



**NOTARY
DHANBAD**

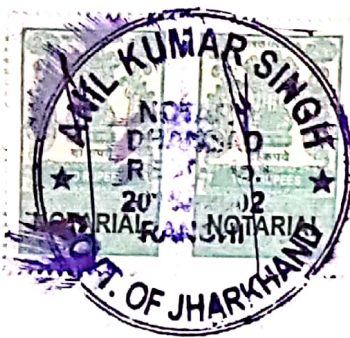
Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

12 20 SEP 2021

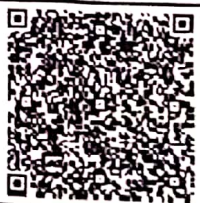
Sl. No. Date



Receipt Number : 9eacff48c07416488210
 Receipt Date : 18-Jan-2022 03:56:12 pm
 Receipt Amount : 200/-
 Amount In Words : Two Hundred Rupees Only
 Document Type : Agreement or Memorandum of an Agreement
 District Name : Dhanbad
 Stamp Duty Paid By : RAMAYAN SHUKLA AND BALESHWAR TIWARI
 Purpose of stamp duty paid : AGREEMENT
 First Party Name : RAMAYAN SHUKLA AND BALESHWAR TIWARI
 Second Party Name : SHREE KRISHNA CONSTRUCTION
 GRN Number : 2209396800

-: This stamp paper can be verified in the [jharnibandhan](#) site through receipt number :-

Ramayan Shukla
Tiwari
N. Y. Tiwari



This Receipt is to be used as proof of payment of stamp duty only for one document. The use of the same receipt as proof of payment of stamp duty in another document through reprint, photo copy or other means is penal offence under section-62 of Indian Stamp Act, 1899

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 के धारा 62 अन्तर्गत दण्डनीय अपराध है।

**NOTARY
DHANBAD**

Ramraj Singh

Ramraj Singh

Ramraj Singh

डेवलपमेन्ट एकरारनामा

एकरारनाम दातागण (प्रथम पक्ष अर्थात भू-स्वामी):-

(1) श्री रामायण शुक्ला, पिता-स्व0 विगन शुक्ला, जाति-ब्राह्मण, पेशा-सेवानिवृत्त, साकिम-36, नारु चकरवा, भोरे, गोपालगंज, बिहार-841426 (भारतीय), आधार सं0-8719 1311 4513 एवं पैन नं0-HPHPS6025G एवं (2) श्री बालेश्वर तिवारी, पिता-राघव तिवारी, जाति-ब्राह्मण, पेशा-खेती, साकिम-मठिया, अहियापुर, गोपालगंज, बिहार-841426 (भारतीय), आधार सं0-4539 2390 0331 एवं पैन नं0-ARNPT 4693C है।

एकरारनामा ग्रहिता द्वितीय पक्ष (डेवलेपर्स-एग.एस. श्री कृष्णा कंस्ट्रक्शन):-

श्री उदय कुमार तिवारी, पिता-स्व0 बजनन्दन तिवारी, साकिम-न्यू कॉलोनी, जगजीवन नगर, थाना-सरायदेला, जिला-धनबाद (झारखण्ड)।

यह कि, प्रथम पक्ष ने यह जमीन जो निबंधन केवाला दस्तावेज के द्वारा खरीदा गया है जिसका केवाला सं0-3317, दिनांक-25.04.2006 है।

विवरण जमीन:- जिला निबंधन कार्यालय धनबाद, थाना-धनबाद अन्तर्गत "बाड़ामूड़ी" मौजा में रैयती स्वत्व की खरीदा जमीन। पुराना मौजा नं0-03, खाता नं0-39, प्लॉट नं0-272, रकवा-9.50 डिसगिल यानी 5.75 कट्ठा।

जिला निबंधन कार्यालय धनबाद, थाना-धनबाद अन्तर्गत "बाड़ामूड़ी" मौजा में रैयती स्वत्व की खरीदा जमीन। नया मौजा नं0-03, खाता नं0-126, प्लॉट नं0-592 एवं 593, रकवा-9.50 डिसगिल यानी 5.75 कट्ठा, उक्त जमीन पर आवासीय सह व्यवसायिक अपार्टमेन्ट के निर्माण हेतु प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष से समझौते के अन्तर्गत शर्त से एकरार किये।



**NOTARY
DHANBAD**

10 SEP 2021

.....2

Ramayan Singh

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

: 2 :

1. यह कि, उपरोक्त जमीन पर प्रथम पक्ष निर्विवाद रूप से शांति पूर्ण वातावरण में भोग दखल करते आ रहे हैं। साथ ही उपर्युक्त अंकित जमीन का विकास कर अपार्टमेन्ट निर्माण के लिए प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को स्वीकृत प्रदान की गई है।

