तो इसकी जवाबदेही जमीन मालिक/प्रथम पक्षगण का होगा।

①

[Signature]



③

जीता देवी

Authorised under Notaries Act-1956
Notaries Rules-1956

②

Ram Manohar Mishra

④

Shankar Prasad Sah

MA Neelesh Ananth Developers
Proprietor
12/12/16

(ज) जेनरेटर/लिफ्ट/ इलेक्ट्रिक मीटर लगाने में जो भी खर्च आयेगा, उसमें जमीन मालिक अपने हिस्से का कोई भी रकम नहीं देंगे।

(ट) अगर जमीन मालिक इसके अतिरिक्त कोई भी काम करते हैं तो वे विकासकर्ता को उसका अतिरिक्त भुगतान करेंगे।

4. जमीन मालिक के द्वारा विकासकर्ता को आश्वस्त किया जा रहा है तथा यह घोषित किया जा रहा है कि:-

(क) जमीन मालिक प्रथम अनुसूची में दर्ज भूमि पर उसके विकास के लिए विकासकर्ता को दखल दे रहे हैं और अब विकासकर्ता जमीन को उपरोक्त शर्तों पर विकास करने के लिए स्वतंत्र है।

(ख) जमीन के मालिक इस अनुबंध पर हस्ताक्षर के तुरंत बाद भूखण्ड से संबंधित सारे कागजातों की छायाप्रति विकासकर्ता को दे देंगे और मूल से मिलान करवाएंगे ताकि उक्त छायाप्रतियाँ भवन के नक्शे को स्वीकृति के समय राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची के समक्ष पेश किया जा सके।

(ग) विकासकर्ता यदि आवश्यक हो तो नक्शा में फेर-बदल करेंगे जिसपर भूखंड के मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी बशर्ते कि राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची से सहमति ले ली जाय।

(घ) यह कि निर्माण कार्य के दौरान बिजली, पानी या अन्य किसी भी कारण किये गये सारे खर्च का वहन विकासकर्ता करेगा।

अब विकासकर्ता उक्त जमीन पर बहुमंजिली इमारत बनाने के लिए इंजीनियर, आर्किटेक्ट राज-मिस्त्री, कुली, रेजा, ठेकेदार, प्लंबर, बिजली मिस्त्री मैनेजर, स्टॉफ दरबान इत्यादि अपने खर्च और अपनी शर्तों पर रख सकते हैं इसमें जमीन मालिक / प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।

(च) प्रस्तावित नक्शे को राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची से पास कराने के लिए विकासकर्ता उस पर हस्ताक्षर कर सकते हैं और अन्य आवश्यक आवेदन दे सकते हैं तथा जो फीस वगैरह जमा करना पड़े वो सारे विकासकर्ता करेंगे। उस नक्शे के पास करने के लिए जो भी उचित कदम उठाना पड़े वो सारे कार्य विकासकर्ता कर सकते



12 DEC 2016

①

②

[Signature]

Ram Manohar Mishra

③

जिला रेजा

[Signature]

M/s Neel Kanth Developers

Proprietor

[Signature]

हैं। विकासकर्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के नक्शे को बनवाने तथा उसे पास करने के बाद भी बिजली, जल अग्निशमन विभाग तथा अन्य सरकारी विभागों से अनुमति या अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए जमीन मालिक द्वारा इस विकास एकरारनामा द्वारा विकासकर्ता को अधिकृत किया जाता है।

(छ) नव-निर्मित बहुमंजिले भवन में रहने वाले सभी व्यक्ति और फ्लैटों के मालिक अपने-अपने हिस्से के फ्लैट/ कार पार्किंग के स्थान पर पूरे भवन के रखरखाव एवं सुरक्षा पर होने वाले खर्च का अनुपातिक खर्च वहन करेंगे।

