



## Government of Jharkhand

### Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : 6d2b1accc28490515d8a

Receipt Date : 05-Mar-2024 01:31:12 pm

Receipt Amount : 100/-

Amount In Words : One Hundred Rupees Only

Token Number : 202400012300

Office Name : SRO - Bokaro

Document Type : Development Agreement

Payee Name : SHUB SATVIK BUILDERS AND  
DEVELOPERS PVT LTD REP BY ITS  
DIRECTOR ABHISHEK KUMAR SINGH ( Vendeo )

GRN Number : 2401008804



नियम 21 के अधीन ग्राह्य: भारतीय स्टाम्प: For Office Use :-

अधिनियम 1899 की अनुसूची। संख्या.....

के अधीन यथावत् स्टाम्प-शुल्क लगाया गया

है। बा स्टाम्प शुल्क स.....विमुक्त है।

शुल्क अधिकारी

निबधन पदाधिकारी  
बोकारो

90-10000.00

(E) - 2000.00

12000.00

अभिशेक कुमार सिंह

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 दुसरे दस्तावेज पर मुद्रांक शुल्क का भुगतान के प्रमाण हेतु उपयोग भारतीय

श्री..... अंजना देवी  
 पति या पिता का नाम श्री..... ए. मणिमोहन रेड्डी  
 निवास स्थान..... श्री लक्ष्मीबाबा फिरोज़पुरा  
 जाति..... एनामय अथवा ए. व. ए. ए.  
 नि. तार..... 5/3/24 अपराह्न  
 में जिला अदालत, बोकरो में  
 निबंधन के लिए पेश किया ।  
 निबंधन पत्राधिकारी का हस्ताक्षर 5/3/24  
 उपस्थानक का हस्ताक्षर



REGISTERED BY  
 Shakti Prada Mahato  
 L. No. 23/87  
 Registry Office Chas  
 Bokoaro

अन्नन देवी

5/3/2024





NOTED BY  
Deed Writer  
Shakti Pande Mahato  
L. No. 2/87  
Registry Office, Chas  
Bokaro

देवी

अंजना



05/03/24

## विकास कार्य एकरारनामा

### (Development Agreement)

यह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 05 मार्च 2024 ई0 निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया जा रहा है।

श्रीमती अंजना देवी, आधार संख्या-XXXX XXXX 4269, पेन नं0- CMYPD6177K, मोबाईल संख्या-6207396311, माता-श्रीमत्या सुमती देवी, पिता-स्व0 अभिमन्यु सिंह चौधरी, पितामह-स्व0 रामेश्वर सिंह चौधरी, पति-श्री बलदेव राय, सामान्य वर्ग, पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान केलियाडाबर, पो0 वो थाना-पिण्ड्राजोरा, जिला-बोकारो (झारखण्ड)। राष्ट्रीयता - भारतीय (सी0 एन0 टी0 एक्ट की धारा 46 बी (1) के दायरे से बाहर है)

इस एकरारनामा में आगे इन्हें प्रथम पक्ष के सदस्य या भु-स्वामी के रूप में सम्बोधित किया गया है जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने या हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर एवं इसके अन्तर्गत प्रथम पक्ष के सदस्य भु-स्वामी के नामित व्यक्ति/ वंशज/वैद्य प्रतिनिधि/उत्तराधिकारी/प्रशासक आदि भी सम्मिलित है।

एवम्

**SHUB SATVIK BUILDERS & DEVELOPERS PRIVATE LTD (PAN-ABCCS0807K)** जिसका कार्यालय का पता-मकान संख्या 02 बंशीडीह चास पो0 वो थाना-चास, जिला बोकारो (झारखण्ड) के तरफ से निदेशक श्री अभिषेक कुमार सिंह, आधार नं0-XXXX XXXX 1407, मोबाईल संख्या-7717772424, माता-श्रीमती राधिका देवी, पिता-श्री अवध बिहारी सिंह, पितामह-स्व0 देवन सिंह, सामान्य वर्ग, पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान-मकान संख्या 08, बंशीडीह चास, पो0 व थाना-चास जिला-बोकारो (झारखण्ड) के माध्यम से सम्पादित किया जाता है। जो आगे (BUILDER /DEVELOPER/ VENDER) कहे जाएंगे सी0 एन0 टी0 एक्ट0 के दायरे से बाहर है। इस एकरारनामा मे आगे इन्हे द्वितीय पक्ष/डेवलपर/भवन निर्माता/भवन उन्नयनकर्ता /विकासक आदि के नाम से सम्बोधित किया गया है इसके अन्तर्गत द्वितीय पक्ष के अधिन्यासी/नामित एवं उत्तराधिकारी/वंशज/कम्पनी के प्रबंधक/ प्रशासक/प्रतिनिधि आदि भी सम्मिलित है।

दस्तावेज में अंकित खाता एवं प्लॉट नं० केवल  
कार्यालय से प्राप्त अभिलेखन सूची से बाहर है।  
4/05/24

अोजना हकी  
05/03/24

दस्तावेज में अंकित खाता एवं प्लॉट नं० केवल  
कार्यालय से प्राप्त प्रतिबंधित सूची से बाहर है।  
4/05/24

