SL. 4440/2025.

I - 4390/

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

পশ্চিমবঙ্গ पश्चिम बंगाल WEST BENGAL Q 121137275 00/25

L 99352

12:38
for
21.5.25

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

Addl. District Sub-Registrar
Baruipur, South 24 Parganas

2 1 MAY 2025

CIVILIZE ENTERPRISE
Ashim Halder
Partner

CIVILIZE ENTERPRISE
Sadam Sk
Partner

Abalip Jyoti Paul.

ডেভলপমেন্ট এগ্রিমেন্ট ঃ-

প্রথম পক্ষ (ডেভলপার) ঃ

"CIVILIZE ENTERPRISE", PAN - AANFC9515F, রেজিষ্ট্রার্ড অফিস - সাং ও পোঃ - মদারাট, থানা - বারুইপুর জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা, পিন - ৭৪৩৬১০ পক্ষে অংশীদারদ্বয়-

নং ৫৪২৫ তাং ১৭। ৫। ২৫
ক্রেতার নাম শ্রী অরূপ ঘোষ
স্বত্বঃ সানোওয়াজ মণ্ডল
(SHANOWAJ MONDAL)
ভেঃ
মোঃ- এ. ডি. এস. আর., বারুইপুর
জেলা- দক্ষিণ ২৪ পরগণা
মূল্য

Office of the Addl. Dist. Sub-Registrar, Baruipur
South 24 Parganas

Addl. District Sub-Registrar
Baruipur, South 24 Parganas

2 1 MAY 2025

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

১) শ্রী অসীম হালদার, পিতা - স্বর্গীয় বলাই হালদার, PAN - ACZPH7565G, আধার নং - ৪২১৯ ৬০৪৬ ১৬০২, জাতি - ভারতীয় হিন্দু, পেশা - ব্যবসা, সাং - মদারাট পাইক পাড়া, পোঃ - মদারাট, থানা - বারুইপুর জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা, পিন - ৭৪৩৬১০, **২) সেলিম সরদার,** পিতা - মৃত জামাল সরদার, PAN - CFSPS8180J, আধার নং - ২৯০৩ **১৬১৫** ২৮২১, জাতি - ভারতীয় মুসলমান, পেশা - ব্যবসা, সাং - মদারাট মসজিদ পাড়া, পোঃ - মদারাট, থানা - বারুইপুর জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা, পিন - ৭৪৩৬১০।

দ্বিতীয় পক্ষ (জমির মালিক) ঃ

শ্রী অরূপ জ্যোতি পাল, PAN NO - EPJPP7344G, আধার নং - ৮৩৩১ ৮০৩১ ৮১৭৪, পিতা - স্বর্গীয় সৃষ্টিধর পাল ওরফে কমলা কান্ত পাল, জাতি - ভারতীয় হিন্দু, পেশা - ব্যবসা, সাং - মদারাট বাদামতলা, পাইক পাড়া, পোঃ - মদারাট, থানা - বারুইপুর, জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা, পিন - ৭৪৩৬১০।

কস্য শুভ যৌথ উদ্দ্যোগের চুক্তি পত্র মিদং কার্য্যাঞ্চাগে -

নিম্ন 'ক' তপশীলে বর্নিত জেলা দক্ষিন ২৪ পরগনা, থানা ও এ্যাঃ ডিঃ এসঃ আরঃ বারুইপুরের এলাকাধীন পরগনা মেদনমল্ল, মদারাট গ্রাম পঞ্চায়েতের অন্তর্গত, **মৌজা - বারুইপুর,** জে.এল. ৩১, রেঃ.সাঃ. - ৭১ নং, তৌজি - ২৫০ নং, সি.এস. ও আর.এস. ২৯৭৫ নং ও আর.এস. ৮৬৬৮ নং খতিয়ান ভুক্ত- সি.এস. ও আর.এস. ১১২৮২ (এগারো হাজার দুই শত বিরাশি) নং দাগে বাগান ২১ শতকের মধ্যে ১০.৫০ (দশ দশমিক পাঁচ শূন্য) শতক জমিজমার উপর বহুতল বিল্ডিং নির্মানের বিষয় সমূহ বর্তমান চুক্তিপত্রের অন্তর্গত সম্পত্তি হইতেছে।

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

প্রকাশ থাকে, উক্ত ও নিম্ন 'ক' তপশীলে জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা থানা ও মৌজা - বারুইপুর গ্রামে সি.এস. ও আর.এস. ২৯৭৫ নং ও আর.এস. ৮৬৬৮ নং খতিয়ানের অন্তর্গত সি.এস. ও আর.এস. ১১২৮২ নং দাগে বাগান ২১ শতক জমিজমা সুধীর চন্দ্র পাল মহাশয়ের বহুকালের স্বত্বীয়, ভোগদখলীয় ও রিভিস্যানাল সেটেলমেন্ট জরিপে তাহার নাম বরাবর ষোল আনা রকম অংশে শুদ্ধভাবে রেকর্ড লিপিবদ্ধ থাকে এবং উক্ত রেকর্ড ফাইনালি পাবলিষড হয়।

উক্ত সুধীর চন্দ্র পাল মহাশয় তাহার নিজ নামীয় রেকর্ডীয় ২১ শতক জমিজমা গত ইংরাজী ১৮/১২/১৯৬৪ তারিখে বারুইপুর সাবরেজিষ্ট্রী অফিস হইতে রেজিষ্ট্রীকৃত ১ নং বহির ১৪৬ নং ভল্যুমে ১৬ নং হইতে ১৮ নং পাতায় লিপিবদ্ধ ১৯৬৪ সালের ১০৯৫৩ নং দানপত্র দলিল মূলে সৃষ্টিধর পাল ওরফে কমলা কান্ত পাল মহাশয়কে দান করিয়া চিরতরে দখল ও স্বত্বত্যাগী হয়েন।