(ज) विकासर्ता द्वारा इन अनुबंधों की शर्तों का सही एवं पूर्ण परिपालन करने के लिए विकसित की जा रही भूमि पर विकासकर्ता के स्टॉफ वगैरह के आने-जाने समान लाने ले जाने के लिए गाड़ियों के आने-जाने एवं प्रस्तावित बहुमंजिली भवन के निर्माण के समय इच्छुक खरीदारों के आने-जाने में जमीन मालिक किसी प्रकार का व्यवधान नहीं डालेंगे तथा वे विकासकर्ता को उक्त भूमि पर निर्माण कार्य एवं विकास करने के लिए शांतिपूर्वक उपयोग करने देंगे।

(झ) इस करार की वैधता के दौरान जमीन मालिक प्रथम अनुसूची में दर्ज जमीन का किसी अन्य विकासकर्ता के साथ कोई सौदा नहीं करेंगे न ही उसे किसी को लीज, बंधक या बिक्री या अन्य कार्यों के लिए देंगे न किसी प्रकार का उस पर देय या प्रभार लाएंगे तथा हर प्रकार के देन-भार से मुक्त रखेंगे।

5. जमीन मालिक एवं विकासकर्ता दोनों सम्मिलित रूप से यह घोषणा करते हैं कि:-

(क) दोनों पक्ष एक दूसरे के विश्वासी बनें रहेंगे तथा उक्त विकास कार्य तथा बहुमंजिली भवनों का निर्माण समय पर पूरा हो इसके लिए हमेशा एक - दूसरे को सहयोग देते रहेंगे।

(ख) जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी भूमि से संबंधित सभी दस्तावेजों की छायाप्रतियाँ विकासकर्ता को दे दिया है तथा वे विकासकर्ता को यह आश्वासन देते हैं कि जब भी विकासकर्ता का कोई इच्छुक खरीददार उक्त दस्तावेजों की मूल प्रति देखना चाहे तो उसके अनुरोध पर जमीन मालिक दस्तावेज की मूल प्रति दिखाएँगे।

①

Shankar

②

Ram Manohar Mishra



Authorised under Section 158F
Companies Act, 1956

जीता देवी

Shankar Ramad Sah

Mishra Karan Developers

Proprietor

12/12/16

(ग) इस करार के प्रथम पृष्ठ पर जमीन मालिक एवं विकासकर्ता का सही - सही पता दर्ज है तथा उस पते पर यदि कोई भी पत्र या सूचना निबंधित डाक द्वारा भेजी जाए तो ऐसा समझा जायेगा कि वह पत्र या सूचना प्राप्त हो गया है। इसके अतिरिक्त समय-समय पर संवादों का आदान-प्रदान विकासकर्ता एवं जमीन मालिक आमने-सामने अथवा फोन पर करेंगे।

(घ) जमीन मालिक और विकासकर्ता ने बिना किसी दबाव के इस अनुबंध पर अपना-अपना हस्ताक्षर किया है। अनुबंध छह: प्रति में तैयार करवा कर चार प्रति जमीन मालिक/ प्रथम पक्ष (एक प्रति प्रत्येक जमीन मालिक) एवं एक प्रति विकासकर्ता/ द्वितीय पक्ष एवं एक प्रति पूर्व विकासकर्ता अपने-अपने पास सुरक्षित प्रमाण के रूप में रखेंगे।

(ङ) विचार-विमर्श के बाद यह तय किया गया है कि निर्मित होने वाले परिसर का नाम "श्री इनकेलव" रखा जायेगा।

(च) जमीन मालिक और विकासकर्ता के बीच यह तय हुआ कि नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् प्रस्तावित भवन का निर्माण 30 माह में होगा, जिसे 06 माह और आगे बढ़ाया जा सकता है, और कोई अड़चन या विघ्न पैदा होकर काम रुकता है तो इतना ही समय विकासकर्ता को उक्त समय के अलावा भवन पूर्ण करने में मिलेगा।

(छ) यह कि दोनों पक्षों के बीच यह अनुबंध के संबंध या इसके शर्तों पर आधारित किसी भी मतभेद का निर्णय निर्धारित दोनों पक्षों के बीच किया जायेगा जो मान्य होगा।