दस्तावेज में अंकित प्लॉट  
उन भूमि से बाहर है।  
4/05/24

एवम्

प्रथम पक्ष के सदस्यगण या भु-स्वामीगण की जमीन मौजा नारायणपुर थाना नं० 33 सदर रजिष्ट्री ऑफिस चास जिला बोकारो (झारखण्ड) में स्थित है। जिसका विवरण नीचे अनुसूची A में वर्णित है। जमीन का व्यवसायिक मूल्य 4,00,000/रु० (चार लाख रुपये) मात्र।

तफशील :- जिला चौकी एवं सदर निबंधन कार्यालय बोकारो चास थाना नं० 33 अन्तर्गत मौजा नारायणपुर के अन्दर विगत दिनांक 19/02/2016 का चास निबंधन कार्यालय का निबंधित 804 नं० केवाला दस्तावेज एवं दिनांक 28.06.2023 का चास निबंधन कार्यालय का निबंधित 3643 नं० भ्रमसंशोधन दस्तावेज द्वारा श्री महाबीर सिंह चौधरी पिता स्व० अभिमन्यु सिंह चौधरी के निकट से मेरे निज नाम से केवाला खरीदा रैयती स्वत्व का निजांश दखलीकार सम्पत्ति होता है। जिसका खाता नं० 310 प्लॉट नं० 5413 रकवा 05 डिसमिल जमीन मात्र पर मालिकाना हक व दखल-कब्जा पूर्णरूपेण प्रथम पक्ष/लेख्यकारी के पास है।

उक्त जमीन का भोलूम नं० 94 पेज नं० 69 में लगान दर्ज है।

यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच आपसी सहमति से यह निर्णय लिया गया है। कि उपरोक्त जमीन जिसका विस्तृत विवरण नीचे अनुसूची-01 (एक) में दिया गया है। जिसके अन्तर्गत कुल रकवा 05 डि० (पाँच डिसमिल) जमीन पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर करने का निश्चय किया गया। जिसके अन्तर्गत उपरोक्त बहुमंजिला इमारत का निर्माण द्वितीय पक्ष (Developer) के द्वारा किया जाएगा।

इस विकास कार्य हेतु दोनो पक्षों के बीच निम्न शर्तों पर आपसी सहमति बनी जो इस प्रकार है:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची नं० 01 (एक) की कुल जमीन पर माडा धनबाद/चास नगर निगम से नक्शा स्वीकृत करेंगे।

अनंजना  
05/03/24

2. यह कि जमीन/भु-स्वामी एवं डेवलपर के बीच इस जमीन के संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले बातचीत चल रही थी और अब जमीन मालिक/भु-स्वामी ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति के विकास के लिए उपरोक्त डेवलपर को दे दिये। उपरोक्त डेवलपर ने भी जमीन मालिक को आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति को विकास करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक/भु-स्वामी को क्षति नहीं पहुँचायेंगे एवं जमीन मालिक भु-स्वामी भी डेवलपर के कार्य में किसी प्रकार का बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे।
3. यह कि दोनों पक्षों की आपसी सहमति के आधार पर यह तय किया गया है कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष में एक आम मुख्तारनामा (General Power of Attorney) निष्पादित करेगा। General Power of Attorney Revoke होने कि स्थिति में भी डेवलपर्स अपने हिस्से कि जमीन पर बना हुआ फ्लैट को बेचने के लिए स्वतंत्र होंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं डेवलपर के बीच यह भी तय किया गया है कि माडा धनबाद/चास नगर निगम द्वारा नक्शा स्वीकृत प्रस्तावित आवासीय एवं व्यवसायीक भवन निर्माण के पश्चात जमीन मूल्य का भुगतान के रूप में उक्त जमीन पर निर्मित **Flats एवं Commercial Space** में से 40 प्रतिशत प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष देंगे, जिसपर दोनों पक्षों की राजामंदी होगा। निर्मित **Flats एवं Commercial Space** का आबंटन सिस्टम (Alternate Choosing) पद्धति पर आधारित होगा, जिसे वह खरीद बिक्री तथा ऋण हेतु बंधक रखने वो किसी को आबंटन करने का पूर्ण अधिकार होगा। इसी तरह **SHUB SATVIK BUILDERS & DEVELOPERS PRIVATE LTD** द्वारा निर्मित बहुमंजिली ईमारत में द्वितीय पक्ष के रूप में शेष भाग 60 प्रतिशत का उपयोग एवं उसे आबंटित करने बंधक रखने तथा बेचने आदि का पूर्णत अधिकार होगा। जमीन मालिक अपने हिस्से को फ्लैट लेने के समय (Handover) जमीन से संबंधित सारे मूल दस्तावेज डेवलपर को जब-जब जरूरत आने पर सुपुर्द कर देंगे। जो कि डेवलपर को समय पर काम आवे।
5. यह है कि इस एकरारनामा के अनुसार प्रथम पक्ष का कुल प्राप्त शेयर 40% रहेगा एवं द्वितीय पक्ष का 60 % रहेगा।
6. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष को **4,00,000/रु० (चार लाख रुपये)** दिया जा रहा है, जो कि भवन निर्माण कार्य समाप्त होने के पश्चात, प्रथम पक्षों द्वारा पुनः द्वितीय पक्ष को लौटाने के लिए बाध्य रहेंगे, या फ्लैट के रूप में मूल्य के बराबर प्रथम पक्ष से द्वितीय पक्ष फ्लैट लेने के लिए बाध्य रहेंगे।

