

2984

2780

Development Agreement



Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : 0c6249a50d9e22feb38f

Receipt Date : 08-Jun-2022 06:54:06 am

Receipt Amount : 100/-

Amount In Words : One Hundred Rupees Only

Token Number : 20220000067441

Office Name : SRO - Bokaro

Document Type : Development Agreement

Payee Name : VINOD KUMAR SINHA (Vendee)

GRN Number : 2211576673



Handwritten notes on the left side of the receipt, including 'SRO', 'Development Agreement', and '550000'.

निम्न 21 के अधीन ग्राहक: भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की अनुसूची। संख्या..... :- For Office Use :-

के अधीन यथावत् स्टाम्प-शुल्क लगाया गया है। या स्टाम्प शुल्क रा..... विमुक्त है।

100

5

निबंधन पदाधिकारी, बोकारो

8/6/22

Handwritten calculations on the right side of the receipt, showing a total of 15750.00.

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।



Handwritten signature



Handwritten text: Mahesh Prasad Mahato



**विकास कार्य एकरारनामा
(Development Agreement)**

यह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 06 जून 2022 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया जा रहा है।

(1). श्री सुन्दर लाल कोयरी (आधार संख्या-XXX XXXX 1985, पेन-BEYPK1407G, मोबाईल संख्या-9801901631), माता श्रीमती खिरिया देवी, पिता श्री गोर्बधन कोयरी, पितामह स्व0 श्याम लाल कोयरी, (2). श्री महेश प्रसाद महतो, (आधार संख्या-XXX XXXX 9783, पेन-AGGPM4295H, मोबाईल संख्या-9334231414), माता स्व0 सुकरी देवी, पिता स्व0 करमु महतो, पितामह स्व0 बोदी महतो, पिछड़ा वर्ग, पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान-रानीपोखर, पो0-बैद्यमारा, थाना-हरला सेक्टर 9 बी0 एस0 सिटी, जिला-बोकारो (झारखण्ड)। भारतीय (सी. एन. टी. एक्ट की धारा 46 बी (1) के दायरे से बाहर हैं।)

इस एकरारनामा में आगे इन्हें प्रथम पक्ष के सदस्यगण या भू-स्वामीगण 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 सदस्यगण या भू-स्वामीगण के नामित व्यक्ति/वंशज/वैद्य प्रतिनिधि/उत्तराधिकारी/प्रशासक आदि भी सम्मिलित है।

एवम्

मेसर्स Vertex Construction के अंतर्गत है, जिसका कार्यालय का पता-रानीपोखर, पो0-बैद्यमारा, थाना-हरला, जिला-बोकारो (झारखण्ड) है, के तरफ से प्रबंध निदेशक श्री बिनोद कुमार सिन्हा (आधार संख्या-XXX XXXX 5975, पेन-AFWPS6907B, मोबाईल संख्या-7004566964), माता श्रीमती लालती देवी, पिता स्व0 गोकुल प्रसाद, पितामह स्व0 सुखारी गराई, पिछड़ा वर्ग, पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान-शिव मन्दिर के पास बाबुडीह, पो0 वो थाना-बी0 पोलटेकनिक, जिला-धनबाद (झारखण्ड) के माध्यम से सम्पादित किया जाता है। इस एकरारनामा में आगे इन्हें द्वितीय पक्ष/डेवलपर/भवन निर्माता/भवन उन्नयनकर्ता/विकासक आदि के नाम से सम्बोधित किया गया है। इसके अन्तर्गत द्वितीय पक्ष के अधिन्यासी/नामित एवं वैद्य उत्तराधिकारी/वंशज/कम्पनी के प्रबंधक/प्रशासक/प्रतिनिधि आदि भी सम्मिलित है।

Handwritten signature: Vinod Kumar Sinha



दस्तावेज में अंकित क्षेत्र
वन भूमि से बाहर है।

शुभ-1/1/2021

(2)

