

04 FEB 2019

# भारतीय गैर न्यायिक भारत INDIA

रु. 500

FIVE HUNDRED  
RUPEES

पाँच सौ रुपये

Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL



Date FEB 2019 No 02

झारखण्ड JHARKHAND

NOTARY  
DHANBAD

B 697638

### विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा दिनांक 4/2/19 को बना और सम्पादन के बीच (1) श्री टंकलाल महतो, (2) श्री अर्जुन महतो, (3) श्री नकुल महतो, (4) श्री देवू महतो, सभी का पिता स्व० रघुनाथ महतो, (5) श्रीमति बुगली देवी, पति स्व० निरंजन महतो, (6) श्रीमति शक्ति देवी पति स्व० संतोष महतो, सभी का जाति तेली, पेशा व्यवसाय आदी साकिम तेलीपाड़ा, हिरापुर, धनबाद, झाकधर धनबाद, थाना एवं जिला- धनबाद, राज्य झारखण्ड। यहाँ सम्मिलित मालिक कहा गया है, जिस पद के अन्तर्गत उसके उत्तराधिकारी निष्पादक और समनुदेशिती तब तक सामिल समझे जायेंगे जब तक कि उसके विषय-वस्तु या अर्थ के विरुद्ध न हो, प्रथम पक्ष कहलाता है।

मेसर्स में कन्स्ट्रक्शन एण्ड डेभलपर एक भागीदारी फर्म है (1) श्री कुलभुषण कुमार पिता स्व० चन्द भूषण प्रसाद, जाति सोनार, पेशा व्यवसाय, साकिम जे०सी० मटिलक रोड, प्रीत बिल्वर कॉलोनी, हीरापुर, झाकधर, थाना एवं जिला धनबाद, (झारखण्ड), (2) श्री अनिल कुमार सिंह, पिता श्री बाकें सिंह, जाति सोनार, पेशा व्यवसाय, साकिम मास्टर कॉलोनी सी०एम०पी० रोड, गोविन्दपुर, झाकधर एवं थाना गोविन्दपुर, जिला धनबाद, (झारखण्ड), यहाँ विकासकर्ता कहलाता है, जिस पद के अन्तर्गत उनके उत्तराधिकारी निष्पादक और समनुदेशिती तब तक सामिल समझे जायेंगे जबतक कि उनके विषय वस्तु या अर्थ के विरुद्ध न हो, द्वितीय पक्ष कहलाता है।

Handwritten notes and signatures on the left margin, including names like 'श्रीमति देवी' and 'श्रीमति देवी'.



Handwritten notes and dates at the bottom left, including '4/2/19'.

20/11/19

Prinimalis  
(3)

20/11/19

Prinimalis

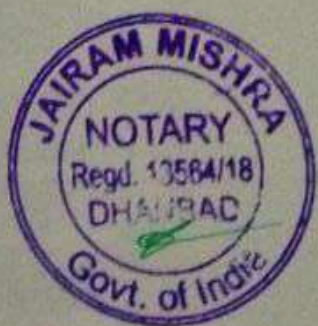
20/11/19

20/11/19

- (d) यह है कि, उक्त जमीन पर जब कार्यकाल में किसी भी प्रकार का विभागीय सूचना मिल सकती है न तो गजट द्वारा विभाग से उक्त भूमि का स्वामित्व या मालिकाना हक छिना जा सकता है न ही अश्वन सिलिंग अधिनियम के तहत कोई भी प्रकार का सूचना दी जा सकती है मालिक उक्त जमीन पर अपना विकास हेतु कार्य कर सकता है।
- (e) यह है कि धनबाद नगर निगम से भूमि अधिग्रहण के लिए किसी भी प्रकार की सूचना दी जा सकती है या उसके समकक्ष विभाग द्वारा भी प्राप्त किया जा सकता है या न तो सम्बंधित विभाग द्वारा भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया की जा सकती है।
- (f) यह है कि उक्त जमीन पर किसी आयकर, राजस्व विभाग या सरकार के अन्य विभागों द्वारा भूमि अधिग्रहण की सूचना बनाये जा सकते हैं जो या तो उक्त भूमि पर या उसके किसी अंश पर लागू हो सके।
- (g) यह है कि उक्त भूमि पर वर्तमान या इसके पूर्व कोई निर्णय सक्षम न्यायालय द्वारा जो दावा, डीक्रीज, रोक, अवैधता का सूचना आवेदन या विपरित नियम पारित किया गया है, या इसके किसी भी अंश पर के लिए पूर्व में सूचना दी गई है।
- (h) यह है कि उक्त भूमि के किसी भी अंश पर किसी अन्यत्र का अधिकार नहीं है या किसी भागीदारी या सह भागीदार के उक्त भूमि पर किसी के साथ दस्तावेज बनाया गया हो जो इसके या इनके किसी परिवार के साथ किसी संस्था के लिए भूमि दी गई हो, नहीं इसके देख-रेख के लिए किसी के साथ मदद स्वरूप अनुदान प्राप्त किया गया है।
- (i) यह है कि उक्त भू-स्वामियों द्वारा पूर्व में या वर्तमान में किसी भी प्रकार का एकरारनामा सम्पादन किया गया है जो इनके या इनके किसी भी परिवार या वारिसान से मुक्त है न तो किसी समझौता पत्र का निष्पादन किया गया है।

