

कार्यालय नगर परिषद, आदित्यपुर

परमिट संख्या : 919

दिनांक : 1.7.15

प्रेषित,

श्रीमती रानी प्रसाद पति श्री शम्भुनाथ,
श्रीमती पुष्पा कुमारी पति श्री सुरेश कुमार सिन्हा
S-Type, 31/4 Housing Colony, Adityapur

विषय : सशर्त नक्शा पारित करने के संबंध में।

उपरोक्त विषयक आपके द्वारा प्लॉट सं० (नया) 246 (पुराना) 138 खाता सं० (नया) 61 (पुराना) 176 मौजा : आसंगी, थाना सं० 126 Net Plot Area 412.67 M² ए०एम०सी० होल्डींग नं० 133/15-16 पर भवन निर्माण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। भूमि के जाँच के क्रम में प्रस्तावित भूखंडों के बारे में अंचलाधिकारी, गम्हरिया के द्वारा पत्रांक 813 दिनांक 02.06.15, आदित्यपुर औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकार के द्वारा पत्रांक 482/एडीए दिनांक 09.06.2015 एवं कार्य पालक अभियंता आवास बोर्ड के द्वारा पत्रांक 782 दिनांक 28.05.15 द्वारा प्रतिवेदन प्राप्त है। प्रतिवेदन के अनुसार भूमि पर भवन निर्माण हेतु आपत्ति नहीं की गई है भूमि का सत्यापन श्री डेविड औड्रेया कनीय अभियंता द्वारा किया गया है। याचित राशि और लेवर सेस जमा कर दी गई है। इस भवन प्लान के अनुज्ञप्तिधारी अभियंता श्री पी० के० मित्रा जिनका निबंधन सं० AMC-E/09 है। जमीन के कागजात कि जाँच श्री मंगल चन्द्र माडी कर दरोगा के द्वारा किया गया है। भवन मानचित्र की जाँच, स्थल जाँच एवं तकनीकी जाँच श्री बलीराम पाण्डेय सहायक अभियंता (संिदा पर नियुक्त) एवं श्री डेविड औड्रेया कनीय अभियंता नगर परिषद आदित्यपुर द्वारा जांचोपरान्त भवन प्लान पारित करने हेतु अनुशंसा की गई है। तकनीकी पदाधिकारियों के अनुमोदन अंचलाधिकारी गम्हरिया, आदित्यपुर औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकार एवं कार्य पालक अभियंता आवास बोर्ड का जाँच प्रतिवेदन तथा किसी भी प्रकार का आपत्ति प्राप्त नहीं होने के कारण Ground Floor (Parking) + 1st Floor to 4th Floor (आवासीय) के भवन प्लान की औपबंधिक स्वीकृति निम्न शर्तों पर दी जाती है :-

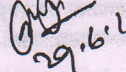
1. भविष्य में यदि यह पाया जाता है कि भूमि का अंतरण एवं स्वत्वाधिकार गलत है तो यह आदेश स्वतः निरस्त माना जायेगा तथा नगर परिषद से किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का दावा मान्य नहीं होगा। किसी भी स्तर पर भवन अनुज्ञापित रह करने का अधिकार कार्यपालक पदाधिकारी को सुरक्षित रहेगा।
2. भवन प्लान की स्वीकृति से आवेदक का प्रश्नगत भूमि पर भू - स्वामित्व का प्रमाण स्थापित नहीं होगा।
3. भवन निर्माण से पूर्व झारखण्ड अर्पाटमेंट एक्ट की धारा 7.2(a) के तहत स्वामित्व संबंधित प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा तथा सक्षम प्राधिकार से संबंधित अनुमति प्राप्त कर लेंगे। उसके संतोषप्रद होने के उपरान्त ही यह आदेश मान्य होगा।
4. स्वीकृत भवन मानचित्र के अनुरूप ही भवन निर्माण करना सुनिश्चित करेंगे बिना विधिवत स्वीकृति के संरचना/प्रकृति में विचलन नहीं करेंगे विचलन की स्थिति में बिल्डिंग बॉयलॉज के प्राक्धानों के अनुसार उक्त भवन अपसारित किया जा सकता है तथा संबंधित अनुज्ञप्तिधारी अभियंता जो इस कार्य को कर रहे है, उन्हें काली सूची में डाला जा सकता है।
5. भवन निर्माणकर्ता, संबंधित भू-स्वामी तथा अनुज्ञप्तिधारी अभियंता, जिनके द्वारा भवन प्लान प्रस्तुत किया गया है उनका दायित्व होगा कि स्वीकृत भवन प्लान के अनुरूप ही कार्य करेंगे। स्वीकृत भवन प्लान में यदि किसी प्रकार का संशोधन करना प्रतित होता है तो भविष्य में कार्यपालक पदाधिकारी का अधिकार सुरक्षित रहेगा कि वे स्वीकृत भवन प्लान में संशोधन करेंगे।
6. निर्माण की गुणवत्ता झारखण्ड लोक निर्माण विभाग/भारतीय मानक की विशिष्टियों के अनुरूप होगी। निर्माण कार्य एवं संरचना के सही रूपांकरण एवं इसकी सुरक्षा का दायित्व संबंधित अनुज्ञप्तिधारी अभियंता के साथ-साथ निर्माणकर्ता की भी होगी।
7. भवन निर्माण में भवन Front 5.03 मी० Rear 1.80 मी० Side 1- 1.52 मी० तथा Side 2- 1.53 मी० छोड़कर भवन का निर्माण कार्य करना होगा होगा तथा भवन की ऊँचाई स्वीकृत 14.18 मी० Ground Coverage 54.85 % F.A.R 2.20 से अधिक नहीं किया जायेगा तथा निर्माणकर्ता को भवन प्लान में दर्शाये गये ड्रेनेज एवं सिस्टम का प्राक्धान स्वयं आवश्यक रूप से करना होगा। भवन के सामने छोड़े गये सेंट बैक, भूमि, नगरपालिका के पब्लिक स्ट्रीट के लिये प्रयोग में लाया जा सकेगा। इसपर किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य अशुभ होगा। नियमानुसार स्पिनिसिपल रोड हेतु भूमि छोड़ना अनिवार्य होगा तथापि भवन के पिछे 2.5 मी० का निर्धारित स्थल छोड़ना अनिवार्य होगा।
8. सरकार/नगर परिषद को आवश्यकता होने पर प्रस्तावित भूमि तथा मकान का उचित मुआवजा भु० अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत भुगतान कर इसे अर्जन करने का अधिकार होगा। साथ ही आयडा/झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड या किसी अन्य प्राधिकार द्वारा मुख्य सड़क तथा भवन स्थल के बीच पड़ने वाले भूमि का अधिग्रहण किया जाना है तो सक्षम प्राधिकार से उसकी अनुमति प्राप्त करने के उपरान्त ही निर्माण कार्य करेंगे तथा इसकी सूचना कार्यालय को देंगे साथ ही प्रदूषण, राजकीय पथ तथा हवाई सुरक्षा, संबंधी प्राधिकारों से अनुमति प्राप्त कर ससमय उपस्थापित करना अनिवार्य होगा।
9. नगर परिषद के निर्देशानुसार पानी निकासी तथा नाली की आवश्यक संरचनात्मक व्यवस्था सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा। नगर परिषद क्षेत्र में अतस्थित मुख्य नाली से भवन के नालों के संयोजन का-दायित्व निर्माणकर्ता तथा अनुज्ञप्तिधारी अभियंता का होगा। चूंकि यह एक वृहद संरचना है अतः वर्तमान सार्वजनिक नाली तक विधिवत नियमानुसार नाली की व्यवस्था आपको करनी होगी। किसी भी परिस्थिति में गंदा पानी की निकासी उक्त नाली में नहीं करेंगे तथा आवश्यकतानुसार Sewerage Plant स्थापित करने पर किसी भी अन्य व्यक्ति द्वारा तालाब पीने का पानी आदि दूषित न हो इसकी व्यवस्था करना आवश्यक होगा।
10. जल उपलब्धता प्रमाण पत्र दस दिनों के अन्दर करेंगे इसका अनुपालन नहीं करने पर स्वीकृत्यादेश स्वतः निरस्त माना जायेगा निर्माणकर्ता को समुचित जल आपूर्ति की व्यवस्था स्वयं करनी होगी परन्तु डीप बोरिंग नहीं करनी होगी। निर्माणकर्ता के द्वारा ही पानी आपूर्ति की वैकल्पिक व्यवस्था करनी है। डीप बोरिंग नहीं कर निम्नप्रकार की व्यवस्था उनके द्वारा की जायेगी।