উক্ত সৃষ্টিধর পাল ওরফে কমলা কান্ত পাল মহাশয় উপরোক্ত দানপত্র দলিল মূলে প্রাপ্ত ২১ শতক জমিজমাতে খাসে ভোগদখলীকার থাকাবস্থায় পরলোক গমন করিলে তাহার ত্যক্ত সমূদয় জমিজমা তাহার একমাত্র পুত্র অরূপ জ্যোতি পাল (অত্র মালিক) ও একমাত্র কন্যা দেবলীনা পাল ওরফে দেবলীনা সাহা পাল এবং তাহার স্ত্রী অনিতা পাল যথাক্রমে পিতা ও স্বামীর ওয়ারিশান সূত্রে সমতুল্যাংশে প্রাপ্ত হই ও হয়েন।

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

এইরূপে উক্ত অনিতা পাল মহাশয়া তাহার স্বামীর ওয়ারিশান সূত্রে ২১ শতক জমিজমার ১/৩ রকম অংশে প্রাপ্ত ০৭ শতক জমিজমাতে খাসে ভোগদখলকারিনী থাকাবস্থায় গত ইংরাজী ১৬/০২/২০১৬ তারিখে বারুইপুর এ্যাঃ ডিঃ এসঃ আরঃ অফিস হইতে রেজিষ্ট্রীকৃত ১ নং বহির ১৬১১-২০১৬ নং ভল্যুমে ৩১০৮৮ নং হইতে ৩১১০০ নং পাতায় লিপিবদ্ধ ২০১৬ সালের ১৬১১০১৩৯৫ নং দানপত্র দলিল মূলে তাহার একমাত্র পুত্র অরূপ জ্যোতি পাল (অত্র মালিক) ও একমাত্র কন্যা দেবলীনা পাল ওরফে দেবলীনা সাহা পাল-কে সমতুল্যাংশে দান করিয়া দখল ও স্বত্বত্যাগিনী হয়েন।

সেমতে অরূপ জ্যোতি পাল (অত্র মালিক) আমি পিতার ওয়ারিশান সূত্রে ২১ শতক জমিজমার মধ্যে ১/৩ রকম অংশে প্রাপ্ত ০৭ শতক এবং মাতার নিকট হইতে দানপত্র দলিল সূত্রে নিজাংশের প্রাপ্ত ৩.৫০ শতক, অর্থাৎ মোট ১০.৫০ শতক জমিজমা আমার ভগিনীর সহিত আপোষ বন্টন অনুসারে দাগের মোট ২১ শতক জমির মধ্যে পূর্বাংশে স্বত্ববান ও ভোগদখলীকার আছি।

উপরোক্ত আপোষ বন্টন অনুসারে আমার অপর শরিক অর্থাৎ ভগিনী দেবলীনা পাল ওরফে দেবলীনা সাহা পাল মহাশয়া তাহার প্রাপ্ত ১০.৫০ শতক জমিজমা গত ইংরাজী ০২/০৫/২০২৫ তারিখে বারুইপুর এ্যাঃ ডিঃ এসঃ আরঃ অফিস হইতে রেজিষ্ট্রীকৃত ১৬১১০৩৫৮৩ নং সাফ কোবালা দলিল মূলে জুলফিকার ভুট্টো সরদার ও লতিফ মোল্লা মহাশয়দ্বয়কে হস্তান্তর করিয়া দখল দেন।

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

সেমতে আমি অত্র জমির মালিক উক্ত সম্পত্তি প্রাপ্ত হইয়া অদ্যাবধি অন্যের বিনা সংশ্রবে নির্ব্বিবাদে খাসে ভোগবান ও দখলীকার আছি। সুতরাং উহাতে আমার হস্তান্তরযোগ্য উত্তম স্বত্ব ও অধিকার বিদ্যমান আছে বা রহিয়াছে।

আরোও প্রকাশ থাকে যে, অরূপ জ্যোতি পাল (অত্র মালিক) আমি উপরোক্ত দানপত্র দলিলের প্রাপ্তাংশ জমিজমায় ভোগদখলীকার থাকাবস্থায় উক্ত দলিলে অসাবধানতাবশতঃ টাইপকারকের ভুলে দ্বিতীয় পৃষ্ঠায় চৌদ্দতম লাইনে ইংরাজী ১৮/১২/১৯৬৯ তারিখ লিখিত হইয়াছে কিন্তু উহা প্রকৃত পক্ষে ঐ ১৮/১২/১৯৬৯ তারিখের স্থলে ইংরাজী ১৮/১২/১৯৬৪ তারিখ লিখিত হইবে এবং পনেরোতম লাইনে ১৯৬ নং ভল্যুম লিখিত হইয়াছে কিন্তু প্রকৃত পক্ষে উহা ১৪৬ নং ভল্যুম লিখিত হইবে এবং ষোলতম লাইনে ১৯৬৯ সাল লিখিত হইয়াছে কিন্তু প্রকৃত পক্ষে উহা ১৯৬৪ সাল লিখিত হইবে এবং সতেরো তম লাইনে পুত্র সৃষ্টিধর ওরফে কমলাকান্ত পাল লিখিত হইয়াছে, প্রকৃত পক্ষে উহা পৌত্র সৃষ্টিধর ওরফে কমলাকান্ত পাল লিখিত হইবে। তজ্জন্য উক্ত অনিতা পাল মহাশয়া ইংরাজী ২১/০৫/২০২৫ তারিখে বারুইপুর এ্যাঃ ডিঃ এসঃ আরঃ অফিস হইতে রেজিষ্ট্রীকৃত ১৮১১০০০৬৯ নং ঘোষনাপত্র বা ডিক্লেরেশান রেজিষ্ট্রী করিয়া দেন।

