

370 Deed of Agreement Rs. 75,000/-

322 5000Rs.



77/21/04/11

17.90 x 2177924  
 389,84,839/-  
 75000/-  
 389,84,839/-  
 3,97,34,839/-  
 3,97,35,000/-

Stamp 301001

निबंधन अधिनियम 21 के अधीन  
 जोर छोटानापुर/संभावरण नं 21 की एक ओर  
 धारा 21 के अधीन में प्रारंभ है जो  
 इच्छित स्टांप एक्ट 1899 की अनुसूची A(1) के  
 खण्ड 5(क) के अधीन प्रस्तावित स्टांप सहित  
 (या स्टांप मुक्त के निपुण्य या प्रत्यक्ष मुक्त अपेक्षित नहीं)

25/21.4.17  
 निबंधन प्रमाणिकारी

1005328-25  
 993375-  
 2000-  
 9953-75

Ums (Cont) Chaudhary  
 Kiran Devi Barwal

वास्तविक पंजीय  
 21/04/17

**एकरारनामा वास्ते भवन निर्माण/विकास**

यह एकरारनामा भवन निर्माण/विकास के लिये आज दिनांक 21 अप्रैल सन् 2017 ईस्वी को लेख्यकारी व लेख्यधारी के बीच संपन्न किया जा रहा है।

**लेख्यकारी का नाम और पता-**

1. श्रीमती किरण देवी बरनवाल, प्रति श्री त्रिपुरारी प्रसाद बरनवाल।
2. श्री त्रिपुरारी प्रसाद बरनवाल, पिता स्वर्गीय पंचानन्द बरनवाल।  
 धर्म हिन्दू, जाति गोदी, पेशा न0 1 गृहस्वामिनी, न0 2 व्यवसाय, साकिनान पुरानवाहा, देवघर, थाना देवघर, सबडिविजन, सबरजिष्ट्री व जिला देवघर, वर्तमान साकिनान दुर्गाबाड़ी रोड, बेलबागान देवघर, थाना व जिला देवघर, राज्य-झारखण्ड।



किरण देवी चौधरी

किरण चौधरी

Tapu R. Chauhan

Umesh Choudhary

लेख्यधारी का नाम और पता—

"जय इन्फ्रास्ट्रक्चर एण्ड डेभलपर्स" वजरिये संचालक/व्यवस्थापक श्री उमाकान्त चौधरी, पिता स्वर्गीय जयनारायण चौधरी, धर्म हिन्दू, जाति भूमिहार ब्राह्मण, पेशा व्यवसाय, साकिन बेलाबगान, पत्रालय डाबरग्राम, बी. देवघर, थाना देवघर, सबडिविजन, सबरजिष्ट्री व जिला देवघर, राज्य—झारखण्ड।

लेख्यकारी और लेख्यधारी संबोधनों में तब तक विषय के प्रतिकूल अथवा संदर्भ में अनपेक्षित न हों उनके वारिस, उत्तराधिकारी, निष्पादक प्रतिनिधि भी सम्मिलित माने जायेंगे।

लेख्य प्रकार :- एकरारनामा वास्ते भवन निर्माण/विकास।

5000Rs.



श्रीमती किरण देवी बरनवाल

Shri. Karti Chandhary

Shri. Karti Chandhary

विदित हो कि जिला देवघर, सबडिविजन, सबरजिष्ट्री व थाना देवघर के अर्न्तगत मौजा बेलाबगान न0 257 के अन्दर बसौड़ी सत्व की जमीन, रकवा 2,740 वर्गफीट के अन्दर रकवा 280 वर्गफीट, अन्दर सेटलमेन्ट प्लाट न0 57, अन्दर टाउन प्लान प्लाट न0 7 का अंश, अन्दर जमाबन्दी न0 48, अन्दर हलका देवघर नगरपालिका वार्ड न0 10, होल्डिंग न0 145 को उपर्युक्त लेख्यकारी संख्या 1 श्रीमती किरण देवी बरनवाल, दिनांक 28/01/1998 ईस्वी में निष्पादित तथा दिनांक 29/01/1998 ईस्वी में निबंधन कार्यालय देवघर से निबंधित बिकय पत्र पुस्तक संख्या 01, जिल्द संख्या 102, पृष्ठ संख्या 102 से 118, में निबंधित जिसकी संख्या 200 वर्ष 1998 ईस्वी के द्वारा, बमोजीव उक्त दस्तावेज के संलग्न नक्शा में लाल रंग से रंगा अंश मय कुल हक हकुक, निभारानी मित्रा से खरीद किया, बिकय पत्र की छायाप्रति संलग्न, अनुलग्नक-1



5000Rs.



*Pratibha*

*Pratibha*

*Pratibha*

उक्त मौजा बेलाबगान न0 257 के अन्दर बसौड़ी सत्व की जमीन, रकवा 2,740 वर्गफीट के अन्दर रकवा 1,230 वर्गफीट, अन्दर सेटलमेन्ट प्लाट न0 57, अन्दर जमाबन्दी न0 48, अन्दर टाउन प्लान प्लाट न0 7, अन्दर हलका देवघर नगरपालिका वार्ड न0 10, होल्डिंग न0 145 को उपर्युक्त लेख्यकारी संख्या 1 श्रीमती किरण देवी बरनवाल, दिनांक 28/01/1998 ईस्वी में निष्पादित तथा दिनांक 29/01/1998 ईस्वी में निबंधन कार्यालय देवघर से निबंधित बिकय पत्र पुस्तक संख्या 01, जिल्द संख्या 102, पृष्ठ संख्या 119 से 133 में निबंधित जिसकी संख्या 201 वर्ष 1998 ईस्वी के द्वारा, बमोजीव उक्त दस्तावेज के संलग्न नक्शा में लाल रंग से रंगा अंश मय कुल हक हकुक, निभारानी मित्रा से खरीद किया, बिकय पत्र की छायाप्रति संलग्न, अनुलग्नक-2

