

3750

Development Agreement

3484



## Government of Jharkhand

### Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : c10862c1b0d78189cb3d

Receipt Date : 22-Oct-2020 12:00:14 pm

Receipt Amount : 100/-

Amount In Words : One Hundred Rupees Only

Token Number : 20200000088706

Office Name : SRO - Bokaro

Document Type : Development Agreement

Payee Name : AYUSH CONSTRUCTION REP BY ITS  
PARTNER SANJEEV KUMAR BHAGAT ( Vendee )

GRN Number : 2002467108



Development Agreement  
100  
892000  
100  
40 2000  
convised

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

अधिनियम 1899 की अनुसूची। संख्या.....

के अधीन यथावत् स्टाम्प-शुल्क लगाया गया

है। या स्टाम्प शुल्क से.....विमुक्त है।

59  
मुद्रांकन प्रदाता

निबंधन पदाधिकारी

22/10/20

Subscribed  
100  
A11 22300 = 00  
22/10/20

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।

Sanjeev Bhagat Sanjeev K.





Sanjay  
Advocate  
E No -419/2005

Sanjay Bhagat

Sanjay E. No.

22/10/2020

बलदेव माहथा

Baneshwar Mahatha

सिता राम माहथा

राम किंकर माहथा

(1)

**विकास कार्य एकरारनामा  
(Development Agreement)**

यह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक **22 अक्टूबर 2020** ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया जा रहा है।

प्रथम पक्षगण - (1). श्री बलदेव माहथा (आधार नं0 4037 4250 9935 मो0 नं0-9102255288) पिता स्व0 केदार नाथ माहथा, पितामह स्व0 भीखू माहथा, (2). श्री बानेश्वर माहथा (आधार नं0 6692 1562 6891, मो0 नं0- 9304414379) पिता स्व0 शोभानन्द माहथा, पितामह स्व0 भीखू माहथा, (3). श्री सिता राम माहथा (आधार नं0 6279 1749 9980, मो0 नं0- 7061127504) पिता स्व0 शोभानन्द माहथा, पितामह स्व0 भीखू माहथा (4). श्री राम किंकर माहथा (आधार नं0 3710 3228 9628, मो0 नं0- 7488198722) पिता स्व0 भोला नाथ माहथा पितामह स्व0 केदार नाथ माहथा जाति-भूमीहार ब्राह्मण, पेशा-खेती, निवास स्थान-कमलडीह, पो0-नारायणपुर, थाना-पिण्ड्राजोरा, जिला-बोकारो (झारखण्ड)। (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**

द्वितीय पक्ष- आयूस कन्सट्रक्सन कार्यालय पटेल नगर चास, पो0 वो थाना-चास, जिला-बोकारो (झारखण्ड) के तरफ से पार्टनर, (1). श्री संजय भगत (UID NO. 9614 4473 1720, PAN- ANEPB9429M मॉ0 नं0- 6202953590) (2.) श्री संजीव कुमार भगत (UID NO. 2218 2738 9354, PAN - FDDPB8215F मॉ0 नं0- 6201475821) पिता स्व0 कैलाश प्रसाद भगत, पितामह स्व0 सुगराम भगत, जाति-जयसवाल, पेशा-व्यवसाय, निवास स्थान-पटेल नगर चास, पो0 वो थाना-चास, जिला-बोकारो (झारखण्ड)। (सी0 एन0 टी0 एक्ट के दायरे से बाहर हैं।) जो आगे (BUILDER/ DEVELOPERS/VENDER) (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।

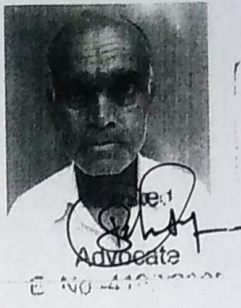


बलदेव महारा

Bameshwar Moharale

श्री. बलदेव महारा

श्री. विंका नाथ



Sanjay Bhagat

दस्तावेज में अंकित खाता/प्लॉट अंचल से प्राप्त सूची से बाहर

Sanjay Kr.