एवम्

Mahesh Prasad Mahit

Vinod Kumar Sinha

दस्तावेज में अंकित खता/प्लॉट
अंचल से प्राप्त युवी से बाहर है।

प्रथम पक्ष के सदस्यगण या भू-स्वामीगण की जमीन मौजा रानीपोखर, थाना 20 नं० सदर रजिस्ट्री ऑफिस चास, जिला-बोकारो (झारखण्ड) में स्थित हैं। जिसका विवरण नीचे अनुसूची में विस्तारपूर्वक वर्णित है, जिसका तफशील इस प्रकार है। जमीन का व्यवसायिक मूल्य 5,50,000/- रू० (पाँच लाख पचास हजार रूपये) मात्र।

तफशील :-

जिला चौकी एवं सदर निबंधन कार्यालय बोकारो चास थाना हरला सेक्टर 9 बी० एस० सिटी के अन्तर्गत मौजा "रानीपोखर" के अन्दर विगत दिनांक 09/02/2022 का चास निबंधन कार्यालय का निबंधित 578 नं० केवाला दस्तावेज के द्वारा रूपू कुम्हार वगैरह के पास से हमलोगो के अपने-अपने नाम पर केवाला खरीदा वो दिनांक 01/09/2020 का चास निबंधन कार्यालय का निबंधित 2665 नं० केवाला दस्तावेज के द्वारा शंकर कुम्हार वगैरह के पास से हमलोगो के अपने-अपने नाम पर केवाला खरीदा एवं दिनांक 19/01/2016 का चास निबंधन कार्यालय का निबंधित 151 नं० केवाला दस्तावेज के द्वारा रानी देवी पिता स्व० भाकुर कुम्हार के पास से हमलोगो के अपने-अपने नाम पर केवाला खरीदा सम्पत्ति होता है। जिसका खाता नं० 371 (तीन सौ एकहत्तर), प्लॉट नं० 2804 (दो हजार आठ सौ चार) खरीदा रकवा 16.14 डिसमिल वो प्लॉट नं० 2823 (दो हजार आठ सौ तेईस) खरीदा रकवा 7.61 डिसमिल। इस प्रकार एक खाता दो प्लॉटो में तीन दस्तावेजो द्वारा कुल रकवा 23.75 डि० (तेईस दशमलव सात पाँच डिसमिल) जमीन मात्र पर मालिकाना हक व दखल-कब्जा पूर्णरूपेण प्रथम पक्ष/लेख्यकारी के पास है। जिसका चौहद्दी उत्तर-क्रेता का निज, दक्षिण-प्लॉट नं० 2804 वो 2823 निज, पूरब-प्लॉट नं० 2822, पश्चिम-रोड।

Shriya -al Korb

(3) Mahesh Prasad Mahato

Vinit Kumar Sinha

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 23.75 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 संख्या-01 (एक) की कुल जमीन पर खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार धनबाद (Mining Area Development Authority Dhanbad) एवं चास नगर परिषद द्वारा नक्शा स्वीकृत करेंगे।
2. यह कि, जमीन/भू-स्वामी एवं डेवलपर के बीच इस जमीन के संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले बातचीत चल रही थी और अब जमीन मालिक/भू-स्वामी ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति के उन्नयन के लिए उपरोक्त डेवलपर को दे दें। उपरोक्त डेवलपर ने भी जमीन मालिक को आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक/भू-स्वामी को क्षति नहीं पहुँचायेंगे एवं जमीन मालिक-भू-स्वामीगण भी डेवलपर के कार्य में किसी प्रकार का बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे।