2. यह कि, प्रथम पक्ष/भू-स्वामी उपर्युक्त अंकित अपनी जमीन पर अपार्टमेन्ट के निर्माण हेतु द्वितीय पक्ष/डेवलपर्स को शांतिपूर्ण वातावरण में निर्विवाद रूप से दखल देंगे। प्रथम पक्ष उपर्युक्त अंकित जमीन के एवज में कुल 3,00,000/- (तीन लाख) रूपया में से अग्रिम 1,00,000/- (एक लाख) रूपया चेक/यू.पी.आई. सं० 11828, दिनांक 12/02/22 जो इंडियन बैंक, शाखा-सरायदेला द्वारा भुगतान किया गया। बांकि शेष राशि/- () रूपया नक्सा बन जाने के बाद भुगतान किया जाएगा, जो अपार्टमेन्ट के निर्माण के बाद अपना हिस्वसा 25 प्रतिशत प्राप्त करने के समय अग्रिम स्वरूप प्राप्त किया गया कुल 3,00,000/- (तीन लाख) रूपया वापस कर दिया जायेगा या डेवलपर्स द्वारा दनके 25 प्रतिशत हिस्सेदारी से समायोजित कर दी जाएगी।

दोनों की सहमति से आवासीय/व्यवसाय/पार्किंग प्रथम पक्ष को 25 प्रतिशत/1800 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया, द्वितीय पक्ष को 75 प्रतिशत की हिस्सेदारी मिलेगी।

3. यह कि, प्रथम पक्ष यह घोषणा करता है कि उक्त विवरण अंकित जमीन पर किसी भी प्रकार का वाद-विवाद लम्बित नहीं है और ना जमीन की कभी बिक्री ही की गई है। उपर्युक्त अंकित जमीन पर अपार्टमेन्ट निर्माण लिये नगर निगम से नक्सा पास कराने में कोई अड़चन नहीं आयेगा।

4. यह कि, अपार्टमेन्ट निर्माण हेतु नगर निगम से नक्शा स्वीकृत कराने के लिए जमीन से संबंधित सारे कागजात प्रथम पक्ष द्वारा निर्विवाद रूप से द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कराया जायेगा। साथ ही साथ आवश्यकता पड़ने पर संबंधित कार्यों के लिए किसी भी प्रकार का आवेदन या शपथ-पत्र तत्काल प्रथम पक्ष उपलब्ध करायेगा। नगर निगम से नक्शा पास कराने में होने वाले खर्च द्वितीय पक्ष अपने खर्च से करेगा।



NOTARY
DHANBAD

10 SEP 2022

.....3

Ramagansulch

Handwritten signature

Handwritten signature

: 3 :

(5) यह कि, अपार्टमेन्ट का निर्माण धनबाद नगर निगम से स्वीकृत नक्शा के अनुरूप ही किया जायेगा। यदि किसी भी तरह से गलत निर्माण होता है तो सारी जिम्मेवारी डेवलपर्स पर होगी। इस कारण यदि कोई वाद-विवाद या कानूननी कार्रवाई होती है तो सारी जवाबदेही डेवलपर्स पर होगी। प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार से जवाबदेह या जिम्मेवार नहीं होगा।

(6) यह कि, नगर निगम से नक्शा पास होने के पूर्व उक्त अंकित जमीन से संबंधित सभी प्रकार का बकाया आदि का कर का भुगतान प्रथम पक्ष करेगा। नगर निगम से नक्शा स्वीकृत कराने एवं स्वीकृत होने के बाद सभी प्रकार के कर आदि का भुगतान द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा।

(7) यह कि, अपार्टमेन्ट निर्माण के बाद प्रथम पक्ष का हिस्सा प्रत्येक फ्लोर में आगे या पीछे फ्लैट होगा। साथ ही दोनों पक्ष अपना-अपना हिस्सा प्राप्त करने के बाद अपने हिस्से का कर भुगतान करेंगे।

(8) यह कि, प्रथम पक्ष/भू-स्वामी द्वितीय पक्ष को भूमि के टाइटल में त्रुटि होने से इन्डेमनीफाई करेंगे तथा यह भी दावा करते हैं कि प्रथम पक्ष उक्त भूमि को ना तो बेचेंगे ना ही किसी भी प्रकार का कर्ज लेंगे और ना ही किसी अन्य प्रयोजन के लिए किसी अन्य से कोई एकरार करेंगे।

(9) यह कि, अपार्टमेन्ट निर्माण में गुणवत्ता से किसी प्रकार से समझौता नहीं करते हुए उच्च कोटि के बिल्डिंग मेटेरियल का ही प्रयोग किया जाएगा।