उपर्युक्त लेख्यकारी संख्या 1 किरण देवी बरनवाल ने उक्त दोनों दस्तावेजों द्वारा खरिदगी सम्पत्ति रकवा 1,510 वर्गफीट पर दखल कब्जा लेकर तथा अंचल कार्यालय देवघर में अपना नाम दर्ज करवाकर वार्षिक मालगुजारी आदाय करती हुई आजतक निर्विवाद रूप से भोगवती व दखलकारिणी हैं, नामान्तरण आदेश व खजाना रसीद की छायाप्रति संलग्न, अनुलग्नक-3 व 4





श्रीमती किरण देवी बरनवाल

Shri. K. Baran

Shri. K. Choudhary

उक्त मौजा बेलाबगान न0 257 के अन्दर बसौड़ी सत्व की जमीन, रकवा 1,373 वर्गफीट, अन्दर सेटलमेन्ट प्लाट न0 57, अन्दर जमाबन्दी न0 48, अन्दर टाउन प्लान प्लाट न0 7 का अंश, अन्दर हलका देवघर नगरपालिका वार्ड न0 10, को उपर्युक्त लेख्यकारी संख्या 1 श्रीमती किरण (देवी) बरनवाल, दिनांक 06/05/1999 ईस्वी में निबंधन कार्यालय देवघर से निबंधित बिक्रय पत्र पुस्तक संख्या 01, जिल्द संख्या 146, पृष्ठ संख्या 582 से 592 में निबंधित जिसकी संख्या 1202 वर्ष 1999 ईस्वी के द्वारा, बमोजीव उक्त दस्तावेज के संलग्न नक्शा में लाल रंग से रंगा मार्क "ए" मय कुल हक हकुक, संजीव कुमार वगैरह से खरीद व उसपर दखल कब्जा लेकर तथा अंचल कार्यालय देवघर में अपना नाम दर्ज करवाकर वार्षिक मालगुजारी आदाय करती हुई आजतक निर्विवाद रूप से भोगवती व दखलकारिणी हैं, बिक्रय पत्र, नामान्तरण आदेश व खजाना रसीद की छायाप्रति संलग्न, अनुलग्नक-5, 6 व 7



*Shri. S. S. Sharma*

*Shri. S. S. Sharma*

*Shri. S. S. Sharma*

*Uma Kant Choudhary*

उक्त मौजा बेलाबगान न0 257 के अन्दर बसौड़ी सत्व की जमीन, रकवा 1,884 वर्गफीट, अन्दर सेटलमेन्ट प्लाट न0 57, अन्दर जमाबन्दी न0 48, अन्दर टाउन प्लान प्लाट न0 7 का अंश, अन्दर हलका देवघर नगरपालिका वार्ड न0 10, को उपर्युक्त लेख्यकारी संख्या 1 श्रीमती किरण देवी बरनवाल, दिनांक 21/08/2006 ईस्वी में निबंधन कार्यालय देवघर से निबंधित बिक्रय पत्र पुस्तक संख्या 01, जिल्द संख्या 65/2006 पृष्ठ संख्या 266 से 274 में निबंधित जिसकी संख्या 2584 वर्ष 2006 ईस्वी के द्वारा, बमोजीव उक्त दस्तावेज के संलग्न नक्शा में लाल रंग से रंगा मार्क "ए3" मय कुल हक हकुक, निभारानी मित्रा से खरीद व उसपर दखल कब्जा लेकर तथा अंचल कार्यालय देवघर में अपना नाम दर्ज करवाकर वार्षिक मालगुजारी आदाय करती हुई आजतक निर्विवाद रूप से भोगवती व दखलकारिणी हैं, बिक्रय पत्र, नामान्तरण आदेश व खजाना रसीद की छायाप्रति संलग्न, अनुलग्नक-8, 9 व 10



झारखण्ड JHARKHAND

B 697400

श्री प्रसाद बरनवाल

Prasad Baranwal

Uma Kant Choudhary

उक्त मौजा बेलाबगान न0 257 के अन्दर बसौड़ी सत्व की जमीन, रकवा 2,740 वर्गफीट के अन्दर रकवा 1,230 वर्गफीट, अन्दर सेटलमेन्ट प्लाट न0 57, अन्दर जमाबन्दी न0 48, अन्दर टाउन प्लान प्लाट न0 7, अन्दर हलका देवघर नगरपालिका वार्ड न0 10, हौल्लिङ्ग न0 145, को उपर्युक्त लेख्यकारी संख्या 2 श्री त्रिपुरारी प्रसाद बरनवाल, दिनांक 29/01/1998 ईस्वी में निबंधन कार्यालय देवघर से निबंधित बिक्रय पत्र पुस्तक संख्या 01, जिल्द संख्या 102, पृष्ठ संख्या 86 से 101 में निबंधित जिसकी संख्या 199 वर्ष 1998 ईस्वी के द्वारा, बमोजीव उक्त दस्तावेज के संलग्न नक्शा में लाल रंग से रंगा अंश, मय कुल हक हकुक, निभारानी मित्रा से खरीद व उसपर दखल कब्जा लेकर तथा अंचल कार्यालय देवघर में अपना नाम दर्ज करवाकर वार्षिक मालगुजारी आदाय करते हुए आजतक निर्विवाद रुप से भोगवान व दखलकार हैं, बिक्रय पत्र, नामान्तरण आदेश व खजाना रसीद की छायाप्रति संलग्न, अनुलग्नक-11, 12 व 13



किरण देवी वर्मा

Prerna Choudhary

Prerna Choudhary

उक्त मौजा बेलाबगान न0 257 के अन्दर बसौड़ी सत्व की जमीन, रकवा 2,763 वर्गफीट, अन्दर सेटलमेन्ट प्लाट न0 57, अन्दर जमाबन्दी न0 48, अन्दर टाउन प्लान प्लाट न0 7 का अंश, अन्दर हलका देवघर नगरपालिका वार्ड न0 10, को उपर्युक्त लेख्यकारी संख्या 2 श्री त्रिपुरारी प्रसाद बरनवाल, दिनांक 14/12/1998 ईस्वी में निबंधन कार्यालय देवघर से निबंधित बिक्रय पत्र पुस्तक संख्या 01, जिल्द संख्या 132, पृष्ठ संख्या 856 से 865 में निबंधित जिसकी संख्या 3091 वर्ष 1998 ईस्वी के द्वारा, बमोजीव उक्त दस्तावेज के संलग्न नक्शा में लाल रंग से रंगा अंश मय कुल हक हकुक, जय प्रकाश गुप्ता से खरीद किया, बिक्रय पत्र की छायाप्रति संलग्न, अनुलग्नक-14

