

2061

1916



Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : fd746340e8c08b91dd35

Receipt Date : 21-Oct-2021 12:37:00 pm

Receipt Amount : 100/-

Amount In Words : One Hundred Rupees Only

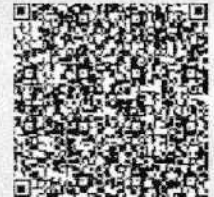
Token Number : 20210000111890

Office Name : SRO - Ranchi Urban2

Document Type : Development Agreement

Payee Name : Shree Construction A Partnership Firm
Through Its Partners Amit Kumar Sharma (Vendee)

GRN Number : 2108030823



-: For Office Use :-

नियम 21 के अधीन शाहू भारतीय स्टाम्प अधिनियम

1899 की अनुसूची 1 ग - के सं. 5 के

प्रमाणित दस्तावेज स्टाम्प सहित (या स्टाम्प शुल्क के

बिना) के स्टाम्प शुल्क अर्पित करी।

अवर निबंधक: राजी

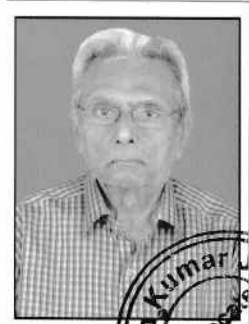
बहारी क्षेत्र सं-2, (डोरण्डा प्रखण्ड)

21/10/2021

21/10/21

Approved
21/10/21

इस रसीद का उपयोग केवल एक ही दस्तावेज पर मुद्रांक शुल्क का भुगतान के प्रमाण हेतु ही किया जा सकता है। पुनः प्रिन्ट कर अथवा फोटो कॉपी आदि द्वारा इसी रसीद का दूसरे दस्तावेज पर मुद्रांक शुल्क का भुगतान के प्रमाण हेतु उपयोग भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 62 अन्तर्गत दण्डनीय अपराध है।



निबंधित विकासकार्य एकरारनामा
(Registered Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एकरारनामा आज दिनांक 21.10.2021 ई0को इस प्रकार सम्पन्न होता है:-

1. लेख्यकारी का नाम :- श्री शिवाजी प्रसाद (UID - 4130 3012 9246, PAN ABEP5231F, MOB - 8092410654) पिता स्व0 धुनसी राम, दादा स्व0 खखन साह, जाति- सामान्य (CNT - ACT - 1908 से अनाच्छादित), धर्म-हिन्दु, पेशा- नौकरी से सेवानिवृत्त, निवास स्थान क्वा0 सं0 - सी0डी0 829, सेक्टर - 2, धुर्वा, जिला - राँची, राज्य - झारखण्ड, भारतीय नागरिक जिन्हें आगे प्रथम पक्ष/जमीन मालिक कहा जाएगा।

एवम्

2. लेख्यधारी का नाम :-मेसर्स श्री कन्शाद्रक्शन, जो एक पार्टनरशीप फर्म है जिसका पता दयानन्द कॉम्पलेक्स, रामा नर्सिंग होम, मेन रोड, राँची, झारखण्ड, द्वारा पार्टनर (1) श्री अमीत कुमार शर्मा (UID - 4784 8383 2270, PAN - AGRPS4991R, MOB - 9334965657) पिता स्व0 पी0डी0 शर्मा, जाति- सामान्य (CNT - ACT - 1908 से अनाच्छादित),

Handwritten signature and date: 21/10/21

Handwritten notes: डी.ए.पी.मेंबर, मुद्रांक 100/-, एच.एम.जी.टर्किंग कंपनी के मिलाया।

Handwritten signature and date: 21.10.21

Handwritten notes: 21/10/21, तर्की मयानी, कडि, 01/10



प्रतिबंधित सूची से मिलान किया जाता है प्रतिबंधित सूची से हुनत है।



Approved
21/10/2021



श्रीवाजी युजाद
स्व० व्युत्पन्नी रात
सर्वो-२ व्युत्पन्नी रात
शेषा निवृत्त

...

21.10.2021 के पूर्वह... 10... रा

मैं निबधन क लिए पत्र किया
21/10/2021

नवर निबधक: राजी
वहरी क्षेत्र सं०-२ (डोरण्डा प्रखण्ड)
21/10/2021

धर्म-हिन्दु, पेशा-व्यापार निवास स्थान रामा नर्सिंग होम, ऑपोजित जी०ई०एल० चर्च, मेन रोड, राँची, थाना-हिन्दपीड़ी, जिला-राँची एवं (2) श्री गौतम डे (UID - 4037 3766 5623, PAN - AGEPD5520C, MOB - 9155817899) पिता स्व० ए०सी० डे, जाति- सामान्य (CNT - ACT - 1908 से अनाच्छादित), धर्म-हिन्दु, पेशा-व्यापार निवास स्थान- B-645/II, सेक्टर- 2, धुर्वा, राँची, थाना-धुर्वा, जिला-राँची, निवास स्थान सुखदेव नगर, रातुरोड, थाना-सुखदेवनगर, जिला-राँची, राज्य-झारखण्ड, राष्ट्रीयता भारतीय नागरिक जिन्हे आगे डेवलपर/बहुमंजीला इमारत/फ्लैट निर्माता/ उन्नयन कर्ता/ 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 :-वाके मौजा- हेसाग, थाना- जगरनाथपूर, थाना नं०- 247, जिला-राँची जो जिला निबंधन कार्यालय एवं अवर निबंधन कार्यालय राँची के अधीन है जिसका

खाता नं०	प्लॉट नं०	सब प्लॉट नं०	रकबा
66	635	635/15	08 कटठा 08 छटाक

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

संदर्भ

विदित हो कि मौजा- हेसाग, थाना- जगरनाथपूर, थाना नं०- 247, जिला-राँची के अन्तर्गत रिविजनल सर्वे खाता नम्बर- 66, प्लॉट नम्बर- 635 खतियान में सुर्या मिर्धा वल्द गुलिया मिर्धा एवं महादेव मिर्धा वल्द जूबलाल मिर्धा के नाम से दर्ज है।

यह भी विदित हो कि खतियानी रैयत के उत्तराधिकारीगण मंगल मिर्धा, बुद्ध मिर्धा, शनिचरवा मिर्धा सभी के पिता स्व० सुर्या मिर्धा उपरोक्त भूमि को इनकवमेन्ट इस्टेट राँची को सरेन्डर कर दिये जिसका दस्तावेज नं० 846 दिनांक 13.03.1939 ई० को राँची निबंधन कार्यालय राँची में निबंधित है। तत्पश्चात मो० इसराईल ने उपरोक्त जमीन को इनकवमेन्ट इस्टेट राँची से

Approved
21/10/21

प्राप्त किये तथा शान्तिपूर्वक दखलकार हुए एवं अपने जीवनकाल में उपरोक्त जमीन को अपनी पत्नी बीबी मनीरन को दान में दे दिये। मो० इसराईल के चचेरे भाई मो० इसहाक ने उपरोक्त जमीन पर दावा करते हुए वर्ष 1957 में सव ओरडीनेट जज के न्यायालय में बँटवारा का मुकदमा दायर किया, जिसमें सव ओरडीनेट जज ने मो० इसहाक के पक्ष में फैसला सुनाया। बीबी मनीरन ने उपरोक्त फैसले के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय, पटना में एक अपील सं० FA 414/1959 की जिसमें माननीय उच्च न्यायालय, पटना ने सव ओरडीनेट जज के फैसले को रद्द करते हुए मो० इसराईल द्वारा दिये मौखिक दान को वैध कर दिया।