(10) यह कि, अपार्टमेन्ट के निर्माण के दौरान किसी भी प्रकार के विवाद या अडचन आने की स्थिति में प्रथम पक्ष अपना हर संभव सहयोग प्रदान करेंगे।

.....4



NOTARY
DHANBAD

10 SEP 2021

Ranagambale
: 4 :
Ranagambale

(11) यह कि, अपार्टमेन्ट के निर्माण एवं प्रथम पक्ष को प्रत्येक फ्लोर में हिस्सा आवंटित कर देने के बाद प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष के नाम पर अथवा द्वितीय पक्ष द्वारा मनोनित किसी भी व्यक्ति या संस्था के नाम पर फ्लैट निबंधन करा देंगे।

(12) यह कि, निर्माण के दौरान प्रथम पक्ष या वारिसान किसी भी प्रकार की दखल अंदाजी या रूकावट डालने का कार्य नहीं करेंगे।

(13) यह कि, उपर्युक्त जमीन पर अपार्टमेन्ट निर्माण के लिए डेवलेपर्स अपने ठेकेदार, कारीगर, पार्टनर आदि बहाल कर उनसे काम लेने का पूर्ण अधिकार होगा। डेवलेपर्स किसी भी सरकारी या निजी संस्था से निर्माण मेटेरियल खरीदने के लिए स्वतंत्र होंगे साथ ही कार्य से संबंधित किसी संवैधानिक संस्था का सहयोग लेने एवं कानूनी कार्रवाई का अधिकार द्वितीय पक्ष को होगा।

(14) यह कि, प्रस्तावित अपार्टमेन्ट निर्माण से संबंधित सभी नफा-नुकसान सभी कार्यो तथा किसी दुर्घटना के लिए द्वितीय पक्ष/डेवलेपर्स जवाबदेह होंगे। प्रथम पक्ष/भू-स्वामी को इसकी किसी तरह की जवाबदेही नहीं होगी।

(15) यह कि, किसी सरकारी अर्द्धसरकारी संस्था में किसी भी प्रकार का सेक्यूरिटी एमाउन्ट माँग की जाती है तो, द्वितीय पक्ष/डेवलेपर्स उसे जमा करेंगे और वापस लेंगे। प्रथम पक्ष का इसपर कोई अधिकार नहीं होगा।

(16) यह कि, द्वितीय पक्ष के हिस्से में आने वाले बिल्डप एरिया पर पूर्ण अधिकार रहेगा द्वितीय पक्ष विज्ञापन के माध्यम से किसी भी क्षेत्र में बुक कर उस भाग को किसी भी व्यक्ति से बिक्री करने के लिए पूर्ण स्वतंत्र होंगे और उसका मूल्य लेने का अधिकार भी द्वितीय पक्ष को होगा। फ्लैट खरीदने वाले कोई भी खरीददार बैंक अथवा किसी भी वित्तीय संस्था से कर्ज ले सकते हैं। इसपर प्रथम पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगी।



NOTARY
DHANBAD

10 SEP 2022

.....5

Ramagondra

Handwritten signature

Handwritten signature

: 5 :

(17) यह कि, सामान्य सुविधाओं के लिए होने वाले खर्च (जैसे जेनरेटर, चाहरदिवारी व्यवस्था आदि) द्वितीय पक्ष/डेवलेपर्स करेगा। प्रथम पक्ष कुछ भी खर्च नहीं करेगा किन्तु उपयोग करेगा।

(18) यह कि, प्रथम पक्ष/भू-स्वामी अपने हिस्से का उपयोग अपने इच्छानुसार करेंगे। प्रस्तावित अपार्टमेन्ट के छत पर दोनों पक्षों के शेड्यूल के अनुसार उनका हिस्सा मिलेगा। लेकिन किसी भी पक्ष द्वारा निर्माण नहीं किया जा सकता है।

(19) यह कि, प्रथम पक्ष डेवलेपर्स के आग्रह पर सभी प्रकार की आवेदन, केवाला दस्तावेज एवं शपथ-पत्र आवश्यकतानुसार हस्ताक्षर करेंगे।

(20) यह कि, डेवलेपर्स अपार्टमेन्ट के अलावा बोरिंग, लिफ्ट, हार्वैस्टिंग, पानी निकासी की व्यवस्था अपने राशि से करेंगे। प्रथम पक्ष कुछ भी खर्च नहीं करेगा।

