



A 862914

Vol No. *K* No. *510*  
Date *19.1.2021*

सम्पत्ति विकास एकरारनामा

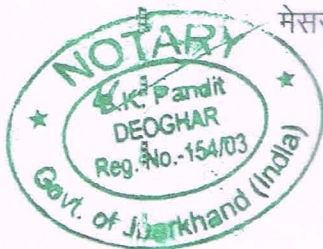
यह सम्पत्ति विकास एकरारनामा पत्र दिनांक 19.01.2021 को श्री तपेश्वर, प्रसाद सिन्हा, पिता- स्व० कुलदीप नारायण सिन्हा, जाति कायस्थ, पेशा कास्ताकारी वगैरह, साकिन- देवघरा, थाना- संग्रामपुर, सबडीविजन खडगपुर, सबरजिस्ट्री वो जिला मुँगेर (बिहार), राष्ट्रीयता भारतीय।

..... प्रथम पक्ष

एवं

..... द्वितीय पक्ष

मेसर्स पारस गृह निर्माण



1

*Yogendra Pandit*  
*Prasanna Basant*  
*Mulidhar*  
*Sangam Kumar*

*19.1.2021*

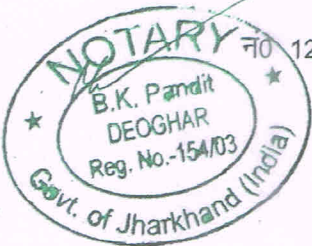
1. द्वारा अधिकृत -

1. श्री योगेन्द्र पंडित, पिता स्व० सहदेव पंडित, ग्राम+ पो०- अब्जुगंज, थाना- सुलतानगंज सब रजिस्ट्री वो जिला भागलपुर, बिहार-813213, पेन नं०- APIPP5450N
2. श्री मुरलीधर, पिता स्व० जगदीष दास, मोहल्ला जी०बी०लेन, मुन्दीचक, थाना तिलकामांझी सबरजिस्ट्री वो जिला भागलपुर, बिहार-812001, पेन नं०- AJFPO2268M
3. श्री संजय कुमार, पिता श्री महावीर लाल पंडित, रिफ्यूजी कलोनी, साहेबगंज, जिला-साहेबगंज, झारखंड- 816109, पेन नं०- ANPPK8727Q
4. श्री दीपक प्रसाद, पिता- स्व० भगवान प्रसाद, वार्ड नं०- 44, विन्डिंग रोड, मिरजानहाट, जिला- भागलपुर, 812005, पेन नं०- ALXPP8256H

कार्यालय :- महावीर पथ, लालकोठी, अरुण टॉवर, भागलपुर, बिहार-812002

एवम्

सम्पत्ति का विवरण :- श्री तपेश्वर प्रसाद सिन्हा, पिता- स्व० कुलदीप नारायण सिन्हा के नाम सम्पत्ति वजरिये खरीदगी केवाला संख्या क्रमशः 4106, 4107 एवं 4108 सभी दिनांक 30.12.2002 निबंधन कार्यालय देवघर में निबंधित है। मौजा बरमसिया, प्लॉट नं०- 324, वार्ड नं०- 10, होल्डिंग, नं० 129, टी०पी० नं० 361 एवं 362 साकिन/ मोहल्ला- कुमोदनी घोश



Yogendra Pandit  
Murali Dhar  
Sanjay Kumar

15 Dec 2019

रोड, थाना देवघर, जिला देवघर, कुल रकवा- 4212 वर्गफीट है। अंदर नगर निगम देवघर, झारखंड।

जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है :-

उत्तर :- 10' रोड

दक्षिण :- तरुणकान्त घोश की जमीन

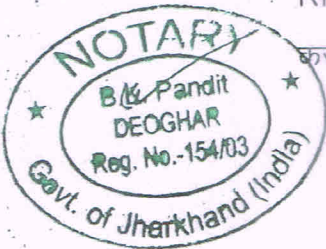
पूरब :- 20' फीट सरकारी रोड

पश्चिम :- विक्रंत का जमीन व मकान

2. बहुमंजिला भवन :- बहुमंजिला भवन का अर्थ बहु मंजिला इमारत है जो उपरोक्त जमीन के उपर द्वितीय पक्ष द्वारा समक्ष अधिकारी के द्वारा वर्तमान में स्वीकृत नक्शे के अनुसार निर्माण होगा।
3. फ्लैट :- फ्लैट का अर्थ एक चारों दिवाल से घेरा हुआ क्षेत्र जिसमें साकक्ष, अतिथि एवं भोजन कक्ष, स्नानगृह, शौचालय एवं भोजनालय एवं बरामदा एवं बालकोनी होता है, जो इस इकरारनामा के "विवरणी- "बी" में दर्शाया गया है।
4. पार्किंग स्थल :- पार्किंग स्थल का अर्थ वो घेरा हुआ क्षेत्र जिसमें चार पहिया वाहन, एवं दो पहिया वाहन रखा जाता है।
5. सार्वजनिक क्षेत्र :- सार्वजनिक क्षेत्र का अर्थ सार्वजनिक आवागमन का स्थान, सीढ़ी, विद्युत गृह, जलप्रवाह का साधन, निकासी का साधन, जल पम्प इत्यादि है।
6. बहुमंजिला भवन का प्रारूप और फिनिषिंग :- जो इस एकरारनामा के "विवरणी 'ए' में दर्शाया गया है।

एवम्

यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति पर लेख्यकारी श्री तपेश्वर प्रसाद सिन्हा, पिता स्व० कुलदीप नारायण सिन्हा, द्वारा स्वयं नया भवन निर्माण करना संभव प्रतीत नहीं होता है। अतः श्री तपेश्वर प्रसाद सिन्हा ने



Yogendra Pandit  
Anil Kumar  
Munichan  
Sangram Kumar

तपेश्वर प्रसाद सिन्हा

उपरोक्त वर्णित जमीन पर किसी सक्षम विकासकर्ता द्वारा सुगम शर्तों के अधीन भवन निर्माण करवाने का निर्णय लिया।

एवम्

जो कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) अपने उपरोक्त (अंचल सम्पत्ति) में एक बहुमंजिला इमारत बिल्डर के द्वारा बनवाना चाहते हैं एवम् जमीन के बदले उपरोक्त बहुमंजिले इमारत में अपना खुद का हिस्सा लेना चाहते हैं।

एवम्

जो कि द्वितीय पक्ष जो एक बिल्डर/डेभलपर है एवम् भवन निर्माण कार्य में लिप्त है और जिन्होंने प्रथम पक्ष के अंचल सम्पत्ति को न किसी को बेचना है ना गिरवी रखना है, ना किसी ट्रस्ट में देना है ना किसी लीज में देना है ना ही किसी को उपहार स्वरूप देना है।

प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) शपथपूर्वक यह कहते हैं कि :-

क. इस जमीन का कभी भी अधिग्रहण नहीं हुआ है, ना सरकार के द्वारा और ना ही किसी सरकारी या गैर सरकारी संस्था के द्वारा।

ख. इस जमीन पर ना कोई दिवानी मुकदमा ना कोई फौजदारी या कोई स्थगण आदेश ना कोई नोटिस लंबित है।

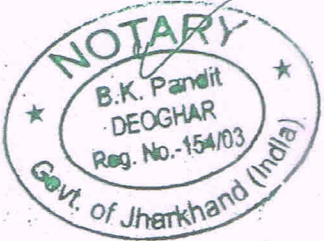
ग. इस जमीन पर "प्रथम पक्ष" (जमीन मालिक) का पूर्ण शांतिपूर्वक दखल-कब्जा है और इसके अलावा किसी अन्य व्यक्ति को कोई भी स्वामित्व उपरोक्त जमीन पर नहीं है।

घ. इस जमीन पर "प्रथम पक्ष" (जमीन मालिक) ना बेनामी है और ना ही ट्रस्टी है।

ङ. इस जमीन पर "प्रथम पक्ष" (जमीन मालिक) न किसी दूसरे के साथ "सम्पत्ति विकास एकरारनामा" में दाखिल हुए है और ना ही किसी तरह का कोई भी एकरारनामा, बिक्रीनामा, गिरवीनामा, उपहारनामा,