यह भी विदित हो कि बीबी मनीरन ने उपरोक्त जमीन को पीर साहेब उर्फ हजरत मौलाना सैदशाह वैयज हसन साहब को दिनांक 27.07.1950 ई० को एक निबंधित पत्र द्वारा दान कर दिये जो राँची निबंधन कार्यालय राँची में निबंधित है। पीर साहेब उर्फ हजरत मौलाना सैदशाह वैयज हसन साहब अपने पावर ऑफ अटार्नी होल्डर सैयद फजलुर रहमान वैश्वी (पावर ऑफ अटार्नी नं०- IV-21 दिनांक 20.01.1965 को राँची निबंधन कार्यालय राँची में निबंधित है) ने उपरोक्त जमीन में से मौजा- हेसाग, थाना-जगरनाथपुर, थाना नं०-247, जिला-राँची, खाता नं०- 66, प्लॉट नं०- 635, रकबा 1.30 एकड़ को एक निबंधित बिक्रय पत्र द्वारा श्री रामेश्वर प्रसाद अग्रवाल, श्रीमती उषा प्रसाद एवं श्री प्रमोद कुमार अग्रवाल को हस्तांतरित कर दिए जिसका बुक सं० 1, भोलुम नं० 33, पेज नं० 435 से 438, दस्तावेज नं० 10037 दिनांक 22.06.1972 ई० को राँची निबंधन कार्यालय राँची में निबंधित है।

यह भी विदित हो कि श्री रामेश्वर प्रसाद अग्रवाल पिता स्व० रामधन राम एवं श्रीमती उषा प्रसाद पति श्री चन्द्रेश्वर प्रसाद ने उपरोक्त जमीन को बिक्रय करने के लिए श्री प्रमोद कुमार अग्रवाल पिता श्री राजेन्द्र प्रसाद को अपना प्रतिनिधि एक निबंधित पत्र जिसका दस्तावेज नं० IV-325 दिनांक 07.08.1984 ई० को राँची निबंधन कार्यालय राँची में निबंधित है, कं द्वारा नियुक्त कर दिया। उसी पावर ऑफ अटार्नी के द्वारा श्री प्रमोद कुमार अग्रवाल पिता श्री राजेन्द्र प्रसाद ने उपरोक्त जमीन में से मौजा- हेसाग, थाना-जगरनाथपुर, थाना नं०-247, जिला-राँची, खाता नं०- 66, प्लॉट

2/10/12
पटवारा

नं०- 635, सब प्लॉट नं०- 635/15, रकबा 08 कट्ठा 08 छटाक भूमि को एक निबंधित बिक्रय पत्र द्वारा श्रीमती लीलावती गुप्ता पति श्री शिवाजी प्रसाद को हस्तांतरित कर दिए जिसका बुक सं० 1, भोलुम नं० 133, पेज नं० 354 से 363, दस्तावेज नं० 9547 दिनांक 10.08.1984 ई० को राँची निबंधन कार्यालय राँची में निबंधित है एवं अपने नाम से नामकुम अंचल, रांची से दाखिल खारीज करवा लिये जिसका दाखिल खारीज वाद संख्या- 166आर27/1984-1985 है और लगान का भुगतान कर लगान रसीद प्राप्त करते चले आ रहे हैं।

यह भी विदित हो कि श्रीमती लीलावती गुप्ता अपने पीछे अपने पति श्री शिवाजी प्रसाद को छोड़कर स्वर्गवास कर गईं एवं श्री शिवाजी प्रसाद (लेख्यकारी) अपने नाम से नामकुम अंचल, रांची से दाखिल खारीज करवा लिये जिसका दाखिल खारीज वाद संख्या- 1704आर27/2015-2016 जो अंचल पंजी II में भोल्युम-33 के पेज- 62 में जमाबंदी कायम है और लगान का भुगतान कर लगान रसीद प्राप्त करते चले आ रहे हैं जिसका अद्यतन लगान रसीद संख्या-0351588325 जो वर्ष 2020-21 तक निर्गत है।

विदित हो कि उपरोक्त लेख्यकारी/जमीन मालिक अपनी भूमि पर शांतिपूर्वक काबिज वो दखलकार चले आ रहे हैं।

इस तरह प्रथम पक्ष उक्त भूमि के मालिक एवं स्वामी हैं एवं उस पर 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 पास नक्शा के अनुसार उक्त जमीन पर बहुमंजीला इमारत/प्लैट बनाए।

अतः जमीन मालिक की प्रथम अनुसूची में दर्शायी गई भूमि पर विकासकर्ता द्वारा बहुमंजीला इमारत का निर्माण करने हेतु यह भूमि के विकास का करार निम्न शर्तों पर किया जा रहा है:-

21/10/21
Shri...

परिभाषायें :-जबतक 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।

- (क) **जमीन मालिक :-** का तात्पर्य श्री शिवाजी प्रसाद पिता स्व० धुनसी राम वो उनके वारिस वो उत्तराधिकारी से होगा जो की उनके दो पुत्र आदर्श कुमार (आधार सं० - 3514 5293 3711) एवं आनन्द कुमार (आधार सं० - 2943 2442 8672) है जो कि जमीन मालिक श्री शिवाजी प्रसाद के मृत्यु के पश्चात् होंगे।
- (ख) **विकासकर्ता :-** का तात्पर्य मेसर्स श्री कन्शाट्रक्शन द्वारा पार्टनर (1) श्री अमीत कुमार शर्मा पिता स्व० पी०डी० शर्मा एवं (2) श्री गौतम डे पिता स्व० ए०सी० डे एवं अन्यतथा उनके विधिक प्रतिनिधि एवं निष्पादक से होगा।
- (ग) **बहुमंजीला इमारत/फ्लैट :-** का तात्पर्य प्रथम अनुसूची में वर्णित भूमि पर बननेवाली बहुमंजीला इमारत/फ्लैट जिसका नाम "श्री शिवलीला" है (तथा जो राँची नगर निगम, राँची द्वारा पारित नक्शे के अनुसार ही बनेगा उस बहुमंजीला इमारत/फ्लैट से होगा)।
- (घ) **गाड़ी रखने की जगह :-** का तात्पर्य नव-निर्मित बहुमंजीला इमारत/फ्लैट के ग्राउण्ड फ्लोर में गाड़ी रखने की जगह (उक्त बहुमंजीला इमारत/फ्लैट में रहने वालों के कार या स्कूटर रखने के लिए सुरक्षित जगह) से होगा।
- (ङ) **सामूहिक सुविधा :-** का तात्पर्य नव-निर्मित बहुमंजीला इमारत/फ्लैट में दी गई ऐसी सुविधाओं जो उसमें रहनेवालों की सुख-सुविधा सुरक्षा से कोरिडोर व बहुमंजीला इमारत/फ्लैट की देख-भाल के लिए निश्चित जगह सुरक्षा कर्मी का कमरा, जेनरेटर का कमरा, पम्प रूम लिफ्ट व्यवस्था आदि जिनका विस्तृत ब्यौरा चौथी अनुसूची में दर्शाया गया है, से होगा।
- (च) **मालिकाना आवंटन :-** का तात्पर्य नव-निर्मित बहुमंजीला इमारत/फ्लैट के निर्माण के पश्चात् (50%) प्रतिशत भाग से होगा जो कि जमीन मालिक का होगा।

