I - 8755/24

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

পশ্চিমবঙ্গ पश्चिम बंगाल WEST BENGAL 01 212602237/24 L 566650

ডেভলপমেন্ট/যৌথ উদ্যোগের চুক্তিপত্র ঃ-

Certified that the document is admitted to registration. The Signature sheet and the endorsement sheets attached with this document are the part of this document.

Asmandal

Addl. District Sub-Registrar
Baruipur, South 24 Parganas

03 OCT 2024

Simadri Biswas
Tarun Roychowdhury
Ketabull Sekh

প্রথম পক্ষ (মালিক) ঃ

শ্রী সীমাদ্রি বিশ্বাস, PAN - ADNPB5370Q

EPIC NO. - JTK2482198

মোবাইল নং - ৭৮৯০৯৩৮৭০৩

আধার নং - ৪৮৬২ ২৩০৭ ৫৫০২

পিতা - মৃত দীপ্তেন্দ্র কুমার বিশ্বাস

জাতি - ভারতীয় হিন্দু, পেশা - অবসরপ্রাপ্ত শিক্ষক

সাং - সুবুদ্ধিপুর মিডল রোড, ওয়ার্ড নং ১, পোঃ ও থানা - বারুইপুর

জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগনা, কোলকাতা - ৭০০১৪৪।

Simanti Biswas
Tarun Roychowdhury
Ketabul Sekh

দ্বিতীয় পক্ষ (ডেভলপার) ঃ

"একাক্ষ গ্রুপ অফ কন্সট্রাকশানস", PAN - AALFE4905B, রেজিষ্টার্ড অফিস- বারুইপুর উকিল পাড়া, ওয়ার্ড নং ৩, পোঃ ও থানা - বারুইপুর, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগনা, কোলকাতা - ৭০০১৪৪, উক্ত কোম্পানির পক্ষে অংশীদারদ্বয় -

১) তরুন রায়চৌধুরী, PAN - AHZPR7014F, EPIC NO. - WB/18/104/294447, মোবাইল নং - ৯৮৩০০৪০৪৬২, আধার নং - ৩০৮১ ০৮৫৩ ৯৩০২, পিতা - মৃত সর্বজিত রায়চৌধুরী, জাতি - ভারতীয় হিন্দু, পেশা - ব্যবসা, সাং - ১১২ উকিল পাড়া, পোঃ ও থানা - বারুইপুর, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগনা, কোলকাতা - ৭০০১৪৪,

২) কেতাবুল সেখ, PAN - FTMPS3067P, EPIC NO. - TYK2769594, মোবাইল নং - ৯১২৩০৩৪৫৩০, আধার নং - ৯২৪৩ ৬৫০৭ ৮৩১৬, পিতা - সাহাবুদ্দিন সেখ, জাতি - ভারতীয় মুসলমান, পেশা - ব্যবসা, সাং - মুসলমান পাড়া, পোঃ - মদারাট, থানা - বারুইপুর, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগনা, পিন - ৭৪৩৬১০।

কস্য শুভ (জি+৪) তল রেসিডেন্সিয়াল ফ্ল্যাট/ভূমিস্থ দোকান ও গ্যারেজ নির্মানের যৌথ উদ্যোগের চুক্তিপত্র মিদং কার্য্যাঞ্চাগে ঃ

জেলা দক্ষিণ ২৪ পরগনা, থানা ও এ্যাঃ ডিঃ এসঃ আরঃ অফিস বারুইপুরের এলাকাধীন, পরগনা মেদনমল্ল, বারুইপুর পৌরসভার ১ নং ওয়ার্ডের অর্ন্তগত, ৪৪৫/সি নং হোল্ডিং ভুক্ত, সুবুদ্ধিপুর মিডল রোড সংলগ্ন, জে.এল. ৩২ নং, মৌজা সুবুদ্ধিপুর অবস্থিত খতিয়ান ৫০৪ নং, এল.আর. খতিয়ান ৪৩৬৫ নং ভুক্ত, আর.এস. ও এল.আর. ১৮৩ নং দাগে বাগান বর্তমানে বাস্তু উপযোগী ৪৮ শতকের মধ্যে অত্র ডেভলপমেন্ট চুক্তিপত্রের সঙ্গীয় নক্সায় লাল রং রেখা দ্বারা পরিবেষ্টিত ও ইংরাজী 'বি' মার্কা প্লট দ্বারা চিহ্নিত ০৪ কাঠা ০৪ ছটাক ১০ বর্গফুট বা কমবেশী ০৭ শতক জমিজমা মায় যাবতীয় ইজমেন্ট রাইট সহ অত্র যৌথ উদ্যোগের / ডেভলপমেন্ট চুক্তিপত্রের বিষয়ী ভুক্ত সম্পত্তি হইতেছে।

Simadri Biswas
Tarun Roychowdhury
Ketabul Sekh

উক্ত ও নিম্ন 'ক' তপশীল বর্নিত দাগের সমুদয় জমিজমা যাহা ঊষামতী দাসী মহাশয়ার বহুকালের স্বত্ব দখলীয় ও নিজ নাম বরাবর চূড়ান্ত রূপে রেকর্ড লিপিবদ্ধ হইয়া ভোগদখলকারিনী থাকাবস্থায় তাহার নগদ অর্থের বিশেষ প্রয়োজনে বিক্রয় করিবার প্রস্তাব করিলে বিগত ইংরাজী ২৩/০২/১৯৫৯ তারিখে বারুইপুর সাবরেজিষ্ট্রী অফিস হইতে রেজিষ্ট্রীকৃত ১৩০৮ নং এককেতা সাফ কোবলা দলিল মূলে অত্র প্রথম পক্ষ মালিক আমার পিতা দীপ্তেন্দ্র কুমার বিশ্বাস ও তাহার সহোদর ভ্রাতা জীতেন্দ্র কুমার বিশ্বাস মহাশয়দ্বয় একযোগে সমতুল্যাংশে খরিদ করিয়া এজমালে ভোগদখলীকার থাকাবস্থায় উক্ত জীতেন্দ্র কুমার বিশ্বাস মহাশয় তাহার অর্দ্ধাংশে প্রাপ্ত জমিজমা তিনি বিক্রয় করিবার প্রস্তাব করিলে বিগত ইংরাজী ১৪/০৮/১৯৬৪ তারিখে বারুইপুর সাবরেজিষ্ট্রী অফিস হইতে রেজিষ্ট্রীকৃত ৭৯৩০ নং সাফ কোবালা দলিল মূলে উপরোক্ত দীপ্তেন্দ্র কুমার বিশ্বাস মহাশয় খরিদ করেন। অর্থাৎ উক্ত দাগে অত্র প্রথম পক্ষ মালিক আমার পিতা দীপ্তেন্দ্র কুমার বিশ্বাস মহাশয় উক্ত ষোল আনা জমিজমা সুসম্পন্ন রূপে প্রাপ্ত হইয়া নিজ নাম বরাবর সরকারী খাজনা করাদি আদায় দান পূর্বক ভোগদখলীকার থাকেন।

