1725

INDIA NON JUDICIAL

Government of Jharkhand

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-JH05228951319294P
Certificate Issued Date	:	25-Mar-2017 12:48 PM
Account Reference	:	NONACC (FI)/ jhdopjc07/ DORANDA/ JH-RNC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-JHJHDOPJC07074342117517 93P
Purchased by	:	SHIVAASHISH CONSTRUCTIONS PVT LTD
Description of Document	:	Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
Property Description	:	BUILDER AGREEMENT
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	SHIVAASHISH CONSTRUCTIONS PVT LTD
Second Party	:	VINDESHWAR RAY
Stamp Duty Paid By	:	SHIVAASHISH CONSTRUCTIONS PVT LTD
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	500 (Five Hundred only)

Please write or type below this line

6/4/17

VO 0003251904

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on 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.

विकास एकरारनामा

यह एकरारनामा जमीन विकसित करने हेतु आज दिनांक 6 अप्रैल 2017 ई0 को इस प्रकार रॉची में सम्पन्न हुआ।

लेख्यकारी का नाम व पूरा पता :– श्री बिन्देश्वर राय, आधार सं0 654857047603, पिता–स्व0 देवनारायण राय, जाति–यादव, धर्म–हिन्दू, पेशा–व्यापार, निवास स्थान–अमरावती कॉलोनी चुटिया, पोस्ट व थाना–चुटिया, जिला–रॉची, झारखण्ड पैन–AIGPR2926Q भारतीय नागरिक (जमीन मालिक)

———————— प्रथम पक्ष।

लेख्यधारी का नाम पूरा व पता:– शिवाशीष कॅन्सट्रक्शन्स प्राईवेट लिमिटेड, प्रधान कार्यालय ऑफिस संख्या 406 चतुर्थ तल्ला ईस्टर्न मॉल (पेन्टालून) नियर डंगराटोली चौक थाना–लालपुर जिला–रॉची 834001, द्वारा इसके निदेशक (डाईरेक्टर्स) (1) श्री अंजय मेहता, आधार संख्या 745601047996, पिता–श्री वीरचन्द्र महतो एवं (2) श्रीमति रूबी मेहता आधार संख्या 611169284782, पति–श्री अंजय मेहता, दोनो जाति–कोयरी, दोनो धर्म–हिन्दू, दोनो पेशा–व्यापार, दोनो का निवास स्थान–फ्लैट संख्या 109 शिवाशीष कुँज राजनगर पॉवर हाउस कॉलोनी, पोस्ट–कृष्णापुरी, थाना–चुटिया, जिला–रॉची, झारखण्ड पैन–AAPCS0871H भारतीय नागरिक (डेवेलपर्स)

———————— द्वितीय पक्षगण।

गैर मजरूआ प्रतिबंधित सूचि से
खाता.....126.....प्लॉट.......के....
का मिलान किया। दर्ज नहीं प्र

बिन्देश्वर राय
06/04/17

कनिष्ठ अनामिका मध्यमा तर्जनी अंगूठा

जिला अवर निबंधक
रांची (झारखण्ड)

6/04/2017 —— 10 to 1

Bindeshwar Ray

Late Deo Narayan Ray

Chutia Ranchi

Business

6/4/17

(संदर्भ में जब तक अन्यथा अपेक्षित न हो लेख्यकर्ता एवं लेख्यधारी सदा उनके सभी वारिशगण, वंशज उत्तराधिकारी, विधिक मोख्तार, करपरदाज सभी सम्मिलित समझे जाएँगें।)

विदित हो कि मवाजी कुल रकबा 4.13 डिसमिल या ढाई कट्ठा जमीन हकियत खरीदगी, कायमी व दखली अपना हक व हिस्सा वाके मौजा चुटिया, थाना नं0–211, वार्ड संख्या–13, अंचल–शहर अंचल सदर रॉची, थाना–चुटिया, जिला रॉची में स्थित व जिला निबंधन पदाधिकारी, सह अवर निबंधन पदाधिकारी जिला रॉची झारखण्ड से संबंधित है।

खाता सं0	**प्लॉट सं0**	**सॅब प्लॉट सं0**	**मौजा**	**थाना नं0**	**रकबा।**
154	87	87/पार्ट	चुटिया	211	4.13 डीसमिल।

आर0 एस0 खाता नं0 एक सौ चौवन, आर0 एस0 प्लॉट नं0 सतासी, सॅब प्लॉट संख्या सतासी का भाग, कुल रकबा चार दशमलव एक तीन डिसमिल जमीन को विकसित कर ईमारत बनाने हेतु यह एकरारनामा किया जा रहा है।

विदित हो कि उक्त 4.13 डिसमिल वर्तमान जमीन के वर्तमान मालिक श्री बिन्देश्वर राय ने उक्त जमीन श्री अनोज कुमार पिता स्व0 दयानन्द मिस्त्री से पट्टा संख्या 1639, दिनांक 16–04–2013 ई0 को खरीदकर प्राप्त किया है। साथ ही दाखिल खारीज वाद संख्या 347 आर 27 13–14 ई0 द्वारा दिनांक 22–06–2013 ई0 को अपने नाम में दाखिल खारीज करवा कर रसीद कटवा रहे हैं।

विदित हो कि उक्त जमीन आर0 एस0 खतियान मे हरिनाथ कोयरी वगैरह के नाम से कायमी दर्ज है तथा जमीन के पुर्व मालिक **श्री अनोज कुमार** ने उक्त जमीन शिवचरण महतो पिता स्व0 हरीनाथ कोयरी **(खतियानी रैयत)** के पुत्र रामजतन महतो से पंट्टा संख्या 11914 दिनांक 18–07–2009 ई0 को खरीदकर प्राप्त किया है। जमीन पर प्रथम पक्ष शान्तिपूर्ण दखल कब्जा में रहतें हुए द्वितीय पक्ष **शिवाशीष कन्सट्रक्शन्स प्राईवेट लिमिटेड** को आज दिनांक 06–07–2014 ई0 को एक डेवेलपमेंन्ट एग्रीमेंन्ट के द्वारा अपनी जमीन विकसित कर बहु मंजिला ईमारत बनाने हेतु दे चूके हैं।

यह विदित हो कि जमीन के मालिक उक्त जमीन खरीदने के बाद उसपर पूरे हक व हिस्से के साथ शांतिपूर्ण रूप से दखल कब्जा में चले आ रहे हैं।

विदित हो कि जमीन के सभी मालिक व विकासकर्त्ता निम्नलिखित शर्त्तों एवं प्रस्तावों पर पर खुशी खुशी सहमत हुए हैं:-

यह कि विकासकर्त्ता जमीन का विकास (डेवेलपमेंन्ट) करते हुए अपने खर्च से 36 माह व अतिरिक्त 6 माह में बहुमंजिली इमारत पूरा करेंगें। व्यवसायिक/आवासीय बहुमंजिली ईमारत का नाम **"शिव साई वाटिका"** होगा। विकासकर्त्ता अपने द्वारा तैयार एवं प्रथम पक्षगण से सहमति से योजना के मुताबिक रॉची नगर निगम कार्यालय रॉची से अधिकतम एफ0 ए0 आर0 प्राप्त कर चुके हैं। जमीन का विकास, निर्माण एवं मालिकाना आबंटन को छोडकर, जमीन के आनुपातिक हिस्से, फलैट के हस्तांतरण बिकी (विकासकर्त्ता केवल अपने हिस्से को) संबंधी सभी अनिवार्य कार्य विकासकर्त्ता के द्वारा पूरा किया जाएगा। जमीन मालिक उक्त कार्य के लिए किसी तरह का खर्च वहन नहीं करेंगें। विकासकर्त्ता उपरोक्त प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत को रॉची नगर निगम कार्यालय रॉची के नियम के अनुरूप बनाएँगें इसकी सारी जिम्मेवारी विकासकर्त्ता की होगी अतः यह विकास एकरारनामा जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता के मध्य निम्नलिखित शर्तों पर किया जा रहा है:-

खण्ड-1-परिभाषा

1.1 जमीन मालिक का अर्थ है -

1.1 जमीन मालिक का अर्थ है - **श्री बिन्देश्वर राय** पिता-स्व0 देवनारायण राय, रकबा 4.13 डिसमिल मौजा चुटिया, थाना नं0-211, थाना-चुटिया, जिला-रॉची स्थित आर0 एस0 प्लॉट सं0 87, सॅब प्लॉट सं0 87/पार्ट का भाग, खाता संख्या 154 रकबा 4.13 डीसमिल के मालिक जिसे सिड्यूल-ए में दर्शाया गया है, जिसमें उनके निष्पादनकर्त्ता, प्रशासक, प्रतिनिधि, वारिस, उत्तराधिकारी सभी सम्मिलित माने जाएँगें।

1.2 विकासकर्त्ता का अर्थ है :- **शिवाशीष कन्सट्रक्शन्स प्राईवेट लिमिटेड** प्रधान कार्यालय ऑफिस संख्या 406 ईस्टर्न मॉल (पेन्टालून) नियर डंगराटोली चौक, थाना-लालपुर जिला-रॉची 834001 इसके दोनो डाईरेक्टर **(1) श्री अंजय मेहता** पिता-श्री वीरचन्द्र महतो एवं **(2) श्रीमति रूबी मेहता** पति-श्री अंजय मेहता, हैं जिसमें निष्पादनकर्त्ता, प्रशासक, प्रतिनिधि, वारिस, उत्तराधिकारी सभी सम्मिलित माने जाएँगें।

1.3 भू-सम्पत्ती से तात्पर्य 4.13 डिसमिल या 2.5 कट्ठा (1800 वर्गफीट) जमीन का वह भाग जो सिड्यूल-ए (प्रथम सिड्यूल) में वर्णित है एवं नक्शा मे दशार्या गया है।

1.4 भवन का तात्पर्य है - रॉची म्युनिसिपल कॉरपोरेशन रॉची द्वारा पारित नक्शा के आधार पर उक्त जमीन पर बननेवाली बहुमंजिली भवनों से है।

1.5 आवासीय फ्लैटस का तात्पर्य-वह सुपर बिल्टअप एरिया जिसमें कार्यालय, शयनकक्ष, लिविंग रूम, प्रसाधन रसोईघर, बरामदा,/बालकनी इत्यादी जो पूर्णरूपेन द्वितीय सिड्यूल में वर्णित है।

1.6 पार्किंग क्षेत्र का अर्थ उस जगह से है, जो मोटरगाडी (कारें), रखने के सुरक्षित रहेगा जो पूर्णरूपेन द्वितीय शिड्यूल में वर्णित है।

