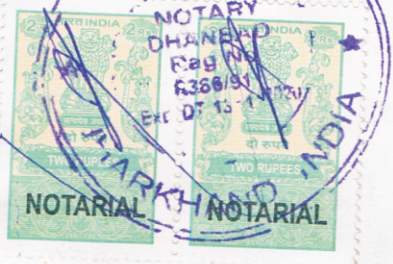


SL No. 19-5-18

झारखण्ड JHARKHAND

A 460719



गणेश जीविका
28/03/2018

डेवलपमेन्ट एकरारनामा

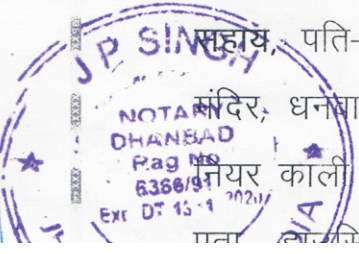
यह डेवलपमेन्ट एकरारनामा आज दिनांक को इस प्रकार सम्पन्न हुआ।

लेख्यकारों का नाम एवं पूरा पता - नवलेश शर्मा, पिता श्री दिनेश प्रसाद शर्मा, जाति भूमिआर ब्राहमण, धर्म-हिन्दू, पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान पाण्डरपाला नियर काली मंदिर, पो- 'बी' पॉलिटिकनिक, थाना बैंक मोड़, जिला धनबाद राज्य झारखंड- झारखण्ड, भारतीय नागरिक।

.....प्रथम पक्ष/भूमी मालिक

एवम्

लेख्यकारी का नाम एवं पूरा पता :- स्टार डेवलेपरर्स पार्टनरशीप फर्म डायरेक्टर (1) अल्पना श्रीवास्तव, पति- श्री विनोद कुमार श्रीवास्तव, पता- भूली, धनबाद, (2) रुबी सहाय, पति- श्री विजय किशोर सहाय, पता- रामनगर, पाण्डरपाला, नियर काली मंदिर, धनबाद, (3) शिखा सहाय, पति- श्री अजय किशोर सहाय, पता- रामनगर, नियर काली मंदिर, पाण्डरपाला, धनबाद, (4) तृप्ती श्रीवास्तव, पति- श्री निरज कुमार, पता- रामनगर, धनबाद, राज्य झारखण्ड- झारखण्ड, भारतीय नागरिक।



Ruboy Sahay
Shikha Sahay
Tijpi Sahay

RUBY SAHAY

लेख्यप्रकार :- आवासीय एवं व्यवसायिक बहुमंजिला अपार्टमेन्ट बनाने हेतु डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट।

सम्पत्ति का विवरण :- मौजा-पाण्डरपाला नं0-4, अंचल धनबाद जिला धनबाद खाता नं0-04 प्लॉट नं0-459, रकवा - 8.44 कट्ठा।

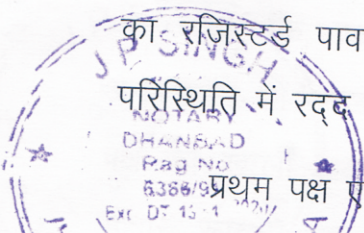
उपर्युक्त जमीन का एकरार कर रहे हैं।

यह भी विदित हो कि प्रथम पक्ष उक्त भूमि पर आवासीय बहुमंजिला अपार्टमेन्ट बनाने की इच्छा रखते हैं और द्वितीय पक्ष बहुमंजिला भवन बनाने का व्यवसाय करते हैं तथा द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष से सम्पर्क कर उक्त जमीन पर आवासीय एवं व्यवसायिक बहुमंजिला अपार्टमेन्ट बनाने की इच्छा जताई तथा दोनों पक्ष निम्नलिखित शर्तों पर आवासीय एवं व्यवसायिक बहुमंजिला अपार्टमेन्ट बनाने को तैयार हुए।