मध्यस्थता द्वारा की जानेवाली निर्णय पर मध्यस्थता कानून लागू होगा।

करार के संबंधित किसी भी कानूनी विवाद को हल करने या उस संबंध में होने वाले हर मुकदमें की सुनवाई का अधिकार सिर्फ राँची में सक्षम न्यायालय को ही है।

प्रथम अनुसूची

जमीन स्थित मौजा काँके थाना नं० 156, थाना - काँके, जिला - राँची जो अवर निबंधन कार्यालय राँची के अंतर्गत है। जिसका पूर्ण विवरण इस प्रकार है:-

खाता नं०	आर० एस० प्लॉट नं०	रकबा	सब प्लॉट नं०
92	401	18 डी०	बी०-1, बी०-2 बी०-3, बी०-4

① *Amisha*

Notarized under Notaries Act-1887
Notarising Authority Stamp

② जीता देवी

③ Ram Manohar Mishra (Notary)

10

④ Shankar Prasad Saha

M/s Neel Kanth Developers

Proprietor

12/12/16

⑤

12 DEC 2016



जिसका चौहदी निम्न प्रकार है:-

उत्तर: 10 फीट चौड़ा प्राइवेट रोड।

दक्षिण:- आर0 एस0 प्लॉट नं0 411 का भाग।

पूरब: आर0 एस0 प्लॉट नं0 401 का भाग।

पश्चिम:- ग्रामीण रास्ता।

द्वितीय अनुसूची :

1. जमीन मालिक का आवंटन :

विकासकर्ता ने जमीन मालिक को उनका आवंटन देना स्वीकार किया है :-

(क) विकासकर्ता द्वारा जमीन मालिक को निर्माण होने वाले बहुमंजिले भवन में कुल सुपर बिल्टअप एरिया का $1800 \times 4 = 7200$ वर्ग फीट (1800 वर्गफीट प्रत्येक जमीन मालिक) तथा उन्हें मिलने वाले फ्लैटों की संख्या के बराबर पार्किंग स्पेस दिया जाएगा।

2. विकासकर्ता का आवंटन :

(क) विकासकर्ता द्वारा निर्माण होने वाले बहुमंजिले भवन में कुल सुपर बिल्टअप एरिया में से 7200 वर्गफीट एरिया छोड़कर बाकी पूरा निर्माण भाग तथा पार्किंग एरिया जमीन मालिक को देने के बाद बाकी का सारा एरिया।

विकासकर्ता के अधिकार व शक्तियाँ :

जमीन मालिक इसके माध्यम से ऊपर के अनुसूची में समाहित प्रावधानों/उद्देश्यों के आलोक में यह अनुमति देते व अधिकृत करते हैं जो प्रस्तावित भवन के इस एकरारनाम के अनुरूप निर्माण पूरा होने तक अधिमान्य है कि विकासकर्ता के पास यह शक्ति और अधिकार प्राप्त हो ताकि वे प्रस्तावित भवन का निर्माण करें जिसमें विभिन्न मापों एवं मानकों वाले एकाधिक फ्लैटों/इकाईयों का निर्माण राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार अपने स्वयं उद्यम, नियंत्रण, प्रबंधन एवं जवाबदेही के अंतर्गत करें।



⑤ जीता देवी

Notarised Under Notaries Act-1956
Notaries Rules-1956

M/s Neel Kanth Developers

Proprietor

⑥
12/11/16
29

①
②
Rani Manohar Mishra

④
Shankar Prasad Sah.