और जबकि उक्त भूमि हेतु विकासकर्ता के पास अपनी उक्त भूमि के विकास हेतु सम्पर्क किया जिस पर बहुमंजिला भवन का निर्माण किया जा सके जो आवासीय हो इसी कार्य हेतु उक्त मालिक विकासकर्ता को उक्त बहुमंजिला आवासीय भवन निर्माण हेतु अपना किमत उक्त भूमि के बदले 35 प्रतिशत सुपर विल्टप एरिया जमीन मालिक को दिया जायेगा जो कि जिसका विवरण तफशील वर्णित सचिका-ए में वर्णित किया गया और सचिका-बी में दर्शाया गया जो कि जमीन मालिक का एरिया है। कि शेष 65 प्रतिशत सुपर विल्टप एरिया विकासकर्ता को प्राप्त होगी। विकासकर्ता द्वारा दी गयी रूपया 20,00,000/- (बीस लाख रूपया) मात्र भू-स्वामियों को प्रदान की जायेंगे।

Signature Identified by  
4/2/19



20/11/19

Prinim Makto

12/11/19

(2)

कालीदेवी

कालीदेवी

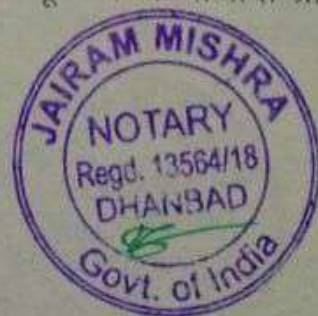
जब कि उपरोक्त मालिक अपने कब्जा या दखल भोग के स्वामित्व प्रदान कर जो पूर्णरूप से भू-अंश या उनके जमीन जिसका कुल रकवा करीब 18 कट्टा 21 वर्गफिट (यानि 29.80 डि0) या 12981 वर्गफिट जो अवस्थित सर्वे मौजा हीरापुर, थाना नं0:-07, थाना:- धनबाद, जिला:- धनबाद झारखण्ड जो धनबाद नगरपालिका के अन्तर्गत धनबाद जिला सह निबंधन कार्यालय सदर जो पूर्ण रूपेण संचिका-अ में वर्णित है जो मूलतः उपरोक्त भूमि विकास एकरारनामा का भाग कहा जाता है।

और जबकि- यह पुनः निदृष्ट और घोषित भूस्वामियों द्वारा किया गया है कि उपरोक्त जमीन भू-स्वामियों द्वारा सह निबंधन कार्यालय द्वारा प्राप्त विक्रय मूल दस्तावेज से प्राप्त कर अपना स्वामित्व ग्रहण किया जिसका निबंधन सह निबंधन कार्यालय धनबाद के वर्ष 1932 सर्वे सेटेलमेन्ट में हुई जिसका निबंधन संख्या लिखित रूप से संचिका-"अ" में वर्णित है।

और जबकि उपरोक्त भू-स्वामियों ने अपना-अपना नाम सरकार के (वही-II) में सरकार को भूमि के उपरान्त कर अदा कर अपना-अपना मालिकाना हक झारखण्ड के अंचल कार्यालय धनबाद से प्राप्त किया और उसके तदोपरान्त उक्त जमीन पर कब्जा दखल भोग वास्तविक मालिकाना के रूप में पाया।

और जबकि - मालिक पुनः घोषणा करता है :-

- यह है कि उपरोक्त जमीन का करीब 18 कट्टा वर्गफिट (यानि 29.80 डि0) या 12981 वर्गफिट क्षेत्रफल है।
- यह है कि, जमीन सभी प्रतिवर्षों से मुक्त और वास्तविक स्वामित्व प्राप्त है और पेशतैनिक से उस पर मालिकाना हक प्राप्त है जो सभी प्रकार के दावों से मुक्त है।
- यह है कि, उक्त जमीन उसके खास दखल कब्जे में है जिसपर उनका अधिकार, दावा, रुचि सभी प्रकार के दावा-दावी से मुक्त है। न किसी भी प्रकार दायित्व दावा और समावेशित किसी प्रकार का है और जो बाजार शर्तों पर मालिक का स्वामित्व प्राप्त है। उक्त जमीन पर किसी अन्य का दावा-दावी से परे है। उक्त भूमि पर मालिक विक्रय बंधक, आदान-प्रदान या भाड़े संस्था को या अनुदान निबंधन कर के दखल दे सकता है, मालिक को इसे करने पर पूर्णरूप से आजादी प्राप्त है।



make stamped w  
me  
5/2/19

(4)