अनुमति देवी

05/03/24

### भुगतान का विवरण

DATE	BANK	BRANCH	RTGS	AMOUNT
17.03.2023	SBI	CHAS	RTGS	4,00,000/-

7. यह कि दोनो पक्ष सहमति हुए द्वितीय पक्ष डेवलपर अनुसूची 01 (एक) में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला (**Flats एवं Commercial Space**) इमारत की निर्माण करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक/प्रथम से सदस्यगण को आरंभ से अन्त तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।
8. यह कि विकास कार्य आस-पास के विभिन्न क्षेत्र के जमीन को मिलाकर भी आवासीय/व्यवसायिक इमारत एवं आधुनिक तरीकों से **Flats एवं Commercial Space** के निर्माण कर सकते हैं उस स्थिति में भूखण्ड के रकवा के अनुसार दोनो पक्षो के हिस्सों का निर्धारण होगा तथा बहुमंजिला इमारत का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।
9. यह कि जमीन मालिक एवं डेवलपर ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार उक्त इमारत के सभी फ्लैट धारक डेवलपर एवं डेवलपर द्वारा बनाये गये सदस्य संस्था या सोसाईटी ही करेंगे लेकिन मालिकाना हक जमीन मालिक वो डेवलपर के पास ही रहेगा।
10. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन उच्च कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और इमारत में प्रयुक्त सभी सामान दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे और डेवलपर जमीन पर बनाये जाने वाली बहुमंजिला इमारत का नक्शा स्वरूप और आकृति (Structure) तैयार किया है जिसमे किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानो के लिए वास्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) का भुगतान डेवलपर द्वारा किया जाएगा।
11. यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन झारखण्ड बिल्डींग बाइ-लॉज के अधिकतम अनुमान्य F.A.R 2.5 तदनुसार सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार विकाश योजना बनायी जाएगी और **Flats एवं Commercial Space** निर्माण के लिए माडा धनबाद/चास नगर निगम से संबंधित कार्यालय को जमीन मालिक/भु-स्वामी के हस्ताक्षर से भेजी जायेगी।

अवजना  
द्वि

05/05/24

12. यह कि डेवलपर उक्त Architect द्वारा माडा धनबाद/चास नगर निगम या कोई अन्य प्राधिकार को प्रथम पक्ष जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर अपनी और से जमा कर देगें एवं भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगें।
13. यह कि इस अनुबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों अभिकर्ता, कारीगरों अभियन्ताओं एवं मजदुरों का उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगें जिससे की वे विभिन्न कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।
14. यह कि विकास कार्य एकरारनामा के अनुसार जमीन मालिक एवं डेवलपर के बीच ये भी तय हुआ कि जमीन मालिको वो वारिशान वो कायम मालकियत जमीन मालिक को कोई उजूर एतराज है वो न होगा। माडा धनबाद/चास नगर निगम या अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति एवं स्वीकृति की लिखित सूचना के बाद काम शुरू की जाएगी। इसमें जमीन मालिकों को कोई उजूर वो एतराज है और न होगा।
15. यह कि सरकारी नीतियों के कारण जैसे मुकदमा, न्यायालय आदेश यह अन्य किसी कानूनी अड़चन के कारण निर्माण कार्य बाधित होता है, तो ऐसी स्थिति में डेवलपर का कोई दोष नहीं माना जाएगा। डेवलपर के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उसे निर्धारित समय से बाहर माना जाएगा।
16. यह कि दोनों पक्षों की आपसी सहमति के आधार पर तय किया गया कि द्वितीय पक्ष द्वारा वाहन पड़ाव स्थल लॉटरी पद्धति द्वारा दिया जाएगा, जो प्रथम पक्ष एवं सभी फ्लैट धारियों को भी मान्य होगा।
17. यह कि जमीन मालिक इस एकरार के माध्यम से यह भी घोषणा करते हैं कि अपने द्वारा दिये गये जमीन जिसपर इमारत का निर्माण होना है उस संबंध में इस विकास कार्य एकरारनामा में माध्यम से अपना आम मुख्तारनामा प्रथम पक्ष नियुक्त करते हैं। जिसके तहत **SHUB SATVIK BUILDERS & DEVELOPERS PRIVATE LTD** के निर्देशक **श्री अभिषेक कुमार सिंह**, पिता—श्री अवध बिहारी सिंह, को यह अधिकार होगा कि उपरोक्त जमीन से संबंधित कार्य करने के दौरान प्लान बनाने नक्शा पास करवाने इत्यादि का कार्य प्रथम पक्ष के तरफ से आम मुख्तारनामा के रूप में करेंगें ताकि विकास कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवलपर को उक्त भूमि पर शान्तिपूर्वक कार्य करने के लिए प्राप्त हो, जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए किसी प्रकार का बाधा ना हो। तथा कॉमरशियल बिल्डींग/फ्लैट/जमीन पार्किंग की बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि डेवलपर एवं जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगें।