यह कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त भूमि पर आवासीय एवं व्यवसायिक बहुमंजिला अपार्टमेन्ट बनाने हेतु सक्षम कार्यालय से नक्शा पास करायेंगे तथा नक्शे के अनुसार निर्माण कार्य करेंगे और उससे संबंधित सभी प्रकार के आवश्यक सेवाएँ लेंगे तथा उक्त भूमि से संबंधित कोई भी कार्य की आवश्यकता पड़ेगी तो द्वितीय पक्ष करेंगे। जब तक उक्त जमीन का नक्शा पास नहीं होगा तब तक जमीन पर अपार्टमेन्ट बनाने से संबंधित कोई कार्य नहीं होगा तथा प्रथम पक्ष इस कार्य हेतु सभी आवश्यक कागजात दस्तावेज द्वितीय पक्ष को देंगे एवं सहयोग करेंगे।

यह कि, प्रथम पक्ष भूमि के एवज में निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक बहुमंजिला अपार्टमेन्ट का 30 प्रतिशत बिल्ड-अप एरिया के मालिक बनेंगे तथा द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य के एवज में 70 प्रतिशत बिल्ड-अप एरिया के मालिक बनेंगे। जो की हरेक मंजिल एवं निचले तल्ले, पार्किंग में सन्निहित होंगे।

यह कि, द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष से एकरारनामा होने के साथ-साथ उक्त जमीन का रजिस्टर्ड पावर ले लेंगे, तथा प्रथम पक्ष उक्त रजिस्टर्ड पावर को किसी भी परिस्थिति में रद्द नहीं करेंगे।



प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच पैसे का लेन देने नहीं हो रहा है।

Tripti Srivastava

Shikha Sahay

Ruby Sahay

Rishu

01/01/2021

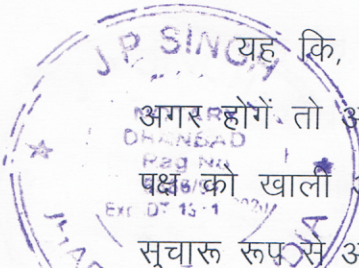
यह कि, द्वितीय पक्ष आवासीय एवं व्यवसायिक बहुमंजिला अपार्टमेन्ट के निर्माण के पश्चात् अपने हिस्से के फ्लैट्स एवं गाड़ी रखने की जगह यानि 70 प्रतिशत निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक बहुमंजिला अपार्टमेन्ट को बिक्री हेतु एकरार करेंगे, विक्रय करेंगे तथा पूर्ण पैसा प्राप्त करेंगे, जो बिना किसी जोर या दबाव के प्रथम पक्ष द्वितीय पक्षगण को देंगे एवं जिस पर द्वितीय पक्ष का भुखण्ड पर मालिकाना हक एवं पूर्ण अधिकार तथा दखल-कब्जा हो जायेगा और वे जिस तरह चाहे उस तरह अपना उपयोग करेंगे या किसी दूसरे से हस्तांतरण करने हेतु स्वतंत्र होंगे। तथा प्रथम पक्ष आवासीय एवं व्यवसायिक बहुमंजिला अपार्टमेन्ट के निर्माण के पश्चात् अपने हिस्से के फ्लैट्स एवं गाड़ी रखने की जगह यानि 30 प्रतिशत निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक बहुमंजिला अपार्टमेन्ट को बिक्री करने हेतु एकरार करेंगे, विक्रय करेंगे तथा पूर्ण पैसा प्राप्त करेंगे या दोनों पक्ष किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं करेंगे। यदि ऐसा करेंगे तो वो कानूनन गलत एवं नाजायज होगा।

यह कि द्वितीय पक्ष माडा/नगर निगम से नक्शा पास होने के बाद से निर्माण कार्य शुरू करने के तीन साल छः माह (42 माह) के अन्दर उक्त आवासीय एवं व्यवसायिक बहुमंजिला अपार्टमेन्ट का निर्माण पूरा कर लेंगे इसमें किसी भी प्रकार का अपने तरफ से देर नहीं करेंगे। देर होने पर 6 (छः) माह का ग्रेस पिरियड मिलेगा अगर इस अवधि में डेवलेपर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं करते है तो यह एकारारनामा स्वतः निरस्त माना जायेगा।

