

5/33/23

I 5364/23



পশ্চিমবঙ্গ পশ্চিম বঙ্গাল WEST BENGAL

K 164848

7.45
 21.4.23
 B-899078

The document is admitted to registration. The endorsement sheets and the signature sheet attached to this deed are part of this document.

Registrar, Malda
 U/s 1(2) of the Registration Act.

24 APR 2023

Debarati Das.

NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED
 Managing Director

ডেভেলোপমেন্ট চুক্তিপত্র

প্রথমপক্ষ (ল্যান্ড লর্ড) : শ্রী দেবব্রত দাস, PAN - ACQPD3948Q, পিতা-স্বর্গীয় ললিত মোহন দাস, পেশা-অবসরপ্রাপ্ত সরকারী কর্মচারী, জাতি-হিন্দু, সাং-অভিরামপুর দ্বিতীয় লেন, পোঃ-মকদুমপুর, থানা-ইংরেজবাজার, জেলা-মালদহ, ভারতীয় নাগরিক।

দ্বিতীয়পক্ষ (প্রোমোটর/ডেভেলপার) : "NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED" Corp. ID - U70200WB2011PTC167771, PAN - AADCN8091Q, সাং - ৮/৭(-২) রামকৃষ্ণপল্লী মেইন রোড, 'অলোকানন্দা', থানা - ইংরেজবাজার, পোঃ ও জেলা - মালদহ, পক্ষে - Managing Director শ্রী শুভ্রাংশু দাশ, পিতা - স্বর্গীয় সুকুমার দাশ, জাতি - হিন্দু, পেশা - ব্যবসা, সাং - ৮/৭(-২) রামকৃষ্ণপল্লী মেইন রোড, 'অলোকানন্দা', থানা - ইংরেজবাজার, পোঃ ও জেলা - মালদহ, Aadhaar No.-5405 2058 8048, ভারতীয় নাগরিক।

Drafted by:
 Adv.
 Advocate -

অপর পৃষ্ঠা - ২

(২)

Debarada Das.

Debarada Das
MANAGING DIRECTOR

কস্য ডেভেলোপমেন্ট চুক্তিপত্র মিদং কার্যাধোগে। নিম্ন তপশীল বর্ণিত আর.এস. ১৫৫৩ নং দাগের ১১ শতক সম্পত্তি পূর্বে ললিত মোহন দাসের স্বত্ব দখলীয় আর.এস. ৫৪ নং খতিয়ান ভুক্ত সম্পত্তি ছিল। তিনি উক্ত সম্পত্তিতে ভোগদখলীকার থাকাকালীন গত ইংরেজী ১৯৬৭ সালে ডি.এস.আর. মালদহ অফিসে রেজিস্ট্রীকৃত ৩৪৭৮ নং খোষকোবালা দলিলমূলে ০৫ শতক সম্পত্তি দুলােশ্বরী দাস্যাকে বিক্রয় করিয়া বক্রী ০৬ শতক সম্পত্তিতে গৃহাদি নির্মাণে পরিবার লইয়া বসবাস করিতে থাকাকালীন পরলোকগমন করিলে তাহার ত্যক্ত সম্পত্তি স্ত্রী, তিন পুত্র ও চার কন্যা যথাক্রমে স্নেহলতা দাস, দেবব্রত দাস, সুব্রত দাস, সতাব্রত দাস, রেনুকা দাস, দিগ্গী মজুমদার, তৃপ্তি মহান্ত ও কেয়াকলি দাস হিন্দু উত্তরাধিকারী আইন অনুযায়ী স্বামী/পিতার একমাত্র ওয়ারিশ হিসাবে তুল্যাংশে প্রাপ্ত হইয়া ভোগদখল করিতে থাকাকালীন স্নেহলতা দাস পরলোকগমন করিলে তাহার অংশের সম্পত্তি উপরিবর্ণিত পুত্র ও কন্যাগণ তুল্যাংশে প্রাপ্ত হইয়া এজমালীতে ভোগদখলীকার থাকাকালীন পূর্ব বর্ণিত রেনুকা দাস, দিগ্গী মজুমদার, তৃপ্তি মহান্ত ও কেয়াকলি দাস তাহাদের অংশের মোট ৩.৪২৮ শতক সম্পত্তি তাহাদের দুই সহোদর ভ্রাতা দেবব্রত দাস, সতাব্রত দাস এবং ভ্রাতৃপুত্র সুতীব্র দাস বরাবরে গত ইংরেজী ২০১৫ সালে এ.ডি.এস.আর. মালদহ অফিসে রেজিস্ট্রীকৃত ৪০৩৪ নং দানপত্র দলিলমূলে দান করিয়া তাহাদের দখল প্রদান করিয়া উক্ত সম্পত্তি হইতে নিঃস্বত্ব ও নির্দখল হন। উপরিবর্ণিত দুলােশ্বরী দাস্য তাহার খরিদা ০৫ শতক সম্পত্তিতে ভোগদখলীকার থাকাকালীন গত ইংরেজী ১৯৬৯ সালে ডি.এস.আর. মালদহ অফিসে রেজিস্ট্রীকৃত ৭০৭১ নং খোষ কোবালা দলিলমূলে স্নেহলতা দাসকে বিক্রয় করিয়া তাহার বরাবরে দখল প্রদান করিলে স্নেহলতা দাস উক্ত সম্পত্তি ষোলআনা রকমে ভোগ দখলীকার থাকাকালীন গত ইংরেজী ১৯৯০ সালে এ.ডি.এস.আর. মালদহ অফিসে রেজিস্ট্রীকৃত যথাক্রমে ৩৭৩৩ নং দানপত্র দলিলমূলে ১.৬৭ শতক সম্পত্তি তাহার জ্যেষ্ঠ পুত্র দেবব্রত দাস বরাবরে, ৩৭৩৫ নং দানপত্র

অপর পৃষ্ঠা - ৩

Sikhar
Adv.

(৩)

Abstract No.

Subramangsu Das
DIRECTOR
AGRICULTURE

দলিলমূলে ১.৬৭ শতক সম্পত্তি মধ্যম পুত্র সুব্রত দাস বরাবরে এবং ৩৭৩৪ নং দানপত্র দলিল মূলে ১.৬৭ শতক সম্পত্তি কনিষ্ঠ পুত্র সত্যব্রত দাস বরাবরে দান করিয়া তাহাদের দখল প্রদানে উক্ত সম্পত্তি হইতে নিঃস্বত্ব ও নির্দখল হন। পূর্ব বর্ণিত সুব্রত দাস তাহার পিতা ও মাতার ত্যক্ত সম্পত্তি উপরোক্ত ভাবে প্রাপ্ত হইয়া তাহার দুই সহোদর ভ্রাতার সহিত এজমালীতে ভোগদখল করিতে থাকাকালীন স্ত্রী ও পুত্র যথাক্রমে মঞ্জু দাস ও সুতীত্র দাসকে কেবলমাত্র ওয়ারিশ রাখিয়া পরলোক গমন করেন এবং পরবর্তীতে মঞ্জু দাস তাহার পুত্র সুতীত্র দাসকে ওয়ারিশ রাখিয়া পরলোক গমন করিলে সুতীত্র দাস তাহার পিতা ও মাতার ত্যক্ত সম্পত্তি একমাত্র ওয়ারিশ হিসাবে প্রাপ্ত হইয়া অপরাপর শরিকগণের সহিত উক্ত সম্পত্তি ভোগদখল করিতে থাকেন। এক্ষণে বর্তমান এল.আর. জরীপে পূর্ব বর্ণিত আর.এস. ১৫৫৩ নং দাগ পরিবর্তিত হইয়া ১৮৭৩ ও ১৮৭৪ নং এল.আর. দাগে পরিণত হইয়াছে। উপরোক্ত আর.এস. ১৫৫৩ নং দাগের সম্পত্তি তাহার বর্তমান এল.আর. দাগ নং ১৮৭৩ ও ১৮৭৪ তাহাতে দেবব্রত দাস, সত্যব্রত দাস, সুতীত্র দাস ও উহার অন্যান্য অংশীদারগণ ভোগদখলীকার থাকাকালীন গত ইংরেজী ১৯/১০/২০২২ তারিখে সম্পাদিত ও এ.ডি.এস.আর. মালদহ অফিসে রেজিস্ট্রীকৃত ১৩৯৬৪ নং বন্টননামা পত্র দলিলমূলে তাহাদের নিজ নিজ অংশের সম্পত্তি ছাহাম বন্টন করিয়া নেন। উল্লিখিত ভাবে আমি অর্থাৎ অত্র ডেভেলপমেন্ট চুক্তিপত্রের প্রথমপক্ষ দেবব্রত দাস নিজ তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি ষোল আনা রকমে প্রাপ্ত হইয়া বর্তমান এল.আর. জরীপে নিজ নামে রেকর্ড করাইয়া বর্ণিত চৌহদ্দি মোতাবেক তাহাতে অদ্যাবধি ভোগদখলীকার রহিয়াছি।

অত্র চুক্তিপত্রের দ্বিতীয়পক্ষ প্রোমোটর/ডেভেলপার হইতেছেন এবং তাহার যথেষ্ট আর্থিক সংগতি, প্রযুক্তিগত ও অন্যান্য সম্যকজ্ঞান রহিয়াছে। এক্ষণে প্রথমপক্ষ তাহার সম্পত্তি ডেভেলোপ করাইবার নিমিত্ত উপযুক্ত প্রোমোটরের অনুসন্ধান করিতে থাকিলে অত্র চুক্তিপত্রের

অপর পৃষ্ঠা - ৪

Sikhan
Adv.

(8)

Rebabradishas.

Subraugha Das
SOLICITORS & ATTORNEYS
CHAMBERS: DEAF HOUSE

দ্বিতীয় পক্ষ অর্থাৎ "NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED" পক্ষে আপনি ওভ্রাং দাশ উক্ত খবর জানিতে পারিয়া নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তিতে নিজ ব্যয়ে একটি (B+G+6)/(G+6) বহুতল ভবন নির্মানের বিষয়ে প্রস্তাব করিলে এবং প্রথমপক্ষ উক্ত প্রস্তাবে সম্মত হওয়ায় উক্ত বহুতল ভবন নির্মাণসহ অন্যান্য কার্যাদি সুষ্ঠুভাবে পরিচালনা করিবার জন্য একটি ডেভেলোপমেন্ট চুক্তিপত্র সম্পাদনের প্রয়োজন হওয়ায় পক্ষগণ বিশদ আলোচনাতে নিম্নলিখিত শর্ত সাপেক্ষে অত্র চুক্তিপত্র সম্পাদন করিলেন এবং পক্ষগণ এই মর্মে স্বীকার ও অঙ্গীকার করিতেছেন যে, অত্র চুক্তিপত্রে লিখিত শর্তাবলী তাহারা তাহাদের ওয়ারীশান্ ও স্থলাভিষিক্তগণক্রমে পূজ্যানুপূজ্বরূপে মানিয়া ও পালন করিয়া চলিতে বাধ্য ও দায়বদ্ধ রহিলেন।

শর্তাবলী :

১। নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি সম্বন্ধিয় যাবতীয় কাগজপত্র দলিল, দস্তাবেজ এর অরিজিনাল কপি যাহা নিম্নে বর্ণিত হইল তাহা বিশেষজ্ঞ আইনবিদকে দিয়া পরীক্ষা করাইতে এবং প্রোজেক্ট তৈয়ারী করিবার জন্য আমি অর্থাৎ প্রথমপক্ষ আপনি অর্থাৎ দ্বিতীয়পক্ষের হস্তে প্রদান করিয়াছি এবং তাহা আপনার অর্থাৎ দ্বিতীয়পক্ষের নিকট গচ্ছিত রহিয়াছে। ইহাতে আমার আর কোনও দাবী দাওয়া রহিল না ও ভবিষ্যতে আমি তাহা ফেরত চাহিতে পারিব না এবং ইহা আপনার নিকট আবহমান কাল ধরিয়া জমা থাকিবে। ইহা পক্ষগণ স্বীকার করিয়া লইল।

List of Documents :-

- 1) a) Original Deed No. I - 3478 of 1967 duly registered at D.S.R. Malda,
- b) Original Deed No. I - 4034 of 2015 duly registered at A.D.S.R. Malda.
- c) Original Deed No. I - 7071 of 1969 duly registered at D.S.R. Malda
- d) Original Deed No. I-3733 of 1990 duly registered at A.D.S.R. Malda.

অপর পৃষ্ঠা - ৫

Sikhar
Adv.

Debabrata Das.

Suhraangsu Das.

(৫)

- e) Original Deed No. I-3735 of 1990 duly registered at A.D.S.R. Malda.
- f) Original Deed No. I-3734 of 1990 duly registered at A.D.S.R. Malda.
- g) Original Deed No. I-13964 of 2022 duly registered at A.D.S.R. Malda.
- 2) Municipal Mutation in favour of Debabrata Das.
- 3) Municipal Tax receipt for 2022-23
- 4) Rent receipt from B.L. & L.R.O. Englishbazar for 2022-23.
- 5) Site Plan of Property.
- 6) L.R.R.O.R. in the name of Debabrata Das.

২) প্রথমপক্ষের স্বত্ব দখলীয় নিম্ন তপশীল বর্ণিত ভূমিখণ্ডের উপর যে একতলা বসত বাড়ি রহিয়াছে দ্বিতীয়পক্ষ তাহা নিজ খরচায় ভাঙিয়া দিয়া তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির চতুর্সীমায় এবং তৎপরে পৃথক পৃথক হোল্ডিংভুক্ত যে সমস্ত সম্পত্তি রহিয়াছে তাহাদের এ্যামালগ্যামেশনের নিমিত্ত ইংরেজবাজার পৌরসভায় আবেদনক্রমে পৌরসভার কর্তৃক আনুমোদিত ও মঞ্জুরীকৃত এ্যামালগ্যামেটেড হোল্ডিং প্রাপ্ত হইবার পর ফাঁকা জায়গার উপর (B+G+6)/(G+6) বহুতল ভবনটি তৈরী করিবার জন্য প্র্যান প্রস্তুত সহ ইংরেজবাজার পৌরসভার নিকট হইতে প্রয়োজনীয় অনুমোদন গ্রহন করিয়া নির্মাণকার্য শুরু করিবেন। প্রথমপক্ষের বাড়ি ভাঙিবার পর যাবতীয় মালামাল যথা ইট, জানালা, দরজা, রড ইত্যাদি দ্বিতীয়পক্ষ সম্পূর্ণরূপে প্রাপ্ত হইবেন এবং প্রস্তাবিত বহুতলের নির্মাণ ব্যয় দ্বিতীয়পক্ষ বহন করিবেন।

৩) উল্লিখিত প্রস্তাবিত প্র্যান অনুযায়ী বসবাসের জন্য যে বহুতল ভবন নির্মিত হইবে তাহার মধ্যে ফার্স্ট ফ্লোর অর্থাৎ দ্বিতীয়তলে দক্ষিণ-পূর্ব কোণে আনুমানিক ১০০০ (দশ শত) বর্গফুট

অপর পৃষ্ঠা - ৬

Suhraangsu
Adv.

