

Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : d0ffb1bc8048654c5636

Receipt Date : 16-Sep-2022 04:00:55 pm

Receipt Amount : 100/-

Amount In Words : One Hundred Rupees Only

Document Type : Agreement or Memorandum of an Agreement

District Name : Dhanbad

Stamp Duty Paid By : SGATULYA CONSTRUCTION PRIVATE LTD

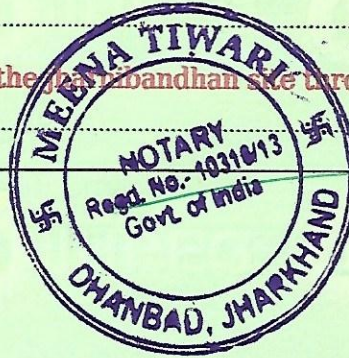
Purpose of stamp duty paid : AGREEMENT

First Party Name : GITA DEVI

Second Party Name : SGATULYA CONSTRUCTION PRIVATE LTD

GRN Number : 2213531689

SI. No. 117 SEP 2022
:- This stamp paper can be verified in the [jarkhandbandhan](#) site through receipt number



NOTARY
DHANBAD



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 की धारा 62 अन्तर्गत दण्डनीय अपराध है।



सूरज महतो

डेवलपमेन्ट एकरारनामा

एकरारनामा दाता (प्रथम पक्ष अर्थात भू-स्वामी)-

गीता देवी, पति- निर्मल महतो, जाति- कोयरी पेशा- गृहिणी / व्यवसाय साकिम-
ग्राम- झींझी पहाड़ी, पो0 एवं थाना- कतरास, जिला- धनबाद (झारखण्ड)
(भारतीय), आधार नं0- एवं पैन नं0-

एकरारनामा ग्रहिता द्वितीय पक्ष (डेवलेपर्स- एसजी अतुल्या कंस्ट्रक्शन
प्राईवेट लिमिटेड)-

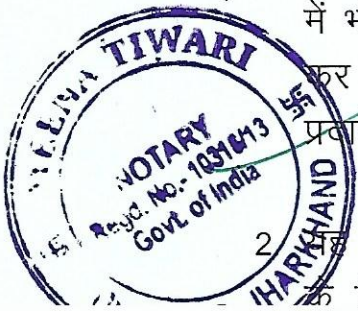
श्री सूरज महतो, पिता- शिबू महतो, साकिम- ग्राम- झींझी पहाड़ी, पो0 एवं
थाना- कतरास, जिला- धनबाद (झारखण्ड) (भारतीय), आधार नं0-
..... एवं पैन नं0-

यह कि, प्रथम पक्ष ने यह जमीन जो निबंधन केवाला दस्तावेज के
द्वारा खरीदा गया है जिसका केवाला सं0- 4209, दिनांक 27.06.2018 है।

विवरण जमीन:- जिला निबंधन कार्यालय, धनबाद अंचल- बाघमारा
अन्तर्गत "उदलबनी" मौजा में रैयती स्वत्व की खरीदा जमीन। मौजा नं0- 208,
साविक खाता नं0- 50, जिसका हाल खाता 91, साविक प्लॉट नं0- 556, हाल
प्लॉट नं0- 922, रकवा- 98.82 डिसमिल।

जिला निबंधन कार्यालय धनबाद, थाना- कतरास अन्तर्गत "उदलबनी"
मौजा में रैयती स्वत्व की खरीदा जमीन। मौजा नं0- 208, साविक खाता नं0- 50,
जिसका हाल खाता 91, साविक प्लॉट नं0- 556, हाल प्लॉट नं0- 922, रकवा-
98.82 डिसमिल। उक्त जमीन पर आवासीय सह व्यवसायिक अपार्टमेन्ट के निर्माण
हेतु प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष से निम्न शर्त से एकरार किये।

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 के द्वारा द्वितीय पक्ष को स्वीकृती
प्रदान की गई है।



यह कि, प्रथम पक्ष/भू-स्वामी उपर्युक्त अंकित अपनी जमीन पर अपार्टमेन्ट
के निर्माण हेतु द्वितीय पक्ष / डेवलपर्स को शांतिपूर्ण वातावरण में निर्विवाद

सुखज महाराज

रूप से दखल देंगे। प्रथम पक्ष उपर्युक्त अंकित जमीन के एवज में कुल 3,00,000/- (तीन लाख) रूपया अग्रिम भुगतान किया गया। जो अपार्टमेन्ट के निर्माण के बाद अपना हिस्सा 10 प्रतिशत प्राप्त करने के समय अग्रिम स्वरूप प्राप्त किया गया कुल 3,00,000/- (तीन लाख) रूपया वापस कर दिया जायेगा या डेवलेपर्स द्वारा उनके 10 प्रतिशत हिस्सेदारी में समायोजित कर दी जाएगी।