Shri. S. K. Singh

(4) Mahesh Prasad Mahto

Vinod Kumar Singh

3. यह कि, दोनो पक्षों की आपसी सहमति के आधार पर यह तय किया गया कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष के पक्ष में एक आम मुख्तारनामा (General Power of Attorney) निष्पादित करेगा।
4. यह कि जमीन मालिक एवं डेवलपर के बीच यह भी तय किया गया है कि खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार, धनबाद एवं चास नगर परिषद और अन्य प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृत प्रस्तावित भवन निर्माण के पश्चात जमीन मूल्य का भुगतान के रूप में उक्त जमीन पर निर्मित फ्लैटों में से 34 प्रतिशत प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष देगा, जिसपर दोनों पक्षों की राजामंदी है। निर्मित फ्लैट का आबंटन सिस्टम (Alternate Choosing) पद्धति पर आधारित होगा, जिसे वह खरीद बिक्री तथा ऋण हेतु बंधक रखने को किसी को आवंटन करने का पूर्ण अधिकार होगा। इसी तरह Vertex Construction द्वारा निर्मित बहुमंजिली इमारत में द्वितीय पक्ष के रूप में शेष भाग 66 प्रतिशत का उपयोग एवं उसे आवंटित करने, बंधक रखने तथा बेचने आदि का पूर्णतः 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 जरूरी समय पर काम आवे।
5. यह कि, उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर अनुसूची-01 (एक) में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की निर्माण करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक/प्रथम पक्ष से सदस्यगण को आरंभ से अन्त तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।
6. यह कि, विकास कार्य आस-पास के विभिन्न को मिलाकर भी आवासीय सह व्यवसायिक इमारत एवं आधुनिक तरीकों से फ्लैटों के निर्माण कर सकते हैं उस स्थिति में भूखण्ड के रकवा के अनुसार उभय पक्षों के हिस्सों का निर्धारण होगा तथा बहुमंजिला इमारत का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।
7. 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 को डेवलपर के पास ही रहेगा।

Shankar Lal Kataria

(5)

Mahesh Prasad Mehta

Vinod Kumar Sinha

8. यह कि, डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन उच्च कोटि का सभी आधुनिक सुविधायों 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 (Elevation) तैयार किया है, जिसमें किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों 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 और वहन किया जाएगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए. आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत माडा धनबाद एवं चास नगर परिषद से संबंधित कार्यालय को जमीन मालिक/भू-स्वामी के हस्ताक्षर से भेजी जायेगी।
9. यह कि, डेवलपर उक्त Architect द्वारा निर्मित प्लान खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार, धनबाद एवं चास नगर परिषद या कोई अन्य प्राधिकार को प्रथम पक्ष जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर अपनी ओर से जमा कर देंगे एवं भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।
10. यह कि, इस अनुबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ता, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे कि वे विभिन्न कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।
11. यह कि, विकास कार्य एकरारनामा के अनुसार जमीन मालिक एवं डेवलपर के बीच ये भी तय हुआ कि जमीन मालिकों को वारिशान को कायम मालिकियत जमीन मालिक को कोई उजूर व एतराज न है वो न होगी। माडा, धनबाद एवं चास नगर परिषद 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 व एतराज न है और न होगी।

Shankar Lal Kohli

(6) Mahesh Prasad Mahto

Vinod Kumar Singh

12. यह कि, जमीन मालिक एवं डेवलपर ने तय किया कि इस विकास कार्य एकरारनामा में अनुसार भवन निर्माण कार्य की समय सीमा 30 (महीना) की होगी, इसके बाद 06 (छः) माह की अतिरिक्त कृपा काल होगी। इसके अलावे प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण कार्य प्रभावित हो, उसकी गणना उपरोक्त समय सीमा से बाहर होगी। समय सीमा नक्शा पास होने के दिन से शुरू होगा।
13. यह कि, सरकारी नीतियों के कारण जैसे मुकदमा, न्यायालय आदेश या 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।
14. यह कि, दोनों पक्षों की आपसी सहमति के आधार पर तय किया गया कि द्वितीय पक्ष द्वारा वाहन पड़ाव स्थल लोटरी पद्धति द्वारा दिया जाएगा, जो प्रथम पक्ष एवं सभी फ्लैट धारक को भी मान्य होगा।
15. यह कि, जमीन मालिक इस करार 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 के माध्यम से अपना आम मुख्तारनामा मेसर्स **Vertex Construction** को नियुक्त करते हैं। जिसके तहत इसके प्रबंध निदेशक श्री **बिनोद कुमार सिन्हा** 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 करेंगे 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 न हो। तथा कॉमरशियल बिल्डींग/फ्लैट/जमीन/पार्किंग की बिक्री, रजिस्ट्री इत्यादि डेवलपर एवं जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगे।