(21) यह कि, एकरारनामा के बाद प्रथम पक्ष को डेवल्लोपर्स द्वारा मनोनित व्यक्ति के नाम पर पावर ऑफ एटोर्नी बना देंगे, ताकि डेवल्लोपर्स बिल्डिंग प्लान बनाकर नगर निगम से नक्शा पास कराने तथा भविष्य के खरीददारों के लिए एकरारनामा तैयार करने में मदद मिल सके। डेवलेपर्स अर्थात् द्वितीय पक्ष डेवलेप हेतु प्लैट बनाने हेतु या प्रोजेक्ट हेतु कर्ज ले सकते हैं। डेवल्लोपर्स कर्ज लेते हैं तो प्रथम पक्ष को हिस्सेदारी देते समय कर्ज का एन.ओ.सी. प्रदान करेगा। जमीन पर कर्ज नहीं ले सकते हैं।



NOTARY
DHANBAD

08 SEP 20226

Lamaganbuka

CPW

6 : 100

(22) यह कि, प्रस्तावित अपार्टमेन्ट का निर्माण डेवलेपर्स द्वारा स्टैण्डर्ड स्पेसीफिकेशन के अनुरूप करेंगे। स्पेसीफिकेशन से अलग हटकर कोई काम प्रथम पक्ष करना चाहे तो वैसी स्थिति में अतिरिक्त लागत का भुगतान प्रथम पक्ष करेंगे।

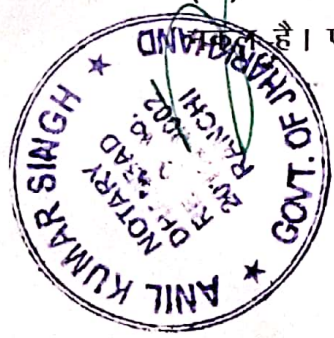
(23) यह कि, निर्माण कार्य पूरा होने के बाद डेवलेपर्स प्रथम पक्ष को लिखित सूचना देंगे और उसमें लगाने वाले सभी कॉमन फिटिंग एवं सारी सुविधा मुहैया कराकर प्रथम पक्ष के हिस्से को हस्तांतरित करेंगे।

(24) यह कि, प्रस्तावित अपार्टमेन्ट में खरीदने वाले सभी प्लैट ऑनर्स की एक कमिटी गठन डेवलेपर्स कराएंगे। इस कमिटी में प्रथम पक्ष भी सदस्य होंगे। यह कमिटी अपार्टमेन्ट के रख-रखाव तथा देख-रेख का कार्य करेंगी। इसमें आने वाले कॉमन कार्य का भुगतान (मेन्टेनेन्स चार्ज) बराबर-बराबर सभी को करना होगा। प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से के हिसाब से कॉमन कार्य का पैसा कमिटी को देंगे।

(25) यह कि, नक्शा पास होने के बाद निर्माण के लिये लगभग 2½ वर्ष का समय प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को दिया जाएगा। अनिवार्य अत्याज्य की स्थिति के कारण विलम्ब होने से इसकी अवधि का विस्तार 1 वर्ष के लिए और बढ़ा दिया जाएगा।

(26) यह कि, इस एकरारनामा से संबंधित सभी विवाद धनबाद न्यायालय में ही सुलझाया जाएगा।

(27) यह कि, इस एकरारनामा की दो प्रति तैयार की गई है जो एक दूसरे के हैं। एक प्रति प्रथम पक्ष और दूसरी प्रति द्वितीय पक्ष के पास होगी।



NOTARY
DHANBAD

00 SEP 2022

.....7

(28) यह कि, पूर्ण सुपल बिल्डप एरिया का नापी कर 25 प्रतिशत / 1800 वर्गफीट प्रथम पक्ष को हिस्सा दिया जाएगा और सुपर बिल्डप एरिया का 75 प्रतिशत द्वितीय पक्ष / डेवलेपर्स के हिस्से में जाएगा।

हमलोगों ने सरल मन, स्वस्थ शरीर में समझ-बुझकर यह एकरारनामा पत्र लिखा दिया ताकि समय पर काम आवे।

गवाहों के हस्ताक्षर:-

1. Om-Prakash-Shukla,
SD - Ramayan Shukla,
Bhuli Nagar A/475 Dhanbad.
2. ~~Om-Prakash-Shukla~~
S/O एम.के. चौधरी
बालमुनी, एन.बी.डी
3. Rajiv Kumar Choudhary
S/O D. K. Choudhary
Nawadih, Dhanbad

1. Ramayan Shukla

2. ~~Om-Prakash-Shukla~~

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Uday Kumar

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

10-09-2022

18 0 SEP 2022



NOTARY
DHANBAD

Authorised
u/s (B) (i) (a) of Notaries Act
1952 (Act No. 53 of 1952)