অতঃপর উক্ত দীপ্তেন্দ্র কুমার বিশ্বাস মহাশয় তিনি তাহার প্রাপ্তাংশ জমিজমাতে স্বত্বীয় ও ভোগদখলীকার থাকাবস্থায় তিনি বিগত ইংরাজী ০৪/০১/১৯৮৪ তারিখে বারুইপুর সাবরেজিষ্ট্রী অফিস হইতে রেজিষ্ট্রীকৃত ১ নং বহির ৬১ নং ভল্যুমে ৪৮ নং হইতে ৫৩ নং পাতায় লিপিবদ্ধ ৬৭ নং দানপত্র দলিল মূলে অত্র প্রথম পক্ষ মালিক সীমাদ্রি বিশ্বাসকে দান করিয়া দখল ও স্বত্বত্যাগী হয়েন।

অতঃপর অত্র প্রথম পক্ষ মালিক সীমাদ্রি বিশ্বাস আমি আমার পিতার নিকট হইতে উপরোক্ত দানপত্র দলিল মূলে নিম্ন 'ক' তপশীল বর্নিত জমিজমা প্রাপ্ত হইয়া নিজ নাম বরাবর সরকারী খাজনা করাদি ও ট্যাক্সাদি আদায় দান পূর্বক ভোগদখলীকার থাকাবস্থায়

Simadri Biswas Tarun Roychowdhury Ketabul Sekh

তৎদৃষ্টান্তে এল.আর. রেকর্ডে আমার নিজ নাম বরাবর এল.আর. ৪৩৬৫ নং খতিয়ানে সীমাদ্রী বিশ্বাস, পিতা দীপেন্দ্র কুমার বিশ্বাস নাম রূপে রেকর্ড লিপিবদ্ধ হইয়া প্রকাশিত ও প্রচারিত হয়।

এইরূপে উক্ত সম্পত্তি অত্র প্রথম পক্ষ মালিক আমি প্রাপ্ত হইয়া অদ্যাবধি অন্যের বিনা সংশ্রবে খাসে ভোগবান ও দখলীকার আছি।

এক্ষনে নিম্ন তপশীলে বর্নিত সংশ্লিষ্ট জমির উপ্পরে প্রথম পক্ষ বহুতল (জি+৪) তল গৃহাদি নির্মান / ডেভলপমেন্ট করিবার প্রকল্প লয়েন। কিন্তু প্রথম পক্ষের আর্থিক সঙ্গতি ও অভিজ্ঞতা না থাকায় এবং দ্বিতীয় পক্ষ ডেভলপমেন্ট করিবার ইচ্ছা প্রকাশ করায় দ্বিতীয় পক্ষকে যৌথ উদ্যোগে বহুতল (জি+৪) তল ডেভলপমেন্ট করিবার জন্য নিম্নে শর্তাবলীর ৫ নম্বর পয়েন্টে বিবৃত দুই পক্ষের যৌথ খরচাদি ব্যতিত বাকি সমুদয় মূলধন বিনিয়োগ ও অন্যান্য সমস্ত খরচাদি এবং সময় প্রভৃতি দ্বিতীয় পক্ষ ব্যয় করিবে এই আলোচনান্তে এবং দ্বিতীয় পক্ষ রাজি হওয়ায় অদ্যকার তারিখে উভয় পক্ষ অত্র জয়েন্ট ভেঞ্চার এগ্রিমেন্ট নিম্নলিখিত শর্তাদি পড়িয়া সম্যক রূপে অবগত হইয়া ও মানিয়া লইয়া উভয় পক্ষ শর্ত প্রদান করিলাম ও মানিয়া লইলাম।

-ঃ শর্ত যথা ঃ-

১) অত্র চুক্তিপত্রের প্রথম পক্ষ জমির রায়ত (মালিক) বলিয়া গন্য হইবেন এবং দ্বিতীয় পক্ষ ডেভলপার হিসাবে গন্য হইবেন।

২) অত্র চুক্তিপত্র মূলে প্রথম পক্ষ দ্বিতীয় পক্ষকে (ক) তপশীল বর্নিত সম্পত্তির পজেশান ডেলিভারি করিলেন ডেভলপিং কার্য্য সম্পাদন করিবার জন্য।

Simki Bibi
Tanu Ankar?
Ketabul Sekh

৩) দ্বিতীয় পক্ষ জমির বাস্তু কনভারশান, সয়েল টেস্ট করিয়া নিজ খরচে ইঞ্জিনিয়ার দ্বারা বিল্ডিং নক্সা প্রস্তুত করিয়া তাহা অনুমোদনের জন্য স্থানীয় পৌরসভা, জেলা পরিষদ বা আইন মোতাবেক যে কোন সরকারী সংস্থায় পেশ করিবেন এবং অনুমোদন লইবেন।

৪) বিল্ডিং নক্সা অনুমোদিত হইলে দ্বিতীয় পক্ষ সেই নক্সা অনুসারে (জি+৪) তল রেসিডেন্সিয়াল বিল্ডিং এবং ভূমিস্থ দোকান ও গ্যারেজ সহ বিল্ডিং নির্মান করিবেন।