श्री जयराज मिश्रा  
 Arjun Malhotra  
 23/04/2018  
 श्री जयराज मिश्रा  
 श्री जयराज मिश्रा

जो भवन निर्माण में समाहित की जायेगी जो भू-स्वामियों के प्लॉटों में समाहित विकासकर्ता के पक्ष में होगी। यदि उक्त भूमि छोटानागपुर कारस्तकारी अधिनियम के दायरे में आता है तो वैसी परिस्थितियों में उक्त आदयगी अधीम रकम विकासकर्ता भूस्वामियों को अन्तिम निर्णय मान कर उसका वास्तविक अंश से देकर मुक्त करेगें जिसपर उनका पूर्ण दावा, अधिकार या स्वमित्व बना रहेगा और भवन निर्माण विकासकर्ता द्वारा कि विकसित भवन कहलायेगा जो क्रेता के हित में वास्तविक या प्रभावशाली माना जायेगा। 35 प्रतिशत का सुपर बिल्टप एरिया जमीन मालिक को विकासकर्ता द्वारा दिया जायेगा यह नियम हर तल्ले एवं पार्किंग पर किया जायेगा। विकासकर्ता को अधिकार होगा कि उक्त जमीन के मालिकों को दिये गये अधिम 20,00,000/- (बीस लाख) रुपया नगद को वापसी में पूर्ण 20,00,000/- (बीस लाख) रुपया नगद इस राशि को अनुबंध हस्ताक्षर होने के एक साल के अन्दर अमल में लाना होगा और जमीन मालिक को ये अधिकार होगा कि राशि वापसी के समय (या तो नगद या निर्मित हिस्से को विक्रय कर) विकासकर्ता को इसका लिखित प्रमाण ले सकता है। उनके हिस्से के निर्माण को विक्रय कर या उतना मूल्य का निर्मित भवन अपने कब्जे में लेकर उसे विक्रय कर सकता है। एवं इस प्रक्रिया में जमीन मालिक पूर्ण रूप में विकासकर्ता को हर तरह से खासकर कानूनी रूप से सहयोग करेगें। जमीन मालिक को भुगतान का उल्लेख इस प्रकार है।

और जबकि निश्चित शर्त व नियमावली भू-स्वामि और विकासकर्ता के बीच सहमति बनी और भू-स्वामि ने विकासकर्ता को अपने उक्त जमीन पर बहुमजिला भवन, दुकान, कार्यालय, गाड़ी खड़ा करने का जगह इत्यादी बातों को लेकर अपना सहमति प्रदान करने का जगर इत्यादि बातों को लेकर अपना सहमति प्रदान कर दी जिस पर विकासकर्ता राजी या रजामंद हुए। उपरोक्त प्लॉट के एकरारनामा के प्रथम पक्ष के सभी सम्मिलित जमीन मालिकों के सभी व्यस्क पुत्रों एवं पुत्रियों (विवाहित या अविवाहित) द्वारा इस एकरारनामा के किसी भी पहलू पर कोई आपत्ति नहीं है एवं उनलोगों द्वारा निर्माण अवधि के दरम्यान किसी भी तरह खास कर परिवारिक सम्पत्ति के बंटवारे एवं इस प्लॉट के उपर भवन निर्माण की हिस्सेदारी में कोई विघ्न, मुकदमा विकासकर्ता पर नहीं करेगें। उनके अपने परिवार के अंदर अगर किसी भी बात पर आपसी अनबन हो तो उसका दुष्प्रभाव इस निर्माण कार्य पर पडने नहीं देंगे।

अब इस विकास हेतु गवाहों के समक्ष दोनों पक्षों ने राजी हुए और दोनों के बीच निम्न प्रकार की घोषणा बनी :-



5/2/18

6. 2/11/19  
 7. 2/11/19  
 8. 2/11/19  
 9. 2/11/19  
 10. 2/11/19  
 11. 2/11/19

