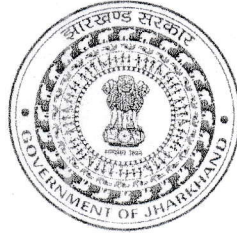


560

503



Government of Jharkhand

Receipt of Online Payment of Stamp Duty

NON JUDICIAL

Receipt Number : f7e5a8de0f677abd2eb3

Receipt Date : 27-Jul-2021 08:27:01 pm

Receipt Amount : 100/-

Amount In Words : One Hundred Rupees Only

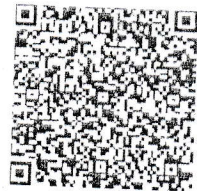
Token Number : 20210000066508

Office Name : SRO - Deoghar

Document Type : Development Agreement

Payee Name : SANTOSH KUMAR SINGH (Vendee)

GRN Number : 2106669837



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1908	For Office Use :-	Stamp
	D. Agreement	100/-
	feepaid	
	AI - 1866093 -	
	E - 2000 -	
	U - 8	
	PR - 3 -	
Affidavit enclosed	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>
	29/7/21	Santosh Kumar Singh
	29/7/21	S.M. Malla

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।

Ranbar Kumar
Smt. Malu

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 29.07 सन् 2021 ईस्वी को प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष के बीच संपन्न किया जा रहा है-

प्रथम पक्ष-श्रीमती माला पिता शीतल प्रसाद सिंह, दादा स्वर्गीय पलकधारी, पति श्री निरूपेन्द्र कुमार सिंह, जाति राजपूत, पेशा गृहस्वामीनी, साकिन व पत्रालय ढण्ड, थाना जमुई, सबडिविजन, सबरजिष्ट्री व जिला जमुई, राज्य-बिहार, वर्तमान निवास स्थान "माला निवास" बसुवाडीह, जसीडीह, एफ. सी. आई गोदाम के निकट, थाना जसीडीह, सबडिविजन, सबरजिष्ट्री व जिला देवघर, राज्य-झारखण्ड, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है, जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की रिथति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हिबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे, जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

द्वितीय पक्ष-श्री संतोष कुमार सिंह, पिता श्री बिमल कान्त सिंह, दादा स्वर्गीय मनेश्वर प्रसाद सिंह, जाति राजपूत, पेशा व्यवसाय, साकिन मकान न0 661 के., भागलपुर रोड, ब्याँज हाई स्कूल के सामने, गोडडा, पत्रालय व थाना गोडडा, सबडिविजन, सबरजिष्ट्री व जिला गोडडा, राज्य-झारखण्ड, जिन्हें इसमें द्वितीय पक्ष कहा गया है।

Santosh Kumar Singh
Sanf Malla

लेख्य प्रकार :- उन्नयन मनोबंध (Development Agreement)

सम्पत्ति का विवरण—थाना न० 198, जिला, सबडिविजन व सबरजिष्ट्री देवघर, थाना जसीडीह, अंचल देवघर, सामील मौजा बसुवाडीह के अन्दर सर्वेक्षित बसौड़ी सत्व की हस्तान्तरणीय जमीन रकवा 60 डिसमिल, अन्दर टाउन प्लान प्लाट न० 586 एवं 587, गेन्जर सर्वे सेटलमेन्ट प्लाट न० 5, बसौड़ी जमाबंदी न० 29/6/ख, वर्तमान जमाबंदी न० 2923/क (29/6ख), वर्तमान में राजस्व विभाग के पंजी 2 का जमाबंदी न० 29/6ख 2923, अन्दर हलका जसीडीह नोटिफाईड एरिया कमिटी वार्ड न० 4, देवघर नगर निगम वार्ड न० 2, होल्डिंग न० 0340000010000ए1, जो अनुसूची "क" में दर्शाया गया है।

