I - 7658

I - 7442/2023

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

পশ্চিমবঙ্গ पश्चिम बंगाल WEST BENGAL

H 090923

H 090923

2183801/23

11/9/23

K 2 CONSTRUCTION
Partner

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.

Addl. District Sub-Registrar
Baruipur, South 24 Parganas

11 SEP 2023

-ঃ বহুতল বাড়ী নির্মাণের উদ্দেশে ডেভলপারের সহিত
সম্পাদিত চুক্তিপত্র ঃ-

প্রথম পক্ষ/(মালিক)ঃ-

শ্রী সুব্রত কুমার হালদার, **(PAN-AAOPH3026M, Aadhaar No. 6315 6477 1955)**, পিতা - স্বর্গীয় সুবর্ণ চন্দ্র হালদার, জাতি - হিন্দু, নাগরিকত্ব - ভারতীয়, পেশা - চাকুরী, সাকিন - উকিলপাড়া, পোঃ ও থানা - বারুইপুর, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা, পশ্চিমবঙ্গ বর্তমানে ১৩২ রাজডাঙ্গা স্কুল রোড, পোষ্ট - ই.কে.টি.পি., থানা - কসবা, কলকাতা - ৭০০১০৭, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা।

K R CONSTRUCTION
Debu Naskar
Arup Halder Partner

দ্বিতীয় পক্ষ / (ডেভলপার) ঃ-

কে.আর. কনষ্ট্রাকশনস্ (PAN-AAVFK3477C), একটি অংশীদারী সংস্থা, যাহার ব্যবসায়িক ঠিকানা নরেন্দ্রপুর স্টেশন রোড, তালতলা, পোঃ - কাদারহাট, থানা - সোনারপুর, কলকাতা - ৭০০১৫০, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা-এর পক্ষে পার্টনার (১) শ্রী দেবু নস্কর (PAN : AEWPN7005E, AADHAAR NO. 3776 9596 5669), পিতা - স্বর্গীয় কেশব নস্কর, জাতি - হিন্দু, ভারতীয় নাগরিক, পেশা - ব্যবসা, সাকিন - নরেন্দ্রপুর স্টেশন রোড, তালতলা, পোঃ - মিশনপল্লী, থানা - সোনারপুর, কলকাতা - ৭০০১৫০, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা ও (২) শ্রী অরূপ হালদার (PAN : ANLPH2887G, AADHAAR NO. 8422 6303 3026), পিতা - শ্রী রত্নেশ্বর হালদার, জাতি - হিন্দু, ভারতীয় নাগরিক, পেশা - ব্যবসা, সাকিন - ১০এ/১, ওয়েষ্ট রোড, পোঃ - সন্তোষপুর, থানা - পূর্ব যাদবপুর বর্তমানে সার্ভে পার্ক, কলকাতা - ৭০০০৭৫, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা।

Subrata Halder

Arup Halder

Debu Naskar

কস্য চুক্তিপত্র মিদং কার্য্যঞ্চাগে ঃ-

অদ্য ইংরাজী ১১ ই সেপ্টেম্বর, ২০২৩ তাং এই চুক্তিপত্র উপরোক্ত দুই পক্ষের মধ্যে সর্বসম্মতিক্রমে সম্পাদিত হল।

Debu Naskar

প্রকাশ থাকে যে, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা, থানা ও এ্যাঃ ডিঃ সাব-রেজিষ্ট্রী অফিস - সোনারপুর, পরগণে - মেদনমল্ল, মৌজা - জগন্নাথপুর, জে.এল. নং - ৫১, রাজপুর-সোনারপুর পৌরসভার অন্তর্গত, রায়ত দখলিস্বত্ব বিশিষ্ট, যাহার

K R CONSTRUCTION
Partner

বর্তমান প্লট নং - ১৮১, আর.এস. খতিয়ান নং - ২৬৬, আর.এস. দাগ নং - ৫৩৩, এল.আর. খতিয়ান নং - ১২৯৯, এল.আর. দাগ নং - ৬০৩-স্থিত স্থানীয় মাপে কমবেশী ৫ (পাঁচ) কাঠা জমি জমা মায় যাবতীয় ইজমেন্ট স্বত্বাদি সহ সম্পত্তি জনৈক যতীন্দ্র চন্দ্র ঘোষ মহাশয় বিগত ইংরাজী ১৩.০৪.১৯৬৭ তারিখে সোনারপুর থানার অন্তর্গত নরেন্দ্রপুর আশ্রম প্রাক্তন ছাত্র সংঘ এর নিকট হইতে সোনারপুর সাব-রেজিষ্ট্রী অফিসের ১নং বহির ৭ নং ভল্যুমের ২৪৭ হইতে ২৫০ নং পাতায় ১৯৬৭ সালে ৫০৩ নং দলিল মুলে খরিদ করিয়া খরিদ সূত্রে ভোগদখল করাবস্থায় গত ইংরাজী ১৩.১০.১৯৯৮ সাল তারিখে পরলোক গমন করেন। তাঁহার দেহান্তে ত্যক্ত সম্পত্তির ওয়ারিশান তাঁহার স্ত্রী শ্রীমতী নিভা ঘোষ পুত্র শ্রী সৌম ঘোষ ও কন্যা কুমারী সীমা ঘোষ সম পরিমানে স্বামী ও পিতার ওয়ারিশান সুত্রে প্রাপ্ত হইয়া একযোগে স্বত্বাধিকারী হইয়া ভোগদখল করাবস্থায় নগদ অর্থের প্রয়োজনে বিক্রয় করিবার ঘোষণা করিলে জনৈক শ্রী খোকন কান্তি ধর, পিতা - শ্রী অনিল কান্তি ধর মহাশয় বিগত ইংরাজী ১৬.১০.১৯৯৮ তারিখে এককেতা সাফ বিক্রয় কোবালা দলিলমূলে খরিদ করেন। উক্ত দলিলখানি যাহা সোনারপুর সাব-রেজিষ্ট্রী অফিস রেজিষ্ট্রীকৃত ১নং বহির ১২৭ নং ভল্যুমে, ৩৩৯ হইতে ৩৪৪ নং পাতায় লিখিত দলিল নং - ৭৭৭৩, সাল ১৯৯৮ রূপে লিপিবদ্ধ রহিয়াছে।

পরবর্তীকালে উক্ত শ্রী খোকন কান্তি ধর মহাশয় উক্ত সম্পত্তি একক স্বত্বাধিকারী হইয়া ভোগদখল করাবস্থায় নগদ অর্থের প্রয়োজনে বিক্রয় করিবার ঘোষণা করিলে

আমি অত্র প্রথম পক্ষ বিগত ১৮.০১.১৯৯৯ তারিখে এককেতা বাংলা সাফ বিক্রয় কোবালা দলিলমূলে খরিদ করি। উক্ত দলিলখানি যাহা সোনারপুর সাব-রেজিষ্ট্রী অফিস রেজিষ্ট্রীকৃত ১নং বহির ০৬ নং ভল্যুমে, ১৭৩ হইতে ১৭৭ নং পাতায় লিখিত দলিল নং - ৩৪৬, সাল ১৯৯৯ রূপে লিপিবদ্ধ রহিয়াছে।

অত্র প্রথম পক্ষ / জমির মালিক উক্ত ও নিম্ন 'ক' তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি খরিদ করিবার পর স্থানীয় রাজপুর-সোনারপুর মিউনিসিপ্যালিটিতে নিজ নাম পত্তন পূর্বক সন সন খাজনা আদায় দিয়া এযাবৎকালতক খাসে নিব্যুঢ় স্বত্বে মালিক ও দখলীকার আছেন, যাহার বর্তমান হোল্ডিং নং - ১৫২৫, মিশন পল্লী রোড, থানা - সোনারপুর, রাজপুর-সোনারপুর মিউনিসিপ্যালিটির অন্তর্গত ওয়ার্ড নং - ৮। বর্তমানে উক্ত সম্পত্তির উপর জি প্লাস ৪ তলা বিশিষ্ট বাড়ি নির্মাণ করিবার মনস্থির করেন কিন্তু বিভিন্ন প্রকার কাজে ব্যস্ত থাকায় প্রথম পক্ষ উক্ত নির্মাণ কার্য্য সুচারুরূপে সম্পাদন করিতে পারিতেছেন না। সেহেতু উক্ত কাজ কোন দক্ষ ডেভলপার দ্বারা সম্পাদন করিবার মনস্থ করিয়াছেন, উহা দ্বিতীয় পক্ষ জ্ঞাত হইয়া প্রথম পক্ষকে উক্ত কাজ সম্পন্ন করিবার ইচ্ছা প্রকাশ করিলে প্রথম পক্ষ উক্ত প্রস্তাবে সম্মত হইলেন এবং নিম্নলিখিত শর্তাবলীতে আবদ্ধ হইলেন ঃ-

প্রকাশ থাকে যে, উক্ত তপশীল বর্ণিত জমিতে একটি বহুতল বাড়ী বানাবার জন্য প্রথম পক্ষ ইচ্ছা প্রকাশ করেন এবং দ্বিতীয় পক্ষ উক্ত সংবাদ জ্ঞাত হয়ে প্রথম পক্ষকে প্রস্তাব দেন।

... CONSTRUCTION
Deben Naskar
Anup Halder Partner

Subrata Halder

Deben Naskar Anup Halder

৫

যেহেতু প্রথম পক্ষের নিকট ওনার্সশিপ ফ্ল্যাট বানাবার মত আর্থিক সঙ্গতি ছিল না এবং বাড়ী বানাবার কোন পূর্ব অভিজ্ঞতা ছিল না।

যেহেতু দ্বিতীয় পক্ষ ইতিমধ্যে বহুতল বাড়ী বানাবার পূর্ব অভিজ্ঞতা সঞ্চয় করেছেন এবং আর্থিক সঙ্গতিপূর্ণ এবং যেহেতু প্রথম পক্ষ দ্বিতীয় পক্ষের প্রস্তাবে পূর্ণ সম্মতি জ্ঞাপন করলেন, এবং যেহেতু দ্বিতীয় পক্ষ প্রথম পক্ষকে উক্ত তপশীল ভুক্ত জমির একক ও পূর্ণ মালিকানা স্বত্ত্বের অধিকারী জেনে সরল বিশ্বাসে উক্ত বহুতল বাড়ী বানাবার জন্য সম্মত হলেন।

সেইহেতু পরবর্তীকালে উভয় পক্ষ বিভিন্ন শর্তাদি এই চুক্তি পত্রের মাধ্যমে লিপিবদ্ধ করে সাক্ষীগণের উপস্থিতিতে সহি সম্পাদন করতে মনস্থঃ হলেন।