1.7 सामूहिक सुविधाः– सामूहिक सुविधा के अन्तर्गत्त कॉरीडोर, हॉल, सीढी, फुटपाथ, सडक सामूहिक प्रसाधन, पम्प रूम, जेनरेटर रूम, ट्यूब वेल, ओवरहेड टैंक, वाटर पम्प्स, मोटर एवं लिफ्ट एवं अन्य सुविधाएँ जो कि पक्षकारों के आपसी सलाह से दिया जाएगा, जो कि भवन की स्थिति के अनुसार आवश्यक होगी तथा भवन के रख रखाव, रंग रोगन, प्रबन्ध भवन के टेरेंस सहित शामिल है। जिसका विस्तृत ब्यौरा तृतीय शिड्यूल में वर्णित है।

1.8 सम्मिलित खर्चः– का तात्पर्य भवन के रख रखाव, मरम्मत, सामूहिक वस्तुओं की बदली करने, तथा सामूहिक सुविधाओं आनुपातिक, नगर निगम सम्पत्ती कर एवं अन्य कर का आनुपातिक कीमत, शुल्क, खर्च से है, जो कि उक्त भवन या जमीन से संबंधित हो या जुडा हो जो पूर्णरूपेण पंचम सिड्यूल में वर्णित है।

1.9 बिकय योग्य क्षेत्रः– से तात्पर्य उक्त भवन में सामूहिक क्षेत्र को छोडकर बाकि बचे क्षेत्र से है जो कि स्वतंत्र उपयोग एवं दखल के लिए है।

1.10 मालिकाना आबंटन अथवा जमीन मालिक का हिस्सा का तात्पर्य उक्त बहुमंजिली निर्मित भवन के 30 (तीस) प्रतिशत निर्मित क्षेत्र, जिसमें आवासीय फ्लैट, पार्किंग स्थल (जो पूर्णतः द्वितीय शिड्यूल में वर्णित है) तथा जिसका निर्माण जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता की सहमति से चतुर्थ शिड्यूल में अंकित शर्तों पर निर्मित किया जाएगा जो कि जमीन के मालिकगण अथवा उनके नामित/नामितों को आबंटित किया जाएगा। जमीन के मालिकगण एवं विकासकर्त्ता के बीच यह भी तय हुआ कि बननेवाले उक्त बहुमंजिली इमारतों में लिफ्ट क्षेत्र, सीढी, ओवरहेड वाटर टैंक, एवं टी0 वी0 डिस एन्टेना लगाने के बाद बचे हुए सम्पूर्ण छत क्षेत्र का अधिकार सामानुपातिक रूप से जमीन के मालिकगण एवं विकासकर्त्ता का है [30 (तीस) प्रतिशत जमीन के मालिकगण का होगा एवं 70 (सत्तर) प्रतिशत विकासकर्त्ता का होगा]।

1.11 विकास कर्त्ता आबंटन से तात्पर्य है–प्रस्ताव के मुताबिक बननवाले उक्त निर्मित बहुमंजिली इमारतों के बिकीयोग्य 70 (सत्तर) प्रतिशत क्षेत्र सुपर बिल्टअप क्षेत्र एवं कार पार्किंग स्थल जो कि विकासकर्त्ता को हिस्से में मिलेगा जिसमें लिफ्ट क्षेत्र, सीढी, ओवरहेड वाटर टैंक, एवं टी0 वी0 डिस एन्टेना एवं 70 (सत्तर) प्रतिशत अविभाज्य जमीन एवं 70 (सत्तर) प्रतिशत बहुमंजिला इमारतों का हिस्सा होगा।

1.12 हस्तांतरण– से तात्पर्य है इच्छुक केताओं के साथ उक्त बहुमंजिली इमारतों के निर्मित क्षेत्र का व्यक्तिगत्त हस्तांतरण, दखल कब्जा सौंपना, यद्पि यह भू–सम्पत्ति के हस्तांतरण संबंधी नियम कानून में वर्णित नहीं हो सकता।

अंदर बन सकता है को नहीं सौपते और यदि नहीं देते हैं तो दो प्रतिशत प्रतिमाह व्याज के साथ लिया जाएगा।

खण्ड IV विकास कर्त्ता के अधिकार:–

1. जमीन के मालिकगण एकरारनामा के अनुसार विकासकर्त्ता को जैसा कि इस एकरारनामा में वर्णित है अपार्टमेंन्ट का खाका बनाने, संरचना बनाने तथा उसे पूरा करने, बिक्री एकरारनामा करने, हस्तांतरण करने एवं रॉची म्युनिसिपल कॉरपोरेशन रॉची के द्वारा पारित नक्शा के अनुरूप अथवा उसमें थोडा बहुत तब्दिली कर या बगैर तब्दिली किए निर्माण करने का पूर्ण अधिकार देते हैं। अगर विकासकर्त्ता स्वीकृत नक्शे को तब्दिली करते हैं तो जमीन के मालिकगण एवं सक्षम पदाधिकारी से अनुमति प्राप्त कर सकते हैं।

2. विकासकर्त्ता रॉची नगर निगम रॉची के नियम तथा कानून के अन्तर्गत नक्शा में यदि आवश्यक हो सुधार कर सकते हैं तथा इसका सारा फीस, जैसे आर्कटिटेक्ट फीस जैसा आवश्यक हो, का वहन करेंगे ताकि उक्त जमीन पर बनाए जानेवाले भवन/भवनों का नक्शा रॉची नगर निगम रॉची से पारित कराया जा सके। जमीन के मालिक रोड वाईडेनिंग के लिए रॉची नगर निगम रॉची के नियम तथा कानून के अनुसार बिना आनाकानी के अपनी जमीन गिफ्ट भी करेंगे।

खण्ड V अपार्टमेंन्ट (विचार विमर्श):–

1. जमीन मालिक के द्वारा उक्त भूमि के स्वत्व स्वामित्व एवं अधिकार से संबंधित कागजातों के अवलोकन एवं जमीन के मालिकगण के द्वारा दिए गए व्यक्तिगत गारन्टी की वे जमीन के बारे में जो भी बताए हैं, सही है तथा उक्त जमीन पर उनका पूरा स्वत्व, स्वामित्व व अधिकार है तथा वे एकरारनामा में प्रवेश करने के अधिकारी हैं उसी के मधे नजर जमीन के मालिकगण विकासकर्त्ता को उक्त भूमि 36 माह व 6 माह के अतिरिक्त समय तक के लिए जो रॉची म्युनिसिपल कॉरपोरेशन रॉची के द्वारा पारित नक्शा के दिन से लागू होगा, उसीके अन्दर उक्त भूमि का व्यवसायिक विकास करने उस पर भवन बनाने एव उसे पूरा करने के लिए अधिकार देते हैं।

क) विकासकर्त्ता अपने स्वयं के खर्चे पर हर प्रकार की आवश्यक अनुमति प्राप्त करेंगे।

ख) विकासकर्त्ता सभी प्रकार के खर्च यथा विकास प्रबन्धन एवं उक्त भूमि पर बननेवाले भवन में मालिकाना आबंटन संरचना निर्माण खर्च का वहन करेंगे।

ग) यदि आनेवाले समय में विकासकर्त्ता को उनके हिस्से का सामान्य मोख्तारनामा (General Power Of Attorney) लेने की आवश्यकता हुई तो जमीन के मालिकगण अवश्य बिना आनाकानी व अविलम्ब दे देंगे जिसे वो किसी भी हालत में खंडित नहीं करेंगे ताकि विकासकर्त्ता अपने हिस्से का खरीद बिकी सुविधानुसार कर सकें। जमीन मालिक भवन निर्माण पूरा होने के बाद अपने हिस्से पर दखल कब्जा लेने के अधिकारी होंगे।

3. विकासकर्त्ता अपने हिस्से के क्षेत्र को किसी भी सरकारी बैंक, सरकारी संस्था, प्राईवेट संस्था प्रईवेट क्षेत्र के बैंक को बंधक रख सकते हैं तथा अन्य स्रोतो से धन उगाही का अधिकार होगा या अपने स्वत्व, अधिकार, हित में जैसा चाहें उपयोग कर सकते हैं परन्तु किसी तरह की जवाबदेही जमीन के मालिकगण की नहीं होगी।

खण्ड VIII आपदा:–

1. विकासकर्त्ता के कार्य के प्रति वचनबद्धता में यदि प्राकृतिक आपदाओं के कारण कोई अस्थायी रूकावट है तो वे इसके लिए विकासकर्त्ता जिम्मेवार नहीं होंगे तथा आपदा के कारण जितने समय तक रूकावट होती है वह क्षम्य एवं माफ होगी।

2. आपदा का अर्थ है बाढ, भूकम्प, हंगामा, युद्ध, आधी, चकवात, तूफान, अन्य व्यवधान, सिविल वार, हडताल, बंद अथवा ऐसी घटनाऍं जिस पर विकासकर्त्ता का कोई वश न हो।

खण्ड IX (विविध):–

1. विकासकर्त्ता के कार्य के प्रति वचनबद्धता में यदि प्राकृतिक आपदाओं के कारण कोई अस्थायी रूकावट है तो वे इसके लिए विकासकर्त्ता जिम्मेवार नहीं होंगे तथा आपदा के कारण जितने समय तक रूकावट होती है वह क्षम्य एवं माफ होगी।

2. आपदा का अर्थ है बाढ, भूकम्प, हंगामा, युद्ध, आधी, चकवात, तूफान, अन्य व्यवधान, सिविल वार, हडताल, बंद अथवा ऐसी घटनाऍं जिस पर विकासकर्त्ता का कोई वश न हो।

खण्ड IX (विविध):–

1. जमीन के मालिकगण एवं विकासकर्त्ता यह एकरारनामा विशुद्ध रूप से ठेके के तौर पर किए हैं, जिसे जमीन के मालिकगण एवं विकासकर्त्ता के बीच साझेदारी नहीं समझा जा सकता है अथवा दोनो का संयुक्त साहसिक प्रयास समझा जा सकता है, परन्तु पक्षकार इसे संस्था के रूप में स्थापित नहीं करेंगे।

2. समय–समय पर विकासकर्त्ता द्वारा उक्त भवन निमार्ण कार्य को सुचारू रूप से करने, तथा फ्लैट, पार्किंग स्थल के दस्तावेजों वगैरह से हस्तांतरण संबंधी, जिसका वर्णन नहीं हो पाया है परन्तु उसकी आवश्यकता हो सकती है, जिसपर जमीन के मालिकगण का हस्ताक्षर आवश्यक होगा, जिसका प्रावधान का जिक नहीं हो पाया है तो वैसी परिस्थिति में जमीन के मालिकगण हर संभव सहयोग बिना आनाकानी के करेंगे।