*Handwritten notes:*  
Liput bpendhar  
Pratham Pankh  
Mukdama  
Girvi

*Handwritten note:*  
13/05/2023



एवं किसी तरह के एकरारनामा में दाखिल नहीं हुए हैं, एवं उपरोक्त जमीन सभी दिशाओं से बिल्कुल स्वच्छ एवं स्वतंत्र है।

इस सम्पत्ति विकास एकरारनामा के शर्त निम्नलिखित है :-

क. "द्वितीय पक्ष" (डेवलपर) अपने खुद के पैसे वो व्यापारिक व्यवस्था एवं खर्च से उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिला भवन का निर्माण वर्तमान में स्वीकृत नक्शे के अनुसार करेंगे और प्रथम पक्ष को भवन निर्माण में कोई जिम्मेदारी किसी प्रकार से कुछ नहीं होगी।

उपरोक्त वर्णित जमीन पर निर्माण किये जाने वाले भवन में 40% (प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र के हिस्सेदार प्रथम पक्ष तथा 60% (प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र के हिस्सेदार द्वितीय पक्ष के होंगे।

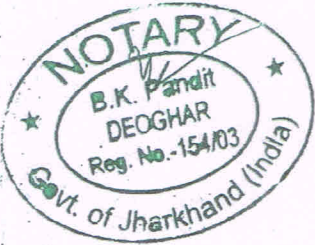
ख. प्रथम पक्ष एवम् द्वितीय पक्ष तय करते हैं कि निर्माण किये जाने वाले बिल्डिंग का नाम सुनैना गलैक्सी होगा।

ग. "प्रथम पक्ष" (जमीन मालिक) "द्वितीय पक्ष" को उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत निर्माण करने का अधिकार प्रदान करते हैं।

घ. "प्रथम पक्ष" "द्वितीय पक्ष" को उपरोक्त जमीन का मापी कराने का अधिकार प्रदान करते हैं एवम् उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिले इमारत का नक्शा बनवाने एवं उसे सक्षम अधिकारी से स्वीकृत कराने का अधिकार प्रदान करते हैं एवं नक्शे के स्वीकृति के समय जो भी कागजात दाखिल करना होगा या किसी तरह का शपथ लेना होगा, का अधिकार प्रदान करते हैं।

ङ "प्रथम पक्ष" "द्वितीय पक्ष" को किसी आर्किटेक्ट, अभियंता या ठेकेदार को बहाल करने का बिजली एवम् पानी के कनेक्शन हेतु आवेदन देने का अधिकार प्रदान करते हैं।

च. "प्रथम पक्ष" (जमीन मालिक) वो "द्वितीय पक्ष" (डेवलपर) अपने-अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट को झारखण्ड एपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम के अनुसार, प्राप्त अधिकार के अनुसार किसी को बेच सकता है या उस



Yogendra Pandit  
Anandar Prasad  
Mukundhan  
Sangay Kumar

15/08/2014 12:55

फलैट के बिक्री हेतु अग्रिम राशि या कर्ज ले सकता है, लेकिन उपरोक्त राशि के देनदारी का पूरा दायित्व क्रमशः अपने क्षेत्र के अनुसार रहेगा, और जिम्मेवार और देनदार होगा।

छ. "द्वितीय पक्ष" को यह अधिकार होगा कि उनके अपने हिस्से में आए फलैट को किसी भी खरीददार से पैसा लेकर पावती रसीद दे सकता है एवं निबंधन कार्यालय से उपरोक्त खरीददार के पक्ष में बिक्रीनामा/पट्टा निबंधित करा सकता है।

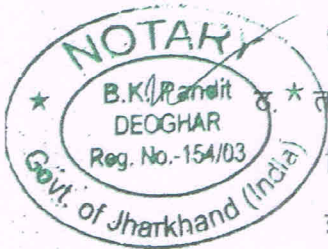
ज. "द्वितीय पक्ष" अपने हिस्से के फलैट को किसी भी बैंक, कर्ज देने वाली संस्था को गिरवी रख सकता है या खरीददारों के पक्ष में कर्ज राशि ले सकता है। कर्ज या उधार की पूरी जिम्मेवारी "द्वितीय पक्ष" की होगी।