বর্তমানে আমি অত্র দ্বিতীয়পক্ষ (ক) তপশীল বর্নিত জমির মালিক হইতেছি এবং নিম্ন 'ক' তপশীলে বর্নিত সম্পত্তির উন্নয়ন করিয়া বহুতল বিল্ডিং নির্ম্মান করিতে মনস্থির করিয়াছি। কিন্তু আমার বর্তমানে আর্থিক সামর্থ ও অভিজ্ঞতা না থাকায় উক্ত সম্পত্তির উন্নয়ন করিয়া গৃহাদি সকল নির্ম্মান করার জন্য আমি দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিক বিধায় অত্র প্রথম পক্ষকে 'ক' তপশীল বর্নিত সম্পত্তির উন্নয়ন করিয়া বিল্ডিং নির্ম্মান করার জন্য নিম্ন লিখিত শর্তে চুক্তিতে আবদ্ধ হইলাম।

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner
CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

-ঃ শর্ত যথা ঃ-

১) দ্বিতীয় পক্ষের অর্থাৎ জমির মালিকের নিম্ন 'ক' তপশীলে বর্নিত সম্পত্তিতে বহুতল বিল্ডিং নির্ম্মান করার নিমিত্তে প্রথম পক্ষ বা ডেভলপার দক্ষ ইঞ্জিনিয়ার নিযুক্ত করিয়া বহুতল বিল্ডিং এর নক্সা প্রস্তুত করিবেন ও ঐ নক্সায় দ্বিতীয়পক্ষ সহি করিবেন। সহি করিবার পর তাহা অনুমোদনের জন্য স্থানীয় জেলা পরিষদ অফিসে বা উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের নিকট পেশ করিবেন। ঐ নক্সা অনুমোদন করিতে যাহা ব্যয় হইবে তাহা অত্র প্রথম পক্ষ বহন করিবেন।

২) এই চুক্তিপত্র মূলে দ্বিতীয়পক্ষ প্রথমপক্ষকে নিম্ন (ক) তপশীল বর্নিত সম্পত্তি উন্নয়ন করার জন্য অদ্যকার তারিখে দখল দিলেন। প্রথমপক্ষ অত্র চুক্তিপত্র মূলে নিম্ন (ক) তপশীল বর্ণিত জমির দখল লইয়া নিজ খরচে বহুতল বিল্ডিং নির্ম্মানের জন্য জমির সয়েল টেস্ট করাইবেন।

৩) এই চুক্তিপত্র যৌথ ভোগদখলের সুবিধা যাহা (খ) তপশীলে বর্ণিত হইল তাহা এ্যাপার্টমেন্টের ফ্ল্যাট ওনার্সগণ মালিকের সহিত যৌথ ভাবে ভোগদখল করিবেন।

৪) অত্র চুক্তিপত্র সম্পাদন পক্ষগনের মধ্যে সম্পাদন হইলেও উভয় পক্ষগনের অবর্তমানে চুক্তিপত্রের শর্তাবলী পক্ষগনের ওয়ারিশ ও স্থলাভিষিক্তগনের উপর বর্তাইবে ও বলবৎ হইবে। দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিক বা তাহার অবর্তমানে দ্বিতীয় পক্ষের ওয়ারিশ ও স্থলাভিষিক্ত গনক্রমে প্রথম পক্ষের বা ডেভেলপারের বিল্ডিং নির্ম্মান সংক্রান্ত সকল প্রকার কার্য্যে সহযোগিতা করিবেন। কোনো প্রকার বাধা বা প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করিতে পারিবেন না। করিলেও তাহা সর্ব্বস্থানে ও সর্ব্বআদালতে আপত্তি বা দাবী নামঞ্জুর হইবে।

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner
CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

৫) দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিক নির্ম্মান কার্য্যের বিষয়ে সকল সময় সকল বিষয়ে সহযোগিতা করিবেন এবং নির্ম্মান কার্য্যে কোন বাধা বা প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করিতে পারিবেন না। অত্র চুক্তিপত্র সম্পাদনের পর হইতে প্রথম পক্ষ বা ডেভলপার জমির উপর বিল্ডিং নির্ম্মানের জন্য আবশ্যকীয় কার্য্যাদি করিবেন।

৬) চুক্তিপত্র অনুসারে নির্ম্মান কার্য্যে মালিকের জমির অংশে যে স্যাংশান প্ল্যান হবে তাহার শতকরা ৪০% শতাংশ মায় (ক) তপশীল ভুক্ত জমির হারাহারি অবিভক্ত সমানুপাতিক অংশ মায় কমন প্যাসেজ, কমন স্পেস, কমন এরিয়া, লিফ্‌ট, সিঁড়ি, সিঁড়ির ল্যান্ডিং, সেপ্টিক ট্যাঙ্ক ও পাইপ লাইন ইত্যাদি যৌথ ভোগদখলের অধিকার অত্র দ্বিতীয়পক্ষ বা জমির মালিক পাইবে এবং ডেভলপার নির্ম্মান কার্য্যের শতকরা ৬০% প্রাপ্ত হইবে। যাহা অনুমোদিত নক্সা অনুযায়ী।