3. जमीन के मालिकगण वैसे हर कार्य करने के लिए वचनबद्ध हैं, जो जमीन मालिकगण के करने के योग्य हो। जमीन के मालिकगण अतिरिक्त दस्तावेजों एवं अन्य दस्तावेजों के उपर हस्ताक्षर करने के लिए भी वचनबद्ध हैं, बशर्ते कि वैसे दस्तावेजों से जमीन के मालिकगण के अधिकारों का हनन न हो।

घ) उक्त भवन का निर्माण रॉची नगर निगम रॉची से नक्शा पास होने के बाद से 36 महीने एवं 6 माह अतिरिक्त समय में पूरा किया जाएगा।

ड) यदि विकासकर्त्ता निर्धारित समय में उक्त भवन का निमार्ण कर पाने में असमर्थ होते हैं तो सही क्षतिपूर्ति देंगे जो दोनो पक्षों की आपसी बातचीत से तय होगी।

खण्ड VI जमीन मालिकगण / जमीन आबंटनः–

यह कि उक्त भवन में आवासीय क्षेत्र फ्लैट के रूप निर्मित क्षेत्र होगा (जो कि द्वितीय शिडयूल में पूर्णरूपेण वर्णित है) जो कि चतुर्थ शिडयूल में दर्शाए गए संरचनाओं के आधार पर बना होगा तथा जिसपर जमीन के मालिकगण एवं विकासकर्त्ता की आपसी रजामन्दी होगी, जमीन मालिक अथवा उनके नामित / नामितो के नाम से आबंटित करने योग्य होगा।

1. विकासकर्त्ता उक्त बहुमंजिली भवन का निर्माण कार्य अपने खर्च पर पूरा करेंगें तथा जमीन मालिक को उनके हिस्से का फ्लैट, एवं पार्किंग स्थल को चिन्हीत कर चुके हैं।

2. यह कि उक्त भवन में जमीन मालिकगण को पूरे निर्मित क्षेत्र का 30 (तीस) प्रतिशत सुपर बिल्ट अप क्षेत्र हिस्से में मिलेगा बाकि का बचा 70 (सत्तर) प्रतिशत सुपर बिल्ट अप क्षेत्र विकासकर्त्ता के हिस्से का होगा अथवा कमी या अधिक होने पर उस क्षेत्र का मूल्य एक दूसरे को देय होगा।

3. यह कि उक्त भवन मे जमीन के मालिकगण को अपने हिस्से के फ्लैट एवं पार्किंग स्थल जो मालिकाना खण्ड में वर्णित है, को छोडकर बाकि क्षेत्र यथा जमीन या भवन पर किसी तरह का दावा नहीं होगा।

खण्ड VII विकासकर्त्ता / विकासकर्त्ता आबंटनः–

1. विदित हो कि उक्त डेवेलपमेंन्ट एकरारनामा द्वारा कुल 4.13 डिसमिल जमीन लेकर भवन प्लान वाद संख्या BP02/2015/688 दिनांक 26–12–2016 ई0 को पत्रांक 4080 स्वीकृत करा चुके हैं। इस प्रोजेक्ट में तीन ब्लॉक के लिए ब्लॉक ए, ब्लॉक बी, एवं ब्लॉक सी. के रूप में बहुमंजिली ईमारत बनेगा।

2. उपरोक्त तथ्यों के अनुसार उक्त बहुमंजिली भवन जो कि उक्त जमीन पर बनेगा, में खण्ड VI में वर्णित मालिकाना आबंटन को छोडकर, विकासकर्त्ता 70 (सत्तर) प्रतिशत बिकी योग्य क्षेत्र तथा जमीन में आबंटनीय आनुपातिक हिस्सा, सामुहिक हिस्सा एवं सुविधाओं एवं भवन के अन्य सेवाओं में भागीदार होंगे, जिसके लिए विकासकर्त्ता इच्छुक केता (गण) के साथ अपने हिस्से के क्षेत्र का बिकी एकरारनामा करने बिकी हस्तांतरण करने तथा उक्त क्षेत्र के मूल्य लेने के अधिकारी होंगे। पक्षकारों के बीच यह भी तय हुआ कि विकासकर्त्ता को अपने हिस्से के क्षेत्रों को बिकी हेतु एकरारनामा करने एवं बिकी करने के लिए जमीन के मालिकगण से सलाह करने की कतई कोई आवश्यकता नहीं होगी।

1.13 ट्रॉसफरीः– (केता) से तात्पर्य है ऐसे प्राकृतिक एवं न्यायप्रिय व्यक्ति, कम्पनी, संस्था या व्यक्तियों जिन्हें उक्त भवन के किसी क्षेत्र का हस्तांतरण होना होगा।

1.14 सुपर बिल्टअप क्षेत्र का तात्पर्य है फ्लैट का सामूहिक क्षेत्र एवं कारपेट क्षेत्र, दीवाल, बरामदा, बालकनी, कपबोर्ड, तथा सीढी, गार्ड रूम एवं जनरेटर रूम का आनुपातिक हिस्सा से है।

1.15 जहॉ भी किसी शब्द का प्रयोग एकवचन में हुआ हो उसे बहुवचन में तथा बहुवचन में प्रयुक्त शब्द को एकवचन में भी समझा जाए।

1.16 जहॉ भी किसी शब्द का प्रयोग पुलिंग में हुआ हो उसे स्त्रीलिंग में तथा स्त्रीलिंग में प्रयुक्त शब्द को पुलिंग में एवं नपुंसक लिंग में प्रयुक्त शब्द को स्त्रीलिंग एवं पुलिंग में भी समझा जाए।

<u>खण्ड II प्रारम्भ</u>

यह कि इस एकरारनामा के निष्पादन के बाद विकासकर्त्ता सभी प्रकार के प्रयास व अपने स्तर एवं अपने खर्च से सक्षम कार्यालय में नक्शा पास करा चुके है एवं जमीन पर प्रस्तावित भवन का निर्माण कर जमीन मालिकों का हिस्सा 30 प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिक को दे देगें।

<u>खण्ड III योजना</u>

योजना जो कि विकासकर्त्ता के द्वारा तैयार किया जाएगा तथा जिसपर जमीन के मालिकगण पूर्णतः सहमत हैं जो निम्न प्रकार सम्पन्न होता हैः–

1. विकास कर्त्ता उक्त शिडयूल–ए में वर्णित सम्पत्ति पर बननेवाले इमारतों के फलैट बिकी करने के लिए केता (गण) को आमंत्रित करेंगें। विकासकर्त्ता फलैट का निर्माण अन्य सामूहिक उपयोग में आनेवाले भाग तथा सामूहिक सुख सुविधाओं के साथ करेंगें।

2. विकासकर्त्ता यदि आवश्यक समझेंगे, तो वैसे इच्छुक क्रेताओं के साथ विकास कर्त्ता अपने हिस्से का वैसे केता (गण) के साथ एकरारनामा करने के लिए सक्षम रहेंगें। विकासकर्त्ता के नामित के रूप में इच्छुक केतागण जमीन के अखण्डनीय आनुपातिक हिस्सा कय करने के लिए विकासकर्ता के साथ एकरारनामा कर सकेंगे।

3. विकासकर्त्ता द्वारा जमीन के मालिकगण को उक्त भवन में उनके हिस्से का फ्लैट एवं पार्किंग स्थल सौपने के बाद जैसा कि विकास एकरारनामा में वर्णित है वे उसका उपयोग, उपभोग एवं दायित्वों निर्वाह करेंगे।

4, फ्लैटस एवं पार्किंग स्थल जमीन के मालिकगण के हिस्से का एवं इच्छुक केता (गण) का दखल कब्जा मिल जाने के बाद वे सामुहिक खर्च, टैक्स एवं अन्य खर्च जो कि पंचम शिडयूल में वर्णित है विकासकर्त्ता को उस तारीख तक देंगे जिस दिन उनका फ्लैट एवं पार्किंग स्थल पर दखल कब्जा दिया गया तथा यह तब तक देते रहेंगे। जब तक कि विकासकर्त्ता किसी संगठन संस्था जो कि दो माह के

4. विकासकर्त्ता के द्वारा जमीन के मालिकगण के हिस्सों को दखल देने के पश्चात् विकासकर्त्ता प्रथम शिडयूल में वर्णित भूमि पर मालिकाना आबंटन को छोडकर अपने हिस्से के फ्लैट एवं कार पार्किंग स्थल एव आबंटनीय आनुपातिक जमीन का हिस्सा को बिक्री करने के हकदार होंगे।

5. जमीन मालिकगण वैसे हर कार्य करने के लिए वचनबद्ध हैं, जो जमीन मालिकगण के करने योग्य हो। जमीन मालिकगण अतिरिक्त दस्तावेजो एवं अन्य दस्तावेजों के उपर हस्ताक्षर करने के लिए भी वचनबद्ध हैं, बशर्ते कि वैसे दस्तावेजों से जमीन मालिकगण के अधिकारों का हनन न हो। इस एकरारनामा के बाद आवश्यक हुआ तो मालिकगण बिल्डर के हिस्से के फ्लैट का पावर ऑफ एटार्नी विकासकर्त्ता को निश्चित रूप से दे देंगे।

6. विकासकर्त्ता इस विकास एकरारनामा के आधार पर अपने हिस्से का फ्लैट एवं कार पार्किंग स्थल एव आबंटनीय आनुपातिक जमीन का हिस्सा को बिक्री करने के हकदार होंगे इसपर जमीन मालिक सहमत हैं।

7. यह कि इस निबंधित एकरारनामा के द्वारा विकासकर्ता शिड्यूल दो में वर्णित अपने 70 प्रतिशत हिस्से की फ्लैट कार पार्किंग तथा जमीन की बिक्री (हस्तांतरण) करने के लिए विकासकर्ता स्वयं ही ग्राहक या ग्राहकों को अब ढूढेंगें और स्वयं मूल्य का निर्धारण करेंगे तथा इसके बिक्रय के लिए बिक्रयपत्र लिखवाकर मात्र अपने हस्ताक्षर से उसकी रजिस्ट्री निष्पादित करेंगे रजिस्ट्री की सभी कार्यवाई भी करेंगे जैसे जमीन मालिक करते हैं।

8. यह कि विकासकर्ता अपने हिस्से की फ्लैट कार पार्किंग तथा जमीन का देखभाल सम्भाल इत्यादि आज के बाद से मालिक के स्थान पर विकासकर्ता अब जमीन मालिक के प्रतिनिधि के तौर पर स्वयं किया करेंगे।

9. यह कि विकासकर्ता अपने हिस्से के फ्लैट एवं जमीन के संबंध में होनेवाले हर प्रकार के मामले, मुकदमें जिसमें दीवानी, फौजदारी तथा रेवेन्यु इत्यादि के मुकदमों के साथ का कार्य भी शामिल है की पैरवी सभी जगहों (न्यायालयों) में विकासकर्ता जमीन मालिक के प्रतिनिधि के तौर पर अपने ही हस्ताक्षर से अब किया करेंगे।