6. भूस्वामियों ने विकासकर्ता को या उनके अधिकारियों को अपने उक्त भूखण्ड पर सहकारी गृह निर्माण संस्था व्यक्तिगत संस्था, फर्म, सहयोगी, अंग पूर्णतः तैयार हेतु भूस्वामियों से भू-दखल प्राप्त करेगा जो क्षेत्र विकास हेतु भू-स्वामी से प्रदान की जावेगी वह निर्धारित मूल्य दोनों द्वारा तय किया गया अन्तिम या पूर्ण मूल्य होगी। उसके तदोपरान्त भू-स्वामी को कोई अधिकार दिये गये भूमि विकासकर्ता के विरुद्ध अन्य को हस्तान्तरण अनुवाचित नहीं करना होगा।
7. यह पूर्ण विकासकर्ता द्वारा निर्णायक होगा कि उक्त भूमि पर भूस्वामियों का अधिकार बना रहेगा जब तक वह अपना अंश विकासकर्ता से प्राप्त नहीं कर लेता तबसे अवस्था में भूस्वामियों किसी अन्य को अपना स्वामित्व हस्तान्तरण या अधिकार प्रदान कर सकता है जिस पर अन्यत्र किसी सरकारी संस्था एजेन्सीज इत्यादी को दे सकता है वैसे अवस्था में भूस्वामियों का लिया गया निर्णय ही मान्य होगी। भूस्वामियों, व्यक्तिगत रूप से संग्रह कर सकता है। निर्माण के सभी कीमत यदि उक्त भूमि पर जायेगी उसे विकासकर्ता को अदा कर अपने आवंटित भूखण्ड को दावा हस्तान्तरण कर सकता है।
8. यह है कि विकासकर्ता स्वनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार कार्यालय धनबाद प्राप्त नक्शा के तिथि से 6 वर्षों तक और 6 (छः माह) छुट की अवधि तक या विकासकर्ता के उपर उसके परिस्थिति के प्रतिकूलता से जैसे आग, भूधसान, या प्राकृतिक आपदा या ईश्वरीय प्रकोप से समय अवधि ले सकता है।
9. विकासकर्ता का यह अधिकार होगा कि उक्त भूमि पर भवन निर्माण कर कार्य विभिन्न फ्लैटों का निर्माण पार्किंग जगह अपने पारित नक्शे के अनुरूप कर सकता है जैसे विकासकर्ता का स्वाविवेक विचार या कल्पना हो और निर्मित भवन पवर अपना उचित मूल्य अदा कर स्वयं विवेक से कार्य कर सके उस पर भूस्वामियों का कोई अधिकार नहीं बनता है।
10. विकासकर्ता अपना कार्य उक्त भूखण्ड पर स्वतंत्र रूप से निर्माण हेतु करने के लिए स्वतंत्र है वैसे परिस्थिति में निर्माण कार्य के दौरान किसी भी प्रकार का अडचन या बाधा उत्पन्न होगी तो उसका दायित्व भूस्वामियों को होगी।
11. भूस्वामी यह पूर्ण रूपेण उनधिकार प्रदान करता है कि वह यानि विकासकर्ता उनपने विकास हेतु उक्त भूमि पर कार्य इस एकरणनामा के अनुरूप कर सकता है—
- (ii). विकासकर्ता सक्षम पदाधिकारी के पास भवन निर्माण हेतु आवेदन लिखित रूप से बना सकता है उक्त आवेदन पर अपना नक्शा पारित हेतु हस्ताक्षर बना सकता है या समयानुसार किसी सक्षम पदाधिकारी के समक्ष सुधार या प्रक्रिया परिवर्तन हेतु आवेदित है.

2/11/19  
 2/11/19





(B)