৫) উক্ত সম্পত্তিতে বিল্ডিং নির্মানের জন্য শুধুমাত্র এই খরচগুলি উভয় পক্ষ সমতুল্যাংশে বা সমপরিমানে ব্যয় করিবেন প্রস্তাবিত জমি বাস্তু কনভারশনের খরচ, সয়েল টেস্ট করিবার খরচ, বিল্ডিং নির্মানের জন্য প্ল্যান অনুমোদনের খরচ, পৌরসভার যাবতীয় ট্যাক্সাদি প্রদানের খরচ এবং (জি+৪) তল বিল্ডিং-এর প্ল্যানের প্রয়োজনীয় পরিবর্তন বা পরিবর্দ্ধন সাপেক্ষে অনুমোদন লইবার খরচ। ডেভলপমেন্টের বাকি সমুদয় খরচ দ্বিতীয় পক্ষের।

৬) চুক্তিতে বর্নিত ডেভলপিং কার্য্যের সঙ্গে যুক্ত দরখাস্ত, নক্সা বা অন্যান্য প্রয়োজনীয় কাগজপত্রাদিতে দস্তখতের (সই) প্রয়োজন হইলে প্রথম পক্ষ তাহা করিয়া দিবেন।

৭) প্রথম পক্ষ প্রস্তাবিত জমি (ক তপশীল) সংক্রান্ত আসল বা সার্টিফায়েড কপি দ্বিতীয় পক্ষকে প্রদান করিবেন। দ্বিতীয় পক্ষ কাগজপত্রাদি পাইলে তৎবাবদ প্রথম পক্ষের নাম বরাবর রশিদ করিয়া দিবেন। প্রথম পক্ষের যদি কোন স্থানে ঐসকল অরিজিন্যাল কাগজপত্রাদি দেখাইবার প্রয়োজন হয় তাহা হইলে দ্বিতীয় পক্ষ তাহা দর্শাইবেন।

৮) প্রথম পক্ষ নিজ বা তাহার উত্তরাধিকারী ও স্থলাভিষিক্তগন প্রস্তাবিত সঠিক নির্মান কার্য্যে কোন প্রকার বাধা বা প্রতিবন্ধকতার সৃষ্টি করিতে পারিবেন না। করিলেও তাহা সর্ব্বস্থানে ও সর্ব্ব আদালতে আপত্তি ও দাবি নামঞ্জুর হইবে।

Simki Begum Tarun Roychowdhury Ketabul Sekh

৯) দ্বিতীয় পক্ষ অত্র চুক্তিপত্র বলে প্রস্তাবিত জমিকে (ক তপশীল) মর্টগেজ বা বন্ধক রাখিয়া ঋণ গ্রহণ করিতে পারিবেন না। কিন্তু কোন ফ্ল্যাট/গৃহাদি/দোকান ক্রেতা উক্ত সম্পত্তি ক্রয়ের জন্য প্রথামাফিক লোন লইতে চান তাহা হইলে প্রথম পক্ষ (মালিক) বা তাহার ওয়ারিশান কোনরূপ কোন বাধা, প্রতিবন্ধকতার সৃষ্টি করিতে পারিবেন না।

১০) দ্বিতীয় পক্ষ জয়েন্ট ভেঞ্চার লিখিত ও পঠিত অন্তে স্বীকৃত হইয়াছেন যে, প্রথম পক্ষ (ক) তপশীল বর্নিত সম্পত্তির উপরিস্থিত ফাইনাল অনুমোদিত প্ল্যান অনুযায়ী নির্মিত গৃহাদির মধ্যে টোটাল ফ্ল্যাট এরিয়া, ভূমিস্থ দোকান ও গ্যারেজ মিলাইয়া ৪৭% (সাতচল্লিশ) শতাংশ যাহা (খ) তপশীলে বর্নিত রহিল মায় তৎসহ (ক) তপশীল বর্নিত জমির হারাহারি অবিভক্ত সমানুপাতিক অংশ ও অন্যান্য যৌথস্থানে যৌথ ভোগদখলের সুযোগ সুবিধা যাহা (খ) তপশীলে বর্নিত হইল, তাহা অত্র প্রথম পক্ষ (মালিক) প্রাপ্ত হইবেন।

১১) অত্র প্রথম পক্ষ দ্বিতীয় পক্ষের অনুকূলে নির্মান কার্য্যের জন্য এবং দ্বিতীয় পক্ষের এ্যালোকেশন সম্পত্তি বিক্রয় বা হস্তান্তরের জন্য রেজিষ্ট্রীকৃত আমমোক্তারনামা (Power of Attorney) দ্বিতীয় পক্ষের নাম বরাবর সম্পাদন করিয়া দিবেন। উক্ত আমমোক্তারনামা পত্রদ্বারা দ্বিতীয় পক্ষ তাহার এ্যালোকেশনের অংশ তৃতীয় ক্রয়েচ্ছুক ব্যক্তিগনকে হস্তান্তর করিবার পূর্বে বাতিল করা যাইবে না।

১২) দ্বিতীয় পক্ষের এ্যালোকেশান ৫৩% (তিপান্ন) শতাংশ যাহা (গ) তপশীলে বর্নিত রহিল মায় তৎসহ (ক) তপশীল বর্নিত জমির হারাহারি অবিভক্ত সমানুপাতিক অংশ ও অন্যান্য যৌথস্থানে যৌথ ভোগদখলের সুযোগ সুবিধা।

১৩) দ্বিতীয় পক্ষ প্রথম পক্ষের এ্যালোকেশন বুঝাইয়া পজেশান দেওয়ার পূর্বে উক্ত ফ্ল্যাট, দোকান ইত্যাদির সাটার লাগাইয়া দেবেন এবং শুধুমাত্র গ্রিল রঙ হইবে। তাহার পর নিজ এ্যালোকেশন বিক্রয় করিবেন।

Smriti Bhim
Tarun Roychowdhury
Ketabull Sekh

১৪) প্রথম পক্ষ বা দ্বিতীয় পক্ষ কেহই তাহার এ্যালোকেশনের কোন অংশ কোন অহিন্দু ব্যক্তিকে বিক্রয়, হস্তান্তর লিজ ইত্যাদি দিতে পারিবেন না।