৭) মালিকের ও ডেভলপারের এ্যালোকেশান নিম্নে বর্ণিত হইল।

৮) অত্র চুক্তিপত্র অনুযায়ী দ্বিতীয় পক্ষের জমির মালিকের যে এ্যালোকেশান নিম্নে বর্ণিত হইয়াছে কেবলমাত্র তাহাই প্রাপ্ত হইবেন। দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিক উক্ত ও নিম্নে বর্নিত এ্যালোকেশান ব্যতীত অতিরিক্ত কোনো অংশ প্রথম পক্ষের বা ডেভলপারের নিকট কোনো দাবি করিতে পারিবেন না। তাহা দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিক স্বীকার ও অঙ্গীকার করিলেন।

৯) অত্র দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিক নির্ম্মান কার্য্যের জন্য বিল্ডিং নক্সা অনুমোদনের জন্য অত্র চুক্তিপত্রে উল্লেখিত অত্র প্রথম পক্ষের বা ডেভলপারের মোট অংশের শতকরা ৬০% এ্যালোকেশানের অংশ ও অত্র দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিকের মোট অংশের শতকরা ৪০% এ্যালোকেশানের অংশ অর্থাৎ উভয়ের অংশ হস্তান্তরের জন্য দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিক প্রথম পক্ষের বা ডেভলপারের নাম বরাবর একটি রেজিষ্ট্রার পাওয়ার অফ এ্যাটর্নি বা আমমোক্তারনামা সম্পাদন ও

রেজিষ্ট্রী করিয়া দিবেন এবং যদি ঐ আমমোক্তারের মধ্যে কেহ পরলোক গমন করিলে তাহার ওয়ারিশান গনক্রমে ও স্থলাভিষিক্ত গনক্রমে যাহারা জীবিত থাকিবে তাহারা সকলেই একযোগে পুনরায় আমমোক্তারনামা রেজিষ্ট্রী করিয়া দিতে বাধ্য থাকিবেন।

১০) অত্র দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিক রেজিষ্ট্রার্ড আমমোক্তারনামা প্রথম পক্ষের বা ডেভলপারের নাম বরাবর সম্পাদন করিয়া দিলেও প্রয়োজনে পক্ষগনের তলব মত উভয় পক্ষের এ্যালোকেশান হস্তান্তর করার জন্য হস্তান্তরকালে সাফ কোবালা দলিলে যুক্ত হইয়া দলিল সম্পাদন করিয়া দিতে উভয় পক্ষ বাধ্য থাকিলেন ও থাকিবেন।

১১) উক্ত বহুতল বিল্ডিং-এর নক্সা অত্র প্রথম পক্ষ বা ডেভেলপার নিজ দায়িত্বে অনুমোদন করাইয়া লইবেন। স্থানীয় জেলা পরিষদ বা পঞ্চায়েত কর্তৃক নক্সা অনুমোদনের পর প্রথম পক্ষ বা ডেভলপার বিল্ডিং নির্ম্মান কার্য্যাদি করিবেন। তৎপরে অর্থাৎ নক্সা অনুমোদনের পর বিল্ডিং কার্য্যের আরম্ভের সময়সীমা ৩৬ (ছত্রিশ) মাসের মধ্যে প্রথম পক্ষ বা ডেভলপার জমির মালিক পক্ষকে তাহার এ্যালোকেশান বুঝাইয়া দিতে বাধ্য থাকিবেন। যদি কোনো প্রাকৃতিক দুর্য্যোগ, মামলা, মোকর্দ্দমা, রাজনৈতিক, অচলাবস্থা, বন্যা, ভূমিকম্প এবং সামগ্রীকভাবে শুধুমাত্র বহুতল বিল্ডিং এর বিভিন্ন রকম নির্ম্মান কার্য্যের সঙ্গে জড়িত শ্রমিক ধর্মঘটের জন্য সমস্যা হইলে ঐ সময়সীমা সাময়িক আলোচনার মাধ্যমে বর্ধিত হইবে তাহা পক্ষগন স্বীকার ও অঙ্গীকার করিলেন।

১২) ভবিষ্যতে প্রয়োজনে পক্ষগনের সম্মতিতে অনুমোদিত নক্সা রি-মডেল বা মডিফাই করা চলিবে বা করা যাইবে।

CIVILIZE ENTERPRISE
Ashim Halder
Partner

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

১৩) প্রথম পক্ষ ডেভলপার তাহার এ্যালোকেশানের অংশ যে কোন ব্যক্তি/ব্যক্তিগনকে হস্তান্তর করার জন্য তাহার ইচ্ছা অনুসারে পোনমূল্য নির্ধারন করিয়া ইচ্ছুক খরির্দ্দারগনের নিকট হইতে অগ্রীম বা বুকিং মানি লইতে পারিবেন। তাহা দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিক কোনো প্রকার ওজর আপত্তি, দাবি দাওয়া করিতে পারিবেন না। করিলেও তাহা সর্ব্বস্থানে ও সর্ব্বআদালতে আপত্তি বা নামঞ্জুর হইবে।