2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18

14. उपरोक्त नियम व शर्त के मुताबिक विकासकर्ता का सम्मान जो विषय वस्तु है वह विकासकर्ता के विवेक और इच्छा के अनुरूप होगी और भूस्वामियों के विकासकर्ता के अनुमति से सहकारी भवन निर्माण समिति के हितों में या अन्य संस्था के हितों में या उसके संबंधित कामजात लिखित रूप में जैसा जल्दत सम्झा जाय विकासकर्ता के पक्ष में या उनके संबंधित या मनोनित व्यक्ति के पक्ष में उक्त भूखण्ड के एवज में सम्पादन कर देना होगा।
15. खास तौर पर भवन निर्माण के उपरान्त भूस्वामियों द्वारा दी गयी भूखण्ड भूस्वामियों द्वारा आवश्यक कामजात को सम्पादन कर जो ज़ेता के प्लेट के पक्ष में या हिलों में उनी उसके पूर्ण अधिकार रूधि या दखल प्राप्त हो जो उसके अंतर मिल सके।
16. भूस्वामियों ने सारी बातों व शर्तों को पढ़ व समझ कर राजी हुए और अपने-अपने विधायी के विकासकर्ता के पक्ष में विकास एकरारनामा बना दिया जिसका सम्पादन की गयी और साथ ही उसे यह भी स्वयंदाता ता प्राप्त अधिकार भी प्रदान की गयी कि विकासकर्ता या उसके मनोनित सदस्य पर भूस्वामियों के किसी भी करिशन द्वारा निर्माण कार्य में बाधा न उत्पन्न हो और यह अधिकार उसे उक्त भूखण्ड पर सभी स्तरों से मुक्त कर प्रदान की गयी कि यदि आवश्यकता पड़े तो किसी भी इच्छुक ज़ेता को स्वतंत्र रूप से निर्मित भवन का अधिकार हस्तान्तरण कर सके। साथ ही उक्त प्लेट के एवज में किसी भी आर्थिक से ऋण प्राप्त कर सके। और भूस्वामियों ने सही पाकर अपना-अपना हस्ताक्षर बनाने के लिए इस विकशित एकरारनामा पर राजी हुए। जिससे उक्त भूखण्ड पर अपना विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा सम्पन्न हो।
17. यह है कि भूस्वामी विकासकर्ता को या उसके अधिकृत अधिकृतता को वास्तविक अधिकृत मूल दरतावेज या कामजात जो इससे संबंधित है प्रदान करेगा जिसका जोध मूलरूप से कर सके। और भूस्वामी उस परिक्षण हेतु सभी प्रकार की सहायता या सहयोग प्रदान करेगा। साथ ही साथ संबंधित पेपर के सहयोग में उचित राय जो बाजार मूल्य पर आधारित है करेगा एवं उसका हक भी प्रदान करेगा जो मूल प्रति होगी और विकासकर्ता को विकास हेतु उक्त भूमि पर काम आ सके।
18. भूस्वामी यह भी वादा करता है कि उक्त भूमि के विकासकर्ता के देने के उपरान्त किसी अन्यत्र के उक्त भूमि को किसी प्रकार प्रारस्तावित बात का वादा नहीं करेगा। केवल उक्त भूमि पर विकासकर्ता के हिसा जो शर्तों दखल देने के बाद जो इस एकरारनामा के अनुरूप होगी जो विकासकर्ता और भूस्वामियों के बीच किया गया है। जैसा कि उपरोक्त में बर्णित सहकारिता निर्माण एवं संस्था या उससे संबंधित संस्था से किया गया है। उसके द्वारा केवल उक्त भूमि पर निर्माण कार्य स्वरूप किया गया है।

4/2/19  
 A



(7)

देवी प्रसाद  
Pranav  
Dhanraj  
Dhanraj  
कौतिली देवी  
श्रीमती देवी

जो खनन विकास प्राधिकार विभाग या संबंधित सक्षम विभाग से पारित हेतु आवेदन बन सकता है साथ ही उसे घोषणा पत्र, शपथ-पत्र या कोई अन्य वास्तविक कार्य हेतु कागजात नक्सा हेतु उपस्थित या दाखिल कर सकता है जिसे उसके विकास हेतु सुधारोक्ति पत्र प्रदान हो सके।

- (II). विकासकर्ता किसी तकनिकी व्यक्ति, अभियंता या निर्माण कर्ता को भी बहाल कर सकता है।
- (III). विकासकर्ता सक्षम विभाग को उर्ज सम्बंध प्राप्ति हेतु या अनुमति सिमेंट, छड स्टील इत्यादी पदार्थ के लिए अनुशान्ति प्रदान कर सकता है।
- (IV). किसी दस्तावेज, एकरारनामा, विक्री हेतु किसी स्थाई दुकान कार्यालय, फ्लैट, पार्किंग जगह जो भवन निर्माण हेतु कार्य के अनुरूप हो खरीद विक्री या निर्माण कर सकता है।
- (V). किसी भी बैंक से या आर्थिक संस्था से ऋण हेतु जो भवन निर्माण, के हितों में हों। जमीन बंधक, फ्लैट बंधक उस निर्माण भवन हेतु आवेदित इन्फ्राटेक जिम्मेवार होंगे।
- (VI). विकासकर्ता द्वारा उक्त जमीन के क्षेत्र या भाग हस्तानान्तरण किया जायेगा जो एक या उससे अधिक के लिए फार्म, संस्था या कोई सहकारी समिति, ऐजेन्सी या सहकारी संस्था के व्यक्ति के लिए निर्माण हेतु बनाया या खरीदा जा सके वह क्रेता इसी ईमारत के फ्लैट के लिए प्रयुक्त होगी।
- (VII). मालिकाना आधार या कोई अन्य अधिकार आधार पर दुकान, कार्यालय, फ्लैट पार्किंग जगह और अन्य उपयोगी क्षेत्र, उस विकासकर्ता के क्षेत्र जो भवन में हो उक्त भू-भाग पर निर्माण हेतु कोई भी उचित विक्रय मूल्य प्राप्त कर सकता है, अपने खाते में।
- (VIII). और अन्य कार्य उक्त भूमि पर विकास हेतु कर सकते हैं।