12/11/18
Shivaji Prasad

- (छ) विकासकर्ता आवंटन :- का तात्पर्य नव-निर्मित बहुमंजीला इमारत/प्लैट के निर्माण के पश्चात् (50%) प्रतिशत भाग से होगा जो कि विकासकर्ता का होगा।
- (2) यह करार आज से ही प्रभावी हैं।
- (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 नगर निगम, राँची द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार तथा इस करार की तृतीय अनुसूची में दिए गए विनिर्देशों के अनुसार बहुमंजीला इमारत/प्लैट का निर्माण करेंगे। जमीन मालिक ने इस बाबत, विकासकर्ता को बहुमंजीला इमारत/प्लैट के नक्शे को विकास प्राधिकार में जमीन मालिक के नाम करने एवं अनुमोदित कराने के लिए अधिकृत कर रहा है।
- (ख) उपरोक्त बहुमंजीला इमारत/प्लैट में खण्ड/तल्लों की संख्या राँची नगर निगम राँची की नक्शे के अनुसार होगी।
- (ग) उक्त बहुमंजीला इमारत/प्लैट को, जिसमें आवासीय, गाड़ी रखने की जगह आदि सम्मिलित हैं, को बनाने का पूरा खर्च विकासकर्ता वहन करेंगे तथा उसके लिए होनेवाले खर्च का प्रबंध उन्हें अपने स्तर से ही करना होगा इस के लिए विकासकर्ता आवंटन के हिस्से के हस्तांतरण के एवं में इच्छुक खरीदारों से अग्रिम राशि या किस्तों की वसूली करें इसमें जमीन मालिकों को कोई जवाबदारी नहीं होगी।
- (घ) विकासकर्ता विकास कार्यों की देख-रेख का खर्च भी स्वयं करेंगे।
- (ड.) उक्त भूखण्ड को डेवलपमेंट करने अर्थात् नक्शा इत्यादि किसी प्रकार का कार्य के लिए सारे व्यय विकासकर्ताको ही करना होगा। नक्शा तथा निर्माण का गुणवत्ता सम्बंधित सारी जवाबदारी भी विकासकर्ता का ही होगा। कार्यकुशलता तथा निर्माण हेतु उपयोग किये गये निर्माण सामग्रियों का गुणवत्ता वो उसके सही प्रयोग का सारा जवाबदारी भी विकास कर्ता का होगा। विकासकर्ता इन सारी बातों के लिए हर प्रकार से तथा सर्वदा भूखण्ड मालिक को क्षति रहित तथा दायित्व रहित रखेगा।

प्रत्यक्ष
24/10/24

- (च) विकासकर्ता राँची नगर निगम राँची में नक्शा जमीन मालिक के स्वीकृति या विकासकर्ता के स्वीकृती के बाद ही जमा किये है। अगर संशोधन की आवश्यकता हो तो संशोधित नक्शा जमीन मालिक की सहमति से विकासकर्ता अपना खर्च तथा उद्यम से बनवा कर राँची नगर निगम, राँची से स्वीकृत करायेगे। बिना स्वीकृत नक्शा का अथवस्वीकृत नक्शा का उल्लंघन कर विकासकर्ता सम्बन्धित भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य नहीं करेगे। निर्माण हेतु विकासकर्ता राँची नगर निगम राँची तथा नगरपालिका तथा अन्य सारे कार्यालयों द्वारा प्रचलित सारे नियमावलियों को अनुबंधों का पूर्णतः ध्यान में रखेगा और उसका पूरा तथा सही अनुपालन करेगा।
- (छ) विकासकर्ता आवंटन के फ्लैट तथा कार पार्किंग की जगह की बिक्री हेतु इच्छुक खरीदारों को आमंत्रित करने के लिए विकासकर्ता दैनिक समाचार पत्रों में विज्ञापन देकर या अन्य तरीकों से प्रचार-प्रसार कर सकते हैं। इच्छुक खरीदारों के साथ अपनी शर्तों पर तथा अपने द्वारा तय किये गये कीमत पर विकासकर्ता विक्रय करायेंगे तथा इस में जमीन मालिकों को कोई आपत्ति नहीं होगी।
- (ज) यह कि विकासकर्ता उक्त भूमि पर फ्लैट का निर्माण कार्य नक्शा पास होने की तिथि से 36(छत्तीस) महीनों के अन्दर शत प्रतिशत पुरा करेगें। निर्धारित समय सीमा में कार्य पूर्ण नहीं होने पर विकासकर्ता द्वारा रू0 25,000/- (रू0 पचीस हजार) मात्र प्रतिमाह जमीन मालिक को देय होगा। यदि समयावधि के पूर्व भवन निर्माण का कार्य हो जाता है तो दोनों पक्ष राजी खूशी से बिना देरी किए हस्तांतरण/पंजीकरण एक दुसरे की सहमती से पूरा कर लेंगे। इसमें किसी को कोई आपत्ति नहीं होगी।
- (झ) जमीन मालिक बहुमंजीला इमारत/फ्लैट निर्माण के दौरान उसके कार्य एवं उसकी प्रगति का समय-समय पर निरीक्षण कर सकते हैं अगर किसी कार्य में त्रुटि पाया गया तो उस त्रुटिको विकासकर्ता के संज्ञान मे लाएँगे तथा नक्शा के हिसाब से नहीं पाई जायें तो उसका निराकरण विकासकर्ता स्वयं करेंगे।
- (ञ) विकासकर्ता के द्वारा यदि 42 (बयालिस) महीनों में बहुमंजीला इमारत/फ्लैट निर्माण पूरी तरह नहीं होता है तो विकासकर्ता अपने

Sharma
21/10/24

- कार्य से भगोड़ा माना जाएगा। इस परिस्थिति में प्रथम पक्ष जमीन मालिक पूरे अधूरे बहुमंजीला इमारत/प्लैट का हकदार समझा जायेगा।
- (ट) कार्य शुरू से अन्त समाप्ति तक प्रथम पक्ष जमीन मालिक का एक रूपया खर्च नहीं होगा। इसमें लिफ्ट, जेनेरेटर, वायरिंग, मोटर-पम्प आदि का खर्च भी विकासकर्ता की ओर से होगा। किसी भी प्रकार का टैक्स जो कि जमीन मालिक के हिस्से का होगा जैसे Sale Tax, GST, VAT देय होगा तो सिर्फ विकासकर्ता ही देंगे। जमीन मालिक टैक्स की देनदारी से वंचित रहेगे।
- (ठ) लिफ्ट, जेनेरेटर, वायरिंग, मोटर-पम्प सभी गुणवता पूर्ण होना चाहिए।
- (ड) बिजली कनेक्शन का कार्य भी विकासकर्ता को करना पड़ेगा।
- (ढ) Ground Lable तथा Parking Space पर भी उचित Tiles लगना पड़ेगा।
- (ण) मेन गेट Steel Fabrication एवं सुन्दर होना चाहिए।
- (त) लिफ्ट, जेनेरेटर, मोटर -पम्प आदि लगने का खर्च विकासकर्ता को करना पड़ेगा।
- (थ) प्लैट खरीदारो के पंजीकरण के बाद शेष बचे हुए जमीन पर जमीन मालिक का अधिकार होगा।
- (द) कोई भी पक्ष जब अपने हिस्से का प्लैट पूरा बेच लेता है तो वह इस परिसर से बाहर समझा जाएगा। वह किसी प्रकार अधिकार किसी मकान या जमीन पर दावा नहीं कर सकता।
- (न) अंत में जब विकासकर्ता अपना पूरा हिस्सा बेच लेता है, तो एक Housing Committee का गठन करेगा उस पर रहवासी को कोई एतराज नहीं होगा। इसके सदस्य वही होंगे जो प्लैट के मालिक हैं। बाहरी कोई सदस्य नहीं रह सकता।
- (प) पंजीकरण का काम पूर्ण होने के बाद शेष पूरी जमीन पर जमीन मालिक प्रथम पक्ष का अधिकार होगा।
- (फ) जमीन मालिक को उनके हिस्से का हस्तांतरित करते समय बिजली बिल का बकाया का भुगतान विकासकर्ता करेंगे।
- (ब) झारेरा द्वारा निर्धारित अवधि (05 वर्ष) के दौरान झारेरा नियमावली के Section 14(2) के तहत विकासकर्ता का जबाव देही होगा।

24/10/17
H/10/17
S. S. S.