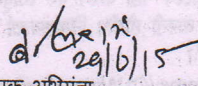
(A) Shallow boaring (B) Rain water harvesting systems (C) Water supply through WS & S.D

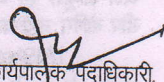
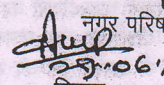
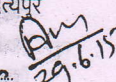
11. भूखण्ड के सामने चाहरदीवारी का निर्माण, लाईटिंग पोल की व्यवस्था, पेवमेंट का निर्माण तथा पेड़ लगाने का कार्य अनिवार्य रूप से भवन उपनियम तथा एन०बी०सी० दिशानिर्देश तथा माननीय न्यायालय तथा अन्य प्राधिकार के द्वारा दिये गये निर्देशों का अनुपालन करते हुए करना अनिवार्य होगा।
12. निर्माण कार्य के आरम्भ होने की सूचना नगर परिषद आदित्यपुर कार्यालय को देनी होगी तथा प्लॉट/भूमि तल पर कार्य आने के पश्चात् इसकी जाँच (दस दिनों के अन्दर) कराने के बाद ही आगे निर्माण कार्य जारी रखा जायेगा। अनुज्ञप्तिधारी अभियंता के स्तर से कार्य का निरीक्षण प्रतिवेदन 2 माह के अन्तराल पर जमा करना अनिवार्य होगा। इसका अनुपालन नहीं करने पर यह स्वीकृति रद्द कर दिया जायेगा।
13. निर्माणकर्ता को निजी ट्रांसफरमर की व्यवस्था करनी होगी। भवन में विद्युत आपूर्ति की वैकल्पिक व्यवस्था के रूप में ध्वनि एवं प्रदूषण रहित पर्याप्त क्षमता का जेनरेटर लगाना होगा।

