



Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : eede94bd958781af05c4

Receipt Date : 03-Apr-2024 03:37:52 pm

Receipt Amount : 50/-

Amount In Words : Fifty Rupees Only

Token Number : 202400042147

Office Name : SRO - Ranchi

Document Type : Development Agreement

Payee Name : S K Constructions Through Its Partner
Sheo Shankar Singh (Vendee)

GRN Number : 2401469837



-: For Office Use :-

रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1998 परिशिष्ट 4 नियम 21/27
के अधिन भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1999 की अनुसूची
1 या 1 क स०..... के अधिन यथावत स्टाम्प
सहित या स्टाम्प शुल्क से विमुक्त या स्टाम्प शुल्क
अपेक्षित नहीं।

निबंधन पदाधिकारी

05/04/2024

S.K. CONSTRUCTION

5/4/24

Partner

S.K. CONSTRUCTION

Mohu

5/4/24

Vijay Mohan Raju

Mohu

Partner

प्राप्त पश्चात् जो भूमि घोटाखा एवं खासतौर पर लीज की सूची में वर्णित है वह दर्ज नहीं है

सम्पत्ति का मूल्य - Development Agreement
मुद्रांक - 50/-
T.D.S. -

ASHU
Advocate
Enrollment No - 156/2008
MAR

मार्ग दर्शिका पंजी से मिलाया गया
जमीन का दर/डी० 29734 13-22 (Comm)
कच्चा कमान का दर/वर्ग फीट.....
पक्का कमान का दर/वर्ग फीट.....
फ्लैट का दर/वर्ग फीट.....

05/04
T
12
M
K
Vijay Mohan Raju

विकास कार्य एकरारनामा (Development Agreement)

यह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 05 अप्रैल 2024 ई० को इस प्रकार सम्पन्न होता है:-

लेख्यकारीगण का नाम :- (1) विजय मोहन राजु (VIJAY MOHAN RAJU) जन्मतिथि-24.12.1973, पिता स्व० राम प्यारे सिन्हा, दादा-स्व० स्व० बुधन सिंह, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-नौकरी, निवास स्थान पटेल नगर हटिया, थाना-जगरनाथपुर, जिला-रांची, राज्य-झारखण्ड, पिन-834003, वो (2) शिव शंकर सिंह (SHEO SHANKAR SINGH) जन्मतिथि-12.08.1960, पिता स्व० राम आयोध्या सिंह, दादा-स्व० राम यतन सिंह, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान 290/सी, अशोक नगर, थाना-अरगोड़ा, जिला-राँची, राज्य-झारखण्ड, पिन-834002 वो (3) कामेश दीपक (KAMESH DEEPAK) जन्मतिथि-18.05.1973, पिता कृष्णदेव सिंह, दादा-स्व० राम दास सिंह, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान स्थाई निवास ग्राम+पो०-केवरा, थाना-पुनपुन, जिला-पटना, राज्य-बिहार, पिन-800003 वर्तमान पता फ्लैट नं०-202, एस०के० इन्वलेव, अमेठिया नगर, पोस्ट वो थाना-नामकुम, जिला-राँची, राज्य-झारखण्ड, पिन-834010, भारतीय नागरिक।

1. UID-XXXX XXXX 6392, PAN-AEQPR7522C, Mobile No.- 9507675245
 2. UID- XXXX XXXX 7329, PAN-AJQPS9130A, Mobile No.- 9431355499
 3. UID- XXXX XXXX 8622, PAN-AFZPD0525M, Mobile No.- 7870494299
- जिन्हें आगे प्रथम पक्ष/जमीन मालिक कहा जाएगा।

गैर मजकूरवा प्रतिबंधित सूचि से

खाता 216 फ्लॉट 853

का मिलाया गया दर्ज नहीं किया

भूउत्पन्न एवं भूमि में दर्ज नहीं है।

05/04/24

S.K. CONSTRUCTION

Partner

Partner

Partner

5/4/24

ASHUTOSH I
rolment No - 1

अंगुष्ठ	
तर्जनी	
मध्यमा	
अनामिका	
कनिष्ठा	

Mishra

ASHUTOSH K U
rolment No - 156

अंगुष्ठ	
तर्जनी	
मध्यमा	
अनामिका	
कनिष्ठा	

Omendra Singh

Mishra

Vijay Mohan Raju

S.K. CONSTRUCTION

Mishra
Partner

5/4/2024

S.K. CONSTRUCTION
Omendra Singh
Partner

एवम्

2. लेख्यधारी का नाम :- एस.के. कंस्ट्रक्शन (S. K. Construction) पेन नं० (ABYFS2030D), पार्टनरशिप फर्म कार्यालय 290/सी, अशोक नगर, थाना-अरगोड़ा, जिला-राँची द्वारा पार्टनर (1) शिव शंकर सिंह (SHEO SHANKAR SINGH) जन्मतिथि-12.08.1960, पिता स्व० राम आयोध्या सिंह, दादा-स्व० राम यतन सिंह, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान 290/सी, अशोक नगर, थाना-अरगोड़ा, जिला-राँची, राज्य-झारखण्ड, पिन-834002 वो (2) कामेश दीपक (KAMESH DEEPAK) जन्मतिथि-18.05.1973, पिता कृष्णदेव सिंह, दादा-स्व० राम दास सिंह, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान स्थाई निवास ग्राम+पो०-केवरा, थाना-पुनपुन, जिला-पटना, राज्य-बिहार, पिन-800003 वर्तमान पता फ्लैट नं०-202, एस०के० इन्क्लेव, अमेठिया नगर, पोस्ट वो थाना-नामकुम, जिला-राँची, राज्य-झारखण्ड, पिन-834010, भारतीय नागरिक।

1. UID-XXXX XXXX 7329, Mobile No.- 9431355499

2. UID- XXXX XXXX 8622, Mobile No.- 7870494299

जिन्हे आगे डेवलपर/भवन निर्माता/प्रमोटर/विकासक/विकासकर्ता इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच संपादित किया जा रहा है।

3. लेख्य प्रकार :- विकास कार्य हेतु एकरारनामा।

4. सम्पत्ति का विवरण :- मवाजी रकबा 13.22 डिसमिल भूमि स्वत्व, कायमी, रैयती, खरीदगी, अपना-अपना हक वो हिस्सा जमीन है, वाके मौजा- हेसाग, थाना - जगरनाथपुर, थाना नं०-247, जिला - राँची, वार्ड सं० 51, होल्डिंग सं० 0540004503000A2, 0540009593000Z0 जो जिला अवर निबंधन पदाधिकारी, राँची कार्यालय से संबंधित है, जिसका पूर्ण विवरण निम्न प्रकार से है :-

खाता नं०	प्लॉट नं०	सब प्लॉट नं०	रकबा
216	856	856/ए.	6.61 डिसमिल
216	856	856/बी	6.61 डिसमिल
कुल रकबा			13.22 डिसमिल

नोट :- जिसका पूर्ण विवरण प्रथम अनुसूची में अंकित है।

संदर्भ

विदित हो कि उपरोक्त वर्णित खाता नं० 216 की भूमि रिविजनल सर्वे खतियान में वकास्त मालिक नाम लगान पाने वाला जमीन्दार अवधेश कुमार शहाए के नाम से दर्ज है तथा जमीन्दार उन्मूलन के पश्चात् उक्त जमीन रैयती हुआ।