- (भ) जमीन मालिक तथा विकासकर्ता दोनों अपने-अपने हिस्से की जमीन को लीज, बंधक अथवा अन्य कार्यों के लिए नहीं देगे ना ही किसी प्रकार का देय या प्रभाव लायेंगे तथा इस प्रकार के देनभार से मुक्त रखेंगे लेकिन प्लैट खरीदार अपने हिस्से की प्लैट को लीज, बंधक अथवा अन्य कार्यों के लिए बंधक रख सकते है।
- (म) छत का Roof Right प्रथम पक्ष जमीन मालिक के पास रहेगा, इसका उपयोग जमीन मालिक के परमिशन पर ही सभी रहवासी करेंगे। भवन निर्माण भूकम्प-रोधी तथा Rain harvesting की भी सुविधा विकासकर्ता करेंगे।
4. जमीन मालिक द्वारा विकासकर्ता को आश्वस्त किया जा रहा है तथा यह घोषित किया जा रहा है कि :-
- (क) जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूची में दर्ज भूमि पर उसके विकास के लिए विकासकर्ता को दखल दे रहा है और अब विकासकर्ता जमीन को उपरोक्त शर्तों पर विकास करने के लिए स्वतंत्र हैं।
- (ख) विकासकर्ता जरूरत महसूस करने पर बहुमंजीला इमारत/प्लैट के नक्शा में आवश्यक फेरबदल की जानकारी जमीन मालिक को देंगे जिसपर भूखण्ड के मालिक की राय ली जायेगी एवं उनकी मंजूरी जरूरी होगी बशर्ते राँची नगर निगम राँची की सहमति हो।
- (ग) यह कि निर्माण कार्य के दौरान बिजली या पानी या अन्य किसी भी कारण की गयी सारे खर्च का वहन विकासकर्ता शत-प्रतिशत करेंगे जिसमें जमीन मालिक का कोई भी आर्थिक योगदान का देय नहीं होगा।
- (घ) यह कि भूखण्ड पर निर्माण कार्य राँची क्षेत्रिय विकास प्राधिकार या राँची नगर निगम राँची तथा अन्य संस्थानों कार्यालयों के दिशा-निर्देश के अनुसार होगा। यदि किसी भी विचलन या अन्य कारणों से कोई भी दण्ड लगाया जाय तो विकासकर्ता को ही दण्ड तथा उसके संबंध में सारे खर्च एवं कानूनी कारवाई करना होगा और इसमें मालिक का कोई भी जवाबदेही नहीं रहेगा।
- (च) अब विकासकर्ता उक्त जमीन पर बहुमंजीला इमारत/प्लैट बनाने के लिए इंजिनियर, आर्किटेक्ट, राज मिस्त्री, कुल्ली, रेजा, ठेकेदार, प्लंबर,

12/01/17
पुस्तक

बिजली मिस्त्री, मैनेजर, स्टाफ, दरबान इत्यादि अपने खर्च और अपनी शर्तों पर रख सकते हैं इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी। साथ ही अगर इन उपर्युक्त व्यक्तियों के लाईसेन्स संबंधी कोई विवाद तथा उनलोगों में से किसी को किसी प्रकार की दुर्घटना होती है तो उसका जिम्मा विकासकर्ता का होगा, इसमें जमीन मालिक का कोई जिम्मेवारी नहीं होगी।

- (छ) प्रस्तावित नक्शे को विकास प्राधिकार से पास कराने के लिए विकासकर्ता उस पर जमीन मालिक के साथ-साथ 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 कराने के लिए जो भी उचित कदम उठाना पड़े वो सारे कार्य विकासकर्ता कर सकते हैं विकासकर्ता का प्रस्तावित बहुमंजीला इमारत/फ्लैट के नक्शे को बनवाने तथा उसे पास कराने के बाद में भी बिजली विभाग, जल विभाग तथा अन्य सरकारी विभागों से अनुमति या अनापत्तिप्रमाण-पत्र पाने के लिए विकासकर्ता अधिकृत हैं।
- (ज) हरेक इच्छुक खरीददार नव-निर्मित बहुमंजीला इमारत/फ्लैट में अपने हिस्से के फ्लैट/कार पार्किंग के स्थान का उनके नाम हस्तांतरण के पश्चात् उस पर उन्हें दखल मिल जाने पर पूरे बहुमंजीला इमारत/फ्लैट के रख-रखाव एवं सुरक्षा पर होनेवाले खर्च का अनुपातिक खर्च वहन करेंगे। उसी प्रकार जमीन मालिक को भी अपने हिस्से के फ्लैट आदि के रख-रखाव एवं उसपर होनेवाले खर्च तथा संपूर्ण बहुमंजीला इमारत/फ्लैट के रख-रखाव एवं सुरक्षा पर होनेवाले खर्च को इच्छुक खरीददारों जैसे ही अनुपातिक खर्च का वहन करेंगे।
- (झ) विकासकर्ता द्वारा इन अनुबंधों का शर्तों का सही वो पूर्ण परिपालन करने का विकास की जा रही भूमि पर विकासकर्ता के स्टॉफ वगैरह के आने-जाने, समान लाने ले जाने के लिए गाड़ियों के आने-जाने एवं प्रस्तावित बहुमंजीला इमारत/फ्लैट के निर्माण के समय इच्छुक खरीददारों 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।

21/11/18
Approved

- (ज) इस करार की वैधता के दौरान, जमीन मालिक तथा विकासकर्ता दोनों प्रथम अनुसूची में दर्ज जमीन का किसी अन्य विकासकर्ता के साथ कोई सौदा नहीं करेंगे, न ही उसे किसी को लीज या बंधक पर या अन्य कार्यों के लिए देंगे, न किसी प्रकार का उस पर देय या प्रभाव लाएंगे तथा हर प्रकार के देनभार से मुक्त रखेंगे। बशर्ते कि विकासकर्ता इमारत को अधूरा छोड़कर भाग नहीं जाते हैं। यह समयवाधि चार सालो से अधिक नहीं होगी।
- (ट) जमीन मालिक यह घोषित करते हैं तथा विकासकर्ता को यह आश्वासन देते हैं कि जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी भूमि के संबंध में आज के पहले उक्त भूमि को किसी के पास लीज, बिक्रय पंजीकृत, बंधक या बिक्रय पंजीकृत नहीं किया है तथा उक्त भूमि हर तरह से स्वतंत्र तथा भार से मुक्त है तथा उक्त सम्पत्ति जमीन मालिक की अपनी सम्पत्ति है तथा उस विकासकर्ता के साथ यह करार करने का पूरा अधिकार है।
- (5) जमीन मालिक एवं विकासकर्ता दोनों सम्मिलित रूप से यह घोषणा करते हैं कि:-
- (क) दोनों पक्ष एक दूसरे के विश्वासी बने रहेंगे तथा उपयुक्त विकास कार्य तथा बहुमंजीला इमारत/प्लैट का निर्माण समय पर पूरा हो इसके लिए हमेशा दूसरे की सहयोग करते रहेंगे।
- (ख) जमीन मालिक ने प्रथम अनुसूची में दर्ज अपनी भूमि से संबंधित सभी दस्तावेजों की फोटोकॉपी विकासकर्ता को दे दी है तथा वे विकासकर्ता को यह आश्वासन देते हैं कि जब भी विकासकर्ता या कोई इच्छुक खरीदार उक्त मूल दस्तावेजों को देखना चाहे उनके अनुरोध पर जमीन का मूल दस्तावेज दिखायेंगे तथा उसका छायाप्रति उपलब्ध करायेंगे।
- (ग) इस करार में जमीन मालिक एवं विकासकर्ता 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 पत्र या सूचना उन्हें प्राप्त हो गया है।