10. विकासकर्त्ता उक्त भूमि का व्यवसायिक विकास कर सकेंगे तथा विकासकर्त्ता उक्त भवन के निर्माण कार्य को पूरा करने के लिए किसी भी सरकारी बैंक प्राईवेट बैंक व किसी भी प्राईवेट संस्थान या सरकारी संस्थान से कर्ज ले सकेंगे एवं प्रोजेक्ट को फाईनेन्स कराकर प्रोजेक्ट लोन लें सकेंगे जिसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगा।

11. उक्त भवन के निर्माण कार्य के बाद विकासकर्त्ता तथा उनके इच्छुक क्रेता (गण) तथा जमीन के मालिकगण तथा उनके इच्छुक क्रेता (गण) अपने अपने हिस्से का आनुपातिक सामुहिक खर्च एवं टैक्स वगैरह का भुगतान करने के लिए बाध्य होगें।

12. इसके पूर्व उक्त जमीन के संबंध में जमीन के मालिकगण द्वारा कोई विकास एकरारनामा अथवा कोई बिक्री एकरारनामा नहीं किया गया है यदि वैसा कोई एकरारनामा हुआ हो तो इस एकरारनामा के साथ ही रद्द हो जाएगा एवं यह एकरारनामा सभी एकरारनामा को सुपरसिड (Supercede) करेगा।

13. जमीन के मालिकगण आश्वस्त करते हैं कि उक्त जमीन बिल्कुल पाक व साफ है इसमें किसी प्रकार का कोई विवाद, केस मुकदमा, ऋण–भार नही है न ही किसी अन्य व्यक्ति से इस जमीन की बिक्री हेतू कोई एकरारनामा किये हैं और न ही किसी से कोई रूपया ही लिया है एवं सभी ऋण दोषों से मुक्त है। यदि भविष्य में प्रथम शिडयूल में वर्णित जमीन के स्वत्व व अधिकार संबंधी कोई विवाद या कोई कानूनी अडचन होता है तो उसके लिए हर प्रकार से जमीन के मालिकगण ही जिम्मेवार होंगे एवं सभी प्रकार के विवादों का निपटारा जमीन के मालिकगण अपने खर्च व अपने स्तर से ही शीघ्र से शीघ्र करेंगे उसके बीच के समय का गणणा नही होगी। इसके बावजूद यदि किसी व्यक्ति का टाईटल सम्बन्धी कोई दावा निकलेगा तो वैसी परिस्थिति में विकासकर्ता जमीन मालिक के हिस्से से उस दावा की भरपाई कर विवाद को समाप्त कर देंगे।

14. विकासकर्ता यदि प्रोजेक्ट के अगल बगल के अन्य जमीन को विकास हेतु लेते हैं एवं जमीन की खरीद बिक्री करते हैं तो उसमें जमीन मालिक एवं फ्लैट के अन्य केता को कोई आपत्ती नहीं होगी एवं आने जाने के लिए प्रोजेक्ट के रास्ते का इस्तेमाल भी बेरोक टोक करेंगे तो भी जमीन मालिक एवं फ्लैट के अन्य केता को कोई आपत्ती नहीं होगी।

15. जमीन के मालिकगण फ्लैट आनर्स एसोशिएसन अथवा संस्था के सदस्य बनने के लिए वचनबद्ध है, जो कि उक्त भवन में रहनेवाले सदस्यों के द्वारा बनाया जाएगा, एसोशिएसन अथवा संस्था भवन के मरम्मत, रख रखाव आदि कार्य करेगी तथा सभी प्रकार के टैक्स आदि का भुगतान करेगी तथा उक्त संपत्ति से संबंधित सभी प्रकार के बाहरी खर्च फ्लैट मालिकों के द्वारा वसूल करेगी। फ्लैट आनर्स एसोशिएसन शीर्ष बिन्दू पर होगा, जो कि फ्लैट मालिको के शांतिपूर्ण निवास के लिए कार्य करेगी।

16. उक्त भवन का निर्माण 36 महीने एवं छः मोह अतिरिक्त समय में पूरा किया जाएगा, जो कि राँची नगर निगम राँची के नक्शा पास होने व जमीन के मालिकगण के द्वारा विकासकर्त्ता के हिस्से का पावर देने के दिन से प्रभावी व लागू होगा बर्शते कि उपर वर्णित आपदाओं के कारण कार्य में कोई बाधा उत्पन्न न हो।

17. विकासकर्त्ता इस बात पर सहमत हैं कि जमीन के मालिकगण को पूर्ण अधिकार होगा वे उक्त भवन में मालिकाना आबंटन के तहत मिलने वाले जो मालिकाना आबंटन शिडयूल में वर्णित है, अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र का वे जैसा उपयोग, उपभोग, करना चाहें कर सकेगे तथा जैसा ठीक समझें, किसी

भी व्यक्ति, संस्था, संघ, फर्म, कम्पनी, स्वयं सेवक संघ, सहकारी समीति या सरकारी संस्था के साथ हस्तांतरण, सुपुर्दगी, बिक्री आदि करने के लिए पूर्ण स्वतंत्र होंगे, ऐसे शर्तो का निर्धारण जमीन मालिक के द्वारा किया जाएगा।

18. उक्त बहुमंजिली इमारत का नाम **"शिव साई वाटिका"** होगा।

19. जमीन के मालिकगण या उनके नामित/नामितों के सामुहिक सुविधाओं के उपयोग में ठीक उसी प्रकार का हक, स्वत्व एवं अधिकार होगा, जैसा कि विकासकर्त्ता अथवा नामित/नामितों का होगा।

20. जमीन के मालिकगण प्रथम शिड्यूल मे वर्णित जमीन के कागजातों की मूल प्रति दे देंगे।

21. इस एकरारनामा के निबंधन के पश्चात् विकासकर्त्ता प्रथम शिड्यूल में वर्णित जमीन पर बहुमंजिली भवन बनाने हेतु आवश्यक कार्य, योजना, फ्लैटस, पार्किंग स्थल तथा आबंटनीय आनुपातिक जमीन के हिस्से की बिक्री हेतु अग्रीम बुकिंग आदि प्रारम्भ कर देंगे।

22. विकासकर्त्ता नक्शा पारित होने के बाद उक्त बहुमंजिली भवन निर्माण में मालिकाना आबंटन में बिना छेडछाड किए यदि कोई तब्दिली करना चाहें तो जमीन मालिकगण इसमें कोई आपत्ती नहीं करेंगे, बर्शते कि यह रॉची म्युनिसिपल कॉरपोरेशन रॉची के अनुरूप एवं स्वीकार्य हो।

23. जमीन के मालिकगण अन्य फ्लैट मालिको के साथ–साथ, समय–समय पर आनुपातिक आवश्यक फीस नगर निगम/सरकार को चुकाते रहेंगे जैसा कि वे अन्य सम्पत्ति में चुकाऍगे।

24. विकासकर्त्ता उक्त जमीन के एकरारनामा के निष्पादन के दिन रूपया 2,00,000/– (दो लाख) मात्र जमीन के मालिक को दें चुके हैं। यह रूपया 2,00,000/– (दो लाख) मात्र के बदले विकासकर्ता के द्वारा जमीन मालिक के आबंटनीय 30 प्रतिशत हिस्से में निर्मित इमारत के भाग से रूपये 1000/–(एक हजार) के हिसाब से विकासकर्त्ता के द्वारा जमीन मालिको के हिस्से से एडजस्ट कर लिया जाएगा।

<u>खण्ड X (वैधानिक विधि):–</u>

1. दोनो पक्षों के बीच यह तय एवं निश्चित हुआ कि उक्त जमीन के स्वत्व वो दखल कब्जा संबंधी सभी तरह की जवाबदेही तथा कार्यवाही जमीन के मालिकगणों की होगी।

2. जमीन के मालिकगण इस एकरारनामा के द्वारा विकासकर्त्ता को अधिकृत करते हैं कि विकासकर्त्ता उक्त भूमि का नियमानुसार विकास करेंगे, केतागण निर्धारित करेंगे तथा वह सब कार्य करने में सक्ष्म रहेंगे जिससे भवन निर्माण कार्य, पारित योजना के अनुरूप पक्षकारों की सुख सुविधाओं को ध्यान में रखते हुए फ्लैट, पार्किंग स्थल का यथोचित प्रबन्ध कर सकेंगें। जमीन मालिक विकासकर्त्ता अथवा उनके निदेशक के पक्ष में एक निबंधित सामान्य मोख्तारनामा का निष्पादन करेंगे जिसे इस एकरारनामा का हिस्सा समझा जाएगा। उक्त सामान्य मोख्तारनामा इस विकास एकरारनामा में निहित नियमों के अनुरूप होगा, यदि इसमें कोई भी बात इस विकास एकरारनामा के प्रतिकूल होगी तो इस विकास एकरारनामा को प्राथमिकता दी जाएगी।

3. यदि भविष्य में विकास कार्य के दौरान उक्त जमीन के विकास कार्य में कोई कानूनी अडचन आता या होता है, अथवा बहुमंजिली भवन के निर्माण कार्य, बिकी आदि में कोई बाधा उत्पन्न होता है तो जमीन के मालिकगण इसके लिए जिम्मेवार नहीं होंगे।

4. इस एकरारनामा के संबंध में दोनो पक्षों के बीच यदि कोई व्यवधान या विवाद होने पर रॉची के न्यायालय में उसका निबटारा किया जाएगा।

प्रथम शिड्यूल:–

मवाजी कुल रकबा 4.13 डिसमिल जमीन हकियत खरीदगी, कायमी व दखली अपना हक व हिस्सा वाके मौजा चुटिया, थाना नं0–211, वार्ड संख्या–13, अंचल–शहर अंचल सदर रॉची, थाना–चुटिया, जिला रॉची, जिस जमीन का चौहद्दी निम्न प्रकार है:-

उत्तर में :– सॅब प्लॉट संख्या 87 सी का भाग।

दक्षिण में :– सॅब प्लॉट संख्या 87 सी का भाग।

पूरब में :– शिशिर महतो का प्लॉट।

पश्चिम में :– प्रस्तावित सडक।

<u>द्वितीय शिड्यूल (भवन एवं हिस्सा बॅटवारा)</u> :–

विकासकर्त्ता उक्त बहुमंजिली भवन का निर्माण कार्य अपने खर्च पर नगर निगम रॉची के द्वारा पारित नक्शा के अनुरूप पूरा करेंगें जिसके एवज में तथा जमीन मालिक एवं विकासकर्ता का उनके हिस्से का फ्लैट एवं पार्किंग स्थल इस प्रकार होगा:–