১৪) ঐ বহুতল বিল্ডিং এর যাবতীয় কমন প্যাসেজ, কমন স্পেস, কমন এরিয়া, লিফ্‌ট, সিঁড়ি, সিঁড়ির ল্যান্ডিং, সেপ্টিক ট্যাঙ্ক, সিকিউরিটি গার্ডরুম, জেনারেটার রুম ও পাইপ লাইন ইত্যাদি যৌথ ভোগদখলের অধিকার দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিক ও প্রথম পক্ষ ডেভলপার এবং তাহাদের ওয়ারিশ ও স্থলাভিষিক্তগন কমন হিসাবে ভোগদখল করিবে। ইহাতে কোনো পক্ষ কোনো প্রকার আপত্তি ও দাবী করিতে পারিবেন না। করিলেও তাহা সর্ব্ব স্থানে ও সর্ব্ব আদালতে আপত্তি বা নামঞ্জুর হইবে।

১৫) উক্ত চুক্তিকৃত সম্পত্তিতে প্রথম পক্ষ বা ডেভলপার যে বহুতল বিল্ডিং নির্ম্মান কল্পে যে সকল বিল্ডিং মেটিরিয়াল প্রয়োজন হইবে তাহা উক্ত সম্পত্তির উপর রাখিয়া বিল্ডিং নির্ম্মানের কার্য্যাদি করিতে পারিবেন।

১৬) দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিক স্বীকার ও অঙ্গীকার করিলেন যে, নিম্ন 'ক' তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি ইতিপূর্বে কাহাকেও হস্তান্তর করি নাই বা কাহাকেও হস্তান্তর করিবার জন্য চুক্তি করি নাই। উক্ত সম্পত্তি লইয়া কোন মামলা মোকর্দ্দমা নাই বা কোন নিলাম বা কোন ক্রোক হয় নাই। সরকার কর্ত্তৃক কোন এ্যাকুইজিশান বা রিক্যুইজিশান হয় নাই বা সরকারী ভেষ্ট নহে। সম্পূর্ণ নির্দ্দায় নির্দোষ পরিষ্কার খাসদখলীয় সম্পত্তি হইতেছে। উক্ত সম্পত্তিতে দ্বিতীয় পক্ষ আমার উত্তম স্বত্ত্ব বিদ্যমান আছে।

CIVILIZE ENTERPRISE
Ashim Halder
Partner

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

১৭) সরকারী, বেসরকারী প্রতিষ্ঠান বা তৃতীয় কোন ব্যক্তির নিকট বর্ত্তমান চুক্তিপত্রের পূর্ব পর্য্যন্ত কোন প্রকার দায়বদ্ধতা থাকিলে দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিক তাহা মিটাইতে বাধ্য থাকিবে, তজ্জন্য প্রথম পক্ষ বা ডেভলপার কোন ব্যয় বা দায় বহন করিবেন না। অত্র চুক্তিপত্রে সহি সম্পাদনের পূর্বে অত্র প্রথম পক্ষ বা ডেভলপারকে অত্র দ্বিতীয় পক্ষ তাহার উক্ত জমিজমার সমুদয় কাগজ পত্রাদি হস্তান্তর করিয়াছেন।

১৮) প্রকাশ থাকে যে, আমি ইতিপূর্বে এই জমিজমা কাহাকে দান বিক্রয় বা হস্তান্তর করি নাই বা বন্দকাদির দ্বারা কোন রূপ দায় সংযোগ করি নাই। সম্পূর্ন্য নির্দ্দায়, নির্দোষ, নির্গোল ও পরিস্কার অবস্থায় আমার খাস দখলের জমিজমা আপনাকে চুক্তি করিলাম।

১৯) অত্র সম্পত্তির উপর অনুমোদিত নক্সা অনুযায়ী বহুতল বিল্ডিং নির্ম্মান কার্য্য সম্পূর্ন বা সমাপ্ত হইবার পর প্রথম পক্ষ বা ডেভলপার দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিককে পজেশান লেটার দিবেন ও দখল দিবেন।

২০) বহুতল বিল্ডিং এর জন্য সোসাইটি বা এ্যাসোসিয়েসান গঠন হইবে। বিল্ডিং এর প্রত্যেক ওনার্সকে সোসাইটি বা এ্যাসোসিয়েসান এর সদস্য হইতে হইবে এবং সকল নিয়মাবলী মানিয়া চলিতে হইবে।

২১) সরকারী বিধিবদ্ধ যে ট্যাক্সাদি হইবে তাহা পক্ষগন আপোষে সমানুপাতিকভাবে নিজ নিজ মিটাইয়া লইতে বাধ্য থাকিবেন। ঐ দায় কোনো পক্ষ অপর পক্ষের নিকট আরোপ করিতে পারিবেন না।

২২) উক্ত সম্পত্তির উপর যে বহুতল বিল্ডিং নির্ম্মান হইবে, উক্ত বিল্ডিং এ লিফটের বন্দোবস্থ থাকিবে, তাহার সেট আপ প্রথম পক্ষ বা ডেভলপার নিজ খরচে করিবেন।

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

২৩) উক্ত বিল্ডিং এর জন্য যে ইলেকট্রিক ট্রান্সফরমার বসিবে প্রতিটি ওনার্সকে সমানুপাতিক ভাবে বা হারাহারি ভাবে ব্যয় করিয়া ডেভলপারের নিকট জমা বা আদায় দিতে হইবে। ফ্ল্যাট ওনার্সগন বা দোকানের/অফিসের ওনার্সগন তাহা মানিতে বাধ্য থাকিবেন। নিম্ন (ক) তপশীল বর্ণিত জমির মালিককে ঐ ট্রান্সফরমার বাবদ কোনো ব্যয় বহন করিতে হইবে না। মালিকের অংশ তৃতীয় কোনো ব্যাক্তিকে হস্তান্তর করিলে সেই খরিদ্দার ইলেকট্রিক ট্রান্সফরমার বাবদ ডেভলপারকে ঐ হারাহারি ব্যয় আদায় দিতে বাধ্য থাকিবেন।