22/10/2020

(2)

एवम्

दस्तावेज में अंकित प्लॉट वन भूमि से बाहर है।

प्रथम पक्ष के सदस्यगण या भू-स्वामीगण की जमीन मौजा काण्ड्रा, थाना 51 नं० सदर रजिस्ट्री ऑफिस चास, जिला-बोकारो (झारखण्ड) में स्थित हैं। जिसका विवरण नीचे अनुसूची में विस्तारपूर्वक वर्णित हैं, जिसका तफशील इस प्रकार है। जमीन का व्यवसायिक मूल्य मो० 8,92,000/-रु० (आठ लाख बिरानबे हजार रूपया) मात्र।

जमीन का विवरण:-

जिला चौकी एवं सदर निबंधन कार्यालय बोकारो चास थाना पिण्ड्राजोरा के अन्तर्गत मौजा "काण्ड्रा" में हमलोगों का (प्रथम पक्षगण का) रैयती स्वत्व की खास (निज) दखल की जमीन मौजा "काण्ड्रा" मौजा नं० 51, खाता नं० 135 (एक सौ पैतीस), प्लॉट नं० 5010 (पाँच हजार दस) कुल रकवा में से अपना-अपना निजांश रकवा 40 डि० (चालीस डिसमील) जमीन पर मालिकाना हक व दखल-कब्जा पूर्णरूपेण प्रथम पक्ष/लेख्यकारी के पास है। जिसका चौहद्दी:-

उत्तर-प्रस्तावित रास्ता 15 फीट,	दक्षिण-महावीर प्रसाद माहथा दिगर,
पूरब-प्रस्तावित रास्ता 15 फीट,	पश्चिम-एन० एच० 32 मुख्य सड़क।

यह जमीन का खतीयान गत सर्वे सटेलमेंट माप काल में हमलोगों का दातागण का यानी दाता नं० 1, 2, 3 का पितामह एवं 4 का परपितामह स्व० भीखू माहथा के नाम पर दर्ज है। उनके देहान्त के बाद वारीश सुत्र में अधिकारी हो कर अंचल अंचल कार्यालय चास को भोलूम नं० 01 जमाबन्दी नं० 705 सन् 2013-14 तक केदार नाथ माहथा वैगरह के नाम से अदाय देते हुए शान्तिपूर्वक निनिर्वाद रूप से भोग दखल करते आ रहे हैं।

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 रकवा 40 डिसमील (चालीस डिसमील) जमीन पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनो 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 (Mining Area Development Authority) चास नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।



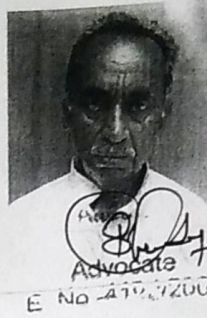
बलदेव सिंह

Baneshwar Mohan

श्री २५ भाएन

राज किंका मार्या

(3)



Sanjay Bhagat

Sanjay kr.

22/6/2022

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।

यह कि, दोनों 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। एवं डेवलपर अपने हिस्से कि जमीन पर बना हुआ प्लेट को बेचने के लिए स्वतंत्र रहेगा, जिसमें से हमलोगो को किसी भी तरह का आपत्ति आदि नहीं होगा।

यह कि जमीन मालिक एवं डेवलपर के बीच यह भी तय किया गया है कि खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार, चास नगर निगम और अन्य प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृत प्रस्तावित भवन निर्माण के पश्चात् जमीन मूल्य का भुगतान के रूप में उक्त जमीन पर निर्मित प्लेटों में से 36 प्रतिशत प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष देगा, जिसपर दोनों पक्षों की राजामंदी है। निर्मित प्लेट का आबंटन सिस्टम (Alternate Choosing) पद्धति पर आधारित होगा, जिसे वह खरीद बिक्री तथा ऋण हेतु बंधक रखने वो किसी को आवंटन करने का पूर्ण अधिकार होगा। इसी तरह आयूस कन्स्ट्रक्सन द्वारा निर्मित बहुमंजिला इमारत में द्वितीय पक्ष के रूप में शेष भाग 64 प्रतिशत का उपयोग एवं उसे आवंटित करने, बंधक रखने तथा बेचने आदि का पूर्णतः अधिकार होगा। जमीन मालिक अपने हिस्से को प्लेट लेने के समय (Handover) जमीन से संबंधित सारे मूल दस्तावेज डेवलपर को 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 के अन्त एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।
6. 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 प्लेट धारक, डेवलपर एवं डेवलपर द्वारा बनाये गये सदस्य, संस्था या सोसाईटी ही करेंगे, लेकिन मालिकाना हक डेवलपर एवं जमीन मालिक के पास ही रहेगा। दोनों पक्ष शिखर पर Terrace में निर्माण कार्य नहीं कर सकते हैं।
7. यह कि, जमीन मालिक एवं डेवलपर ने यह भी तय किया है कि जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या-"02" (दो) एवं "03" (तीन) में वर्णित विशिष्टताओं (Specification) के अनुसार ही होगा।

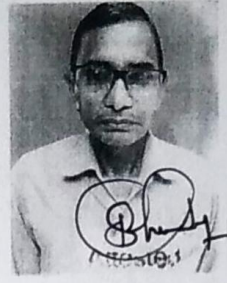
बलदेव सिंह  
Sanjay Bhagat



बलदेव शर्मा

Baldev Sharma  
चित्त राज निगम

(4) राधिका शर्मा



Advocate  
E No -4192/2005

Sanjey Bhagat

Sanjey B.R.