12. यह भी बिना पावंदी या दबाव के भूस्वामी राजी एवं घोषणा करता है कि निर्मित दखल भस्वामियों को कारण चार में वर्णित सविधाएं प्राप्त की जायेगी जैसा कि उपरोक्त में है जो साफ सुथरे तौर पर उचित पाकर उक्त भूमि को हस्तानान्तरण हो सके जो विकासकर्ता को भूस्वामी द्वारा या उनके मनोनित सदस्य द्वारा प्राप्त हो।
13. जब कभी, विकासकर्ता को जरूरत हो तो भूस्वामियों द्वारा मनोनित सदस्य के रूप में भाग ले सकते हैं, कोई दस्तावेज एकरारनामा विक्रय हेतु विकासकर्ता सामिल कर सकते हैं कोई भी व्यक्ति को जो निर्मित भवन या उसके कोई अंश भाग उक्त भवन में स्वामित्व प्राप्त कर सकता है, सभी प्रकार की राशि एकरारनामा के समय फ्लैट इत्यादी का मूल्य विकासकर्ता द्वारा प्राप्त किया जा सके।

Signature  
Dhanraj  
2/2/19





(10)

श्री अर्जुन महतो  
Arjun Mahato  
राजेश महतो  
Ramesh  
शान्ति देवी  
शान्ति देवी

26. यह भी राजी किया गया कि जो वर्तमान से सम्पादन किया जायेगा उसपर विकासकर्ता का अधिकार होगा कि वह अपना उचित विकास के लिए मार्क चिन्ह संबंधित नक्शा अपने आवश्यकतानुसार चिपका सकते हैं।
27. यह भी सहमति बनी कि सभी प्रकार के हस्तानान्तरण जो जमीन निर्मित क्षेत्र का हो क्रेता या हस्तानान्तरण कर्ता अपना-अपना गैर-न्यायिक कर, न्यायालय कर और अन्य संबंधित खर्च क्रेता को स्वयं वहन करना होगा।
28. भू-स्वामियों का यह बाध्यता होगी कि उनका मूल दस्तावेज या दस्तावेज पर अपना हस्ताक्षर बना कर उसके पक्ष में भू-हस्तानान्तरण विकासकर्ता के पक्ष में और उनके मनोनित सदस्य उत्तराधिकारी और अन्य सदस्यों जो विकासकर्ता के खास व्यक्ति होकर देना होगा। निर्मित भवन निर्माण कार्य समाप्ति खर्च अंश या दखल प्रदत्त की जायेगी।
29. यह कि, किसी कारणवश कोई विवाद या अन्तराल उत्पन्न होती है तो दोनों पक्षों के बीच वैसी स्थिति में दोनों पक्षों द्वारा उचित सलाहकार के निर्णय से मान्य होगी जैसा कि भारतीय निर्णयकर्ता स्थगन अधिनियम 1996 में सुधार समय-समय पर किया गया है से ही लागू होगी।
30. अग्रिम राशी भूस्वामी जो लेंगे, समय पर काम अगर नहीं होता है तो, वह राशी वापस नहीं होगी। अथवा उस पर भूस्वामी कानूनी कारवाई करेंगे। एवम जो समय दी गई है उस समय पर काम नहीं हुआ तो राशी भी वापस नहीं होगी और कानूनी कारवाई होगी, और गैरेज, पार्किंग सभी में 35 प्रतिशत हिस्सा भूस्वामी को देना होगा।

#### उपरोक्त वर्णित संचिका से

सभी भू-खण्ड के टुकड़े मापित कुल रकवा करीब 18 कड्डा 21 वर्गफिट (यानि 29.80 डि०) या 12981 वर्गफिट जैसा निम्न में वर्णित किया गया है जो सर्वे मौजा हीरापुर, थाना नं०-07, प्लॉट सं०-1725, खाता सं०-37 खतियानी जमीन जो पुराना रैयत स्व० मंगरू महतो, साकिम :- हीरापुर, धनबाद नया रैयत, (1) श्री टेकलाल महतो (2) अर्जून महतो (3) नकुल महतो (4) देबू महतो सभी पुत्र स्व० रघुनाथ महतो और (5) निरंजन महतो पिता स्व० शंकर महतो (6) शान्ति देवी पति स्व० संतोष महतो, सभी धर्म:- हिन्दू, जाति:- तेली, साकिन:- तेलीपाड़ा, हिरापुर, धनबाद, पो०:- धनबाद थाना व जिला:- धनबाद, राज्य:- (झारखण्ड) में नगर निगम और जिला के अन्तर्गत सह निबंधन कार्यालय धनबाद जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है :-