২৪) ভবিষ্যতে যদি উক্ত বহুতল বিল্ডিং পুনরায় বর্ধিত তল নির্ম্মান করিবার অনুমোদন বা মঞ্জুর হয় তাহা হইলে অত্র চুক্তিপত্রের এ্যালোকেশান অনুযায়ী জমির মালিক পক্ষ এবং ডেভলপার প্রথম পক্ষ প্রাপ্ত হইবে।

২৫) এই উন্নয়ন কার্য্যের জন্য প্রথমপক্ষ অর্থাৎ ডেভলপার অত্র চুক্তিপত্রের মালিককে পৃথক ভাবে ৫,০০,০০০/- (পাঁচ লক্ষ) টাকা সিকিউরিটি হিসাবে গচ্ছিত বা জমা রাখিবেন। ঐ টাকা তাহার এ্যালোকেশান দখল নেওয়ার সময় বিনা সুদে ফেরৎ করিতে হইবে।

এতদার্থে সুস্থ শরীরে সরল অন্তঃকরনে এই চুক্তিপত্র পাঠ করিয়া চুক্তিপত্রের সকল মর্ম্ম বিশেষ ভাবে অবগত হইয়া স্বেচ্ছায় অন্যের বিনা অনুরোধে এই চুক্তিপত্র সম্পাদন করিলাম।

ইতি সন - বাংলা ১৪৩২ সালের ০৬ই জ্যৈষ্ঠ, ইংরাজী - ২১/০৫/২০২৫ সাল।

CIVILIZE ENTERPRISE
Ashim Halder
Partner

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

দ্বিতীয় পক্ষ বা জমির মালিকের এ্যালোকেশান ঃ-

প্রথম পক্ষ বা ডেভলপার অত্র ডেভলপমেন্ট এগ্রীমেন্ট বা চুক্তিপত্রের লিখিত নির্ম্মিত অংশের শতকরা ৪০% মায় (ক) তপশীল ভুক্ত জমির হারাহারি অবিভক্ত সমানুপাতিক অংশ মায় কমন প্যাসেজ, কমন স্পেস, কমন এরিয়া, লিফ্‌ট, সিঁড়ি, সিঁড়ির ল্যান্ডিং, সেপ্টিক ট্যাঙ্ক ও পাইপ লাইন ইত্যাদি যৌথ ভোগদখলের অধিকার অত্র দ্বিতীয় পক্ষ বা জমির মালিক একক ভাবে প্রাপ্ত হইবে।

প্রথম পক্ষ বা ডেভলপারের এ্যালোকেশান ঃ-

প্রথম পক্ষ বা ডেভলপার অত্র ডেভলপমেন্ট এগ্রীমেন্ট বা চুক্তিপত্রের লিখিত নির্ম্মিত অংশের শতকরা ৬০% মায় (ক) তপশীল ভুক্ত জমির হারাহারি অবিভক্ত সমানুপাতিক অংশ মায় কমন প্যাসেজ, কমন স্পেস, কমন এরিয়া, লিফ্‌ট, সিঁড়ি, সিঁড়ির ল্যান্ডিং, সেপ্টিক ট্যাঙ্ক ও পাইপ লাইন ইত্যাদি যৌথ ভোগদখলের অধিকার অত্র প্রথম পক্ষ বা ডেভলপার একক ভাবে প্রাপ্ত হইবে।

'ক' তপশীল সম্পত্তির পরিচয় ঃ-

জেলা দক্ষিণ ২৪ পরগণা থানা ও এ্যাঃ ডিঃ এসঃ আরঃ অফিস বারুইপুর এলাকাধীন পরগনা মেদনমল্ল, রেঃসাঃ নং - ৭১, তৌজি নং - ২৫০, জে.এল. নং - ৩১ রায়ত স্থিতিবান স্বত্বের জমির মালিক পশ্চিমবঙ্গ সরকারের পক্ষে কালেকটার বাহাদুর আলিপুর ২৪ পরগণা (দক্ষিণ) একজমা ভুক্ত ২১ শতক জমিজমার মধ্যে চুক্তিকৃত ১০.৫০ শতক জমিজমার বার্ষিক হারাহারি খাজনা সরকারী হারে প্রযোজ্য। মৌজা - বারুইপুর গ্রামে সি.এস. ও আর.এস. ২৯৭৫ নং ও আর.এস. ৮৬৬৮ নং খতিয়ান ভুক্ত-

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

সি.এস. ও আর.এস. ১১২৮২ এগারো হাজার দুই শত বিরাশি নং দাগে বাগান ২১ শতকের মধ্যে ১০.৫০ (দশ দশমিক পাঁচ শূন্য) শতক জমিজমা মায় যাবতীয় সর্ব্বপ্রকার ব্যবহারিক ইজমেন্ট স্বত্বাদি সহ বর্তমান বায়নাপত্রের অন্তর্গত বিষয়ভুক্ত সম্পত্তি হইতেছে।

আর.এস. ১১২৮২ নং দাগে ১০.৫০ শতক জমির সম্পূর্ন চৌহদ্দি -

উত্তর - ২৫' ফুট প্রশস্থ মদারাট হইতে সীতাকুন্ডু রোড।

দক্ষিনে - মার্লিন গ্রুপ এর প্রজেক্ট।

পূর্ব - আস্থা এ্যাপার্টমেন্ট।

পশ্চিমে - জুলফিকার ভুট্ট সরদার দিগরের জমি।

(খ) তপশীল যাহা কমন ভাবে ব্যবহৃত হইবে ঃ-

১) সিড়ি এবং সিড়ির ল্যান্ডিং এর যৌথ ভোগদখলের অধিকার।

২) ড্রেন, সুয়ারেজ, সেপটিক ট্যাঙ্কের যৌথ ভোগদখলের অধিকার।

৩) পাম্প, মোটর, পাইপ লাইন, ইলেকট্রিক ফিটিং, ফিক্সচারস ইত্যাদি যৌথ ভোগদখলের অধিকার।