১৫) বিল্ডিং-এর ছাদে কোন টাওয়ার বসানো যাইবে না। ইহাতে ছাদ বাগান বা ফুল বাগান করা যাইবে না।

১৬) বিল্ডিং নির্মান কার্য্যের সময়সীমা বিল্ডিং নক্সা অনুমোদনের পর ৩৬ (ছত্রিশ) মাসের মধ্যে দ্বিতীয় পক্ষ সম্পন্ন করিবেন এবং পুরসভা হইতে কমপ্লিশন সার্টিফিকেট লইবেন (C.C.)। যদি কোন ভূমিকম্প, বন্যা, প্রাকৃতিক দুর্যোগ, যুদ্ধ, মহামারী সৃষ্টি হয় বা উক্ত সম্পত্তি লইয়া কেহ কখনো বা অপর কোন তৃতীয় ব্যক্তি গন্ডগোল করিয়া বিল্ডিং নির্মান কার্য্য বন্ধ করিয়া দেয় তবে যতদিন বন্ধ বা স্থগিত থাকিবে ততদিন বিল্ডিং নির্মানের সময়সীমাও বৃদ্ধিত হইবে।

১৭) দ্বিতীয় পক্ষের এ্যালোকেশানে ৫৩% (তিপান্ন) শতাংশ যাহা (গ) তপশীলে বর্ণিত রহিল মায় তৎসহ (ক) তপশীল বর্নিত জমির হারাহারি অবিভক্ত সমানুপাতিক অংশ ও অন্যান্য যৌথ স্থানে যৌথ ভোগদখলের সুযোগ সুবিধা যাহা (ঘ) তপশীলে বর্নিত হইল; তাহা অত্র দ্বিতীয় পক্ষ (ডেভলপার) প্রাপ্ত হইবেন।

১৮) দ্বিতীয় পক্ষ ডেভলপার তাহার নিজ দায়িত্বে প্রস্তাবিত (জি+৪) তল বিল্ডিং নক্সা প্রস্তুত বা তাহার প্রয়োজনীয় পরিবর্তন বা পরিবর্দ্ধন সাপেক্ষে অনুমোদন লইবেন। এতদ্ সংক্রান্ত দরখাস্ত নক্সা বা অন্যান্য যে কোন প্রকার কাগজপত্রাদিতে সহি সাবুদের প্রয়োজন হয় তাহা হইলে প্রথম পক্ষ তাহা করিতে সম্মত রহিলেন।

১৯) প্রথম পক্ষ/মালিক স্বীকার ও ঘোষনা করিলেন (ক) তপশীল বর্নিত সম্পত্তি সম্পূর্ন নির্দায়, নির্দোষ পরিস্কার খাস দখলিয় সম্পত্তি হইতেছে। উক্ত সম্পত্তি লইয়া কোন মামলা মোকর্দ্দমা নাই বা আদালত কর্ত্তৃক কোন নিলাম বা ক্রোক হয় নাই বা দেনার দায়ে কোথাও আবদ্ধ নাই বা সরকার কর্ত্তৃক কোন এ্যাকুইজিশান বা রিকুইজিশান হয় নাই বা সরকারী ভেষ্ট নহে।

Simulki Bibi
Tarun Ruplal
Ketabull Sekh

২০) দ্বিতীয় পক্ষ ডেভলপার নির্ম্মান কার্য্যে তাহার পছন্দমত লোকজন নিয়োগ করিয়া বিল্ডিং নির্ম্মান কার্য্যাদি করিবেন।

২১) দ্বিতীয় পক্ষ তাহার এ্যালোকেশানের ফ্ল্যাট বা অংশ বাবদ সম্পত্তি হস্তান্তর করিবার জন্য ইচ্ছুক খরিদ্দারগনের নিকট হইতে বুকিং মানি বা অগ্রিম লইতে পারিবেন।

২২) বিল্ডিং নির্ম্মান কার্য্যকালে যদি কোন হানি ঘটে তাহা হইলে তাহার জন্য প্রথম পক্ষ কোন মতেই দায়ী থাকিবে না।

২৩) উক্ত বিল্ডিং সরকারী আইন মোতাবেক অনুমোদিত বিল্ডিং নক্সা অনুযায়ী যদৃচ্ছা বহুতল বিল্ডিং নির্ম্মাণ করিতে পারিবেন।

২৪) উক্ত সম্পত্তিতে বিল্ডিং নিমার্ণের সময়কালে ডেভলপার তাহাদের ঘোষনা মোতাবেক সমস্ত উন্নত মানের দ্রব্যাদি ব্যবহার করিবে।

২৫) অত্র ডেভলপমেন্ট চুক্তিপত্র এবং ডেভলপারের এ্যালোকেশান পাওয়ার অফ এ্যাটর্নি দ্বিতীয় পক্ষের খরচায় অত্র প্রথম পক্ষ মালিক অদ্যকার তারিখ হইতে আগামী ০৩ (তিন) মাসের মধ্যে রেজিষ্ট্রী করিয়া দিতে বাধ্য থাকিবেন।

২৬) অত্র দ্বিতীয় পক্ষ (ডেভলপার) তাহার এ্যালোকেশান অন্যত্র বিক্রয় বা হস্তান্তর করিবার সময় মালিক পক্ষ ব্যতিত তাহারা তাহাদের ডেভলমেন্ট পাওয়ার-এর বলে অন্যত্র যদৃচ্ছা বিক্রয়, হস্তান্তর করিতে পারিবেন। কিন্তু যদি কোন খরিদ্দার তাহাদের খরিদা দলিলে মালিক পক্ষের সহি করিতে ইচ্ছুক হয়েন তাহা হইলে ডেভলপারের এ্যালোকেশান হইতে বিক্রীত সম্পত্তিতে অত্র প্রথম পক্ষ মালিক সহি করিয়া রেজিষ্ট্রী কার্য্যাদি সুসম্পূর্ণ করিতে বাধ্য থাকিবেন।