यह भी विदित हो कि उपरोक्त वर्णित भूमि को रामलखन साहु वो सीताराम साहु ने बाल किशुन साहु से सन् 1959 ई० में केवाला रजिस्ट्री द्वारा खरीदकर हासिल किये थे, जिसका खरीदगी पट्टा सं० 2747, बुक सं० 1, भौलुम सं० 24, पेज सं० 201 से 204 तक,

Regin
Moham
Vijay
Mukherjee

SK CONSTRUCTION
Partner
5/4/2024
Partner
SK CONSTRUCTION

वर्ष 1959 ई० जो सदर रजिस्ट्री ऑफिस रांची में निबंधित है तथा सीताराम साहु ने अपने हिस्से की जमीन को रामलखन साहु को रजिस्ट्री बाजीदावा कर दिये, जिसका बुक सं० 1, भौलुम सं० 21, पेज सं० 75 से 77 तक, दस्तावेज सं० 2425, सन् 1962 ई० है, इसके बाद रामलखन साहु का देहान्त हो गया।

विदित हो कि रामलखन साहु के पुत्र श्री बब्बन प्रसाद उपरोक्त वर्णित भूमि का उत्तराधिकारी हुए तथा बब्बन प्रसाद उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक दखलकार रहते हुए, एक निबंधित बिक्रय पत्र के द्वारा श्री ललित बिहारी श्रीवास्तव पिता स्व० रामाकान्त श्रीवास्तव को बिक्री कर दिये, जिसका बुक सं० 1, भौलुम सं० 25, पेज सं० 114 से 118, सिरियल सं० 7176, दस्तावेज सं० 6783, दिनांक 11.07.1986 ई० है जो सदर रजिस्ट्री ऑफिस रांची में निबंधित है।

विदित हो कि श्री ललित बिहारी श्रीवास्तव खरीदगी के पश्चात् उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक दखलकार रहते हुए, एक निबंधित बिक्रय पत्र के द्वारा विजय मोहन राजु (जमीन मालिक सं० 1) पिता स्व० राम प्यारे सिन्हा को बिक्री कर दिये, जिसका बुक सं० 1, भौलुम सं० 647, पेज सं० 239 से 258 तक, दस्तावेज सं० 17481/15043, दिनांक 28.06.2010 ई० है जो जिला अवर निबंधन कार्यालय राँची में निबंधित है।

यह भी विदित हो कि खरीदगी के पश्चात् विजय मोहन राजु अपने नाम से अंचल कार्यालय, नामकुम से दाखिल खारिज करवा लिये, जिसका दाखिल खारिज वाद सं०-1700 आर 27/2010-11 है, तथा अंचल कार्यालय नामकुम के पंजी-II के भोलुम नं०-27, पेज नं० 54 में विजय मोहन राजु के नाम पर जमाबंदी कायम है और लगान का भुगतान कर अद्यतन लगान रसीद प्राप्त करते चले आ रहे हैं तथा राँची नगर निगम से होल्डिंग भी करवा लिये हैं जिसका होल्डिंग नं०-0540009593000Z0 वार्ड सं० 51 है एवं होल्डिंग टैक्स का भुगतान करते चले आ रहे हैं।

विदित हो कि उपरोक्त वर्णित खाता नं० 216 की भूमि रिविजनल सर्वे खतियान में वकास्त मालिक नाम लगान पाने वाला जमीन्दार अवधेश कुमार शहाए के नाम से दर्ज है तथा जमीन्दार उन्मूलन के पश्चात् उक्त जमीन रैयती हुआ।

यह भी विदित हो कि उपरोक्त वर्णित भूमि को रामलखन साहु वो सीताराम साहु ने बाल किशुन साहु से सन् 1959 ई० में केवाला रजिस्ट्री द्वारा खरीदकर हासिल किये थे, जिसका खरीदगी पट्टा सं० 2747, बुक सं० 1, भौलुम सं० 24, पेज सं० 201 से 204 तक, वर्ष 1959 ई० जो सदर रजिस्ट्री ऑफिस रांची में निबंधित है तथा सीताराम साहु ने अपने हिस्से की जमीन को रामलखन साहु को रजिस्ट्री बाजीदावा कर दिये, जिसका बुक सं० 1, भौलुम सं० 21, पेज सं० 75 से 77 तक, दस्तावेज सं० 2425, सन् 1962 ई० है, इसके बाद रामलखन साहु का देहान्त हो गया।

विदित हो कि रामलखन साहु के पुत्र श्री बब्बन प्रसाद उपरोक्त वर्णित भूमि का उत्तराधिकारी हुए तथा बब्बन प्रसाद उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक दखलकार रहते हुए, एक निबंधित बिक्रय पत्र के द्वारा श्री राजेन्द्र कुमार पिता ब्रज किशोर प्रसाद को बिक्री कर दिये, जिसका बुक सं० 1, भौलुम सं० 26, पेज सं० 235 से 240, दस्तावेज सं० 6782, दिनांक 03.01.1989 ई० है जो सदर रजिस्ट्री ऑफिस रांची में निबंधित है।

Ujjay Mohan Raju

Ujjay Mohan Raju

S.K. CONSTRUCTION
Partner
5/4/24

विदित हो कि श्री राजेन्द्र कुमार खरीदगी के पश्चात् उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक दखलकार रहते हुए, एक निबंधित बिक्रय पत्र के द्वारा श्रीमति रीता सहाय पति श्री विनय कुमार को बिक्री कर दिये, जिसका बुक सं० 1, भौलुम सं० 377, पेज सं० 113 से 136 तक, दस्तावेज सं० 9902, दिनांक 05.07.2006 ई० है जो जिला अवर निबंधन कार्यालय राँची में निबंधित है।

यह भी विदित हो कि श्रीमति रीता सहाय एवं विजय मोहन राजू पिता स्व० राम प्यारे सिन्हा के साथ उक्त वर्णित जमीन खरीद-बिक्री हेतू एकरारनामा सम्पन्न हुआ था जिसके एवज में विजय मोहन राजू ने श्रीमति रीता सहाय को 8,50,000/- रूपयां भुगतान कर चुके थे। किसी कारणवश उक्त जमीन का रजिस्ट्री अपने नाम पर न कराकर शिव शंकर सिंह पिता स्व० राम आयोध्या सिंह एवं कामेश दीपक पिता कृष्णदेव सिंह के नाम पर सम्पन्न करवा दिये। इसमें विजय मोहन राजू को कोई आपत्ति नहीं है।

विदित हो कि श्रीमति रीता सहाय खरीदगी के पश्चात् उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक दखलकार रहते हुए, एक निबंधित बिक्रय पत्र के द्वारा शिव शंकर सिंह (जमीन मालिक सं० 2) पिता स्व० राम आयोध्या सिंह एवं कामेश दीपक (जमीन मालिक सं० 3) पिता कृष्णदेव सिंह को बिक्री कर दिये, जिसका बुक सं० 1, भौलुम सं० 27, पेज सं० 1 से 106 तक, दस्तावेज सं० 317/252, दिनांक 24.01.2017 ई० है जो जिला अवर निबंधन कार्यालय राँची में निबंधित है।