उक्त मौजा बेलाबगान न0 257 के अन्दर बसौड़ी सत्व की जमीन, रकवा 1,372 वर्गफीट, अन्दर सेटलमेन्ट प्लाट न0 57, अन्दर जमाबन्दी न0 48, अन्दर टाउन प्लान प्लाट न0 7, अन्दर हलका देवघर नगरपालिका वार्ड न0 10, को उपर्युक्त लेख्यकारी संख्या 2 श्री त्रिपुरारी प्रसाद बरनवाल, दिनांक 06/05/1999 ईस्वी में निबंधन कार्यालय देवघर से निबंधित बिक्रय पत्र पुस्तक संख्या 01, जिल्द संख्या 146, पृष्ठ संख्या 570 से 581 में निबंधित जिसकी संख्या 1201 वर्ष 1999 ईस्वी के द्वारा, बमोजीव उक्त दस्तावेज के संलग्न नक्शा में लाल रंग से रंगा मार्क "बी" मय कुल हक हकुक, संजीप कुमार वगैरह से खरीद किया, बिक्रय पत्र की छायाप्रति संलग्न, अनुलग्नक-15

उपर्युक्त लेख्यकारी संख्या 2 श्री त्रिपुरारी प्रसाद बरनवाल ने उक्त दोनों दस्तावेजों द्वारा खरिदगी सम्पत्ति रकवा 4,135 वर्गफीट पर दखल कब्जा लेकर तथा अंचल कार्यालय देवघर में अपना नाम दर्ज करवाकर वार्षिक मालगुजारी आदाय करते हुए आजतक निर्विवाद रूप से भोगवान व दखलकार हैं, नामान्तरण आदेश व खजाना रसीद की छायाप्रति संलग्न, अनुलग्नक-16 व 17

उपर्युक्त लेख्यकारी संख्या 1 व 2 उक्त सातों दस्तावेजों द्वारा मोट सम्पत्ति रकवा 10,132 वर्गफीट पर इजमाल रूप में दखलकार रहते हुए उसके कुछ अंश रकवा 2,332 वर्गफीट में मकान व जमीन पर बसोवास कर रहे हैं। उक्त आवास वाले सम्पत्ति को छोड़कर रकवा 7,800 वर्गफीट जमीन जो बचा है उसपर लेख्यकारी बहुमंजिला इमारत का निर्माण करना चाहते हैं इस क्रम में इमारत का नक्शा भी पास करा लिया गया है, परन्तु वे स्वयं निर्माण कार्य करने में असमर्थ है, अतः इस कार्य के लिए लेख्यधारी से सम्पर्क करके उन्हे जमीन का निर्माण कार्य एवं बहुमंजिला इमारत निर्माण करने का आग्रह किया। लेख्यकारी ने लेख्यधारी को विश्वास दिलाया कि उक्त वर्णित सत्वपत्ति हर प्रकार से पाक व साफ है, कही किसी दीगर के साथ किसी प्रकार का दान पत्र, बिक्रय पत्र या अन्य किसी प्रकार का दस्तावेज नामी या बेनामी निष्पादित नहीं किया है और न ही उक्त सम्पत्ति पर किसी सरकारी, गैरसरकारी बैंक या संस्था से किसी प्रकार का कोई ऋण लिया गया है।

विशेष अधिकारी

विशेष अधिकारी

Uma Kant Choudhary

- इस क्रम में उभय पक्षों के बीच आपसी बातचीत के बाद निम्नलिखित शर्तों पर दोनो पक्ष वर्णित भूमि पर विकास करने एवं बहुमंजिला इमारत बनाने के लिये तैयार हुए-
1. यह कि लेख्यधारी इस एकरारनामा के क्रम संख्या 5 में वर्णित लेख्यकारी की सम्पत्ति पर अपने तथा प्लैट-दुकान खरिदारों के द्वारा दी गयी अग्रिम राशि से एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे।
  2. यह कि प्रस्तावित इमारत का नाम दोनों पक्षों की सहमति से "NARAYAN ENCLAVE" निर्धारित किया गया है।
  3. यह कि Developer अनुकूल परिस्थितियों में नक्शा पास होने की तिथि से तीन वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य को पूर्ण कर लेंगे। अगर किसी कारणवश तीन वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हो पाता है तो लेख्यकारी निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए लेख्यधारी को छः महीने का अतिरिक्त समय देंगे।
  4. यह कि वर्णित सम्पत्ति पर बनने वाले बहुमंजिले इमारत के नक्शे के अनुसार वर्णित सम्पत्ति का 42 प्रतिशत लेख्यकारी का होगा तथा 58 प्रतिशत लेख्यधारी का होगा।
  5. यह कि लेख्यधारी 7,50,000/- सात लाख पचास हजार रुपये, लेख्यकारी को अग्रिम राशि के रूप में दिये हैं। जिसे लेख्यकारी बिल्डिंग हेंडओभर करने के समय वापस करेंगे।
  6. यह कि Developer को वर्णित भूमि पर अपना बैनर होर्डिंग आदि लगाने एवं कार्य संचालन हेतु कार्यालय खोलने का पूर्ण अधिकार होगा।
  7. यह कि Developer को यह अधिकार होगा कि अपनी स्वेच्छा अनुसार इंजिनियर, आर्किटेक्ट, स्टाफ एवं लेबर का चयन करेंगे इसमें जमीन मालिक किसी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं करेंगे। यदि निर्माण कार्य के दौरान किसी भी प्रकार की कोई दुर्घटना घटित होती है तो उसकी सारी जवाबदेही केवल लेख्यधारी की ही होगी।
  8. यह कि Developer इस एकरारनामा के बाद भवन निर्माण का कार्य स्वतंत्र रूप से कर सकेंगे इसमें जमीन मालिक किसी प्रकार की दखल अंदाजी नहीं करेंगे। लेकिन जमीन मालिक निर्माण कार्य में प्रयुक्त होने वाले सामग्रियों के गुणवत्ता की जांच कर सकते हैं और उसकी बेहतरी के लिये अपनी राय दे सकते हैं। उनके राय पर Developer विचार करने के बाद जो सहमति होगा उसपर कार्य को आगे बढ़ाया जायेगा।
  9. यह कि अगर भविष्य में निर्माण कार्य पूर्ण होने से पहले Developer नक्शे से सम्बंधित विभाग के नियमानुसार कुछ परिवर्तन करना चाहें तो जमीन मालिक के आपसी सहमति से वे कर सकते हैं और होने वाले व्यय का भुगतान Developer करेंगे।
  10. यह कि अगर भविष्य में निर्माण कार्य पूर्ण होने से पहले जमीन मालिक अपने हिस्से में कुछ परिवर्तन कराना चाहें तो Developer की सहमति से उनके द्वारा करवा सकते हैं वैसी स्थिति में होने वाले अतिरिक्त व्यय का भुगतान जमीन मालिक स्वयं वहन करेंगे।