14. प्रत्येक तल पर पर्याप्त क्षमता का अग्निशामक यंत्र लगाना होगा साथ ही नगर-परिषद आदित्यपुर एवं सरकार के द्वारा समय समय पर निर्गत परिपत्रों के द्वारा कोई विशेष निर्देश प्रसारित दिया जाता है तो उसका पालन करना अनिवार्य होगा। वर्तमान में इस भवन निर्माण के साथ-साथ निम्न अग्निशामक सुविधाएं देनी होगी यथा Access, Means of Escape, Compartmentation, Exit Sign, Extinguishers, Hose Reel, Sprinkler, Over Head Tank, Buster Pump, MCB/ELCB and Fireman's Grounding Switch आदि देना अनिवार्य होगा। साथ ही National Building Code के अनुसार अग्निशामन संबंधित व्यवस्था तथा निर्माण कार्य करना अनिवार्य होगा।
15. Rain Water Harvesting के साथ Ground Water Recharging का प्रावधान सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा तथा इसकी सूचना कार्यालय को उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा। साथ ही निर्गत प्रासंगिक न्याय निर्देशन के अनुरूप कम से कम 50 प्रतिशत Fly Ash Bricks का प्रयोग करना होगा।
16. भवन निर्माण पूर्ण होने पर नियमानुसार विहित प्रपत्र में आवश्यक प्रमाण पत्र के साथ नगर परिषद आदित्यपुर को सूचित करना होगा तथा Occupancy Certificate प्राप्त करना अनिवार्य होगा। बिना Occupancy Certificate के भवन तथा उसके अंश का प्रयोग न तो भू-स्वामी एवं बिल्डर करेंगे तथा न ही किसी अन्य व्यक्ति/क्रेता को इसकी दखल देंगे।
17. निर्माणकर्ता/संवर्धन/स्थलधारी की झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम 2011, आदित्यपुर नगर पर्वद क्षेत्र में बिल्डिंग वॉयलॉज, JUA C.D.P तथा अन्य सुसंगत सरकारी अधिनियमों/परिपत्रों का पालन करना अनिवार्य होगा। नगरपालिका अधिनियम की धारा 441(ii) तथा 444 का अनुपालन प्रतिवेदन कार्यालय को उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा यथा लिफ्ट, डस्टवीन आदि की व्यवस्था अनिवार्य रूप से करनी होगी। साथ ही धारा 427(v) यदि लागू होता हो तो उसका अनुपालन करते हुए प्रतिवेदन देना अनिवार्य होगा। भवन के निर्माण के क्रम में किसी भी प्रकार का दरवाजा तथा खिड़की को इस प्रकार से नहीं बनाया जायेगा, जो सड़क पर, सड़क के उपर खुलता हो।
18. भवन की दूरी भारतीय इलेक्ट्रीक रूल का अनुपालन करते हुये वोल्टेज लाईन से न्यूनतम दूरी का प्रावधान रखना अनिवार्य होगा।
19. निर्माण स्थल पर एक बोर्ड लगाना होगा, जिसपर भूमि मालिक का नाम, बिल्डर का नाम, पूर्ण पता एवं दूरभाष सं०, प्लॉट का क्षेत्रफल, प्लॉट में कुल निर्मित क्षेत्रफल, नगर परिषद द्वारा नक्शा स्वीकृत करने की तिथि एवं भवन प्लान संख्या; निर्माण कार्य प्रारम्भ होने की तिथि, निर्माण कार्य पूर्ण होने की तिथि एवं प्लॉट स्वीकृत भवन प्लान का नक्शा बोर्ड पर प्रदर्शित करना होगा जिसमें नगर परिषद आदित्यपुर द्वारा स्वीकृत Front Set back, Rear Setback, Both side's setback, car parking, Basement, Lift, Fire Fighting system, पेयजल एवं आपूर्ति के लिए की गयी व्यवस्था (कुल जल की आवश्यकता एवं जल आपूर्ति के लिए लगाये जाने वाले संयंत्रों/उपकरणों के विवरण सहित) स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करनी होगी साथ ही क्रेता को स्वीकृत भवन प्लान की अभिप्राणित प्रति उपलब्ध करानी होगी।
20. City Development Plan/City Sanitation Plan के आधार पर ही भवन का निर्माण कार्य करना अनिवार्य होगा।
21. विकासकर्ता/संवर्धन/स्थलधारी को झारखण्ड अपार्टमेंट सम्पत्ति विनियम एवं स्वामित्व अधिनियम 2011 के अनुकूल विहित सुविधाएं निर्मित भवन में प्रदान करनी होंगी। निर्माण कार्य के उपरांत भवन की रजिस्ट्री की सूचना कार्यालय को करना अनिवार्य होगा।
22. माननीय न्यायालय द्वारा रोक लगाई गई विवादित भूमि/सरकारी भूमि/आदिवासी खाता अथवा वैसी अन्य भूमि जो भवन निर्माण हेतु वर्जित हो भूमि आदि पर किसी भी हालत में भवन निर्माण नहीं किया जाएगा तथा इस हेतु सक्षम न्यायालय से पूर्वानुमति आवश्यक होगी। अगर ऐसा होता है तो भवन प्लान रद्द माना जाएगा।
23. विधिक राय के अनुसार उक्त भूमि के स्वत्वाधिकार, अंशदारी का अधिकार, दखल, छोटानागपुर कारस्तकारी अधिनियम के तहत भूमि के हस्तारण हेतु सुसंगत प्रावधानों का अनुपालन किये बिना हस्तांतरण, पहुँच पथ वन भूमि, सरकारी भूमि, Water Bodies संबंधी विवाद उत्पन्न होने पर यह आदेश स्वतः रद्द हो जायेगा। ULCA या कृषि भूमि से संबंधित अनुमति आवश्यकतानुसार तथा नियमानुसार सक्षम प्राधिकार से प्राप्त करना सुनिश्चित करेंगे। ULCA का अनुपालन तथा कृषि भूमि की स्थिति में यह अनुमति स्वतः रद्द माना जायेगा। सरकारी/रैयती तालाब या किसी अन्य व्यक्ति के कागजी तौर पर अधिकार क्षेत्र में उत्पन्न होने पर स्वीकृत्यादेश स्वतः निरस्त समझा जायेगा।
24. किसी तृतीय पक्ष के साथ किसी प्रकार के विवाद का निष्पादन संबंधित व्यक्ति स्वयं करेंगे इसके लिए प्राधिकार किसी प्रकार से जिम्मेवार नहीं होगा। यदि यह पाया जाता है कि आपके द्वारा तथ्यों को छुपाकर भवन संबंधित परमिट प्राप्त किया गया है तो बिना किसी कारण बताये नगर परिषद, आदित्यपुर को यह अधिकार होगा कि उक्त आदेश को निरस्त कर देंगे।
25. भविष्य में सरकार द्वारा या माननीय न्यायालय द्वारा उक्त भवन के संरचानात्मक परिवेक्ष्य आदि के संबंध में कोई प्रतिकूल आदेश पारित किया जाता है तो उनके द्वारा पारित आदेश प्रभावी होगा एवं यह स्वीकृत्यादेश स्वतः निरस्त हो जायेगा।
26. भवन में समुचित क्षमता का तड़ित चालक का व्यवस्था करना आवश्यक होगा।
27. सेवाकर एवं वाणिज्य कर संबंधित आवश्यक राशि सक्षम प्राधिकार को जमा करना होगा। जिसकी सूचना कार्यालय को देना अनिवार्य होगा।
28. परमिट निरस्त होने के तीन साल के अन्दर भवन निर्माण कार्य पूर्ण करना अनिवार्य होगा। पूर्ण नहीं करने की स्थिति में पूनः अनुमति प्राप्त करना होगा। जिसके लिए विहित शुल्क देना अनिवार्य होगा। साथ ही अगर उक्त प्लान के कारण किसी प्रकार की न्यायिक प्रक्रिया का संचालन होता है तो उसके लिए नगर परिषद, आदित्यपुर दोषी नहीं होगा तथा उक्त वाद के कारण नगर परिषद, आदित्यपुर की होने वाले सम्पूर्ण खर्च का वहन आवेदक के द्वारा किया जायेगा।
29. भवन निर्माण से पूर्व डेवलपर्स प्लान को पंजीकृत कराकर उपस्थापित करना अनिवार्य होगा।
30. भवन निर्माण के क्रम में यदि अनुज्ञापिधारी अभियंता को बदला जाता है तो इसकी सूचना कार्यालय को 48 घंटे के अन्दर देनी होगी तथा उक्त सूचना के साथ आवश्यक प्रमाण पत्र जमा करना अनिवार्य होगा। किसी भी संस्था द्वारा वित्तीय संपोषण से पूर्व अपने स्तर से तथ्यों की जाँच आवश्यक रूप से की जानी होगी। किसी भी प्रकार के वित्तीय घाटे के लिये नगर परिषद जिम्मेदार नहीं होगा।