৪) ওভারহেড সুপ্রিম ট্যাঙ্ক, রিজারভার, পাম্প মিটারের যৌথ ভোগদখলের অধিকার।

৫) উক্ত বিল্ডিংএ প্রবেশের জন্য যে কমন প্যাসেজ রহিয়াছে তাহা যৌথ ভোগদখলের অধিকার এবং কমন স্পেশ, কমন এরিয়া, করিডর, মেইন গেট, কমন প্যাসেজ, কমন স্থান ইত্যাদি যৌথ ভোগদখলের অধিকার।

৬) কমন মিটার ঘরে ইলেকট্রিক মিটার বসাইবার অধিকার ও মিটার রিপেয়ারিং করিবার অধিকার।

CIVILIZE ENTERPRISE
Ashim Halder
Partner

CIVILIZE ENTERPRISE
Partner

Arup Jyoti Paul

টাকার জায় ঃ-

ইংরাজী ২১/০৫/২০২৫ তারিখে আই.ডি.বি.আই. ব্যাঙ্ক লিমিটেড বারুইপুর ভট্টাচার্য্য পাড়া শাখা হইতে ১০০৭২৯ নং চেক মূলে ৫,০০,০০০/- (পাঁচ লক্ষ) টাকা আমি অত্র দ্বিতীয় পক্ষ জমির মালিক বুঝিয়া পাইলাম।

Arup Jyoti Paul.

মুসাবিদাকারক
Mrinal Kanti Mullick
Advocate
Baruipur Civil Court
En. No.-F/337/336/88.

ইসাদি
১/ অসিত কুমার কয়াল
সাং- মদারাট, বারুইপুর
2/ Buddha Paul
Baruipur Madarat
Badamtala

কম্পিউটার টাইপকারক
অর্ঘ্য সেন চৌধুরী

অর্ঘ্য সেন চৌধুরী, বারুইপুর।-

দাখিলকারক / দাতা / গ্রহীতা ঃ

Anup Jyoti Paul

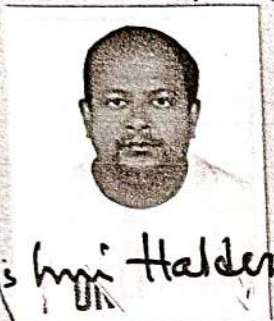
নাম ....

স্বাক্ষর Anup Jyoti Paul

	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জ্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
বামহস্ত					

	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জ্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
ডানহস্ত					

দাখিলকারক / দাতা / গ্রহীতা ঃ



Ashim Halder

নাম CIVILIZE ENTERPRISE

স্বাক্ষর Ashim Halder

Partner

	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জ্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
বামহস্ত					

	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জ্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
ডানহস্ত					

দাখিলকারক / দাতা / গ্রহীতা ঃ

[illegible]

নাম CIVILIZE ENTERPRISE

[illegible]

স্বাক্ষর ....

Partner

	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জ্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
বামহস্ত					

	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জ্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
ডানহস্ত					

দাখিলকারক / দাতা / গ্রহীতা ঃ

নাম ....

স্বাক্ষর

	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জ্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
বামহস্ত					

	বৃদ্ধাঙ্গুল	তর্জ্জনী	মধ্যমা	অনামিকা	কনিষ্ঠা
ডানহস্ত					

Government of West Bengal
GRIPS 2.0 Acknowledgement Receipt
Payment Summary

2105202520073778 97

GRIPS Payment Detail

GRIPS Payment ID:	210520252007377897	**Payment Init. Date:**	21/05/2025 10:37:07
Total Amount:	7008	**No of GRN:**	1
Bank/Gateway:	SBI EPay	**Payment Mode:**	SBI Epay
BRN:	9252695132215	**BRN Date:**	21/05/2025 10:37:34
Payment Status:	Successful	**Payment Init. From:**	Department Portal

Depositor Details

Depositor's Name: Ms CIVILIZE ENTERPRISE

Mobile: 8910431316

Payment(GRN) Details

Sl. No.	GRN	Department	Amount (₹)
1	192025260073778988	Directorate of Registration & Stamp Revenue	7008
		Total	**7008**

IN WORDS: **SEVEN THOUSAND EIGHT ONLY.**

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

PAID

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

192025260073778988

GRN Details

GRN:	192025260073778988	**Payment Mode:**	SBI Epay
GRN Date:	21/05/2025 10:37:07	**Bank/Gateway:**	SBIePay Payment Gateway
BRN :	9252695132215	**BRN Date:**	21/05/2025 10:37:34
Gateway Ref ID:	IGASVQPIJ8	**Method:**	State Bank of India NB
GRIPS Payment ID:	210520252007377897	**Payment Init. Date:**	21/05/2025 10:37:07
Payment Status:	Successful	**Payment Ref. No:**	2001377500/2/2025 [Query No/*/Query Year]

Depositor Details

Depositor's Name:	Ms CIVILIZE ENTERPRISE
Address:	MADARAT, P S - BARUIPUR
Mobile:	8910431316
Period From (dd/mm/yyyy):	21/05/2025
Period To (dd/mm/yyyy):	21/05/2025
Payment Ref ID:	2001377500/2/2025
Dept Ref ID/DRN:	2001377500/2/2025