यह कि, द्वितीय पक्ष के निर्माण कार्य शुरू करने से पहले माडा/नगर निगम एवं संबंधित कार्यालय से प्रस्तावित नक्शा प्राप्त कर ही कार्य प्रारम्भ करेंगे।

यह कि, प्रथम पक्ष का यह दायित्व होगा कि अपने पुराने भवन को ध्वस्त करने में द्वितीय पक्ष का पूर्ण रूप से सहयोग करेंगे तथा इसका खर्च द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

यह कि, प्रथम पक्ष अपने पुरानी मकान में रह रहे दुकानदार एवं किरायेदार अगर होंगे तो आज की तारीख से दिनों के अन्दर खाली करवा कर द्वितीय पक्ष को खाली अवस्था में उक्त जमीन को संपूर्ण करेंगे, ताकि द्वितीय पक्ष उस पर सूचारु रूप से अपना कार्य कर सके।



Tripti Srivastava

Shikha Sahay

RUBY SAHAY

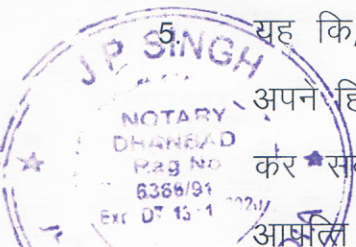
यह कि एकरारनामा के बाद जमीन संबंधी किसी प्रकार का अड़चन आता है तो उस अड़चन को खत्म करने की जिम्मेवारी प्रथम पक्ष की होगी, एवं जमीन पर काम करने में किसी प्रकार की परेशानी आती है तो उस परेशानी को खत्म करने की जिम्मेवारी द्वितीय पक्ष की होगी।

यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को निम्न कागजात मुहैया करावेंगे :-

- क. स्वामित्व के कागज की सच्ची प्रतिलिपि
- ख. मालगुजारी का अद्यतन भुगतान रसीद
- ग. दाखिल खारिज का अंचलाधिकारी से अभिप्रमाणित प्रतिलिपि की सच्ची प्रतिलिपि।
- घ. ऑन लाईन रसीद भी

1. यह कि प्रथम पक्ष भुखण्ड संबंधी अन्य कागजातों की सच्ची प्रतिलिपि उपलब्ध कराने में मदद करेंगे तथा भूमि की नापी कराकर शांतिपूर्ण कब्जा दे देंगे।
2. यह कि भवन निर्माण में किसी तरह का जो खर्च होगा उसका हिसाब-किताब लेने देने से किसी प्रकार का कोई प्रथम पक्ष को या उसके वारिसान या उसके उत्तराधिकारियों को नहीं रहेगा।
3. यह कि, प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को यह भी आश्वासन देते हैं कि उक्त भूमि सभी प्रकार से पाक-साफ हो, ऋण भार से मुक्त है तथा इस भूमि पर किसी अन्य को कोई हक हकियत नहीं है। साथ ही यदि साइट पर कोई तीसरा पक्ष अपना हक या अधिकार जाहिर करता है तो उसे मुक्त कराने की जिम्मेवारी प्रथम पक्ष की होगी।
4. यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार देते हैं कि उक्त भूमि पर अपार्टमेन्ट का नक्शा बनाकर धनबाद क्षेत्रिय विकास प्राधिकार या धनबाद नगर निगम धनबाद के कार्यालय वो अन्य जहाँ आवश्यक हो पास करवायें।

5. यह कि, प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार देते हैं कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से का फ्लैट या पार्किंग किसी व्यक्ति अथवा संस्था का बेच/निबंधित कर सकते हैं तथा प्रथम पक्ष एवं उनके वारीशान इस संबंध में कोई आपत्ति/हस्तक्षेप नहीं करेंगे।