उपरोक्त तथ्यों का अनुपालन नहीं करने पर स्वीकृत्यादेश बिना नोटिस दिये किसी भी समय रद्द कर दिया जायेगा एवं संबंधित भवन निर्माता पर विधि सम्मत कार्रवाई की जायेगी एवं उसका सारा खर्च भवन निर्माता को वहन करना होगा एवं स्वीकृत्यादेश रद्द होने पर नगर परिषद से किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का दावा मान्य नहीं होगा।

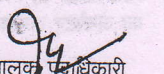
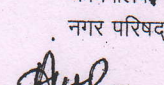
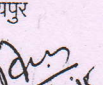

कनिय अभियंता
नगर परिषद, आदित्यपुर


सहायक अभियंता
नगर परिषद, आदित्यपुर


कार्यपालक पदाधिकारी,
नगर परिषद, आदित्यपुर

दिनांक 29.06.15

29.6.15

ज्ञापक 919

प्रतिलिपि : श्री पी० के० मित्रा अनुज्ञापिधारी अभियंता को सूचनार्थ प्रेषित। निदेश दिया जाता है कि झारखण्ड म्यूनिसिपल एक्ट 2011 के धारा 431 के तहत प्रासंगिक निरीक्षण प्रतिवेदन ससमय जमा करना सुनिश्चित किया जाय।


कार्यपालक पदाधिकारी,
नगर परिषद, आदित्यपुर

29.06.15

29.6.15

भारतीय गैर न्यायिक

पचास
रुपये
₹.50



FIFTY
RUPEES
Rs.50

INDIA NON JUDICIAL

झारखण्ड JHARKHAND

B 497092

Pushpa Kumari

Savit Kumar

Signed / Put L.I. in my presence

(Signature)
17/03/15

DEVELOPMENT AGREEMENT

THIS DEVELOPMENT AGREEMENT is made on this the 17th day of March 2015 at Jamshedpur Between :

SMT. PUSHPA KUMARI, W/O. Sri Suresh Kumar Sinha, by faith Hindu, by occupation Housewife, by Nationality Indian, residing at Adityapur, Qtr. No. 31/4 S-Type, Near Housing Colony, P.S. Adityapur, Districh Seraikella-Kharsawan, Jharkhand hereinafter called the **FIRST PARTY / LAND OWNER** (which expression shall unless, excluded by or repugnant to the context, or the meaning thereto mean and include her heirs, successors executors legal representatives and assigns) of the One Part;

AND

cont..2



Pushpa Kumar

-2-

Sanjit Kumar

Signed / Put L.I. in my presence

Advocate
Date 17.03.15

S.R. CONSTRUCTION a firm having its registered office at Saraswati Nagar, Golmuri, Jamshedpur, District East Singhbhum, represented by one its proprietor **MR. SANJIT KUMAR**, S/O. Mr. Janardan Prasad by faith Hindu, by occupation Business, by nationality Indian, resident of Qr. No. d-24 Tuiladungri, Saraswati nagar, P.S. Golmuri, Town Jamshedpur, District East Singhbhum, hereinafter called the Second Party/ Promoter/Developer (which expression shall unless excluded by or repugnant to the context include its/their heirs, successors-in-office, representatives and assigns) of Other Part;



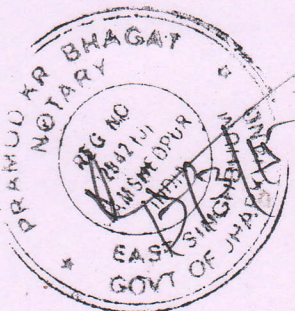
Date.....
Advocate

Signed / Put L.I. in my presence

WHEREAS the **FIRST PARTY / OWNER** is the lawful owner of all that land measuring 5.25 decimals under Deed No. 1663 dated - 06-06-2014, Khata No. 176, being portion of Plot No. 138, corresponding to New Khata No. 61 being New Plot No. 246, situated at Mouza Asangi, N.A.C. ward No. 4, within P.S. Adityapur, Thana No. 126, District Seraikella-Kharsawan, full described in the schedule below.