2/11/17
 Pooja

- (घ) भवन निर्माण के दौरान यदि किसी हादसे से जान-माल की क्षति होती है तो इसके लिए सिर्फ और सिर्फ विकासकर्ता जबावदेह होंगे। प्रथम पक्ष की कोई जबावदेही नहीं होगी। निर्माण के दौरान क्षतिपूर्ति हेतु विकासकर्ता को बीमा कराना होगा। भवन तैयार होने के बाद भी Warranty Period के दौरान भी बीमा विकासकर्ता करेंगे। Warranty Period समाप्ति के बाद फ्लैट मालिक की जबावदेही होगी।
- (च) विकासकर्तागण उक्त बहुमंजिली इमारत के निर्माण कार्य करने के दौरान सभी तरह के उत्तरदायित्वों के लिए दायित्व होगा तथा किसी भी तरह की क्षतिपूर्ति, सुरक्षा का दायित्व विकासकर्ता पर होगा इसके लिए जमीन मालिक का कोई दायित्व नहीं होगा।
- (ज) जमीन मालिक और विकासकर्ता बिना किसी दबाव के इस अनुबंध पर अपना-अपना हस्ताक्षर बनाया।
- (झ) जमीन मालिक और विकासकर्ता के बीच विचार-विमर्श के बाद यह तय किया गया है कि निर्मित होनेवाले परिसर का नाम "श्री शिवलीला" रखा गया है तथा परिसर के अन्तर्गत बहुमंजिला इमारत/फ्लैट का निर्माण किया जायगा।
- (ञ) यह कि दोनों पक्षों के बीच इस अनुबंध के संबंध या इसके शर्तों पर आधारित किसी भी मत भेद का निर्णय निर्धारित दोनों के बीच किया जायेगा जो मान्य होगा। मध्यस्थता द्वारा की जाने वाली निर्णय मध्यस्थता कानून लागू होगा।
- (ट) इस करार से संबंधित किसी भी कानूनी विवाद को हल करने या उस संबंध में होनेवाले हर मुकदमे की सुनवाई का अधिकार सिर्फ राँची में सक्षम न्यायालय को ही है।
- (ड) विकासकर्ता RERA/RMC के नियम के तहत सभी कार्य समपन्न करेगा। इसके लिए विकासकर्ता बाध्य होंगे।

विकासकर्ता के अधिकार व शक्तियाँ

- (1) जमीन मालिक इसके माध्यम से उपर के अनुसूची 1 में समाहित प्रावधानों/उद्देश्यों के आलोक में प्रकटतः यह अनुमति देते व अधिकृत

हस्ताक्षर
Rajesh

करते हैं जो प्रस्तावि बहुमंजीला इमारत/फ्लैट के इस एकरारनामे के अनुरूप निर्माण पूरा होने तक अधिकांश हैं, कि विकासकर्ता के पास संपूर्ण स्वामित्व, शक्ति और अधिकार प्राप्त होता कि वे प्रस्तावित बहुमंजीला इमारत/फ्लैट का निर्माण करें जिसमें विभिन्न मापों एवं मानकों वाले एकाधिक फ्लैट/इकाईयों का निर्माण राँची क्षेत्रिय विकास प्राधिकार या राँची नगर निगम राँची द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार अपने खर्च, उद्यम, नियंत्रण, प्रबंधन एवं जवाबदेही के अंतर्गत करें।

- (2) विकासकर्ता का यह अधिकार होगा कि उक्त बहुमंजीला इमारत/फ्लैट निर्माण के कार्य को सफलतापूर्वक पूर्ण करने के लिए सभी जरूरी कार्य करें एवं जरूरी कदम उठावें यथा-उन्हें यह अधिकार होगा कि ठेकेदार, इंजीनियर, वास्तुकार, राजमिस्त्री, कुली-रेजा, दरबान, सुरक्षा प्रहरी, सर्वेयर, प्लंबर, डिजाईन, डेकोरेटर इत्यादि काम करने वालों को, स्व विवेकानुसार नियम एवं शर्तों पर काम में लगावें और नियुक्त करें, साथ ही उन्हें यह भी अधिकार होगा कि विकासकर्ता उनके द्वारा काम पर लगाए गए या नियुक्त कामगारों को जब कभी आवश्यक जान पड़े निलंबित करें या बर्खास्त या कार्यमुक्त करें।

विविध एवं उपवाद

- (1) जमीन मालिक एवं विकासकर्ता ने इस एकरारनामें 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 स्थापना हुई है, न ही जमीन मालिक एवं विकासकर्ता को एक साथ व्यक्तियों का संगठन बनाया हुआ माना जाएगा।
- (2) इस एकरारना में की बंधेज एवं शर्तें, निर्धारित मापदण्ड एवं प्रतिज्ञाएं इस निर्माण योजना की सहूलियत के लिहाज से दोनों पक्षों की आपसी सहमति से बदले यह रद्द किये जा सकेंगे।
- (3) 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 जाएगा।

Handwritten signature
2/11/18

- (4) निर्माण किया जाने वाला बहुमंजीला इमारत/प्लैट एक आधुनिक अपार्टमेंट होगा जिसमें आधुनिक सुविधाएं यथा टाईल्स युक्त फर्श, अल्यूमिनियम खिड़कियाँ आदि जिनका वर्णन आगे आठवीं अनुसूची में किया गया है, होगी, जिसमें सामग्रियों का प्रयोग विकासकर्ता योग्य अभियंता की सलाह मशवरे से करेंगे।
- (5) विकासकर्ता के मार्फत आए नामित या खरीदार अपने अपने ईकाई का निर्माण विकासकर्ता के माध्यम से अपने खर्च पर, विशुद्ध रूप से अपने एवं विकासकर्ता के बीच हुए करार एवं सहमति के आधार पर कराएँगे, जिसमें जमीन मालिक की किसी तरह की कोई भागीदारी, जिम्मेवारी या जवाबदेही न तो सीधे न ही विकासकर्ता के माध्यम से होगी।
- (6) विकासकर्ता का दिए गए उपरोक्त सारे अधिकार एवं शक्तियाँ, इस एकरारनामों के जारी रहने का प्रभावी होंगी।
- (7) इस एकरारनामों में वर्णित प्रत्येक वाचा (प्रतिज्ञाएँ) दूसरे के आलोक में एवं उसके मद्देनजर होंगी।
- (8) जमीन मालिक और विकासकर्ता, प्रस्तावीत बहुमंजीला इमारत/प्लैट 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 बहुमंजीला इमारत/प्लैट के रहवासियों से सेवा शुल्क वसूलेंगे। उक्त बहुमंजीला इमारत/प्लैट का निर्माण पूरा हो जाने एवं उनके मालिकों का उनका हस्तांतरण कर देने के बाद उक्त बहुमंजीला इमारत/प्लैट के संयुक्त सुविधाओं एवं क्षेत्रों का नियंत्रण, प्रबंधन व प्रशासन, बहुमंजीला इमारत/प्लैट मालिकों और/या उनके रहवासियों द्वारा उन सुविधाओं एवं क्षेत्रों के उचित रख रखाव एवं प्रबंध के निमित्त गठित की जाने वाली सोसायटी या कंपनी को सौंप देंगे।
- (9) बहुमंजीला इमारत/प्लैट का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात विकासकर्ता एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा

2/10/14
 Approved

उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने या हस्तांतरित करने का सदा-सर्वदा अधिकार प्राप्त होगा एवं रहेगा एवं उसके एवज में राशि भी प्राप्त करने का सदा-सर्वदा के लिए अधिकार होगा एवं रहेगा।

- (10) विकासकर्ता को बहुमंजीला इमारत का निर्माण कार्य 36 (छतीस) महीनों में शत प्रतिशत कार्य पूरा करना होगा। उसके बाद नगर निगम से अनापति (NOC) का आवेदन देना होगा या Completion Certificate लेना होगा। इसमें विकासकर्ता का पूर्ण सहमती माना जायेगा।
- (11) सुरक्षा की दृष्टि से प्रहरी तथा ऑफिस का कमरा भी विकासकर्ता को Ground Floor पर बनवाना होगा। साथ ही जेनेरेटर, पम्प आदि का कमरा भी बनवाना होगा। इन सभी का पंजीकरण किसी व्यक्ति विशेष के नाम से नहीं होगा। सभी रहवासी का बराबर का हक होगा। प्रहरी के लिए शौचालय भी अलग से बनवाना होगा।
- (12) भवन का निर्माण शत प्रतिशत होने के बाद विकासकर्ता प्रथम पक्ष यानि जमीन मालिक का हिस्सा पहले हस्तांतरित कर देंगे। उसके बाद द्वितीय पक्ष अपने खरीदारों को अपने हिस्से का फ्लैट पंजीकरण कर पूरी राशि बैंक से अथवा क्रेताओं से वसूल सकते हैं। इसमें दोनों पक्षों को कोई एतराज नहीं होगा।

2/10/12
S. S. S.