विक्रम चंद्रकांत

Pravin Choudhary

Uma Kant Choudhary

11. यह कि अगर जमीन मालिक अपने हिस्से में पड़ने वाले रकवा से अधिक रकवा लेना चाहते हैं तो वैसी स्थिति में जमीन मालिक उस समय प्रचलित दर के आधार पर लेख्यधारी को अलग से भुगतान करेंगे।
12. यह कि दोनों पक्ष इमारत में अपने-अपने हिस्से में पड़ने वाले भाग को अपने स्तर से आवंटन करने के लिये स्वतंत्र हैं।
13. यह कि Developer भवन निर्माण के लिए किसी सरकारी, गैरसरकारी बैंक या संस्था से या किसी व्यक्ति से ऋण ले सकते हैं जिसे चुकता करने की सारी जवाबदेही Developer या खरीददार की होगी। इस क्रम में वे अपने हिस्से में पड़ने वाले को बंधक रख सकते हैं या उसका आवंटन कर सकते हैं।
14. यह कि प्रस्तावित इमारत में दी जाने वाली सुविधाएँ एवं प्रयुक्त होने वाली सामग्रियों लोकल मार्केट में मौजूद तीन ब्रांड का ही होगा अगर जमीन मालिक अपने आवंटित हिस्से में इसके अतिरिक्त कोई अन्य कार्य Developer से करवाते हैं तो उसके लिए किया अतिरिक्त खर्च जमीन मालिक Developer को भुगतान करने के पायबंद होंगे।
15. यह कि अगर जमीन मालिक अपने आवंटित हिस्से में निर्माण के बाद कोई ऐसा कार्य करवाते हैं जो सम्बंधित विभाग के नजर से विचलन समझा जाता है तो वैसी स्थिति में लगने वाले अर्थ दण्ड या जुर्माना के भुगतान की जवाबदेह जमीन मालिक की होगी।
16. यह कि प्रस्तावित भवन में लिफ्ट तथा जेनरेटर की समुचित सुविधा Developer द्वारा प्रस्तावित सभी ब्लॉक में की जायेगी इसमें जमीन मालिक को किसी भी तरह का व्यय नहीं करना है। लगने के बाद भविष्य में उसके संचालन व्यय, सभी फ्लैट मालिक समान रूप से वहन करेंगे।
17. यह कि प्रस्तावित भवन के उपरी छत को जमीन मालिक या Developer किसी भी सूरत में बिक्री या लीज नहीं कर सकते हैं। इसपर जमीन मालिक Developer एवं फ्लैट में रहने वाले लोगों का समान अधिकार होगा तथा सभी के द्वारा समान रूप से उपयोग किया जायेगा।
18. यह कि जमीन मालिक यह एकरार करते हैं कि वर्णित भू-भाग हर सूरत से पाक व साफ हैं और किसी भी विभाग द्वारा जमीन के अधिग्रहण से सम्बंधित नोटिस अभी या पूर्व में जारी नहीं किया गया है और ना ही इसपर किसी भी अदालत में किसी भी प्रकार का कोई मुकदमा लंबित है या किसी भी न्यायालय द्वारा उक्त सम्पत्ति से सम्बंधित किसी प्रकार का आदेश पारित किया गया है।
19. यह कि यह एकरारनामा जमीन मालिक द्वारा किया जाने वाले प्रथम एवं आखिरी एकरारनामा है इससे पहले किसी भी पक्ष के साथ किसी प्रकार का लिखित या अलिखित एकरारनामा या किसी भी प्रकार का दस्तावेज जमीन मालिक ने निष्पादित नहीं किया है। अगर ऐसा होता है तो जमीन मालिक द्वारा ली गयी राशि सम्बंधित पक्ष को लौटाकर उनसे अनापति प्रमाण पत्र लेने की जवाब देही जमीन मालिक की होगी और इस



विशेषज्ञ

Developer

Uma Kant Choudhary

एकरारनामा का समय उक्त कार्य में लगने वाले समय के अनुपात में बढ़ जायेगा। प्राकृतिक आपदा की स्थिति में उक्त कार्य में लगने वाले समय को लेख्यकारी द्वारा बढ़ाया जायेगा।

20. यह कि विकास कार्य के दौरान अगर जमीन मालिक वर्णित सम्पत्ति या इसके किसी भाग को किसी अन्य के हाथ जरब्याना, रेहन, पट्टा या किसी अन्य प्रकार के दस्तावेज का निष्पादन करते हैं तो वह इस एकरारनामा का नियमों का उल्लंघन माना जायेगा इस एकरारनामा के अनुसार अपने हिस्से में पडने वाले को वे एकरारनामा कर सकते हैं। Developer भी अपने हिस्से की सम्पत्ति का एकरारनामा कर सकते हैं।

21. यह कि जमीन मालिक जमीन का स्वामित्व सम्बंधी सभी कागजात की छायाप्रति एकरारनामा के समय Developer को उपलब्ध करा देंगे और भविष्य में जरूरत पडने पर उसकी मूलप्रति भी वे उपलब्ध करा देंगे जिसे कार्य समाप्ति के बाद Developer जमीन मालिक को लौटा देंगे।