यह भी विदित हो कि खरीदगी के पश्चात् शिव शंकर सिंह वो कामेश दीपक अपने नाम से अंचल कार्यालय, नामकुम से दाखिल खारिज करवा लिये, जिसका दाखिल खारिज वाद सं०-508 आर 27/2017-2018 है, तथा अंचल कार्यालय नामकुम के पंजी-II के भोलुम नं०-36, पेज नं० 96, में शिव शंकर सिंह वो कामेश दीपक के नाम पर जमाबंदी कायम है और लगान का भुगतान कर अद्यतन लगान रसीद प्राप्त करते चले आ रहे हैं तथा राँची नगर निगम से होल्डिंग भी करवा लिये हैं जिसका होल्डिंग नं०-0540004503000A2 वार्ड सं० 51 है एवं होल्डिंग टैक्स का भुगतान करते चले आ रहे हैं।

विदित हो कि तीनों जमीन मालिक अपनी-अपनी खरीदगी भूमि को एक चाहरदिवारी के अन्तर्गत एक युनिट के रूप में संगठित करके उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण दखलकार होकर आज दिनांक को एस.के. कंस्ट्रक्शन (S. K. Construction) के साथ बहुमंजिली भवन बनवाने के लिये यह एकरारनामा करते हैं जो हर दृष्टिकोण से उचित एवं न्यायसंगत है।

इस तरह प्रथम पक्ष उक्त भूमि के मालिक एवं स्वामी हैं एवं उसपर शांतिपूर्वक काबिज वो दखलकार चले आ रहे हैं एवम् चूंकि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के अनुरोध पर जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी उपरोक्त भूमि को विकास करने की अनुमति दी कि विकासकर्ता उपरोक्त भूमि पर R.M.C. द्वारा नक्शा पास कराके उक्त जमीन पर बहुमंजिली आवासीय भवन बनाए।

एवम् चूंकि जमीन मालिक द्वारा अपनी उपरोक्त जमीन उन्हें विकास हेतु सौंपने के बदले विकासकर्ता ने जमीन मालिक को चव-निर्मित फ्लैट/युनिट का हिस्सा (जिस मालिकाना आवंटन के नाम से जाना जाएगा) देना स्वीकार किया। उक्त निर्मित भवन का बाकी हिस्सा विकासकर्ता के आवंटन के नाम से जाना जाएगा ताकि वे अपनी शर्तों पर अपने मनचाहे संभावित ग्राहकों का चयन करने एवं

Ujjay Mohan Raju
Partner
S.K. CONSTRUCTION
5/4/24
Partner
S.K. CONSTRUCTION

बिक्री करने के लिए स्वतंत्र होंगे तथा इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

अतः जमीन मालिक की प्रथम अनुसूची में दर्शायी गई भूमि पर विकासकर्ता द्वारा नए 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।

- i. जमीन मालिक/प्रथम पक्ष :- का तात्पर्य (1) विजय मोहन राजु (VIJAY MOHAN RAJU) जन्मतिथि-24.12.1973, पिता स्व० राम प्यारे सिन्हा, दादा-स्व० स्व० बुधन सिंह, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-नौकरी, निवास स्थान पटेल नगर हटिया, थाना-जगरनाथपुर, जिला-राँची, राज्य-झारखण्ड, पिन-834003, वो (2) शिव शंकर सिंह (SHEO SHANKAR SINGH) जन्मतिथि-12.08.1960, पिता स्व० राम आयोध्या सिंह, दादा-स्व० राम यतन सिंह, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान 290/सी, अशोक नगर, थाना-अरगोड़ा, जिला-राँची, राज्य-झारखण्ड, पिन-834002 वो (3) कामेश दीपक (KAMESH DEEPAK) जन्मतिथि-18.05.1973, पिता कृष्णदेव सिंह, दादा-स्व० राम दास सिंह, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान स्थाई निवास ग्राम+पो०-केवरा, थाना-पुनपुन, जिला-पटना, राज्य-बिहार, पिन-800003 वर्तमान पता फ्लैट नं०-202, एस०के० इन्वलेव, अमेठिया नगर, पोस्ट वो थाना-नामकुम, जिला-राँची, राज्य-झारखण्ड, पिन-834010, भारतीय नागरिक वो उनके वारिस वो उत्तराधिकारी से होगा।
- ii. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष :- का तात्पर्य एस.के. कंस्ट्रक्शन (S. K. Construction) पेन नं० (ABYFS2030D), पार्टनरशिप फर्म कार्यालय 290/सी, अशोक नगर, थाना-अरगोड़ा, जिला-राँची द्वारा पार्टनर (1) शिव शंकर सिंह (SHEO SHANKAR SINGH) जन्मतिथि-12.08.1960, पिता स्व० राम आयोध्या सिंह, दादा-स्व० राम यतन सिंह, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान 290/सी, अशोक नगर, थाना-अरगोड़ा, जिला-राँची, राज्य-झारखण्ड, पिन-834002 वो (2) कामेश दीपक (KAMESH DEEPAK) जन्मतिथि-18.05.1973, पिता कृष्णदेव सिंह, दादा-स्व० राम दास सिंह, श्रेणी-सामान्य (छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 से अनाच्छादित), पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान स्थाई निवास ग्राम+पो०-केवरा, थाना-पुनपुन, जिला-पटना, राज्य-बिहार, पिन-800003 वर्तमान पता फ्लैट नं०-202, एस०के० इन्वलेव, अमेठिया नगर, पोस्ट वो थाना-नामकुम, जिला-राँची, राज्य-झारखण्ड, पिन-834010, भारतीय नागरिक तथा उनके विधिक प्रतिनिधि एवं निष्पादक से होगा।