সুতরাং চুক্তিপত্রের শর্তানুসারে প্রকাশ থাকে যে ঃ-

যেহেতু প্রথম পক্ষ উক্ত তপশীল বর্ণিত খরিদা সূত্রে প্রাপ্ত একক ও পূর্ণ মালিকানা লাভ করেছেন ও নিজ দখলে স্বত্ববান হয়ে উক্ত জমি ভোগ দখল ইত্যাদি করে আছেন এবং উক্ত সম্পত্তি বর্ত্তমানে সকল প্রকার দায় দায়িত্ব লিঅ্যান্ বা ঋণ জনিত দখল অধিকার, ক্রোক, দাবী দাওয়া হতে মুক্ত।

যেহেতু এই চুক্তিপত্রের প্রথম পক্ষ উক্ত জমিতে (যাহা পরবর্তীকালে জমির তপশীলে পূর্ণরূপে বর্ণনা করা হয়েছে) জি প্লাস চারতলা বিশিষ্ট বাড়ী বানাবার

K R CONSTRUCTIONS
Partner

পরিকল্পনা গ্রহণ করেন এবং উক্ত নির্মাণ কার্য্যের জন্য দ্বিতীয় পক্ষ কে.আর. **কনষ্ট্রাকশনস্** (PAN-AAVFK3477C), একটি অংশীদারী সংস্থা, যাহার ব্যবসায়িক ঠিকানা নরেন্দ্রপুর স্টেশন রোড, তালতলা, পোঃ - কাদারহাট, থানা - সোনারপুর, কলকাতা - ৭০০১৫০, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা-এর পক্ষে পার্টনার **(১) শ্রী দেবু নস্কর (PAN : AEWPN7005E, AADHAAR NO. 3776 9596 5669),** পিতা - স্বর্গীয় কেশব নস্কর, জাতি - হিন্দু, ভারতীয় নাগরিক, পেশা - ব্যবসা, সাকিন - নরেন্দ্রপুর স্টেশন রোড, তালতলা, পোঃ - মিশনপল্লী, থানা - সোনারপুর, কলকাতা - ৭০০১৫০, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা ও **(২) শ্রী অরূপ হালদার (PAN : ANLPH2887G, AADHAAR NO. 8422 6303 3026),** পিতা - শ্রী রত্নেশ্বর হালদার, জাতি - হিন্দু, ভারতীয় নাগরিক, পেশা - ব্যবসা, সাকিন - ১০এ/১, ওয়েষ্ট রোড, পোঃ - সন্তোষপুর, থানা - পূর্ব যাদবপুর বর্তমানে সার্ভে পার্ক, কলকাতা - ৭০০০৭৫, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা -মহোদয়কে প্রমোটার বা ডেভলপার মনোনীত করেন এবং পরবর্তীকালে দ্বিতীয় পক্ষকে প্রমোটার বা ডেভলপার নিযুক্ত করার জন্য এই চুক্তিপত্র সম্পাদনের প্রয়োজনীয়তা প্রকাশ পায়।

যেহেতু জমির মালিক অর্থাৎ প্রথম পক্ষ এযাবৎকাল উক্ত জমি নিরবিচ্ছিন্ন ভাবে খাসে ভোগদখল করে আছেন এবং উক্ত প্রথম পক্ষ তপশীলে বর্ণিত জমির একক ও পূর্ণ মালিকানার অধিকারী জেনে দ্বিতীয় পক্ষ উক্ত জমিতে বহুতল বাড়ী বানাবার প্রস্তাবে সম্মতি জানান। প্রকাশ থাকে যে দ্বিতীয় পক্ষ ইতিমধ্যে বহুতল বাড়ী বানাবার যাবতীয় কার্য্যে বিশেষ অভিজ্ঞতা ইত্যাদি অর্জন করেছেন।

K R CONSTRUCTION
Partner

সেইহেতু বর্তমানে দুই পক্ষের মধ্যে সংযোগ / বোঝাপোড়ার চুক্তিপত্র উভয়ের সম্মতিক্রমে নিম্নে লিখিত আকারে অদ্যকার তারিখে এই চুক্তিপত্রের দ্বারা আইন মোতাবেক বলবৎ হল যাহা উভয় পক্ষ আইনতঃ মানতে বা গ্রাহ্য করতে বাধ্য থাকবেন।

চুক্তিপত্রের নিম্ন বর্ণিত অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধারা উভয় পক্ষ বরাবর মেনে চলবেন-

<u>অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধারা নং - ১</u>

(সংজ্ঞা)

এতদ্বারা কিছু প্রয়োজনীয় ও এই চুক্তিপত্রে বহুল ব্যবহৃত কিছু স্বয়ং বিরুদ্ধ সংজ্ঞাদির প্রতিকুলতা নিরসনের জন্য এই অনুচ্ছেদে উক্ত সংজ্ঞাদির সহজতম অর্থ বা প্রকাশ অথবা ব্যাখ্যা দেওয়া প্রয়োজন হল এবং পরবর্তীকালে চুক্তিপত্রে উক্ত ভাষা বা পরিভাষা ব্যবহার করা প্রয়োজন হবে।

১.১ <u>জমির মালিক</u> :- শ্রী সুব্রত কুমার হালদার, (PAN-AAOPH3026M, Aadhaar No. 6315 6477 1955), পিতা - স্বর্গীয় সুবর্ণ চন্দ্র হালদার, জাতি - হিন্দু, নাগরিকত্ব - ভারতীয়, পেশা - চাকুরী, সাকিন - উকিলপাড়া, পোঃ ও থানা - বারুইপুর, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা, পশ্চিমবঙ্গ বর্তমানে ১৩২ রাজডাঙ্গা স্কুল রোড, পোষ্ট - ই.কে.টি.পি., থানা - কসবা, কলকাতা - ৭০০১০৭, জেলা - কলিকাতা, মহাশয় ও তাঁহার ওয়ারিশানগণকে পরবর্তীকালে জমির মালিক বলে উল্লেখিত করা হবে।

K R CONSTRUCTION
Partner

১.২ **উদ্যোক্তা / প্রমোটার / ডেভলপার** :- কে.আর. কনষ্ট্রাকশনস্ (PAN-AAVFK3477C), একটি অংশীদারী সংস্থা, যাহার ব্যবসায়িক ঠিকানা নরেন্দ্রপুর স্টেশন রোড, তালতলা, পোঃ - কাদারহাট, থানা - সোনারপুর, কলকাতা - ৭০০১৫০, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা-এর পক্ষে পার্টনার **(১) শ্রী দেবু নস্কর (PAN : AEWPN7005E, AADHAAR NO. 3776 9596 5669)**, পিতা - স্বর্গীয় কেশব নস্কর, জাতি - হিন্দু, ভারতীয় নাগরিক, পেশা - ব্যবসা, সাকিন - নরেন্দ্রপুর স্টেশন রোড, তালতলা, পোঃ - মিশনপল্লী, থানা - সোনারপুর, কলকাতা - ৭০০১৫০, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা ও **(২) শ্রী অরূপ হালদার (PAN : ANLPH2887G, AADHAAR NO. 8422 6303 3026)**, পিতা - শ্রী রত্নেশ্বর হালদার, জাতি - হিন্দু, ভারতীয় নাগরিক, পেশা - ব্যবসা, সাকিন - ১০এ/১, ওয়েষ্ট রোড, পোঃ - সন্তোষপুর, থানা - পূর্ব যাদবপুর বর্তমানে সার্ভে পার্ক, কলকাতা - ৭০০০৭৫, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা পরবর্ত্তীকালে জমির প্রমোটার / ডেভলপার / উদ্যোক্তা বলে উল্লেখিত করা হবে।

১.৩ **সম্পত্তি / প্রেমিসেস / চতুষ্পার্শ্বস্থ অঙ্গনাদি সহ প্রস্তাবিত অট্টালিকা** :- জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা, থানা ও এ্যাঃ ডিঃ সাব-রেজিষ্ট্রী অফিস - সোনারপুর, পরগণে - মেদনমল্ল, মৌজা - জগন্নাথপুর, জে.এল. নং - ৫১, রাজপুর-সোনারপুর পৌরসভার অন্তর্গত, রায়ত দখলিস্বত্ব বিশিষ্ট, যাহার বর্তমান প্লট নং - ১৮১, আর.এস. খতিয়ান নং - ২৬৬, এল.আর. খতিয়ান নং - ১২৯৯, এল.আর. দাগ নং - ৬০৩-স্থিত স্থানীয় মাপে কমবেশী ৫ (পাঁচ) কাঠা জমি জমা মায় যাবতীয় ইজমেন্ট স্বত্বাদি সহ সম্পত্তি জমা মায় যাবতীয় ইজমেন্ট স্বত্বাদি সহ সম্পত্তি।

CONSTRUCTION
Partner

১.৪ <u>প্ল্যান/ নকসা</u> :-

যাহা উক্ত প্রস্তাবিত নব নির্মিয়মান অট্টালিকার জন্য রাজপুর-সোনারপুর মিউনিসিপ্যালিটির কর্তৃক অনুমোদিত প্ল্যান। পরবর্তীকালে প্ল্যান বা নকসা বলে উল্লেখ করা যেতে পারে।

১.৫ <u>বিল্ডিং / (প্রস্তাবিত) বহুতল বাড়ী</u> :-

১.৩ অনুচ্ছেদে বর্ণিত সম্পত্তির উপর প্রস্তাবিত বহুতল বাড়ী, যাহা রাজপুর-সোনারপুর মিউনিসিপ্যালিটি কর্তৃক অনুমোদিত বিল্ডিং বুঝায়। পরবর্তীকালে বিল্ডিং / বহুতল বাড়ী / ওনার্সসিপ ফ্ল্যাট বলে উল্লেখ করা যেতে পারে।

১.৬ <u>স্বত্ব হস্তান্তর</u> :-

উক্ত বহুতল বাড়ী নির্মানের পর উদ্যোক্তা (দ্বিতীয় পক্ষ) অথবা জমির মালিক (প্রথম পক্ষ) নিজ নিজ লব্ধ অংশ ইচ্ছুক ক্রেতাগণকে বিক্রয় করার জন্য প্রয়োজনীয় বিক্রয় কোবালা বিধিবদ্ধ ভাবে রেজিষ্ট্রীকৃত দ্বারা স্বত্ব হস্তান্তর বুঝায়।

১.৭ <u>ক্রেতা / দলান্তরিত ব্যক্তি (ট্রান্সফারি)</u> :-

কোন ব্যক্তি, কোম্পানী, ফার্ম, এ্যাসোসিয়েশন ইত্যাদি উক্ত বিল্ডিংয়ের কোন অংশ বা ফ্ল্যাট বা দোকান বা গ্যারেজ ও তৎসহ আনুপাতিক হারে তপশীলের জমি ক্রয় করিবার জন্য চুক্তিবদ্ধ হবেন, তাহাকে বা তাহাদিগকে ক্রেতা বলে গণ্য করা হবে।