Sanjit Kumar
Pushpa Kumar

AND WHEREAS the **OWNER/FIRST PARTY** being desirous of developing his Schedule hereunder land in the form of a multistoried building consisting parking spaces etc. and had approached the **DEVELOPER / SECOND PARTY** and both parties have entered into this agreement to avoid all misunderstandings disputes, if any between the parties and their legal heirs in future.



cont...3

Pushpa Kumari's

Sanjiv Kumar

-3-

Signed / Put L.I.
in my presence

Advocate

Date...17/03/15

LAND OWNERS ALLOCATION :-

(a) **THAT** the **DEVELOPER/SECOND PARTY** Shall construct several multistoried building on the Schedule hereunder land out of that he shall allocate 40% of the total constructed area to the **OWNER / FIRST PARTY** on the *Schedule hereunder land* as his share in the said project.

(b) **THAT** the **OWNER /FIRST PARTY** both hereby admit, acknowledge, acquit, release and discharge the **DEVELOPER/SECOND PARTY** from allotting any further share in the said project on the Schedule hereunder land apart from the one described in the above para (a) of the land owner allocation, and he will not raise any further claim, right to title, litigation etc. regarding the allocation of his share.

DEVELOPERS/BUILDERS ALLOCATION : Rest of the total area of the entire project, i.e. 60% of the total constructed area on the Schedule hereunder land.

NATURE OF AGREEMENT : DEVELOPMENT AGREEMENT

IT IS FURTHER REPRESENTED AND DECLARED BY THE FIRST PARTY/LAND OWNER :-



Pushpa Kumari's

-4-

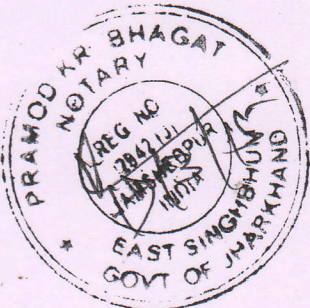
Sanjit Kumar

Signed / Put L.T.I.
In my presence

Advocate

Date.....17/09/15

1. **THAT** the schedule below property is under the exclusive possession with absolute right, title and interest of the **OWNER /FIRST PARTY** and free from all encumbrance and they are entitled to transfer and convey the whole or part of the said property having fully marketable title thereby.
2. **THAT** prior to this agreement, the **OWNER / FIRST PARTY** has neither sold, agreed to sale either full or in part thereof, of the said property, mortgaged, leased, assigned nor have entered into any Development Agreement with any person or created any encumbrance on tthe said property or any part thereof by way of sale, gift, mortgage, exchange, lease, trust assignment, gift, liens, leave, license, rent possession, charges or any other encumbrances, whatsoever etc. With regards to or concerning the schedule below property and there are no pending litigation with regard to the said property in any manner.
3. **That** no notice or notifikation for the qcquisition / requisition under any of the statutes either in the past or at present is in force, served or passed by Indome Tax Department or any other Govt. Quasi Govt. Semi Govt. authority or any other authorities relating to the schedule below property or any part thereof.



cont...5

Pushpa Kumari

Savitri Kumar

-5-

Signed / Put L.T.I.
in my presence

Advocate

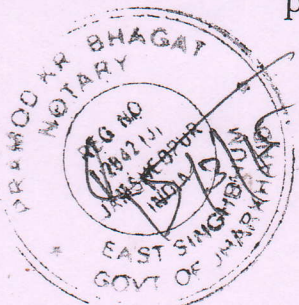
Date... 17/03/15...

4. **THAT** there are no attachments either before or after Judgment and there are no claim, demands, suits decrees, injunction, orders lispens, notices, partition or orders affecting the said property or any part thereof.

5. **THAT** the owners are not benamidar or trustees for anyone in respect of the said property or any part thereof.

The **OWNER / FIRST PARTY** is being desirous or developing his schedule below land in the form of a Multistoried building Complex complex consisting of residential Flats, shops, Duplex's, hotels, parking spaces etc. approached the **SECOND PARTY / DEVELOPER** aforesaid and the **SECOND PARTY / DEVELOPER** agreed to develop and construct at its own cost a Multistoried building consisting of residential flats, shops, Duplex's, parking spaces, etc. on the **Schedule** below land of the **OWNER / FIRST PARTY** and the **OWNER / FIRST PARTY** being desirous of acquiring portions of the Multistoried building (as mentioned in the land owner's allocation) with full requisite, amenities and the pecuniary compensation / consideration (as mentioned in the land owner allocation) as consideration for the said property more fully described in the **Schedule** below to be conveyed by the **OWNER / FIRSTY PARTY** to the **SECOND PARTY / DEVELOPER** or its nominees including the persons or the society.

cont..6

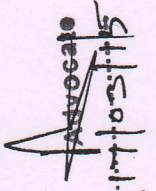


P. VISHVA KUMAR

Sanjit Kumar

-6-

Signed / Put L.T.I.
In my presence

Advocate


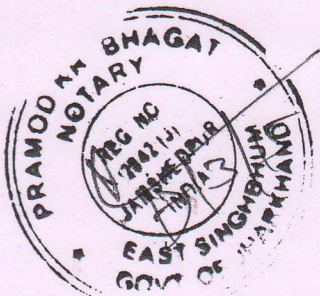
Date.....17/03/15

As a result of the negotiation between the parties hereto on the representation and declaration made by the **OWNER /FIRST PARTY** an Agreement for Development of the said **Schedule** below property by the aforesaid **SECOND PARTY /DEVELOPER** has been arrived at by and between the parties hereto upon the terms and conditions as hereinafter appearing.