Debaraj Das.

Subzangsu Das.
10/10/2018

(৬)

(including 25% common area) পরিমাপ বিশিষ্ট একটি ফ্ল্যাট যাহা প্রথমপক্ষ দেবব্রত দাস ষোলআনা রকমে নিজ মালিকানা প্রাপ্ত হইবেন। প্রথমপক্ষ দেবব্রত দাসের প্রাপ্য ফ্ল্যাটটির মূল্য প্রতি বর্গফুট ৪,০০০ (চার হাজার) টাকা হারে ৪০,০০,০০০/- (চল্লিশ লক্ষ) টাকা নির্ধারিত হইল যাহা প্রস্তাবিত বহুতল ভবন নির্মাণের নিমিত্ত নির্দিষ্ট নিম্ন তপশীল বর্ণিত ভূমিখন্ডের ধার্যকৃত মূল্যের সহিত Adjust হইবে অর্থাৎ ধার্যকৃত মূল্য হইতে বাদ যাইবে। প্রকাশ থাকে যে, উপরোক্ত ফ্ল্যাটটির নির্মাণ কার্য সম্পূর্ণ হইবার পর যদি ফ্ল্যাটটির নির্ধারিত পরিমাণ অর্থাৎ ১০০০ (দশ শত) বর্গফুট হইতে কোন প্রকার হ্রাস বা বৃদ্ধি হয় তাহা হইলে প্রস্তাবিত পক্ষকে অপরপক্ষ চুক্তি মোতাবেক ধার্যকৃত হারে হ্রাস অথবা বৃদ্ধি জনিত মূল্যের অর্থ প্রদান করিতে বাধ্য থাকিবেন।

৪) প্রস্তাবিত বহুতলের মধ্যে ফার্স্ট ফ্লোর অর্থাৎ দ্বিতীয়তলে দক্ষিণ-পূর্ব কোণে যে ফ্ল্যাটটি প্রথমপক্ষ দেবব্রত দাস প্রাপ্ত হইবেন তাহার মধ্যে দুইটি বেডরুম, একটি ব্যালকুনি (Balcony), একটি কিচেন কাম ডাইনিং স্পেস এবং দুইটি বাথরুম থাকিবে। প্রথমপক্ষকে হস্তান্তর করিবার জন্য যে ফ্ল্যাটটি দ্বিতীয়পক্ষ নির্মাণ করিবেন তাহার মেঝে সম্পূর্ণ ফ্লোর টাইলস্, ডাইনিং স্পেসে একটি বেসিন, ব্যালকুনি গ্রীল দ্বারা ঘেরা, প্রবেশ পথে কোলাপসেবল গেট এবং বাথরুমগুলির দেওয়ালের নিচ হইতে ৬ ফুট ও কিচেন এর গ্যাস স্ল্যাব হইতে ৩ ফুট উচ্চতা পর্যন্ত ওয়াল টাইলস্ বসানো থাকিবে। বাথরুমে একটি করিয়া জলের পয়েন্ট ও সাওয়ার পয়েন্ট থাকিবে। দুইটি বাথরুমের একটিতে ANGLO INDIAN PAN ও অপরটিতে COMMOD বসানো থাকিবে। অত্র চুক্তিনামা নির্দেশ মত দুইটি বাথরুমের একটিতে গিজার পয়েন্ট বসানো থাকিবে (WITHOUT GYZER SYSTEM)। ফ্ল্যাটের রান্নাঘরে এবং প্রতি বাথরুমে একটি করিয়া দুইটি এক্সহাস্ট পয়েন্ট থাকিবে (WITHOUT EXHAUST SYSTEM)। রান্নাঘরের সিঙ্গে একটি জলের পয়েন্ট থাকিবে। রান্নাঘরের TOP TABLE টি GREEN MARBLE, TOP TABLE হইতে ৩ ফুট ৬ ইঞ্চি

অপর পৃষ্ঠা - ৭

Subzangsu
Das.

Debarati

MAHAPALAKA 20.07.2022
Sultra Singh Das
MANAGAS BURE 1374

(৭)

উচ্চতা পর্যন্ত ওয়াল টাইলস থাকিবে। উল্লিখিত ফ্ল্যাটটির জানালাগুলি Grill with aluminium sliding glass হইবে এবং দরজা গুলি সম্পূর্ণ Flash door (Ply board ISI standard) হইবে এবং মেইন দরজাটি সম্পূর্ণ Branded ISI standard হইবে। ঘরের ভিতর Wall putty থাকিবে। সম্পূর্ণ ফ্ল্যাটে Load অনুযায়ী Generator Point থাকিবে। দ্বিতীয়পক্ষ উপরোক্ত ফ্ল্যাটটির কার্য্য চুক্তি মোতাবেক সম্পূর্ণ করিবেন। কিন্তু প্রথমপক্ষ উপরোক্ত কার্য্য ব্যতিরেকে যদি নিজ পছন্দমত উপরোক্ত ফ্ল্যাটটির কার্য্য সম্পন্ন করাইতে চান সেক্ষেত্রে তাহার নিজ ব্যয়ে তাহা করাইতে হইবে এবং তজ্জন্য দ্বিতীয়পক্ষের কোনরূপ আর্থিক দায় দায়িত্ব থাকিবে না।

৫) প্রস্তাবিত বহুতল বাড়িটির নাম দ্বিতীয়পক্ষ নিজ পছন্দমত স্থির করিবে এবং প্রস্তাবিত বহুতল বাড়িটি পূর্ব মুখী হইবে।

৬) প্রস্তাবিত নির্মাণ কার্য্য সম্পাদনার্থে ঠিকাদার (কন্ট্রাক্টর), আর্কিটেক্ট, ইলেকট্রিশিয়ান, ইনটেরিয়র ডেকোরেটর, প্রযুক্তিবিদ এবং সর্বশ্রেণীর দক্ষ ও অদক্ষ শ্রমিক দ্বিতীয়পক্ষ নির্বাচন ও নিয়োগ করিবেন এবং তাহারা দ্বিতীয়পক্ষের নিয়ন্ত্রনাধীনে কার্য করিবেন।

৭) প্রস্তাবিত বহুতল বাড়ি নির্মাণের নিমিত্ত নিম্ন তপশীল বর্ণিত ভূমিখন্ডের মূল্য চুক্তি মোতাবেক মোট ১,২০,৮৩,৩২৬/- (এক কোটি কুড়ি লক্ষ তিরিশ হাজার তিন শত ছাব্বিশ) টাকা নির্ধারিত হইল। প্রথমপক্ষের প্রাপ্য উপরোক্ত ফ্ল্যাটটির ধার্যকৃত মূল্য চুক্তি মোতাবেক ৪০,০০,০০০/- (চল্লিশ লক্ষ) টাকা দ্বিতীয়পক্ষ বরাবর প্রথমপক্ষকে প্রদান করিতে হইবে যাহা নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির ধার্যকৃত মূল্য ১,২০,৮৩,৩২৬/- (এক কোটি কুড়ি লক্ষ তিরিশ হাজার তিন শত ছাব্বিশ) টাকার সহিত Adjust হইবে অর্থাৎ বাদ যাইবে। দ্বিতীয়পক্ষ এম.ডি.সি.সি. ব্যাঙ্ক মালদা শাখার গত ইংরেজী ৩১.০৫.২০২২ তারিখের ৫২০৬৩৭ নং চেকমূলে ২,০০,০০০/- (দুই লক্ষ) টাকা এবং ইন্ডিয়ান ব্যাঙ্ক মালদা শাখার গত ইংরেজী

অপর পৃষ্ঠা - ৮

Sikandar
Adv.

D. Subramanian.

S. Subramanian Das.

(৮)

১৮.১০.২০২২ তারিখের ৫০১৩৭৬ নং চেকমূলে আর.টি.জি.এস. মারফৎ ১,৫০,০০০/- (এক লক্ষ পঞ্চাশ হাজার) টাকা অর্থাৎ মোট ৩,৫০,০০০/- (তিন লক্ষ পঞ্চাশ হাজার) টাকা অগ্রিম বাবদ প্রথমপক্ষের নিকট হইতে রসিদ গ্রহণে প্রদান করিয়াছেন। প্রথমপক্ষ উক্ত টাকার প্রাপ্তি স্বীকার করিয়া অদ্য অত্র চুক্তিপত্র সম্পাদন করিলেন এবং নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির অরিজিন্যাল দলিল দস্তাবেজ দ্বিতীয়পক্ষকে প্রদান করিয়াছেন মর্মে স্বীকার করিলেন। পক্ষদ্বয় আরও অঙ্গীকার করিলেন যে, আগামী ১ (এক) মাস পরে অর্থাৎ ইংরেজী ২১/০৫/২০২৩ তারিখের পরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রথম কিস্তির ১৬,৫০,০০০/- (ষোল লক্ষ পঞ্চাশ হাজার) টাকা RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ অর্থাৎ দেবব্রত দাস বরাবরে প্রদান করিবেন। উভয়পক্ষ এই মর্মে সম্মত হইলেন যে, আগামী ইংরেজী ২৯/০৪/২০২৩ তারিখের মধ্যে প্রস্তাবিত বহুতল ভবন নির্মাণের নিমিত্ত সমস্ত কার্য সুসম্পন্ন করিবার জন্য প্রয়োজনীয় সমস্ত ক্ষমতা প্রদান সহ প্রস্তাবিত বহুতল ভবনে প্রথমপক্ষের প্রাপ্য ফ্ল্যাটটি বাদে ডেভেলপার/ প্রমোটারের অনুকূলে বরাদ্দকৃত অন্যান্য সকল ফ্ল্যাট, গ্যারেজ, স্পেস গুলি ইত্যাদি সমস্ত কিছু বিক্রয়, লিজ, ভাড়া দান প্রভৃতি সকল প্রকার হস্তান্তরাদির ক্ষমতা প্রদানে দ্বিতীয়পক্ষকে আমমোক্তার নিযুক্ত করিয়া একটি আমমোক্তারনামা (Development Power - of - Attorney) দ্বিতীয়পক্ষের বরাবরে প্রথমপক্ষ সম্পাদন ও রেজিস্ট্রী করিয়া দিয়া নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির দখল সম্পূর্ণরূপে দ্বিতীয়পক্ষের অনুকূলে অর্পণ করিবেন। পূর্ববর্ণিত ফ্ল্যাটটির ধার্যকৃত মূল্য ৪০,০০,০০০/- (চল্লিশ লক্ষ) টাকা নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির নির্দিষ্ট মূল্যমানের সহিত Adjust হইয়া, অগ্রিম বাবদ প্রদেয় ৩,৫০,০০০/- (তিন লক্ষ পঞ্চাশ হাজার) টাকা ও প্রথম কিস্তির ১৬,৫০,০০০/- (ষোল লক্ষ পঞ্চাশ হাজার) টাকা প্রদানের পর বাকী ৬০,৮৩,৩২৬/- (ষাট লক্ষ তিরিশ হাজার তিন শত ছাব্বিশ) টাকা প্রথমপক্ষ নিম্ন বর্ণিত শর্ত মোতাবেক দ্বিতীয়পক্ষের নিকট হইতে প্রাপ্ত হইবেন। দ্বিতীয় কিস্তি ১০,১৩,৮৮৭/- (দশ লক্ষ তের হাজার আট শত সাতাশি) টাকা ইংরেজী ২৯/১০/২০২৩ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/

অপর পৃষ্ঠা - ৯

S. Subramanian
Adv.

Debarati Das.

Sulrangsu Das.

(৯)

Cheque মূলে প্রথমপক্ষ দেবব্রত দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। তৃতীয় কিস্তি ১০,১৩,৮৮৭/- (দশ লক্ষ তের হাজার আট শত সাতাশি) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ২৯/০৪/২০২৪ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ দেবব্রত দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। চতুর্থ কিস্তি ১০,১৩,৮৮৭ (দশ লক্ষ তের হাজার আট শত সাতাশি) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ২৯/১০/২০২৪ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ দেবব্রত দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। পঞ্চম কিস্তি ১০,১৩,৮৮৭/- (দশ লক্ষ তের হাজার আট শত সাতাশি) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ২৯/০৪/২০২৫ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ দেবব্রত দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। ষষ্ঠ কিস্তি ১০,১৩,৮৮৭/- (দশ লক্ষ তের হাজার আট শত সাতাশি) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ২৯/১০/২০২৫ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ দেবব্রত দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। সপ্তম অর্থাৎ শেষ কিস্তি ১০,১৩,৮৯১/- (দশ লক্ষ তের হাজার আট শত একানব্বই) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ২৯/০৪/২০২৬ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ দেবব্রত দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। ইহার অন্যথা হইলে চুক্তিভঙ্গ (Breach of Contract) বলিয়া পরিগণিত হইবে এবং পক্ষদ্বয় আইন মোতাবেক যে কোন ব্যবস্থা গ্রহণ করিতে পারিবেন।

৮) উক্ত বহুতল বাড়ির সমস্ত ফ্ল্যাট মালিকদের ব্যবহারের জন্য যে নির্দিষ্ট কমন স্পেস থাকিবে তাহাতে প্রথমপক্ষ অর্থাৎ দেবব্রত দাস এর অন্যান্য সকল ফ্ল্যাট মালিকগণের ন্যায় সমান অধিকার থাকিবে। উক্ত বহুতল বাড়ির গ্রাউন্ডফ্লোর/বেসমেন্ট মধ্যে সকল ফ্ল্যাট মালিকদের জন্য নির্দিষ্ট পার্কিং স্পেস, প্রথমপক্ষের অনুকূলে বরাদ্দকৃত ফ্ল্যাটটি ব্যতিরেকে বহুতল ভবনের অবশিষ্ট সমস্ত অংশ যাহা ভেভেলপার/ প্রমোটর এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অর্থাৎ ভেভেলপারস

অপর পৃষ্ঠা - ১০

Sikhan
Adv.

Subabrat Das.