विवादों का निपटारा

इसमें वर्णित किन्हीं या सभी पक्षों के बीच उक्त बहुमंजीला इमारत/फ्लैट में निर्माण एवं इस एकरारनामें के किसी या सभी शर्तों या उपबंधों पर मत-भिन्नता या विवाद होने या किसी प्रकार अधिकार का हनन होने या जिम्मेवारी के निर्वाह में चुकने या अनदेखी करने या लापरवाही बरते जाने की स्थिति में, किसी प्रकार के लेन-देन में विवाद होने की स्थिति में उनका निपटारा विवाद निपटान अधिनियम 1996 (Arbitration act, 1996) या उसमें समय समय पर किये जाने वाले संशोधनों/पुर्नअधिनियम के तहत होगा।

न्यायिक क्षेत्राधिकार

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

प्रथम अनुसूची

(विकसित की जाने वाली जमीन का विवरण)

मौजा- हेसाग, थाना- जगरनाथपूर, थाना नं०- 247, होल्डींग नं० 0540007777000A2, नया वार्ड नं०- 52, पुराना वार्ड नं०- 54, जिला-राँची जो जिला निबंधन कार्यालय एवं अवर निबंधन कार्यालय राँची के अधीन है जिसका

ख़ाता नं०	प्लॉट नं०	सब प्लॉट नं०	रकबा
66	635	635/15	08 कट्टा 08 छटाक (14.04 डिसमील)

जमीन का चौहद्दी-

उत्तर :- गणेश प्रसाद गुप्ता का जमीन
दक्षिण :- प्लॉट नं० 644
पुरब :- ग्रामीण रोड
पश्चिम:- अशोक प्रसाद गुप्ता का जमीन

निबंधन हेतु भूमि का मुल्य

08 कट्टा 08 छटाक (14.04 डिसमील) जमीन का मुल्य	रु	1,13,64,400/-
---	----	---------------

द्वितीय अनुसूची

(प्रस्तावित बहुमंजीला इमारत/प्लैट में आवंटन)

खण्ड(क)

जमीन मालिक/प्रथम पक्ष का आवंटन

मलिकाना आवंटन :- का तात्पर्य नव-निर्मित बहुमंजीला इमारत/प्लैट के निर्माण के पश्चात् (50%) प्रतिशत भाग से होगा जो कि जमीन मालिक का होगा।

12/11/17
अशोक

खण्ड(ख)

विकास कर्ता/द्वितीय पक्ष का आवंटन

विकासकर्ता आवंटन :- का तात्पर्य नव-निर्मित बहुमंजीला इमारत/प्लैट के निर्माण के पश्चात् (50%) प्रतिशत भाग से होगा जो कि विकासकर्ता का होगा।

प्रथम अनुसूची में निर्मित होनेवाले प्लैट का विवरण जो कि जमीन मालिक का हिस्सा होगा:-

क्रम संख्या	प्लैट नं०	सुपर बिल्टपर एरिया	तल	जमीन का क्षेत्रफल
1	101	1450 sq. ft.	1 st Floor	480.87 sq. ft.
2	102	1420 sq. ft.	1 st Floor	470.93 sq. ft.
3	103	1220 sq. ft.	1 st Floor	404.60 sq. ft.
4	301	1450 sq. ft.	3 rd Floor	480.87 sq. ft.
5	302	1420 sq. ft.	3 rd Floor	470.93 sq. ft.
6	303	1220 sq. ft.	3 rd Floor	404.60 sq. ft.

प्रथम अनुसूची में निर्मित होनेवाले प्लैट का विवरण जो कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का हिस्सा होगा:-

क्रम संख्या	प्लैट नं०	सुपर बिल्टपर एरिया	तल	जमीन का क्षेत्रफल
1	201	1450 sq. ft.	2 nd Floor	480.87 sq. ft.
2	202	1420 sq. ft.	2 nd Floor	470.93 sq. ft.
3	203	1220 sq. ft.	2 nd Floor	404.60 sq. ft.
4	401	1450 sq. ft.	4 th Floor	480.87 sq. ft.
5	402	1420 sq. ft.	4 th Floor	470.93 sq. ft.
6	403	1220 sq. ft.	4 th Floor	404.60 sq. ft.

कुल जमीन का क्षेत्रफल - 8.50 कटछा

गिफ्ट जमीन का क्षेत्रफल - 694.4 sq. ft.

नेट जमीन का क्षेत्रफल - 5425.60 sq. ft.

Approved
21/11/16

तृतीय अनुसूची- 3

नव-निर्मित बहुमंजीला इमारत/फ्लैट के निमित्त निर्देश संयुक्त (सार्वजनिक) क्षेत्र एवं सुविधाएँ

1. संयुक्त सेवाएँ यथा नाली का निर्माण।
2. पंप मोटर, पाईप, लिफ्ट, डक्ट एवं सभी यंत्र-उपकरण जो संयुक्त उपयोग के निमित्त बहुमंजीला इमारत/फ्लैट में लगाए गए हों। लिफ्ट का क्षमता 06 व्यक्ति का होगा।
3. छत के उपर के टंकी। (12000 लीटर क्षमता)

बहुमंजीला इमारत/फ्लैट के निर्माण का विस्तृत विवरण

1. पानी का प्रबंध - ट्यूबवेल एवं उपरी टंकी तक पानी चढ़ाने के प्रबंध सहित जो आर०एम०ए० की अनुमती के अनुसार हो।
2. प्रचलित सीमेंट कंक्रीट (अल्ट्राटेक अथवा अम्बुजा अथवा लाफार्ज एल० एण्ड टी०, ए०सी०सी०) या बढ़िया क्वालिटी का सीमेंट निर्माण कार्य हेतु।
3. जिंदल या समकक्ष रड़ एवं रेलिंग में स्टील
4. फ्लोर में 2 X 2 विट्रीफा ईड टाईल्स अच्छे क्वालिटी का।
5. सभी कमरों में कंसिड कॉपर वायरिंग माड्युलर स्विच सहित।
6. बाथरूम जिस में 06 फीट की उंचाई तक डिजीटल टाईल्स तथा अच्छी क्वालिटी का सैनिटरी फिटिंग तथा गीजर के लिए प्रावधान। बाथ बेसिन दो, गर्म ठंडा पानी का पाईप इत्यादी।
7. रसोई घर पत्थर, हराग्नेनाईट स्लैब एवं आधुनिक डिजाईन का।
8. सुरक्षा प्रहरी तथा ऑफिस का कमरा, जो किसी के नाम से पंजीकृत नहीं होगा, पंप रूम, छत के उपर टंकी एवं 24 घंटे पानी सप्लाई।

21/11/14
S. Prasad

9. दीवारों और सिलिंग में अच्छी क्वालिटी का प्लास्टर ऑफ पेरिस एवं पुट्टी। पूरे बिल्डिंग की पुट्टी रंगाई, प्लास्टर ऑफ पेरिस एवं प्रत्येक प्लैट के अन्दर पी0पी0 पुट्टी का कार्य।
10. अच्छी लकड़ी (साल सखुआ) और प्लाईवुड (Greenply) के दरवाजे।
11. थ्री ट्रेक अल्युमिनियम विंडो
12. संपुर्ण बहुमंजीला इमारत/प्लैट का निर्माण कार्य विकासकर्ता द्वारा एक समान रूप में किया जायगा।

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

चतुर्थ अनुसूची (सामूहिक सुविधा)

नए बहुमंजीला इमारत/प्लैट के निम्नलिखित भाग सामूहिक सुविधा या उस बहुमंजीला इमारत/प्लैट के हर निवासी की सुविधा के लिए रहेगा :-