अजना दबी

05/03/24

18. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा विकास कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत में जमीन मालिक को उनके हिस्से में आने वाले **Flats एवं Commercial Space** सुपुर्द कर देंगे, प्रत्येक कोटि के घरों, फ्लैट पर जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे व डेवलपर या उनके निर्मित भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटी का होगा।
19. यह कि, जमीन मालिक सहमत और वचनबद्ध है कि इस विकास कार्य एकरारनामा के कार्यान्वयन हेतु सामान्य पॉवर ऑफ एटॉर्नी (General Power of Attorney) द्वितीय पक्ष डेवलपर के पक्ष में जमीन मालिक/मालिकों द्वारा अलग से निर्गत की जायेगी। जिससे प्लान बनाने, नक्शा पास करवाने, फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री एवं विकास कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवलपर को उक्त भूमि पर शान्तिपूर्वक काम करने के लिए अधिकार प्राप्त हो जो विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण में किसी प्रकार का बाधा न हो। फ्लैटों की बिक्री, रजिस्ट्री इत्यादि डेवलपर एवं जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से को अलग-अलग करेंगे। डेवलपर द्वारा बिक्री किये गये कमर्शियल बिल्डींग, फ्लैट/दुकान/पार्किंग एरिया एवं अन्य दस्तावेजों पर प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) के यदि आवश्यक हो हस्ताक्षर करना होगा एवं दोनों पक्षों की सहमति से भविष्य में माडा धनबाद/चास नगर निगम द्वारा पारित नक्शा के आधार पर निर्माण में संशोधन किया जा सकता है।
20. यह कि, सम्मिलित क्षेत्र, अर्थात् सीढ़ी घर, पम्प घर जनरेटर घर, लिफ्ट स्थान प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय कॉमन ओपेन एरिया (Common Open Area) एवं सम्मिलित सामुहिक उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों के द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी।
21. यह कि, डेवलपर को उक्त जमीन के विकास का अधिकार होगा, जिसका विकास उसपर बहुमंजिला इमारत अथवा **Flats एवं Commercial Space** बनाकर, कार पार्किंग स्थान व विकास धारक के द्वारा जो माडा धनबाद/चास नगर निगम तथा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शों के अनुसार अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य करने के लिए डेवलपर को अधिकृत है, जिसमें खास बातें निम्नलिखित हैं:-



अजना एकी

05/03/24

(क) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार डेवलपर के नाम से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी मुकदमों वचनबद्धता संबंधी कागजात तैयार करना एवं जमीन मालिक प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर कराना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकोदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदान करना तथा सीमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) किसी भी याचिका नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्रारम्भ करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट या अन्य के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायलय सरकारी अधिकार के समक्ष उक्त सम्पत्ति में संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे, जो इस विकास एकरारनामा के तहत जमीन मालिक प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष डेवलपर को अधिकार दिया जा रहा है।

(ड0) इमारत कम्पलैक्स में फ्लैट आदि खरीदने वाले को अपने फ्लैट के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखने का अधिकार है।

(च) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से के भाग एवं एवज में मिले, फ्लैट को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करे और खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

अनुमति देवी

05/08/24

(छ) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर विकास उसपर एक या अधिक भवन या फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य इमारत नक्शा के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवांठित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे, जैसी जरूरत हो वैसा करेंगे। ऐसे अधिकार उन्हें उक्त डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा। जिसे वे उचित समझे और फ्लैट इकाइयों पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(ज) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के लिए योजना संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर अथवा समक्ष अधिकारियों द्वारा स्वीकृति करने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे भी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

22. यह है कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :-

- (क) यह है कि जमीन पर केवल जमीन मालिक प्रथम पक्ष के सदस्यों का ही व्यक्तिगत व दखल कब्जा है।
- (ख) यह है कि उक्त जमीन से संबंधित एग्रीमेन्ट किया हुआ नहीं है। इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा मांग, निषेधाज्ञा या संबंधित किसी करारोपण अधिकार, राजस्व अधिकार या संबंधित स्थानीय इकाइयों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- (ग) यह है कि उक्त जमीन से संबंधित कोई एग्रीमेन्ट किया हुआ नहीं है। अगर डेवलपर को किसी ऐसी व्यवस्था का पता चलता है तो डेवलपर को यह एग्रीमेन्ट रद्द करने और उसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन से वसूल करने का अधिकार होगा।
- (घ) यह है कि जमीन मालिक ने घोषणा की है, कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है अगर उसपर कोई झूठा दावा करता है जो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