22/10/2020

9. यह कि, डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम 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 करेंगे, 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 चास नगर निगम से संबंधित कार्यालय को जमीन मालिक/भू-स्वामी के हस्ताक्षर से भेजी जायेगी।
10. यह कि, डेवलपर उक्त **Architect** द्वारा निर्मित प्लान खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार, धनबाद, चास नगर निगम या कोई अन्य प्राधिकार हो, 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।
11. 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।
12. यह कि, विकास कार्य एकरारनामा के अनुसार जमीन मालिक एवं डेवलपर के बीच ये भी तय हुआ कि जमीन मालिकों को वारिशान को कायम माकामियान जमीन मालिक को कोई उजूर वो एतराज न है वो न होगी। 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 न है और न होगी।
13. यह कि, जमीन मालिक एवं डेवलपर ने तय किया कि इस विकास कार्य एकरारनामा में अनुसार भवन निर्माण कार्य की समय सीमा नक्शा पास होने के बाद 03 (तीन) वर्ष के अन्दर, इसके बाद 06 (छः) माह की अतिरिक्त कृपा काल के अन्दर प्रथम पक्षगण का 36 प्रतिशत हिस्से द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से तैयार करके प्रथम पक्ष को हेन्डऑवर करेंगे, और ऐसा नहीं करने पर हमलोग द्वितीय पक्ष किसी प्रकार दावा दावी आदि नहीं कर पायेंगे और न ही न्यायालय जा पायेंगे।
14. 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।



बलदेव भट्टा

Rameshwar Moharji

एतल २२/११/२०२०

राज किंकर भाट्टा

(5)

Sanjay Bhagat

Sanjay B.R.

22/11/2020

15. 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।
16. 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 एकरानामा के माध्यम से अपना मुख्तार मेसर्स आयूस कन्सट्रक्सन को नियुक्त करते हैं। जिसके तहत इसके पार्टनर, (1). श्री संजय भगत (2). श्री संजीव कुमार भगत 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 मुख्तार 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 उन्नय के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए किसी प्रकार का बाधा न हो। तथा फ्लैट/जमीन/पार्किंग की बिक्री, रजिस्ट्री इत्यादि डेवलपर एवं जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगे।
17. 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।
18. यह कि, जमीन मालिक सहमत और वचनबद्ध है कि इस विकास कार्य एकरानामा 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 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 चास नगर निगम द्वारा पारित नक्शा के आधार पर निर्माण में संशोधन किया जा सकता है।
19. 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।



20. डेवलपर घोषणा करते हैं कि डेवलपर द्वारा बरती गई किसी भी लापरवाही अनियमितता के कारण जमीन मालिक को किसी प्रकार की कोई क्षति होती है, तो डेवलपर जमीन मालिक को हुई क्षति का भुगतान जमीन के बाजार मूल्य पर जमीन मालिक को करेंगे, जिसपर डेवलपर को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी।
21. डेवलपर द्वारा भवन निर्माण में किसी प्रकार के निम्न कोटी कि सामग्री के उपयोग से किसी प्रकार की कोई क्षति या दुर्घटना होती है, तो उसकी पूरी जवाबदेही डेवलपर की होगी। और इस क्षति का पूरा भुगतान डेवलपर करेंगे, इसमें जमीन मालिक का कोई उत्तरदायित्व न ही होगा।
22. डेवलपर तय समय पर काम पूरा कर जमीन मालिक को उनके हिस्से के प्लॉट सौंप देंगे और ऐसा नहीं कर पाने पर डेवलपर जमीन मालिकों के हिस्से के प्लॉट का वास्तविक किराया जो उस समय लागू हो का भुगतान जमीन मालिक को तब तक करेंगे, जब तक डेवलपर जमीन मालिकों को उनके हिस्से के प्लॉट सौंप नहीं देंगे।
23. 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 चास नगर निगम 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:-
- 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 और 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।
- (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 रखना।
- (च) डेवलपर का यह अधिकर होगा कि वे अपने हिस्से के भाग एवं एवज में मिले, फ्लैट को सीधे अथवा सहकारी समितियों के द्वारा बेचे, आवंटित करे और खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।



बलदेव महाराज

Banshwar Mahara

राजराज महाराज

राज विकार महाराज

(7)

Sanjay Bhatnagar

Sanjay B.R.