Tripti Srivastava

Shikha Salay

Ruby Sahay

Srivastava

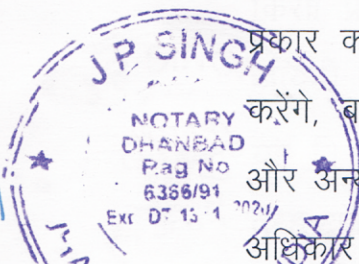
गणेश
समर्थ

6. यह कि बिल्डिंग पूर्ण होने के बाद तथा हस्तांतरण होने पर प्रथम पक्ष भी फ्लैट ऑनर संगठन के सदस्य बनेंगे तथा जो भी रख-रखाव पर खर्च होगा अपना हिस्सा का खर्च समिति को देंगे तथा साथ-साथ समिति के नियम का पालन करेंगे।
7. यह कि, द्वितीय पक्ष को सामान्य सुविधा जैसे जेनरेटर, ट्रांसफार्मर इत्यादि में लगने वाले खर्चों को वहन करना होगा तथा इसका उपयोग प्रथम पक्ष के द्वारा किये जाने पर प्रथम पक्ष अपने हिस्से के खर्च का वहन करेंगे।
8. यह कि, प्रथम पक्ष कंडिका में वर्णित भूमि को बिल्डिंग निर्माण के लिए द्वितीय पक्ष डेवलपर्स को शांतिपूर्वक दखल देंगे। प्रथम पक्ष इस बात का दावा करते हैं कि उक्त भूमि सभी प्रकार से ऋणभार से मुक्त हैं और इसमें किसी प्रकार का वाद-विवाद लंबित नहीं है और न ही कोई बिक्री हुआ है। अगर भूमि में भविष्य में किसी प्रकार का विवाद होता है तो इसकी पूर्व जवाबदेही प्रथम पक्ष की होगी तथा उसकी भरपाई प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को करने के लिए बाध्य होंगे।
9. यह कि, द्वितीय पक्ष द्वारा कॉमन उपयोग के लिए वाटर सप्लाई सिस्टम व जेनरेटर इत्यादि का उपयोग प्रथम पक्षगण भी करेंगे। बहुमंजिला इमारत बनाने के बाद ही डेवलपर को अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति या फर्म को किसी भी कीमत पर बेचने के लिए पूर्ण स्वतंत्र होगा तथा इसके एवज में लिये गये पैसों पर प्रथम पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।
10. प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष के एक पावर ऑफ एटॉर्नी देंगे जिसके आधार पर द्वितीय पक्ष सभी कागजों जैसे नक्शे पास कराना, बिजली कनेक्शन, वाटर सप्लाई एवं अपने हिस्से यानी 70 प्रतिशत फ्लैट का रजिस्ट्री अपने पार्टी को करेंगे। उसमें प्रथम पक्ष एवं उनके वारिस का कोई आपत्ति नहीं होगी।
11. यह कि, प्रथम पक्ष तथा उसके वारिस एवं प्रस्तावित भवन के निर्माण में किसी प्रकार का दखल अंदाजी नहीं करेंगे और न ही किसी प्रकार का रूकावट करेंगे, बशर्ते लिखे नियम व शर्तों के विरुद्ध न हो। डेवलपर अपना ठीकेदार और अन्य कारीगर, वर्कर आदि बहाल करने तथा उनसे काम करवाने का पूर्ण अधिकार होगा। डेवलपर को किसी सरकारी या गैर सरकारी संस्था से ईट,

Tripti Srivastava

Shikha Sahay

Rubby Sahay



Rubby Sahay

Rubby Sahay

RUBY SAHAY

पूर्ण अधिकार होगा। डेवलपर को निर्माण कार्य संबंधित किसी संवैधानिक संस्था द्वारा जारी समय जोखिम लेने का अधिकार होगा तथा इसका जवाब और अन्य कानूनी कार्यवाही का अधिकार होगा।