Vijay Mohan Raju

M

S.K. CONSTRUCTION Partner

S.K. CONSTRUCTION Partner 5/4/24

S.K. CONSTRUCTION Partner

- iii. भवन :- का तात्पर्य प्रथम अनुसूची में वर्णित भूमि पर बनने वाली नई आवासीय बहुमंजिली ईमारत (तथा जो राँची नगर निगम, राँची द्वारा पारित नक्शा के अनुसार ही बनेगा, जिसका नाम तृषा इन्क्लेव (Trisha Enclave) होगा।
- iv. फ्लैट/युनिट:- का तात्पर्य नव-निर्मित भवन के अलग-अलग भागों से होगा जो आवासीय उपयोग के लिए बनेंगे जिसका स्वतंत्र उपयोग किया जा सकता है।
- v. गाड़ी रखने की जगह :- का तात्पर्य नव-निर्मित आवासीय बहुमंजिली ईमारत के सतह तल्ला/बेसमेंट तल्ला में गाड़ी रखने की जगह (उक्त भवन में रहने वालों एवं मालिकों के कार या स्कूटर रखने के लिए सुरक्षित जगह) से होगा।
- vi. सामूहिक सुविधा :- का तात्पर्य नव-निर्मित भवन में दी गई ऐसी सुविधाओं जो उसमें रहने वालों की सुख-सुविधा, सुरक्षा से कोरिडोर व भवन की देख-भाल के लिए निश्चित जगह सुरक्षाकर्मी का कमरा, जेनरेटर का कमरा, पम्प रूम लिफ्ट व्यवस्था आदि जिनका विस्तृत ब्यौरा चतुर्थ अनुसूची में दर्शाया गया है, से होगा।
- vii. संयुक्त खर्च:- का तात्पर्य उन खर्चों से हैं बिजली, पानी की आपूर्ति, सुरक्षा प्रहरी की तनखाह, सलाना कर एवम सामूहिक होल्डिंग टैक्स आदि में आएँगे। चूंकि यह खर्च उस भवन में रहने वाली सभी परिवारों के निमित्त एवम् आवश्यक सुविधा हेतु होगा, इसलिए इसमें सभी परिवारों को अपना अनुपातिक अंश देना होगा तथा इसे सविस्तार से पंचम अनुसूची में दर्शाया गया है।
- viii. मालिकाना आवंटन :- बिल्डर द्वारा एक बहुमंजिला भवन में जमीन मालिक का हिस्सा को सविस्तार से द्वितीय अनुसूची के खण्ड (क) में दर्शाया गया है।
- ix. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष आवंटन :- का तात्पर्य नव-निर्मित भवन जिसका मालिकाना आवंटन को छोड़कर बाकी बचे हिस्से अर्थात् फ्लैट भाग से होगा, द्वितीय अनुसूची के खण्ड-ख में सविस्तार वर्णन किया गया है तथा जिसे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा तय की गयी कीमत पर क्रेतागण को विक्रय किया जा सकता है।
- x. सुपर बिल्ट-अप-एरिया :- का तात्पर्य प्रत्येक फ्लैट/युनिट के कारपेट एरिया, के साथ दीवार का क्षेत्र वो कॉरीडोर बालकोनी, सीढ़ी, प्रहरी कमरा, जेनरेटर कमरा, सामूहिक क्षेत्र इत्यादि का कुल क्षेत्र का आनुपातिक क्षेत्र जोड़ने के बाद जो क्षेत्रफल आयेगा उससे है।
- xi. एकवचन/बहुवचन शब्दों में विभेद होने पर :- जहाँ भी किसी शब्द का प्रयोग एकवचन में हुआ हो उसे बहुवचन में, तथा बहुवचन में प्रयुक्त शब्द का एकवचन में भी समझा जाए।

(2) यह करार आज से ही प्रभावी हैं।

Vijay Mohan Raju

[Handwritten signature]

S.K. CONSTRUCTION
M. S. K. CONSTRUCTION
5/4/24

[Handwritten signature]

(3) विकासकर्ता द्वारा जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को आश्वस्त किया जा रहा है तथा घोषित किया जाता है कि :-

- i. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष/द्वितीय पक्ष प्रथम अनुसूची में दर्ज भूमि पर राँची नगर निगम, राँची द्वारा अनुमोदित नक्शा के अनुसार तथा इस करार की तृतीय अनुसूची में दिए गए विनिर्देशों के अनुसार आवासीय बहुमंजिली ईमारत का निर्माण करेंगे।
- ii. उपरोक्त भवन में खण्ड/तलों/फ्लैट/युनिट की संख्या स्वीकृत नक्शों के अनुसार होगी।
- iii. उक्त आवासीय बहुमंजिली ईमारत को, जिसमें आवासीय फ्लैट/युनिट, गाड़ी रखने की जगह आदि सम्मिलित हैं, को बनाने का पूरा खर्च विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष वहन करेंगे तथा उसके लिए होनेवाले खर्च का प्रबंध उन्हें अपने स्तर से ही करना होगा इसके लिए विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष चाहे बैंक से कर्ज लें, या विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपने आवंटन के हिस्से के हस्तांतरण के एवज में इच्छुक खरीदारों से अग्रिम राशि या किस्तों की वसूली करें इसमें जमीन मालिक/प्रथम पक्षों को कोई आपत्ति नहीं होगी।
- iv. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष विकास कार्यों की देख-रेख का खर्च भी स्वयं करेंगे।
- v. उक्त भूखण्ड को डेवलपमेंट करने अर्थात् नक्शा, निर्माण कार्य इत्यादि किसी प्रकार का कार्य के लिए सारे व्यय विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष ही कर रहे हैं। नक्शा तथा निर्माण का गुणवत्ता सम्बंधित सारी जवाबदेही भी विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष की होगी। कार्यकुशलता तथा निर्माण हेतु उपयोग किये गये निर्माण सामग्रियों का गुणवत्ता वो उसके सही प्रयोग की सारी जवाबदेही भी विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष की होगी। विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष इन सारी बातों के लिए हर प्रकार से तथा सर्वदा भूखण्ड मालिक को क्षतिरहित तथा दायित्वरहित रखेंगे।
- vi. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष राँची नगर निगम, राँची में उपरोक्त भवन का नक्शा जमीन मालिक/प्रथम पक्ष की सहमति से जमा करेंगे। अगर संशोधन की आवश्यकता हो तो संशोधित नक्शा भी जमीन मालिक/प्रथम पक्ष की सहमति से विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपना खर्च तथा उद्यम से बनवाकर राँची नगर निगम, राँची से स्वीकृत करवायेंगे। बिना स्वीकृत नक्शा का अथवा स्वीकृत नक्शा का उल्लंघन कर विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष संबंधित भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य नहीं करेंगे। निर्माण हेतु विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष राँची नगर निगम, तथा अन्य सारे कार्यालयों द्वारा प्रचलित सारे नियमावलियों को अनुबंधों का पूर्णतः ध्यान में रखेंगे और उसका पूरा तथा सही अनुपालन करेंगे।
- vii. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष आवंटन के फ्लैट/युनिट तथा कार पार्किंग की जगह की बिक्री हेतु इच्छुक खरीदारों को आमंत्रित करने के लिए विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष दैनिक पत्रों में विज्ञापन देकर या अन्य तरीकों से प्रचार-प्रसार कर सकते हैं। इच्छुक खरीदारों के साथ अपनी शर्तों पर तथा

Rajju

Mohan

Ujjay

M

Partner

5/4/24

Partner

Partner

अपने द्वारा तय किये गये कीमत पर विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष विक्रय करायेंगे एवं अपने आवंटन के फ्लैट को खरीददार को निबंधित बिक्री भी कर सकते हैं तथा इसमें जमीन मालिक/प्रथम पक्षों को कोई आपत्ति नहीं होगी।

viii. यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष उक्त भूमि पर आवासीय बहुमंजिली ईमारत का निर्माण कार्य भवन निर्माण हेतु नक्शा पारित तत्पश्चात 36 (छत्तीस) महीनों के अन्दर पूरा कर देंगे, तथा कार्य को पूरा करने के लिए 06 (छह) माह का ग्रेस पीरियड भी दिया जायगा।

ix. उक्त आवासीय बहुमंजिली ईमारत के संपूर्ण रूप से बन जाने के बाद विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का पूर्ण से बना-बनाया तथा बिना असुविधा परिवार के साथ रहने का उपयोगी भाग, (जो मालिकाना आवंटन के नाम से द्वितीय अनुसूची के खण्ड-क में दर्ज है) पर उपयोग प्रमाण पत्र के साथ दखल दे देंगे।

x. जमीन मालिक/प्रथम पक्ष भवन निर्माण के दौरान उसके कार्य एवं उसकी प्रगति का समय-समय पर निरीक्षण कर सकते हैं।