১.৮ বিক্রয়যোগ্য অংশ :-

উক্ত নব নির্মিয়মান বহুতল বাড়ীর কোন ফ্ল্যাট ব্যক্তিগত ভাবে বসবাসের জন্য, কোন দোকান বা তার অংশ ব্যবসার নিমিত্ত, কোন গ্যারেজ বা পার্কিং স্পেস, গাড়ি ইত্যাদি রাখবার জন্য ও তৎসহ সমানুপাতিক হারে তপশীল বর্ণিত জমির অংশ বিশেষ ও কমন্ স্পেস এবং কমন সুবিধাদি সহ অংশকে বিক্রয়যোগ্য অংশ বলে চিহ্নিত করা হল।

১.৯ আরকিট্রেকট্ বা স্থপতি :-

অর্থে ডেভলপার বা উদ্যোক্তা তাঁর নিজ পছন্দমত যে ব্যক্তি বা ফার্মকে - বিল্ডিং প্ল্যান করবার দায়িত্ব দেবেন। পরবর্তীকালে আর্কিটেক্ট বা ইঞ্জিনিয়ার বলে উল্লেখ করা যেতে পারে।

অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধারা নং - ২
(ডেট অফ্ কমেন্সমেন্ট বা প্রারম্ভিক দিন)

২.১ এই চুক্তি কার্যকরণের তারিখ অদ্যকার চুক্তি পত্র সহি সম্পাদনের তারিখ হইতে ধার্য্য ও কার্য্যকরী করা হল। যথা কার্য্যকরণের তারিখ ১১.০৯.২০২৩।

অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধরা নং - ৩
(সম্পত্তির মালিকের কর্তব্য ও দায়বদ্ধতা এবং অঙ্গীকার)

৩.১ উক্ত প্রথম পক্ষ জমির মালিক তপশীলে বর্ণিত জমির প্রকৃত মালিক হইতেছেন এবং খরিদা সম্পত্তি বর্তমান খাসে ভোগদখলী হাল সহ রেকর্ড অফ্ রাইটে দখলী স্বত্ব বিশিষ্ট স্বত্বের জমির জমা মায় যাবতীয় ইজমেট স্বত্বাদি সহ সম্পূর্ণ নির্দায়, ঋণ বা অন্যান্য দায় দেনা মুক্ত অবস্থায় স্বত্ববান আছেন।

৩.২ প্রথম পক্ষ এই চুক্তিপত্রের মাধ্যমে অঙ্গীকারবদ্ধবা এতদ্বারা অঙ্গীকার করছেন যে :-

(ক) দ্বিতীয় পক্ষকে নব নির্মিয়মান চতুর্থ তল বাড়ী বানাইবার ক্ষেত্রে সকল প্রকার প্রয়োজনীয় সহযোগিতা করবেন।

(খ) তপশীল ভুক্ত জমি সম্পূর্ণভাবে নির্দায়, ঋণমুক্ত, অপর কোন ব্যক্তি বা ব্যক্তিগণের হস্তক্ষেপ / অধিকার রহিত অবস্থায় এবং কোন প্রকার লিয়েন / এ্যাকুইজিশান / রিকুইজিশান, দায়, দেনা, চার্জেস, বন্ধক ইত্যাদি ব্যতিত দ্বিতীয় পক্ষকে বহুতল বাড়ী নির্মাণের জন্য অদ্য চুক্তিবদ্ধ হলেন।

(গ) প্রয়োজনে রাজপুর-সোনারপুর পৌরসভায় অনুমোদনের জন্য, ডাব্লু.বি.এস.ই.বি.-তে ইলেকট্রিক কানেক্সনের জন্য, ইনকাম ট্যাক্স এ্যাক্ট ১৯৬১ এর ২৩০-এ ধারা মতে ক্লিয়ারেন্স সার্টিফিকেটের জন্য বিভিন্ন সরকারী দফতর, ন্যায়ালয় ও আইনানুগ যাবতীয় দরখাস্তের জন্য প্রয়োজনে কোন ওজর আপত্তি না জানিয়ে সহি সাবুদ করতে বাধ্য থাকবেন।

(ঘ) দ্বিতীয় পক্ষ নব নির্মিয়মান বহুতল বাড়ী নির্মানের পর ''ডেভলপার এ্যালোকেশন'' বা উদ্যোক্তার অংশ বিশেষ তার মনোনীত ব্যক্তি, ব্যক্তিগণ, ফার্ম বা কম্পানীকে বিক্রয় করার ইচ্ছা প্রকাশ করলে বিনা বাধায় ও বিনা ওজর আপত্তিতে নির্দ্ধারিত দিনে বিক্রয় কোবালা রেজিষ্ট্রী করে দিতে বাধ্য থাকবেন।

(ঙ) দ্বিতীয় পক্ষ তার অংশ বিশেষ অর্থাৎ ডেভলপারস্ এ্যালোকেশান যখন যেভাবে খুশি বিক্রয় করতে পারবেন, উক্ত বিক্রয় লব্ধ অংশে প্রথম পক্ষ কোন প্রকার দাবী করবেন না এবং করলে নামঞ্জুর হবে।

(চ) প্রথম পক্ষ এতদ্বারা ঘোষণা করছেন বহুতল বাড়ী নির্মাণ কল্পে দ্বিতীয় পক্ষকে উক্ত তপশীল ভূক্ত জমি মায় যাবতীয় ইজমেন্ট স্বত্বাদি সহ নির্দায় অবস্থায় দখল স্বত্ব দিতে বাধ্য থাকবেন।

৩.৩ এতদ্দ্বারা প্রথম পক্ষ এই চুক্তিপত্রের মাধ্যমে অঙ্গীকার করছেন - উপরিউক্ত কোন শর্ত যদি লঙ্ঘন / ভঙ্গ করেন সেক্ষেত্রে দ্বিতীয় পক্ষ প্রয়োজনে নিম্নেবর্ণিত ব্যবস্থাদি গ্রহণ করতে পারেন যথা :-

(ক) এই চুক্তি পত্র বাতিল ঘোষণা করে যাবতীয় ক্ষতি পূরণ দাবী করা যা আইনতঃ গ্রাহ্য হবে এবং প্রথম পক্ষ কোনপ্রকার ওজর আপত্তি করলে তা নামঞ্জুর হবে।

(খ) নির্দ্ধারিত সময় ৩.২ (ঘ) অনুচ্ছেদে বর্ণিত শর্তানুসারে বিক্রয় কোবালা রেজিস্ট্রী করার ক্ষেত্রে বাধা দান বা অস্বীকার বা অসম্মতি প্রকাশ করলে। ট্রান্সফার অফ্ প্রপার্টিস এ্যাক্ট এর স্পেসিফিক পারফরমেন্স এর ধারা মোতাবেক কোর্ট মারফৎ রেজিস্ট্রী করে নেবার অধিকার দ্বিতীয় পক্ষ বা তার মনোনীত ক্রেতাগণের থাকবে।

K R CONSTRUCTION

(গ) জমির স্বত্বে কোন প্রকার ত্রুটি প্রকাশ পেলে বা নির্মাণ কার্য্যে বাধা পেলে দ্বিতীয় পক্ষ যথাযোগ্য ক্ষতিপূরণ দাবী করতে পারবেন। প্রয়োজনে জমিতে স্থিতাবস্থার জন্য মামলা দায়ের করতে পারবেন। সেক্ষেত্রে প্রথম পক্ষের কোন ওজর আপত্তি আইনত গ্রাহ্য হবে না।

৩.৪ এতদ্বারা প্রথম পক্ষ ও দ্বিতীয় পক্ষকে উক্ত তপশীল ভুক্ত জমিতে বহুতল বাড়ী বানাইবার জন্য এবং পরবর্তীকালে উভয় পক্ষকে তার অংশ বিশেষ (ডেভলপারর্স এ্যালোকেশন) বিক্রয় করার জন্য যাবতীয় সহযোগিতা করবেন বলে অঙ্গীকার বদ্ধ হলেন।

অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধারা নং - ৪
(প্রমোটার / ডেভলপার / উদ্যোগতার কর্তব্য ও দায়বদ্ধতা এবং অঙ্গীকার)

৪.১ উভয়পক্ষ উপরিউক্ত ৩ নং অনুচ্ছেদে বর্ণিত সকল শর্ত ও অঙ্গীকারের ভিত্তিতে এবং জমির পূর্ণ দখলি স্বত্বের শর্তে এবং সরল বিশ্বাসে এই চুক্তিপত্র অনুমোদন ও সহি সাবুদ করে চুক্তিবদ্ধ হলেন।

৪.২ দ্বিতীয় পক্ষ উদ্যোক্তা অনুমোদিত বাড়ীর নক্শা অনুযায়ী এবং আর্কিটেক্ট এর অনুমোদন কৃত মাল, মসলা, দরজা, জানালা, রড, সিমেন্ট, ইট ও অন্যান্য যাবতীয় সাজ সরঞ্জাম ব্যবহার করতে বাধ্য থাকবেন।

৪.৩ দ্বিতীয় পক্ষ অর্থাৎ উদ্যোক্তা প্রয়োজনে বাকিতে, যাবতীয় মালপত্র, সাজ সরঞ্জাম ক্রয় করবেন, নিজ প্রচেষ্টায় প্রয়োজনে ঋণ / হাওলাত গ্রহণ করবেন। আর্থিক অনুদান বা আর্থিক ঋণ ইত্যাদি নেবেন কিন্তু উক্ত কোন দেনা বা দায় ভার প্রথম পক্ষ অর্তাৎ জমির মালিকের উপর বর্তাবে না।

৪.৪ দ্বিতীয় পক্ষ উক্ত বহুতল বাড়ীর নির্মাণ কার্য্য রাজপুর-সোনারপুর মিউনিসিপ্যালিটির অনুমোদিত নকশার অনুমোদনের তারিখ হতে ২৪ (চব্বিশ) মাসের মধ্যে সু-সম্পন্ন করতে বাধ্য থাকবেন।

৪.৫ দ্বিতীয় পক্ষ নিজ খরচায় রাজপুর-সোনারপুর মিউনিসিপ্যালিটি থেকে নক্শা অনুমোদন করাবেন।

৪.৬ দ্বিতীয় পক্ষ নিজ খরচায় নব নির্মিত বহুতল বাড়ীর যাবতীয় কার্য্য সমাধা করবেন এবং তৎসহ অন্যান্য আনুসঙ্গিক খরচ-খরচা নিজ দায়িত্বে করে থাকবেন যথা -মিস্ত্রি, ইঞ্জিনিয়ার, চৌকিদার, দারোয়ান, কর্মচারী, আর্কিটেক্ট, সুপারভাইজারদের মাহিনা বা মজুরী।