22. यह कि भविष्य में अगर जमीन मालिक के भूमि से स्वामित्व सम्बंधी किसी प्रकार का वाद विवाद या दोष उत्पन्न होता है तो इसका निष्पादन भू-स्वामी स्वयं या Developer के माध्यम से करवा सकते हैं पर इस दौरान इसमें हाने वाले सारे खर्चों के व्यय की जिम्मेदारी जमीन मालिक की होगी।

23. यह कि उक्त रकवा 2,332 वर्गफीट जमीन जिसमें लेख्यकारी का जमीन एवं मकान जो पश्चिम की ओर हैं में आने जाने के लिए ड्राइवे के रूप में 10'-00" फीट चौड़ा जो मुख्य मार्ग 40'-00" फीट चौड़ा है, से Developer द्वारा बनाया गया ड्राइवे के रूप में बहुमंजिला इमारत तक आने जाने के लिए छोड़ा गया है उसी ड्राइवे को लेख्यकारी रास्ता के रूप में उपयोग करेंगे। जिस होकर वे अपने निजी मकान में आना जाना करेंगे और भविष्य में करते रहेंगे जिसमें लेख्यधारी को कोई आपत्ति नहीं है न होगी एवं फ्लैट खरीदने वाले को भी इस शर्त का पालन करना होगा।

24. यह कि नीचे तल्ला पर ड्राइवे पुरब से पश्चिम की ओर जहाँ बहुमंजिला इमारत का परिसिमन खत्म होता है वहाँ पर 5 फीट का ग्रील ग्रेट लगेगा जो लेख्यकारी को लगाना है उसी गेट से लेख्यकारी पीछे तरफ के भवन में आने जाने का रास्ता इस्तमाल करेंगे।

25. यह कि लेख्यकारी के पश्चिम में बना मकान में, लेख्यधारी द्वारा 0'-4" ईच बोरिंग से पानी लेख्यकारी को अपना खर्च कर पाईप से ले जाना होगा जो पाईप अन्दर ग्राउण्ड रहेगा। पानी मशीन लेख्यकारी के क्षेत्र में लगा रहेगा।

26. यह कि लेख्यकारी के पश्चिम तरफ भवन का बरसात का पानी, बाथरूम व लेट्रींग का पानी का निकासी Developer के द्वारा बनाया गया पुरब तरफ के नाला में होकर जायेगा। लेख्यकारी पश्चिम से पुरब अन्दर ग्राउण्ड पाइप कर पानी निकासी करेंगे तथा बिजली का तार नीचे केबुल से अपने पश्चिम तरफ भवन तक ले जायेंगे।

27. यह के प्रस्तुत Developer Agreement दोनों पक्षों के बीच किसी तरह की साझेदारी नहीं है।

बिना देवी बरनवाल

Prasad

Uma Kant Choudhary

28. यह कि Developer द्वारा बनाया गया बहुमंजिला इमारत बनने के बाद 42 प्रतिशत लेख्यकारी को देने के बाद 58 प्रतिशत पर Developer का अपना अधिकार होगा।
29. यह कि दोनों पक्षों के बीच किसी प्रकार का विवाद उत्पन्न होने पर उस विवाद के निटारे का न्याय क्षेत्र हर सूरत में देवघर क्षेत्र होगा।
30. यह कि प्रस्तावित भवन के फ्लैट पूर्ण हाने के बाद लेख्यकारी एवं लेख्यधारी अपने अपने हिस्से का मालिक बन जायेंगे। फ्लैट बेचने के वक्त लेख्यधारी के कहने पर, लेख्यकारी रजिष्ट्रेशन के समय अपना हस्ताक्षर करेंगे।

### अनुसूची "क"

थाना न० 257, जिला, सबडिविजन, सबरजिष्ट्री व थाना देवघर, सामील मौजा बेलाबागान के अन्दर बसौड़ी सत्त्व की जमीन रकवा 7,800 वर्गफीट (सात हजार आठ सौ वर्गफीट) यानि 17.90 डिसमिल, अन्दर सर्वे प्लॉट न० 57, टाउन प्लान प्लॉट न० 7, अन्दर जमाबंदी न० 48 अंश, <sup>48 अंश 4/2</sup> अन्दर हलका देवघर नगरपालिका वार्ड न० पुराना 10, देवघर नगर निगम वार्ड न० 08, जो संलग्न नक्शा में लाल रंग से रंगा अंश में दिखाया गया है, जिसकी चौहद्दी-

- उत्तर- के. डी. स्कोट।  
दक्षिण- प्रमोद बरनवाल, राम कुमार सिंह व दिलीप सिन्हा का मकान।  
पुरब-दुर्गा बाड़ी रोड व प्रमोद बरनवाल का मकान।  
पश्चिम- लेख्यकारी संख्या 1 श्रीमती किरण देवी बरनवाल एवं लेख्यकारी संख्या 2 श्री त्रिपुरारी प्रसाद बरनवाल की जमीन व मकान।

### अनुसूची "ख" (लेख्यकारी का हिस्सा)

- (1) फर्स्ट फ्लोर  
फ्लैट न० 101 रकवा 1455 वर्गफीट 3 BHK  
फ्लैट न० 102 रकवा 1265 वर्गफीट 3 BHK  
फ्लैट न० 103 रकवा 940 वर्गफीट 2 BHK  
फ्लैट न० 104 रकवा 815 वर्गफीट 2 BHK  
फ्लैट न० 105 रकवा 1265 वर्गफीट 3 BHK

बिना देवी बरनवाल

*Pravin Datt Chaudhary*

*Pravin Datt Chaudhary*

*Uma Kant Chaudhary*

(2) फोर्थ फ्लोर

फ्लैट न0 401 रकवा 1455 वर्गफीट 3 BHK  
फ्लैट न0 404 रकवा 815 वर्गफीट 2 BHK  
फ्लैट न0 405 रकवा 1265 वर्गफीट 3 BHK  
फ्लैट न0 403 रकवा 940 वर्गफीट 2 BHK में रकवा 368.2 वर्गफीट।