এতদর্থে সুস্থ শরীরে সরল অন্তঃকরনে এই চুক্তিপত্র পাঠ করিয়া চুক্তিপত্রের সকল মর্ম্ম বিশেষভাবে অবগত হইয়া স্বেচ্ছায় অন্যের বিনা অনুরোধে এই চুক্তিপত্র সহি সম্পাদন করিলাম। ইতি সন -

বাংলা ১৪৩১ সালের ১৬ই আশ্বিন, ইংরাজী - ০৩/১০/২০২৪ সাল।

Simanti Begum
Tarun Roychowdhury
Ketabul Sekh

ঃ "ক" তপশিল ঃ

জেলা দক্ষিণ ২৪ পরগণা থানা ও এ্যাঃ ডিঃ এসঃ আরঃ বারুইপুর এলাকাধিন পরগণা মেদনমল্ল, বারুইপুর পৌরসভার ১ নং ওয়ার্ডের অর্ন্তগত, ৪৪৫/সি নং হোল্ডিং ভুক্ত, সুবুদ্ধিপুর মিডল রোড সংলগ্ন, **মৌজা সুবুদ্ধিপুর** রায়ত স্বত্ব বিশিষ্ট মালিক পশ্চিমবঙ্গ সরকার পক্ষে দক্ষিণ ২৪ পরগনা জেলা কালেকটার বাহাদুরের অধিন একজমা ভুক্ত জমিজমার মধ্যে **০৪ কাঠা ০৪ ছটাক ১০ বর্গফুট বা কমবেশী ০৭ শতক** জমির বার্ষিক হারাহারি খাজনা বর্তমান সরকারী হারে প্রযোজ্য। জে.এল. নং ৩২, খতিয়ান ৫০৪ নং, এল.আর. খতিয়ান ৪৩৬৫ নং ভুক্ত-

আর.এস. ও এল.আর. ১৮৩ নং দাগে বাগান বর্তমানে বাস্তু উপযোগী ৪৮ শতকের মধ্যে অত্র ডেভলপমেন্ট চুক্তিপত্রের সঙ্গীয় নক্সায় লাল রং রেখা দ্বারা পরিবেষ্টিত ও ইংরাজী 'বি' মার্কা প্লট দ্বারা চিহ্নিত ০৪ কাঠা ০৪ ছটাক ১০ বর্গফুট বা কমবেশী ০৭ শতক জমিজমা মায় যাবতীয় ইজমেন্ট রাইট সহ অত্র যৌথ উদ্যোগের / ডেভলপমেন্ট চুক্তিপত্রের বিষয়ী ভুক্ত সম্পত্তি হইতেছে।

ঃ "খ" তপশীল মালিকের এ্যালোকেশান ঃ

(ক) তপশীল বর্নিত সম্পত্তির উপরিস্থিত পৌরসভা বা জেলা পরিষদ কর্তৃক বিল্ডিং ফাইনাল প্ল্যান স্যাংশান অনুযায়ী নির্ম্মিত (জি+৪) তল বিল্ডিং/গৃহাদির মধ্যে বিল্ড আপ এরিয়ার ৪৭% (সাতচল্লিশ) শতাংশ (যাহা গ্রাউন্ড ফ্লোরে বা একতলে - 'জি২' ও 'জি৫' মার্কা দুইটি দোকানঘর ও দুইটি গ্যারেজ, সেকেন্ড ফ্লোরে বা তৃতীয় তলে - সম্পূর্ণ অংশ, থার্ড ফ্লোরে বা চতুর্থ তলে - ফ্ল্যাট নং 'এ', ফোর্থ ফ্লোর বা পঞ্চম তলে - ফ্ল্যাট নং 'সি' প্রাপ্ত হইবেন)।

Simali Basin
Tarun Roychowdhury
Ketabul Sekh

ঃ "গ" তপশীল ডেভলপারের এ্যালোকেশান ঃ-

(ক) তপশীল বর্নিত সম্পত্তির উপরিস্থিত পৌরসভা বা জেলা পরিষদ কর্তৃক বিল্ডিং ফাইনাল প্ল্যান স্যাংশান অনুযায়ী নির্ম্মিত (জি+৪) তল বিল্ডিং/গৃহাদির মধ্যে বিল্ড-আপ এরিয়ার ৫৩% (তিপান্ন) শতাংশ (যাহা গ্রাউন্ড ফ্লোরে বা একতলে - 'জি১', 'জি৩', 'জি৪' ও 'জি৬' মার্কা চারটি দোকানঘর, ফার্স্ট ফ্লোর বা দ্বিতীয় তলে - সম্পূর্ণ অংশ, থার্ড ফ্লোরে বা চতুর্থ তলে - ফ্ল্যাট নং 'বি' ও 'সি'; ফোর্থ ফ্লোর বা পঞ্চম তলে - ফ্ল্যাট নং 'এ' ও 'বি' প্রাপ্ত হইবেন)।

ঃ "ঘ" তপশীল কমন সুযোগ সুবিধা ঃ-

১) (ক) তপশীল বর্নিত বিল্ডিং-এর মেন ওয়াল, পিলার, সকল বীম, মূল প্রবেশ দ্বার, সিঁড়ির জানালা, ড্রেন, নালা, পয়ঃপ্রণালী, টিউবওয়েল, জল উত্তোলনের নিমিত্ত মোটর পাম্প, বিল্ডিং সংলগ্ন পঞ্চায়েত, পঞ্চায়েত সমিতি, জেলা পরিষদ বা আইনত সরকারী যেকোন কার্য্যালয়ের নিয়ম অনুযায়ী খালি জায়গা পক্ষগন ও ফ্ল্যাট ওনারগন যৌথ ভোগদখল করিবেন।

২) বিল্ডিং-এর ছাদ, সিঁড়ি, সিঁড়ির ল্যান্ডিং, লিফট, সেপটিক ট্যাঙ্ক পাইপ লাইন, ড্রেনেজ, সুয়ারেজ, কমন ইলেকট্রিক লাইন, টেলিফোন লাইন, কেবল লাইন, ওভারহেড ট্যাঙ্ক ইত্যাদি যৌথ ভোগদখলের অধিকার। এইগুলো রক্ষনা-বেক্ষনের দায়িত্ব সবার উপর সমানভাবে প্রদান থাকিবে।