NOW THESE PRESENTS WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS :-

1. The **OWNER / FIRST PARTY** hereby appoints the aforesaid **SECOND PARTY / DEVELOPER** as the **DEVELOPER** of the **Schedule** below property and grant to the **DEVELOPER** who hereby accept from the **OWNER /FIRST PARTY** the right to develop the Schedule below property in the manner and on the terms, conditions and stipulations as hereinafter mentioned.

2. That the **DEVELOPER /SECOND PARTY** shall pay Rs. 4,00,000/- (Rs. Four Lakhs) only, on pursuance to this Development Agreement as non refundable to the **OWNER FIRST PARTY**.



cont..7

Pushpa Kumar's

Savit Kumar

-7-

Signed / Put L.T.L.
in my presence

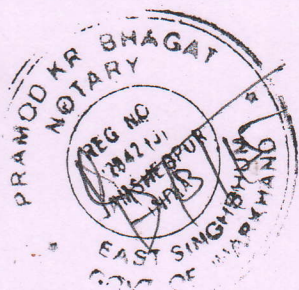
Date.....17/03/15

3. Roor right to be 100% to the **FIRST PARTY** and therefor further construction them sharing will be same that is 40-60 but again the roof will be kept 100% for the **FIRST PARTY** for any function they can used the roof constructed by **FIRST PARTY**.

4. Immediately after the execution of this **Development Agreement**, the **OWNER /FIRST PARTY** shall hand over the eaceful physical possession of the schedule below peoperty to the **SECOND PARTY / DEVELOPER** and shall also simultaneously execute a registered General Power of Attorney in favour of the **DEVELOPER** to enable the **DEVELOPER** who shall proceed expeditiously with the preparation of the building plan for the multistoried buildings and get it approved / sanctioned by the appropriate authority, and the **OWNER /FIRST PARTY** shall raise no objection if the said plans are submitted in his name and the **OWNER /FIRST PARTY** hereby agree to sign all such papers and cocuments that may be deemed necessary for aforesaid purpose. However, all the costs, fees, Charges expenses, relating to such approvals, sanction etc., shall be borne by the **SECOND PARTY / DEVELOPER**.

5. The **OWNER /FIRST PARTY** agrees to sell, convey, transfer and or assign to the **SECOND PARTY / DEVELOPER** and/or its nominees. The said property is free from encumbrances attachment, and on the terms and the conditions mentioned hereinafter.

cont...8



Pushpa Kumari

Savitri Kumar

-8-

Signed Putt. T.A.
in my presence

ADVOCATE
Date: 17/03/15

which is already verified by the **SECOND PARTY / DEVELOPER** before formation agreement .

6. That the **OWNER / FIRST PARTY** authorised to **SECOND PARTY / DEVELOPER** to sell his allotted share i.e. 60% (Described in above para "Developer's Allocation") to intending buyer / purchaser .

7. As consideration for the said property to be conveyed / transferred by the **OWNER / FIRST PARTY** to the **SECOND PARTY / DEVELOPER** or its nominees the **SECOND PARTY / DEVELOPER** agrees to construct at its own cost and give possession to the owner, the land owner allocation / share of the proposed Multistoried building (as mentioned in the land owner's allocation) after completion of the construction work as land owner's allocation of the entire project with amenities.

8. The **SECOND PARTY / DEVELOPER** and /or its nominees shall solely and exclusively be intitled to the entire share of the Developer allocation area in the proposed Multistoried Building Complex Project being developed by the **SECOND PARTY / DEVELOPER** over the land of the **OWNER / FIRST PARTY** more fully described in the Schedule below except the aforesaid land owner's allocation and it shall have absolute right, title, interest over it and shall be entitled to transfer, convey, grant or otherwise alienate its interest in any manner as deemed fit by the

cont...9



Pushpa Kumari

Sanjit Kumar

-7-

Signed / Put L.T.I.
In my presence

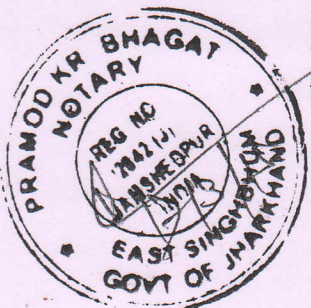
Advocate
Date ... 17/03/15

SECOND PARTY / DEVELOPER to any person / persons / purchaser on shcu terms and conditions as may be decided upon by the **SECOND PARTY / DEVELOPER** without any kind of interference, interruption or obstruction either from the **OWNER /FIRST PARTY** or his legal heirs and successor.

9. That apart from the aforesaid land owner's allocartion which forms as consideration of this agreement, the **OWNER /FIRST PARTY** shall at no time demand any further sum of premium or any interest in any dealing regarding sell of the developed area of the project and the **OWNER / FIRST PARTY** shall execute all such deeds and documents as may be required by the **SECOND PARTY / DEVELOPER** in this regard. Further this agreement shall never be deemed to constitute a partnership of any kind between the parties hereto. The aforesaid land owner's sllocation is fair and reasonable and adequate consideration for the property agreed to be conveyed as herein above by the **OWNER /FIRST PARTY** to the **SECOND PARTY /DEVELOPER** /and /or its nominees.