उत्तर :- प्लॉट नं०:- 1726 का अंश।

दक्षिण:- प्रस्ताविक सड़क

पूरब :- 20 फिट प्रस्ताविक सड़क।

पश्चिम :- प्लॉट नं:- 1725 का अंश।



5/2/19

(3)

20/11/2019  
 Jai Ram Mishra  
 Notary  
 20/11/2019  
 कृतातीर्ण  
 स्वातिर्ण

19. अगर किसी कारणवश उक्त एकरार भूमि जो विकासकर्ता के पक्ष में किया गया हो, बकाया या किसी भी प्रकार का अड़चन उत्पन्न होती है वैसे अवस्था में भूस्वामि अपना मूल्य अदा कर विकासकर्ता के पक्ष में सुपुर्द कर देंगे।
20. विकासकर्ता उक्त देय भूमि को अपने नाम से अपने अनुमति के मुताबिक करेंगे जिसका खर्च वहन विकासकर्ता को स्वयं करना होगा।
21. सारी बातें जो उक्त जमीन से संबंधित है खास तखत जो विकासकर्ता के शिथि से ही मान्य होगी जो विकासकर्ता के विकास हेतु उत्पन्न होती है। विकासकर्ता बाहरी अन्य कोई कठिनाईयों का सामना नहीं करेंगे जो पूर्व में उक्त जमीन से संबंधित हो। इस उन्मयि के पूर्व जब भू-स्वामी विकासकर्ता को भूखण्ड देय कि शिथि के पूर्व उसका जिम्मेदारी केवल भूस्वामीयों की होगी।
22. भूस्वामीयों का कोई आपत्ति नहीं माना जायेगा जब विकासकर्ता अपना योजना नक्शा दाखिल कर देंगे जो भूस्वामियों के नाम से खनन विकास प्राधिकार विभाग या अन्य स्थानीय पदाधिकारी जो योजना नक्शा पारित करता हो या अनुमति या प्रस्ताव प्रदान करता हो, भू-स्वामि बिना कारण अपना-अपना हस्ताक्षर बनाने के लिए जो संबंधित कामजातों के लिए उस पर की जाती हो या उसके उद्देश्यों के लिए किया जाता है, राखी हूए।
23. यह एकरारनामा सदा के लिए नियमित भागीदारी कोई अन्य मुकम अवधि के लिए पक्षों के बीच नहीं होगी।
24. यह कि भू-स्वामि अपना स्वामित्व उसी क्षेत्र के लिए प्रभावी बनेंगे जो शर्त व नियमावली क्रेता के साथ ही जायेगी। भू-स्वामी और क्रेता विकासकर्ता का जो क्षेत्र उसके प्रतिष्ठित अभिकर्ता, मनोनित व्यक्ति नौकर या अनुज्ञप्ति धारियों को उक्त नियम व शर्तों के अनुसार जो एकरारनामा या उसके कृत अधिनियम हो उसमें भू-स्वामियों प्रभाव रहित होंगे जो भूमि विकासकर्ता के विकासकर्ता के क्रेता खरीदेंगे उस पर केवल अभिकर्ता का ही नियम व शर्त लागू होंगे। जिसका उपयोग क्रेता विकासकर्ता के नियम व शर्तों के मुताबिक पालन करेंगे। जो निमित्त भवन के हित में हो।
25. भू-स्वामियों ने यह सहमति की उक्त विकासकर्ता द्वारा उक्त भूमि पर यदि किसी सरकारी विभाग या स्थानीय विभाग द्वारा कर ली जाती है जो उक्त भूमि विकास हेतु आवश्यक है वैसे परिस्थिति में विकासकर्ता एवं भू-स्वामियों अपने उचित अंशों द्वारा मुनसतान करेंगे जैसा दोनों के बीच निर्णय लिया जाय, मान्य होगा या जो हिस्सा देनदार होगा दोनों पक्षों का आपसी सहमति से प्रदान करनी होगी।

20/11/19  
 Jai Ram Mishra



(11)