Subrat Das

(১০)

এ্যালোকেশন তাহা দ্বিতীয়পক্ষ প্রাপ্ত হইবে এবং তাহা দ্বিতীয় পক্ষের স্বত্বাধীনে থাকিবে। ইহাতে প্রথমপক্ষ এবং তাহার ওয়ারিশগণ কোনরূপ দাবি করিতে পারিবেন না। প্রথমপক্ষ অর্থাৎ দেবব্রত দাসের প্রাপ্য পূর্ববর্ণিত ফ্ল্যাটটি বাদে উক্ত বহুতল বাড়ির সমস্ত ফ্লোরের ফ্ল্যাটগুলি অথবা গাড়ি রাখিবার জায়গাগুলি ইত্যাদি দ্বিতীয়পক্ষ অর্থাৎ প্রমোটর বা ডেভেলপার নিজ পছন্দ মত ব্যক্তিকে বিক্রয়, ব্যবসা, লীজ বা ভাড়া প্রদান করিতে পারিবেন। বহুতল ভবনের সর্বোচ্চ তলের ছাদ অন্যান্য আবাসিকগণের ন্যায় প্রথমপক্ষ নিজ প্রয়োজনে যথা-টি.ভি. অ্যান্টেনা স্থাপন, কাপড় শুকানো, বিবাহ, অনুপ্রাশন ইত্যাদি কার্যোপলক্ষে অস্থায়ীভাবে ব্যবহার করিতে পারিবেন। কিন্তু সর্বোচ্চ তলের ছাদে প্রথমপক্ষের কোনরূপ স্বত্ব বা দখল থাকিবে না ইহা অত্র প্রমোটর/ ডেভেলপার এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অংশ হইবে এবং দ্বিতীয়পক্ষ যে কোন কার্যে তাহা ব্যবহার করিতে পারিবেন ও ভবিষ্যতে সংশ্লিষ্ট মিউনিসিপ্যালিটি অনুমতি প্রদান করিলে দ্বিতীয়পক্ষ পরবর্তী ফ্লোর নির্মাণ করিতে পারিবেন।

৯) প্রথমপক্ষের নিম্ন তপশীল বর্ণিত ভূমিখন্ড দ্বিতীয়পক্ষের অনুকূলে দখল অর্পন করিবার পর দিন হইতে আগামী ৩৬ (ছত্রিশ) মাসের মধ্যে অত্র চুক্তিমত প্রাপ্য সম্পূর্ণ নির্মিত ফ্ল্যাটটি দ্বিতীয়পক্ষ প্রথমপক্ষকে হস্তান্তর করিবেন, যদি উক্ত সময়ের মধ্যে হস্তান্তর করিতে না পারেন তাহা হইলে আরও অতিরিক্ত ৩ মাস সময় দ্বিতীয়পক্ষ পাইবেন।

১০) প্রথমপক্ষের অনুকূলে বরাদ্দকৃত উপরোক্ত ফ্ল্যাটটি বাদে বহুতল ভবনে প্রমোটরের অনুকূলে বরাদ্দকৃত অন্যান্য সকল ফ্ল্যাট/এ্যাপার্টমেন্ট/আবাসিক/গ্যারেজ একক ইত্যাদি সমূহ আপনি অর্থাৎ দ্বিতীয়পক্ষ আমার প্রদত্ত আমমোক্তারনামা বলে ইচ্ছামত বিলি বন্টন বা বিক্রয় করিতে পারিবেন, বিক্রয় অস্ত্রে ঐগুলিতে আমার অর্থাৎ প্রথমপক্ষের ওয়ারিশ / স্থলাভিষিক্তগণের কোন প্রকার মালিকানা / স্বত্ব সামীত্ব বা অন্যবিধ অধিকার থাকিবে না বা জন্মাইবেনা এবং ঐগুলি প্রকৃতপক্ষে দ্বিতীয়পক্ষের সম্পত্তি অথবা ক্রেতা সম্পত্তি বলিয়া পরিগণিত হইবে।

Sikhan
Das.

অপর পৃষ্ঠা -১১

১৬০৬৭৬৮৯০.

Sultana Begum
Sultana Begum

(১১)

১১) প্রস্তাবিত বহুতল বাড়িটির ফ্ল্যাট/এ্যাপার্টমেন্ট/আবাসিক একক সমূহে যাহারা বসবাস করিবেন তাহাদের সুবিধার্থে প্রয়োজনীয় সংখ্যক গ্যারেজ নির্মাণ, পার্কিং স্পেস নির্মাণ ইত্যাদি দ্বিতীয়পক্ষ করিবেন এবং তদ্বাবদে প্রয়োজনীয় অর্থের বিনিময়ে তাহা আবাসিকদের মধ্যে অথবা বাইরের অন্য কোন ব্যক্তিকে বিক্রয় করিলে অথবা ভাড়া প্রদান করিলে প্রথমপক্ষের অথবা তাহার কোন ওয়ারিশগণের ওজর আপত্তি থাকিল না বলিয়া প্রথমপক্ষ স্বীকার ও অঙ্গীকার করিতেছেন।

১২) প্রকাশ থাকে যে, ইতিপূর্বে উক্ত সম্পত্তি আমি অর্থাৎ প্রথমপক্ষ কোনরূপ হস্তান্তর করি নাই কিংবা কাহারও জামানতে আবদ্ধ করি নাই বা কাহারও সহিত কোনরকম চুক্তিতে আবদ্ধ হই নাই। কোনরূপ প্রতিষ্ঠান বা ব্যাল্ডে মর্টগেজ করা নাই এবং কোন মোকদ্দমায় জড়িত নাই। উক্ত সম্পত্তি সরকার কর্তৃক খাস হয় নাই। উহাতে আমি ব্যতিত আমার অন্য কোন শরীক বা অংশীদার নাই। উহা সম্পূর্ণ নির্দায়, নির্দোষ ও মুক্তবস্থায় রহিয়াছে।

১৩) প্রস্তাবিত বহুতল বাড়ির সমস্ত ফ্ল্যাট মালিকদের ব্যবহারের জন্য কমন পার্কিং স্পেসের জায়গা থাকিবে। গ্রাউন্ডফ্লোরে/বেসমেন্টে সকল ফ্ল্যাট মালিকদের জন্য নির্দিষ্ট কমন স্পেসের জায়গা ব্যতিরেকে যাহা অবশিষ্ট অংশ থাকিবে তাহা দ্বিতীয়পক্ষের স্বত্বাধীনে থাকিবে। ইহাতে প্রথমপক্ষ বা তাহার ওয়ারিশগণ কোনরূপ দাবী করিতে পারিবেন না। প্রথমপক্ষের প্রাপ্য ফ্ল্যাটটি বাদে দ্বিতীয়পক্ষ নিজ পছন্দ মত ব্যক্তিকে উক্ত বহুতল বাড়ির সমস্ত ফ্লোরের ফ্ল্যাটগুলি ও যাবতীয় অংশের জায়গা (স্পেস) বিক্রয়, ব্যবসা, লীজ বা ভাড়া প্রদান ইত্যাদি করিতে পারিবেন। ইহাতে প্রথমপক্ষ বা তাহার ওয়ারিশগণের কোনরূপ দাবী দাওয়া থাকিবে না।

১৪) আরও প্রকাশ থাকে যে, প্রথমপক্ষের নির্দিষ্ট জমিতে দ্বিতীয়পক্ষ ভেভেলপার অথবা প্রমোটর হিসেবে যে বহুতল বাড়ি নির্মাণ করিবেন তাহার জন্য কেন্দ্র বা রাজ্য সরকারের

অপর পৃষ্ঠা - ১২

Sikdar
Adv.

(১২)

১২৬০৬৮০৭৫৩৪

Sukumar Das

প্রদেয় সমুদয় কর (Tax)/লেভী ফি/ রেজিস্ট্রেশন ফি / ফাইন / পেনালটি সহ সমুদয় বর্তমানের ও ভবিষ্যতের (অতীত ব্যতিত) আর্থিক দায় ও দায়িত্ব সম্পূর্ণ দ্বিতীয়পক্ষ বহন করিবেন। ইহাতে প্রথমপক্ষের কোন দায় দায়িত্ব থাকিবে না। অনুরূপভাবে পৌরসভা হইতে এই বহুতল ভবনের নির্মাণ কার্যের জন্য প্রয়োজনীয় পৌরসভার প্র্যান পাশ, মাটি পরীক্ষা দ্বিতীয়পক্ষের উপর ন্যস্ত থাকিবে ও প্রথমপক্ষ ইহাতে সর্বপ্রকার সহযোগিতা করিতে বাধ্য থাকিবেন এবং দ্বিতীয়পক্ষ ইহার জন্য সমুদয় ব্যয়ভার বহন করিবেন। এই চুক্তিনামা প্রথম ও দ্বিতীয়পক্ষগণ দ্বারা সম্পাদিত ও রেজিস্ট্রী হইবার পর প্রথমপক্ষের নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির উপর পুরাতন ভবন ভাঙিয়া ফেলিবার জন্য পৌরসভা হইতে অনুমতি গ্রহন দ্বিতীয়পক্ষ নিজ ব্যয়ে করিবেন এবং পৌরসভা হইতে যদি কোন ভিমলিশন ফি/ চার্জ ধার্য হয় তাহা দ্বিতীয়পক্ষ বহন করিবে। ইহাতে প্রথমপক্ষের কোন দায়িত্ব বা আর্থিক দায় থাকিবে না।

১৫) প্রথমপক্ষ নিম্ন তপশীল বর্ণিত ভূমিখন্ডসহ বাড়ি উপরোক্ত বহুতল বাড়ি নির্মাণ কার্যের স্বার্থে ছাড়িয়া দিবেন। উক্ত পুরাতন বাড়ি ভাঙিবার পর যাবতীয় মালপত্র যাহা বাহির হইবে তাহার সমুদয় অর্থ অথবা সম্পূর্ণ মালামাল দ্বিতীয়পক্ষ প্রাপ্ত হইবেন। ইহাতে প্রথমপক্ষ ও তাহার ওয়ারিশগণ কেহ কোনরূপ দাবী করিতে পারিবেন না।

১৬) প্রস্তাবিত বহুতল ভবন নির্মাণ কার্যের প্রয়োজনে/ চলাকালীন দ্বিতীয়পক্ষের যে কোন ন্যাশনালাইজড ব্যাঙ্ক যথা- Malda District Central Co-Operative Bank, S.B.I, U.B.I, UCO Bank, ICICI Bank, Allahabad Bank/Indian Bank, ধামীন ব্যাঙ্ক,এল.আই.সি.,প্রাইভেট ব্যাঙ্ক অথবা অন্য যে কোন সংস্থা হইতে লোন নেওয়ার প্রয়োজন হয় তাহা হইলে দ্বিতীয়পক্ষ তাহা নিজ দায়িত্বে নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি বন্ধক (Mortgage) রাখিয়া লোন লইতে পারিবেন। ইহাতে প্রথমপক্ষ অথবা তাহার ওয়ারিশগণের উপরি উক্ত লোন সুদসহ পরিশোধের কোনরূপ আর্থিক দায় দায়িত্ব থাকিবে না। উল্লিখিত সুদসহ লোনের

অপর পৃষ্ঠা -১৩

Sukumar
Adv.

(১৩)

Rehabilitated

Subramaniam

সম্পূর্ণ দায়ভার দ্বিতীয়পক্ষ ও তাহার ওয়ারিশগণের/ স্থলাভিষিক্তগণের উপর ন্যস্ত থাকিবে।

১৭) অত্র চুক্তিপত্র উভয় পক্ষগণের মধ্যে স্বাক্ষর সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি হইবার পর প্রস্তাবিত বহুতল ভবন নির্মাণ কার্য, বহুতল ভবনে Developer's Allocation অর্থাৎ ডেভেলপার এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অংশের সকল প্রকার হস্তান্তর কার্যাদি সহ অন্যান্য সমস্ত প্রকার কার্য সম্পাদন করিবার জন্য প্রথমপক্ষ দ্বিতীয়পক্ষকে তাহার আমমোক্তার (Attorney) নিযুক্ত করিয়া একটি আমমোক্তারনামা (Development Power-of-Attorney) প্রস্তুত করিয়া সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করিয়া দিবেন যাহার যাবতীয় খরচ দ্বিতীয়পক্ষ বহন করিবেন এবং যাহা ডেভেলপার এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অংশ অর্থাৎ Developer's Allocation এর সম্পূর্ণরূপে ডেভেলপার/ প্রমোটর কর্তৃক হস্তান্তরিত না করা অবধি সময়সীমা বা মেয়াদ পর্যন্ত কার্যকরী রহিবে। উক্ত আমমোক্তারনামা বলে দ্বিতীয়পক্ষ প্রথমপক্ষের আমমোক্তার (Attorney) হিসেবে বহুতল বাড়িটির নির্মাণ কার্যের জন্য প্রয়োজনীয় যাবতীয় কার্য সম্পাদন করিবেন এবং প্রথমপক্ষের প্রাপ্য ফ্ল্যাটটি বাদে প্রমোটরের অনুকূলে বরাদ্দকৃত বহুতল ভবনের অন্যান্য সকল ফ্লোরের ফ্ল্যাট, গ্যারেজ বা যাবতীয় স্পেসগুলি ক্রয়, ভাড়া, লীজ গ্রহণ ইত্যাদিতে ইচ্ছুক তৃতীয়পক্ষের নিকট হইতে অগ্রীম বাবদ অর্থ গ্রহণ করিতে পারিবেন। দ্বিতীয়পক্ষ উক্ত বহুতল বাড়ির মধ্যে নির্মিত প্রথমপক্ষের প্রাপ্য ফ্ল্যাটটি বাদে বহুতল ভবনের সমস্ত ফ্লোরের ফ্ল্যাট, গ্যারেজ, স্পেসগুলি ইত্যাদি দান, বিক্রয়, ভাড়া বা লীজ সহ অন্যান্য সকল প্রকার হস্তান্তর কার্যের প্রয়োজনে সংশ্লিষ্ট এহীতাগণকে একক ভাবে হস্তান্তর করিয়া সকল প্রকার দলিল বা চুক্তিপত্র সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করিয়া দিতে পারিবেন।

১৮) অত্র চুক্তিপত্র স্বাক্ষরিত হইয়া রেজিস্ট্রি হইবার পূর্বে প্রথমপক্ষের এই জমির বা ভূখন্ডের উপর কোনরকম বি.এল.এ্যাভ এল.আর.ও. খাজনা, মিউনিসিপ্যালিটি ট্যাক্স, জলকর, ইলেকট্রিক বিল, টেলিফোন বিল বকেয়া থাকিলে তাহা প্রথমপক্ষ নিজ দায়িত্বে পরিশোধ

অপর পৃষ্ঠা - ১৪

Subramaniam
Adv.