৪.৭ উক্ত নির্মাণ কার্য্যের জন্য প্রয়োজনীয় অর্থ সংগ্রহের দায় ভার দ্বিতীয় পক্ষের উপর বর্তাবে, এর জন্য প্রথম পক্ষ কোন প্রকার দায়ী থাকবে না।

৪.৮ উক্ত বহুতল বাড়ী তৈরীর পর সংশ্লিষ্ট আধিকারীকের নিকট হতে ক্লিয়ারেন্স সার্টিফিকেট দ্বিতীয় পক্ষ সংগ্রহ করে, জমির মালিক অর্থাৎ প্রথম পক্ষকে তার প্রাপ্য অংশ ''ওনার্স এ্যালোকেশন'' বুঝিয়ে দেবেন।

<u>অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধারা নং - ৫</u>

(নব নির্মিয়মান বহুতল বাড়ীর কার্য্যাবলী)

৫.১ জমির মালিকগন এক্ষত্রে প্রথম পক্ষ তপশীলে বর্ণিত জমির উপর বিক্রয়যোগ্য বহুতল বাড়ী নির্মাণ কল্পে দ্বিতীয় পক্ষ প্রমোটার / ডেভলপারকে অদ্য এই চুক্তি পত্রের মাধ্যমে নিযুক্ত করলেন। এবং দ্বিতীয় পক্ষ স্বাধীনভাবে রাজপুর-সোনারপুর মিউনিসিপ্যালিটির দ্বারা নক্সা অনুমোদনক্রমে উক্ত বহুতল বাড়ী নির্মাণের অধিকার পেলেন। এবং উক্ত নির্মাণ কার্য্যের সময় প্রথম পক্ষ সর্বপ্রকার সহযোগীতা করার জন্য প্রতিশ্রুতিবদ্ধ এবং উক্ত তপশীল বর্ণিত জমির কোনপ্রকার দায়, বন্ধক, চার্জ, দাবী-দাওয়া, দেনা, পুর্বতন কোনপ্রকার বায়না বা তৃতীয় কোন ব্যক্তির সহিত অপর কোন প্রকার চুক্তি, লিয়েনস্, এনকামব্রান্সসেস, অধিগ্রহণ নাই বলে জমির মালিক অঙ্গীকার করছেন এবং উক্ত অঙ্গীকারে পূর্ণরূপে আস্থাবান হয়ে দ্বিতীয় পক্ষ এই চুক্তিপত্রের মাধ্যমে চুক্তিবদ্ধ হলেন।

৫.২ উক্ত নির্মাণ কার্য্যের জন্য প্রয়োজন মত দ্বিতীয় পক্ষ এবং তাহার শ্রমিক, কর্মচারী ও অপরাপর লোকজন-এর ইনগ্রেস/ঈগ্রেস (প্রবেশ/নিষ্ক্রমন) অধিকার থাকবে।

৫.৪ প্রথম পক্ষ উক্ত নির্মাণ কার্য্য সংক্রান্ত চুক্তির জন্য ধার্য্য কন্সিডারেশন মানি পরবর্তী পর্য্যায় উভয় পক্ষের সর্বসম্মতিক্রমে ওনার্স এ্যালোকেশন বা জমির মালিকের প্রাপ্ত অংশ বিন্যাসের অন্তর্গত ধারায় বিশদভাবে উল্লেখ করা হল।

৫.৫ নির্মাণ কার্য্য সমাধা করে দ্বিতীয় পক্ষ, প্রথম পক্ষের এ্যালোকেশন বা প্রাপ্ত অংশ যথাযথ ভাবে বুঝিয়ে দিতে বাধ্য থাকবেন। এবং তারপর অবিশিষ্ট অংশ প্রমোটার বা দ্বিতীয় পক্ষ নিজ মনোনীত ক্রেতা বা ব্যক্তি বা কোম্পানীকে বিক্রয় করার পূর্ণ অধিকার লাভ করবেন এবং উক্ত অংশে বা বিক্রয়লব্ধ অর্থে কোনভাবে প্রথম পক্ষ অর্থাৎ জমির মালিক দাবী করতে পারবেন না।

৫.৬ প্রকাশ থাকে যে প্রথম পক্ষ অর্থাৎ জমির মালিক উক্ত অংশ যাহা দ্বিতীয় পক্ষের অবশিষ্ট অংশ বা প্রমোটার এ্যালোকেশন যথাযথভাবে বিক্রয় কোবালা মারফৎ রেজিষ্ট্রি করে দিতে বাধ্য থাকবেন।

অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধারা নং - ৬
(ওনার্স এ্যালোকেশান বা জমির মালিকের প্রাপ্ত অংশ)

৬.১ প্রথম পক্ষ প্রস্তাবিত নবনির্মিত গৃহাদি মধ্যে সমগ্র সম্পত্তির মধ্যে প্রথম তলে বা ফার্স্ট ফ্লোরে তিনটি ফ্ল্যাট, চতুর্থ তল বা থার্ড ফ্লোরে দক্ষিণ-পশ্চিম দিকে একটি ফ্ল্যাট এবং পঞ্চম তল বা ফোর্থ ফ্লোরে উত্তর-পশ্চিম দিকে একটি ফ্ল্যাট দক্ষিণ পশ্চিমে এবং গ্রাউন্ড ফ্লোরে ৪টি গ্যারেজ প্রতিটি কমবেশী ১৩৫ বর্গফুট যার মধ্যে দুইটি সামনে ও পরস্পর দুইটি পিছনে সর্ব্বমোট ৪০ শতাংশ নব নির্মিত বিল্ডিং যাহা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন দ্বারা অনুমোদিত নক্সা এবং তৎসহ আনুপাতিক হারে জমির অংশ ও কমন এরিয়া এর উপর অধিকার লব্ধ ও স্বত্ত্ববান হবেন। আরো প্রকাশ থাকে যে, প্রথম পক্ষ মোট ৫,০০,০০০ (পাঁচ লক্ষ) টাকা অফেরত যোগ্য (ফরফিট মানি) হইবে বলিয়া বিবেচিত হইবে এবং উক্ত টাকা নিম্নলিখিত ৬.২ অনুচ্ছেদ অনুযায়ী প্রদত্ত হইবে ঃ-

৬.২ (১) উক্ত ডেভলপমেন্ট এগ্রিমেন্ট সহি সাক্ষর করিবার দিন ১,০০,০০০্ (এক লক্ষ) টাকা। (২) ডেভলপমেন্ট এগ্রিমেন্ট রেজিষ্ট্রী করিবার দিন ১,০০,০০০্ (এক লক্ষ) টাকা। (৩) ঢালাইয়ের কাজ সম্পূর্ণ হইবার পর ৩,০০,০০০্ (তিন লক্ষ) টাকা দ্বিতীয় পক্ষ অত্র প্রথম পক্ষকে দিতে বাধ্য থাকিবে।

৬.৩ প্রথম পক্ষ বা জমির মালিক ও ডেভলপার উভয় পক্ষই ছাদের খোলা অংশের মালিকানা স্বত্ত্ব, ব্যক্তিগত অধিকার, ব্যবহারিক স্বত্ত্ব দাবী করতে পারবেন।

৬.৪ প্রথম পক্ষ অন্যান্য ফ্ল্যাট ওনার্সের সঙ্গে সহজ ও স্বাভাবিক সম্পর্ক বজায় রেখে "কমন এরিয়া" ভোগদখল করবেন।

৬.৫ প্রথম পক্ষ তাঁর নিজ বিল্টআপ এরিয়ার সমানুপাতিক জমির মালিকানা স্বত্ত্ব সহ নিজ অংশ বরাবর ভোগদখল, হস্তান্তর, বিক্রয়, বন্ধক, লীজ, ভাড়া দেওয়া, দানপত্র ইত্যাদি করার পূর্ণ অধিকার লাভ করবেন।

৬.৭ উভয় পক্ষ নিজ অংশে বসবাস কালে পার্শ্ববর্তী অপর ফ্ল্যাট অনার্স দিগের সাধারণ অধিকার ও পার্শ্ববর্তী শান্তি বজায় রাখার জন্য দায় বদ্ধ থাকবেন। তার কোন ব্যবহার বা আচরনের জন্য পার্শবর্তী ব্যক্তি/ পরিবার / ফ্ল্যাট ওনার্স যেন বিব্রত বোধ না করেন।

E.R. CONSTRUCTION

৬.৮ উভয় পক্ষগন অনুমোদিত এ্যাসোয়েশনের নিয়মাবলী মেনে চলতে বাধ্য থাকবেন এবং দেয় মেইন্টেনেন্স চার্জ, অন্যান্য ধার্য্য ফি/চার্জ ইত্যাদি নিয়মিত দিতে বাধ্য থাকবেন।

অনুচ্ছেদ শর্ত বা নং ৭
(প্রমোটার / ডেভলপার / উদ্যোক্তার প্রাপ্ত অংশ)

৭.১ প্রকাশ থাকে যে চুক্তি পত্রের দ্বিতীয় পক্ষ অর্থাৎ প্রমোটার/ উদ্যোক্তা যেহেতু নিজ ব্যয় সম্পূর্ণ ভাবে নব নির্মিয়মান বহুতল বাড়ী বানাবার উদ্দেশ্যে চুক্তিবদ্ধ হলেন। সেই হেতু উক্ত অর্থ বিনিয়োগ ও অর্থ ব্যয় এবং পারিশ্রমিক ও ন্যায্য লভ্যাংশের বিনিময় মূল্য বাবদ। জমির মালিকের প্রাপ্ত অংশ (ওনার্স এ্যালোকেশন) পূর্ণ রূপে বুঝিয়া দেবার পর যাহা কিছু বিল্টআপ এরিয়া বা নির্মিত ফ্ল্যাট ও গ্যারেজ, দোকানের অবশিষ্ট অংশ থাকবে (৬০ শতাংশ) এবং তৎসহ আনুপাতিক হারে জমির অংশ ও কমন এরিয়া এর উপর অধিকার লব্ধ ও স্বত্ত্ববান হবেন এবং উক্ত অংশ প্রয়োজনে নিজের ব্যক্তিগত ব্যবহারের জন্য অথবা ব্যয় ও অর্থ বিনিয়োগের উশুলির প্রয়োজনে নিজ মনোনীত যে কোন বক্তি, ফার্ম, কোম্পানীকে উক্ত অংশ বিক্রী করে বিক্রয় লব্ধ অর্থ গ্রহণ করার পূর্ণ অধিকার লাভ করবেন এবং এক্ষেত্রে প্রথম পক্ষ বিনা দ্বিধায় দ্বিতীয় পক্ষকে বা তাহার মনোনীত অপর যে কোন ক্রেতাকে উক্ত অংশ পর্যায়ক্রমে বিক্রয় কোবলা মারফৎ রেজিষ্ট্রি করে দিতে বাধ্য থাকবেন এবং দ্বিতীয় পক্ষের প্রাপ্য