3) पार्किंग -

पार्किंग न0 2, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 20  
पार्किंग न0 10 में 40 प्रतिशत

लेख्यधारी का हिस्सा

(1) सेकेण्ड फ्लोर

फ्लैट न0 201 रकवा 1455 वर्गफीट 3 BHK  
फ्लैट न0 202 रकवा 1265 वर्गफीट 3 BHK  
फ्लैट न0 203 रकवा 940 वर्गफीट 2 BHK  
फ्लैट न0 204 रकवा 815 वर्गफीट 2 BHK  
फ्लैट न0 205 रकवा 1265 वर्गफीट 3 BHK

(2) थर्ड फ्लोर

फ्लैट न0 301 रकवा 1455 वर्गफीट 3 BHK  
फ्लैट न0 302 रकवा 1265 वर्गफीट 3 BHK  
फ्लैट न0 303 रकवा 940 वर्गफीट 2 BHK  
फ्लैट न0 304 रकवा 815 वर्गफीट 2 BHK  
फ्लैट न0 305 रकवा 1265 वर्गफीट 3 BHK

(3) फोर्थ फ्लोर

फ्लैट न0 402 रकवा 1265 वर्गफीट 3 BHK  
फ्लैट न0 403 रकवा 940 वर्गफीट 2 BHK में रकवा 571.8 वर्गफीट

(4) पार्किंग -

पार्किंग न0 1, 3, 4, 5, 6, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 21  
पार्किंग न0 10 में 60 प्रतिशत

*Pravin Datt Chaudhary*



विद्युत इंजीनियर

अनुसूची "ग"

Umesh Kumar Choudhary

### अनुसूची "ग"

(भवन निर्माण में उपयोग की जानेवाली सामग्री मापदण्ड एवं विशेषता)

1. फाउण्डेशन- पारित नक्शे के डिजाईन के अनुरूप भूकम्परोधी एवं/अथवा आर.सी.सी. पाईलिंग स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार पेस्ट कंट्रोल ट्रिटमेंट के साथ।
2. स्ट्रक्चर- आर. सी. सी. फ्रेम स्ट्रक्चर 1: 2: 3
3. सिविल वर्क-लाल ईट (चिमनी) का काम बेहतरीन, सिमेन्ट मसाले 1:6 (ACC/Lafarge/Jaypee/Ultratech/Ambuja) के साथ। वार्डरोब एवं लेफ्ट सभी बेडरूम में अलग-अलग
4. प्लास्टर एवं फ्लोरिंग- 6mm (1:6) Brick work पर और 1:6 R.C.C एवं उत्तम क्वालिटी का भर्तीफाईड टाइल्स फ्लोर पर।
5. छड़-टी.एम.टी. (टाटा, जिंदल, सेल) नामी कम्पनी का।
6. दरवाजा-मोड्यूलर या मोल्डेट फ्लोर डोर 35mm मोटा प्राईमर और एवं दो कोर्ट रंग के साथ उड सिजन का डोर फ्रेम (7×4) दोनों इन्ट्रेंस के लिए।
7. खिड़की-तीन ट्रैक एल्युमिनियम फ्रेम एवं तीन स्लाइडिंग पैनल एवं डिजाईलन ग्रील के साथ न्यूनतम साईज (2×1)
8. बाथरूम सिरामिक- ग्लेज्ड टाइल्स 7 फीट उँचाई तक, झरना वाशबेसिन एवं ठंडा गर्म पानी नल की व्यवस्था के साथ (गिजर लगाने का प्रावधान)
9. किचन-वर्किंग प्लेटफार्म में काला ग्रेनाईट पत्थर, डैडो ग्लेज्ड टाइल्स स्टेनलेस स्टील सिंक एवं 2 फीट उँचाई के साथ।
10. इलेक्ट्रीकल्स-कॉन्सिल्ट पी. वी. सी. कॉपर कसॅन्ड्यू वायरिंग स्टेनडर्ड फिटिंग स्वीच शॉक प्रूफ, तीन बेडरूम हॉल एवं किचन के साथ अलग-अलग। विद्युत आपूर्ति के लिए अलग से अपना ट्रांसफार्मर लगेगा।
11. प्लांबिंग एवं सेनेटरी कॉन्सिल्ट-जी.आई./मोटा पी. वी. सी. पाईप हिन्दवेयर/पेरिवेयर/जॉनसन प्रतिष्ठित कम्पनी के फिटिंग एवं जगुआर/जॉनसन प्रतिष्ठित कम्पनी के नल सभी जगह बाथरूम किचन एवं वाश बेंसिन में।
12. फिनिशिंग-सभी अन्दर की दिवार एवं सिलिंग में वालपुट्टी फिनिश और बाहर के स्पेस के लिए सिमेन्ट के उपर पेन्ट होगा।
13. कॉमन- कॉमन टी0 वी0 एंटीना कनेक्ट इन हर फ्लैट में एक दो जगह हॉल एवं मास्टर बेडरूम में।
14. जल पूर्ति-चौबीस घंटे जल आपूर्ति अपने बोरिंग एवं उपरी टैंक से।
15. जेनरेटर-जेनरेटर सुविधा कॉमन कार्य के लिए।
16. लिफ्ट-एक लिफ्ट चार पैसेजर वास्ते होगी।
17. सिवरेज एवं वाटर हारवेस्टिंग- उचित व्यवस्था की जायेगी।

विशेष खरीदार

Subrata Kumar Ray

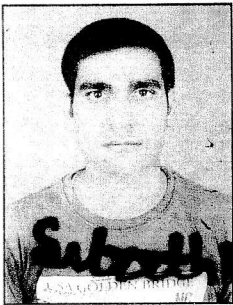
Uma Kant Choudhary

विशेष-खरीदार के अनुसार अनुसूची "ग" की मौलिक संरचना को छोड़कर अन्य जरूरतों के अनुसार देय राशि का भुगतान करने पर आवश्यकतानुसार फेर-बदल किये जा सकते हैं।