4. जमीन मालिक/प्रथम पक्ष द्वारा विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को आश्वस्त किया जा रहा है तथा यह घोषित किया जा रहा है कि :-

i. जमीन मालिक/प्रथम पक्ष ने प्रथम अनुसूची में दर्ज भूमि पर उसके विकास के लिए विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को दखल कब्जा दे देंगे है और अब विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष जमीन को उपरोक्त शर्तों पर विकास करने के लिए स्वतंत्र हैं।

ii. जमीन मालिक/प्रथम पक्ष इस एकरारनामा पर हस्ताक्षर के तुरंत बाद भूखण्ड संबंधित सारे कागजात का छायाप्रति को विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को दे देंगे और मूल से मिलान करवायेंगे ताकि उक्त छायाप्रतियाँ भवन के नक्शे को स्वीकृति के समय राँची नगर निगम, के समक्ष पेश किया जा सके एवं लोन के लिए बैंक के समक्ष भी प्रस्तुत करेंगे।

iii. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष जरूरत महसूस करने पर भवन के नक्शा में आवश्यक फेरबदल करेंगे जिसपर भूखण्ड के मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगा बशर्ते राँची नगर निगम, की सहमति ले जी जाय।

iv. यह कि निर्माण कार्य के दौरान बिजली या पानी या अन्य किसी भी कारण की गयी सारे खर्च का वहन विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष शत-प्रतिशत करेंगे।

v. यह कि भूखण्ड पर निर्माण कार्य राँची 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/द्वितीय पक्ष को ही दण्ड तथा उसके संबंध में सारे खर्च एवं कानूनी कारवाई करना होगा और इसमें जमीन मालिक/प्रथम पक्ष की कोई भी जवाबदेही नहीं होगी।

vi. अब विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष उक्त जमीन पर आवासीय बहुमंजिली ईमारत बनाने के लिए इंजिनियर, आर्किटेक्ट, राज मिस्त्री, कुली, रेजा, ठेकेदार, प्लंबर, बिजली मिस्त्री, मैनेजर, स्टाफ, दरबान इत्यादि अपने खर्च और अपनी

Vijay Mohan Raju

S.K. CONSTRUCTION
Partner
5/4/24

शर्तों पर रख सकते हैं इसमें जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।

vii. हरेक इच्छुक खरीददार नव-निर्मित आवासीय बहुमंजिली ईमारत में अपने हिस्से के फ्लैट/युनिट/कार पार्किंग के स्थान का उनके नाम हस्तांतरण के पश्चात् उसपर उन्हें दखल मिल जाने पर पूरे भवन के रख-रखाव एवं सुरक्षा पर होने वाले खर्च का अनुपातिक खर्च वहन करेंगे। उसी प्रकार जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को भी अपने हिस्से के फ्लैट/युनिट आदि के रख-रखाव एवं उसपर होने वाले खर्च तथा संपूर्ण भवन के रख-रखाव एवं सुरक्षा पर होने वाले खर्च को इच्छुक खरीददारों जैसे ही अनुपातिक खर्च का वहन करेंगे।

viii. विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा इन अनुबंधों का शर्तों का सही वो पूर्ण परिपालन करने का विकास की जा रही भूमि पर विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के स्टॉफ वगैरह के आने-जाने, समान लाने ले जाने के लिए गाड़ियों के आने-जाने एवं प्रस्तावित आवासीय बहुमंजिली ईमारत के निर्माण के समय इच्छुक खरीददारों के आने-जाने में जमीन मालिक/प्रथम पक्ष किसी प्रकार का व्यवधान नहीं डालेंगे तथा वे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर निर्माण कार्य करने देंगे।

ix. उक्त सम्पत्ति जमीन मालिक/प्रथम पक्ष की अपनी सम्पत्ति है तथा उसे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के साथ यह करार करने का पूरा अधिकार है।

(5) जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष दोनों सम्मिलित रूप से यह घोषणा करते हैं कि:-

i. दोनों पक्ष एक दूसरे के विश्वासी बने रहेंगे तथा उपयुक्त विकास कार्य तथा आवासीय बहुमंजिली ईमारत का निर्माण समय पर पूरा हो इसके लिए हमेशा एक दूसरे को सहयोग देते रहेंगे।

ii. जमीन मालिक/प्रथम पक्ष ने प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी भूमि से संबंधित सभी दस्तावेजों की फोटो कॉपी विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को दे दी है तथा वे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को यह आश्वासन देते हैं कि जब भी विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष या कोई इच्छुक खरीददार उक्त मुल दस्तावेजों को देखना चाहे उनके अनुरोध पर जमीन का मुल दस्तावेज दिखायेंगे तथा उसका छायाप्रति उपलब्ध करायेंगे।

iii. इस एकरारनामा में जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का सही-सही पता दर्ज है तथा उस पते पर यदि कोई भी पत्र या सूचना निबंधित डाक द्वारा उन्हें भेजी जाय तो ऐसा समझा जाएगा कि वह सूचना उन्हें प्राप्त हो गयी है।

iv. यह कि जमीन मालिक/प्रथम पक्ष अपने हिस्से/शेयर में मिलने वाले फ्लैट/युनिट के संबंध में केन्द्र सरकार या राज्य सरकार के द्वारा लगाये जाने वाले सभी तरह के करों (टैक्स) यानि GST, Income Tax, Capital Gain आदि का वहन स्वयं करेंगे इसके लिए द्वितीय पक्ष उत्तरदायी नहीं होगा और ना ही वहन करेंगे, चाहे वे अपने हिस्से/शेयर में मिलने वाले फ्लैट/युनिट को स्वयं रखें या बिक्री करें।

Rajiv
Mohan
Vijay

M.M.M.

S.K. CONSTRUCTION
S.K. CONSTRUCTION
Partner
Partner
5/4/24

धारा (1) विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के अधिकार व शक्तियाँ

- (1) जमीन मालिक/प्रथम पक्ष इसके माध्यम से उपरोक्त प्रावधानों/उद्देश्यों के आलोक में प्रकटतः यह अनुमति देते व अधिकृत करते हैं जो प्रस्तावित भवन के इस एकरारनामे के अनुरूप निर्माण पूरा होने तक अधिमान्य हैं, कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के पास संपूर्ण स्वामित्व, शक्ति और अधिकार होगा ताकि वे प्रस्तावित भवन का निर्माण करें जिसमें विभिन्न मापों एवं मानकों वाले एकाधिक फ्लैट/युनिट इकाईयों का निर्माण राँची नगर निगम, द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार अपने खर्च, उद्यम, नियंत्रण, प्रबंधन एवं जवाबदेही के अंतर्गत करें।
- (2) जमीन मालिक/प्रथम पक्ष विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को अनुमति देते और अधिकृत करते हैं कि वे अपने हिस्से के पार्किंग एवं अन्य सार्वजनिक स्थानों व सुविधाओं सहित फ्लैट/युनिट के विक्रय हेतु समाचार पत्रों में विज्ञापन दें, अपने मनोवांछित इच्छुक खरीददारों के साथ अपनी शर्तों व मूल्य पर विक्रय हेतु कार्य करें तथा उसके एवज में बयाना राशि लें। निबंधित बिक्री दलिल/लीज का निष्पादन कर सकते हैं।
- (3) विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष/द्वितीय पक्ष को यह अधिकार होगा कि उक्त 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 ठेकेदार, 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 और नियुक्त करें, साथ ही उन्हें यह भी अधिकार होगा कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष उनके द्वारा काम पर लगाए गए या नियुक्त कामगारों को जब कभी आवश्यक जान पड़े निलंबित करें या बर्खास्त या कार्यमुक्त करें।