अन-जना  
दरबी

05/03/24

- (ड0) यह है कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है कोई भी शुल्क या कर कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई भी बकाया जमीन से संबंधित पाया जाता है उसका भुगतान जमीन मालिक करेंगे और आज के बाद कोई टैक्स या शुल्क का भुगतान डेवलपर द्वारा किया जाएगा।
- (च) यह है कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा। जमीन मालिक वचनबद्ध है कि उपरोक्त घोषणा के विरुद्ध कोई काम या कारवाई नहीं करेंगे।
- (छ) यह है कि उक्त जमीन पर किसी भी प्रकार का पूर्व के या बाद के विवाद का कारण जमीन मालिक के है सियत वो दखल कब्जा प्रभावित हो तो वैसे स्थिति में डेवलपर द्वारा इस विकास कार्य एकरारनामा के आधार पर किये गये खर्च को बैंक ब्याज के दर से ही एवं मुकदमों का खर्च साहित डेवलपर जमीन मालिक के चल एवं अचल सम्पत्ति वसूल करेंगे। इसमें जमीन मालिक या उनके वारिशनगण को एतराज नहीं होगा।
- (ज) यह है कि जमीन मालिक को विकसित जमीन में निर्मित अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निपाटने का अधिकार होगा।
23. डेवलपर उक्त जमीन का विकास **स्वास्तिक एन्क्लेव** के नाम से करेंगे और डेवलपर जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **SWASTIK ENCLAVE** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर इस जमीन के उन्नय से संबंधित सरकारी एवं अधिकारीक मापदण्डों के लिए जबाबदेही होंगे तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही मांग, दावा, खर्चा, नुकसान, दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति के लिए प्रथम पक्ष जबाबदेही नहीं होंगे।
24. यह कि जमीन अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि डेवलपर के पक्ष में इस एगीमेन्ट की शर्तों एवं नियमों के अनुरूप मे उक्त जमीन के विकाश से संबंधित किसी आवश्यक कार्य करने के लिए विकाशक को प्राधिकृत करते हैं, जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि का निष्पादित करेंगे।

अन्वयना देवी  
05/03/24

25. यह है कि इस विकाश एग्रीमेन्ट तथा इससे संबंधित जो खर्च शुल्क कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का खर्च शामिल है, डेवलपर या उसके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।
26. यह है कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधाओं जैसे लिफ्ट बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च वहन करने कोई जिम्मेदारी भू-स्वामी को नहीं होगी।
27. यह कि जमीन मालिक एवं डेवलपर को हिस्से में मिलने वाले अपने-अपने हिस्से का Flat & Commercial Space का बीमा अपने-अपने खर्च पर करने/कराने के लिए स्वतंत्र है।
28. यह है कि इस विकास कार्य से संबंधित किसी भी प्रकार के दस्तावेज पर जरूरत पड़ने पर प्रथम पक्ष के सदस्य एवं उनके उत्तराधिकारी/सदस्य हस्ताक्षर के लिए वचनबद्ध एवं तैयार रहेंगे।
29. यह है कि इमारत की योजना के अनुसार डेवलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली (Plumbing and Sanitary) कार्यों जिसमें उपरी टंकी पानी व्यवस्था नल पम्प गृह सेवा आदि शामिल है या अन्य प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार ही करेगा।
30. यह है कि **स्वास्तिक एन्क्लेव** या उसके द्वारा अधिकृत, नामित या किसी सरकारी, गैर सरकारी, संस्था (सोसाईटी) द्वारा **SWASTIK ENCLAVE** का रख-रखाव एवं अतिरिक्त सुविधा जैसे जनरेटर बिल्डिंग रिपेयर लिफ्ट इत्यादि को सुचारु रूप से चलाने एवं गार्ड वगैरह की सुविधा का शुक्ल रहने वाले सभी फ्लैट धारियों के लिए मेन्टेनेन्स खर्च एवं उक्त सोसाईटी के सारे नियम कानून एवं शर्तें फ्लैटधारियों के लिए मान्य होगी।
31. यह है कि उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के दौरान किसी व्यक्ति या प्राधिकार की देय किसी नुकसान दावा क्षतिपूर्ति के लिए जमीन मालिक क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें की जबावदेही प्रथम पक्ष की नहीं होगी।
32. यह है कि प्रस्तावित इमारत माडा धनबाद/चास नगर निगम या अन्य प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तु शिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगा।
33. यह है कि यदि कोई विवाद दोनो पक्षों के माध्य भविष्य में उत्पन्न होती है तो उसका निपटारा भारतीय मध्यस्थता अधिनियम (Arbitration Act.) 1996 के तहत की जाएगी एवं पंच की नियुक्ति दोनो पक्षों के आपसी सहमति के आधार पर की जाएगी।

अलगना  
द्वारा

65/03/24

### अनुसूची-01 (एक)

**जमीन का किस्म :-** आवासीय यह व्यवसायिक योग्य है जो सब रजिस्ट्री ऑफिस चास व थाना-पिण्ड्राजोरा परगना खासपेल भुक्त मौजा-नारायणपुर, अंचल-चास, हल्का नं० 07, जिला-बोकारो के अन्तर्गत खाता नं० 310 (तीन सौ दस) शामिल प्लॉट नं० 5413 (पाँच हजार चार सौ तेरह) कुल रकवा 05 डि० (पाँच डिसमिल) जमीन मात्र।

जिसका चौहद्दी:-

North - NH23	South - Boundary Line of Kamaldih Mouza
East - Mahabir Singh Chaudhary	West - Rest Part of This Plot

जो दस्तावेज के साथ नक्शा नत्थी किया हुआ लाल रंग से रंगा हुआ "D" चिन्हीत जमीन दर्शाया गया है।

### अनुसूची संख्या-02 (दो)

- |             |  |
|-------------|--|
| ढांचा       | - माडा धनबाद और या अन्य प्राधिकार द्वारा स्वीकृति R.C.C फ्रेम ढांचा  |
| सिविल कार्य | - प्रथम कोटि का सिमेन्ट बालू एवं मशाला।  |
| परिसज्जन    | - जमीन मालिकों के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत पलास्टर एवं पेरीस/वालपुटी तथा बाहर की दिवारो प्लास्टर करके और पुट्टी होगी। |
| दरवाजे      | - लकड़ी (शाल की) चौखट तथा पल्ला (वाटर प्रुफ) प्लाई बोर्ड का होगा।  |
| खिड़कियाँ   | - खिड़कियाँ (Aluminum window and Iron Grill) लोहे की रहेगी।  |
| फर्श        | - टाईल्स साईज (2 ft x 2 ft.)   |