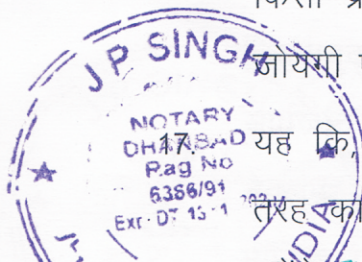
12. यह कि, द्वितीय पक्ष को विज्ञापन देने तथा आवासीय निर्मित/निर्माणधीन फ्लैट बुक कराने एवं अपने बने हुए (यानि 70 प्रतिशत) हिस्से को बेचने का पूर्ण अधिकार होगा। दोनो पक्षों के बंटवारे के पश्चात प्रथम पक्ष डेवलपर एवं इसके द्वारा अधिकृत व्यक्ति के पक्ष में विक्रय-पत्र (सेल डीड) का निष्पादन करेंगे। साथ ही प्रथम पक्ष द्वारा यदि निर्माणधीन भवन में बिना कारण के काम में अड़चन लायेंगे और रूकावट पैदा करेंगे तो उसकी जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी दूसरे शब्दों में द्वितीय पक्ष मुआवजा के अधिकारी होंगे।
13. यह कि, डेवलपर इस प्रस्तावित निर्माण से संबंधित सभी नफा एवं नुकसान का स्वयं भागी होगा।
14. यह कि, उपरोक्त कंडिका में वर्णित शर्तों वैसी स्थिति में लागू नहीं होगा यदि निर्माण कार्य किसी ऐसी घटना के कारण रूका हो जिस पर डेवलपर को अधिकार हीं न हो। किसी तरह के प्राकृतिक आपदा, दंगा एवं सरकारी आदेश के तरफ विलम्ब के लिए डेवलपर दोषी नहीं होगा। इसके लिए प्रथम पक्ष को मुआवजा नहीं दिया जायेगा।
15. यह कि, पथम पक्ष आवश्यकतानुसार डेवलपर के आग्रह पर भवन निर्माण सम्बन्धित सभी प्रकार के आवेदन शपथ पत्र पर दस्तखत करने के लिए बाध्य होंगे।
16. यह कि, भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा किसी प्रकार की कोई आपत्ति निर्माण के समय करते हैं तो वह अवैध मानी जायेगी एवं द्वितीय पक्ष सभी खर्च सहित मुआवजा के अधिकारी होंगे।

यह कि, समयानुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधीन भवन में किसी तरह का फेर बदल करना पड़े तो भवन निर्माता यानि द्वितीय पक्ष फेर बदल

Tripti Srivastava

Shikha Sahay

Ruby Sahay



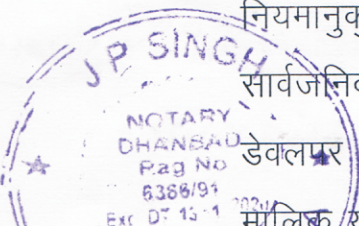
19
 20
 21
 22

18. यह कि, द्वितीय पक्ष स्वयं का किसी अन्य ठीकेदार या पेटी कांटेक्ट से भवन निर्माण करा सकते हैं। निर्माण के समय अभियंता या अन्य पदाधिकारी की नियुक्ति या प्रोन्नति या हटाने का पूर्ण अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष को ही रहेगा। उसी प्रकार द्वितीय पक्ष सुविधा अनुसार अभियंता, आर्किटेक्ट, सर्वेयर बहाल कर सकते हैं।
19. यह कि, भवन निर्माण के समय जो ईटा, बालू, गिटी, लोहा, सीमेन्ट, मार्बल, ग्रेनाईट पत्थर यानि भवन निर्माण से संबंधित सभी सामग्री अच्छी क्वालिटी का खरीदेगें और उसकी कीमत अदा करने की पूरी जववाबदेही द्वितीय पक्ष की होगी।
20. यह कि, उपर वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के संबंध में किसी भी विभाग में आवेदन देने की जरूरत पड़े या मुकदमा करने पर अधिवक्ता बहाल करने या वकालतनामा लिखने या शपथ पत्र माडा / नगर निगम / प्रखण्ड / अंचल नक्शा पास हेतु या किसी अन्य चीज की जरूरत पड़े तो यह कार्य करने के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेगा। द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर प्रथम पक्ष के रूप में मान्य होगा।
21. यह कि, द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के खरीदार के हित में अपने किसी भी प्लैट को किसी भी बैंक या फाईनेन्सीयल इन्स्टीच्यूशन में प्रथम पक्ष के सहमति से बंधक रखते हुए कर्ज ले सकता है। वह प्लैट फाईनेन्सीयल इन्स्टीच्यूशन में सिक्यूरिटी के रूप में रहेगा। इस तरह के कर्ज की पूरी भरपाई खरीदार स्वयं करेंगे। दूसरे शब्दों में इस कर्ज से संबंधित देनदारी, प्रथम पक्ष की नहीं होगी। इस कार्य में प्रथम पक्ष किसी तरह की कोई आपत्ति प्रकट नहीं करेगा।
22. यह कि द्वितीय पक्ष किसी भी निर्माण कार्य का सम्पादन प्रमाणित प्लान एवं नियमानुकुल के तहत करेगा। यह कि भवन में सार्वजनिक स्थान, सीढ़ी, सार्वजनिक पार्किंग का जगह, लिफ्ट, पोर्टियों को इत्यादि में जो अधिकार डेवलपर या उनके नामि या उत्तराधिकारी का होगा वही अधिकार भूखण्ड मालिक या उनके नामि / उत्तराधिकारी का होगा।