धारा (2) विविध एवं उपवाद

- (1) भवन-निर्माण कार्य के पूरा होने पर तथा विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के हिस्से के हस्तांतरण विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के नामित/नामितों, जैसे पहले कहा जा चुका है, न कर दिया जाए विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के पास सिर्फ उनके क्षेत्र पर ही उनका दखल होगा, तथापि यह कि ऐसे दखल में रहते हुए भी जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को यह अधिकार होगा कि अपने-अपने क्षेत्र में एक दूसरे को अन्य किसी रोक - व्यवधान पहुंचाए बिना कार्य करने के अधिकार होंगे।
- (2) 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।
- (3) निर्माण किया जाने वाला भवन एक आधुनिक अपार्टमेंट होगा जिसमें आधुनिक सुविधाएं यथा टाईल्सयुक्त फर्श, अल्यूमिनियम की खिड़कियाँ आदि जिनका वर्णन आगे तृतीय अनुसूची में किया गया है, होगी, जिसमें सामग्रियों का प्रयोग विकासकर्ता योग्य अभियंता की सलाह मशवरे से करेंगे।

Vijay Mohan Raju

S.K. CONSTRUCTION
Partner
5/4/24
S.K. CONSTRUCTION
Partner

- (4) विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के मार्फत आए नामित या खरीददार अपने अपने ईकाई/फ्लैट/युनिट का निर्माण विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के माध्यम से अपने खर्च पर, विशुद्ध रूप से अपने एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के बीच हुए करार एवं सहमति के आधार पर कराएँगे।
- (5) विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का दिए गए उपरोक्त सारे अधिकार एवं शक्तियाँ, इस एकरारनामों के जारी रहने का प्रभावी होंगी।
- (6) इस एकरारनामों में वर्णित प्रत्येक वाचा (प्रतिज्ञाएँ) दूसरे के आलोक में एवं उसके मद्देनजर होंगी।
- (7) जमीन मालिक/प्रथम पक्ष और विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष या विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष, प्रस्तावीत भवन का निर्माण हर प्रकार से पूरा हो जाने के बाद, सार्वजनिक (संयुक्त) सुविधाओं एवं क्षेत्रों की सुरक्षा एवं उनके रख रखाव के निमित्त एक योजना बनाएँगे, तथा उस योजना के नियमों-उपनियमों के अनुसार उस भवन के फ्लैटियर से सेवा शुल्क वसुलेंगे। उक्त फ्लैट/युनिटों का निर्माण पूरा हो जाने एवं उनके मालिकों का उनका हस्तांतरण कर देने के बाद उक्त भवन के संयुक्त सुविधाओं एवं क्षेत्रों का नियंत्रण, प्रबंधन व प्रशासन, फ्लैट/युनिट मालिकों और/या उनके फ्लैटियर द्वारा उन सुविधाओं एवं क्षेत्रों के उचित रखरखाव एवं प्रबंध के निमित्त गठित की जानेवाली सोसायटी को सौंप देंगे

धारा (3) विवादों का निपटारा

इसमें वर्णित किन्हीं या सभी पक्षों के बीच उक्त 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 मध्यस्थ अधिनियम 1996 या उसमें समय समय पर किये जाने वाले संशोधनों/पुनर्अधिनियम के तहत होगा।

धारा (4) न्यायिक क्षेत्राधिकार

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

प्रथम अनुसूची

(विकसित की जाने वाली जमीन का विवरण)

सम्पत्ति का विवरण :- मवाजी रकबा 13.22 डिसमिल भूमि स्वत्व, कायमी, रैयती, खरीदगी, अपना-अपना हक वो हिस्सा जमीन है, वाके मौजा- हेसाग, थाना - जगरनाथपुर, थाना नं0-247, जिला - रांची, वार्ड सं0 51, होल्डिंग सं0 0540004503000A2, 0540009593000Z0 जो जिला अवर निबंधन पदाधिकारी, राँची कार्यालय से संबंधित है, जिसका पूर्ण विवरण निम्न प्रकार से है :-

खाता नं0	प्लॉट नं0	सब प्लॉट नं0	रकबा
216	856	856/ए.	6.61 डिसमिल
216	856	856/बी	6.61 डिसमिल
		कुल रकबा	13.22 डिसमिल

Vijay Mohan Raju

Mull

S.K. CONSTRUCTION
Partner
5/4/24

S.K. CONSTRUCTION
Partner

नोट :- रकबा तेरह दशमलव दो दो डिसमिल भूमि का विकास हेतु एकरारनामा होता है :-

चौहद्दी

उत्तर :- रास्ता
दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नम्बर-853
पुरब :- सब प्लॉट नम्बर-856/सी
पश्चिम :- ग्रामीण रास्ता

नोट :- निबंधन हेतु भूमि का सरकारी मूल्य :- 1,01,76,000/- (एक करोड़ एक लाख छिहत्तर हजार) रूपया मात्र।

द्वितीय अनुसूची (प्रस्तावित आवासीय बहुमंजिली ईमारत में आवंटन) खण्ड (क)

जमीन मालिक/प्रथम पक्ष का आवंटन

सभी तरह से पूर्ण फ्लैट/युनिट और/या फ्लोर स्पेस में से बिल्डर द्वारा आवासीय बहुमंजिली ईमारत में फ्लैट/युनिट तथा पार्किंग स्पेस तथा आनुपातिक अविभाज्य भूमि में F.A.R का सुपर बिल्ट अप एरिया जमीन मालिक का देंगे जो निम्न प्रकार होगा :-


(1) जमीन मालिक संख्या-1 विजय मोहन राजु का बिक्रय पत्र में जमीन 2880 वर्गफीट यानि 4 कट्टा है लेकिन वास्तविक दखल कब्जा 2810 वर्गफीट है इसलिए रांची नगर निगम से जो भी FAR प्राप्त होगा उसी अनुपात में 2810 वर्गफीट का 40% के लिए FAR के अनुसार प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के प्रथम तल्ला में आगे की तरफ एवं द्वितीय तल्ला में पीछे की तरफ सुपर बिल्ट अप एरिया हिस्सा दिया जायगा, चूंकि फ्लैट एक युनिट के रूप में प्राप्त होगा इसलिए जमीन मालिक संख्या-1 विजय मोहन राजु को देने वाला हिस्सा कम या ज्यादा होता है इसलिए कमी होने वाले हिस्से के लिए विकासकर्ता जमीन मालिक को को 3500/- रूपया प्रति वर्गफीट के दर से नक्शा पास होने के 8 (आठ) माह के अन्दर दे देंगे तथा पार्किंग के लिए 1,50,000/- का भुगतान करेंगे। यह समयोजन प्रथम तल्ला पर ही होगा।