कामिनी देवी  
कामिनी देवी  
13 & 14  
Kamalini  
कामिनी देवी  
कामिनी देवी

अपार्टमेंट के लिए सामान्य नमूना

1. बनावट :- आर०सी०सी० निर्मित बनावट 5 इंच कार्य और सिमेंट मॉर्टर जैसा कि मुख्य नमूना किरमों का बनावट से संबंधित है।
2. दरवाजा :- एक दरवाजा ढोंचा (चौखट) कड़ा लकड़ी का B-30/32mm मोटा पलश दरवाजा जो कोट रंग किया हुआ, साइन्थेटिक इनामेल पेन्ट से उपर प्राइमर कोट से।
3. खिड़की :- पूर्ण रूपेण अलुमिनियम गेज।
4. सतहीकरण:- सम्पूर्ण क्षेत्र में भेट्री फाईड मारबल किया हुआ जो स्टेयर और कोरीडोर सम्बंधित।
5. रसोई :- (a). सिरामिक टाइल्स से सतहीकृत।  
(b). कार्य क्षेत्र में हरा मार्बल (संगमरमर)।  
(c). डाडों - 18 इंच उंची सिरामिक टाइल्स जो उपर कार्य क्षेत्र हो। सम्पूर्ण बाथरूम एवं किचन में नल एवं डाइनिंग में नल वैसेन एवं अन्य प्रकार की सुविधा हो।  
(d). सिंक - स्टील सिंक।
6. स्नान गृह:- (a). सिरामिक टाइल्स से सतहीकृत।  
(b). डाडो सिरामिक टाइल्स से 5 इंच उंची सतह।  
(c). सनटरी वेथ-उजला, चमकिला विभिन्न सनीटरी वेथर (हिन्द वेथर/पैरी वेथरओर.....)  
(d). सिस्टरकरण-एकलिक/फाईवर ग्लाश सिस्टररण जो उजले रंग का।  
(e). फिटिंग्स- क्रोमियम पेण्टेड सीपी पोलिश से।
7. उर्जाकृत:- (a). सभी आन्तरिक आवरिंग जो ताम्बा का कण्डक्टर ब्यू हो पी०भी०सी० छिपा कण्डक्टर।  
(b). एक टी०पी० प्वाइन्ट और एक टेलीफोन पलग प्वाइन्ट दिया हुआ प्रत्येक फ्लैट के ड्राइंग कमरे में।  
(c). सभी स्टैण्डर्ड बना स्वीच पंखा एवं अन्य निर्मित समान।  
(d). भार उठाने हेतु पावर प्वाइन्ट सॉकेट आउटलेट सभी फ्लैट में उपलब्ध।

Signed  
Identified  
4/2/15



- (e). समान्य क्षेत्र में जेनरेटर की व्यवस्था पानी उपर ले जाने के लिए जम पम्प। बाथरूम में सभी अच्छे क्वालिटी के सामग्री होगी।
- 8. आन्तरिक दिवार:- सम्पन्न रूप से सभी आन्तरिक दिवार गोपो द्वारा बना हुआ।
- 9. बाहरी दिवार बना हुआ:- सभी बाहरी दिवार स्नो सेम से पेन्ट किया हुआ।
- 10. लिफ्ट :- छः यात्रि एक साथ चढ़ या उतर सकते हैं।
- 11. गरम पानी की व्यवस्था :- गरम पानी सावर, बाथरूम में फिटिंग।
- 12. जल सप्लाई:- 24 घंटे प्रवाहित जल सप्लाई व्यवस्था जो गहरे बोरिंग टुयबेल से किया जायेगा।
- 13. लिफ्ट :- जो स्टैन्डर साईज की तथा अच्छा क्वालिटी हो।
- 14. पार्किंग :- एक फ्लैट के लिए एक पार्क, अतिरिक्त खर्च पर।
- 15. विद्युतिकरण:- ऊर्जा हेतु निजी ट्रान्सफार्मर जो अपार्टमेन्ट का हो।
- 16. जेनरेटर :- जेनरेटर लगा हुआ जो कार्यरत है।

गवाहों का हस्ताक्षर :-

भूस्वामी का हस्ताक्षर

1. Kumar Paruchotam

2. श्री. पारमर सिंह  
Patel Nagar, Road No. 16  
Horse - 1 Patna

श्री. पुराण महेता

श्री. पारंजन माधव

4. नीलम देवी

पति - 20 श्री विन्तु मल्ल  
बैलिपाड़ा धनबाद

श्री. मल्ल मधु

Arunmallo  
गणेश महेता

श्री. महेता

श्री. नीलम देवी

श्री. विन्तु देवी

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

श्री. कुमार सुन्दर  
श्री. कुमार सुन्दर

Notary  
4-2-2019  
NOTARY  
DHANBAD



04 FEB 2019

Authorised  
u/s 297 (i) (c) of the Cr. P.C. 1973  
(Act No 11 of 1974) & u/s (B) (i)  
of the Notaries Act 1952  
(Act No 53 of 1952)

Handwritten signature and date 4/2/19