अब्जना देवी

05/05/24

शौचालय	— सभी शौचालय में Glazed टाईल्य 06 फीट उँचाई तक सभी शौचालय का साजो समान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथरूम फ्लोर सिरामिक टाईल्स 2ft. X 2Ft. का होगा।
रसोई घर	— कार्यकारी (Platform) पर ग्रीन मार्बल का होगा। तथा स्टेनलेस का सिंक एवं 2 फीट ऊँची रंगीन टाईल्स रहेगी।
बिजली व्यवस्था	— मानक बिजली सामग्री के साथ — Concealed, P.V.C, Conduit Wing होगा।
प्लम्बिंग एवं सेनेट्री	— ISI मार्क पाईप

### अनुसूची संख्या – 03 (तीन)

विद्युत व्यवस्था	— झारखण्ड स्टेट इलेक्ट्रीसिटी बोर्ड द्वारा एक फेज की व्यवस्था।
अतिथि गृह	— दो बल्ब प्वाइंट दो पंखा प्वाइंट एवं एक प्लग प्वाइंट एवं A.C प्वाइंट 15 Amp
रसोई गृह	— एक प्लग प्वाइंट 5 Amp. एक प्लग प्वाइंट 15 Amp
स्नानघर सह शौचालय	— एक बल्ब प्वाइंट एवं एक गिजर प्वाइंट
बालकोनी सिढ़ी	— एक बल्ब प्वाइंट — प्रत्येक मंजिल में एक बल्ब प्वाइंट

अनुमति पत्र

05/03/24

प्रवेश द्वार	-	एक बुलानेवाली घंटी (Call Bell) की प्वाइंट
शयन कक्ष	-	दो बल्ब प्वाइंट एक पंखा प्वाइंट एक अतिरिक्त प्लग प्वाइंट एक A.C. प्वाइंट 15 Amp
लिफ्ट	-	लिफ्ट की व्यवस्था देंगे।

#### अन्य व्यवस्था

पानी की व्यवस्था	-	गहरा ट्यूब वेल के द्वारा इमारत के छत पर रखी हुई टंकी में एवं टंकी से किचेन शौचालय एवं स्नानघर में पानी पहुँचाने की व्यवस्था।
वाशिंग मशीन	-	एक विद्युत एवं एक प्लम्बिंग प्वाइंट की स्नानघर में व्यवस्था।
रेफ्रीजरेटर	-	एक विद्युत एवं एक प्लम्बिंग प्वाइंट की किचेन में व्यवस्था।

अञ्जना देवी

05/03/24

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात् मूल्य का भुगतान करना होगा। Mahabir Mahato

प्रारूपकर्ता :- श्री महावीर महतो डीड राईटर निबंधन कार्यालय चास।

जमीन मालिक/प्रथम पक्ष का ह0

डेवलपर/द्वितीय पक्ष का ह0

गवाहगण

अञ्जना देवी Abhishek kumar singh

5/3/2024



① Chopal kumar Mahato

s/o Ranjit Mahato

vill - Labudih  
P.S - Pimdrajore  
5/3/2024

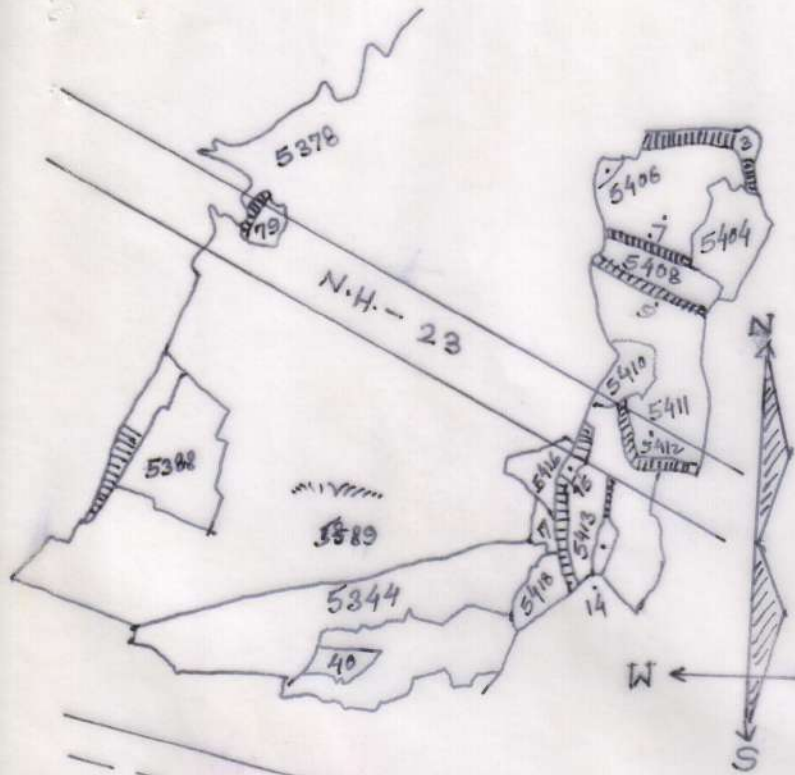
② Mahabir Mahato  
s/o Lali Mahato  
Lab Mahato  
Shiv puri Chapra  
Chas,