৩) এতদ্ব্যতীত অন্যান্য কমন সুযোগ সুবিধা ইজমেন্ট স্বত্বাদি অপরাপর ফ্ল্যাট ওনারদিগের সহিক ব্যবহার করিবার অধিকার সহ।

যাহা বিল্ডিং নির্মানের পরিচয় হইতেছে

বিল্ডিং ইঞ্জিনিয়ারের মতামত অনুযায়ী নির্মান হইবে, দ্বিতীয় পক্ষ তাহাকে নিযুক্ত করিবেন,

ক) কলম স্ট্রাকচার হইবে, আউট সাইড, পার্টিশান দেওয়াল, কিচেন, টয়লেট-এর পার্টিশান দেওয়াল ৮ ইঞ্চি, ৫ ইঞ্চি ও ৩ ইঞ্চি হইবে। ৬ ঃ ১ ভাগে গাঁথুনী প্লাস্টার হইবে।

স্টাকচার কাস্টিং - ১ ঃ ২ ঃ ৪ হইবে।

সিমেন্ট - আল্ট্রাটেক, অম্বুজা।

রড - জিন্দাল, রেশমি, ম্যাক্স, রুমটা।

মেঝে - টাইলস হইবে।

দরজা - মেনডোর কাঠের অন্যান্য গুলি কাঠের ফ্রেম প্লাইয়ের দরজা থাকিবে।

কেবলমাত্র প্রথম পক্ষের ফ্ল্যাটগুলির জন্য মেন ডোর, শালকাঠের ফ্রেম ও পাল্লা গামারের হইবে।

অন্যান্য দরজা - ৪ ইঞ্চি X ২½ ইঞ্চি থিক্ ফ্রেম হইবে। বাথরুম ফাইবার দরজা হইবে।

জানালা - এ্যালুমিনিয়াম স্লাইডিং গ্রীল - ৮ এম.এম. বা ১০ এম.এম. স্কোয়ার বার শ্যাম স্টীল-এর হইবে।

ইলেকট্রিক -

বেডরুম - ২টি লাইট পয়েন্ট, ১টি ফ্যান পয়েন্ট, ১টি প্ল্যাগ পয়েন্ট, ৫ এ্যাম্পিয়ার একটি টি.ভি. পয়েন্ট।

ডাইনিং - ১টি প্ল্যাগ পয়েন্ট ১৫ এ্যাম্পিয়ার, ২টি লাইট, ১টি ফ্যান, ১টি ফ্রিজ পয়েন্ট ও ইনভার্টার লাইন সব ঘরে থাকিবে।

বারান্দা - ১টি লাইট।

টয়লেট - ১টি প্ল্যাগ পয়েন্ট ৫ এ্যাম্পিয়ার, ১টি লাইট গিজার।

কিচেন - ১টি প্ল্যাগ পয়েন্ট ৫ এ্যাম্পিয়ার, ১টি লাইট।

ওয়াটার - সিনকা পয়েন্ট , টয়লেট, ২টি ট্যাপ পয়েন্ট, ১টি শাওয়ার পয়েন্ট ও গিজার পয়েন্ট হবে।

ডাইনিং - ১টি বেসিন পয়েন্ট।

খ) ফাউন্ডেশান, সুপার স্ট্রাকচার, কলম স্টাকচার দ্বিতীয় পক্ষ করিবেন, আউট সাইড দেওয়াল ৮ ইঞ্চি ব্রিক ওয়ার্ক হইবে, ভিতরের দেওয়াল ৫ ইঞ্চি ও ৩ ইঞ্চি ব্রিক ওয়ার্ক হইবে, রুফ কাস্টিং, ভিতরে-বাইরে প্ল্যাস্টার, ইনসাইড ওয়ালের পুট্টি হইবে, আউট সাইড ওয়ালের বেষ্ট কোয়ালিটির রং দ্বিতীয় পক্ষ ব্যবহার করিবেন।

গ) দরজা কাঠের ফ্রেম হইবে।

ঘ) বেস্ট কোয়ালিটির প্ল্যাম্বিং আউট সাইড ও ইনসাইডে হইবে।

ঙ) সাব মার্সিবেল পাম্প হইবে, ওভার হেড ট্যাঙ্ক, স্টিয়ার কেস, প্যারাপিঠ, লিফট, ড্রেনেজ ইনসাইড রোড/প্যাসেজ, বাউন্ডারী ওয়াল প্রভৃতি দ্বিতীয় পক্ষের খরচায় হইবে।

অত্র চুক্তিপত্র পাঠ করিয়া উভয় পক্ষ মর্ম্ম সম্যক রূপে অবগত হইলাম।

Simadri Biswas
Tarun Roychowdhury
Ketabul Sekh

মুসাবিদাকারক
মো: সুজাউদ্দিন বৈদ্য

মোঃ সুজাউদ্দিন বৈদ্য
সাং - পুরুষোত্তমপুর
লাইসেন্স নং - B.R.P/D.W-45.

কম্পিউটার টাইপকারক
পিন্টু সরকার

শ্রী পিন্টু সরকার, বারুইপুর।-

ইসাদি
১। Injamamul Mistry
S/o. Intiaz Mistry
Vill - Royakgachalia
P.S. - Bishnupur

২। রবিন সরদার
পিতা - মনসুর সরদার
[illegible]
পো: - মল্লারপুর
থানা - বারুইপুর

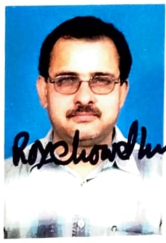
[দাখি]লকারক / দাতা / গ্রহীতা ঃ
প্রথম পক্ষ- মালিক

নাম Simadri Biswas

স্বাক্ষর Simadri Biswas

	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
বামহস্ত					
	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
ডানহস্ত					

দাখিলকারক / দাতা / গ্রহীতা ঃ
দ্বিতীয় পক্ষ- ডেভলপার



Tarun Roychowdhury

নাম

স্বাক্ষর Tarun Roychowdhury

	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
বামহস্ত					
	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
ডানহস্ত					

দাখিলকারক / দাতা / গ্রহীতা ঃ
দ্বিতীয় পক্ষ- ডেভলপার

Ketabul Sekh

নাম

স্বাক্ষর Ketabul Sekh

	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
বামহস্ত					
	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
ডানহস্ত					

দাখিলকারক / দাতা / গ্রহীতা ঃ

নাম ....