করিবেন। ইহাতে দ্বিতীয়পক্ষের কোন দায় দায়িত্ব থাকিবে না কিন্তু শরীকি আমেলা এবং ওয়ারিশগত বকেয়া বা স্বক থাকিলে তাহা প্রথমপক্ষ নিজ দায়িত্বে পরিশোধ করিবেন। ইহাতে দ্বিতীয়পক্ষের কোনরূপ দায় দায়িত্ব থাকিবে না। দ্বিতীয়পক্ষ কর্তৃক ভবিষ্যতে লওয়া ব্যক্ত ঋণের সমুদয় অর্থ (সুদসহ) দ্বিতীয়পক্ষ নিজ দায়িত্বে পরিশোধ করিবেন। ইহাতে প্রথমপক্ষের কোনরূপ দায় দায়িত্ব থাকিবে না। উল্লেখ থাকে যে, আগামী ২০২২-২০২৩ সাল পর্যন্ত প্রথমপক্ষের কোন কিছু বকেয়া নেই।

১৯) দ্বিতীয়পক্ষ নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির দখল প্রাপ্ত হইবার পর দিন হইতে পরবর্তী ৩৬ (ছত্রিশ) মাস সময়ের মধ্যে নির্মাণ কার্য সম্পূর্ণরূপে সম্পন্ন করিবেন। বহুতল ভবনের সর্বোচ্চতলের ছাদের অধিকার ও দখল দ্বিতীয়পক্ষ/ প্রমোটার প্রাপ্ত হইবেন এবং দ্বিতীয়পক্ষ ভেভেলপার/প্রমোটার কর্তৃক ভেভেলপার এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অংশ অর্থাৎ Developer's Allocation এর সম্পূর্ণরূপে হস্তান্তর না হওয়ার কালকত অর্থাৎ সময় সীমা পর্যন্ত স্থলাভিষিক্তগণক্রমে ভোগদখল করিতে থাকিবে, ইহাতে প্রথমপক্ষের কোনরূপ স্বত্ব ও দখল থাকিবে না।

২০) অত্র চুক্তিপত্র উভয় পক্ষগণের উপর বলবৎ থাকিবে এবং কোন কারণে কোন পক্ষের কেহ মারা গেলে তাহাদের উত্তরাধিকারীগণের / স্থলাভিষিক্তগণের উপর চুক্তিপত্রের সমুদয় শর্তাদি বলবৎ থাকিবে বা হইবে এবং তাহারা এই চুক্তিপত্রের শর্তাদি মানিয়া চলিতে বাধ্য থাকিবেন। প্রথমপক্ষের প্রাপ্য উপরোক্ত টাকার সমুদয় অংশ ও নির্ধারিত ফ্ল্যাটটি প্রাপ্ত হইবার পর নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির ভূখণ্ড সহ প্রস্তাবিত বহুতল ভবনের অন্যান্য সকল ফ্ল্যাট, গ্যারেজ, যাবতীয় স্পেস ইত্যাদির উপর প্রথমপক্ষের আর কোনরূপ দাবি দাওয়া থাকিবে না অথবা দাবি করিলেও তাহা সর্বোচ্চ আদালতে আইনত অগ্রাহ্য হইবে।

Subiraj
Adv.

Debaraj Mohapatra

Sukumar Singh
19/01/2018

(১৫)

২১) প্রথমপক্ষের স্বত্ব দখলীয় নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি যাহার হোল্ডিং নম্বর ৬০/৪১/৯ তাহার চতুর্সীমায় এবং তৎপরে অন্যান্য পৃথক পৃথক হোল্ডিংভুক্ত যে সমস্ত সম্পত্তি রহিয়াছে তাহার সহিত এ্যামালগামেট হইয়া এ্যামালগামেটেড হোল্ডিং এর উপর দ্বিতীয়পক্ষ প্রজেক্ট শুরু করিলে প্রথমপক্ষ অর্থাৎ দেবব্রত দাসের তাহাতে কোন প্রকার আপত্তি থাকিবে না এবং উক্ত প্রজেক্টটিতে তাহার সম্মতি রহিয়াছে মর্মে প্রথমপক্ষ স্বীকার ও অঙ্গীকার করিলেন।

২২) দলিল মূলে প্রথমপক্ষের মোট জমি ৩.৪৭ শতক অর্থাৎ ১৫১৭ বর্গফুট কিন্তু দখলদৃষ্টে এল.আর. পর্চামূলে জমির পরিমান মোট ৩.৫৮ শতক।

২৩) যদি ভবিষ্যতে আমার (প্রথমপক্ষের) কোনরূপ তৎকতা প্রকাশ পায় বা উক্ত সম্পত্তির স্বত্ব দখল সম্বন্ধীয় কোন বাধাবিঘ্ন ঘটে তাহা হইলে আপনার (দ্বিতীয়পক্ষের) যাবতীয় ক্ষতি খেসারতের জন্য প্রথমপক্ষ মায় ওয়ারিশগণক্রমে বাধ্য রহিলাম ও রহিল। নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির স্বত্ব ও দখলের দোষে যদি প্রস্তাবিত বহুতল ভবনের নির্মাণ কার্য দ্বিতীয়পক্ষ বন্ধ করিয়া দিতে বাধ্য হন তাহা হইলে দ্বিতীয়পক্ষ কর্তৃক প্রথমপক্ষ বরাবরে প্রদেয় পূর্ববর্ণিত বকেয়া প্রত্যেক কিস্তির অর্থ প্রদান ও সম্পূর্ণ নির্মিত ফ্ল্যাটটির দখল প্রদানের জন্য নির্ধারিত সময় সীমা নির্মাণ কার্য যেই সময়সীমা পর্যন্ত বন্ধ থাকিবে সেই সময়সীমায় ছাড় পাইবেন অর্থাৎ বকেয়া প্রত্যেকে কিস্তির অর্থ প্রদান ও নির্মিত ফ্ল্যাটটির দখল প্রদানের তারিখ সমানভাবে পিছাইয়া যাইবে।

২৪) অত্র দলিলে কোনরূপ ভুল ভ্রান্তি থাকিলে বা প্রকাশ পাইলে তাহা জানানো মাত্রই প্রথমপক্ষ বেওজর সংশোধনী দলিল করিয়া দিতে বাধ্য ও বন্ধ রহিলাম। আমরা প্রথমপক্ষ ও দ্বিতীয়পক্ষ উপরোল্লিখিত শর্তাবলী ওয়ারিশান/স্থলাভিষিক্তগণক্রমে মানিয়া চলিব বা চলিবে।

২৫) অত্র চুক্তিপত্র সম্পাদিত হইবার পর ভবিষ্যতে উভয় পক্ষের সম্মতিতে অত্র চুক্তিপত্রকে বহাল রাখিয়া অতিরিক্ত চুক্তিপত্র সম্পাদন করিয়া শর্তাবলীর পরিবর্তন, পরিমার্জন, সংযোজন

অপর পৃষ্ঠা -১৬

Sukumar Singh
১৯/০১/১৮

(১৬)

Rehabilitated
Suhrawar Das
Suhrawar Das
Suhrawar Das

ও বিয়োজন ঘটাইতে পারা যাইবে। অত্র চুক্তিপত্রের জাবেদা নকলটি প্রথমপক্ষের নিকট এবং Original টি দ্বিতীয়পক্ষের নিকট থাকিবে।

২৬) অত্র চুক্তিপত্র সম্পাদনকারী পক্ষদ্বয় মধ্যে কোন পক্ষ যদি চুক্তিপত্রে বর্ণিত যে কোন চুক্তি বা শর্ত ভঙ্গ করেন বা লঙ্ঘন করেন তাহা হইলে অপর পক্ষ চুক্তিভঙ্গ বা Breach of Contract এর পরিপ্রেক্ষিতে তাহার প্রতিবিধান বা Remedy এর নিমিত্ত Arbitration সহ সর্ব প্রকার দেওয়ানী ও ফৌজদারী আদালতে অভিযোগ দায়ের করিতে পারিবেন।

এতদ্বর্থে সুস্থ শরীরে, সরলমনে, অন্যের বিনা অনুরোধে ও বিনা প্ররোচনায় অত্র "ডেভেলোপমেন্ট চুক্তিপত্র" পড়িয়া, বুঝিয়া এবং অত্র চুক্তিপত্রের সমস্ত বিষয় জ্ঞাত হইয়া আমরা পক্ষগণ নিজ নিজ সহি প্রদানে সম্পাদন করিলাম। ইতি - সন ১৪৩০ সাল ৭ই বৈশাখ মোতাবেক ইং তাং - ২১.০৪.২০২৩।

তপশীল সম্পত্তি

জেলা - মালদহ, থানা - ইংরেজবাজার, মৌজা - মকদুমপুর, জে.এল.নং - ৬৮, ইংরেজবাজার মিউনিসিপ্যালিটির ওয়ার্ড নং - ০২ (দুই), হোস্টিং নং - ৬০/৪১/৯, আর.এস. খতিয়ান নং- ৫৪ (চুয়ান), এল.আর.খতিয়ান নং - ১১৩৪ (এগার শত চৌত্রিশ)।

<u>দাগ নং</u>	<u>রকম</u>	<u>পরিমান</u>
আর.এস.-১৫৫৩ (পনের শত তেপ্পান)	বাস্ত	২.১৮ (দুই দশমিক এক আট) শতক
এল.আর.-১৮৭৩ (আঠারো শত তিয়াস্তর)		
আর.এস.-১৫৫৩ (পনের শত তেপ্পান)	বাস্ত	১.২৯ (এক দশমিক দুই নয়) শতক
এল.আর.-১৮৭৪ (আঠারো শত চুয়াস্তর)		
		মোট-৩.৪৭ (তিন দশমিক চার সাত) শতক
		অর্থাৎ ১৫১৭ বর্গফুট ও তদুপরন্ত গৃহাদি
		অপর পৃষ্ঠা -১৭

Sikandar
Adv.

(১৭)

চৌহদ্দি :- উত্তরে -সুতীত্র দাস , দক্ষিণে -সন্তোষ পাল, নরেশ পাল ও মতিলাল শীল, পূর্বে -
কমন প্যাসেজ ও ১০ ফুট প্রশস্ত অভিরামপুর রোড বাই লেন, পশ্চিমে -রাম পিয়ারী।

প্রকাশ থাকে যে, উপরোক্ত তপশীল বর্ণিত ভূমি মধ্যে অবস্থিত সিমেন্টের মেঝেযুক্ত একতলা
পাকা বসত বাড়ির ৫০০ বর্গফুট নির্মাণ রহিয়াছে যাহা ২৫ বৎসর পুরাতন।

অত্র দলিলে বর্ণিত সম্পত্তির পরিমান ৩.৪৭ শতক ও তদুপরস্থ গৃহাদি। খাজনা ধার্য্য যোগ্য।
সরকারী সেরেস্তায় দেবব্রত দাস নামে জমা প্রচলিত। জমিদার পশ্চিমবঙ্গ সরকার পক্ষে জেলা
মালদহের কালেক্টর।

প্রথমপক্ষের স্বাক্ষর

Debabrata Das

মুসাবিদা কারক :-
Surajit Sikdar
(সুরজিত শিকদার) Advocate
এ্যাডভোকেট, বার এ্যাসোসিয়েশন, মালদা
এনরোলমেন্ট নং-ডাব্লু.বি/২০৬/১৯৮৯

ইসাদি :-

- ① Basudeb Paul
S/O - Biswanath Paul
Vill. Poman Galbari
P.S. English Bazar, Dist. Malda
Pin - 732142

দ্বিতীয়পক্ষের স্বাক্ষর

Subhanga Das
DIRECTOR

টাইপ কারক :-
Kailesh Paul
(কৈলাশ পাল)
কৈলাশ কম্পিউটার সেন্টার
এস.পি. রোড, মালদা।

ইসাদি :-

- ② Girishankar Das
S/O Debabrata Das
Abhirampur 2nd Lane, P.O-Mokampur
P.S. - English Bazar, Dist - Malda
Pin - 732103
- ③ Karmita Das.
w/o Bijan Palukdar
SHREEPALY, ROAD NO-5, PO+SHREEPALY
BAZAR, P.S. NTP, DIST. JALPAIGURI
PIN - 739005

ADDITIONAL SHEET

Left Hand Finger Prints



Right Hand Finger Prints



କଳିଙ୍ଗା ଅନାମିକା ମଧ୍ୟମା ତର୍ଜନୀ ବୃହାସ୍ପତି ବୃହାସ୍ପତି ତର୍ଜନୀ ମଧ୍ୟମା ଅନାମିକା କଳିଙ୍ଗା

ସାକ୍ଷର *Sukumar Das*
NIMU PROJECTS PVT. LTD.

MANAGING DIRECTOR

Left Hand Finger Prints



Right Hand Finger Prints



କଳିଙ୍ଗା ଅନାମିକା ମଧ୍ୟମା ତର୍ଜନୀ ବୃହାସ୍ପତି ବୃହାସ୍ପତି ତର୍ଜନୀ ମଧ୍ୟମା ଅନାମିକା କଳିଙ୍ଗା

ସାକ୍ଷର *Debabrata Das*






Government of West Bengal

Department of Finance (Revenue), Directorate of Registration and Stamp Revenue

OFFICE OF THE D.S.R. MALDA, District Name :Malda

Signature / LTI Sheet of Query No/Year 09012000899078/2023

I. Signature of the Person(s) admitting the Execution at Private Residence.

SI No.	Name of the Executant	Category	Photo	Finger Print	Signature with date
1	Shri Debabrata Das Abhirampur 2nd Lane, City:- English Bazar, P.O:- Mokdumpur, P.S:- English Bazar, District:- Malda, West Bengal, India, PIN:- 732103	Land Lord			Debabrata Das. 21/4/2023
2	Shri Subhrangsu Das 8/7(-2) Ramkrishna Pally Main Road, Alokanda, City:- English Bazar, P.O:- Malda, P.S:- English Bazar, District:- Malda, West Bengal, India, PIN:- 732101	Representative of Developer [NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED]			NIVAJ PROJECTS PVT. LTD. Subhrangsu Das MANAGING DIRECTOR 21/04/2023
SI No.	Name and Address of identifier	Identifier of	Photo	Finger Print	Signature with date
1	Shri Basudeb Paul Son of Shri Biswanath Paul Mangalbari, City:- Old Malda, P.O:- Mangalbari, P.S:- Malda, District:- Malda, West Bengal, India, PIN:- 732142	Shri Debabrata Das, Shri Subhrangsu Das			Basudeb Paul 21/4/2023

(Sumanta Dhar)
DISTRICT SUB-
REGISTRAR

OFFICE OF THE D.S.R.
MALDA
Malda, West Bengal

Major Information of the Deed

Deed No	I-0901-05364/2023	Date of Registration	24/04/2023
Query No / Year	0901-2000899078/2023	Office where deed is registered	
Query Date	06/04/2023 9:08:26 AM	D.S.R. MALDA, District: Malda	
Applicant Name, Address & Other Details	Surajit Sikdar Malda Bar Association, Thana : English Bazar, District : Malda, WEST BENGAL, Mobile No. : 9434681894, Status : Advocate		
Transaction	Additional Transaction		
[0110] Sale, Development Agreement or Construction agreement	[4311] Other than Immovable Property, Receipt [Rs : 3,50,000/-]		
Set Forth value	Market Value		
Rs. 1,20,83,326/-	Rs. 1,20,83,326/-		
Stampduty Paid(SD)	Registration Fee Paid		
Rs. 20,001/- (Article:48(g))	Rs. 3,539/- (Article:E, B)		
Remarks	Received Rs. 50/- (FIFTY only) from the applicant for issuing the assement slip.(Urban area)		

Land Details :