झ. "द्वितीय पक्ष" को ये अधिकार होगा कि वो इस उपरोक्त अचल सम्पत्ति के संबंध में एवं बहुमंजिले भवन निर्माण के संबंध में जो भी मुकदमा, नोटिस या कोई करवाई होगा उसमें द्वितीय पक्ष हाजिर होकर केवल "प्रथम पक्ष" के हित हेतु कार्य करेंगे और सारे खर्च भी द्वितीय पक्ष ही वहन करेंगे।

ञ. "प्रथम पक्ष" "द्वितीय पक्ष" को यह अधिकार देता है कि वो बहुमंजिले भवन निर्माण हेतु कुली, रेजा मिस्त्री, बहाल कर सकता है एवं ये बात यहां पर सर्वविदित है कि "प्रथम पक्ष" किसी भी तरह से "द्वितीय पक्ष" का पार्टनर या कर्मचारी नहीं है।

ट. "प्रथम पक्ष" यह कहता है कि आज तक उपरोक्त अचल सम्पत्ति का जो भी टैक्स या रेन्ट बकाया है वो चुकता कर दिया है या कर देगा और आज "एकरारनामे" की तिथि से टैक्स एवं रेन्ट की देनदारी की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी।

दु. तय समय इस इकरारनामे का महत्वपूर्ण विषय है और यह एकरारनामा किसी तरह से पार्टनरशिप एकरारनामा नहीं है और किसी तरह का झंझट होने पर "प्रथम पक्ष" "द्वितीय पक्ष" को कार्य करने से नहीं रोक



Yogendra Pandit  
Mushelkar  
Sangam Kumar

12/12/2019

सकते हैं एवम् झंझट के निवारण हेतु दो ऑरबिटेटर की नियुक्ति की जा सकती है एक "प्रथम पक्ष" के द्वारा और दूसरा "द्वितीय पक्ष" के द्वारा एवम् उपरोक्त ऑरबिटेटर के द्वारा नियुक्ति "एम्पायर" का निर्णय दोनों पक्षों को मान्य होगा।

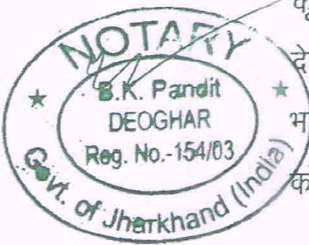
ड. उपरोक्त बहुमंजिले भवन के निर्माण में अगर कोई कोताही बरती जाती है तो निर्माण कार्य ठीक तरीके से नहीं किया जाता है तो इसका जिम्मेवारी केवल "द्वितीय पक्ष" की होगी एवम् किसी तरह की भी दुर्घटना होने पर उसकी पूर्ण जिम्मेवारी केवल द्वितीय पक्ष की होगी एवं द्वितीय पक्ष ये शपथ पूर्वक कहते हैं कि बहुमंजिले भवन निर्माण के समय आस-पास के भवनों को कोई नुकसान नहीं होगा, एवम् नक्शे के स्वीकृति के बाद भवन निर्माण कार्य शीघ्र आरंभ होगा।

ढ "द्वितीय पक्ष" शपथपूर्वक कहते हैं कि नक्शे के स्वीकृति के तिथि से 3 वर्ष 6 महीने (तीन वर्ष छः महीना) के अंदर बहुमंजिले भवन का निर्माण कर देंगे।

ण. "द्वितीय पक्ष" यह शपथ पूर्वक कहते हैं कि बहुमंजिले भवन निर्माण कार्य में किसी तरह की लापरवाही या कोताही नहीं बरती जाएगी।

त. "द्वितीय पक्ष" यह शपथ पूर्वक कहते हैं कि वो "प्रथम पक्ष" के लिए एवम् अन्य खरीददारों के लिए उपरोक्त बहुमंजिले भवन में गहरे ट्यूबवेल, ओवर हेड, स्टोरेज टंकी, पम्प सेट, जल संग्रह टैंक, जेनरेटर, लिफ्ट उपलब्ध करावायेंगे।