স্বাক্ষর ....

	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
বামহস্ত					
	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
ডানহস্ত					

Government of West Bengal
GRIPS 2.0 Acknowledgement Receipt
Payment Summary

03102024202387 1744

GRIPS Payment Detail

GRIPS Payment ID:	031020242023871744	**Payment Init. Date:**	03/10/2024 11:23:23
Total Amount:	2041	**No of GRN:**	1
Bank/Gateway:	State Bank of India	**Payment Mode:**	Online Payment
BRN:	IK0CYNQRB3	**BRN Date:**	03/10/2024 11:24:09
Payment Status:	Successful	**Payment Init. From:**	GRIPS Portal

Depositor Details

Depositor's Name: SIMADRI BISWAS

Mobile: 9748485091

Payment(GRN) Details

Sl. No.	GRN	Department	Amount (₹)
1	192024250238717451	Directorate of Registration & Stamp Revenue	2041
		Total	**2041**

IN WORDS: **TWO THOUSAND FORTY ONE ONLY.**

DISCLAIMER: **This is an Acknowledgement Receipt, please refer the respective e-challan from the pages below.**

Govt. of West Bengal
Directorate of Registration & Stamp Revenue
GRIPS eChallan

192024250238717451

GRN Details

GRN:	192024250238717451	**Payment Mode:**	Online Payment
GRN Date:	03/10/2024 11:23:23	**Bank/Gateway:**	State Bank of India
BRN :	IK0CYNQRB3	**BRN Date:**	03/10/2024 11:24:09
GRIPS Payment ID:	031020242023871744	**Payment Init. Date:**	03/10/2024 11:23:23
Payment Status:	Successful	**Payment Ref. No:**	2002602237/2/2024 [Query No/*/Query Year]

Depositor Details

Depositor's Name:	SIMADRI BISWAS
Address:	SUBUDDHIPUR MIDDLE RD BARUIPUR
Mobile:	9748485091
Depositor Status:	Buyer/Claimants
Query No:	2002602237
Applicant's Name:	Mr Suja Baidya
Identification No:	2002602237/2/2024
Remarks:	Sale, Development Agreement or Construction agreement
Period From (dd/mm/yyyy):	03/10/2024
Period To (dd/mm/yyyy):	03/10/2024

Payment Details

Sl. No.	Payment Ref No	Head of A/C Description	Head of A/C	Amount (₹)
1	2002602237/2/2024	Property Registration- Stamp duty	0030-02-103-003-02	2020
2	2002602237/2/2024	Property Registration- Registration Fees	0030-03-104-001-16	21
			Total	**2041**

IN WORDS: **TWO THOUSAND FORTY ONE ONLY.**

Major Information of the Deed

Deed No :	I-1611-08755/2024		
Query No / Year	1611-2002602237/2024	Date of Registration	03/10/2024
Query Date	01/10/2024 7:24:31 AM	Office where deed is registered	
Applicant Name, Address & Other Details	Suja Baidya Baruipur,Thana : Baruipur, District : South 24-Parganas, WEST BENGAL, PIN - 700144, Mobile No. : 9734819029, Status :Deed Writer	A.D.S.R. BARUIPUR, District: South 24-Parganas	
Transaction		Additional Transaction	
[0110] Sale, Development Agreement or Construction agreement		[4308] Other than Immovable Property, Agreement [No of Agreement : 2]	
Set Forth value		Market Value	
Rs. 1,00,000/-		Rs. 42,21,250/-	
Stampduty Paid(SD)		Registration Fee Paid	
Rs. 7,020/- (Article:48(g))		Rs. 21/- (Article:E, E)	
Remarks	Received Rs. 50/- (FIFTY only) from the applicant for issuing the assement slip.(Urban area)		

Land Details :

District: South 24-Parganas, P.S:- Baruipur, Municipality: BARUIPUR, Road: Subuddhipur Middle Road, Road Zone : (Ward No 02 -- Ward No 02) , Mouza: Subuddhipur, , Ward No: 1, Holding No:445 C Jl No: 32, Pin Code : 700144

Sch No	Plot Number	Khatian Number	Land Proposed	Use ROR	Area of Land	SetForth Value (In Rs.)	Market Value (In Rs.)	Other Details
L1	RS-183	RS-4365	Bastu	Bagan	4 Katha 4 Chatak 10 Sq Ft	1,00,000/-	42,21,250/-	Width of Approach Road: 20 Ft., Adjacent to Metal Road,
	Grand Total :				7.0354Dec	1,00,000 /-	42,21,250 /-	

Land Lord Details :

Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature			
	Name	Photo	Finger Print	Signature
1	**Simadri Biswas (Presentant)** Son of Late Diptendra Kumar Biswas Executed by: Self, Date of Execution: 03/10/2024 , Admitted by: Self, Date of Admission: 03/10/2024 ,Place : Office	 03/10/2024	 Captured LTI 03/10/2024	Simadri Biswas 03/10/2024

Subuddhipur Middle Road, Ward No-1, City:- Baruipur, P.O:- Baruipur, P.S:-Baruipur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700144 Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Others, Citizen of: IndiaDate of Birth:XX-XX-1XX2 , PAN No.:: ADxxxxxx0Q, Aadhaar No: 48xxxxxxxx5502, Status :Individual, Executed by: Self, Date of Execution: 03/10/2024 , Admitted by: Self, Date of Admission: 03/10/2024 ,Place : Office

Developer Details :

Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature
1	**Ekasha Group Of Construction** BARUIPUR UKIL PARA, WARD NO-3, City:- Baruipur, P.O:- BARUIPUR, P.S:-Baruipur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700144 Date of Incorporation:XX-XX-2XX4 , PAN No.:: AAxxxxxx5B,Aadhaar No Not Provided by UIDAI, Status :Organization, Executed by: Representative

Representative Details :

Sl No	Name	Photo	Finger Print	Signature
1	**Tarun Roychowdhury** Son of Late Sarbajit Roychowdhury Date of Execution - 03/10/2024, , Admitted by: Self, Date of Admission: 03/10/2024, Place of Admission of Execution: Office	 Oct 3 2024 1:27PM	Captured LTI 03/10/2024	Tarun Roychowdhury 03/10/2024
	112 Ukil Para, Baruipur, City:- Baruipur, P.O:- Baruipur, P.S:-Baruipur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700144, Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Business, Citizen of: India, Date of Birth:XX-XX-1XX1 , PAN No.:: ahxxxxxx4f, Aadhaar No: 30xxxxxxxx9302 Status : Representative, Representative of : Ekasha Group Of Construction (as developer)			
2	**Ketabul Sekh** Son of Sahabuddin Sekh Date of Execution - 03/10/2024, , Admitted by: Self, Date of Admission: 03/10/2024, Place of Admission of Execution: Office	 Oct 3 2024 1:28PM	Captured LTI 03/10/2024	Ketabul Sekh 03/10/2024
	Musalman Para, Madarat, City:- Baruipur, P.O:- Madarat, P.S:-Baruipur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 743610, Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Business, Citizen of: India, Date of Birth:XX-XX-1XX1 , PAN No.:: FTxxxxxx7P, Aadhaar No: 92xxxxxxxx8316 Status : Representative, Representative of : Ekasha Group Of Construction (as developer)			

Identifier Details :

Name	Photo	Finger Print	Signature
Injamamul Mistry Son of Imtiaz Mistry Rajakgohalia, City:- , P.O:- Dostina, P.S:-Bishnupur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 743503		Captured	
	03/10/2024	03/10/2024	03/10/2024
Identifier Of Simadri Biswas, Tarun Roychowdhury, Ketabul Sekh			

Transfer of property for L1		
Sl.No	**From**	**To. with area (Name-Area)**
1	Simadri Biswas	Ekasha Group Of Construction-7.03542 Dec

Endorsement For Deed Number : I - 161108755 / 2024

On 03-10-2024

Certificate of Admissibility(Rule 43,W.B. Registration Rules 1962)

Admissible under rule 21 of West Bengal Registration Rule, 1962 duly stamped under schedule 1A, Article number : 48 (g) of Indian Stamp Act 1899.

Presentation(Under Section 52 & Rule 22A(3) 46(1),W.B. Registration Rules,1962)

Presented for registration at 11:44 hrs on 03-10-2024, at the Office of the A.D.S.R. BARUIPUR by Simadri Biswas ,Executant.

Certificate of Market Value(WB PUVI rules of 2001)

Certified that the market value of this property which is the subject matter of the deed has been assessed at Rs 42,21,250/-

Admission of Execution (Under Section 58, W.B. Registration Rules, 1962)

Execution is admitted on 03/10/2024 by Simadri Biswas, Son of Late Diptendra Kumar Biswas, Subuddhipur Middle Road, Ward No-1, P.O: Baruipur, Thana: Baruipur, , City/Town: BARUIPUR, South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700144, by caste Hindu, by Profession Others

Indetified by Injamamul Mistry, , , Son of Imtiaz Mistry, Rajakgohalia, P.O: Dostina, Thana: Bishnupur, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 743503, by caste Muslim, by profession Business

Admission of Execution (Under Section 58, W.B. Registration Rules, 1962) [Representative]

Execution is admitted on 03-10-2024 by Tarun Roychowdhury, developer, Ekasha Group Of Construction, BARUIPUR UKIL PARA, WARD NO-3, City:- Baruipur, P.O:- BARUIPUR, P.S:-Baruipur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700144

Indetified by Injamamul Mistry, , , Son of Imtiaz Mistry, Rajakgohalia, P.O: Dostina, Thana: Bishnupur, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 743503, by caste Muslim, by profession Business

Execution is admitted on 03-10-2024 by Ketabul Sekh, developer, Ekasha Group Of Construction, BARUIPUR UKIL PARA, WARD NO-3, City:- Baruipur, P.O:- BARUIPUR, P.S:-Baruipur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700144

Indetified by Injamamul Mistry, , , Son of Imtiaz Mistry, Rajakgohalia, P.O: Dostina, Thana: Bishnupur, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 743503, by caste Muslim, by profession Business

Payment of Fees

Certified that required Registration Fees payable for this document is Rs 21.00/- (E = Rs 21.00/-) and Registration Fees paid by Cash Rs 0.00/-, by online = Rs 21/-
Description of Online Payment using Government Receipt Portal System (GRIPS), Finance Department, Govt. of WB Online on 03/10/2024 11:24AM with Govt. Ref. No: 192024250238717451 on 03-10-2024, Amount Rs: 21/-, Bank: State Bank of India (SBIN0000001), Ref. No. IK0CYNQRB3 on 03-10-2024, Head of Account 0030-03-104-001-16

Payment of Stamp Duty

Certified that required Stamp Duty payable for this document is Rs. 7,020/- and Stamp Duty paid by Stamp Rs 5,000.00/-, by online = Rs 2,020/-
Description of Stamp
1. Stamp: Type: Impressed, Serial no 859, Amount: Rs.5,000.00/-, Date of Purchase: 03/10/2024, Vendor name: P Dey
Description of Online Payment using Government Receipt Portal System (GRIPS), Finance Department, Govt. of WB Online on 03/10/2024 11:24AM with Govt. Ref. No: 192024250238717451 on 03-10-2024, Amount Rs: 2,020/-, Bank: State Bank of India (SBIN0000001), Ref. No. IK0CYNQRB3 on 03-10-2024, Head of Account 0030-02-103-003-02

S S Mandal

Subhrangshu Shekhar Mandal
ADDITIONAL DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE A.D.S.R. BARUIPUR
South 24-Parganas, West Bengal