District: Malda, P.S:- English Bazar, Municipality: ENGLISH BAZAR, Road: Avirampur Road Bye lane(E.B.M), Mouza: Mokdampur, JI No: 68, Pin Code : 732103

Sch No	Plot Number	Khatian Number	Land Use Proposed	Use ROR	Area of Land	SetForth Value (In-Rs.)	Market Value (In Rs.)	Other
L1	LR-1873 (RS :-)	LR-1134	Bastu	Bastu	2.18 Dec	73,50,000/-	73,50,000/-	Width of Approach Road: 10 Ft., Adjacent to Metal Road,
L2	LR-1874 (RS :-)	LR-1134	Bastu	Bastu	1.29 Dec	43,50,000/-	43,50,000/-	Width of Approach Road: 10 Ft., Adjacent to Metal Road,
TOTAL :					3.47Dec	117,00,000 /-	117,00,000 /-	
Grand Total :					3.47Dec	117,00,000 /-	117,00,000 /-	

Structure Details :

Sch No	Structure Details	Area of Structure	Setforth Value (In Rs.)	Market value (In Rs.)	Other Details
S1	On Land L1, L2	500 Sq Ft.	3,83,326/-	3,83,326/-	Structure Type: Structure
Gr. Floor, Area of floor : 500 Sq Ft., Residential Use, Cemented Floor, Age of Structure: 25 Years, Roof Type: Pucca, Extent of Completion: Complete					
Total :		500 sq ft	3,83,326 /-	3,83,326 /-	

Land Lord Details :

Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature
1	Shri Debabrata Das (Presentant) Son of Late Lalit Mohan Das Abhirampur 2nd Lane, City:- English Bazar, P.O:- Mokdumpur, P.S:-English Bazar, District:-Malda, West Bengal, India, PIN:- 732103 Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Retired Person, Citizen of: India, PAN No.:: ACxxxxxx8Q, Aadhaar No: 34xxxxxxxx9034, Status :Individual, Executed by: Self, Date of Execution: 21/04/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 21/04/2023 ,Place : Pvt. Residence, Executed by: Self, Date of Execution: 21/04/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 21/04/2023 ,Place : Pvt. Residence

Developer Details :

Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature
1	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED 8/7(-2) Ramkrishna Pally Main Road,Alokananda, City:- English Bazar, P.O:- Malda, P.S:-English Bazar, District:-Malda, West Bengal, India, PIN:- 732101 , PAN No.:: AAxxxxxx1Q,Aadhaar No Not Provided by UIDAI, Status :Organization, Executed by: Representative

Representative Details :

Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature
1	Shri Subhrangsu Das Son of Late Sukumar Das 8/7(-2) Ramkrishna Pally Main Road,Alokananda, City:- English Bazar, P.O:- Malda, P.S:-English Bazar, District:-Malda, West Bengal, India, PIN:- 732101, Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Business, Citizen of: India, , Aadhaar No: 54xxxxxxxx8048 Status : Representative, Representative of : NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED (as MANAGING DIRECTOR)

Identifier Details :

Name	Photo	Finger Print	Signature
Shri Basudeb Paul Son of Shri Biswanath Paul Mangalbari, City:- Old Malda, P.O:- Mangalbari, P.S:-Malda, District:-Malda, West Bengal, India, PIN:- 732142			
Identifier Of Shri Debabrata Das, Shri Subhrangsu Das			

Transfer of property for L1

Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Shri Debabrata Das	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-2.18 Dec

Transfer of property for L2

Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Shri Debabrata Das	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-1.29 Dec

Transfer of property for S1

Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Shri Debabrata Das	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-500.00000000 Sq Ft

Land Details as per Land Record

District: Malda, P.S:- English Bazar, Municipality: ENGLISH BAZAR, Road: Avirampur Road Bye lane(E.B.M), Mouza: Mokdampur, JI No: 68, Pin Code : 732103

Sch No	Plot & Khatian Number	Details Of Land	Owner name in English as selected by Applicant
L1	LR Plot No:- 1873, LR Khatian No:- 1134	Owner:দেবব্রত দাস, Gurdian:ললিতমোহন দাস, Address:মির্জা , Classification:বাড়, Area:0.02290000 Acre,	Shri Debabrata Das
L2	LR Plot No:- 1874, LR Khatian No:- 1134	Owner:দেবব্রত দাস, Gurdian:ললিতমোহন দাস, Address:মির্জা , Classification:বাড়, Area:0.01290000 Acre,	Shri Debabrata Das

On 20-04-2023

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 1,20,83,326/-



Sumanta Dhar
DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE D.S.R. MALDA
Malda, West Bengal

On 21-04-2023

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

Presented for registration at 09:45 hrs on 21-04-2023, at the Private residence by Shri Debabrata Das ,Executant.

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

Execution is admitted on 21/04/2023 by Shri Debabrata Das, Son of Late Lalit Mohan Das, Abhirampur 2nd Lane, P.O. Mokdumpur, Thana: English Bazar, , City/Town: ENGLISH BAZAR, Malda, WEST BENGAL, India, PIN - 732103, by caste Hindu, by Profession Retired Person

Identified by Shri Basudeb Paul, , Son of Shri Biswanath Paul, Mangalbari, P.O: Mangalbari, Thana: Malda, , City/Town: OLD MALDA, Malda, WEST BENGAL, India, PIN - 732142, by caste Hindu, by profession Law Clerk

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

Execution is admitted on 21-04-2023 by Shri Subhrangsu Das, MANAGING DIRECTOR, NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED (Private Limited Company), 8/7(-2) Ramkrishna Pally Main Road,Alokananda, City:- English Bazar, P.O:- Malda, P.S:-English Bazar, District:-Malda, West Bengal, India, PIN:- 732101

Identified by Shri Basudeb Paul, . . Son of Shri Biswanath Paul, Mangalbari, P.O: Mangalbari, Thana: Malda, , City/Town: OLD MALDA, Malda, WEST BENGAL, India, PIN - 732142, by caste Hindu, by profession Law Clerk



Sumanta Dhar
DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE D.S.R. MALDA
Malda, West Bengal

On 24-04-2023

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 : 4 (g) of Indian Stamp Act 1899.

Payment of Fees

Certified that required Registration Fees payable for this document is Rs 3,539.00/- (B = Rs 3,500.00/- ,E = Rs 7.00/- ,H = Rs 28.00/- ,M(b) = Rs 4.00/-) and Registration Fees paid by Cash Rs 32.00/-, by online = Rs 3,507/- Description of Online Payment using Government Receipt Portal System (GRIPS), Finance Department, Govt. of WB Online on 20/04/2023 12:40PM with Govt. Ref. No: 192023240021039998 on 20-04-2023, Amount Rs: 3,507/-, Bank SBI EPay (SBIEPay), Ref. No. 1343953192725 on 20-04-2023, Head of Account 0030-03-104-001-16

Payment of Stamp Duty

Certified that required Stamp Duty payable for this document is Rs. 20,001/- and Stamp Duty paid by Stamp Rs 5,000.00/-, by online = Rs 15,001/-

Description of Stamp

1. Stamp: Type: Court Fees, Amount: Rs.10.00/-

2. Stamp: Type: Impressed, Serial no 674, Amount: Rs.5,000.00/-, Date of Purchase: 19/04/2023, Vendor name: Manoranjan Poddar

Description of Online Payment using Government Receipt Portal System (GRIPS), Finance Department, Govt. of WB Online on 20/04/2023 12:40PM with Govt. Ref. No: 192023240021039998 on 20-04-2023, Amount Rs: 15,001/-, Bank: SBI EPay (SBlePay), Ref. No. 1343953192725 on 20-04-2023, Head of Account 0030-02-103-003-02



Sumanta Dhar
DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE D.S.R. MALDA
Malda, West Bengal

Certificate of Registration under section 60 and Rule 69.

Registered in Book - I

Volume number 0901-2023, Page from 138549 to 138575

being No 090105364 for the year 2023.



Digitally signed by SUMANTA DHAR
Date: 2023.04.25 12:21:12 +05:30
Reason: Digital Signing of Deed.

(Sumanta Dhar) 2023/04/25 12:21:12 PM
DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE D.S.R. MALDA
West Bengal.

(This document is digitally signed.)

1089/23

I-11268/



K 3168

পশ্চিমবঙ্গ মহানগরী WEST BENGAL
 registration and enforcement
 sheets and the signature sheet
 attached with this deed are
 part of the document.

31/8/23

Registrar, Malda
 2/3, 1/2, of the Registration Act

22/11/23 31 AUG 2023

Subrata Das

Subrata Das
 MANAGING DIRECTOR

ডেভেলোপমেন্ট চুক্তিপত্র

প্রথমপক্ষ (ল্যান্ড লর্ড) : শ্রী সুতীর দাস, PAN - ALVPD4018K, পিতা-স্বর্গীয় সুব্রত দাস, পেশা-বেসরকারী কর্মচারী, জাতি-হিন্দু, সাং-অভিরামপুর দ্বিতীয় লেন, পোঃ-মকদুমপুর, থানা-ইংরেজবাজার, জেলা-মালদহ, ভারতীয় নাগরিক।

দ্বিতীয়পক্ষ (প্রমোটার/ডেভেলপার) : "NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED" Corp. ID - U70200WB2011PTCI67771. PAN - AACDN8091Q, সাং - ৮/৭(-২) রামকৃষ্ণপল্লী মেইন রোড, 'অলোকানন্দা', থানা - ইংরেজবাজার, পোঃ ও জেলা - মালদহ, পক্ষে - Managing Director শ্রী শুভাংশু দাশ, পিতা - স্বর্গীয় সুকুমার দাশ, জাতি - হিন্দু, পেশা - ব্যবসা, সাং - ৮/৭(-২) রামকৃষ্ণপল্লী মেইন রোড, 'অলোকানন্দা', থানা - ইংরেজবাজার, পোঃ ও জেলা - মালদহ, Aadhaar No.-5405 2058 8048, ভারতীয় নাগরিক।

Drafted by:
Sikdar
 Advocate

অপর পৃষ্ঠা - ২

(২)

Sudhakar Das

Sudhakar Das
MANAGING DIRECTOR

কস্য ভেভেলোপমেন্ট চুক্তিপত্র মিদং কার্যধাৰ্গে । নিম্ন তপশীল বর্ণিত আর.এস. ১৫৫৩ নং দাগের ১১ শতক সম্পত্তি পূর্বে লগিত মোহন দাসের স্বত্ব দখলীয় আর.এস. ৫৪ নং খতিয়ান ভুক্ত সম্পত্তি ছিল । তিনি উক্ত সম্পত্তিতে ভোগদখলীকার থাকাকালীন গত ইংরেজী ১৯৬৭ সালে ডি.এস.আর. মালদহ অফিসে রেজিষ্ট্রীকৃত ৩৪৭৮ নং খোষকোবালা দলিলমূলে ০৫ শতক সম্পত্তি দুর্লেখরী দাস্যাকে বিক্রয় করিয়া বক্রী ০৬ শতক সম্পত্তিতে গৃহাদি নির্মাণে পরিবার লইয়া বসবাস করিতে থাকাকালীন পরলোকগমন করিলে তাহার ত্যক্ত সম্পত্তি স্ত্রী, তিন পুত্র ও চার কন্যা যথাক্রমে স্নেহলতা দাস, দেবব্রত দাস, সুব্রত দাস, সত্যব্রত দাস, রেনুকা দাস, দিগ্গী মজুমদার, ভৃগ্গী মহান্ত ও কেয়াকলি দাস হিন্দু উত্তরাধিকারী আইন অনুযায়ী স্বামী/পিতার একমাত্র ওয়ারিশ হিসাবে তুল্যাংশে প্রাপ্ত হইয়া ভোগদখল করিতে থাকাকালীন স্নেহলতা দাস পরলোকগমন করিলে তাহার অংশের সম্পত্তি উপরিবর্ণিত পুত্র ও কন্যাগণ তুল্যাংশে প্রাপ্ত হইয়া এজমালীতে ভোগদখলীকার থাকাকালীন পূর্ব বর্ণিত রেনুকা দাস, দিগ্গী মজুমদার, ভৃগ্গী মহান্ত ও কেয়াকলি দাস তাহাদের অংশের মোট ৩.৪২৮ শতক সম্পত্তি তাহাদের দুই সহোদর ভ্রাতা দেবব্রত দাস, সত্যব্রত দাস এবং ভ্রাতৃপুত্র সুতীত্র দাস বরাবরে গত ইংরেজী ২০১৫ সালে এ.ডি.এস.আর. মালদহ অফিসে রেজিষ্ট্রীকৃত ৪০৩৪ নং দানপত্র দলিলমূলে দান করিয়া তাহাদের দখল প্রদান করিয়া উক্ত সম্পত্তি হইতে নিঃস্বত্ব ও নির্দখল হন । উপরিবর্ণিত দুর্লেখরী দাস্যা তাহার ধরিনা ০৫ শতক সম্পত্তিতে ভোগদখলীকার থাকাকালীন গত ইংরেজী ১৯৬৯ সালে ডি.এস.আর. মালদহ অফিসে রেজিষ্ট্রীকৃত ৭০৭১ নং খোষ কোবালা দলিলমূলে স্নেহলতা দাসকে বিক্রয় করিয়া তাহার বরাবরে দখল প্রদান করিলে স্নেহলতা দাস উক্ত সম্পত্তি ষোলআনা রকমে ভোগ দখলীকার থাকাকালীন গত ইংরেজী ১৯৯০ সালে এ.ডি.এস.আর. মালদহ অফিসে রেজিষ্ট্রীকৃত যথাক্রমে ৩৭৩৩ নং দানপত্র দলিলমূলে ১.৬৭ শতক সম্পত্তি তাহার জ্যেষ্ঠ পুত্র দেবব্রত দাস বরাবরে, ৩৭৩৫ নং দানপত্র দলিলমূলে ১.৬৭ শতক সম্পত্তি মধ্যম পুত্র সুব্রত দাস বরাবরে এবং ৩৭৩৪ নং দানপত্র দলিল

অপর পৃষ্ঠা - ৩

Sudhakar
Adv.