आज दिनांक 21/04/2017 ईस्वी को लेख्यकारी एवं लेख्यधारी को इस एकरारनामा वास्ते भवन निर्माण सह बिक्री की शर्तों को पढा व सुना दिया गया। लेख्यकारी एवं लेख्यधारी पूर्ण रूप से संतुष्ट हाने के बाद स्वेच्छा से स्वस्थ मानसिक स्थिति में बिना किसी जोर दबाव के निम्न गवाहों के समक्ष इस दस्तावेज पर अपना हस्ताक्षर बना दिये कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे,

विशेष खरीदार

गवाहों का हस्ताक्षर



1

Subrata Kumar Ray

Subrata Kumar Ray

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

Uma Kant Choudhary

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

Subrata Kumar Ray  
पिता-श्री लक्ष्मण देव शर्मा

वासी

एरला इलाहाबाद

पत्नी

शुभदा

8757389891

2

Rajesh Kumar Jha  
Lalitshwer Jha  
K.E. Road, Barmasia  
Deoghar.  
21/4/17

कैफियत - इस इलाके के पत्रा संख्या 12 के चारी 12 में 48 कांश के वाड -  
ऊपर 48 व 48/2 कलम ले लिए जा  
गया है जहाँ लेख्यकारी का

-15- इलाका - वा. कार्यालय

सीताराम पंडित

21.04.2017

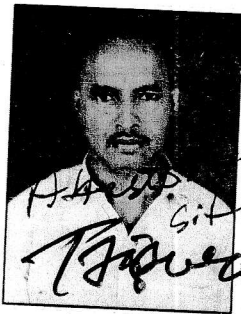
लेख्यकारी का छायाचित्र, हस्ताक्षर व टीप निशान-



विराट  
By me  
Harmandir

विराट देवी वर्मा

M.N. - 8877555801



By me  
Gitaranand  
Gitaranand

Gitaranand

M.N. 9234753697

विराट देवी वर्मा

Gitaranand

Gitaranand Choudhary



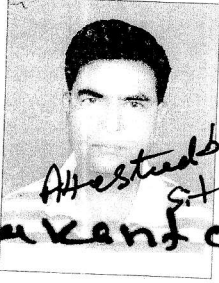


लेख्यधारी का छायाचित्र, हस्ताक्षर व टीप निशान-

श्रीराम देवघरवाली

श्रीराम देवघरवाली

Uma Kant Chaudhary



Attested by me  
S. It. Umankant Chaudhary  
Umankant Chaudhary

Umankant Chaudhary

M.N. 8235168310



दस्तावेज पढ़कर फरीकैन को सुना व समझा दिया, प्रारूप कर्ता  
डीड रायटर देवघर, दिनांक 21.04.2017

श्रीराम पंडित

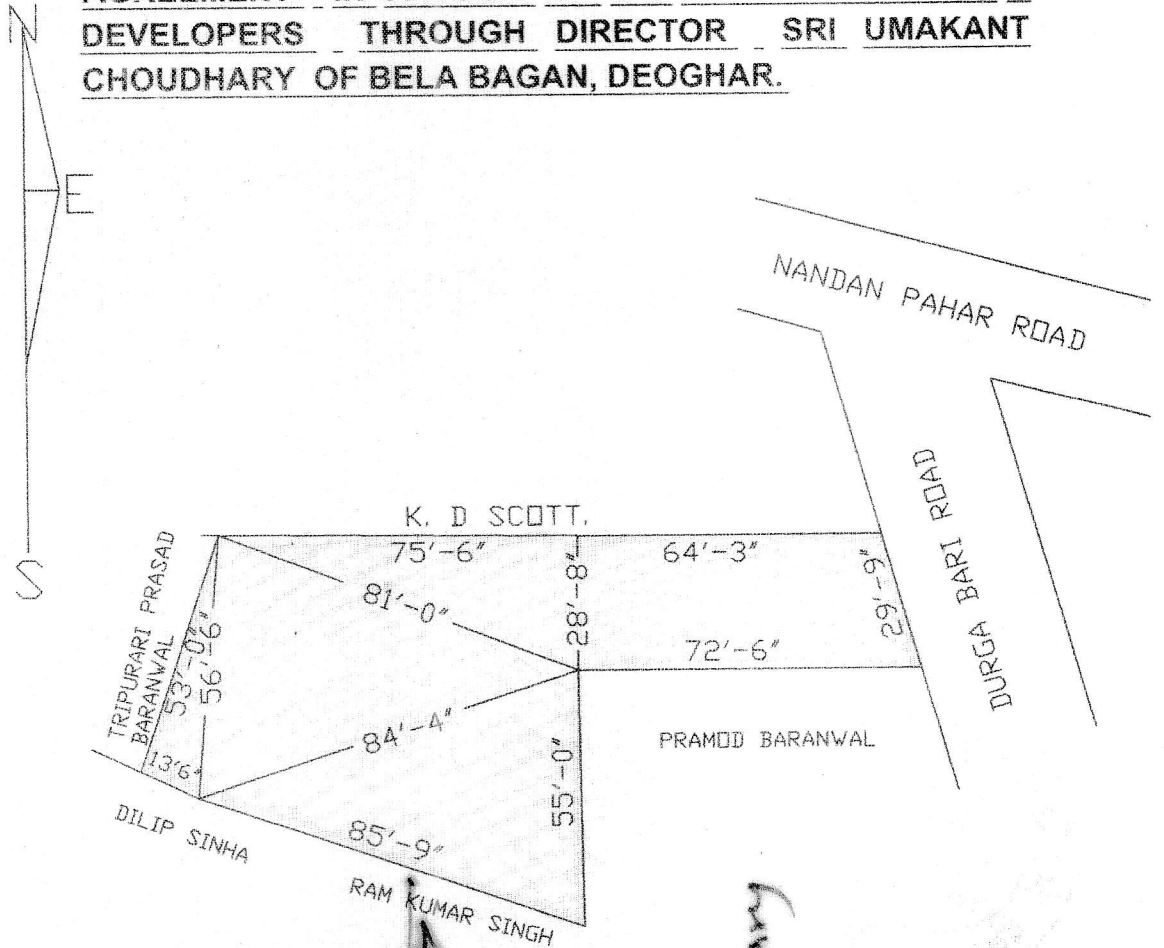
प्रमाणित किया जाता है कि प्रत्येक व्यक्ति जिनका छायाचित्र दस्तावेज में लगा है, के बाँये हाथ के अंगूलियों के निशान मेरे द्वारा लिये गये हैं