जमीन मालिक इसके माध्यम से ऊपर के अनुसूची में समाहित प्रावधानों/उद्देश्यों के आलोक में विकासकर्ता को अनुमति देते हैं और अधिकृत करते हैं कि वे अपने हिस्से के पार्किंग एवं अन्य सार्वजनिक स्थानों व सुविधाओं सहित फ्लैटों के विक्रय हेतु समाचार पत्रों में विज्ञापन दें, अपने मनोवांछित इच्छुक खरीददारों के साथ अपनी शर्तों व मूल्य पर एकरार करें तथा उसके एवज में बयाना राशि लें तथा स्वयं विकासकर्ता उन इच्छुक खरीददारों के नाम से जमीन मालिक द्वारा विकासकर्ता के पक्ष में जारी किये गये एकरारनामा के तहत विक्रय पत्र लिखें एवं जमीन मालिक एक निबंधित मुख्तारनामा (पावर ऑफ एटॉनी) विकासकर्ता के हिस्से में प्राप्त हुए भाग का निबंधन करने हेतु इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात् कर देंगे जो अखंडनीय होगा ताकि विकासकर्ता अपने हिस्से को अपनी इच्छानुसार बिक्री व निबंधन कर सके एवं उसके एवज में अपने द्वारा निर्धारित मूल्य प्राप्त करें। इसमें जमीन मालिक कोई रोक टोक बाधा व्यवधान या आपत्ति नहीं करेंगे।

विविध एवं अपवाद :

1. भवन निर्माण कार्य के पूरा होने पर तथा विकासकर्ता के हिस्से के हस्तांतरण विकासकर्ता के नामित/नामितों जैसे पहले कहा जा चुका है, कर दिया जाय। जमीन मालिक एवं विकासकर्ता के पास अपने अपने क्षेत्र पर ही उनका दखल होगा।
2. जमीन मालिक एवं विकासकर्ता ने इस एकरारनामा को विशुद्ध रूप से व्यक्ति से व्यक्ति आधार पर जारी किया है तथा इसमें वर्णित कोई भी बात का यह अर्थ कदापि नहीं होगा कि उनके जरिए विकासकर्ता एवं जमीन मालिक के बीच किसी तरह की साझेदारी या संयुक्त उद्यम की स्थापना हुई है न ही जमीन मालिक एवं विकासकर्ता को एक साथ व्यक्तियों का संगठन बनाया हुआ जाना जाएगा।
3. यह कि एकरारनामा पांच प्रतियों में तैयार किए जा रहे हैं, जिसकी एक प्रति विकासकर्ता एवं एक-एक प्रति प्रत्येक जमीन मालिक के पास रहेगा।
4. इस एकरारनामा की बंधेज एवं शर्तें, निर्धारित मापदंड एवं प्रतिज्ञाएँ इस निर्माण योजना की संहलियत के लिहाज से दोनों पक्षों की आपसी सहमति से बदले या रद्द किए जा सकेंगे।