10. The **OWNER /FIRST PARTY** here and from the date of execution of this agreement put the **SECOND PARTY /DEVELOPER** in actual peaceful physical possession of the said property morefully described in the schedule below to enable the **SECOND PARTY /DEVELOPER** to

cont...10



P. V. S. Kumar

Sanjit Kumar

-10-

Signed / Put L.T.I.
In my presence

Advocate
Date... 17.03.15

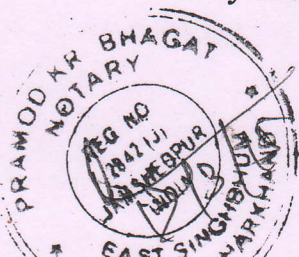
take up, proceed with the development planning and construction of the said multistoried complex in terms of this agreement.

11. It is agreed that any agreement made or entered into at any time by the **OWNER / FIRST PARTY** in future in breach of or in violation of the terms and conditions of this agreement shall be null and void. Power of attorney can be revoked if there is back of mutual understanding between the 1st and 2nd party. *Lack*

12. The **OWNER / FIRST PARTY** hereby irrevocably undertake not to sell, dispose off, alienate, charge, encumber, or otherwise transfer the said property or any part thereof during the pendency of this agreement and undertake not to do any act, deeds or things as shall be in breach of the terms of this agreement save and except putting the **SECOND PARTY / DEVELOPER** in possession thereof for the purpose of development pursuant to this agreement. The **OWNER / FIRST PARTY** shall at no point of time during the pendency of this agreement try to dispossess the **SECOND PARTY / DEVELOPER** from the said property nor shall indulge or cause to do any act which is likely to disturb the smooth progress of the proposed project.

13. The **SECOND PARTY / DEVELOPER** shall develop the said property at its own cost and expenses, expertise, in its own right / interest in its

cont...11



P. Ushpa Kumar's

-11-

Savitri Kumar

Signed / Put L.T.A.
in my presence

Advocate
Date.....17.03.15

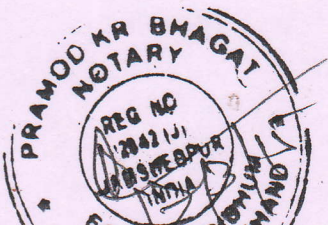
own name and account and shall alone be responsible for the development of the said property and neither the **OWNER /FIRST PARTY** nor any person claiming through the **OWNER /FIRST PARTY** shall have any right or interest in the development of the said property except in relation to the land, owner's allocation in the entire project.

14. The **SECOND PARTY /DEVELOPER** shall be entitled to develop the said property by constructing there on the multistoried complex consisting of dwelling units, parking spaces, commercial spaces etc., and other structures at the full will and discretion of the **SECOND PARTY / DEVELOPER** keeping the interest of landlord harmless.

15. The **SECOND PARTY /DEVELOPER** shall be entitled to enter into agreement for sale or otherwise allot flats, duplex's, parking spaces, shops, hotels, etc. whatsoever as its own schedule and shall exclusively be entitled to realize all amount receivable under such agreements for sale deed, allotment etc., in the proposed multistoried complex.

16. The **OWNER /FIRST PARTY** agrees and undertakes to execute registered irrevocable General Power of attorney / General power of attorney in favour or **SECOND PARTY / DEVELOPER** (so that no hindrance or obstruction is caused to the developer in carrying out and discharge its obligation under these presents and thereby giving the

cont...12



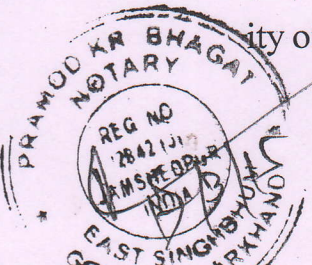
Pushpa Kumari
Sanjit Kumar

-12-

Signed / Put L.T.A.
in my presence
Advocate
Date... 17/03/15

SECOND PARTY / DEVELOPER right and authority to have peaceful possession of the said property for the carrying out the development works and to do all such acts, deeds and things that may be necessary for development, planning construction of the multistoried shop cum residential complex / project and to enable the necessary works requisite for the construction of the proposed project and to prevent the **SECOND PARTY / DEVELOPER** from facing any obstruction in the smooth progress of the project and to do all such acts, things after the completion of the project. It is however, agreed and understood between the parties that the aforesaid registered general power of Attorney shall be governed by the provision of this **DEVELOPMENT AGREEMENT** and in case of any conflict between the provision of the said registered General Power of Attorney and this **DEVELOPMENT AGREEMENT** the later prevails. That the **SECOND PARTY / DEVELOPER** hereby declares and convents :-

- (i) The **SECOND PARTY / DEVELOPER** shall construct the proposed building as per the approved plan and indicate the portion of the owner which will be mentioned.
- (ii) The **SECOND PARTY / DEVELOPER** shall arrange for water supply & electricity switch room, water lines, such cost shall be borne by the **SECOND PARTY / DEVELOPER** only.
- (iii) The **SECOND PARTY / DEVELOPER** shall use all standard quality of building materials and fittings.



Purnba Kumar's

Sanjiv Kumar

-13-

Signed / Put L.T.I.
In my presence

Advocate

Date.....17.03.15

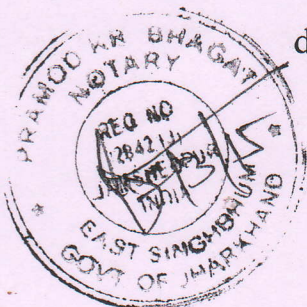
(iv) The **SECOND PARTY / DEVELOPER** shall supervise the proposed construction and shall appoint architect, skilled or unskilled labours, other experts in civil construction and shall pay them remuneration and to this and when necessary.