<u>जमीन के मालिकों का हिस्सा</u>

(1) बिन्देश्वर राय का 4.13 डि0 जमीन के बदले मिलने वाला हिस्सा :– (ब्लॉक बी कुल एक फ्लैट)

फ्लैट संख्या	मंजिल	ब्लॉक	सु0 वि0 एरिया	पार्किंग संख्या
203	द्वितीय	बी ब्लॉक	1460	P-203

कुल एरिया मिलना था 1338 वर्गफीट जिसमें 1460 वर्गफीट मिला कुल अतिरिक्त एरिया 122 वर्गफीट का शुल्क विकासकर्त्ता को देना है।

<u>विकासकर्ता का ब्लॉक बी में हिस्सा</u> :– कुल फ्लैट।

फ्लैट संख्या	मंजिल	ब्लॉक	सु0 वि0 एरिया	पार्किंग संख्या
403	चतुर्थ	बी ब्लॉक	1460	P-403
603	षष्टम्	बी ब्लॉक	1460	P-603

जमीन के मालिकों का पार्किंग का हिस्सा :– ब्लॉक बी कुल एक पार्किंग जो कि ग्राउण्ड तल में है।

विकासकर्ता का हिस्सा पार्किंग का हिस्सा :– ब्लॉक बी कुल दो पार्किंग जो कि ग्राउण्ड तल में है।

कुल रकबा 4.13 डिसमिल जमीन का मूल्य :– रूपये 20,94,600/–

(सरकार द्वारा तय की गई व्यवसायिक मूल्य :–

रूपये 5,07,166/– प्रति डिसमिल का 2.5 प्रतिशत) :– रूपये 52,400/–

तृतीय शिड्यूल (सामुहिक सुविधाएँ) :–

1. नींव, (फाउन्डेशन) कॉलम, बीम, सर्पोट, कॉरीडोर, लॉबी, सीढी, सीढी रास्ता, आगमन, प्रस्थान। सामुहिक सुविधाओं के मरम्मत अथवा रख रखाव के लिए आवश्यकता पडने पर छत के टेरेस का उपयोग करने का अधिकार विकासकर्त्ता एवं इच्छुक केतागण को होगा। विकासकर्त्ता को निर्धारित औसत 70 (सत्तर) प्रतिशत एवं 70 (सत्तर) प्रतिशत के आधार पर छत के उपर अतिरिक्त निर्माण का अधिकार रहेगा।
2. पम्प लगाना, पम्प रूम, स्टॉफ रूम तथा कामगारों के रहने की व्यवस्था।
3. सामूहिक उपयोग का रास्ता, कार पार्किंग को छोडकर सवारी के लिए रास्ता यदि कोई हो।
4. ट्यूब वेल, वाटर पम्प, वाटर टैंक, रिजर्वोयर, वाटर पाईप्स एवं अन्य सामूहिक प्लम्बिंग इंस्टालेशन।
5. बिजली का वायरिंग, मीटर व अन्य फिक्सर्स (फ्लैट में लगने वाले को छोडकर)
6. नालियॉं, गटर, वर्षा पानी का पाईप।
7. बाउन्ड्री वाल तथा भवन के बाह्य दिवाल के साथ एवं मुख्य प्रवेश द्वार।
8. लिफ्ट व लिफ्ट सुविधा, उपयुक्त जनरेटर तथा जनरेटर कमरा।
9. अन्य सामूहिक वस्तुएँ, क्षेत्र, इक्विपमेंन्ट इन्स्टालेशन, फिक्सर्स, फिटिग, भवन के अन्दरूनी एवं बाह्य खाली क्षेत्र, जो कि फ्लैट मालिकों के रास्ते के उपयोग के लिए आवश्यक हो, परन्तु जिसमें कार पार्किंग को छोडकर होगा।

चतुर्थ शिड्यूल (सामुहिक खर्च) :–

1. प्रबन्ध, रख रखाव, मरम्मत, सामूहिक उपयोग की वस्तुओं एवं सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाओं के कल पूर्जो को बदलने, रंग रोगन, भवन के बाह्य भाग को सजाने सवारने पेंन्ट करने, बाउन्ड्री वाल, गार्ड वाल, प्रवेश, सीढी, लैंडिंग, गटर, वर्शाजल पाईप, मोटर पम्प, ट्यूब वेल, इलेक्ट्रिक वायरिंग लगाना, सीवर ड्रेन एवं अन्य सामूहिक भाग, फिक्सर्स फीटिंग्स, एवं भवन के अन्दरूनी एवं बाह्य हिस्से जो कि जमीन

मालिक, फ्लैट के इच्छुक केता (गण) तथा उनके सगे संबंधी एवं दखलकारों के सामूहिक उपयोग की हों उनसे जुडी सभी प्रकार के खर्च।

2. मुख्य प्रवेश द्वार, रास्ता, लैंडिंग, सीढी, एवं अन्य सामूहिक उपयोग मे आनेवाले भाग के साफ सफाई, रख रखाव एवं रौशनी का प्रबन्ध के संबंन्धित खर्चे।

3. मैनेजर, क्लर्क, बिल कलेक्टरर्स, चौकीदार, प्लम्बर, इलेक्ट्रीशियन, स्वीपर आदि के वेतन।

4. पम्प, ट्यूब वेल एवं अन्य प्लम्बिंग कार्यो के मरम्मत, बदली, रख रखाव खर्च एवं लिया गया सामूहिक सेवा शुल्क जैसे लिफ्ट एवं जेनरेटर के रख रखाव का खर्च।

5. म्यूनिसपल टैक्स एवं अन्य टैक्स तथा बाह्य खर्च दोनो पक्ष अपने अपने हिस्से से करेंगे।

6. भूकम्प, आग, उपद्रव, क्षति, कोलाहल इत्यादी का भवन बीमा दोनो पक्ष अपने अपने हिस्से से करेंगे।

7. सामूहिक रूप से उपयोग होने वाले सभी भागों का इलेक्ट्रीकल शुल्क।

8. अन्य प्रिन्टिंग एवं स्टेशनरी खर्च तथा उक्त भवन को सही हालत में रखने से संबंधित रॉची नगर निगम, अन्य सरकारी या गैर सरकारी कार्यालय, बीमा कम्पनी या अन्य व्यक्तियों के साथ किसी तरह के केश मुकदमों के खर्च जो कि विकासकर्त्ता से संबंधित हो अथवा उनसे किया जाए अथवा भवन के दखलकारों से के संघ, संस्था से संबंधित हों।

पंचम शिड्यूल :–

1. सभी इच्छुक केता नवनिर्मित बहुमंजिला भवन में प्रप्त सभी सुविधाओं तथा सतत् एवं प्रकट सुविधानुसार इत्यादि के समान हकदार होंगें।

2. उक्त भवन में आने जाने के सभी रास्ते भवन में रहनेवाले सभी व्यक्तियों के लिए होंगे, जिसका उपयोग इच्छुक केता के अलावे उनके परिवार के सदस्य, सभी के नौकर चाकर, अतिथिगण, ग्राहक तथा मिलने जुलने के लिए आने जानेवालों के लिए समान रूप से रहेगा तथा किसी को यह अधिकार नहीं होगा कि सार्वजनिक मार्ग, लॉबी, सीढी, गाडियों के आने जाने के रास्ते पर किसी तरह का व्यवधान नहीं डालेंगे या जहॉ तहॉ गंदगी नही फैलाएगें।

3. अपने फ्लैट को या बिल्डिंग की अन्य भागों से सुरक्षा संबंधी सभी तरह के उपाय कर सकते हैं।

षष्ठम् शिड्यूल :–

निम्नलिखित अधिकार एवं सुविधाएँ, फ्लैट अथवा उसके किसी भाग के अन्य केता (गण) अथवा फ्लैट में रहनेवालों के लिए सुरक्षित होगा।

1. उक्त भवन के अन्य भाग अथवा फ्लैट में रहनेवाले (फ्लैट मालिकों को छोडकर) बिजली, पानी, जमीन, एवं अन्य वस्तुओं तथा पाईप, नालियों, तारों, उन फ्लैटों से गुजरनेवाले जो आवश्यक हो सकता है, का इस्तेमाल कर सकेंगे।

2 भवन के अन्य भागों अथवा फ्लैट के सभी भागों को सुरक्षित रखने का अधिकार जैसा कि अन्य सभी को है।

3. फ्लैट में ढॉचागत परिवर्तन करने उसे छोटा करने इत्यादि का अधिकार जैसा उक्त फ्लैट के अन्य केता को हासिल है।

अतः दोनो पक्षकार के सभी सदस्यगण अपने अपने गवाहों की उपस्थिति में इस विकास एकरारनामा पर लिखी सभी बातों को अच्छी तरह से पढ पढवाकर एवं समझ बुझकर अपना अपना हस्ताक्षर बना दिए ताकि समय पर काम आवे।

गवाहः–

1) Vishwanath Ray, son of Bindeshwar Ray R/o Amrawati colony chutia, PO+PS, chutia. Ranchi.

2) Rakesh tiwary S/o Late-Ramakant tiwary Chutia Ranchi

[signature] 6/4/17
(जमीन के मालिक)

प्रथम पक्ष।

प्रमाणित किया जाता है कि प्रत्येक व्यक्ति जिनका छायाचित्र दस्तावेज में लगा है तथा बाँये हाथ की पाँचो अंगुलियों का निशान मेरे सामने तथा मेरे द्वारा लिया गया है।
नयन कुमार सिन्हा
दस्तावेज नवीस, राँची
6/4/17

(विकासकर्त्ता)

[signature] 6/4/17

रूबी मेहता 6/4/17

द्वितीय पक्ष।

लेखक व टंककः–

Issue Token 1:13:51 PM

Presenter/Executant's Name	Bindeshwar Ray
Token For	Registry
Counter No.	1
Online Application ID (If Any)	Verify On-line Payment
e-Stamp Certificate No. (If Any)	IN-JH05228951319294P Verify

Issue Token

IN-JH05228951319294P:
Stamp Details For Verification. Please click issue after verification

CertificateNo:	**IN-JH05228951319294P**
CertificateIssuedDate:	**25-Mar-2017 12:48 PM**
AccountReference:	NONACC (FI)/ jhdopjc07/ DORANDA/ JH-RNC
UniqueDocReference:	SUBIN-JHJHDOPJC0707434211751793P
Purchasedby:	SHIVAASHISH CONSTRUCTIONS PVT LTD
DescriptionofDocument:	Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
PropertyDescription:	BUILDER AGREEMENT
ConsiderationPriceRs:	0
FirstParty:	SHIVAASHISH CONSTRUCTIONS PVT LTD
SecondParty:	VINDESHWAR RAY
StampDutyPaidBy:	SHIVAASHISH CONSTRUCTIONS PVT LTD
StampDutyAmountRs:	500