Shankar Lal Torbi

(7) Mahesh Prasad Mahato

Vinay Kumar Sinha

16. यह कि, उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कॉम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत में जमीन मालिक को उनके हिस्से में आने वाले फ्लैट सुपुर्द कर देंगे, प्रत्येक कोटि के घरों, फ्लैटों पर जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे व डेवलपर या उनके नामित भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों का ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटी का होगा।
17. 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 उन्नयन 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 कॉमरशियल बिल्डींग, फ्लैट/प्लॉट/जमीन/पार्किंग एरिया एवं अन्य दस्तावेजों पर प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को यदि आवश्यक हो हस्ताक्षर करना होगा एवं दोनों पक्षों की सहमति से भविष्य में माडा धनबाद एवं चास नगर परिषद द्वारा पारित नक्शा के आधार पर निर्माण में संशोधन किया जा सकता है।
18. यह कि, सम्मिलित क्षेत्र, अर्थात 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।
19. यह कि, डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा, जिसका उन्नयन वे उसपर बहुमंजिला इमारत अथवा फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान व अन्यान्य धारक के द्वारा जो माडा 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 करते हैं, जिसमें खास बातें निम्नलिखित हैं:-

Shankar Lal Korbil

(8) *Mahesh Prasad Mahru*

Vinod Kumar Singh

- (क) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकर 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, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।
- (ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन 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 न्यायालय 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।
- (ङ) इमारत कम्प्लैक्स में फ्लैट आदि खरीदने वाले को अपने फ्लैट के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधन रखना।
- (च) डेवलपर का 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।
- (छ) जमीन मालिकों ने एकरार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास के जमीन पर कोई दूसरी परियोजना या इसी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगी एवं यदि डेवलपर चाहे तो इस परियोजना से दूसरी परियोजना तक वाहनों तथा पैदलों आने-जाने की स्थायी रास्ता ले सकता है, जिसपर एवं भू-स्वामीगणों, डेवलपर एवं उसके/उनके द्वारा बेचे हुए फ्लैट धारको को कोई आपत्ति नहीं होगी।

Shri. P. K. K. K.

(9)

Mahesh Prasad Mahito

Vinod Kumar Singh

- (ज) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उन्नयन उसपर एक या अधिक भवन या फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य टेनीमेन्ट्स इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित 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 इकाईयों पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखें।
- (झ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के लिए योजना संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर माडा धनबाद एवं चास नगर निगम अथवा समक्ष अधिकारियों द्वारा स्वीकृति करने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे भी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियाँ, अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।
20. 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 इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग निषेधाज्ञा या संबंधित किसी करारोपण अधिकार, राजस्व अधिकारी या संबंधित स्थानीय इकाईयों या अधिकारियों द्वारा नहीं हैं।
- (ग) यह है कि उक्त जमीन सं संबंधित मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा हैं। अगर डेवलपर को किसी ऐसी व्यवस्था का पता चलता हैं तो डेवलपर को यह मनोबंध 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 तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।
- (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 इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई भी बकाया जमीन से संबंधित पाया जाता हैं, उसका भुगतान जमीन मालिक करेंगे और आज के बाद का कोई टैक्स या शुल्क का भुगतान डेवलपर द्वारा किया जाएगा।

Shri. K. K. K.