विदित हो कि जिला संचाल परगना वर्तमान जिला देवघर, सबडिविजन व सबरजिष्ट्री देवघर, थाना जसीडीह, सामील मौजा बसुवाडीह न० 198 के अन्दर सर्वेक्षित बसौड़ी सत्व की हस्तान्तरणीय जमीन रकवा 60 डिसमिल, अन्दर टाउन प्लान प्लाट न० 586 एवं 587, गेन्जर सर्वे सेटलमेन्ट प्लाट न० 5, जमाबंदी न० 2923/क (29/6ख), अन्दर हलका जसीडीह नोटिफाईड एरिया कमिटी वार्ड न० 4, होल्डिंग न० 26 का अंश को प्रथम पक्ष ने दिनांक 13/11/1986 ईस्वी में निबंधन कार्यालय देवघर से निबंधित विक्रय पत्र पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 7/1987, पृष्ठ संख्या 104 से 109 में निबंधित जिसकी संख्या 3085 वर्ष 1986 ईस्वी के द्वारा, गणेश चन्द्र सेन से खरीदकर व उसपर दखल कब्जा लेकर तथा अंचल कार्यालय देवघर में नामान्तरण वाद संख्या 285/1992-93 के द्वारा दिनांक 28/12/1992 ईस्वी के आदेशानुसार नाम दर्ज करवाकर सालाना खजाना आदाय करते हुए आजतक निर्विवाद रूप से भोगवती व दखलकारीणी हैं।

यह कि इस प्रकार प्रथम पक्ष का उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर निर्विवाद रूप से दखल कब्जा है और उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पूर्ण रूपेण दोश रहित पाक साफ और ऋण भार मुक्त है। उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर लेख्यकारी के अतिरिक्त और किसी का स्वमित्व हक दखल व कब्जा नहीं है, नही पूर्व में किसी से किसी भी प्रकार का कोई एकरारनामा किया गया है।

यह कि उपरोक्त वर्णित भूखण्ड के चारों ओर आवासीय क्षेत्र है एवं देवघर नगर निगम के द्वारा उपरोक्त वर्णित भूखण्ड आवासीय क्षेत्र घोषित किया गया है। उपरोक्त वर्णित भूखण्ड की प्रकृति बसौड़ी है। इसलिये प्रथम पक्ष उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के रूप में भवन का निर्माण कराना चाहते हैं।

Santosh Kumar Singh

Smt-Mala

यह कि प्रथम पक्ष उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत बनाकर विकसित करना चाहते हैं। किन्तु स्वयं निर्माण करने में असमर्थ होने के कारण द्वितीय पक्ष जो एक भवन निर्माता है, को इस एकरारनामा के द्वारा वह सभी शक्तियाँ प्रदान की जिसके द्वारा द्वितीय पक्ष उपरोक्त जमीन पर व्यवसायिक बहुमंजिला भवन बनाकर विकसित कर सकते हैं। इस एकरारनामा में प्रयुक्त शब्दों के अर्थ इस प्रकार होंगे:-