थ. सम्पत्ति विकास एकरारनामा की तिथि से 3 वर्ष एवं 6 महीना का कृपाकाल (Grace Period) के अंदर बहुमंजिले भवन का निर्माण कर देंगे। अगर 3 वर्ष 6 महीने (तीन वर्ष छः महीने) के अंदर बहुमंजिले भवन का निर्माण हर प्रकार से पूर्ण नहीं कर सके तो जमीन मालिक को प्रत्येक माह हर्जाना के तौर पर 2.00 (दो) रूपैया प्रति वर्गफीट



Prof. S.K. Pandit  
Munishwar Prasad  
Sangam Kumar

1/2/24 प्रसाद बिहारी

जमीन की मापी के अनुसार दिया जाएगा। जिसका कुल रकम रूपया 8544/- (आठ हजार पांच सौ चौबालीस) रू० प्रतिमाह देया होता है।

एवं उपरोक्त जमीन पर बने बहुमंजिला भवन में निर्मित क्षेत्र का मालिकाना हक दोनों पक्षों का निम्न विवरण के अनुसार होगा :-

तल	प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) 40 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र	द्वितीय पक्ष (डेवलपर) 60 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र
बेसमेंट तल :-	पार्किंग क्षेत्र 40:	पार्किंग क्षेत्र 60:
भुतल तल :-	G-1, G-2	NIL
प्रथम तल :-	101	102,103
द्वितीय तल :-	201	202,203
तृतीय तल :-	NIL	301, 302, 303

Yogendra Pandit  
 Transfer Registrar  
 Musichuan  
 Samay Kumar

### विवरण "ए" (विशिष्टताएँ)

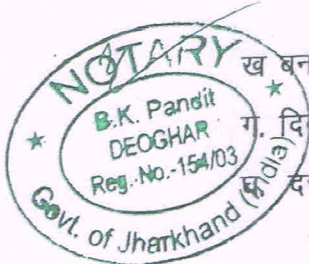
क. नींव- आर० सी० सी० कॉलम आइसोलेटेड फुटिंग या ग्रुप पाइलिंग के साथ।

ख बनावट - आर० सी० सी० फ्रेम ढांचा

ग. दिवाल फिनीश - भीतर वालपुट्टी प्राईमर, बाहर वेदर कोट पेन्ट

दरवाजा - साल लकड़ी चौखट तथा रेडी फिनिशड प्लाय, दरवाजा

साइन्थेटिक एनेमल पेन्ट के साथ।



20/11/2024  
 15/11/2024

ड. खिडकियाँ/झरोखे- अल्युमिनियम फ्रेम, स्लाइडिंग खिड़की

च. जल वितरण - डीप बेल के द्वारा ओभर हेड टैंक द्वारा

छ. शौचालय - फ्लोर भेटीफाईट सेरामिक टाइल्स के साथ, डेडा 7 फीट ऊँचाई तक वाल टाइल्स, लाइट, गरम और ठंडा पानी सुविधायुक्त बिना, गीजर का।

ज. प्लैट का जमीन - भेटीफाईड टाइल्स।

झ. जल वितरण एवं सेनेटरी फिटिंग - मार्कायुक्त सफेदग्लेज सेनेटरी सी0पी0 के साथ सिस्टर्न का एक्रोलेक फिनिष्ड।

ञ. रसोईघर - काम करने वाल प्लेटफार्म ग्रनाईट स्लैब का। बिजली वायरिंग अधिकतम 40 प्वाइंट विद्युत बोर्ड से कनेक्शन स्वयं लेना होगा।

ट. सीढ़ी एवं लिफ्ट सुविधायुक्त।

द्वितीय पक्ष

डेवलपर्स का हस्ताक्षर

*Mogendra Pandit*  
*Deep Prasad*  
Mukulhar  
*Sanjay Kumar*

प्रथम पक्ष

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

*Shri. (Tejeshwar Prasad)*  
*गोपाल प्रसाद शिन्हा*



गवाह का हस्ताक्षर

1. *किशोर कुमार तन्ना*

2. *गोपाल शिन्हा*

*R. Rana*  
Advocate  
19.1.21

प्रारूपक

*B.K. Pandit*  
19.1.2021  
B. K. Pandit  
Notary  
District-Deoghar, Jharkhand  
Reg. No.-154/03