Maximum Token Issue Time : 2 PM

BACK

झारखण्ड सरकार

झारखंड सरकार

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

अधिकार अभिलेख

रैयत का नाम, अभिभावक का नाम, रिश्ता

हरीनाथ कोइरी,परयाग कोइरी,बाबु कोइरी, पेशरान-तनु कोइरी , जाति-कोइरी, निवासी-साकीन देह मोताबीक मोकदमा नम्बर291 सन्1935-36 ई हसफ दफा 85 से माल मो 12-3-0 सम्वत 1993 से अमल मे आएगा सम्वत 1993 से 1993 से तक 11-8-0 देना होगा काबील लगान का माल 0-3-0 मोकरर हुआ माल के साथ जमा हो सम्वत 1996 से पुरामाल 12-3-0 देना होगा ता: 10-10-35

जिला का नाम	राँची	अचंल का नाम	अरगोडा	हलका का नाम	हल्का-03	मौजा का नाम	चुटिया
खेवट नम्वर	1	खाता नम्वर	154	थाना का नाम	राँची	थाना नम्वर	211

खाता नम्वर	खेसरा नम्वर	चौहद्दी उत्तर 3 चौहद्दी दक्खिन 4	किस्म जमीन	मिजान		कैफियत / अभ्युक्ति	हाकिम के तहकीकात मुताबिक लगान/सेस	लगान			खास शर्त
			किआरी संख्या					रौ	आ	पै	
(1)	(2)	(3)	(5)			(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
154								10	8	3	
	11	?. टाड बधन कोइरी ?. सडक	टाड एक 1	0 एकड़	87 डिसमील	बकबजे हरीनाथ कोइरीकटहर/1 कुलहक बकबजे रैयत इजमाल कटहर/1 करंज/1 नीम/1 कुलहक बकबजे इजमाल रैयंत सेमर/1 बकबजे रैयत	काबील लगान				कायमी
	12	?. टाड जगरनाथ शीधे ?. सडक	मकान/1,सहन/1 14	0 एकड़	5 डिसमील	बकबडजे हरीनाथ कोइरी	काबील लगान				कायमी
	14	?. टाड नीज ?. सडक	मकान/2,सहन/1 0	0 एकड़	7 डिसमील	बकबजे बाबु कोइरी	काबील लगान				कायमी
	15	?. परती कदीम नीज ?. सडक	मकान/2,सहन/1 0	0 एकड़	6 डिसमील	बकबजे परयाह कोइरी	काबील लगान				कायमी
	16	?. टाड हरीनाथ कोइरी ?. सडक	टाड़ एक 1	0 एकड़	13 डिसमील	बकबजे परयाग कोइरीं	काबील लगान				कायमी
	17	?. टाड नीज ?. टाड परयाग	मकान/1,सहन/1 0	0 एकड़	1 डिसमील	बकबजे हरीनाथ कोइरी	काबील लगान				कायमी

					कंरज/*2 कुलहक बकबजे इजमाल आम/1 लकडी बकबजे मालीक फल बकबजे रैयत					
218	?. सीवान कौम ?. टाड परयाग कोइरी	टाइ एक 3	0 एकड़	23 डिसमील	बकबजे परयाग कोइरी कुआ पक्का/1 बकबजे रैयत अमरुद/3 कुलहक बकबजे रैयत	काबील लगान				कायमी
219	?. टाड हरीनाथ कोइरी ?. पोखर पीड जगरनाथ कोइरी	टाड़ एक 4	0 एकड़	26 डिसमील	बकबजे परयाग कोइरी कुआ पक्का/1 बकबजे रैयत अमरुद/3 कुलहक बकबजे रैयत	काबील लगान				कायमी
220	?. टाड धांधु कोइरी ?. पोखर पीड जगरनाथ साहु वगैराह	टाड़ एक 6	0 एकड़	30 डिसमील	बकबजे हरीनाथ कोइरी	काबील लगान				कायमी
221	?. टाड धांधु कोइरी ?. पोखर पीड जगरनाथ साहु वगैराह	परती कदीम 1	0 एकड़	3 डिसमील	बकबजे धांधु कोइरी कुआ पका/1 बकबजे रैयत अमरुद/4 कुलहक इजमाल रैयत	काबील लगान				कायमी
87/1184	?. दोन नीज ?. सडक	दोन दो 5	0 एकड़	37 डिसमील	बकबजे हरीनाथ कोइरी	काबील लगान				कायमी
16/1206	?. टाड नीज ?. सडक	टाड़ एक 1	0 एकड़	4 डिसमील	बकबजे परयाग कोइरी	काबील लगान				कायमी
20/1207	?. टाड नीज ?. मकान नीज	टाड़ एक 1	0 एकड़	2 डिसमील	बकबजे हरीनाथ कोइरी	काबील लगान				कायमी
21/1208	?. टाड धाधु कोइरी ?. टाड नीज	टाड़ एक 1	0 एकड़	5 डिसमील	बकबजे परयाग कोइरी	काबील लगान				कायमी
22/1209	?. टाड हरीनाथ कोइरी ?. टाड परयाग कोइरी	टाड़ एक 1	0 एकड़	4 डिसमील	बकबजे धांधु कोइरी	काबील लगान				कायमी

खाता मे कुल प्लोट संख्या	35	खाता का कुल मिजान (खतियान के अनुसार)	8 7	खाता का कुल लगान	10 8 3

जिला का नाम [illegible]
अनुमण्डल का नाम [illegible]
अंचल का नाम [illegible]
नाम सर्कल । नाम मौजा मय [illegible]
थाना वो थाना नम्बर [illegible]

फरद मालकी / फरद रैयती
नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी
वो सकुनत नम्बर 18/41

5122721

खाता संख्या	खेसरा संख्या
[illegible]	[illegible]

अराजी नकदी	अराजी भावली	तफसील हिसाब लगान भावली
02/2 [illegible]	[illegible]	3/7/2021 13.15

जोत का सालाना मांग मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का।

मांग बाबत	सालाना	बकाया: तीन वर्ष से ज्यादा	बकाया: 3रा वर्ष	बकाया: 2रा वर्ष	बकाया: 1ला वर्ष	हाल
माल (नकदी)	5.00					5.00
गुजारी (भावली)	2.75					[illegible]
सेस	2.50					[illegible]
*सूद	2.50					[illegible]
मुतफरकात	1.00					[illegible]
मीजान	13.25					13.25

तफसील अदायकारी

अदायकारी बाबत	बकाया: तीन वर्ष से ज्यादा	बकाया: 3रा वर्ष	बकाया: 2रा वर्ष	बकाया: 1ला वर्ष	मोतालबा हाल	फाजिल
माल (नकदी)					5.00	
गुजारी (भावली)					2.75	
सेस					2.50	
*सूद					2.50	
मुतफरकात					1.00	
मीजान अदायकारी					13.25	

(1) मीजान कुल (लफ्जों में) [illegible]
(2) नाम देहिन्दा [illegible]
(3) कुल बकाया [illegible]

दस्तखत वो तारीख आमला तहसील कुनिन्दा [illegible] 2013

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सिवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।

NCCF-2010

Correction Slip Showing Mutation in Respect of Tenancies in Estates Vested in Govt.

Dist: Ranchi | Subdivision – Ranchi Sadar | Anchal – Sahar | Halka No. | State- Jharkhand

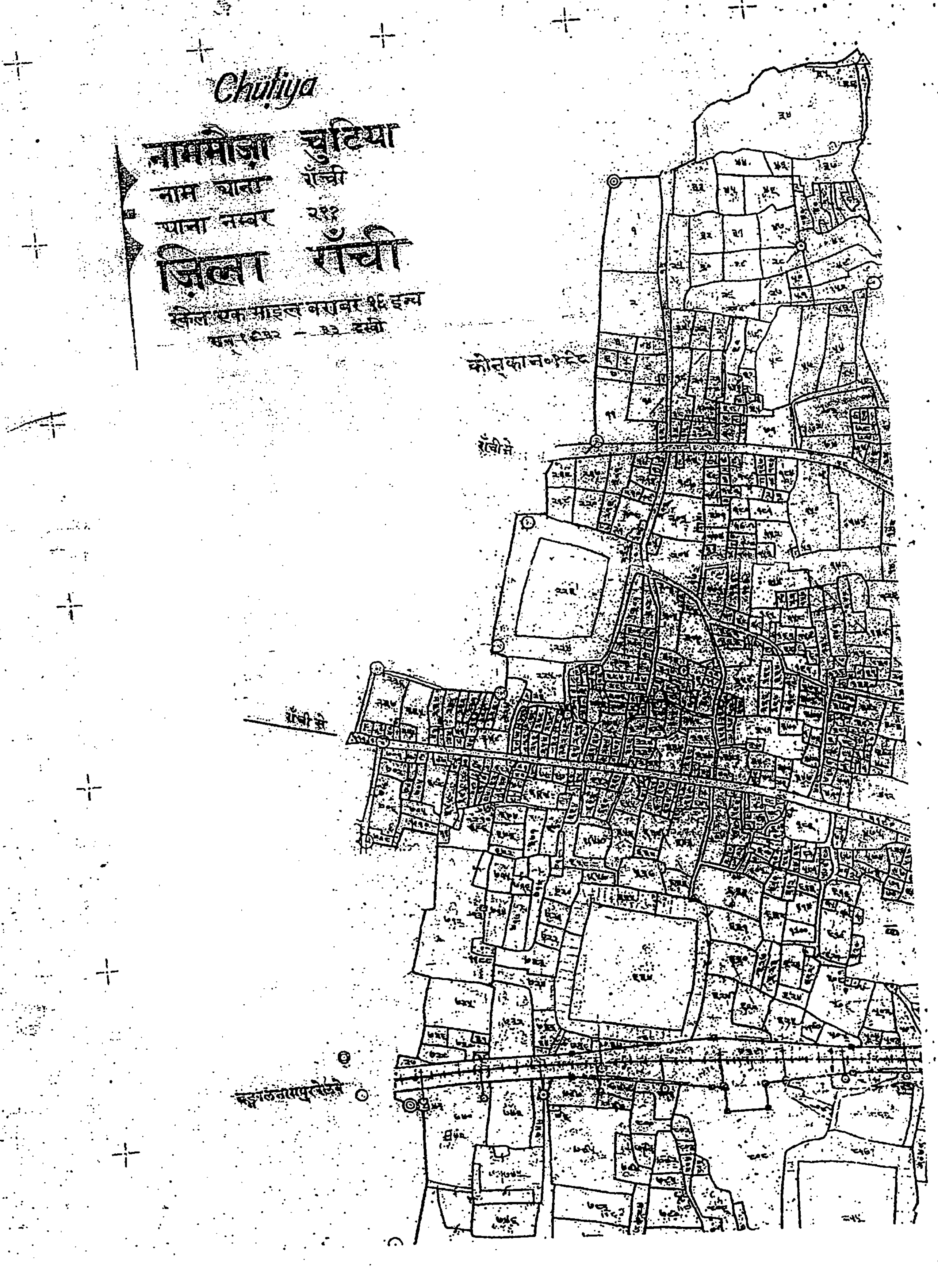
Sl No.	Mutation case No. in Register 27	Village	Thana and Thana No.	No. Tenancy to which the Mutation Relates	Authority Sanctioning Mutation with date of order	Whether Mutation Due to sale, Gift Exchange Parttion or succession	Full Details of Exchange Effectee by Mutation	Date of Correction of the Halka Register by the K/C	Remarks
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	347 R 27/13-14	[illegible]	थाना नम्बर 211	खाता 154, प्लॉट 87, रकबा 02 $\frac{1}{2}$ कट्ठा, वार्षिक लगान 5/- रुपया आना	अंचल अधिकारी शहर, राँची दिनांक 22.06.13	रजि0 पट्टा सं0 1639 दिनांक 16.04.13	क्रेता: निर्मेश्वर राम पिता - स्व. देवनारायण राम, सा. अमरावती कॉलोनी, थाना - [illegible], जिला - राँची के नाम से कॉलम 5 में वर्णित भूमि पंजी II के जिल्द संख्या XIV पृष्ठ सं0 255 का जमाबन्दी रैयत से खारिज कर नामांतरण स्वीकृत किया जाता है।		278 / XVII