অংশ বা বিক্রয় লব্ধ অর্থ-কড়ি কোনভাবে দাবী করতে পারাবন না। করলে তা আদালতে গ্রাহ্য হবে না।

৭.২ প্রকাশ থাকে যে উক্ত বহুতল বাড়ীস্থিত ছাদের খোলা অংশে প্রথম পক্ষ ও দ্বিতীয় পক্ষ সমভাবে ভোগ করবেন।

৭.৩ আরো প্রকাশ থাকে ডেভেলপার/ প্রমোটার নিজ প্রয়োজনে, নিজ অংশ অর্থাৎ "ডেভেলপারর্স এলোকেশন" এর বিনিময় ইচ্ছুক ক্রেতার নিকট হতে অগ্রিম বা বায়না গ্রহন করতে পারবেন।

৭.৪ উভয় পক্ষ তার বিক্রয় যোগ্য অংশে সকল ক্রেতাগণ আনুপাতিক হারে জমির মালিকানা পেতে বাধ্য থাকিবেন।

অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধারা নং ৮
(অন্যান্য - শর্তাবলী)

৮.১ উক্ত তপশীল ভুক্ত জমির যাবতীয় দেয় খাজনা /রেন্ট / ট্যাকস্ যদি কিছু বকেয়া থাকে তাহা অদ্যকার তারিখ পর্যন্ত দ্বিতীয় পক্ষ দিতে বাধ্য থাকিবে।

৮.২ উভয় পক্ষ তার নিজস্ব এ্যালোকেশন্ বা প্রাপ্ত অংশ যাহা ৬ নং ধারায় বিশেষ ভাবে বর্ণিত ব্যতিত অপর কোন অংশে কখনো কোন প্রকারে দাবী করতে পারবেন না বা করলে তাহা আইনত গ্রাহ্য হবে না।

৮.৩ উভয় পক্ষ উক্ত বহুতল বাড়ী নির্মানের স্বার্থে প্রয়োজনীয় সকল প্রকার দরখাস্ত, তৎসহ টেলিফোন ইলেট্রিক সংক্রান্ত মিউনিসিপ্যালিটির জলের লাইন সংক্রান্ত, মিউটেশন্ সংক্রান্ত, ড্রেনেজ বা নালা ও পয়ঃ প্রণালী সংক্রান্ত যাবতীয় আবেদন পত্রে সহি সাবুদ করতে বাধ্য থাকবেন।

৮.৪ উভয় পক্ষ সহমত হয়ে এক্ষেত্রে চুক্তিবদ্ধ হলেন যে, যেহেতু প্রথম পক্ষ স্বীকার করেছেন যেহেতু তার জমির উপর বর্ত্তমান স্ট্রাকচার/ বসত কোনরূপ ভাড়াটে নেই।

৮.৫ প্রকাশ থাকে যে প্রথম পক্ষ নিজে বা তার কোন প্রতিনিধি উক্ত নির্মান কার্য্যে কোন প্রকার বাধা সৃষ্টি করবেন না। গোপনে কোন চুক্তি, অঙ্গীকার করবেন না। দ্বিতীয় পক্ষ ছাড়া অপর কোন ব্যক্তি বা পক্ষকে উক্ত তপশীল ভুক্ত জমিতে নির্মান কার্য্যের জন্য নিয়োগ করবেন না বা অনুমতি দেবেন না।

৮.৬ প্রকাশ থাকে যে দ্বিতীয় পক্ষ অর্থাৎ প্রমোটার / ডেভেলপার যে বহুতল বাড়ী নির্মান করবেন তার নির্মিত অংশের ওনার্স এ্যালোকেশন্ সর্বত্রই ৪০ শতাংশ ব্যতিত অবশিষ্ট সকল নির্মিত ফ্ল্যাট ও স্পেস এর অধিকার স্বত্ত্ব দ্বিতীয় পক্ষের ৬০ শতাংশের উপর বর্তাবে বা দ্বিতীয় পক্ষ উক্ত ৬০ শতাংশ অংশের অধিকারী হবেন এবং তার নিজ মনোনীত ক্রেতাগণকে বিক্রয় করতে পারবেন।

R. CONSTRUCTION
Partner

৮.৭ প্রথম পক্ষ উক্ত নির্মান কার্যের সুবিধার জন্য প্রয়োজনে আমমোক্তারনামা দিতে বাধ্য থাকবেন।

৮.৮. প্রকাশ থাকে যে অদ্যকার তারিখ পর্যন্ত বকেয়া সকল গভঃ রেন্ট, মিউনিসিপ্যাল ট্যাকস্, খাজনা, ইত্যাদি নিজ দায়িত্বে দ্বিতীয় পক্ষ মিটিয়ে দিতে বাধ্য থাকবেন এবং পরবর্ত্তী কালে ফ্ল্যাটের সকল ক্রেতাগণ নিজ নিজ অংশের দেয় গভঃ রেন্ট, মিউনিসিপ্যাল ট্যাকস্, খাজনা, ইত্যাদি দিতে বাধ্য থাকবেন। সেক্ষেত্রে প্রথম পক্ষ নিজ প্রাপ্ত অংশে জন্য কেবলমাত্র দায়বদ্ধ হবেন।

অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধারা ৯

(ফোর্স মাজুওর - FORCE MAJEURE)

৯.১ দ্বিতীয় পক্ষ অর্থাৎ প্রমোটার ডেভেলপার এই চুক্তি পত্রের শর্তাদি মোতবেক বহুতল বাড়ীর নকস্া অনুমোদন করবার দিন থেকে ২৪ (চব্বিশ) মাসের মধ্যে উক্ত নির্মান কার্য্য সমাধা করবেন। যদি উক্ত সময়ের মধ্যে নির্মাণ কাজ সম্পূর্ণ করা সম্ভবপর না হয় এবং প্রথম পক্ষ তার এ্যালোকেশনের অংশ বুঝে না পান, সেক্ষেত্রে আলোচনার মাধ্যামে পুনরায় ছয় মাস কালীন সময় বর্দ্ধিত করা যেতে পারে।

<u>যদি না</u> ঃ-

ক) প্রথম পক্ষ নির্বঞ্ঝাট দায় মুক্ত অবস্থায় পরবর্তীকালে তপশীল বর্ণিত জমিতে নির্মান কার্য্যের জন্য দ্বিতীয়পক্ষকে দিতে না পারেন।

খ) যদি প্রকৃতিক কোন দুর্যোগ, বন্যা, ভূমিকম্প, অথবা নতুন কোন আইন দ্বারা উক্ত জমি সকার কর্ত্তৃক অধিগ্রহণ এ্যাকুইজিশান, রিকুইজিশান হেতু বাধা প্রাপ্ত না হয় অথবা উক্ত নির্মান কার্য্য বন্ধ থাকার নির্নয়ক কালে ফোর্স মাজুওর বলবৎ থাকায় দ্বিতীয় পক্ষ কোন ভাবে দ্বায়ী থাকবেন না।

অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধারা নং ১০

(বিশেষ শর্তাবলী যাহা আবশ্যিক শর্ত বলে বিবেচিত)

১০.১ এই চুক্তি পত্র কখনই পার্টনারসিপ এ্যাকট্রের অর্ন্তভুক্ত কোন পার্টনারশিপ ডিড নহে অথবা এই চুক্তি সম্পাদনে কোন পার্টনারশিপ সম্পর্ক স্থাপন করা বুঝায় না।

১০.২ এই চুক্তি পত্রে একে অপরের এজেন্ট বা প্রতিনিধি বলে গণ্য হবেন না। অথবা কোন এজেন্সি সৃষ্টি করেনা।

১০.৩ ডেভেলপার্স এ্যালোকেশনের জন্য অথবা ওনার্স এ্যালোকেশনের জন্য ডেভেলপার/ প্রমোটার / দ্বিতীয় পক্ষ এবং ওনার্স এ্যালোকেশনের জন্য ও জমির মালিক/ প্রথমপক্ষ নিজ নিজ অংশের ইনকামট্যাকস্ বা ওয়েলথ ট্যাকস্ নিজ নিজ দায়িত্বে দিতে বাধ্য থাকবেন। কখনই একে অপরের দায় ভার গ্রহণ করবেন না।

১০.৪ উক্ত নব নির্ম্মিয়মান বাড়ীর নাম 'সুবর্ন সুষমা' স্থির করা হল।

১০.৫ উভয় পক্ষ যৌথ ভাবে অপর ফ্ল্যাট ওনার্সের সঙ্গে মিলত সহযোগীতায়

আগামী দিনে আইন মোতাবেক 'এ্যাসোসিয়েশান' 'সোসাইটি' গঠনে সচেষ্ট হবেন।

১০.৬ বহুতল বাড়ী নির্মান হবার পর দ্বিতীয় পক্ষ প্রথম পক্ষকে ২ নং তপশীলে বর্ণিত "ওনার্স এ্যালোকেশন" অনুসারে তার অংশ বুঝাইয়া দেবেন এবং ওনার্স এ্যালোকেশন বুঝিয়ে দেবার পর দ্বিতীয় পক্ষ তার প্রাপ্য অংশ বিশেষ বিক্রয় করবার জন্য হকদার হবেন।

১০.৭ দ্বিতীয় পক্ষ ৪ নং তপশীলে বর্ণিত বিবরণ অনুসারে নির্মান করবেন।

১০.৮ প্রথম পক্ষ দ্বিতীয় পক্ষের অনুরোধে তার মনোনীত ক্রেতাদের ৩ নং তপশীলে বর্ণিত অংশ বিশেষ (যাহা প্রমোটার/ ডেভলপার্স এ্যালোকেশন বুঝায়) বিক্রয় কোবলা মাধ্যমে রেজিষ্ট্রি করে দিতে বাধ্য থাকবেন। তৎসহ আনুপাতিক হারে ১ নং তপশীল ভুক্ত জমির ও রেজিষ্ট্রি বুঝায়।

১০.৯ প্রতিটি রেজিষ্ট্রির ক্ষেত্রে প্রত্যেক ক্রেতা তার নিজ নিজ রেজিষ্ট্রেশান খরচ বহন করতে বাধ্য থাকবেন।

১০.১০ মামলা, মোকদ্দমা ইত্যাদির ক্ষেত্রে কলকাতা, দক্ষিন ২৪- পরগণার আদালত সংক্রান্ত এক্তিয়ার অনুসৃত হবে।

১০.১১ এই চুক্তিপত্র সম্পাদিত হবার পরই ৭ দিনের মধ্যে প্রথম পক্ষ শর্ত অনুসারে দ্বিতীয় পক্ষাকে নির্মাণ কার্য্যের জন্য ১ নং তপশীলে বর্ণিত জমি সম্পূর্ণ নির্দ্দায় নির্দোষ অবস্থায় হস্তান্তর করতে বাধ্য থাকবেন।