Mahesh Prasad Mahato

Vinod Kumar Singh

(10)

- (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 के कारण जमीन मालिक के हकियत 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 सहित डेवलपर जमीन मालिक के चल एवं अचल सम्पत्ति वसूल करेंगे। इसमें जमीन मालिक या उनके वारिशानगण को एतराज नहीं होगा।
- (ज) यह है कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष को ग्राउण्ड फ्लोर के 75 प्रतिशत प्लैट दे देंगे, जिसमें प्रथम पक्ष के हिस्से में ही प्राप्त होगा, जो प्रथम पक्ष को स्वीकार है, बाकी हिस्सा प्रथम तल्ला में द्वितीय पक्ष दिया करेंगे।
- (झ) यह है कि जमीन मालिक को उन्नयकृत जमीन में से अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।
21. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन मेसर्स **Vertex Construction** के नाम से करेंगे और डेवलपर जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "गोकुल वाटिका" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर की सरकार, माडा एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन 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 (माडा धनबाद एवं चास नगर निगम द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति के लिए प्रथम पक्ष जबाबदेही नहीं होंगे।
22. यह कि, जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप में उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित किसी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं, जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेंगे।

Shankar Lal Kaurji

Manesh Prasad Mahato

Vinod Kumar Singh

(11)

23. यह है कि इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित जेब खर्च, शुल्क, कानूनी, खर्च, जिसमें हस्तांतरण का खर्च शामिल है, डेवलपर या उसके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।
24. यह है कि, इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट, बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च वहन करने कोई जिम्मेदारी भू-स्वामी को नहीं होगी।
25. यह है कि जमीन मालिक एवं डेवलपर को हिस्से में मिलने वाले अपने-अपने हिस्से का प्लैट का बीमा अपने-अपने खर्च पर करने/कराने के लिए स्वतंत्र है।
26. यह है कि इस विकास कार्य से संबंधित किसी भी प्रकार के दस्तावेज पर जरूरत पड़ने पर प्रथम पक्ष के सदस्य एवं उनके उत्तराधिकारी/सदस्यगण हस्ताक्षर करने के लिए वचनबद्ध एवं तैयार रहेंगे।
27. यह है कि इस विकास कार्य एकरारनामा के बाद प्रथम पक्ष के सदस्य द्वारा द्वितीय पक्ष को आम मोख्तारनामा निर्गत करेंगे।
28. यह है कि माडा धनबाद एवं चास नगर परिषद या अन्य प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या 30 महीने के अंतर्गत अगर डेवलपर इमारत की निर्माण में असफल हो जाते हैं, अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में अस्मर्थ रहते हैं तो वैसे किसी दैवीक कारण या नियंत्रण से बाहर प्राकृति विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वाक्त निर्धारित समय सीमा के बाद अधिकतम 06 माह का और समय दिया जायेगा, लेकिन डेवलपर अपने तरफ से प्रयास करेंगे कि जमीन मालिक के हिस्से का प्लैटों का निर्माण 30 महीने के अन्दर करके जमीन मालिक को सुपुर्द कर देंगे।

Shri. K. K. Singh

(12)

Mahesh Prasad Mahru

Vinit Kumar Sinha

30. यह है कि डेवलपर माडा धनबाद एवं चास नगर परिषद या अन्य प्राधिकार नियम परिनियम और कानूनों को दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा मांग जो नियमों और कानूनों का उल्लंघन से उत्पन्न हो तो उसे डेवलपर के द्वारा क्षतिपूर्ति करना होगा।
31. 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 वे माडा धनबाद एवं चास नगर परिषद और या अन्य प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार ही करेगा।
32. यह है कि मेसर्स Vertex Construction या उसके द्वारा अधिकृत नामित या किसी सरकारी, गैर सरकारी संस्था (सोसाईटी) द्वारा "गोकुल वाटिका" का रख-रखाव एवं अतिरिक्त सुविधा जैसे जनरेटर बिल्डिंग रिपेयर, लिफ्ट इत्यादि को सुचारु रूप से चलाने एवं गार्ड वगैरह की सुविधा का शुल्क रहने वाले सभी फ्लैटधारियों के लिए मेन्टेनेन्स चार्ज एवं उक्त सोसाईटी के सारे नियम कानून एवं शर्तें फ्लैटधारियों के लिए मान्य होगी।
33. 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 जबाबदेही प्रथम पक्ष की नहीं होगी।
34. यह है कि, प्रस्तावित इमारत, माडा या अन्य प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तु शिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगा।
35. यह है कि, यदि कोई विवाद दोनो पक्षों के मध्य भविष्य में उत्पन्न होती हैं 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।