(৩)

Sudhakar Das

Sudhakar Das
MANAGING DIRECTOR

মূলে ১.৬৭ শতক সম্পত্তি কনিষ্ঠ পুত্র সত্যব্রত দাস বরাবরে দান করিয়া তাহাদের দখল প্রদানে উক্ত সম্পত্তি হইতে নিঃস্বত্ত্ব ও নির্দখল হন। পূর্ব বর্ণিত সুব্রত দাস তাহার পিতা ও মাতার ত্যক্ত সম্পত্তি উপরোক্ত ভাবে প্রাপ্ত হইয়া তাহার দুই সহোদর ভ্রাতার সহিত এজমালীতে ভোগদখল করিতে থাকাকালীন স্ত্রী ও পুত্র যথাক্রমে মঞ্জু দাস ও সুতীত্র দাসকে কেবলমাত্র ওয়ারিশ রাখিয়া পরলোক গমন করেন এবং পরবর্তীতে মঞ্জু দাস তাহার পুত্র সুতীত্র দাসকে ওয়ারিশ রাখিয়া পরলোক গমন করিলে সুতীত্র দাস তাহার পিতা ও মাতার ত্যক্ত সম্পত্তি একমাত্র ওয়ারিশ হিসাবে প্রাপ্ত হইয়া অপরাপর শরিকগণের সহিত উক্ত সম্পত্তি ভোগদখল করিতে থাকেন। এক্ষণে বর্তমান এল.আর. জরীপে পূর্ব বর্ণিত আর.এস. ১৫৫৩ নং দাগ পরিবর্তিত হইয়া ১৮৭৩ ও ১৮৭৪ নং এল.আর. দাগে পরিণত হইয়াছে। উপরোক্ত আর.এস. ১৫৫৩ নং দাগের সম্পত্তি তাহার বর্তমান এল.আর. দাগ নং ১৮৭৩ ও ১৮৭৪ তাহাতে দেবব্রত দাস, সত্যব্রত দাস, সুতীত্র দাস ও উহার অন্যান্য অংশীদারগণ ভোগদখলীকার থাকাকালীন গত ইংরেজী ১৯/১০/২০২২ তারিখে সম্পাদিত ও এ.ডি.এস.আর. মালদহ অফিসে রেজিস্ট্রীকৃত ১৩৯৬৪ নং বন্টননামা পত্র দলিলমূলে তাহাদের নিজ নিজ অংশের সম্পত্তি ছাহাম বন্টন করিয়া দেন। উল্লেখিত ভাবে আমি অর্থাৎ অত্র ডেভেলপমেন্ট চুক্তিপত্রের প্রথমপক্ষ সুতীত্র দাস নিজ তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি ষোল আনা রকমে প্রাপ্ত হইয়া বর্তমান এল.আর. জরীপে নিজ নামে রেকর্ড করাইয়া বর্ণিত চৌহদ্দি মোতাবেক তাহাতে অদ্যাবধি ভোগদখলীকার রহিয়াছি।

অত্র চুক্তিপত্রের দ্বিতীয়পক্ষ প্রোমোটর/ডেভেলপার হইতেছেন এবং তাহার যথেষ্ট আর্থিক সংগতি, প্রযুক্তিগত ও অন্যান্য সম্যকজ্ঞান রহিয়াছে। এক্ষণে প্রথমপক্ষ তাহার সম্পত্তি ডেভেলোপ করাইবার নিমিত্ত উপযুক্ত প্রোমোটরের অনুসন্ধান করিতে থাকিলে অত্র চুক্তিপত্রের দ্বিতীয় পক্ষ অর্থাৎ "NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED" পক্ষে আপনি শুভ্রাংশ দাশ উক্ত খবর জানিতে পারিয়া নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তিতে নিজ ব্যয়ে একটি (B+G+6)/(G+6)

অপর পৃষ্ঠা - ৪

Sudhakar Das

(8)

Dulbar Das

Sulzanga Das
DIRECTOR

বহুতল ভবন নির্মাণের বিষয়ে প্রস্তাব করিলে এবং প্রথমপক্ষ উক্ত প্রস্তাবে সম্মত হওয়ায় উক্ত বহুতল ভবন নির্মাণসহ অন্যান্য কার্যাদি সুষ্ঠুভাবে পরিচালনা করিবার জন্য একটি ভেভেলোপমেন্ট চুক্তিপত্র সম্পাদনের প্রয়োজন হওয়ায় পক্ষগণ বিশদ আলোচনান্তে নিম্নলিখিত শর্ত সাপেক্ষে অত্র চুক্তিপত্র সম্পাদন করিলেন এবং পক্ষগণ এই মর্মে স্বীকার ও অস্বীকার করিতেছেন যে, অত্র চুক্তিপত্রে লিখিত শর্তাবলী তাহারা তাহাদের ওয়ারীশান্ ও স্থলাভিষিক্তগণক্রমে পূজানুপূজরূপে মানিয়া ও পালন করিয়া চলিতে বাধ্য ও দায়বদ্ধ রহিলেন।

শর্তাবলী :

১। নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি সম্বন্ধীয় যাবতীয় কাগজপত্র দলিল, দস্তাবেজ এর অরিজিনাল কপি যাহা নিম্নে বর্ণিত হইল তাহা বিশেষজ্ঞ আইনবিদকে দিয়া পরীক্ষা করাইতে এবং প্রোজেক্ট তৈয়ারী করিবার জন্য আমি অর্থাৎ প্রথমপক্ষ আপনি অর্থাৎ দ্বিতীয়পক্ষের হস্তে প্রদান করিয়াছি এবং তাহা আপনার অর্থাৎ দ্বিতীয়পক্ষের নিকট গচ্ছিত রহিয়াছে। ইহাতে আমার আর কোনও দাবী নাওয়া রহিল না ও ভবিষ্যতে আমি তাহা ফেরত চাহিতে পারিব না এবং ইহা আপনার নিকট আবহমান কাল ধরিয়া জমা থাকিবে। ইহা পক্ষগণ স্বীকার করিয়া লইল।

List of Documents :-

- 1) a) Original Deed No. I - 3478 of 1967 duly registered at D.S.R. Malda,
- b) Original Deed No. I - 4034 of 2015 duly registered at A.D.S.R. Malda.
- c) Original Deed No. I - 7071 of 1969 duly registered at D.S.R. Malda
- d) Original Deed No. I-3733 of 1990 duly registered at A.D.S.R. Malda.
- e) Original Deed No. I-3735 of 1990 duly registered at A.D.S.R. Malda.
- f) Original Deed No. I-3734 of 1990 duly registered at A.D.S.R. Malda.

A.K. Das
A.W.

অপর পৃষ্ঠা - ৫

(e)

Sutibra Das

Sutibra Das
2023-24

g) Original Deed No. I-13964 of 2022 duly registered at A.D.S.R. Malda.

2) Municipal Mutation in favour of Sutibra Das.

3) Municipal Tax receipt for 2023-24

4) Rent receipt from B.L. & L.R.O. Englishbazar for 2023-24.

5) Site Plan of Property.

6) L.R.R.O.R. in the name of Sutibra Das.

২) প্রথমপক্ষের স্বত্ব দখলীয় নিম্ন তপশীল বর্ণিত ভূমিখণ্ডের উপর যে একতলা বসত বাড়ি রহিয়াছে দ্বিতীয়পক্ষ তাহা নিজ খরচায় ভাঙিয়া দিয়া তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির চতুর্সীমায় এবং তৎপরে পৃথক পৃথক হোল্ডিংভুক্ত যে সমস্ত সম্পত্তি রহিয়াছে তাহাদের এ্যামালগ্যামেশনের নিমিত্ত ইংরেজবাজার পৌরসভায় আবেদনক্রমে পৌরসভার কর্তৃক আনুমোদিত ও মঞ্জুরীকৃত এ্যামালগ্যামেন্টেড হোল্ডিং প্রাপ্ত হইবার পর ফাঁকা জায়গার উপর (B+G+6)/(G+6) বহুতল ভবনটি তৈরী করিবার জন্য প্র্যান প্রস্তুত সহ ইংরেজবাজার পৌরসভার নিকট হইতে প্রয়োজনীয় অনুমোদন গ্রহন করিয়া নির্মানকার্য শুরু করিবেন। প্রথমপক্ষের বাড়ি ভাঙিবার পর যাবতীয় মালামাল যথা ইট, জানালা, দরজা, রত ইত্যাদি দ্বিতীয়পক্ষ সম্পূর্ণরূপে প্রাপ্ত হইবেন এবং প্রস্তাবিত বহুতলের নির্মান ব্যয় দ্বিতীয়পক্ষ বহন করিবেন।

৩) উল্লিখিত প্রস্তাবিত প্র্যান অনুযায়ী বসবাসের জন্য যে বহুতল ভবন নির্মিত হইবে তাহার মধ্যে ষোল্ল গ্লোর অর্থাৎ চতুর্থতলের সম্মুখে পূর্ব প্রান্তে আনুমানিক ৯৫০ (নয় শত পঞ্চাশ) বর্গফুট (including 25% common area) পরিমাপ বিশিষ্ট একটি ফ্ল্যাট যাহা প্রথমপক্ষ সুতীন্দ্র দাস ষোলআনা রকমে নিজ মালিকানা প্রাপ্ত হইবেন। প্রথমপক্ষ সুতীন্দ্র দাসের প্রাপ্য ফ্ল্যাটটির মূল্য প্রতি বর্গফুট ৪,০০০ (চার হাজার) টাকা হারে ৩৮,০০,০০০/- (আটত্রিশ

অপর পৃষ্ঠা - ৬

Sikandar
Adv.

(৬)

Sudhakar Das

Sudhakar Das
SUPERVISOR

লক্ষ) টাকা নির্ধারিত হইল যাহা প্রস্তাবিত বহুতল ভবন নির্মাণের নিমিত্ত নির্দিষ্ট নিম্ন তপশীল বর্ণিত ভূমিখন্ডের ধার্যকৃত মূল্যের সহিত Adjust হইবে অর্থাৎ ধার্যকৃত মূল্য হইতে বাদ যাইবে। প্রকাশ থাকে যে, উপরোক্ত ফ্ল্যাটটির নির্মাণ কার্য সম্পূর্ণ হইবার পর যদি ফ্ল্যাটটির নির্ধারিত পরিমাণ অর্থাৎ ৯৫০ (নয় শত পঞ্চাশ) বর্গফুট হইতে কোন প্রকার হ্রাস বা বৃদ্ধি হয় তাহা হইলে প্রস্তাবিত পক্ষকে অপরপক্ষ চুক্তি মোতাবেক ধার্যকৃত হারে হ্রাস অথবা বৃদ্ধি জনিত মূল্যের অর্থ প্রদান করিতে বাধ্য থাকিবেন।

৪) প্রস্তাবিত বহুতলের মধ্যে থার্ড ফ্লোর অর্থাৎ চতুর্থতলের সম্মুখে পূর্ব প্রান্তে যে ফ্ল্যাটটি প্রথমপক্ষ সুতীন্দ্র দাস প্রাপ্ত হইবেন তাহার মধ্যে দুইটি বেডরুম, একটি ব্যালকুনি (Balcony), একটি কিচেন কাম ডাইনিং স্পেস এবং দুইটি বাথরুম থাকিবে। প্রথমপক্ষকে হস্তান্তর করিবার জন্য যে ফ্ল্যাটটি দ্বিতীয়পক্ষ নির্মাণ করিবেন তাহার মেঝে সম্পূর্ণ ফ্লোর টাইলস্, ডাইনিং স্পেসে একটি বেসিন, ব্যালকুনি গ্রীল দ্বারা ঘেরা, প্রবেশ পথে কোলাপসেবল গেটএবং বাথরুমগুলির দেওয়ালের নিচ হইতে ৬ ফুট ও কিচেন এর গ্যাস স্ল্যাব হইতে ৩ ফুট উচ্চতা পর্যন্ত ওয়াল টাইলস্ বসানো থাকিবে। বাথরুমে একটি করিয়া জলের পয়েন্ট ও সাওয়ার পয়েন্ট থাকিবে। দুইটি বাথরুমের একটিতে ANGLO INDIAN PAN ও অপরটিতে COMMOD বসানো থাকিবে। অত্র চুক্তিনামা নির্দেশ মত দুইটি বাথরুমের একটিতে গিজার পয়েন্ট বসানো থাকিবে (WITHOUT GYZER SYSTEM)। ফ্ল্যাটের রান্নাঘরে এবং প্রতি বাথরুমে একটি করিয়া দুইটি এক্সহস্ট পয়েন্ট থাকিবে (WITHOUT EXHAUST SYSTEM)। রান্নাঘরের সিন্কে একটি জলের পয়েন্ট থাকিবে। রান্নাঘরের TOP TABLE টি GREEN MARBLE, TOP TABLE হইতে ৩ ফুট ৬ ইঞ্চি উচ্চতা পর্যন্ত ওয়াল টাইলস্ থাকিবে। উল্লিখিত ফ্ল্যাটটির জানালাগুলি Grill with aluminium sliding glass হইবে এবং দরজা গুলি সম্পূর্ণ Flash door (Ply board ISI standard) হইবে এবং মেইন দরজাটি সম্পূর্ণ Branded ISI standard হইবে। ঘরের ভিতর Wall putty থাকিবে। সম্পূর্ণ

অপর পৃষ্ঠা - ৭

Sudhakar
Adv.

(৭)

Sudhakar Das

Sudhakar Das

ফ্ল্যাটে Load অনুযায়ী Generator Point থাকিবে। দ্বিতীয়পক্ষ উপরোক্ত ফ্ল্যাটটির কার্য চুক্তি মোতাবেক সম্পূর্ণ করিবেন। কিন্তু প্রথমপক্ষ উপরোক্ত কার্য ব্যতিরেকে যদি নিজ পছন্দমত উপরোক্ত ফ্ল্যাটটির কার্য সম্পন্ন করাইতে চান সেক্ষেত্রে তাহার নিজ ব্যয়ে তাহা করাইতে হইবে এবং তজ্জন্য দ্বিতীয়পক্ষের কোনরূপ আর্থিক দায় দায়িত্ব থাকিবে না।

৫) প্রস্তাবিত বহুতল বাড়িটির নাম দ্বিতীয়পক্ষ নিজ পছন্দমত স্থির করিবে এবং প্রস্তাবিত বহুতল বাড়িটি পূর্ব মুখী হইবে।

৬) প্রস্তাবিত নির্মাণ কার্য সম্পাদনার্থে ঠিকাদার (কন্সট্রাক্টর), আর্কিটেক্ট, ইলেকট্রিশিয়ান, ইনটেরিয়র ডেকোরেরটর, প্রযুক্তিবিদ এবং সর্বশ্রেণীর লব্ধ ও অলব্ধ শ্রমিক দ্বিতীয়পক্ষ নির্বাচন ও নিয়োগ করিবেন এবং তাহার দ্বিতীয়পক্ষের নিয়ন্ত্রনাবীনে কার্য করিবেন।

৭) প্রস্তাবিত বহুতল বাড়ি নির্মাণের নিমিত্ত নিম্ন তপশীল বর্ণিত ভূমিখন্ডের মূল্য চুক্তি মোতাবেক মোট ১,০৭,৫৬,৭৫০/- (এক কোটি সাত লক্ষ ছাপ্পান্ন হাজার সাত শত পঞ্চাশ) টাকা নির্ধারিত হইল। প্রথমপক্ষের প্রাপ্য উপরোক্ত ফ্ল্যাটটির ধার্যকৃত মূল্য চুক্তি মোতাবেক ৩৮,০০,০০০/- (আটত্রিশ লক্ষ) টাকা দ্বিতীয়পক্ষ বরাবর প্রথমপক্ষকে প্রদান করিতে হইবে যাহা নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির ধার্যকৃত মূল্য ১,০৭,৫৬,৭৫০/- (এক কোটি সাত লক্ষ ছাপ্পান্ন হাজার সাত শত পঞ্চাশ) টাকার সহিত Adjust হইবে অর্থাৎ বাদ যাইবে। দ্বিতীয়পক্ষ এম.ভি.সি.সি. ব্যাঙ্ক মালদা শাখার গত ইংরেজী ৩১.০৫.২০২২ তারিখের ৫২০৬৩৮ নং চেকমূলে ২,০০,০০০/- (দুই লক্ষ) টাকা প্রথমপক্ষ বরাবরে, ইন্ডিয়ান ব্যাঙ্ক মালদা শাখার গত ইংরেজী ১৮.১০.২০২২ তারিখের ৫০১৩৭৭ নং চেকমূলে আর.টি.জি.এস. মারফৎ ১,৫০,০০০/- (এক লক্ষ পঞ্চাশ হাজার) টাকা প্রথমপক্ষ বরাবরে এবং গত ইংরেজী ১২/০৭/২০২৩ তারিখে এম.ভি.সি.সি. ব্যাঙ্ক মালদা শাখার এন.ই.এফ.টি. যাহার UTR No. MALDN23193252405 মূলে ৫০,০০০/- (পঞ্চাশ হাজার) টাকা প্রথমপক্ষ বরাবরে অর্থাৎ

অপর পৃষ্ঠা - ৮

Sudhakar
Adv.