1. जमीन मालिक-प्रथम पक्ष एवं उनके उत्तराधिकारी, प्रशासक, निष्पादक एवं प्रतिनिधि समझे जायेंगे।
2. विकासकर्ता-द्वितीय पक्ष एवं उनके उत्तराधिकारी, प्रशासक, निष्पादक एवं प्रतिनिधि समझे जायेंगे।
3. उपरोक्त जमीन-उपरोक्त जमीन पर बनने वाले आवासीय बहुमंजिला इमारत या भवन जिसे देवघर नगर निगम के द्वारा स्वीकृत किये गये नक्शे के अनुसार बनाया जायेगा।
4. जमीन मालिक का हिस्सा-उपरोक्त जमीन पर बनने वाले आवासीय बहुमंजिला इमारत या भवन के कुल निर्मित क्षेत्र में से 46 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र प्रथम पक्ष का होगा।
5. विकासकर्ता का हिस्सा- उपरोक्त जमीन पर बनने वाले आवासीय बहुमंजिला इमारत या भवन के कुल निर्मित क्षेत्र में से 54 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र विकासकर्ता का होगा।
6. पार्किंग क्षेत्र-ढके हुए निर्मित संरक्षित क्षेत्र से होगा जिसे कार अथवा अन्य वाहन खड़े करने के लिये उपयोग में लालया जायेगा एवं जमीन मालिक को 46 प्रतिशत एवं विकासकर्ता को 54 प्रतिशत का हिस्सा होगा।
7. सामान्य क्षेत्र-आवासीय बहुमंजिला इमारत या मकान के निर्मित क्षेत्र के सीढ़ी रास्ता, लिफ्ट, गैलेरी पम्प रूप टयुबवेल, पानी की टंकी, सार्वजनिक उपकर्म, साधन एवं सुविधाओं इत्यादि से है।
8. सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र-व्यवसायिक बहुमंजिला इमारत या मकान के कुल निर्मित क्षेत्र जिससे दीवाल, बालकॉनी, बरामदा, सीढ़ीयाँ, चौकीदार का कमरा, जेनरेटर रुम इत्यादि से है।
9. प्राकृतिक आपदा-से तात्पर्य बाढ़, भूकम्प, तुफान, महामारी, दंगा, युद्ध, हड़ताल व आपातकाल इत्यादि से है।

Dantol Vemur
Smt Malla

यह कि जमीन मालिक ने इस एकरारनामा के निष्पादन के तत्काल प्रभाव से विकासकर्ता को अपनी उपरोक्त जमीन पर शांतिपूर्वक दखल दिया एवं उसपर विकासकर्ता को निम्न प्रकार से विकास कर उसपर आवासीय बहुमंजिला इमारत या भवन बनाने के लिये अधिकृत किया एवं प्रथम पक्ष के प्रस्ताव को मानकर द्वितीय पक्ष उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर आवासीय बहुमंजिला इमारत बिसिकत करने हेतु निम्नलिखित पर तैयार हुए—
1. यह कि द्वितीय पक्ष अनुसूची "क" में दर्शाये गये भूखण्ड पर आवासीय बहुमंजिला इमारत या भवन बनवाने की इच्छा रखते हैं एवं अनुसूची "क" में दर्शाये गये भूखण्ड के कीमत के बदले आवासीय क्षेत्र में नवनिर्मित बहुमंजिला इमारत/भवन में बना हुआ कुल निर्मित एवं अनिर्मित क्षेत्र में से 46 प्रतिशत सुपर बिल्टप एरिया नवनिर्मित बहुमंजिला व्यवसायिक इमारत में से प्रथम पक्ष प्राप्त करेंगे। द्वितीय पक्ष भी इसी अनुपात यानि 54 प्रतिशत निर्मित एवं अनिर्मित क्षेत्र प्राप्त करेंगे।

2. कार्य अवधि—यह कि द्वितीय पक्ष तय समय सीमा एकरारनामा की तिथि से 6 माह के अन्दर नगर निगम से नक्शा पारित कराने के पश्चात 3 साल 6 माह के अन्दर निर्माण कार्य पुरा करेंगे, यदि तब भी कुछ कार्य बच जाता है तो कार्य की गति को देखते हुए 6 माह की अवधि बढ़ाया जा सकेगा और उसके बाद बढ़ाई गयी अवधि के लिये द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता), प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को 2/- दो रुपये प्रति वर्गफीट की दर से बचे हुए भाग का भाड़ा के रूप में प्रतिमाह भुगतान करेंगे।

3. यह कि विकासकर्ता भवन निर्माण के लिये उच्च कोटि की सामग्री का इस्तेमाल करेंगे जिसका विवरण सुची "ग" में दिया जा रहा है। लेख्यधारी स्वविवेक से और अधिक खर्च कर और अधिक गुणवत्ता ला सकते हैं।