5/3/2024



ATTESTED BY  
Deed Writer  
Shanti Parva Mahato  
L. No. 2/87  
Registry Office Chas  
Bokaro





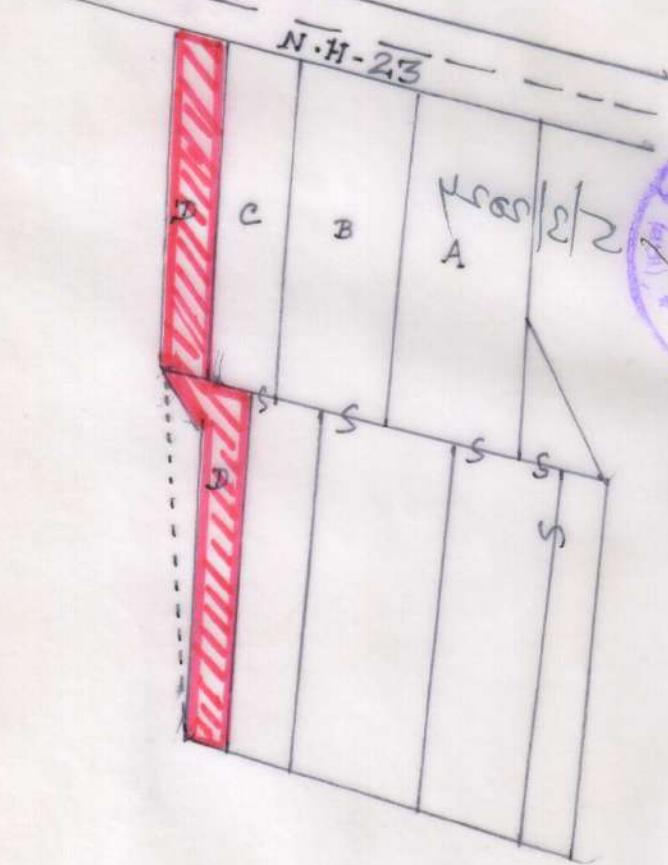
A Part Plan of Narayanpur Mouza  
 and Thana No-33 Pargana Khaspol  
 P.S-Pindrajora Dist-Bokaro Jharkhand  
 Sit.No-02 Scale 16" = 1.Mile

Demarcated plot in the Map With  
 Red colour Mark **D**

Schedule of Land

Khatā No.	Plot No	Sale Area
310	5413	5 Dec

VENDOR:- Smti Anjana Devi  
 W/o Sri Baldeo Ray  
 Keliadabas. P.O. Pindrajora  
 P.S-Pindrajora Dist-Bokaro  
 Jharkhand



VENDEE:- Shubratik Builders  
 and Developer's Pvt. Ltd Rep.  
 By Ets Director's Abhishek  
 Kumar Singh s/o - Awadh Bihari  
 Singh Add- House No:- 08  
 Bansidib chas ps+p.o.-chas  
 Dist - Bokaro Jharkhand