(৩)

S. K. Khan

S. K. Khan

মোট ৪,০০,০০০/- (চার লক্ষ) টাকা অহীম বাবদ প্রথমপক্ষের নিকট হইতে রসিদ গ্রহণে প্রদান করিয়াছেন। প্রথমপক্ষ উক্ত টাকার প্রাপ্তি স্বীকার করিয়া অন্য অত্র চুক্তিপত্র সম্পাদন করিলেন এবং নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির অরিজিন্যাল নলিন দত্তাবেজ দ্বিতীয়পক্ষকে প্রদান করিয়াছেন মর্মে স্বীকার করিলেন। পক্ষদ্বয় আরও অঙ্গীকার করিলেন যে, আগামী ১ (এক) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ৩০/০৯/২০২৩ তারিখের পরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রথম কিস্তির ১২,০০,০০০ (বার লক্ষ) টাকা RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ অর্থাৎ সুতীত্র দাস বরাবরে প্রদান করিবেন। উভয়পক্ষ এই মর্মে সম্মত হইলেন যে, আগামী ইংরেজী ০৫/০৯/২০২৩ তারিখের মধ্যে প্রস্তাবিত বহুতল ভবন নির্মাণের নিমিত্ত সমস্ত কার্য সুসম্পন্ন করিবার জন্য প্রয়োজনীয় সমস্ত ক্ষমতা প্রদান সহ প্রস্তাবিত বহুতল ভবনে প্রথমপক্ষের প্রাপ্য ফ্ল্যাটটি বাসে ভেডেলপার/ প্রমোটারের অনুকূলে বরাদ্দকৃত অন্যান্য সকল ফ্ল্যাট, গ্যারেজ, স্পেস ও লি ইত্যাদি সমস্ত কিছু বিক্রয়, লিজ, ভাড়া সন প্রভৃতি সকল প্রকার হস্তান্তরাদির ক্ষমতা প্রদানে দ্বিতীয়পক্ষকে আমমোজর নিযুক্ত করিয়া একটি আমমোজরনামা (Development Power-of-Attorney) দ্বিতীয়পক্ষের বরাবরে প্রথমপক্ষ সম্পাদন ও স্যেজিষ্ট্রী করিয়া নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির নথল সম্পূর্ণরূপে দ্বিতীয়পক্ষের অনুকূলে অর্পণ করিবেন। পূর্ববর্ণিত ফ্ল্যাটটির ধার্যকৃত মূল্য ৩৮,০০,০০০/- (অটত্রিশ লক্ষ) টাকা নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির নির্দিষ্ট মূল্যমানের সহিত Adjust হইয়া, অহীম বাবদ প্রদেয় ৪,০০,০০০/- (চার লক্ষ) টাকা ও প্রথম কিস্তি বাবদ প্রদেয় ১২,০০,০০০/- (বার লক্ষ) টাকা বাসে বাকী ৫৩,৫৬,৭৫০/- (তিপ্পান্ন লক্ষ ছাণ্পান্ন হাজার সাত শত পঞ্চাশ) টাকা প্রথমপক্ষ নিম্ন বর্ণিত শর্ত মোতাবেক দ্বিতীয়পক্ষের নিকট হইতে প্রাপ্ত হইবেন। দ্বিতীয় কিস্তি ৮,৫৯,৪৫৮/- (আট লক্ষ উনবাট হাজার চার শত আটান্ন) টাকা ইংরেজী ৩০/০৩/২০২৪ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ সুতীত্র দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। তৃতীয় কিস্তি ৮,৫৯,৪৫৮/- (আট লক্ষ উনবাট হাজার চার শত আটান্ন) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ৩০/০৯/২০২৪ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ সুতীত্র দাস

S. K. Khan
Adv.

অপর পৃষ্ঠা - ৯

(৯)

Subir Das

Subir Das

বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। চতুর্থ কিস্তি ৳,৫৯,৪৫৮/- (আট লক্ষ উনবাট হাজার চার শত আটগুন) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ৩০/০৩/২০২৫ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ সুতীন্দ্র দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। পঞ্চম কিস্তি ৳,৫৯,৪৫৮/- (আট লক্ষ উনবাট হাজার চার শত আটগুন) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ৩০/০৯/২০২৫ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ সুতীন্দ্র দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। ষষ্ঠ কিস্তি ৳,৫৯,৪৫৮ (আট লক্ষ উনবাট হাজার চার শত আটগুন) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ৩০/০৩/২০২৬ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ সুতীন্দ্র দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। সপ্তম অর্থাৎ শেষ কিস্তি ৳,৫৯,৪৬০/- (দশ লক্ষ উনবাট হাজার চার শত বাট) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ৩০/০৯/২০২৬ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ সুতীন্দ্র দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। ইহার অন্যথা হইলে চুক্তিভঙ্গ (Breach of Contract) বলিয়া পরিগণিত হইবে এবং পক্ষদ্বয় আইন মোতাবেক যে কোন ব্যবস্থা গ্রহণ করিতে পারিবেন।

৯) উক্ত বহুতল বাড়ির সমস্ত ফ্ল্যাট মালিকদের ব্যবহারের জন্য যে নির্দিষ্ট কমন স্পেস থাকিবে তাহাতে প্রথমপক্ষ অর্থাৎ সুতীন্দ্র দাস এর অন্যান্য সকল ফ্ল্যাট মালিকদের ন্যায় সমান অধিকার থাকিবে। উক্ত বহুতল বাড়ির এন্ট্রান্স/বেলমেট মধ্যে সকল ফ্ল্যাট মালিকদের জন্য নির্দিষ্ট পার্কিং স্পেস, প্রথমপক্ষের অনুকূলে বরাদ্দকৃত ফ্ল্যাটটি ব্যতিরেকে বহুতল ভবনের অবশিষ্ট সমস্ত অংশ বাহা ভেভেলপার/ প্রমোটার এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অর্থাৎ ভেভেলপার্স এ্যাসোসিয়েশন তাহা দ্বিতীয়পক্ষ প্রাপ্ত হইবে এবং তাহা দ্বিতীয় পক্ষের স্বত্বাধীনে থাকিবে। ইহাতে প্রথমপক্ষ এবং তাহার ওয়ারিশগণ কোনরূপ দাবি করিতে পারিবেন না। প্রথমপক্ষ অর্থাৎ সুতীন্দ্র দাসের প্রাপ্য পূর্ববর্ণিত ফ্ল্যাটটি বাসে উক্ত বহুতল বাড়ির সমস্ত ফ্লোরের ফ্ল্যাটগুলি অথবা গাড়ি রাখিবার জায়গাগুলি ইত্যাদি দ্বিতীয়পক্ষ অর্থাৎ প্রমোটার বা ভেভেলপার নিজ

Subir Das
Date:

(১০)

Subhon Das

Subhon Das
১০/১০/১০

পছন্দ মত ব্যক্তিকে বিক্রয়, ব্যবসা, লীজ বা ভাড়া প্রদান করিতে পারিবেন। বহুতল ভবনের সর্বোচ্চ তলের ছাদ অন্যান্য আবাসিকগণের ন্যায় প্রথমপক্ষ নিজ প্রয়োজনে যথা- টি.ভি. অ্যান্টেনা স্থাপন, কাপড় শুকানো, বিবাহ, অনুশ্রাশন ইত্যাদি কার্যপালকে অস্থায়ীভাবে ব্যবহার করিতে পারিবেন। কিন্তু সর্বোচ্চ তলের ছাদে প্রথমপক্ষের কোনরূপ স্বত্ব বা দখল থাকিবে না ইহা অত্র প্রমেটর/ভেভেলপার এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অংশ হইবে এবং দ্বিতীয়পক্ষ যে কোন কার্যে তাহা ব্যবহার করিতে পারিবেন ও ভবিষ্যতে সংশ্লিষ্ট মিনিসিপ্যালিটি অনুমতি প্রদান করিলে দ্বিতীয়পক্ষ পরবর্তী ফ্লোর নির্মাণ করিতে পারিবেন।

৯) প্রথমপক্ষের নিম্ন তপশীল বসিত ভূমিমত দ্বিতীয়পক্ষের অনুকূলে দখল অর্পণ করিবার পর নির্মাণ কার্য শুরু হইতে আগামী ৩৬ (ত্ৰিশ) মাসের মধ্যে অত্র চুক্তিমত প্রাপ্য সম্পূর্ণ নির্মিত ফ্ল্যাটটি দ্বিতীয়পক্ষ প্রথমপক্ষকে হস্তান্তর করিবেন, যদি উক্ত সময়ের মধ্যে হস্তান্তর করিতে না পারেন তাহা হইলে আরও অতিরিক্ত ৩ মাস সময় দ্বিতীয়পক্ষ পাইবেন।

১০) প্রথমপক্ষের অনুকূলে বরাদ্দকৃত উপরেক্ত ফ্ল্যাটটি বাসে বহুতল ভবনে প্রমেটরের অনুকূলে বরাদ্দকৃত অন্যান্য সকল ফ্ল্যাট/এ্যাপার্টমেন্ট/আবাসিক প্যাকেজ একক ইত্যাদি সমূহ আপনি অর্থাৎ দ্বিতীয়পক্ষ আমার প্রস্তুত আমেনেজারনাম বলে ইচ্ছামত বিক্রি বন্টন বা বিক্রয় করিতে পারিবেন, বিক্রয় অঙ্কে ইঞ্জিনিয়ার আমার অর্থাৎ প্রথমপক্ষের ওয়ারিশ/স্বত্বভিত্তিকগণের কোন প্রকার মালিকানা/স্বত্ব সমীচু বা অন্যবিধ অধিকার থাকিবে না বা জন্ম হইবে না এবং ইঞ্জিনিয়ার প্রকৃতপক্ষে দ্বিতীয়পক্ষের সম্পত্তি অথবা ত্রুত সম্পত্তি বলিয় পরিগণিত হইবে।

১১) প্রস্তাবিত বহুতল বাড়িটির ফ্ল্যাট/এ্যাপার্টমেন্ট/আবাসিক একক সমূহে বাহারা বসবাস করিবেন তাহাদের সুবিধার্থে প্রয়োজনীয় সংখ্যক প্যাকেজ নির্মাণ, পার্কিং স্পেস নির্মাণ ইত্যাদি দ্বিতীয়পক্ষ করিবেন এবং তদ্ব্যবসে প্রয়োজনীয় অর্থের বিনিময়ে তাহা আবাসিকদের মধ্যে অথবা বাইরের অন্য কোন ব্যক্তিকে বিক্রয় করিলে অথবা ভাড়া প্রদান করিলে প্রথমপক্ষের

Sikhar
১০/১০/১০

অপর পৃষ্ঠা -১১

(১১)

Sudhara Das

Sudhara Das

NOTARIES

অথবা তাহার কোন ওয়ারিশগণের ওজর আপত্তি থাকিল না বলিয়া প্রথমপক্ষ স্বীকার ও অঙ্গীকার করিতেছেন।

১২) প্রকাশ থাকে যে, ইতিপূর্বে উক্ত সম্পত্তি আমি অর্থাৎ প্রথমপক্ষ কোনরূপ হস্তান্তর করি নাই কিংবা কাহারও জামানতে আবদ্ধ করি নাই বা কাহারও সহিত কোনরকম চুক্তিতে আবদ্ধ হই নাই। কোনরূপ প্রতিষ্ঠান বা ব্যাঙ্কে মর্টগেজ করা নাই এবং কোন মোকদ্দমায় জড়িত নাই। উক্ত সম্পত্তি সরকার কর্তৃক খাস হয় নাই। উহাতে আমি ব্যতীত আমার অন্য কোন শরীক বা অংশীদার নাই। উহা সম্পূর্ণ নির্দায়, নির্দোষ ও মুক্তাবস্থায় রহিয়াছে।

১৩) প্রস্তাবিত বহুতল বাড়ির সমস্ত ফ্ল্যাট মালিকদের ব্যবহারের জন্য কমন পার্কিং স্পেসের জায়গা থাকিবে। গ্রাউন্ডফ্লোরে/বেসমেন্টে সকল ফ্ল্যাট মালিকদের জন্য নির্দিষ্ট কমন স্পেসের জায়গা ব্যতিরেকে যাহা অবশিষ্ট অংশ থাকিবে তাহা দ্বিতীয়পক্ষের স্বত্বাধীনে থাকিবে। ইহাতে প্রথমপক্ষ বা তাহার ওয়ারিশগণ কোনরূপ দাবী করিতে পারিবেন না। প্রথমপক্ষের প্রাপ্য ফ্ল্যাটটি বাদে দ্বিতীয়পক্ষ নিজ পছন্দ মত ব্যক্তিকে উক্ত বহুতল বাড়ির সমস্ত ফ্লোরের ফ্ল্যাটগুলি ও যাবতীয় অংশের জায়গা (স্পেস) বিক্রয়, ব্যবসা, লীজ বা ভাড়া প্রদান ইত্যাদি করিতে পারিবেন। ইহাতে প্রথমপক্ষ বা তাহার ওয়ারিশগণের কোনরূপ দাবী দাওয়া থাকিবে না।

১৪) আরও প্রকাশ থাকে যে, প্রথমপক্ষের নির্দিষ্ট জমিতে দ্বিতীয়পক্ষ ভেভেলপার অথবা প্রমোটর হিসেবে যে বহুতল বাড়ি নির্মান করিবেন তাহার জন্য কেন্দ্র বা রাজ্য সরকারের প্রদেয় সমুদয় কর (Tax) /লেভী ফি/ রেজিস্ট্রেশন ফি / ফাইন / পেনালটি সহ সমুদয় বর্তমানের ও ভবিষ্যতের (অতীত ব্যতীত) আর্থিক দায় ও দায়িত্ব সম্পূর্ণ দ্বিতীয়পক্ষ বহন করিবেন। ইহাতে প্রথমপক্ষের কোন দায় দায়িত্ব থাকিবে না। অনুরূপভাবে পৌরসভা হইতে এই বহুতল ভবনের নির্মান কার্যের জন্য প্রয়োজনীয় পৌরসভার প্ল্যান পাশ, মাটি পরীক্ষা দ্বিতীয়পক্ষের উপর ন্যস্ত থাকিবে ও প্রথমপক্ষ ইহাতে সর্বপ্রকার সহযোগিতা করিতে বাধ্য থাকিবেন এবং

অপর পৃষ্ঠা - ১২

Sikhar
Adv.