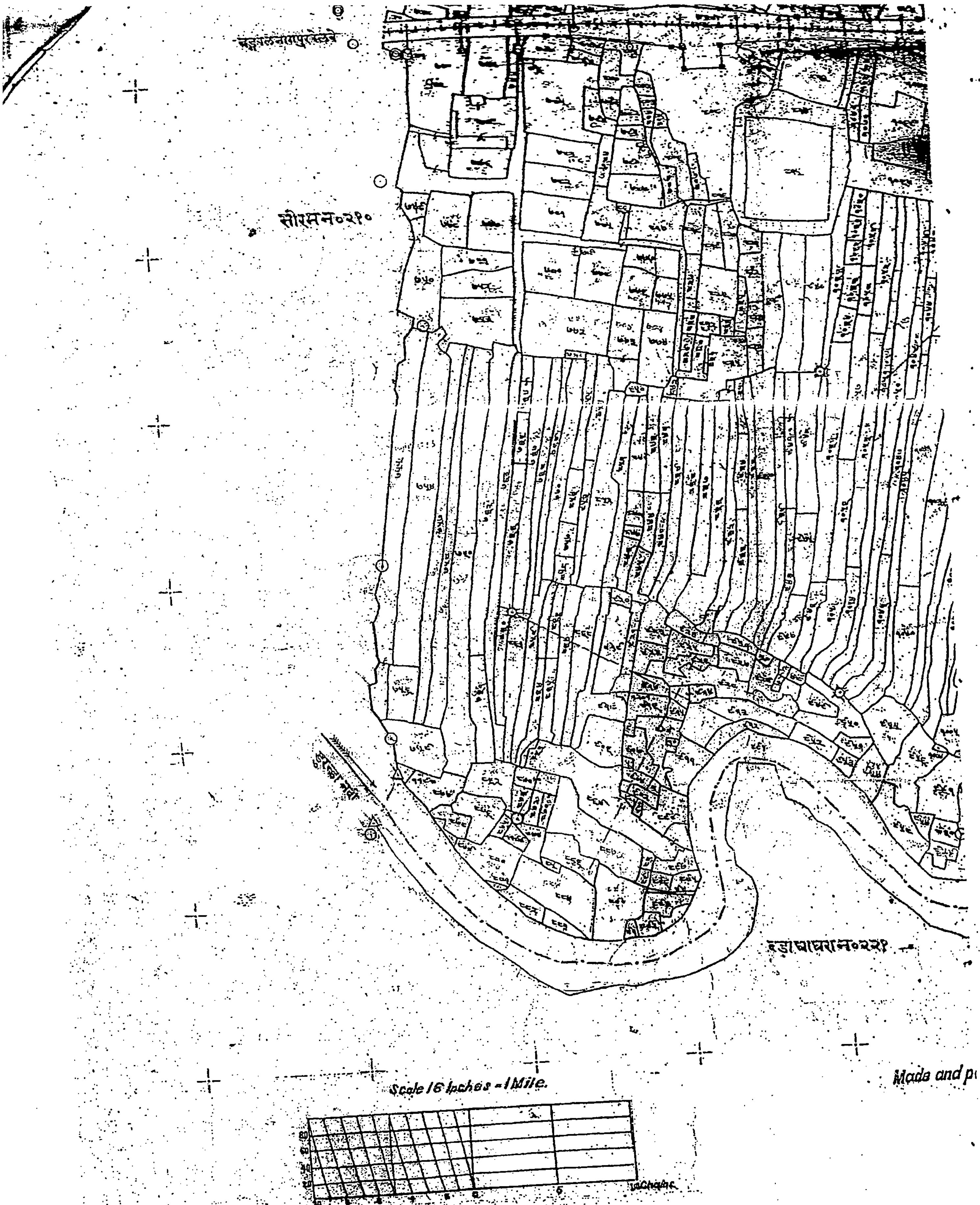
Forwarded to the Karamchari Halka No – [illegible] – For Information and Necessary Action

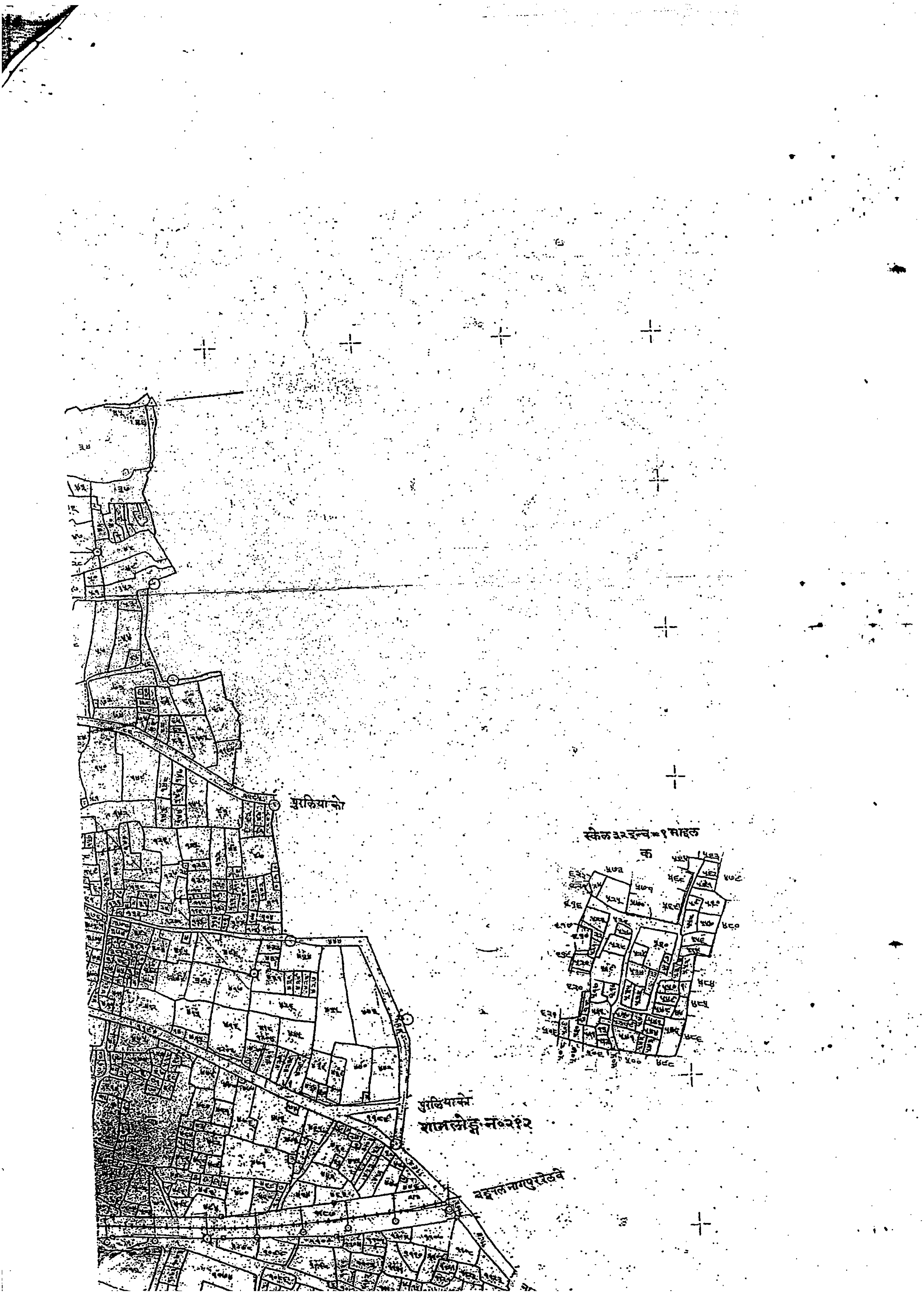
Forwarded to Sri/Smt. – निर्मेश्वर राम – Village – [illegible] – For Information

Memo No – 963 – Date – 24/08/13

Circle Officer
Sahar, Ranchi
22/06/13


Chutiya
नाममौज़ा चुटिया
नाम थाना रांची
थाना नम्बर २११
जिला रांची
स्केल एक माइल बराबर १६ इन्च


सीरमन०२१०
हड़ाघाघरान०२२१
Scale 16 Inches = 1 Mile.
Made and p


स्केल ३२इन्च=१माइल
क
पुरलियाको
थानलोड़ नं०२१२

Made and published under the authority of Government.

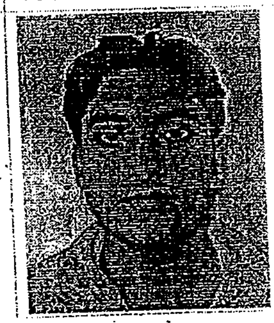
Superintendent of Survey.