Payment Details

Sl. No.	Payment Ref No	Head of A/C Description	Head of A/C	Amount (₹)
1	2001377500/2/2025	Property Registration- Stamp duty	0030-02-103-003-02	2001
2	2001377500/2/2025	Property Registration- Registration Fees	0030-03-104-001-16	5007
			Total	**7008**

IN WORDS: **SEVEN THOUSAND EIGHT ONLY.**

PAID

Major Information of the Deed

Deed No :	I-1611-04390/2025	Date of Registration	21/05/2025
Query No / Year	1611-2001377500/2025	Office where deed is registered	
Query Date	19/05/2025 2:36:03 PM	A.D.S.R. BARUIPUR, District: South 24-Parganas	
Applicant Name, Address & Other Details	Md Hanif Thana : Baruipur, District : South 24-Parganas, WEST BENGAL, Mobile No. : 8910431316, Status :Advocate		
Transaction		Additional Transaction	
[0110] Sale, Development Agreement or Construction agreement		[4311] Other than Immovable Property, Receipt [Rs : 5,00,000/-]	
Set Forth value		Market Value	
Rs. 5,00,000/-		Rs. 47,25,000/-	
Stampduty Paid(SD)		Registration Fee Paid	
Rs. 7,001/- (Article:48(g))		Rs. 5,007/- (Article:E, B)	
Remarks			

Land Details :

District: South 24-Parganas, P.S:- Baruipur, Gram Panchayat: MADARAT, Mouza: Baruipur, Jl No: 31, Pin Code : 743610

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-11282	RS-8668	Bastu	Bagan	10.5 Dec	5,00,000/-	47,25,000/-	Width of Approach Road: 25 Ft., Adjacent to Metal Road,
	Grand Total :				10.5Dec	5,00,000 /-	47,25,000 /-	

Land Lord Details :

Sl No	Name	Photo	Finger Print	Signature
1	**Shri Arup Jyoti Paul (Presentant)** Son of Late Shristidhar Paul Alias Kamala Kanta Paul Executed by: Self, Date of Execution: 21/05/2025 , Admitted by: Self, Date of Admission: 21/05/2025 ,Place : Office	 21/05/2025	 LTI 21/05/2025	Arup Jyoti Paul 21/05/2025

	Madarat Badamtala, Paikpara, City:- , P.O:- Madarat, P.S:-Baruipur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 743610 Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Business, Citizen of: IndiaDate of Birth:XX-XX-2XX1 , PAN No.:: epxxxxxx4g, Aadhaar No: 83xxxxxxxx8174, Status :Individual, Executed by: Self, Date of Execution: 21/05/2025 , Admitted by: Self, Date of Admission: 21/05/2025 ,Place : Office

Developer Details :

SI No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature
1	**CIVILIZE ENTERPRISE** Madarat, City:- , P.O:- Madarat, P.S:-Baruipur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 743610 Date of Incorporation:XX-XX-2XX8 , PAN No.:: AAxxxxxx5F,Aadhaar No Not Provided by UIDAI, Status :Organization, Executed by: Representative

Representative Details :

SI No	Name	Photo	Finger Print	Signature
1	**Shri Ashim Halder** Son of Late Balai Halder Date of Execution - 21/05/2025, , Admitted by: Self, Date of Admission: 21/05/2025, Place of Admission of Execution: Office	May 21 2025 2:27PM	Captured LTI 21/05/2025	21/05/2025
	Madarat Paik Para, City:- , 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-1XX7 , PAN No.:: acxxxxxx5g, Aadhaar No: 42xxxxxxxx1602 Status : Representative, Representative of : CIVILIZE ENTERPRISE (as Partner)			
2	**Salim Sardar** Son of Late Jamal Sardar Date of Execution - 21/05/2025, , Admitted by: Self, Date of Admission: 21/05/2025, Place of Admission of Execution: Office	May 21 2025 2:28PM	Captured LTI 21/05/2025	21/05/2025
	Madarat Masjid Para, City:- , P.O:- Madarat, P.S:-Baruipur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 743610, Sex: Male, By Caste: Muslim, Occupation: Business, Citizen of: India, Date of Birth:XX-XX-1XX9 , PAN No.:: cfxxxxxx0j, Aadhaar No: 29xxxxxxxx2821 Status : Representative, Representative of : CIVILIZE ENTERPRISE (as Partner)			

Identifier Details :

Name	Photo	Finger Print	Signature
Sujit Kumar Das Son of Late Sunil Kumar Das Madarat, City:- , P.O:- Madarat, P.S:- Baruipur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 743610		Captured	

Identifier Of Shri Arup Jyoti Paul, Shri Ashim Halder, Salim Sardar	21/05/2025	21/05/2025	21/05/2025

Transfer of property for L1

Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Shri Arup Jyoti Paul	CIVILIZE ENTERPRISE-10.5 Dec

Certificate of Registration under section 60 and Rule 69.

Registered in Book - I

Volume number 1611-2025, Page from 100355 to 100377

being No 161104390 for the year 2025.

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

Digitally signed by Subhrangshu Shekhar Mandal
Date: 2025.05.23 16:50:47 +05:30
Reason: Digital Signing of Deed.

(Subhrangshu Shekhar Mandal) 23/05/2025

ADDITIONAL DISTRICT SUB-REGISTRAR

OFFICE OF THE A.D.S.R. BARUIPUR

West Bengal.