1. पम्प एवं लिफ्ट, उसकी जगह, गाड़ियों एवं लोगो के आने-जाने का रास्ता सुरक्षा प्रहरी का कमरा, जेनरेटर का कमरा, सबों के आने जाने का रास्ता।
2. बिजली सप्लाई के लिए की गई वायरिंग, मीटर, तथा अन्य सामान जेनरेटर तथा जेनरेटर का कमरा।
3. जल निकास की नालियाँ, मल वहन प्रणाली तथा वर्षा का जल निकास के पाईपलाइन।
6. पूरी जमीन के बाहर की चाहरदिवारी (चारों तरफ) 06 फीट उँचाई की तथा मुख्य द्वार। गेट की उँचाई 10 फीट एवं 12 फीट चौड़ाई X 10 फीट उँचाई।

12/10/17
[Signature]

पंचम अनुसूची
(सम्मिलित खर्च)

1. पूरे नव निर्मित बहुमंजीला इमारत/प्लैट के प्रशासन, रख-रखाव का खर्च सामूहिक जगहों में स्थित पार्ट-पूजा उपस्कर, उपसाधन इत्यादि के बदलने का खर्च, समय-समय पर पूरे बहुमंजीला इमारत/प्लैट के बाहरी एवं सामूहिक जगहों के रंग-रोगन, लिपाई-पुताई, चहारदिवारी की मरम्मत, नालियों की सफाई, पाईप वगैरह के बदलने का खर्च, पानी के मोटर पम्प तथा लिफ्ट के रख-रखाव का खर्च, जेनरेटर में लगने वाले तेल एवं मरम्मत का खर्च आता हो सभी मिलकर आनुपातिक रूप से वहन करेंगे।
2. बहुमंजीला इमारत/प्लैट की साफ-सफाई सामूहिक स्थानों की रोशनी इत्यादि में जो खर्च होगा उसे भी सभी वहन करेंगे।
3. सामूहिक व्यवहार में आने जाने सभी मशीन एवं कल-पूजों के मरम्मत तथा उसको चालू हालत में रखने में जो खर्च उसे भी सभीको समिमलित रूप में देना होगा।
4. भविष्य में होल्डिंग टैक्स, मालगुजारी या बीमा संबंधित कोई भी विवाद या राँची नगर निगम, राँची या किसी अन्य सरकारी महकमों में होनेवाले विवाद तथा उस पर होनेवाले खर्च का भार सभी पर होगा।

छठी अनुसूची

1. अभी इच्छुक खरीददार नवनिर्मित बहुमंजीला इमारत/प्लैट में प्राप्त सभी सुविधाओं तथा सतत् एवं प्रकट सुविधाओं इत्यादि के समान हकदार होंगे।
2. उक्त बहुमंजीला इमारत/प्लैट में आने जाने के सभी रास्ते बहुमंजीला इमारत/प्लैट में रहनेवाले 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 किसा

Handwritten signature
21/10/12

मान्य मार्ग, लॉबी, सीढ़ी, गाड़ियों के आनेजाने का रास्ता इत्यादि पर किसी तरह का व्यवधान डाले या जहाँ तहाँ गंदगी फेंके।

सातवी अनुसूची

1. यह भी विदित हो कि झारखण्ड राज्य सरकार ने संयुक्त विकास एकरारनामा के निबंधन/पंजीकरण के संबंध में अधिसूचना जारी की ताकि जमीन मालिक एवं डेवलपर/विकासकर्ता में किसी भी तरह की भविष्य में होने वाली कानूनी जटिलता से दोनो पक्षों को बचाया जा सके।
2. यह डेवलपमेन्ट एकरारनामा झारखण्ड अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2011 के धारा 5 (1) एवं (2) के प्रावधान के तहत प्रथम पक्षगण/जमीन मालिक एवं डेवलपर/विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के बीच निष्पादित किया जा रहा है एवं उक्त धारा दोनो पक्षों को मानने के लिये बाध्य होंगे।

आज दिनांक...21-10-2021 जमीन मालिक तथा विकासकर्ता ने इस करार पर अपना-अपना हस्ताक्षर बना दिया।

गवाह :-

1. ANAND KUMAR
S/O SHIVASEE PRASAD
Qtr. No. - CD/829/Sec-II
P.O. Dhanwa, Ranchi
Pin 834004



Aprasad
21/10/21

2. Brijendra Kumar Verma

S/O Babu Ram Verma

G. No CD/836/II, Dhanwa, Ranchi - A.

जमीन मालिक

Aprasad 21/10/24



Aprasad 21/10/2024



विकासकर्ता



Aprasad 21/10/24



Aprasad 21/10/24



विकासकर्ता



प्रमाणित किया जाता है कि प्रत्येक व्यक्ति जिनका छाया चित्र दस्तावेज में लगा है के बायें हाथ के पाँचों उंगलियों के निशान मेरे द्वारा मेरे सामने लिये गये हैं।

S. Mehta

टंकक *[Signature]*

द्राफ्टकर्ता *[Signature]*

[Signature]

Sch XIV- F.No. 180y

रसीद मालगुजारी

नाम सर्कल । नाम मौजा मय

थाना वो थाना नम्बर

V

फरद मलकी / फरद रैयती Page No. : 62
 नाम रैयत मय वलिदयत जमाबन्दी Vol. No. : 33
 वो सकुनत नम्बर। Receipt No. : 0351588325

नामकुम हेसाग 247 शिवाजी प्रसाद		
खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा (एकड़ में)
66	635	8 कठा 8 छटाक 0 वर्गफीट

अराजी नकदी	अराजी भावली	तफसील हिसाब लगान भावली
------------	-------------	------------------------

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

मांग बावत	सालाना	बकाया				हाल (2020-2021)
		तीन वर्ष से ज्यादा (2015-2016) - (2016-2017)	३ रा वर्ष (2017-2018)	२ रा वर्ष (2018-2019)	१ ला वर्ष (2019-2020)	
माल (नकदी)	10.00	20.00	10.00	10.00	10.00	10.00
गुजारी (भावली)	2.50	5.00	2.50	2.50	2.50	2.50
सेस	5.00	10.00	5.00	5.00	5.00	5.00
सूद	5.00	10.00	5.00	5.00	5.00	5.00
मुतफरकात	5.00	10.00	5.00	5.00	5.00	5.00
मीजान	2.00	4.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	24.50	49.00	24.50	24.50	24.50	24.50

तफसील अदायकारी

अदायकारी बावत	बकाया				मोतालबा हाल (2020-2021)	फाजिल
	तीन वर्ष से ज्यादा (2015-2016) - (2016-2017)	३ रा वर्ष (2017-2018)	२ रा वर्ष (2018-2019)	१ ला वर्ष (2019-2020)		
माल (नकदी)	20.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
गुजारी (भावली)	5.00	2.50	2.50	2.50	2.50	
सेस	10.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
सूद	10.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
मुतफरकात	10.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
मीजान अदायकारी	4.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	49.00	24.50	24.50	24.50	24.50	

(१) मीजान कुल (लफजों में) : **One Hundred Fourty Seven Rupees**

(२) नाम देहिन्दा -

(३) कुल बकाया- **147.00**तारीख अमला तहसील कुनिन्दा : **23-02-2021**

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



Verified
 21/10/2021

यह एक कम्प्युटर जनित प्रति है।

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें।

दो गज की दूरी का रखो ध्यान यही है कोरोना का समाधान।



झारखंड सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

October 19, 2021

पंजी II प्रति

भाग वर्तमान	33	पृष्ठ संख्या	62											
जिला का नाम	राँची	अनुमंडल नाम	सदर	अंचल का नाम	नामकुम	हलका का नाम	हल्का-04	इस्टेट का नाम	JHARKHAND					
मौजा का नाम	हेसाग	होलिडिंग संख्या	66	तौजी संख्या		धाना नम्बर	247	खाता का प्रकार	---					
शिवाजी प्रसाद, पिता-स्व. धुमसी राम, जाति- -----														
खाता नम्बर		प्लोट संख्या		रकबा				परिवर्तन के लिए प्राधिकार				लगान	सेस	
66		635		8 कठB छ 0 वर्गफीट				नामान्तरण मुकदमा संख्या 1704/2015 - 2016				10	0	
		कुल परिमाण		8 कठB छ 0 वर्गफीट										
तारीख	प्राप्ति पत्र संख्या	साल से	साल तक	लागत बकाया	लागत चालू साल	रोड सेस बकाया	रोड सेस चालू साल	शिक्षा सेस बकाया	शिक्षा सेस चालू साल	स्वास्थ्य सेस बकाया	स्वास्थ्य सेस चालू साल	कृषि सेस बकाया	कृषि सेस चालू साल	
02-23-2021	0351588325	2015-2016	2020-2021	50	10	12.5	2.5	25	5	25	5	10	2	

List Of Mutation Cases on the above transaction in Register-II







Mutation Cases Not Found !!