১০.১২ নির্মান কার্য্যে যে ইমারতী সরঞ্জাম ব্যবহার করা হবে। সেক্ষেত্রে নিযুক্ত আর্কিটেক্ট্-এর সিদ্ধান্তই চরম বলে বিবেচ্য বা বিবেচিত হবে।

১০.১৩ এক্ষেত্রে সকল ফ্ল্যাট ওনার্স বা ক্রেতা সকল ও বসবাসকারী প্রত্যেকের সুবিধার্থে দ্বিতীয় পক্ষ উক্ত আবাসনে নিজ খরচায় জলের পাম্প, জেড্ পাম্প, জলের ট্যাঙ্ক, জলের রিজার্ভার, সেপ্টিক ট্যাঙ্ক, বৈদ্যুতিকরণ, মিটার বসাবার স্থান, পাঁচিল, রাস্তা, নিকাশী ব্যবস্থা, নালা - নর্দমা, গ্যারেজ বা আস্থাকুঁড়, লেটার বক্স-এর স্থান, ইলেকট্রিকের মেইন লাইনের সুষ্ঠ বিন্যাস, অগ্নি নির্বাপক ব্যবস্থা ইত্যাদি তৈয়ারী করে দেবেন।

১০.১৪ উক্ত নির্মান কার্য্য চলাকালীন যদি দ্বিতীয় পক্ষের কোন প্রকার দুর্ঘটনা ঘটে অথবা আঁকস্মিক মৃত্যু হয় সে ক্ষেত্রে তার স্ত্রী অথবা অপর ওয়ারিশানগণ দ্বিতীয় পক্ষের স্থলাভিসিক্ত হয়ে বাকি কার্য্য সমাধা করবেন এবং দ্বিতীয় পক্ষের প্রাপ্ত যাবতীয় অধিকারে অধিকারী হবেন এবং দ্বিতীয় পক্ষের প্রাপ্ত প্রমোটার/ ডেভেলপার্স এ্যালোকেশনের পূর্ণ হকদার হবেন বলে বুঝায়।

১০.১৫ অনুরূপ ভাবে প্রথমপক্ষের ক্ষেত্রে কোন প্রকার দুর্ঘটনা ঘটলে অথবা আকস্মিক মৃত্যু ঘটলে তার স্ত্রী অথবা অপর ওয়ারিশনগণ প্রথম পক্ষের

R. CONSTRUCTION
Partner

K R CONSTRUCTION
Abeep Halder Partner

স্থলাভিসিক্ত হয়ে অবশিষ্ট শর্তাদি পালন করবেন এবং পরবর্ত্তী কালে নিদ্দারিত ''ওনার্স এ্যালোকেশন''-এর পূর্ণ হকদার হবেন বলে বুঝায়।

১০.১৬ প্রথম পক্ষগন কখনই একতরফা ভাবে ইচ্ছেমত এই চুক্তিপত্র বাতিল করতে পারবেন না, এবং করলে তা আইনত গ্রাহ্য হবে না। তবে যদি কোন পক্ষ এই চুক্তিপত্র মোতাবেক কাজ করতে ব্যর্থ হন সেক্ষেত্রে অপর পক্ষ এই চুক্তিপত্র অবশ্যই বাতিল করতে পারবেন।

তপশীল নং ১ জমির বিবরণ

জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা, থানা ও এ্যাঃ ডিঃ সাব-রেজিষ্ট্রী অফিস - সোনারপুর, রাজপুর-সোনারপুর মিউনিসিপ্যালিটির ০৮ নং ওয়ার্ডের অন্তর্গত, পরগণে - মেদনমল্ল, মৌজা - জগন্নাথপুর, জে.এল. নং - ৫১, রাজপুর-সোনারপুর পৌরসভার অন্তর্গত, রায়ত দখলিস্বত্ব বিশিষ্ট, যাহার বর্তমান প্লট নং - ১৮১, আর.এস. খতিয়ান নং - ২৬৬, এল.আর. খতিয়ান নং - ১২৯৯, আর.এস. দাগ নং - ৫৩৩, এল.আর. দাগ নং - ৬০৩, হোল্ডিং নং - ১৫২৫, মিশন পল্লী রোড, কলকাতা - ৭০০১৫০-স্থিত স্থানীয় মাপে কমবেশী ৫ (পাঁচ) কাঠা জমি জমা মায় যাবতীয় ইজমেন্ট স্বত্বাদি সহ সম্পত্তি জমা মায় যাবতীয় ইজমেন্ট স্বত্বাদি সহ অত্র চুক্তিকৃত সম্পত্তি হইতেছে, যাহার চৌহদ্দি নিম্নরূপ ঃ-

R CONSTRUCTION
Debu Naskar
Partner

উত্তরে	ঃ	প্লট নং - ১৭৯ ও ১৮০।
দক্ষিণে	ঃ	৩০ ফুট প্রশস্ত রাস্তা এবং প্লট নং - ১৮২।
পূর্বে	ঃ	প্লট নং - ১৮৮।
পশ্চিমে	ঃ	৩০ ফুট প্রশস্ত রাস্তা (মিশন পল্লী)।

তপশীল নং ২ ওনার্স এ্যালোকেশন বা জমির মালিকের প্রাপ্য অংশ

প্রথম পক্ষ প্রস্তাবিত নবনির্মিত গৃহাদি মধ্যে সমগ্র সম্পত্তির মধ্যে প্রথম তলে বা ফার্স্ট ফ্লোরে তিনটি ফ্ল্যাট, চতুর্থ তল বা থার্ড ফ্লোরে দক্ষিণ-পশ্চিম দিকে একটি ফ্ল্যাট এবং পঞ্চম তল বা ফোর্থ ফ্লোরে উত্তর-পশ্চিম দিকে একটি ফ্ল্যাট এবং গ্রাউন্ড ফ্লোরে ৪টি গ্যারেজ প্রতিটি কমবেশী ১৩৫ বর্গফুট যার মধ্যে দুইটি সামনে ও পরস্পর দুইটি পিছনে সর্ব্বমোট ৪০ শতাংশ নব নির্মিত বিল্ডিং যাহা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন দ্বারা অনুমোদিত নক্সা এবং তৎসহ আনুপাতিক হারে জমির অংশ ও কমন এরিয়া এর উপর অধিকার লব্ধ ও স্বত্ববান হবেন। আরো প্রকাশ থাকে যে, প্রথম পক্ষ মোট ৫,০০,০০০ (পাঁচ লক্ষ) টাকা অফেরত যোগ্য (ফরফিট মানি) হইবে বলিয়া বিবেচিত হইবে এবং উক্ত টাকা নিম্নলিখিত উপায়ে প্রদত্ত হইবে ঃ-

(১) উক্ত ডেভলপমেন্ট এগ্রিমেন্ট সহি সাক্ষর করিবার দিন ১,০০,০০০ (এক লক্ষ) টাকা। (২) ডেভলপমেন্ট এগ্রিমেন্ট রেজিষ্ট্রী করিবার দিন ১,০০,০০০ (এক লক্ষ) টাকা। (৩) ঢালাইয়ের কাজ সম্পূর্ণ হইবার পর ৩,০০,০০০ (তিন লক্ষ) টাকা দ্বিতীয় পক্ষ অত্র প্রথম পক্ষকে দিতে বাধ্য থাকিবে।

Sukhendu Halder

K R CONSTRUCTION
Partner

<u>তপশীল নং ৩ প্রমোটার/ডেভলপার্স এ্যালোকেশন বা দ্বিতীয় পক্ষ উদ্দ্যোক্তার প্রাপ্য অংশ</u>

চুক্তি পত্রের দ্বিতীয় পক্ষ অর্থাৎ প্রমোটার/ উদ্যোক্তা যেহেতু নিজ ব্যয় সম্পূর্ণ ভাবে নব নির্মিয়মান বহুতল বাড়ী বা (G+4) বানাবার উদ্দেশ্যে চুক্তিবদ্ধ হলেন। সেই হেতু উক্ত অর্থ বিনিয়োগ ও অর্থ ব্যয় এবং পারিশ্রমিক ও ন্যায্য লভ্যাংশের বিনিময় মূল্য বাবদ। জমির মালিকের প্রাপ্ত ৪০ শতাংশ (ওনার্স এ্যালোকেশন) পূর্ণ রূপে বুঝিয়া দেবার পর যাহা কিছু বিল্টআপ এরিয়া বা নির্মিত ফ্ল্যাট ও গ্যারেজ, দোকানের অবশিষ্ট অংশ থাকিবে ৬০ শতাংশ এবং গ্রাউন্ড ফ্লোরে কেয়ার টেকার রুম ও বাথরুম থাকিবে তৎসহ আনুপাতিক হারে জমির অংশ ও কমন এরিয়া এর উপর অধিকার লব্ধ ও স্বত্ত্ববান হয়ে এবং উক্ত অংশ প্রয়োজনে নিজের ব্যক্তিগত ব্যবহারের জন্য অথবা ব্যয় ও অর্থ বিনিয়োগের উশুলির প্রয়োজনে নিজ মনোনীত যে কোন বক্তি, ফার্ম, কোম্পানীকে উক্ত অংশ বিক্রী করে বিক্রয় লব্ধ অর্থ গ্রহণ করার পূর্ণ অধিকার লাভ করবেন এবং এক্ষেত্রে প্রথম পক্ষ বিনা দ্বিধায় দ্বিতীয় পক্ষকে বা তাহার মনোনীত অপর যে কোন ক্রেতাকে উক্ত অংশ পর্যায়ক্রমে বিক্রয় কোবলা মারফৎ রেজিষ্ট্রি করে দিতে বাধ্য থাকবেন এবং দ্বিতীয় পক্ষের প্রাপ্য অংশ বা বিক্রয় লব্ধ অর্থ-কড়ি কোনভাবে দাবী করতে পারিবেন না। করলে তা আদালতে গ্রাহ্য হবে না।

CONSTRUCTION

Partner

তপশীল নং ৪

(বাড়ী নির্মানের বিধিসমূহ ও উল্লেখিত বিষয় সমূহ)