दोनों की सहमति से आवासीय/पार्किंग तथा प्रथम पक्ष को 10 प्रतिशत सुपर बिल्टअप एरिया, द्वितीय पक्ष को 90 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। उपरोक्त अंकित जमीन पर अपार्टमेन्ट निर्माण के लिए नगर निगम से नक्शा 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 कार्य के लिए किसी भी प्रकार का आवेदन या शपथ पत्र तत्काल प्रथम पक्ष उपलब्ध कराएंगे व नगर निगम से नक्शा पास कराने में होने वाले खर्च द्वितीय पक्ष अपने स्तर से करेंगे।
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 कानूनी कार्रवाई होती है तो सारी जवाबदेही डेवलेपर्स पर होगी। प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार से जवाबदेह या जिम्मवार नहीं समझा जायेगा।



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 करेगी।

शिवजी शर्मा

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 अड़चन आने की स्थिति में प्रथम पक्ष अपना हर संभव सहयोग प्रदान करेंगे।
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 के या संरक्षक 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। डेवलपर्स किसी भी सरकारी या निजी संस्था से निर्माण मेटेरियल खरीदने के लिए स्वतंत्र होंगे साथ ही कार्य से संबंधित किसी संबैधानिक संस्था का सहयोग लेने एवं कानूनी कार्रवाई का अधिकार द्वितीय पक्ष को होगा।



सुख / सुख

14. यह कि, प्रस्तावित अपार्टमेन्ट निर्माण से संबंधित सभी नफा-नुकसान सभी कार्यों तथा किसी दुर्घटना के लिए द्वितीय पक्ष / डेवलपर्स जबावदेह होंगे। प्रथम पक्ष / भू-स्वामी को इसकी किसी तरह की जबावदेही नहीं होगी।
15. यह कि, किसी अर्द्धसरकारी संस्था में किसी भी प्रकार का सेक्यूरिटी एमाउन्ट माँग की जाती है, तो द्वितीय पक्ष / डेवलपर्स 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 का अधिकार भी द्वितीय पक्ष को होगा। फ्लैट खरदने वाले कोई भी खरीददार बैंक अथवा किसी भी वित्तीय संस्था से कर्ज ले सकते हैं। इसपर प्रथम पक्ष को कोई भी आपत्ति नहीं होगी।
17. यह कि, समामन्य सुविधाओं के लिए होने वाले खर्च (जैसे जेनेरेटर, चाहरदिवारी व्यवस्था आदि) द्वितीय पक्ष / डेवलपर्स 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 शेहयर 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 के आवेदान, केवाला दस्तावेज एवं शपथ-पत्र आवश्यकतानुसार हस्ताक्षर करेंगे।
20. यह कि, डेवलपर्स अपार्टमेन्ट के अलावा बोरिंग, लिफ्ट, हावेस्टिंग, पानी निकासी की व्यवस्था अपने राशि से करेंगे। प्रथम पक्ष कुछ भी खर्च नहीं



शुभ
शुभ

21. यह कि, एकरारनामा के बाद प्रथम पक्ष को डेवलपर्स द्वारा मनोनित व्यक्ति के नाम पर पावर ऑफ एटोर्नी बना देंगे, ताकि डेवलपर्स बिल्डिंग प्लान बनाकर नगर निगम से नक्शा पास कराने तथा भविष्य के खरीददारों के लिए एकरारनामा तैयार करने में मदद मिल सके। डेवलपर्स अर्थात द्वितीय पक्ष डेवलप हेतु प्लैट बनाने हेतु या प्रोजेक्ट हेतु कर्ज ले सकते हैं। डेवलपर्स कर्ज लेते हैं तो प्रथम पक्ष का हिस्सेदारी देते समय कर्ज का एन0ओ0सी0 प्रदान करेगा। जमीन पर कर्ज नहीं ले सकते हैं।
22. यह कि, प्रस्तावित अपार्टमेन्ट का निर्माण डेवलपर्स 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 डेवलपर्स 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 गठक डेवलपर्स कराएंगे। इस कमिटी में प्रथम पक्ष भी सदस्य होंगे। यह कमिटी अपार्टमेन्ट के रख-रखाव तथा देख-रेखा 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 लिए लगभग 3 वर्ष का समय प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को दिया जाएगा। अनिवार्य अत्याजत 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 दुसरे के नकल है। एक प्रति प्रथम पक्ष और दूसरी प्रति द्वितीय पक्ष के पास होगी।

28. यह कि, पूर्ण सुपल बिल्डप एरिया का नापी कर 10 प्रतिशत / प्रथम पक्ष को हिस्सा दिया जाएगा और सुपर बिल्डप एरिया का 90 प्रतिशत द्वितीय पक्ष / डेवलपर्स के हिस्से में जाएगा।

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

गवाहों के हस्ताक्षर:-

1.

1.



2.

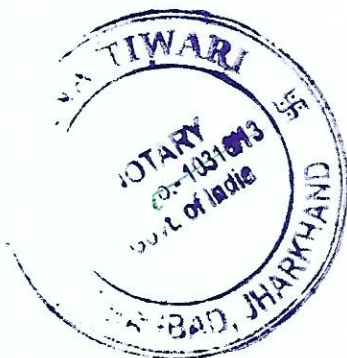
2.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

3.

सुरज खट्टी

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर



Anand Tiwari
ATTESTED
NOTARY DHANBAD
Authorised.

[Signature]
17/09/22