(v) Whatsoever expenses that may be incurred towards construction of proposed building including payments to labours, purchase of materical, other fittings installments of services etc. shall be borne by the **SECOND PARTY / DEVELOPER**.

(vi) The **SECOND PARTY / DEVELOPER** shall complete the proposed construction withing 24 months from the date of agreement and plan and after all the appropriate permission has been obtained for the construction by the regulatory authorities of the said holding, and shall deliver the owner's allocation (as mentioned in the land owner allocation) to the **OWNER / FIRST PARTY** without any further delay and or any place upon the completion of the project.

(vii) The construction may delay, subject to reason of act of God, natural calamities, riot, war or such reason beyond control or reach of reach human being exsept its th construction iff delay then 2nd party pay as well as possible to the first party .

(viii) The **SECOND PARTY / DEVELOPER** shall take all responsibilities and liabilities for construction of proposed building including accident, theftt, damages etc.



cont..14

Pushpa Kumari

Sanjiv Kumar

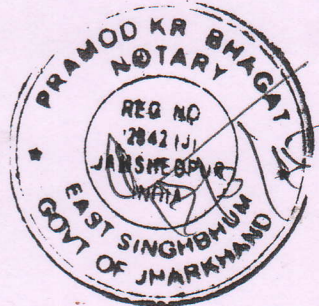
-14-

Signed / Put L.I.
in my presence
ADVOCATE
Date...17/03/15

- (ix) The **SECOND PARTY / DEVELOPER** shall take all responsibilities towards construction of proposed building and in case any accident or incident occurs during the period of construction and / or disputes or proceeding arises in between the buyers the **OWNER /FIRST PARTY** shall not be liable or questionable or answerable for such matters, incidents or proceeding, accidents.
- (x) The **SECOND PARTY /DEVELOPER** shall deliver the owners allocation of construction area in the proposed building respectively.
- (xi) The **SECOND PARTY DEVELOPER** shall construct the proposed building as per sanctioned plan of the appropriate authority within time.
- (xii) The **SECOND PARTY DEVELOPER** shall construct the building with best quality products and fittings.
- (xiii) The **SECOND PARTY DEVELOPER** shall not hand over /transfer the said project to any third party. i.e. its Agreement means between only **FIRST PARTY/OWNER** and **SECOND PARTY / DEVELOPER**.
- (xiii) During the construction the builder on the said land if there is any harmless due to unsecure people or Government. then the 2nd party will be liable for these things.

17. THAT BOTH THE PARTIES do hereby declare and admit as follows :-

cont..15



Pushpa Kumari

Sanjit Kumar

-15-

Signed / Put L.T.A.
in my presence

Advocate

Date.....

17/03/15

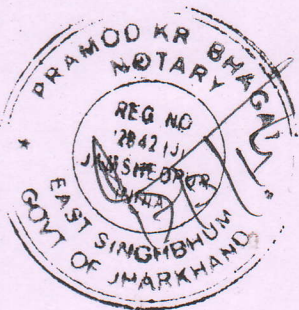
- (i) The electricity power connection in the proposed building may be installed from JSEB on the authority may by and the cost of installation of electricity shall be borne the **SECOND PARTY /DEVELOPER**.
- (ii) If the electricity orr power connection shall be provided by JUSCO then the **FIRST PARTY** shall pay the electricity installation charges for their allotted share of flats, to the **SECOND PARTY /DEVELOPER** .
- (iii) The parties may later or amend any term of this development agreement, if found necessary mutually.
- (iv) The parties hereto including their respective legal heirs & successors shall bound by and the condition of this agreement and any other term as may be amended.

18. **ARBTRATION** : all disputes and differences arising out of this Agreement between the parties regarding interpretation of any term and conditon herein contain and/ or determination of any liabilities or touching these presents shall be referred to Arbtrator one to be appointed by the Developer and shall be guided by the Indian arbitration and conciation Act, 1990.

19. **SPECIFICATION** : as per separate list enclosed (IF ANY)

20. **JURISDICTION** : Jamshedpur court alone shall have Jurisdiction in matters arisingg out of this Development Agreement.

cont..16



Pushpa Kumari

Schedule

5.25

All that piece and parcel of land measuring an area ^{5.25} decimals under Deed No. 1663 dated - 06-06-2014, Khata No. 176, being portion of Plot No. 138, corresponding to New Khata No. 61 being New Plot No. 246, situated at Mouza Asangi, N.A.C. ward No. 4, within P.S. Adityapur, Thana No. 126, District Seraikella-Kharsawan.



Sanjit Kumar
Pushpa Kumari
Signed / Put L.T.I.
in my presence
Advocate

Date.....

Which bounded as follows :

- North : PLOT NO-251
- South : 22'-0" WIDE ROAD
- East : PLOT NO- 267 (SUB-PLOT NO.- 24)
- West : PLOT NO- 247

In witness where of the PARTIES have set their signatures on the day month and year first above written.

Witnesses:

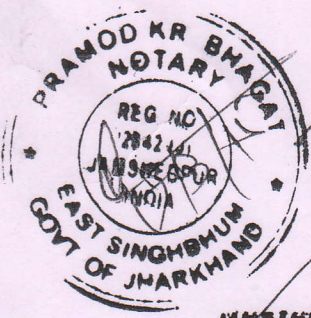
- 1.
- 2.

Pushpa Kumari
Signature of the Owner / First Party

Sanjit Kumar
Signature of the Second Party / Developer

Signed / Put L.T.I.
in my presence

Advocate
Date.....17.03.15



Witnessed the signatures of the executant/Executants, who Signed/ Put L.T.I., In Presence of Sri. Sanjit Kumar, Advocate District Court, Jharsihedpur and also identified by him.

Pramod Kr. Bhagat
NOTARY
East Singhbhum, Jharkhand