সাধারণ বিবরণ	ঃ	উক্ত বাড়ী আর. সি. সি. স্ট্রাকচারের উপর নির্মিত হবে।
ইটের গাথনি	ঃ	সকল বাইরের দেওয়াল ৮" চওড়া হবে। অন্তবর্তী দুই ফ্ল্যাটের পার্টিশান দেওয়াল ৫" চওড়া হবে এবং একক ফ্ল্যাটের অন্তবর্তী দেওয়াল সমূহ প্রয়োজেনে ৩" চওড়া হবে।
মেঝে	ঃ	সকল ঘরের মেঝে টাইলসের হবে এবং স্কার্টিং মেঝে থেকে ৪ উচ্চতা পর্যন্ত হবে।
পলস্তরা	ঃ	বিল্ডিংএর বাহিরে ১/২" পুরু পলস্তরা এবং ভিতরে ১/৪" পুরু পলস্তরা সিমেন্ট বালি দিয়ে করা হবে।
দরজা / জানালা	ঃ	মেইন ডোর বা বাহিরের প্রবেশ দরজা এক পাল্লার শাল কাঠের ফ্রেমে বসান এবং ৮" লম্বা ছিটকিনি যুক্ত (ভিতর দিয়ে) এবং হ্যাচ বোল্ট (বাহির দিকে) সঙ্গে হাতল হইবে। অন্যান্য দরজা ঃ প্রতিটি ৩৫ মি. মি. পুরু কমার্শিয়াল ফ্ল্যাস ডোর , রং করা , তৎসহ ৬" ছিটকানী থাকবে। জানালা ঃ প্রতিটি জানালা ৩ মি. মি. পুরু / চওড়া মাইল্ড স্টিলের গ্রিল কাঠামোতে কাঁচা বসান থাকবে।
বাথরুম/ পায়খানা	ঃ	মেঝে টাইলস্ এবং একটি কোমোড ও পি. ভি. সি. ডোর থাকবে ট্যাপকল, শাওয়ার থাকবে। ৬ উচ্চতা বিশিষ্ট টাইলস্ হইবে।

রান্না ঘর : রান্না ঘরে ব্ল্যাক স্টোনের স্ল্যাব সহ ৩ ফুট ও তার উপর ৩ ফুট জলের কল থাকবে। একটি সিঙ্ক ও জলের কল থাকিবে।

ছাদ : ছাদের উপরিতল নিট সিমেন্ট এর কাজ থাকিবে। প্যারাপিট বা আলিসা ৩ ফুট উচ্চতা বিশিষ্ট হবে। ছাদের জল নিকাশী ব্যবস্থার জন্য সিমেন্টের / পলিপ্লাস্টের রেন পাইপ যুক্ত করা হবে।

ইলেকট্রিক : কনসিল্ড ওয়ারিং হইবে।

জলের ব্যবস্থা : ক) ছাদে আর্কিটেক্ট অনুমোচিত জলের ট্যাঙ্ক তৈরি করা হবে এবং প্রতি ফ্ল্যাটে জলের সংযোগ ব্যবস্থা থাকবে।

খ) জল সরবরাহ ব্যবস্থা মিউনিসিপ্যালিটি অনুমোদন সাপেক্ষে পাইপ মাধ্যমে ছাদের ট্যাঙ্কে তোলার ব্যবস্থা থাকবে। যাতে দিনের ২৪ ঘন্টা জল সরবরাহ অব্যহত থাকে।

ড্রেন/নিকাশী নালা : মিউনিসিপ্যালিটির অনুমোদন সাপেক্ষে নিকাশী নালা, বর্হিনালা মেইন ড্রেনের সঙ্গে সংযুক্ত করা হবে। প্রয়োজনে শোকপিট নির্মান করা হতে পারে।

পাঁচিল : জমির সীমানা বরাবর পাচিল ও প্রধান ফটক বা মেইন গেট থাকবে।

ওয়াশ বা রং ও চুনকাম ফ্ল্যাটের ভিতর প্লাস্টার অফ্ প্যারিসের হইবে।

তপশীল নং ৫

৫.১ (কমন এক্সপেন্সেস/সাধারন খরচ-খরচা)

ক) সকল মেইনটেনেন্স, পরিচালন ব্যয়, সারাই, সংস্কার পূর্ননির্মান, কমন এরিয়াতে অলঙ্করন ও সাজ-সজ্জা সংক্রান্ত খরচ সহ।

খ) ইলেকট্রিসিয়ান, প্লাম্বার, দারোয়ান, সিকিউরিটি, জমাদার বা অন্য কোন নিযুক্ত কর্মচারী বৃন্দ এর বেতনাদি সহ।

গ) আবাসনের কমন এরিয়ার লাইট, জলের পাম্প ও অন্যান্য মিটার বিলের খরচ সহ।

ঘ) সিংকিং বা কন্টিজেন্সি ফান্ড বা ডেভলপমেন্ট ফান্ড সকলের আনুপাতিক ব্যয়ভার সহ।

ঙ) বিল্ডিংয়ের উপর ধার্য্য মিউনিসিপ্যাল ট্যাক্স ও খাজনা সমানুপাতিক হিসাবে দেয়।

চ) এ্যাসোসিয়েসন বা সোসাইটির নিজ পরিচালনা ব্যয় বা আচার অনুষ্টানের খরচ সহ। সকল খরচ খরচাদি কমন এক্সপেন্সেস বলে গন্য হবে এবং প্রত্যেক আবাসিক আনুপাতিক হারে তাহা বহন করতে বাধ্য থাকবেন।

৫.২ এই খরচের বিন্যাসের ক্ষেত্রে প্রতিটি ফ্ল্যাটকে একটি পৃথক ইউনিট বলে গন্য করা হবে এবং মোট খরচ উক্ত ফ্ল্যাটের সংখ্যা দ্বারা বিভাজন করে মাথা পিছু বা ইউনিট পিছু দেয় অর্থ ধরা হবে। কখনই স্কোয়ার ফুট ভিত্তিক বিভাজন গন্য করা হবে না।

৫.৩ যদি কোন ব্যাক্তি পাশাপাশি দুটি ফ্ল্যাট একইভাবে বা একই পরিবারের ভিন্ন সদস্যের নামে কিনে কমন ওয়াল বা দেওয়াল ভেঙ্গে দিয়ে একটি অবিভক্ত ফ্ল্যাটে পরিনত করে নেন। সেক্ষেত্রে ঐ যুক্ত ফ্ল্যাটকে কমন এক্সপেন্সেসের স্বার্থে পৃথক দুটি ফ্ল্যাট বলেই গন্য করা হবে এবং সেইমত দ্বিগুন খরচ বহন করতে হবে।

৫.৪ যদি উপরিউক্ত ৫.২ ও ৫.৩ এর ধারা পরিবর্তন করার প্রয়োজন হয় সেক্ষেত্রে আবাসিকগন তাদের সাধারন সভায় ২/৩ অংশ ভোটের বা সকল আবাসিকের ২/৩ অংশের মতামতের ভিত্তিতে পরিবর্তন বা পরিবর্দ্ধন করতে পারবেন। সেক্ষেত্রে যুক্ত ফ্ল্যাটের আবাসিক অবশ্যই দুটি ভোটের অধিকারী হবেন কারণ তাদের ক্ষেত্রে ইউনিট দুটি ইউনিট বলে স্বীকৃত হবে।

S R CONSTRUCTION

এতদর্থে উভয় পক্ষ সুস্থ শরীরে সরল মনে , অন্যের বিনানুরোধে বা প্ররোচনায় স্বেচ্ছায় ও স্বজ্ঞানে অত্র চুক্তি নামা পাঠ করে ও উহার ফলাফল সম্যক অবগত হয়ে নিম্ন বর্ণিত তপশীল ভুক্ত জমির উপর বহুতল বাড়ী নির্মান কালে এই চুক্তিপত্র সহি সম্পাদন করলেন । ইতিতারিখ - বাংলা ১৪৩০ সনের ২৪ শে ভাদ্র মোতাবেক

ইংরাজী ২০২৩ সালের ১১ই সেপ্টেম্বর ।

ইসাদী ঃ -

১। Basudeb Das
A/3, Rajapur East
Santoshpur
Kolkata - 700075

২। Prasanta Kr Haldar
141 Sarat Ghosh Garden Rd.
Kol - 31. Dhakuria.

Sutapa Haldar

প্রথম পক্ষ/ জমির মালিক ঃ-

K R CONSTRUCTION

Anup Haldar

Partner

দ্বিতীয় পক্ষ/ প্রমোটার/ডেভলপার বা উদ্যোক্তা ঃ-

মুসাবিদাকারক ঃ- -

Manoranjan Ghorea

মনোরঞ্জন ঘোড়া,

এ্যাডভোকেট

আলিপুর জাজেস কোর্ট

কোলকাতা ৭০০০২৭

এনরোলমেন্ট নং - ডব্লু বি -১৭২৩/২০১১

-ঃ তপশীল টাকার জায় ঃ-

তারিখে ~~নগদে~~ / চেক/~~ডিমান্ড ড্রাফট~~ মারফৎ প্রাপ্ত ০৬.০৪.২০২৩ ৬৮৩৯৩০ ইন্ডিয়ান	- ১,০০,০০০.০০ টাকা
তারিখে নগদে / চেক/~~ডিমান্ড ড্রাফট~~ মারফৎ প্রাপ্ত ১১.০৯.২০২৩ ৬৪৯০৪৫, ইন্ডিয়ান	- ১,০০,০০০.০০ টাকা
মোট -	২,০০,০০০.০০ টাকা

(মবলগে দুই লক্ষ টাকা মাত্র বুঝিয়া পাইলাম)

ইসাদি -

১। Basudeb Das

[redacted]

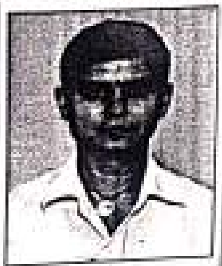
২। Basanta Kr Halder

Subrata Halder
(প্রথম পক্ষের স্বাক্ষর)

বাম ও ডান হস্তের দশ অঙ্গুলির ছাপ (ফিংগার প্রিন্ট্)

ফটো		বৃদ্ধাঙ্গুষ্ঠ	তর্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
	বাম হস্ত →					
	ডান হস্ত →					

স্বাক্ষর : Sutirtha Halder

ফটো		বৃদ্ধাঙ্গুষ্ঠ	তর্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
	বাম হস্ত →					
	ডান হস্ত →					

স্বাক্ষর : Debu Naskar

ফটো		বৃদ্ধাঙ্গুষ্ঠ	তর্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
	বাম হস্ত →					
	ডান হস্ত →					

স্বাক্ষর : Anup Halder

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

192023240194476321

GRN Details

GRN:	192023240194476321	Payment Mode:	Online Payment
GRN Date:	29/08/2023 14:52:32	Bank/Gateway:	State Bank of India
BRN :	IK0CKTGBR5	BRN Date:	29/08/2023 14:53:59
GRIPS Payment ID:	290820232019447631	Payment Init. Date:	29/08/2023 14:52:32
Payment Status:	Successful	Payment Ref. No:	2002183801/1/2023 [Query No/*/Query Year]

Depositor Details

Depositor's Name:	DEBU NASKAR
Address:	NARENDRAPUR STATION ROAD, TALTALA
Mobile:	9748666838
Contact No:	8777259201
Depositor Status:	Others
Query No:	2002183801
Applicant's Name:	Mr Manoranjan Ghora
Identification No:	2002183801/1/2023
Remarks:	Sale, Development Agreement or Construction agreement
Period From (dd/mm/yyyy):	29/08/2023
Period To (dd/mm/yyyy):	29/08/2023

Payment Details

Sl. No.	Payment Ref No	Head of A/C Description	Head of A/C	Amount (₹)
1	2002183801/1/2023	Property Registration- Stamp duty	0030-02-103-003-02	5021
2	2002183801/1/2023	Property Registration- Registration Fees	0030-03-104-001-16	5021
			Total	10042

IN WORDS: TEN THOUSAND FORTY TWO ONLY.