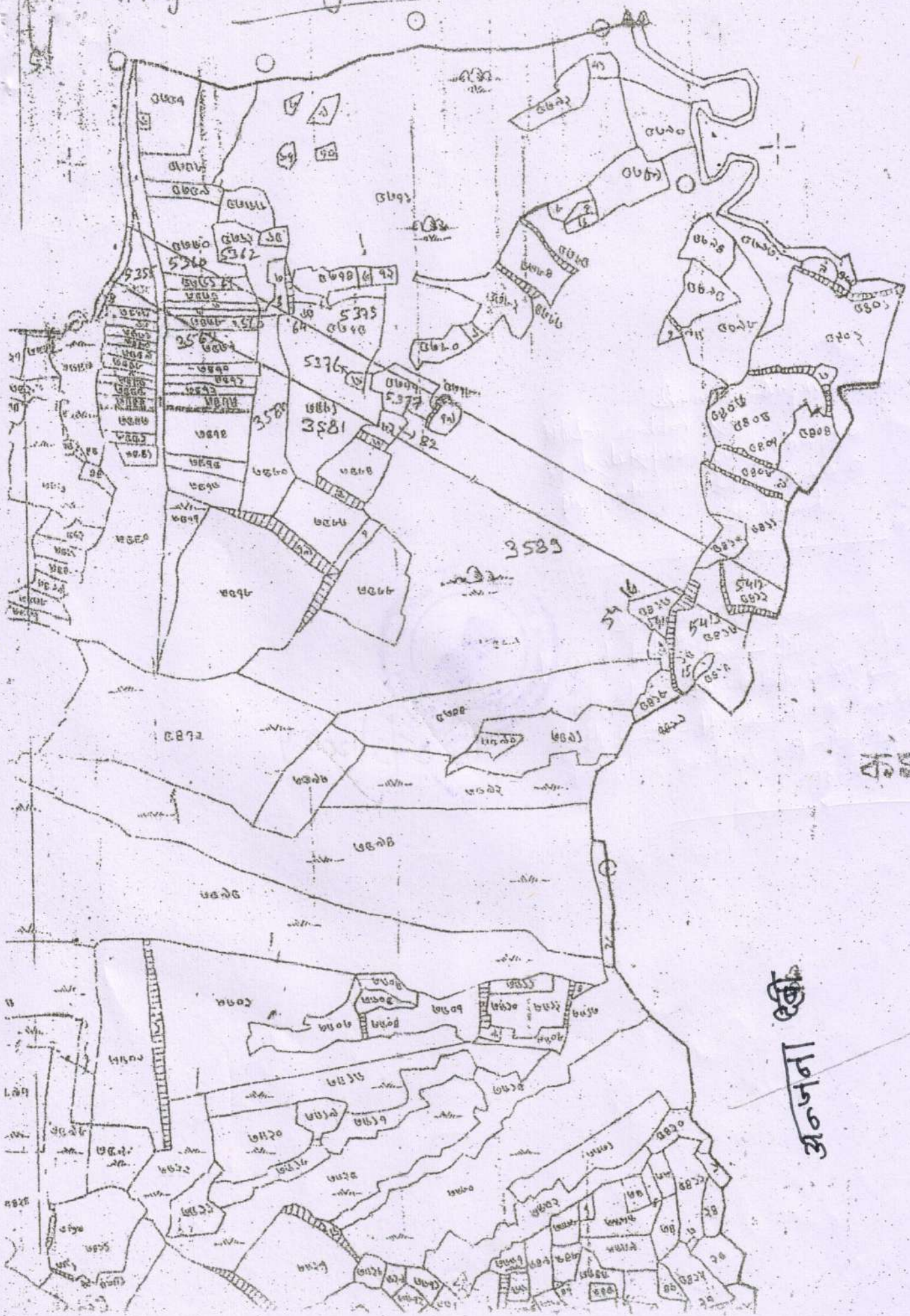
N:- N.H-23  
 S:- Boundry Line of Kamaldih Mouza  
 E:- Mahabir Singh Chaudhary  
 W:- Rest part of this Plot.

अन्यथा देवी

True copy tressed by -

*[Signature]*  
 Amin  
 Narayanpur

Village - Narayanpur



କମଳ

ଶ୍ରୀମତୀ  
ଶ୍ରୀମତୀ

ORIGINAL FOLIO NOT AVAILABLE

प्रतिलिपि के लिए आवेदन की तारीख	स्टाम्प और फोलियों की अपेक्षित संख्या सूचित करने की निश्चित तारीख	अपेक्षित स्टाम्प और फोलियों देने की तारीख	तारीख, जबकि देने के लिए प्रतिलिपि तैयार थी	आवेदक की प्रति देने की तारीख
Date of Application for the copy	Date fixed for notifying the requisite number of stamps and folios	Date of delivery of the requisite stamp and folios	Date on which the copy was ready for delivery	Date of making over the copy to the applicant

Continuus Khale amn

Thana -

अनार - काठ

Pargana -

अवध - गोरखपुर

मोहडा (प्र. अ. अ. अ.)

मोहडा नं. ३२५ वरुण नगर नगर - ७६

दवी  
अन्वयना

उपरोक्त आदेश - १४०७३३ मि - १ - १२/१२/१९ - १२/१२/१९

उपरोक्त आदेश

मिशन मधु

मोहडा नं. ३२५

अन्वयना

मिशन मधु

उपरोक्त आदेश

१४०७३३ मि - १ - १२/१२/१९ - १२/१२/१९  
५५॥ मि. श्रीम. अन्वयना  
नं. ३२५ नं. ३२५

१४०७३३ मि - १ - १२/१२/१९ - १२/१२/१९  
नं. ३२५ नं. ३२५

१४०७३३ मि - १ - १२/१२/१९ - १२/१२/१९  
नं. ३२५ नं. ३२५

१४०७३३ मि - १ - १२/१२/१९ - १२/१२/१९  
नं. ३२५ नं. ३२५

१४०७३३ मि - १ - १२/१२/१९ - १२/१२/१९

१४०७३३ मि - १ - १२/१२/१९ - १२/१२/१९

१४०७३३ मि - १ - १२/१२/१९ - १२/१२/१९

१४०७३३ मि - १ - १२/१२/१९ - १२/१२/१९

ORIGINAL FOLIO NOT AVAILABLE



<p>दिनांक पर प्रमाणित करने के लिए तैयार की गई प्रतिलिपि</p> <p>Date of Application for the copy</p>	<p>अपेक्षित स्टाम्प और फोलियो देने की तिथि</p> <p>fixed for notifying the requisite number of stamps and folios</p>	<p>अपेक्षित स्टाम्प और फोलियो देने की तिथि</p> <p>Date of delivery of the requisite stamp and folios</p>	<p>तारीख, जबकि देने के लिए प्रतिलिपि तैयार थी</p> <p>Date on which the copy was ready for delivery</p>	<p>आवेदन देने की तिथि</p> <p>Date over which the applicant</p>
<p>26/6/14</p>	<p>26/6/14</p>	<p>26/6/14</p>	<p>26/6/14</p>	<p>26/6/14</p>



Number of sheets

1 sheet only  
 Name of land holder  
 Shri. ... ..

25-26



19/1/18

अनुपम

...

226-227

06-07

228-229

08-08