22/10/2020

(छ) 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।

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

24. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :-

(क) कि जमीन पर केवल जमीन मालिक प्रथम पक्ष के सदस्यों का ही व्यक्तिगत व दखल कब्जा है।

(ख) 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 अधिकारीयों द्वारा नहीं हैं।

(ग) कि उक्त जमीन सं संबंधित मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है। अगर डेवलपर को किसी ऐसी व्यवस्था का पता चलता है 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) 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 खर्चे पर चुनौती देंगे।

(ङ) 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 है, उसका भुगतान जमीन मालिक करेंगे और आज के बाद का कोई टैक्स या शुल्क का भुगतान डेवलपर द्वारा किया जाएगा।

(च) 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।



बाल्यव अ ६२५)  
Rameshwar malhotra  
राजेश्वर मालिक  
राज किंकर मालिक

Sanjay Bhagat  
Sanjay

.27/10/2020

(8)

- (छ) 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 वारिशनगण को एतराज नहीं होगा।
- (ज) अगर जमीन पर किसी भी प्रकार का हकियत के संबंध में कोई विवाद आता है और उसका समाधान हिस्से से निकलता है तो जो भी हिस्सा देना होगा वह जमीन मालिक के हिस्सा से जायेगा।
- (झ) कि जमीन मालिक को उन्नयकृत जमीन में से अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।
25. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन आयूस कन्सट्रक्सन के नाम से करेंगे और डेवलपर जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "..... TOWER." होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।
26. 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।
27. 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।
28. यह कि, इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट, बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च वहन करने कोई जिम्मेदारी भू-स्वामी को नहीं होगी।
29. अपार्टमेंट के निर्माण कार्य/फ्लैट पूर्ण/पूर्ण होने के तक जमीन मालिक द्वारा बेचे गए फ्लैट पर एकसट्टा फिनीसिंग चार्ज, जनरेटर, बिजली मिटर, डेवलपमेंट चार्ज इत्यादि सभी चार्ज वसूल कर प्रथम पक्ष/जमीन मालिक के द्वारा द्वितीय पक्ष/डेवलपर को मिलेगा।
30. जमीन मालिक एवं डेवलपर को हिस्से में मिलने वाले अपने-अपने हिस्से का फ्लैट का बीमा बिजली कनेक्शन अपने-अपने खर्च पर करने/कराने के लिए स्वतंत्र है।



बलदेव भट्टा  
Banshwar Mishra  
श्रीलक्ष्मी शर्मा  
राज किंकर शर्मा

Sanjay Bhagat

Sanjay Sr.

22/10/2020

(9)

31. इस विकास कार्य से संबंधित किसी भी प्रकार के दस्तावेज पर जरूरत पड़ने पर प्रथम पक्ष के सदस्य/सदस्यगण हस्ताक्षर करने के लिए वचनबद्ध एवं तैयार रहेंगे।
32. इस विकास कार्य एकरारनामा के बाद प्रथम पक्ष के सदस्य द्वारा द्वितीय पक्ष को आम मोख्तारनामा निर्गत करेंगे।
33. डेवलपर चास नगर परिषद और 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।
34. इमारत की योजना के अनुसार डेवलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली, (Plumbing and Sanitary) कार्यो, जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे माडा चास नगर परिषद और या अन्य प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार ही करेगा।
35. मेसर्स आयूस कन्सट्रक्सन या उसके द्वारा अधिकृत नामित या किसी सरकारी, गैर सरकारी संस्था (सोसाईटी) द्वारा आयूस कन्सट्रक्सन 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 शर्त फ्लैटधारियों के लिए मान्य होगी।
36. 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 नहीं होगी।
37. यह कि, प्रस्तावित इमारत, चास नगर परिषद द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तु शिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगा।
38. यह 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।



बलदेव माहथा

Baldev Mahatha

राज बंसोरा

राज बंसोरा

(10)

Sanjay Bhagat

Sanjay B.R.