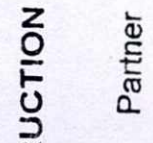
(2) जमीन मालिक संख्या-(2) शिव शंकर सिंह (3) कामेश दीपक का 2880 वर्गफीट है इसलिए रांची नगर निगम से जो भी FAR प्राप्त होगा उसी अनुपात में 2880 वर्गफीट का 40% के लिए FAR के अनुसार प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के अन्य तल्ला में सुपर बिल्ट अप एरिया हिस्सा दिया जायगा, चूंकि फ्लैट एक युनिट के रूप में प्राप्त होगा इसलिए जमीन मालिक संख्या-(2) शिव शंकर सिंह (3) कामेश दीपक को देने वाला हिस्सा यदि कम या ज्यादा होता है तो उसी अनुपात में जमीन मालिक/विकासकर्ता एक दुसरे को 3500/- रूपया प्रति वर्गफीट के दर से नक्शा पास होने के 8 (आठ) माह के अन्दर दे देंगे तथा पार्किंग के लिए 1,50,000/- का भुगतान करेंगे। यह समयोजन प्रथम तल्ला पर ही होगा।

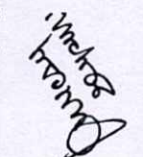
इस बाबत नक्शा पास होने के तुरंत बाद एक नोटराईज्ड हिस्सा बंटवारा एकरारनामा (Share Distribution Agreement) पक्षकार कर लेंगे इस आधार पर दोनो पक्ष अपने-अपने हिस्से में मिले संपत्ति (फ्लैट/युनिट) को बिक्री कर सकेंगे, इसके लिए अलग से कोई पावर ऑफ अटॉर्नी की आवश्यकता नहीं होगी।

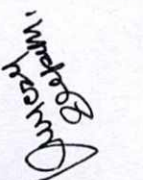
Vijay Mohan Raju



S.K. CONSTRUCTION

Partner

S.K. CONSTRUCTION

Partner





5/4/24

यह कि आवासीय बहुमंजिली ईमारत निर्माण हेतु नक्शा पास होने के एक माह के अन्दर बंटवारा एकरारनामा (Share Distribution Agreement) पक्षकारों के द्वारा किया जायगा जब तक बंटवारा एकरारनामा (Share Distribution Agreement) नहीं होगा तब तक विकासकर्ता लेख्य भूमि का बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं करेंगे।

नोट :- प्रत्येक फ्लैट के साथ एक पार्किंग दिया जायगा

खण्ड (ख)

विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का आवंटन

जमीन मालिक/प्रथम पक्ष के आवंटन के बाद बचा शेष फ्लैट/युनिट तथा पार्किंग स्पेस तथा अनुपातिक, अविभाज्य भूमि का हिस्सा तथा सम्मिलित सुविधा एवं सामूहिक हिस्से का भी अनुपातिक भाग उपयोग के लिए विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का होगा, जिसे वे इच्छुक खरीददारों को बेचने, उसका सौदा करने तथा उस मद में उसकी कीमत पाने के पूरा हकदार होंगे।

तृतीय अनुसूची

नव-निर्मित आवासीय बहुमंजिली ईमारत के निमित्त निर्देश संयुक्त (सार्वजनिक) क्षेत्र एवं सुविधाएँ

1. बिम एवं कॉलम, खंभे, मुख्य दीवारें, बाहरी दीवारें, कॉरीडोर, लॉबी, सीढ़िया, सीढ़ियों के रास्ते, स्टेयर-लॉबी/लैंडिंग, पंपहाउस, बिजली मीटर रूम, भवन का निकास - प्रवेश द्वार एवं अन्य क्षेत्र जो संयुक्त (सार्वजनिक) उपयोग के निमित्त बनें हों।
2. संयुक्त सेवाएँ यथा नाली का निर्माण।
3. पंप मोटर, पाईप, डक्ट एवं सभी यंत्र-उपकरण जो संयुक्त उपयोग के निमित्त भवन में लगाए गए हों।
4. ग्राउण्ड फ्लोर में संयुक्त उपयोग के लिए दरबान का कमरा।
5. छत के उपर के टंकी।

फ्लैट/युनिट के निर्माण का विस्तृत विवरण

The Specification of the Building will be as follows:

1.	Foundation	:	R.C.C. Column (Birla Gold, Lafarge, Ambuja, Konark, Dalmia etc.) both in foundation and plinth and iron rods will be of (ISI Marka). Velectro Streel, Ultra Shakti etc.
2.	Structure	:	R.C.C. Column/Beams/Slabs M 20 concrete (min)

Ujjay Mohan Raja

Mishra

S.K. CONSTRUCTION
Partner
5/4/24
S.K. CONSTRUCTION
Partner

3.	Walls	:	Red Chimney bricks or flyash bricks AAC with cement Plaster (1:6) & 1:4 for 125/75mm thick "walls i.e. external walls will be of 10 inches and internal partitioned wall will be 5 inches as per architect design.
4.	Wall Finish	:	All external walls shall be wall texture painted with 2 coats of waterproof cement based paint over a coat of primer. All internal walls, ceiling shall have finished with wall perish (P.O.P. or wall putty).
5.	Floors	:	Fully Vitrified tiles 2'x2'
6.	Floor in common area	:	Green Marble, Granite in stairs along with stainless steel railing.
7.	Doors	:	External and internal doors of wood frame & Balcony & Toilet, Cement or Marble door frame with flush door
8.	Windows	:	Three track aluminum window integrated M.S. grills duly painted.
9.	Water Arrangement	:	Connection with One Boring with overhead Tank and connected by electric pump and ISI mark PVC Pipe.
10.	Toilets	:	Flooring in anti skid tiles and dado in ceramic tile up to height of 7' 0".
11.	Sanitary Fittings	:	All CP. fittings of jaguar /hindware etc.
12.	Kitchen	:	Marble granite platform with ceramic tiles dado up to 36" height of kitchen. Stainless sink in kitchen. One geyser point.
13.	Electrical	:	Wire (R.R. Kabel, Polycab, Havels, HPL) Switches of Legrand/Anchor/ISI. Leaving space for provision of additional points.
14.	Generator &	:	Generator and Lift of standard quality ISI

Ujjay Mohan Raju

Mullu
5/4/24

S.K. CONSTRUCTION
Partner

S.K. CONSTRUCTION
Partner

S.K. CONSTRUCTION
Partner

	Lift	mark.
15.	Exterior Finishing	: Cable through conceal condition from the terrace for T.V. antenna drawing room M. B. Room.
16.	Grill on Stair	: Grill will be installed on ground floor staircase.

Note:- Arrangement for Drainage, Sewerage and rain water harvesting pipe lines should be made as per RMC norms.