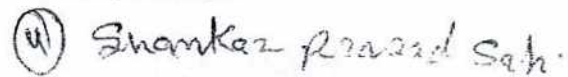
① 

② 



③ 

Authorised under Notaries Act-1956
Notary Rules-1956

④ 

Anish Kumar
Notary Public
No. 12/1998
Delhi

5. दोनों पक्षों द्वारा एक-दूसरे को दी जानेवाली 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 जायेगा।
6. विकासकर्ता के मार्फत आए नामित या खरीददार अपने-अपने इकाई-फलैटों का निर्माण विकासकर्ता के बीच हुए करार एवं सहमति के आधार पर करायेंगे, जिसमें जमीन मालिक की किसी तरह की कोई भागीदारी या जवाबदेही न तो सीधे न ही विकासकर्ता के माध्यम से होगी।
7. विकासकर्ता को दिये गये उपरोक्त अधिकार एवं शक्तियाँ इस एकरारनामा के जारी रहने तक प्रभावी होगी। जमीन मालिक और विकासकर्ता प्रस्तावित भवन का निर्माण हर प्रकार से पूरा हो जाने के बाद उक्त भवन के संयुक्त सुविधाओं एवं क्षेत्रों का नियंत्रण, प्रबंधन व प्रशासन, फ्लैट मालिकों और/या उनके वासियों द्वारा उन सुविधाओं एवं क्षेत्रों के उचित रख-रखाव एवं प्रबंध के निमित्त की जानेवाली सोसायटी या कंपनी को सौंप देंगे।
8. विकासकर्ता एवं जमीन मालिकों के बीच यह समझौता हुआ कि विकासकर्ता भवन निर्माण कार्य नक्शा पास होने के 36 महीनों में पूर्ण कर देंगे। अगर विकासकर्ता भवन निर्माण कार्य नक्शा पास होने के 36 महीनों में पूर्ण नहीं कर पाए तो वे सभी जमीन मालिकों को उनके अंश के मूल्य का 10 (दस) प्रतिशत ब्याज प्रति वर्ष की दर से उनके अंश का हस्तांतरण होने तक देंगे।
9. विकासकर्ता एवं जमीन मालिकों के बीच यह भी समझौता हुआ कि अतिरिक्त अंश का भुगतान रूपये 1700/ प्रति वर्ग फीट की दर से लेन या देन करेंगे। अतिरिक्त अंश का भुगतान निर्माण कार्य पूरा होने के 6 (छः) माह पूर्व लेन या देन करेंगे। अतिरिक्त अंश का भुगतान नही होने पर 10 (दस) प्रतिशत ब्याज प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त अंश पर देय होगा।

विवादों का निपटारा :

इसमें वर्णित किन्हीं या सभी पक्षों के बीच उक्त भवन निर्माण एवं इस एकरारनामों के किसी या सभी शर्तों या उपबंधों पर मत-भिन्नता या विवाद होने या किसी प्रकार अधिकार हनन

- ① 
- ② 
- ③ 
- ④ 



Mrs. Neel Manth Developers
Proprietor
12/12/16

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 विवाद निपटारा अधिनियम 1996 (Arbitration and Conciliation Act-1996) या उसमें समय-समय पर किये जाने वाले संशोधनों/पुर्नअधिनियमों के तहत होगा।

न्यायिक क्षेत्राधिकार :

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

जमीन मालिक का आवंटन :

पूर्ण निर्मित फ्लैटों का सुपर बिल्टअप एरिया 1800x4= कुल 7200 वर्गफीट सभी जमीन मालिक को जमीन के एवज में दिया जाएगा तथा फ्लैटों की संख्या के बराबर पार्किंग स्पेस दिया जाएगा।

फ्लैट सुपर बिल्टअप एरिया

जमीन मालिक का हिस्सा

1800 वर्गफीट

प्रथम पक्ष संख्या-1 का हिस्सा

1800 वर्गफीट

प्रथम पक्ष संख्या-2 का हिस्सा

1800 वर्गफीट

प्रथम पक्ष संख्या-3 का हिस्सा

1800 वर्गफीट

प्रथम पक्ष संख्या-4 का हिस्सा

विकासकर्ता का आवंटन :

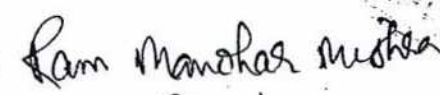
कुल निर्मित भाग में से सुपर बिल्टअप एरिया 7200 वर्गफीट जो जमीन मालिक को देना है, को घटाने के बाद सारा विकासकर्ता को निर्माण खर्च एवं उनके लाभ के रूप में दिया जाएगा।

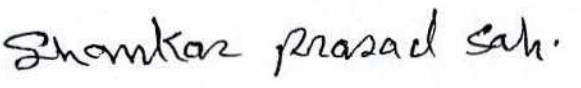
12 DEC 2016


① 

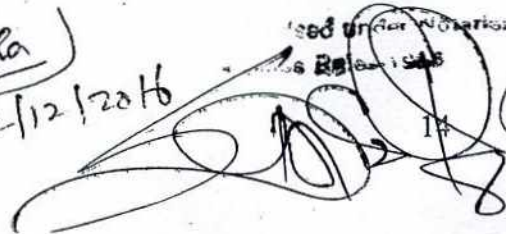



② 

③ 

④ 


12/12/2016



⑤ 
12/12/2016 Proprietor

तृतीय अनुसूची

नवनिर्मित बहुमंजिली इमारत/फ्लैट के निमित्त निर्देश :