अनुसूची-01 (एक)

जमीन का किस्म :- आवासीय यह व्यवसायिक योग्य है, जो सब रजिस्ट्री ऑफिस व थाना-चास, परगना खासपेल, भुक्त मौजा-रानीपोखर, अंचल-चास, हल्का नं0-07, जिला-बोकारो के अन्तर्गत खाता नं0 371 (तीन सौ एकहत्तर), प्लॉट नं0 2804 (दो हजार आठ सौ चार) खरीदा रकवा 16.14 डिसमिल वो प्लॉट नं0 2823 (दो हजार आठ सौ तेईस) खरीदा रकवा 7.61 डिसमिल। इस प्रकार एक खाता दो प्लॉटों में तीन दस्तावेजों द्वारा कुल रकवा 23.75 डि0 (तेईस दशमलव सात पाँच डिसमिल) जमीन में अवस्थित हैं।

Shri. Lal Katar

Mahesh Prasad Mahra

Vinod Kumar Singh

(13)

जिसका वर्तमान चौहद्दी :-

उत्तर-प्लॉट नं0 2804, 2803, 2823	दक्षिण-प्लॉट नं0 2804, 2823
पूरब-प्लॉट नं0 2822	पश्चिम-पक्की रोड

अनुसूची संख्या-02 (दो)

- ढांचा - माडा चास नगर परिषद और या अन्य प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर. सी. सी. फ्रेम ढांचा
- सिविल कार्य - प्रथम कोटि का सिमेन्ट, बालू, एवं मशाला।
- परिसज्जन - जमीन मालिकों के हिस्से के सभी भीतरी दिवारें एवं छत प्लास्टर एवं पेरिस/वालपुटी तथा बाहर की दिवारों प्लास्टर करके और स्नोसेम से पूर्ति होगी।
- दरवाजे - लकड़ी (शाल) की चौखट तथा पल्ला (वाटर प्रूफ) प्लाई बोर्ड का होगा।
- खिड़कियाँ - खिड़कियाँ (Aluminum window and Iron Gril) लोहे की रहेगी।
- फर्श - टाईल्स साईज (2 ft. x 2 ft.)
- शौचालय - सभी शौचालय में Glazed टाईल्स 6 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 ऊंची रंगीन टाईल्स रहेगी।

Shri. N. S. Patel

Mahesh Prasad Mahito

Vinod Kumar Singh

(14)

- बिजली व्यवस्था
- मानक बिजली सामग्री के साथ।
 - Concealed पी. भी. सी. Conduit Wing होगी।
- पलमबिग 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 ए. सी. प्वाइंट 15
- रसोई गृह
- एक बल्ब प्वाइंट एक 5 Amp. प्लग प्वाइंट एक 15
- स्नानागार सह शौचालय बालकोनी सिढी प्रवेश द्वार
- एक बल्ब प्वाइंट एवं एक गिजर प्वाइंट
 - एक बल्ब प्वाइंट
 - प्रत्येक मंजिल में एक बल्ब प्वाइंट
 - एक बुलानेवाली घंटी (Call Bell) की प्वाइंट।
- शयन कक्ष
- दो बल्ब प्वाइंट, एक पंखा प्वाइंट एक अतिरिक्त प्लग प्वाइंट, ए. सी. प्वाइंट 15
- लिफ्ट
- लिफ्ट की व्यवस्था देंगे।

अन्य व्यवस्था

- पानी की व्यवस्था
- गहरा ट्यूब बेल के द्वारा इमारत के छत पर रखी हुई टंकी में एवं टंकी से किचन, शौचालय एवं स्नानघर में पानी पहुँचाने की व्यवस्था।