Tripti Sivastava

Shikha Saha

Ruby Sahay



23. यह कि, प्रथम पक्ष के सदस्यगण द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाते हैं कि वर्णित भू-खण्ड ऋणभार एवं दोष से बिल्कुल पाक और साफ है तथा यह जमीन सिलींग या अन्य विभागीय कार्रवाई से बिल्कुल मुक्त है तथा जमीन के स्वामित्व में किसी भी प्रकार की गड़बड़ी के कारण प्रथम पक्ष द्वारा सभी खर्च पर बाजार सूद समेत पूर्ण मुआवजा द्वितीय पक्षगण को देय होगा।
24. यह कि प्रथम पक्ष ने यह विश्वास दिलाया है कि वह इस एग्रीमेन्ट के पहले किसी भी प्रकार का एग्रीमेन्ट संबंधित सम्पत्ति के लिए कभी नहीं किया गया है, तथा भविष्य में किसी अन्य के साथ एक निश्चित समय तक भवन निर्माण हेतु कोई एकरारनामा नहीं करेंगे ऐसा करने पर प्रथम पक्ष के उपर उचित कानूनी कार्रवाई की जायेगी एवं द्वितीय पक्षगण पूर्ण मुआवजा का हकदार होगा।
25. यह कि, अगर प्रथम पक्ष या द्वितीय पक्ष में से यदि किसी की मृत्यु होती है तो उसके उत्तराधिकारी को पक्ष माना जायेगा।
26. यह कि, अगर किसी प्रकार का दोनो पक्षों में विवाद होगा तो दोनो पक्ष अपने-अपने आर्बिटेटर द्वारा समस्या को सुलझायेगें।

जमीन का विवरण/एवं चौहद्दी


सम्पत्ति का विवरण :- मौजा-पाण्डरपाला नं0-4, अंचल धनबाद जिला धनबाद खाता नं0-04 प्लॉट नं0-459, रकवा - 8.44 कट्टा ।

चौहद्दी :-

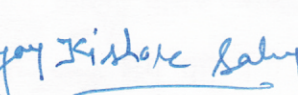
पूरब - 10' चौड़ा रास्ता पश्चिम - अघनू महतो का जमीन
उतर - प्रथम पक्ष का नीज जमीन का अंश दक्षिण - मेन रोड 25'

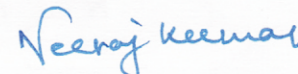
आज दिनांक..... को दोनो पक्षों ने गवाहों के समक्ष इस एकरारनामा को पढ़कर, पढ़ाकर एवं स्वस्थ मस्तिष्क से सोंच समझकर बिना किसी के दबाव में आये गवाहों के समक्ष अपना अपना हस्ताक्षर इस एकरारनामे पर बनाये जो समय पर काम आवे।

गवाहों का हस्ताक्षर

1. 

2. 

3. 

4. 

19.5.18

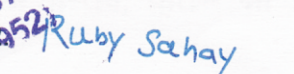

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

**NOTARY
DHANBAD
DHANBAD
NOTARY**

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

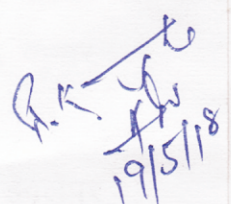
Author
U/s 8(1) (e) of Notaries Act
1952 (Act No 53 of 1952)

1. 

2. 

3. 

4. 


19/5/18