List Of Case Status Details

जवशा देखें




← BACK

यह एक कम्प्युटर जनित प्रति
यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें
प्लॉट का नक्शा देखने के लिए प्लॉट नंबर क्लिक करें।

Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
1	SHIVAJEE PRASAD Address1 - QTR NO- C.D-829, SEC-2, DHURWA, RANCHI, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	Yes	Shivajee Prasad Address:- CD-829/2, , SECTOR-2, , Dhurwa, , Ranchi, 834004, , Jharkhand, India		EXECUTANTS Age:80			
2	Shree Construction A Partnership Firm Through Its Partners Gautam Dey Address1 - Qtr No- B-645/II, Sector-2, Dhurwa, Ranchi, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	Yes	Goutam Dey Address:- H.No- B/645/2, Near Bidhan Sabha, Sector - 02, H.E.C.Colony, Dhurwa, , Ranchi, 834004, , Jharkhand, India		CLAIMANT Age:51			

Sr.NO	Party Name and Address	Is e-KYC Verified?	e-KYC Details	Power Of Attorney	Party Type	Party_Photo	Finger Print	Signature
3	Shree Construction A Partnership Firm Through Its Partners Amit Kumar Sharma Address1 - Rama Nursing Home, Opp G.E.L Church, Main Road, Hindpiri, Ranchi, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.: Permission Case No.-	Yes	Amit Kumar Sharma Address:- Rama Nursing Home, , Main Road, Hindpiri, Ranchi G.P.O., , Ranchi, 834001, , Jharkhand, India		CLAIMANT Age:52			


Identification:

Sr.NO	Party Name and Address	Photo	FingerPrint	Signature
1	Anand Kumar S/o-D/o Shivjee Prasad Address1 - QTR NO- C.D-829, SEC-2, DHURWA, RANCHI, Address2 - , , , Jharkhand PAN No.:			

Witness:

I/We individually/Collectively recognize the Seller(S) and Buyer(s)

Sr.NO	Party Name and Address	Photo	Thumb	Signature
1	Anand Kumar Address1 - QTR NO- C.D-829, SEC-2, DHURWA, RANCHI, Address2 - , , , Jharkhand			



Signature of Operator

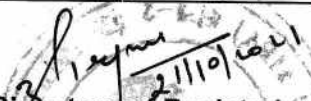

Seal and Signature of Registering Officer

Above signature & thumb Impression are affixed in my presence.

Above mentioned, (**SHIVAJEE PRASAD**), has/have admitted the execution before me. He/ She/ They has / have been identified by (Anand Kumar) Son/Daughter/Wife of (Shivjee Prasad) resident of (QTR NO- C.D-829, SEC-2, DHURWA, RANCHI) and by occupation (Business).


Signature of Registering Officer

Date:- 21-Oct-2021


Seal and Signature of Registering Officer



Pre Registration Docket

Date :- 21-10-2021 08:41 am

Office Name :- SRO - Ranchi Urban2
Token No:- 20210000111890

Appoinment :- 21-Oct-2021 Time:- 11:18

Article	Development Agreement
Pre Registration Date	21-Oct-2021
No. Of Pages	39
Stamp Duty	4
Paid Stamp Duty	0
Total Fees	₹ 2,85,284.

Property Id: **609535**

Valuation No. : 817828 / 2021	:- 2021-2022	User Id : 3146	Date : 21-October-2021 08:19:AM
State : Jharkhand	District : Ranchi		Tahsil : Namkum
Land Type : Urban	Corporation : Ranchi Municipal Corporation Hesag		Village/City : Hesag
Hesag Word No 54 - Other Road -			
Volume Number - 33			
Page Number - 62			
Khata Number - 66			
Plot Number - 635			
Holding Number - 0540007777000A2			

Valuation Rule : Commercial land			
Property Details			
1	Land area	14.04 Decimal	
Calculation Details			
Sr.No.	Description	Calculation	Total
1	Open Land Valuation	1. 14.04 x 808874=11356590.96	₹1,13,56,591/-
A	Total		₹1,13,56,591/-
Note : Final Valuation is Rounded to Next 100/-			
Total Valuation (A)			₹1,13,56,600/-
Total Amount in Words : One Crore Thirteen Lakhs Fifty Six Thousands Six Hundred Rupees Only.			

Land measurement, Sub Part and House No.	Property Boundaries East: VILLAGE ROAD, West: LAND OF ASHOK PRASAD GUPTA, South: PLOT NO- 644, North: LAND OF GANESH PRASAD GUPTA
--	---

Area	Land area : 14.04 Decimal
Other Description of the Property	Pin Code - 834003
Government/Market Value	11356590.96
Transaction Amount	11364400

CLAIMANT	-Ms. Shree Construction A Partnership Firm Through Its Partners Gautam Dey, Address - Qtr No- B-645/II, Sector-2, Dhurwa, Ranchi- ,Father/Husband Name Late A C Dey , PAN No.- ,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****5693
	-Ms. Shree Construction A Partnership Firm Through Its Partners Amit Kumar Sharma, Address - Rama Nursing Home, Opp G.E.L Church, Main Road, Hindpiri, Ranchi- ,Father/Husband Name Late P D Sharma , PAN No.- ,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****2270
EXECUTANTS	-Mr. SHIVAJEE PRASAD, Address - QTR NO- C.D-829, SEC-2, DHURWA, RANCHI- ,Father/Husband Name LATE GHUNSI RAM , PAN No.- ,Permission Case No.- , Aadhaar No. *****9246

Witness Information	Mr. Anand Kumar , Address - QTR NO- C.D-829, SEC-2, DHURWA, RANCHI-, Father/Husband Name-Shijajee Prasad
---------------------	---

Identifier Details	Mr. Anand Kumar , Address - QTR NO- C.D-829, SEC-2, DHURWA, RANCHI-, Father/Husband Name-Shivjee Prasad
--------------------	--

Fee Rule:Development Agreement		
1	Stamp Duty	4

1	SP	1,170
Total		1,170

Fee Rule:Development Agreement		
1	A1	2,84,110
2	LL	3
3	PR	1
Total		2,84,114

All the entries made, have been verified by me and are found same as the entries of the document presented.

Disclaimer : I hereby declare that all the contents of uploaded document and the original document are exactly same, and all the information provided by me are true to itself. The detail of property's holding number has been verified by me at the time of entry through alert generated by the system. I am satisfied with the verification and hence proceeding further for registration after seeing the alert.

Pa

Deed Writer / Advocate

Abhinav

Vendee / Claimant

Sprasad

Vendor / Executant

कोरोना को हराना है सफाई को अपनाना है



दो गज की दूरी मास्क है जरूरी



Token No.: 20210000111890

CERTIFICATE

Office of the SRO - Ranchi Urban2

This **Development Agreement** was presented before the registering officer on date **21-Oct-2021** by **SHIVAJEE PRASAD, S/O, D/O, W/O LATE GHUNSI RAM** resident of QTR NO- C.D-829, SEC-2, DHURWA, RANCHI ,,

This deed was registered as Document No:- **2021/RANU2/2061/BK1/1916** in Book No :- **BK1**, Volume No :- 212 from Page No :- 119 to 196 at, office of **SRO - Ranchi Urban2**

Date:- **21-Oct-2021**


Registering Officer