संयुक्त (सार्वजनिक) क्षेत्र एवं सुविधाएँ:-

1. बीम एवं कॉलम, खंभे, मुख्य दीवारें, कॉरीडोर, लॉबी सीढ़ियों के रास्ते स्टेयर-लॉबी/लैंडिंग, पंपहाउस, बिजली मीटर स्थल, भवन का निकास प्रवेश द्वार एवं अन्य क्षेत्र जो संयुक्त (सार्वजनिक) उपयोग के निमित्त बने हो।
2. संयुक्त सेवाएँ तथा नाली का निर्माण।
3. पानी पंप, लिफ्ट जेनेरेटर, ट्रांसफॉर्मर, फायर सिस्टम, वाटर हार्वैस्टिंग, डक्ट एवं सभी यंत्र उपकरण जो संयुक्त उपयोग हेतु निर्मित भवन में लगाए गए हों।
4. ग्राउंड फ्लोर में संयुक्त उपयोग के लिए दरबान का कमरा, शौचालय व बाथरूम।
5. छत के ऊपर के टंकी व हौज।
6. विकासकर्ता भवन में भूकंपरोधी उपायों का इस्तेमाल करेंगे जिससे भवन की सुरक्षा हो सके।
7. विकासकर्ता भवन में आकाशिय बिजली (Thundering) से बचाव हेतु तड़ित चालक का उपयोग करेंगे।

फ्लैट के निर्माण का विस्तृत विवरण :

1. पानी का प्रबंध - ट्यूबवेल, बोरिंग एवं उपरी टंकी का पानी चढ़ाने के प्रबंध सहित जो आर0एम0ए0 की अनुमति के अनुसार हो।
2. प्रबलित सीमेंट कंक्रीट।
3. आई0एस0आई बढ़िया क्वालिटी का सीमेंट निर्माण कार्य हेतु
4. आई0एस0आई0 या समकक्ष स्टील।
5. फ्लैट का फर्श 2'X2' का विट्रीफायड टाइल्स/ मार्बल।
6. कोटा स्टोन लॉबी एवं सीढ़ी

12 DEC 2016



①

[Signature]

②

Ram Manohar Mishra
[Signature] 12/12/2016

15

③ जीता देवी
④ Shankar Prasad
M/s Neel Kanth Developers
⑤ *[Signature]*

7. आई0एस0आई0 या समकक्ष लिफ्ट (6 व्यक्ति वाला ओटिस/कोने कंपनी का)।
8. सभी कमरों में कंसिल्ड कॉपर वायरिंग, फैंसी आई0एस0आई0 स्वीच सहित।
9. बाथरूम जिसमें 7 फीट ऊँचाई तक सेरामिक टाइल्स तथा अच्छी क्वालिटी का सैनिटरी फिटिंग तथा गीजर के लिए प्रावधान।
10. रसोईघर आधुनिक डिजाईन का/ Green Marbal Top/stain Steel/2 fit tiles.
11. सुरक्षा प्रहरी का कमरा, पंप, ऊपरी टंकी एवं 24 घंटे पानी सप्लाई।
12. भीतर दीवारों पर POP/ बाहरी दीवारों पर Weather Coat.
13. ISI फ्लश डोर एवं लकड़ी चौखट
14. एल्युमिनियम फ्रेम/ग्लास एवं ग्रील खिड़की में।