4. यह कि प्रथम पक्ष, विकासकर्ता को आश्वासन देते हैं कि विकासकर्ता को जब भी उक्त जमीन के दखल या हक दावे से संबंधित किसी प्रकार का कोई स्थानीय या कानूनी अड़चन आवे तो उन्हें उसे निपटने में पूरा सहयोग करेंगे, जिससे विकासकर्ता को उपरोक्त जमीन पर शांति पूर्वक नये बहुमंजिला इमारत/भवन के निर्माण में किसी प्रकार का बाधा या अड़चन न आवे।

5. यह कि प्रथम पक्ष, विकासकर्ता को यह भी आश्वासन देते हैं कि उपरोक्त जमीन के बावत उन्होंने किसी अन्य पक्ष से किसी प्रकार का कोई एकरारनामा न तो किया है और न ही इस एकरारनामा के वैध रहते किसी अन्य से कोई सौदा या एकरारनामा करेंगे।

Dantol Kumar Singh
Smt Mala

उत्तर-पब्लिक रोड।

दक्षिण-चकाई रोड जो वर्तमान में के. एन. बाजोरिया पथ के नाम से जाना जाता है।

पुरब-गणेश चन्द्र सेन की जमीन व मकान वर्तमान में लेख्यकारी की जमीन।

पश्चिम-ए. भी. भीला नामक मकान।

अनुसूची "ख" (प्रथम पक्ष का हिस्सा)

क. यह कि आच्छादित/पक्का और ढका निर्मित क्षेत्र का 46 प्रतिशत बहुमंजिला आवासीय इमारत या भवन में प्रथम पक्ष का होगा जिसका चयन आपसी सहमति अनुसार प्रस्तावित नक्शा तैयार कर नगर निगम देवघर से पारित होने के बाद प्रथम पक्ष प्राप्त करेंगे।

ख. यह कि गाड़ी पार्किंग की व्यवस्था प्रस्तावित आवासीय भवन के भू-तल में या अयंत्र जहाँ कहीं भी की जायेगी कि अनुसूची "क" में वर्णित है। यह पार्किंग की व्यवस्था ढके और खुले/आच्छादित एवं अनाच्छादित दोनों में होगी। जहाँ कहीं भी पार्किंग हो उसमें पार्किंग का हिस्सा 46 प्रतिशत प्रथम पक्ष का रहेगा। यह पार्किंग विशेष रूप से कार एवं अन्य छोटे वाहन के लिये होगा।

ग. द्वितीय पक्ष भी समान रूप से 54 प्रतिशत के हकदार होंगे।

घ. सबसे उपरी तल पर यदि द्वितीय पक्ष और अधिक तल बनाने की स्वीकृति प्राप्त कर सकेंगे तो उसमें बनाये गये आच्छादित क्षेत्र पर प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष का उक्त अनुपात में यानि 46 : 54 प्रतिशत का हिस्सा होगा।

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. पार्सलिंग स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार पेस्ट कंट्रोल ट्रिटमेंट के साथ।
2. स्ट्रक्चर- सिविल पार्क-आर. सी. सी. फ्रेम स्ट्रक्चर 1: 2: 3 लाल ईट (चिमनी) का काम बेहतरीन, सिमेन्ट मसाले 1:6 (ACC/Lafarge/Jaypee/Ultratech/
3. प्लास्टर एवं फ्लोरिंग- 6mm (1:6) Brick work पर और 1:6 R.C.C सर्फस पर एवं सर्वोत्तम क्वालिटी का भर्टीफाईड टाईल्स फ्लोर पर।
4. छड़-टी.एम.टी. आई एस. आई मार्का (टाटा, जिंदल, सेल) नामी कम्पनी का।
5. दरवाजा-मोड्यूलर या मोल्डेट फ्लोर डोर 32mm मोटा प्राईमर और हार्ड एवं दो कोर्ट रंग के साथ।
6. खिड़की-तीन ट्रैक एल्युमिनियम (हैवी क्वालिटी) फ्रेम एवं तीन स्लाईडिंग पैनल एवं डिजाईलन ग्रील के साथ न्यूनतम साईज (2x1)

Sanjay Kumar Singh
SMT M.A.