श्रीराम पंडित

डीड रायटर देवघर, दिनांक 21.04.2017

L.N. 37(5) 1982

PLAN OF LAND UNDER MOUZA:- BELA BAGAN NO- 257  
WITHIN DEOGHAR NAGAR NIGAM WARD NO- 08 J. B.  
NO-48 PART OF SURVEY PLOT NO- 57 PART OF T. P. PLOT  
NO- 7 AREA:-7800sqft. SHOWN IN RED COLOUR BELONGS  
TO Smt. KIRAN DEVI W/O SRI TRIPURARI PRASAD  
BARANWAL & SRI TRIPURARI PRASAD BARANWAL S/O  
PANCHANAND BARANWAL & NOW DEVELOPMENT  
AGREEMENT IN FAVOUR OF JAI INFRASTRUCTURE &  
DEVELOPERS THROUGH DIRECTOR SRI UMAKANT  
CHOUDHARY OF BELA BAGAN, DEOGHAR.



*Prasad Baranwal*

*Prasad Baranwal*

*Uma Kant Choudhary*

*Prasad Baranwal*  
*M.K.S.*  
*S-*  
*10/11/2017*



निबंधन विभाग, झारखंड  
देवघर

जांच पर्चा-सह घोषणा प्रपत्र (नियम 114)

Token

Token Date/Time: 21/04/2017 13:37:59

Document Type	Development Agreement	Presenter	Kiran Devi Barnwal
Presenter Name & Address	Purandaha, Deoghar	Date of Entry	21/04/2017
Stampable Doc. Value	39735000	Total Pages	284
Document/Transaction Value	39735000	Book	
Special Type		CNO/PNO	
Remarks / Other Details		App. ID	
		e-Stamp Cert. No.	

Property Details:

Anchal	Th.No.	Wrd/Hlk	Mauza	Kh. No.	Plot No	Plot Type	Boundary North	Boundary South	Boundary East	Boundary West	H No	Category	Area	Min. Value
DEOGHAR	0	8	WARD NO. 8	48, 48part	57	SP	K.D. Scott	Pramod Barnwal & Other	Durga Bari Road & Pramod Kumar	Excutant Land		U_COM	17.9 Decimal	38984839.6
DEOGHAR	0	8	WARD NO. 8	48/2								U_COM	Decimal	38984839.6

Other Property Details:

Property Type	Th. No.	Wrd	Mauza	Location	Area	Rate	Amount
---------------	---------	-----	-------	----------	------	------	--------

Party Details:

SN	P Type	Party Name	Father/Husband	Occup.	Relation	Caste	Gender	PAN/F 60	UID	Mobile	Pres. Address	Perm. Address
1	Executant	Kiran Devi Barnwal	Tripurari Pd. Barnwal	H.Wife	स्वयं	मोदी	Female		684989798610	8877555801	Bela Bagan, Deoghar	Purandaha, Deoghar
2	Executant	Tripurari Pd. Barnwal	Panchanand Barnwal	Business	स्वयं	मोदी	Male		405984143789	9234753697	Bela Bagan, Deoghar	Purandaha, Deoghar
3	Claimant	"Jai Infrastructure & Developer" Through Director Uma Kant Choudhary	Jai Narayan Choudhary	Business	कोई संबंध नहीं है	भुमीहार	Male		267427738336	8235168310	Bela Bagan, Deoghar	Do
4	Identifier	Subodh Kumar Ray	Jaideo Pd. Ray	Business	कोई संबंध नहीं है	भुमीहार	Male		936662925551	8757389891	Dudhani, Palojori, Deoghar	Do

Fee Details:

SN	Description	Amount	CHC	Net Amount
1	SP	4,260.00	0.00	4,260.00
2	A1	993,375.00	9,933.75	1,003,308.75
3	E	2,000.00	20.00	2,020.00
Total		999,635.00	9,953.75	1,009,588.75

किरा देवी बरनवाल

उपर्युक्तियाँ दस्तावेज में अंकित तथ्यों के अनुरूप हैं।

सीताराम पंडित

दस्तावेज लेखक का हस्ताक्षर

प्रस्तुतकर्ता का हस्ताक्षर

निबंधन पूर्व सारांश में इंप्ट फार्म के अनुरूप डाटा इंट्री की गई है।

डाटा इंट्री ऑपरेटर का हस्ताक्षर

उपर्युक्त

स्वीकार किया

जिसकी

पहचान

नियासी

किरा देवी बरनवाल, त्रिपुरारी प्र. बरनवाल  
उमा कान्त चौधरी,

ने इस दस्तावेज के निष्पादन को मेरे समक्ष

सुबोध कु. राम

पिता

जगदेव प्र. राम

दुधानी, पालोजोरी, देवघर

पेशा

कारागार









ने की।

निबंधन पदाधिकारी का हस्ताक्षर

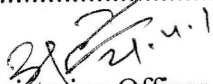



निबंधन विभाग, झारखंड  
देवघर

Token No.11 Token Date: 21/04/2017 13:37:59  
Serial/Deed No./Year :370/322/2017  
Deed Type: Development Agreement

SN	Party Details	Photo	Thumb
1	<b>Kiran Devi Barnwal</b> Father/Husband Name: Tripurari Pd. Barnwal (Executant) Bela Bagan, Deoghar		
2	<b>Tripurari Pd. Barnwal</b> Father/Husband Name: Panchanand Barnwal (Executant) Bela Bagan, Deoghar		
3	<b>"Jai Infrastructure &amp; Developer" Through Director Uma Kant Choudhary</b> Father/Husband Name: Jai Narayan Choudhary (Claimant) Bela Bagan, Deoghar		
4	<b>Subodh Kumar Ray</b> Father/Husband Name: Jaideo Pd. Ray (Identifier) Dudhani, Palojori, Deoghar		

Book No. I  
Volume 63  
Page 1 To 284  
Deed No 370/322  
Year 2017  
Date 21/04/2017 16:15:50

  
Registering Officer

  
Signature of Operator