चतुर्थ अनुसूची

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 निकास का स्थान।
2. चापानल, पानी का पम्प, सबसे ऊपरी छत की पानी की टंकी।
3. बिजली सप्लाई के लिए की गई वायरिंग, मीटर तथा अन्य सामान (व्यक्तिगत फ्लैटों में लगाये गए बिजली फिटिंग को छोड़कर) जेनरेटर तथा जेनरेटर का कमरा।
4. जल निकास की नालियाँ, मलवहन प्रणाली तथा वर्षा जल निकास के पाईप लाईन।
5. पूरी जमीन के बाहर की चहारदिवारी, नए भवन का बाहरी दीवार (चारों तरफ) तथा मुख्य द्वार।
6. नए भवन का ऐसा भाग या उसमें स्थापित ऐसे सामान जिसका सामूहिक उपयोग हो परन्तु व्यक्तिगत फ्लैट, कार पार्किंग की जगह को छोड़कर।

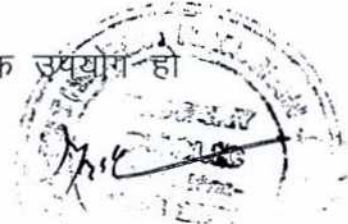
12 DEC 2016

①

[Signature]

③

जगत देवी



Authorised under Section 188
Municipal Corporation

②

Ram Manohar Mishra

④

Shankar Prasad Sah
M/s Neel Kanth Developers

12-11-2016

16

12-11-2016

पंचम अनुसूची :

सम्मिलित खर्च :

1. पूरे नवनिर्मित भवन के प्रशासन रख-रखाव का खर्च सामूहिक जगहों में स्थित पार्ट-पूजा, उपस्कर उप साधन इत्यादि के बदलने का खर्च समय-समय पर पूरे भवन के बाहरी एवं सामूहिक जगहों के रंग-रोगन, लिपाई-पुताई, चाहरदीवारी की मरम्मत, नालियों की सफाई, पाईप वगैरह के बदलने का खर्च, पानी के मोटर के रख-रखाव का खर्च, जेनरेटर में लगने वाले तेल एवं मरम्मत का खर्च या ऐसे सभी खर्च जो पूरे भवन के ऊपर आता हो सभी मिलकर वहन करेंगे।
2. भवन की साफ-सफाई, सामूहिक स्थानों की रोशनी इत्यादि में जो खर्च होगा, चौकीदार या सुरक्षा प्रहरी, बिजली मिस्त्री एवं सफाई कर्मचारी का तनखाह इत्यादि को मिलकर देना होगा।
3. पूरे भवन की देखभाल के लिए नियुक्त मैनेजर, क्लर्क, चपरासी चौकीदार या सुरक्षा प्रहरी, प्लम्बर, बिजली मिस्त्री एवं सफाई कर्मचारी का तनखाह इत्यादि को मिलकर देना होगा।
4. सामूहिक व्यावहार में आने वाले सभी मशीन एवं कल-पूजा के मरम्मत तथा उसको चालू हालत में रखने में जो खर्च होगा उसे भी सभी को सम्मिलित रूप से देना होगा।
5. कम्प, आग इत्यादि अन्य दुर्घटनाओं से भवन की सुरक्षा के लिए उसकी बीमा कराई जाएगी, जिसके प्रीमियम का भार सब मिलकर वहन करेंगे। भवन में रहने वाले लोग अपने-अपने हिस्से के फ्लैट के लिए अलग-अलग बिजली का मीटर रखेंगे एवं उसकी बिल की अदायगी स्वयं करेंगे। किन्तु भवन के सामूहिक स्थानों में लगे बिजली पर उठने वाले बिल की अदायगी सामूहिक होगी।
6. भविष्य में होल्डिंग टैक्स, मणिगुजारी या बीमा संबंधित कोई भी विवाद या राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/राँची नगर निगम, राँची या किसी अन्य सरकारी महकमों में होने वाले विवाद तथा उस पर होने वाले खर्च का भार भी सामूहिक होगी।

छठी अनुसूची

1. सभी इच्छुक खरीददार नवनिर्मित बहुमंजिला भवन में प्राप्त सभी सुविधाओं तथा सतत एवं प्रकट सुविधाओं आदि के समान हकदार होंगे।

①

Amishra

②

जीता देवी

③

Ram Manohar Mishra

17

Shankar Prasad

Miss Neel Kanth Development

12/11/16