नोट :- विकासकर्ता अपने अभियंता/मैकेनिक के दिशानिर्देशों के अनुसार उपरोक्त कंडिका में एवं उपरोक्त सामग्री/सामग्रियों में बदलाव कर सकते हैं।

चतुर्थ अनुसूची

(सामूहिक सुविधा)

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

1. कॉरीडोर, लॉबी, सीढ़ी से उतरने या चढ़ने की जगह (लैंडिंग) लिफ्ट प्रवेश या निकास का स्थान।
2. पम्प एवं उसकी जगह, गाड़ियों एवं लोगो के आने-जाने का रास्ता (निचले तल्ले के पार्किंग का छोड़कर) अतिथियों या मुलाकातियों की सवारियों को निश्चित काल तक रखने की जगह (यदि ऐसा प्रबंध हो सका तब) स्टाफ का कमरा, लिफ्ट की जगह, सबों के आने जाने का रास्ता।
3. पानी का पम्प, सबसे उपरी छत की पानी की टंकी।
4. बिजली सप्लाई के लिए की गई वायरिंग, मीटर, तथा अन्य सामान (व्यक्तिगत फ्लैट/युनिट में लगाए गए बिजली फिटिंग को छोड़कर) जेनरेटर तथा जेनरेटर का कमरा।
5. जल निकास की नालियाँ, मलवहन प्रणाली तथा वर्षा का जल निकास के पाईप लाइन।
6. पूरी जमीन के बाहर की चाहरदिवारी, नए भवन का बाहरी दीवार (चारों तरफ) तथा मुख्य द्वार
7. नए भवन का ऐसा भाग या उसमें स्थापित ऐसे सामान जिसका सामूहिक उपयोग हो परन्तु व्यक्तिगत फ्लैट/युनिट, कार पार्किंग की जगह को छोड़कर।

S.K. CONSTRUCTION
 Partner
 5/4/24
 Ujjay Mohan Raju

पंचम अनुसूची

(संयुक्त खर्च)

1. नगरपालिका का होल्डिंग टैक्स, सरकार को दी जाने मालगुजारी इत्यादि सम्मिलित खर्च होगा।
2. भवन में रहने वाले लोग अपने-अपने हिस्से के फ्लैट/युनिट या फ्लैट/युनिट 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।

छठी अनुसूची

1. अभी इच्छुक खरीददार नवनिर्मित आवासीय बहुमंजिली ईमारत में प्राप्त सभी सुविधाओं तथा सतत् एवं प्रकट सुविधाओं इत्यादि के समान हकदार होंगे।
2. उक्त भवन में आने जाने के सभी रास्ते भवन में रहने वाले सभी व्यक्तियों के लिए होंगे जिसका उपयोग इच्छुक 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, 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 भी रंग-रोगन, लिपाई-पुताई, मरम्मत इत्यादि की आवश्यकता होगी, भवन के प्रशासक को कारीगर, मैकेनिक, बिजली, मिस्त्री, प्लंबर इत्यादि से वैसा करवाने का हक होगा तथा इसपर कोई व्यक्ति किसी तरह का व्यवधान नहीं डालेगा।

सातवी अनुसूची

1. यह भी विदित हो कि झारखण्ड राज्य सरकार ने संयुक्त विकास कार्य एकरारनामा के निबंधन/पंजीकरण के संबंध में अधिसूचना जारी की ताकि जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं डेवलपर/विकासकर्ता में किसी भी तरह की भविष्य में होनेवाली कानुनी जटिलता से दोनो पक्षों को बचाया जा सके।
2. यह डेवलपमेन्ट एकरारनामा झारखण्ड अपार्टमेन्ट (फ्लैट/युनिट) स्वामित्व अधिनियम 2011 के धारा 5 (1) के प्रावधान के तहत प्रथम पक्ष/जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं डेवलपर/विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के बीच निष्पादित किया जा रहा है एवं दोनो पक्ष इस एकरारनामा के प्रावधान को मानने के लिये बाध्य हैं।
3. यह भी विदित हो कि प्रथम पक्ष/जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं डेवलपर/विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के बीच इस बात के लिए सहमति बनी

Mohan Raju

Vijay

Mudhu
5/4/24

S.K. CONSTRUCTION
Partner

S.K. CONSTRUCTION
Partner

S.K. CONSTRUCTION
Partner

है कि इस विकासकार्य एकरारनामा के निबंधन के पश्चात झारखण्ड अपार्टमेंट (फ्लैट/युनिट) स्वामित्व अधिनियम 2011 के उप धारा 2 धारा 5 के तहत दोनो पक्ष अपने-अपने आवंटित फ्लैट/युनिट को बिक्रय एकरारनामा, बिक्रय आदि करने के लिए स्वतंत्र हैं इस डेवलपमेन्ट एकरारनामा के तहत प्रथम पक्ष/जमीन मालिक/प्रथम पक्ष द्वितीय अनुसूची के खण्ड-क के अनुसार बिक्री के लिए स्वतंत्र हैं एवं डेवलपर/विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वितीय अनुसूची के खण्ड-ख के अनुसार बिक्री के लिये स्वतंत्र हैं प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष इस संबंध में एक दूसरे पर किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं करेंगे।

4. यह कि बहुमंजिला भवन निर्माण के लिए रोड़ वाईडनिंग के लिए रांची नगर निगम को दान करने हेतु जमीन मालिकों के द्वारा विकासकर्ता को इस विकास एकरारनामा द्वारा अधिकृत किया जा रहा है।

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 असैनिक 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, भूमि घोटाला, चारा घोटाला आदि से संबंधित नहीं है।

यह भी प्रमाणित किया जाता है कि उक्त विवरणी की जमीन आदिवासी से संबंधित नहीं 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 कैसरे-हिन्द, गैर-मजरुआ आम, गैर-मजरुआ खास, जंगल-झाड़ी की जमीन नहीं है।

यह भी प्रमाणित किया जाता है कि जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता सी0एन0टी0 एक्ट की धारा - 46 बी0 (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।

अतः जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष सोच समझ बुझकर बिना किसी के बहकावे या दबाव में अपने लाभ का विचार करते हुए विकास कार्य एकरारनामा लिखवाकर, पढ वो पढ़वाकर अपने हस्ताक्षर से दो गवाहों के समक्ष सम्पन्न कर आज की तिथि में निबंधित कराते हैं कि समय पर काम आये वो प्रमाण रहे।

Ujjay Mohan Raju

Mulla
5/4/24

S.K. CONSTRUCTION
S.K. CONSTRUCTION
Partner
Partner

गवाह :-

जमीन मालिक / प्रथम पक्ष

1.

Ujjay Mohan Raju
5/4/24

Milki
5/4/24

January
5/4/24

2.

3. *Milki*

MUKHTAR KHAN
S/o Late - IBRAHIM KHAN
HESAG NATIA RAWATI
KARN DON BOSCO School
5/4/24






विकासकर्ता / द्वितीय पक्ष

1.

ASHUTOSH KI
Ac
rollment No - 15

S.K. CONSTRUCTION

Milki
Partner 5/4/24


				
अंगुष्ठ	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठा

S.K. CONSTRUCTION

ASHUTOSH K

rolment No - 1

Partner
5/4/24

				
अंगुष्ठ	तर्जनी	मध्यमा	अनामिका	कनिष्ठा

प्रमाणित किया जाता है कि विक्रेता एवं क्रेता प्रत्येक व्यक्ति जिनका फोटो दस्तावेज में लगा है के बायें हाथ के उंगलियों के निशान मेरे द्वारा मेरे सामने लिया गया है।

Ujjay Mohan Raju
5/4/24

डाफ्टकर्ता :- Adv
05/04/2024
आशुतोष कुमार,
अधिवक्ता, राँची।

ASHUTOSH KUMAR

Advocate

rolment No - 156/2008