22/01/2020

अनुसूची-01 (एक)

जमीन का किस्म :- आवासीय यह व्यवसायिक योग्य है, जो सब रजिस्ट्री ऑफिस बोकारो चास व थाना- पिण्ड्राजोरा, भुक्त मौजा-काण्ड्रा, अंचल-चास, हल्का नं०-06, जिला-बोकारो के अन्तर्गत खाता नं० 135 (एक सौ पैतीस), प्लॉट नं० 5010 (पाँच हजार दस) रकवा 40 डि० (चालीस) डिसमिल में अवस्थित हैं।

जिसका वर्तमान चौहद्दी :-

उत्तर-प्रस्तावित रास्ता 15 फीट	दक्षिण-महावीर प्रसाद माहथा दिगार
पूरब-प्रस्तावित रास्ता 15 फीट	पश्चिम-एन० एच० 32 मुख्य सड़क

अनुसूची संख्या-02 (दो)

- ढांचा - चास नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर. सी. सी. फ्रेम ढांचा
- सिविल कार्य - प्रथम कोटि का सिमेन्ट, बालू एवं मशाला।
- परिसज्जन - जमीन मालिकों के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत प्लास्टर एवं पुट्टी तथा बाहर की दिवारों प्लास्टर करके और पुट्टी से पूर्ति होगी।



जलदेव सहैया

Banshwar Mahalik

सिंहासि मारवा

राम विक्रम मारवा

Sanjay Bhagat

Sanjay K. V.

22/10/2020

(11)

- दरवाजे - लकड़ी की चौखट तथा पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा।
- खिड़कियाँ - खिड़कियाँ लकड़ी की रहेगी।
- फर्श - टाइल्स/मार्बल साइज (2 ft. x 2 ft.)
- शौचालय - सभी शौचालय में **Glazed** टाइल्स 6 फीट उँचाई तक सभी शौचालय का साजो समान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथरूम फ्लोर मार्बल/सिरामिक टाइल्स 1ft. X 1ft. का होगा।
- रसोई घर - कार्यकारी (Platform) पर ग्रेनाईट का होगा। तथा स्टेनलेस का सिंक एवं 3 फीट ऊँची रंगीन टाइल्स रहेगी।
- बिजली व्यवस्था - मानक बिजली सामग्री के साथ।  
- **Concealed पी. भी. सी. Conduit Wring** होगी।
- पलमबिंग एवं सेनेट्री - **ISI मार्क पाईप, ISI मार्क फिटिंग्स।**

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।
- रसोई गृह - एक बल्ब प्वाइंट एक 5 Amp. प्लग प्वाइंट एक 15



बसंतदेव सह्या

Bhameshwar Mohantia  
सीता रबि मारवा

राज विक्रम मारवा

Sanjay Bhagat

Sanjay K. V.

21/1/2020

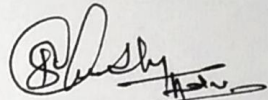
(12)

- |                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| स्नानागार सह शौचालय  | - | एक बल्ब प्वाइंट एवं एक गिजर प्वाइंट   |
| बालकोनी              | - | एक बल्ब प्वाइंट   |
| सिढ़ी                | - | प्रत्येक मंजिल में एक बल्ब प्वाइंट  |
| प्रवेश द्वार         | - | एक बुलानेवाली घंटी (Call Bell) की प्वाइंट।  |
| शयन कक्ष             | - | दो बल्ब प्वाइंट, एक पंखा प्वाइंट एक अतिरिक्त प्लग प्वाइंट।  |
| अन्य व्यवस्था        |   |   |
| पानी की व्यवस्था में | - | गहरा ट्यूब बेल के द्वारा इमारत के छत पर रखी हुई टंकी में एवं टंकी से किचेन, शौचालय एवं स्नानघर पानी पहुँचाने की व्यवस्था। |
| वाशिंग मशीन          | - | एक विद्युत एवं एक प्लम्बिंग प्वाइंट की स्नानागार में व्यवस्था।  |
| रेफ्रीजरेटर          | - | एक विद्युत एवं एक प्लम्बिंग प्वाइंट की किचेन में व्यवस्था।  |



(13)

प्रारूपकर्ता :- शैलेन्द्र कुमार चौधरी अधिवक्ता।



गवाहगण :-

E.No- 419205

1. Jaidev Mahatha

जमीन मालिक/प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

धर्म पत्र मंजूरा

S/O - Ram Kinkar Mahatha

Baneshwar Mahatha  
दीनार राम माहथा

Vill - Kamaldih

P.S - Pindrajore

DIST - Bokaro

राम किंकर माहथा

2.

डेवलपर/द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Bikash ch Mahatha

S/O - Baneshwar Mahatha

Vill - Kamaldih

P.S - Pindrajore

DIST - Bokaro

22/10/2020



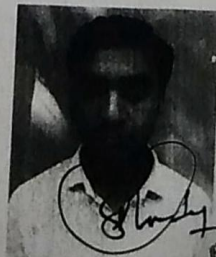
Attested

Advocate  
No-419/2005

Sanjay Bhagat  
22/10/2020



Sanjay K.C.  
22/10/2020



Attested

Advocate  
No-419/2005