Shri. J. K. Kataria

Mahesh Prasad Mahato

Vinod Kumar Singh

(15)

- वाशिंग मशीन - एक विद्युत एवं एक प्लम्बिंग प्वाइंट की स्नानगार में व्यवस्था।
- रेफ्रीजरेटर - एक विद्युत एवं एक प्लम्बिंग प्वाइंट की किचन में व्यवस्था।

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।

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

गवाहगण :-

दीनबन्धु महतो
Shri. L. No. 07/87

1. जमीन मालिक
अतिरिक्त - जगन्नाथ मॉन्टी
शनीपीरर

जमीन मालिक/प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
Shri. J. K. Kataria
Mahesh Prasad Mahato

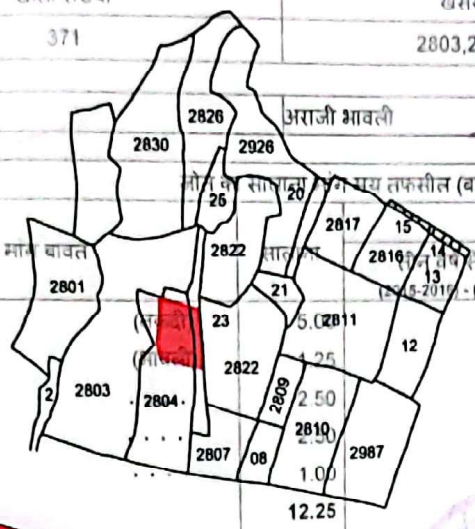
2. डेवलपर
इव मंगर कठडा
शनीपीरर

डेवलपर/द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
Vinod Kumar Singh

A Part of mauza Ranipokhar, Thana - Harla Sec-9,no-20, Paragana-Khaspel, Dist-Bokaro [JHARKHAND]



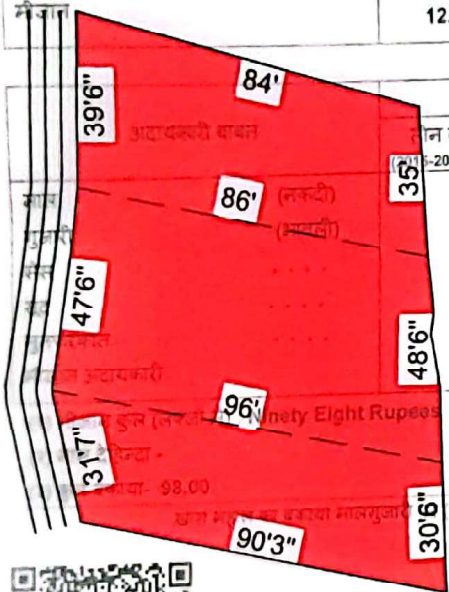
खता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा (एकड़ में)
371	2803,2804,2823	0 एकड़ 21.25 डिसेमील 0 हेक्टर



नफसील हिस्साव लगान भावकी

Schedule of Land

Khata no.	Plot no.	area	
		A	D
371	2804	16.14	
	2823	7.61	0.00
Total of area :-		23.75 dec.	



बकाया

बकाया	10 वर्ष से ज्यादा (2016-2019)	3 रा वर्ष (2019-2020)	1 रा वर्ष (2020-2021)	1/2 रा वर्ष (2021-2022)	मौतलका हाल (2022-2023)
20.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
5.00	1.25	1.25	1.25	1.25	
10.00	2.50	2.50	2.50	2.50	
10.00	2.50	2.50	2.50	2.50	
4.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
49.00	12.25	12.25	12.25	12.25	

Vendor: कुन्दर लाल ओझी

तफसील अदायकारी



BUTTED AND BOUNDED :-

NORTH

SOUTH

EAST

WEST

:-Vendee:- रानी कृष्ण कौर

पिता - रा. लाल कृष्ण

माता - बिना कौर के माता

बाबुलाल - माना ए.पी.

Note - The details of the area divided with red line with red colour in this map according to the statement of the parties