7. बाथरूम सिरामिक- ग्लेज्ड टाइल्स 7 फीट उँचाई तक, झरना वाशबेसिन एवं ठंडा गर्म पानी नल की व्यवस्था के साथ (गिजर लगाने का प्रावधान)
8. किचन-वर्किंग प्लेटफार्म में काला ग्रेनाईट पत्थर, डैडो ग्लेज्ड टाइल्स स्टेनलेस स्टील सिंक एवं 2 फीट उँचाई के साथ।
9. इलेक्ट्रीकल्स-कान्सिल्ड पी. वी. सी. कॉपर कसॅन्डयू वायरिंग स्टेनडर्ड फिटिंग स्वीच शॉक प्रूफ, तीन बेडरूम हॉल एवं किचन के साथ अलग-अलग।
10. प्लाबिंग एवं सेनेटरी-जी.आई./मोटा पी. वी. सी. पाईप हिन्दवेयर रंगीन फिटिंग एवं जगुआर/मार्क नल सभी जगह बाथरूम किचन एवं वाश बॅसिन में।
11. फिनिशिंग-सभी अन्दर की दिवार एवं सिलिंग में वालपुटटी फिनिश और बाहर के स्पेस के लिए सिमेन्ट के उपर बेसमेन्ट होगा।
12. कॉमन- कॉमन टी0 वी0 एंटीना कनेक्शन हर फ्लैट में एक दो जगह हॉल एवं मास्टर बेडरूम में।
13. जल पूर्ति-चौबीस घंटे जल आपूर्ति अपने बोरिंग एवं उपरी टैंक से।
14. जेनरेटर-जेनरेटर सुविधा कॉमन कार्य के लिए।
15. टेलीफोन-टेलिफोन प्वाईट भी हर फ्लैट में होगा।
16. लिफ्ट- लिफ्ट 6 पैसजर का प्रत्येक इमारत में एक लिफ्ट।
17. विद्युत आपूर्ति-विद्युत आपूर्ति के लिये जरूरत के अनुसार अलग से अपना ट्रान्सफरमर लगेगा।
18. सिवरेज एवं वाटर हारवेस्टिंग- उचित व्यवस्था की जायेगी।
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।

Santosh Kumar Singh
Smt Mala

आज दिनांक / / ईस्वी को प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को इस एकरारनामा वास्ते भवन निर्माण सह बिक्री की शर्तों को पढ़ा 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,

गवाहों का हस्ताक्षर

कुमार इंद्र

श. निरखर इंद्र कु. सिंह

माता निवास नगर

नि. १०५ गौडाम जसीडीह
देवघर

परमेश्वर मंडल

श/० रामभु नाथ मंडल

(जामिना मिक्सन) जलमाता

जो. ०० सतलुगा, देवघर हाया ॥

943119422

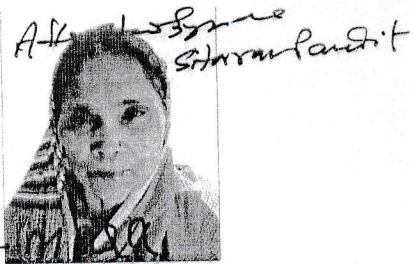
Smt Mala

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Santosh Kumar Singh
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