PAID

Major Information of the Deed

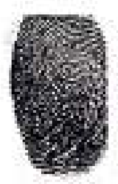
Deed No :	I-1608-07442/2023	Date of Registration	11/09/2023
Query No / Year	1608-2002183801/2023	Office where deed is registered	
Query Date	25/08/2023 3:38:37 PM	A.D.S.R. SONARPUR, District: South 24-Parganas	
Applicant Name, Address & Other Details	Manoranjan Ghora Alipore Judges Court,Thana : Alipore, District : South 24-Parganas, WEST BENGAL, PIN - 700027, Mobile No. : 7449605241, Status :Advocate		
Transaction		Additional Transaction	
[0110] Sale, Development Agreement or Construction agreement		[4305] Other than Immovable Property, Declaration [No of Declaration : 2], [4311] Other than Immovable Property, Receipt [Rs : 5,00,000/-]	
Set Forth value		Market Value	
Rs. 1/-		Rs. 63,00,001/-	
Stampduty Paid(SD)		Registration Fee Paid	
Rs. 10,021/- (Article:48(g))		Rs. 5,021/- (Article:E, E, B)	
Remarks	Received Rs. 50/- (FIFTY only) from the applicant for issuing the assement slip.(Urban area)		

Land Details :

District: South 24-Parganas, P.S:- Sonarpur, Municipality: RAJPUR-SONARPUR, Road: Missiom pally Road, Mouza: Jagannathpur, , Ward No: 8, Holding No:1525 Jl No: 51, Pin Code : 700150

Sch No	Plot Number	Khatian Number	Land Proposed	Use ROR	Area of Land	SetForth Value (In Rs.)	Market Value (In Rs.)	Other Details
L1	LR-603 (RS :-)	LR-1299	Bastu	Danga	5 Katha	1/-	63,00,001/-	Width of Approach Road: 30 Ft., ,Project : Not Specified
	Grand Total :				8.25Dec	1 /-	63,00,001 /-	

Land Lord Details :

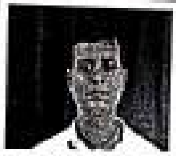
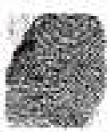
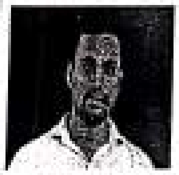
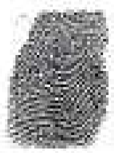
Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature			
	Name	Photo	Finger Print	Signature
1	**Mr SUBRATA KUMAR HALDER (Presentant)** Son of Late SUBARNA CHANDRA HALDER Executed by: Self, Date of Execution: 11/09/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 11/09/2023 ,Place : Office	 11/09/2023	 LTI 11/09/2023	 11/09/2023

	132, RAJDANGA SCHOOL ROAD, City:- , P.O:- EKTP, P.S:-Kasba, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700107 Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Service, Citizen of: India, PAN No.:: AAxxxxxx6M, Aadhaar No: 63xxxxxxxx1955, Status :Individual, Executed by: Self, Date of Execution: 11/09/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 11/09/2023 ,Place : Office

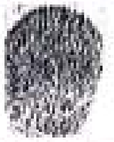
Developer Details :

Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature
1	**K R CONSTRUCTION** NARENDRAPUR STATION ROAD, TALTALA, City:- , P.O:- KADARHAT, P.S:-Sonarpur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700150 , PAN No.:: AAxxxxxx7C,Aadhaar No Not Provided by UIDAI, Status :Organization, Executed by: Representative

Representative Details :

<table>
<tr><th>Sl No</th><th colspan="4">Name,Address,Photo,Finger print and Signature</th></tr>
<tr><td rowspan="4">1</td><td>Name</td><td>Photo</td><td>Finger Print</td><td>Signature</td></tr>
<tr><td>Mr DEBU NASKAR
Son of Late KESHAB NASKAR
Date of Execution - 11/09/2023, , Admitted by: Self, Date of Admission: 11/09/2023, Place of Admission of Execution: Office</td><td></td><td></td><td> </td></tr>
<tr><td></td><td>Sep 11 2023 1:30PM</td><td>LTI
11/09/2023</td><td>11/09/2023</td></tr>
<tr><td colspan="4">NARENDRAPUR STATION ROAD, TALTALA, City:- , P.O:- MISSIONPALLY, P.S:-Sonarpur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700150, Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Business, Citizen of: India, , PAN No.:: AExxxxxx5E, Aadhaar No: 37xxxxxxxx5669 Status : Representative, Representative of : K R CONSTRUCTION (as PARTNER)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">2</td><td>Name</td><td>Photo</td><td>Finger Print</td><td>Signature</td></tr>
<tr><td>Mr ARUP HALDER
Son of Mr RATNESWAR HALDER
Date of Execution - 11/09/2023, , Admitted by: Self, Date of Admission: 11/09/2023, Place of Admission of Execution: Office</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Sep 11 2023 1:29PM</td><td>LTI
11/09/2023</td><td>11/09/2023</td></tr>
<tr><td colspan="4">10A/1, WEST ROAD, City:- , P.O:- SANTOSHPUR, P.S:-Purba Jadabpur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700075, Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Business, Citizen of: India, , PAN No.:: ANxxxxxx7G, Aadhaar No: 84xxxxxxxx3026 Status : Representative, Representative of : K R CONSTRUCTION (as PARTNER)</td></tr>
</table>

Identifier Details :

Name	Photo	Finger Print	Signature
Mr MANORANJAN GHORA Son of Late BHADRESWAR GHORA ALIPORE JUDGES COURT, City:- , P.O:- ALIPORE , P.S:- Alipore, District:-South 24 -Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700027			
	11/09/2023	11/09/2023	11/09/2023

Identifier Of Mr SUBRATA KUMAR HALDER, Mr DEBU NASKAR, Mr ARUP HALDER

Transfer of property for L1		
Sl.No	**From**	**To. with area (Name-Area)**
1	Mr SUBRATA KUMAR HALDER	K R CONSTRUCTION-6.25 Dec

Land Details as per Land Record

District: South 24-Parganas, P.S:- Sonarpur, Municipality: RAJPUR-SONARPUR, Road: Missiom pally Road, Mouza: Jagannathpur, , Ward No: 8, Holding No:1525 Jl No: 51, Pin Code : 700150

Sch No	Plot & Khatian Number	Details Of Land	Owner name in English as selected by Applicant
L1	LR Plot No:- 603, LR Khatian No:- 1299	Owner:[illegible], Gurdian:[illegible], Address:[illegible] , Classification:[illegible], Area:0.08000000 Acre,	Mr SUBRATA KUMAR HALDER

Endorsement For Deed Number : I - 160807442 / 2023

On 11-09-2023

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 13:09 hrs on 11-09-2023, at the Office of the A.D.S.R. SONARPUR by Mr SUBRATA KUMAR HALDER ,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 63,00,001/-

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

Execution is admitted on 11/09/2023 by Mr SUBRATA KUMAR HALDER, Son of Late SUBARNA CHANDRA HALDER, 132, RAJDANGA SCHOOL ROAD, P.O: EKTP, Thana: Kasba, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700107, by caste Hindu, by Profession Service

Indetified by Mr MANORANJAN GHORA, , , Son of Late BHADRESWAR GHORA, ALIPORE JUDGES COURT, P.O: ALIPORE, Thana: Alipore, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700027, by caste Hindu, by profession Advocate

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

Execution is admitted on 11-09-2023 by Mr DEBU NASKAR, PARTNER, K R CONSTRUCTION, NARENDRAPUR STATION ROAD, TALTALA, City:- , P.O:- KADARHAT, P.S:-Sonarpur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700150

Indetified by Mr MANORANJAN GHORA, , , Son of Late BHADRESWAR GHORA, ALIPORE JUDGES COURT, P.O: ALIPORE, Thana: Alipore, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700027, by caste Hindu, by profession Advocate

Execution is admitted on 11-09-2023 by Mr ARUP HALDER, PARTNER, K R CONSTRUCTION, NARENDRAPUR STATION ROAD, TALTALA, City:- , P.O:- KADARHAT, P.S:-Sonarpur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700150

Indetified by Mr MANORANJAN GHORA, , , Son of Late BHADRESWAR GHORA, ALIPORE JUDGES COURT, P.O: ALIPORE, Thana: Alipore, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700027, by caste Hindu, by profession Advocate

Payment of Fees

Certified that required Registration Fees payable for this document is Rs 5,021.00/- (B = Rs 5,000.00/- ,E = Rs 21.00/-) and Registration Fees paid by Cash Rs 0.00/-, by online = Rs 5,021/-
Description of Online Payment using Government Receipt Portal System (GRIPS), Finance Department, Govt. of WB Online on 29/08/2023 2:53PM with Govt. Ref. No: 192023240194476321 on 29-08-2023, Amount Rs: 5,021/-, Bank: State Bank of India (SBIN0000001), Ref. No. IK0CKTGBR5 on 29-08-2023, Head of Account 0030-03-104-001-16

Payment of Stamp Duty

Certified that required Stamp Duty payable for this document is Rs. 10,021/- and *Stamp Duty paid by Stamp Rs* 5,000.00/-, by online = Rs 5,021/-

Description of Stamp

1. Stamp: Type: Impressed, Serial no 24311, Amount: Rs.5,000.00/-, Date of Purchase: 23/03/2023, Vendor name: Subhankar Das

Description of Online Payment using Government Receipt Portal System (GRIPS), Finance Department, Govt. of WB Online on 29/08/2023 2:53PM with Govt. Ref. No: 192023240194476321 on 29-08-2023, Amount Rs: 5,021/-, Bank: State Bank of India (SBIN0000001), Ref. No. IK0CKTGBR5 on 29-08-2023, Head of Account 0030-02-103-003-02

Arindam Chakraborty
ADDITIONAL DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE A.D.S.R. SONARPUR
South 24-Parganas, West Bengal

ficate of Registration under section 60 and Rule 69.
egistered in Book - I
Volume number 1608-2023, Page from 151089 to 151129
being No 160807442 for the year 2023.

Seal of the Additional District Sub-Registrar, Sonarpur, South 24 Parganas

Digitally signed by ARINDAM CHAKRABORTY
Date: 2023.09.15 13:21:54 +05:30
Reason: Digital Signing of Deed.

(Arindam Chakraborty) 15/09/2023
ADDITIONAL DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE A.D.S.R. SONARPUR
West Bengal.