	कोइरी									
18	?. बाबु कोइरी ?. मकान परयाग कोइरी	परती कदीम 1	0 एकड़	1 डिसमील	बकबजे इजमाल कुआवडा/1 बकबजे इजमाल	काबील लगान				कायमी
19	?. टाड हरीनाथ कोइरी ?. मकान नीज	टाड़ एक 4	0 एकड़	42 डिसमील	बकबजे बाबु कोइरी	काबील लगान				कायमी
20	?. वाग आम परयाग कोइरी ?. टाड परयाग कोइरी	टाड़ एक 3	0 एकड़	41 डिसमील	बकबजे हरीनाथ कोइरी	काबील लगान				कायमी
21	?. टाड बाबु कोइरी ?. टाड हरीनाथ कोइरी	टाड़ एक 4	0 एकड़	22 डिसमील	बकबजे हरीनाथ कोइरी	काबील लगान				कायमी
22	?. टाड हरीनाथ कोइरी ?. टाड परयाग कोइरी	टाड़ एक 1	0 एकड़	18 डिसमील	बकबजे बाबु कोइरी	काबील लगान				कायमी
23	?. टाड सामीलात ?. टाड हरीनाथ कोइरी	वागआम, टाड़ दो 1	0 एकड़	21 डिसमील	बकबजे परयाग कोइरी आम/22 कटहर/5 वेल/4 उमर/1 करंज/1 बासजोडी/4 सेमर/1 कुलहक बकबजे रैयत इमली/1 कुलहक बकबजे रैयत इजमाल	काबील लगान				कायमी
24	?. टाड गुरुज साह ?. टाड बाबु कोइरी	टाड़ एक 1	0 एकड़	26 डिसमील	बकबजे हरीनाथ कोइरी	काबील लगान				कायमी
26	?. टाड हरी शीघे ?. वाग आम परयाग कोइरी	टाड़ दो 1	0 एकड़	81 डिसमील	बकबजे हरीनाथ कोइरी	काबील लगान				कायमी
27	?. दोन परयाग शीघे ?. टाड चन्दर मुन्डा वगैराह	टाड़ दो 1	0 एकड़	38 डिसमील	बकबजे हरीनाथ कोइरी	काबील लगान				कायमी
87	?. रास्ता ?. दोन नीज	टाड़ एक 1	0 एकड़	86 डिसमील	बकबजे हरीनाथ कोइरी	काबील लगान				कायमी
135	?. वाग हरीहर कोइरी ?. रास्ता	टाड़ एक 6	0 एकड़	35 डिसमील	बकबजे बाबु कोइरी कटहल/1 कुलहक बकबजे रैयत इजमाल	काबील लगान				कायमी

निबंधन विभाग, झारखंड
Ranchi

Token No.32 Token Date: 06/04/2017 13:21:05
Party Name: Vishwanath Ray
Father/Husband Name:Bindeshwar Ray
(Identifier)
Amrawati Colony, Chutia, Ranchi

Deed Type: Development Agreement

Party Details	
Name :	Vishwanath Ray
Gender :	M
DOB :	10-01-1986
C/o :	S/O Bindeshwar Ray
District :	Ranchi
House/Building No. :	
Locality :	Amarawati Colony, Post/Thana - Chutia
Pincode :	834001
Post Office :	
State :	Jharkhand
Village/Town/City :	Chutia
Aadhaar No :	407042221362
Photo :	

Registering Officer | Vishwanath Ray Party Signature | Operator's Signature

निबंधन विभाग, झारखंड

Ranchi

Token No.32 Token Date: 06/04/2017 13:21:05
Party Name: Shivashish Constructions Pvt. Ltd. Thro Its Director Ruby Mehta
Father/Husband Name:Anjay Mehta
(Claimant)
Flat No. 109, Shivashish Kunj, Raj Nagar Power House Colony, Krishnapuri, Chutia, Ranchi

Deed Type: Development Agreement

Party Details	
Name :	Ruby Mehta
Gender :	F
DOB :	01-01-1980
C/o :	
District :	Ranchi
House/Building No. :	shivashish kunj,flat no. 109
Locality :	Area- raj nagar ps- chutia
Pincode :	834001
Post Office :	
State :	Jharkhand
Village/Town/City :	Ranchi G.P.O.
Aadhaar No :	611169284782
Photo :	

रूबी मेहता

Registering Officer

Party Signature

Operator's Signature

निबंधन विभाग, झारखंड
Ranchi

Token No.32 Token Date: 06/04/2017 13:21:05
Party Name: Shivashish Constructions Pvt. Ltd. Thro Its Director Anjay Mehta
Father/Husband Name:Virchandra Mahto
(Claimant)
Flat No. 109, Shivashish Kunj, Raj Nagar Power House Colony, Krishnapuri, Chutia, Ranchi

Deed Type: Development Agreement

Party Details	
Name :	Anjay Mehta
Gender :	M
DOB :	05-02-1973
C/o :	S/O: Veer Chand Mahto
District :	Ranchi
House/Building No. :	Shivashish Kunj, Flat No.-109
Locality :	Area- Raj nagar PS- Chutia
Pincode :	834001
Post Office :	Ranchi G.P.O.
State :	Jharkhand
Village/Town/City :	Ranchi G.P.O.
Aadhaar No :	745601047996
Photo :	

Registering Officer   Party Signature   Operator's Signature

निबंधन विभाग, झारखंड

Ranchi

Token No.32 Token Date: 06/04/2017 13:21:05
Party Name: Bindeshwar Ray
Father/Husband Name:Late Deo Narayan Ray
(Executant)
Amrawati Colony, Chutia, Ranchi

Deed Type: Development Agreement

Party Details	
Name :	Bindeshwar Ray
Gender :	M
DOB :	05-01-1953
C/o :	S/O Late Dewnarayan Ray
District :	Ranchi
House/Building No. :	House No - 1287/EAB
Locality :	Amarawati Colony, Post/Thana - Chutia
Pincode :	834001
Post Office :	
State :	Jharkhand
Village/Town/City :	Chutia
Aadhaar No :	654857047603
Photo :	

Registering Officer Party Signature Operator's Signature

निबंधन विभाग, झारखंड
रांची
जांच पर्चा-सह घोषणा प्रपत्र (नियम 114)

Token No: 32 | Token Date/Time: 06/04/2017 13:21:05

Document Type	Development Agreement	Presenter	Bindeshwar Ray		
Presenter' Name & Address	Amrawati Colony, Chutia, Ranchi			Date of Entry	06/04/2017
Stampable Doc. Value	2094596	DOE		Total Pages	58
Document/Transaction Value	0	Stamp Value	500	Book	I
Special Type		Serial /Deed No.	/	CNO/PNO	Not Req.
Remarks / Other Details		Old Serial No.	/		
Property Details:		App. ID		e-Stamp Cert. No.	IN-JH05228951319294P

Anchal	Th.No.	Wrd/Hlk	Mauza	Kh. No.	Plot No	Plot Type	Boundary North	Boundary South	Boundary East	Boundary West	H No	Category	Area	Min. Value
Argora	211	13	Chutia	154	87	RSP						U_COM	4.13 Decimal	2094595.58

Other Property Details:

Property Type	Th. No.	Wrd	Mauza	Location	Area	Rate	Amount

Party Details:

SN	P Type	Party Name	Father/Husband	Occup.	Relation	Caste	Gender	PAN/F 60	UID	Mobile	Pres. Address	Perm. Address
1	Executant	Bindeshwar Ray	Late Deo Narayan Ray	Business	पिता	अहीर	Male	AIGPR2926Q	654857047603		Amrawati Colony, Chutia, Ranchi	AMRAWATI COLONY, CHUTIA, RANCHI
2	Claimant	Shivashish Constructions Pvt. Ltd. Thro Its Director Anjay Mehta	Virchandra Mahto	Business	पिता	कोइरी	Male	AAPCS0871H	745601047996		Flat No. 109, Shivashish Kunj, Raj Nagar Power House Colony, Krishnapuri, Chutia, Ranchi	FLAT NO. 109, SHIVASHISH KUNJ, RAJ NAGAR POWER HOUSE COLONY, KRISHNAPURI, CHUTIA, RANCHI
3	Claimant	Shivashish Constructions Pvt. Ltd. Thro Its Director Ruby Mehta	Anjay Mehta	Business	पिता	कोइरी	Male	AAPCS0871H	611169284782		Flat No. 109, Shivashish Kunj, Raj Nagar Power House Colony, Krishnapuri, Chutia, Ranchi	Flat No. 109, Shivashish Kunj, Raj Nagar Power House Colony, Krishnapuri, Chutia, Ranchi
4	Identifier	Vishwanath Ray	Bindeshwar Ray	Business	पिता		Male	NOT REQ.	407042221362		Amrawati Colony, Chutia, Ranchi	AMRAWATI COLONY, CHUTIA, RANCHI

Fee Details:

SN	Description	Amount	CHC	Net Amount
1	E1	52,364.90	523.65	52,888.55
2	SP	870.00	0.00	870.00
Total		53,234.90	523.65	53,758.55

उपरयुक्तटियाँ दस्तावेज में अंकित तथ्यो के अनुरूप है ।

अमन कुमार मेहता

दस्तावेज लेखक का हस्ताक्षर | प्रस्तुतकर्ता का हस्ताक्षर

निबंधन पूर्व सारांश में इंपुट फार्म के अनुरूप डाटा इंट्रि की गई है ।

डाटा इंट्रि ऑप्रेटर का हस्ताक्षर

उपरयुक्त (1) Bindeshwar Ray (2) Anjay Mehta (3) Ruby Mehta ने इस दस्तावेज के निष्पादन को मेरे समक्ष स्वीकार किया

जिसकी पहचान Vishwanath Ray पिता Bindeshwar Ray
निवासी Chutia पेशा Business ने की।

निबंधन पदाधिकारी का हस्ताक्षर

Vishwanath Ray

निबंधन विभाग, झारखंड
रांची

ɔken No.32 Token Date: 06/04/2017 13:21:05
rial/Deed No./Year :2022/1725/2017
ɛed Type: Development Agreement

ꞁN	Party Details	Photo	Thumb
	Bindeshwar Ray Father/Husband Name:Late Deo Narayan Ray (Executant) Amrawati Colony, Chutia, Ranchi		
ꞁ	**Shivashish Constructions Pvt. Ltd. Thro Its Director Anjay Mehta** Father/Husband Name:Virchandra Mahto (Claimant) Flat No. 109, Shivashish Kunj, Raj Nagar Power House Colony, Krishnapuri, Chutia, Ranchi		
3	**Shivashish Constructions Pvt. Ltd. Thro Its Director Ruby Mehta** Father/Husband Name:Anjay Mehta (Claimant) Flat No. 109, Shivashish Kunj, Raj Nagar Power House Colony, Krishnapuri, Chutia, Ranchi		
4	**Vishwanath Ray** Father/Husband Name:Bindeshwar Ray (Identifier) Amrawati Colony, Chutia, Ranchi		

Book No.	I
Volume	181
Page	567 To 624
Deed No	2022/1725
Year	2017
Date	06/04/2017 15:52:34

Registering Officer

Signature of Operator