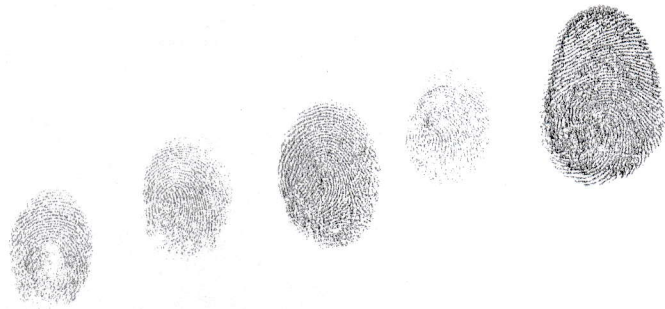
प्रथम पक्ष का छायाचित्र, हस्ताक्षर व टीप निशान-

Santosh Kumar Singh
Smt + Mala

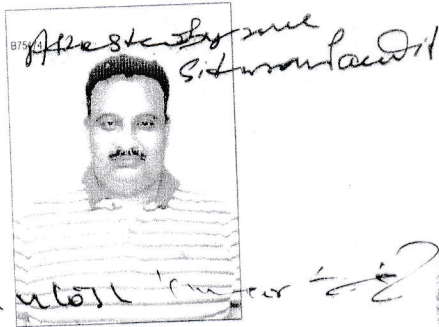


Smt + Mala

Smt + Mala



द्वितीय पक्ष का छायाचित्र, हस्ताक्षर व टीप निशान-



Santosh Kumar Singh



Santosh Kumar Singh

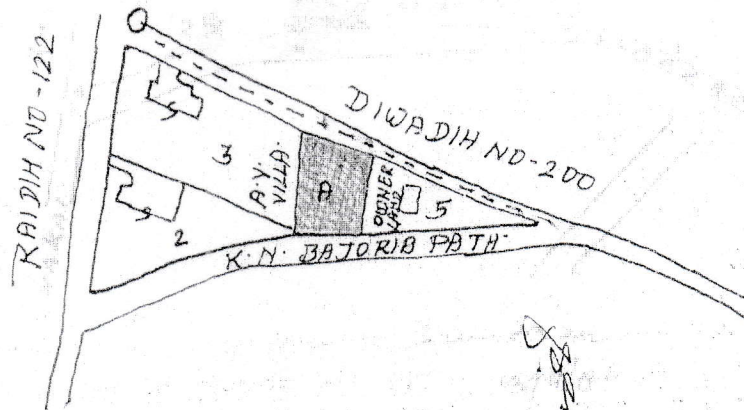
दस्तावेज पढ़कर फरीकैन को सुना व समझा दिया तथा प्रमाणित किया जाता है कि प्रत्येक व्यक्ति जिनका छायाचित्र दस्तावेज में लगा है, के बाँये हाथ के अंगूठियों के निशान मेरे द्वारा लिये गये हैं
डीड रायटर देवघर, दिनांक 29.07.2021

सीताराम पंडित

L.N. 37(5) 1982

PLAN OF LAND UNDER MOUZA:- BASUWADIH NO-198 WITHIN DEOGHAR
NAGAR NIGAM WARD NO-2 , SETTLEMENT JAMABANDI NO- 29/6⁶⁵ PRESENT
JAMABANDI NO- 2923/ (29/6³⁹) & REGISTER II JAMABANDI NO- 29/6 2923
PART OF PLOT NO- 5 PART OF TOWN PLAN PLOT NO- 586 & 587
AREA:-26136 sqft. ic 60 Decimal SHOWN IN RED COLOUR BELONGS TO Smt.
MALA D/O SHITAL PRASAD SINGH W/O NIRUPENDRA KUMAR SINGH & NOW
DEVELOPMENT AGREEMENT IN FAVOUR OF SRI SANTOSH KUMAR SINGH
S/O SRI BIMAL KANT SINGH OF HOUSE NO- 661 K BHAGALPUR ROAD,
INFRONT OF BOYS HIGH SCHOOL GODDA, P.O.P.S- & DIST- GODDA,
JHARKHAND.

SCALE:- 1" = 1 MILE.



Done by
Smt. Mala
D/O Shital Prasad Singh

Traced by
MK/K
+