(১২)

Subba Das

Subba Das
MADHATMIC ENGINEER

দ্বিতীয়পক্ষ ইহার জন্য সমুদয় ব্যয়ভার বহন করিবেন। এই চুক্তিনামা প্রথম ও দ্বিতীয়পক্ষগণ দ্বারা সম্পাদিত ও রেজিস্ট্রী হইবার পর প্রথমপক্ষের নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির উপর পুরাতন ভবন ভাঙিয়া ফেলিবার জন্য পৌরসভা হইতে অনুমতি গ্রহন দ্বিতীয়পক্ষ নিজ ব্যয়ে করিবেন এবং পৌরসভা হইতে যদি কোন ডিমলিশন্ ফি/ চার্জ ধার্য্য হয় তাহা দ্বিতীয়পক্ষ বহন করিবে। ইহাতে প্রথমপক্ষের কোন দায়িত্ব বা আর্থিক দায় থাকিবে না।

১৫) প্রথমপক্ষ নিম্ন তপশীল বর্ণিত ভূমিস্বত্বসহ বাড়ি উপরোক্ত বহুতল বাড়ি নির্মাণ কার্যের স্বার্থে ছাড়িয়া দিবেন। উক্ত পুরাতন বাড়ি ভাঙিবার পর যাবতীয় মালপত্র যাহা বাহির হইবে তাহার সমুদয় অর্থ অথবা সম্পূর্ণ মালামাল দ্বিতীয়পক্ষ প্রাপ্ত হইবেন। ইহাতে প্রথমপক্ষ ও তাহার ওয়ারিশগণ কেহ কোনরূপ দাবী করিতে পারিবেন না।

১৬) প্রস্তাবিত বহুতল ভবন নির্মাণ কার্যের প্রয়োজনে/ চলাকালীন দ্বিতীয়পক্ষের যে কোন ন্যাশনলাইজড ব্যাঙ্ক যথা- Malda District Central Co-Operative Bank, S.B.I, U.B.I, UCO Bank, ICICI Bank, Allahabad Bank/Indian Bank, গ্রামীন ব্যাঙ্ক, এল.আই.সি., প্রাইভেট ব্যাঙ্ক অথবা অন্য যে কোন সংস্থা হইতে লোন নেওয়ার প্রয়োজন হয় তাহা হইলে দ্বিতীয়পক্ষ তাহা নিজ দায়িত্বে নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি বন্ধক (Mortgage) রাখিয়া লোন লইতে পারিবেন। ইহাতে প্রথমপক্ষ অথবা তাহার ওয়ারিশগণের উপরি উক্ত লোন সুদসহ পরিশোধের কোনরূপ আর্থিক দায় দায়িত্ব থাকিবে না। উল্লিখিত সুদসহ লোনের সম্পূর্ণ দায়ভার দ্বিতীয়পক্ষ ও তাহার ওয়ারিশগণের/ স্থলাভিষিক্তগণের উপর ন্যস্ত থাকিবে।

১৭) অত্র চুক্তিপত্র উভয় পক্ষগণের মধ্যে স্বাক্ষর সম্পাদন ও রেজিস্ট্রী হইবার পর প্রস্তাবিত বহুতল ভবন নির্মাণ কার্য, বহুতল ভবনে Developer's Allocation অর্থাৎ ডেভেলপার এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অংশের সকল প্রকার হস্তান্তর কার্যাদি সহ অন্যান্য সমস্ত প্রকার কার্য সম্পাদন করিবার জন্য প্রথমপক্ষ দ্বিতীয়পক্ষকে তাহার আমমোক্তার (Attorney) নিযুক্ত করিয়া

অপর পৃষ্ঠা -১৩

Sikhar
Adv.

(১৩)

Suhana Das

Sultana Das

CHARTERED ACCOUNTANTS

একটি আমমোজারনামা (Development Power-of-Attorney) প্রস্তুত করিয়া সম্পাদন ও রেজিষ্ট্রি করিয়া দিবেন যাহার যাবতীয় খরচ দ্বিতীয়পক্ষ বহন করিবেন এবং যাহা ডেভেলপার এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অংশ অর্থাৎ Developer's Allocation এর সম্পূর্ণরূপে ডেভেলপার/ প্রমোটর কর্তৃক হস্তান্তরিত না করা অবধি সময়সীমা বা মেয়াদ পর্যন্ত কার্যকরী রহিবে। উক্ত আমমোজারনামা বলে দ্বিতীয়পক্ষ প্রথমপক্ষের আমমোজার (Attorney) হিসেবে বহুতল বাড়িটির নির্মাণ কার্যের জন্য প্রয়োজনীয় যাবতীয় কার্য সম্পাদন করিবেন এবং প্রথমপক্ষের প্রাপ্য ফ্ল্যাটটি বাদে প্রমোটরের অনুকূলে বরাদ্দকৃত বহুতল ভবনের অন্যান্য সকল ফ্লোরের ফ্ল্যাট, গ্যারেজ বা যাবতীয় স্পেসগুলি ক্রয়, ভাড়া, লীজ গ্রহন ইত্যাদিতে ইচ্ছুক তৃতীয়পক্ষের নিকট হইতে অগ্রীম বাবদ অর্থ গ্রহন করিতে পারিবেন। দ্বিতীয়পক্ষ উক্ত বহুতল বাড়ির মধ্যে নির্মিত প্রথমপক্ষের প্রাপ্য ফ্ল্যাটটি বাদে বহুতল ভবনের সমস্ত ফ্লোরের ফ্ল্যাট, গ্যারেজ, স্পেসগুলি ইত্যাদি দান, বিক্রয়, ভাড়া বা লীজ সহ অন্যান্য সকল প্রকার হস্তান্তর কার্যের প্রয়োজনে সংশ্লিষ্ট গ্রহীতাগণকে একক ভাবে হস্তান্তর করিয়া সকল প্রকার দলিল বা চুক্তিপত্র সম্পাদন ও রেজিষ্ট্রি করিয়া দিতে পারিবেন।

১৮) অত্র চুক্তিপত্র স্বাক্ষরিত হইয়া রেজিষ্ট্রি হইবার পূর্বে প্রথমপক্ষের এই জমির বা ভূখন্ডের উপর কোনরকম বি.এল.এ্যান্ড এল.আর.ও. খাজনা, মিউনিসিপ্যালিটি ট্যাক্স, জলকর, ইলেকট্রিক বিল, টেলিফোন বিল বকেয়া থাকিলে তাহা প্রথমপক্ষ নিজ দায়িত্বে পরিশোধ করিবেন। ইহাতে দ্বিতীয়পক্ষের কোন দায় দায়িত্ব থাকিবে না কিন্তু শরীকি ঝামেলা এবং ওয়ারিশগত বকেয়া বা দ্বন্দ্ব থাকিলে তাহা প্রথমপক্ষ নিজ দায়িত্বে পরিশোধ করিবেন। ইহাতে দ্বিতীয়পক্ষের কোনরূপ দায় দায়িত্ব থাকিবে না। দ্বিতীয়পক্ষ কর্তৃক ভবিষ্যতে লওয়া ব্যাঙ্ক ঋণের সমুদয় অর্থ (সুদসহ) দ্বিতীয়পক্ষ নিজ দায়িত্বে পরিশোধ করিবেন। ইহাতে প্রথমপক্ষের কোনরূপ দায় দায়িত্ব থাকিবে না। উল্লেখ থাকে যে, আগামী ২০২৩-২০২৪ সাল পর্যন্ত প্রথমপক্ষের কোন কিছু বকেয়া নেই।

অপর পৃষ্ঠা - ১৪

Sikhan
Adv.

(১৪)

Sikdar Das

Sikdar Das

১৯) দ্বিতীয়পক্ষ নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির দখল প্রাপ্ত হইবার পর নির্মাণ কার্য শুরু দিন হইতে পরবর্তী ৩৬ (ছত্রিশ) মাস সময়ের মধ্যে নির্মাণ কার্য সম্পূর্ণরূপে সম্পন্ন করিবেন। বহুতল ভবনের সর্বোচ্চতলের ছানের অধিকার ও দখল দ্বিতীয়পক্ষ/ প্রমোটার প্রাপ্ত হইবেন এবং দ্বিতীয়পক্ষ ভেভেলপার/প্রমোটার কর্তৃক ভেভেলপার এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অংশ অর্থাৎ Developer's Allocation এর সম্পূর্ণরূপে হস্তান্তর না হওয়ার কালকত অর্থাৎ সময় সীমা পর্যন্ত স্থলাভিষিক্তগণক্রমে ভোগদখল করিতে থাকিবে, ইহাতে প্রথমপক্ষের কোনরূপ স্বত্ব ও দখল থাকিবে না।

২০) অত্র চুক্তিপত্র উত্তর পক্ষগণের উপর বলবৎ থাকিবে এবং কোন কারণে কোন পক্ষের কেহ মারা গেলে তাহানের উত্তরাধিকারীগণের / স্থলাভিষিক্তগণের উপর চুক্তিপত্রের সমুদয় শর্তাদি বলবৎ থাকিবে বা হইবে এবং তাহারা এই চুক্তিপত্রের শর্তাদি মানিয়া চলিতে বাধ্য থাকিবেন। প্রথমপক্ষের প্রাপ্য উপরোক্ত টাকার সমুদয় অংশ ও নির্ধারিত ফ্ল্যাটটি প্রাপ্ত হইবার পর নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির ভূখন্ড সহ প্রস্তাবিত বহুতল ভবনের অন্যান্য সকল ফ্ল্যাট, গ্যারেজ, যাবতীয় স্পেস ইত্যাদির উপর প্রথমপক্ষের আর কোনরূপ দাবি দাওয়া থাকিবে না অথবা দাবি করিলেও তাহা সর্বোচ্চ আদালতে আইনত অগ্রাহ্য হইবে।

২১) প্রথমপক্ষের নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি যাহার হোল্ডিং নম্বর ৫৯/৪১(এ)/১০ তাহার চতুর্সীমায় এবং তৎপরে অন্যান্য পৃথক পৃথক হোল্ডিংভুক্ত যে সমস্ত সম্পত্তি রহিয়াছে তাহার সহিত এ্যামালগামেট হইয়া এ্যামালগ্যামেটেড হোল্ডিং এর উপর দ্বিতীয়পক্ষ প্রজেক্ট শুরু করিলে প্রথমপক্ষ অর্থাৎ সুতীত্র দাসের তাহাতে কোন প্রকার আপত্তি থাকিবে না এবং উক্ত প্রজেক্টটিতে তাহার সম্মতি রহিয়াছে মর্মে প্রথমপক্ষ স্বীকার ও অঙ্গীকার করিলেন।

২২) দলিল মূলে প্রথমপক্ষের মোট জমি ৩.৩৮৫ শতক অর্থাৎ ১৪৭৭ বর্গফুট কিঞ্চিৎ দখল দৃষ্টে পর্চামূলে মোট জমির পরিমাণ ৩.৫০ শতক।

Sikdar
Adv.

অপর পৃষ্ঠা -১৫

(১৫)

Sultra Das

Sultra Das

২৩) যদি ভবিষ্যতে আমার (প্রথমপক্ষের) কোনরূপ তঞ্চকতা প্রকাশ পায় বা উক্ত সম্পত্তির স্বত্ব দখল সম্বন্ধীয় কোন বাধাবিহীন ঘটে তাহা হইলে আপনার (দ্বিতীয়পক্ষের) যাবতীয় ক্ষতি খেসারতের জন্য প্রথমপক্ষ মায় ওয়ারিশগণক্রমে বাধ্য রহিলাম ও রহিল। নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির স্বত্ব ও দখলের দোষে যদি প্রস্তাবিত বহুতল ভবনের নির্মাণ কার্য দ্বিতীয়পক্ষ বন্ধ করিয়া দিতে বাধ্য হন তাহা হইলে দ্বিতীয়পক্ষ কর্তৃক প্রথমপক্ষ বরাবরে প্রদেয় পূর্ববর্ণিত বকেয়া প্রত্যেক কিস্তির অর্থ ও সম্পূর্ণ নির্মিত ফ্ল্যাটটির দখল প্রদানের জন্য নির্ধারিত সময় সীমা নির্মাণ কার্য যেই সময়সীমা পর্যন্ত বন্ধ থাকিবে সেই সময়সীমায় ছাড় পাইবেন অর্থাৎ বকেয়া প্রত্যেকে কিস্তির অর্থ প্রদান ও নির্মিত ফ্ল্যাটটির দখল প্রদানের তারিখ সমানভাবে পিছাইয়া যাইবে।

২৪) অত্র দলিলে কোনরূপ ভুল ভ্রান্তি থাকিলে বা প্রকাশ পাইলে তাহা জানানো মাত্রই প্রথমপক্ষ বেওজর সংশোধনী দলিল করিয়া দিতে বাধ্য ও বন্ধ রহিলাম। আমরা প্রথমপক্ষ ও দ্বিতীয়পক্ষ উপরোল্লিখিত শর্তাবলী ওয়ারিশান/স্বলাভিষিক্তগণক্রমে মানিয়া চলিব বা চলিবে।

২৫) অত্র চুক্তিপত্র সম্পাদিত হইবার পর ভবিষ্যতে উভয় পক্ষের সম্মতিতে অত্র চুক্তিপত্রকে বহাল রাখিয়া অতিরিক্ত চুক্তিপত্র সম্পাদন করিয়া শর্তাবলীর পরিবর্তন, পরিমার্জন, সংযোজন ও বিয়োজন ঘটাইতে পারা যাইবে। অত্র চুক্তিপত্রের জাবেদা নকলটি প্রথমপক্ষের নিকট এবং Original টি দ্বিতীয়পক্ষের নিকট থাকিবে।

২৬) অত্র চুক্তিপত্র সম্পাদনকারী পক্ষদ্বয় মধ্যে কোন পক্ষ যদি চুক্তিপত্রে বর্ণিত যে কোন চুক্তি বা শর্ত ভঙ্গ করেন বা লঙ্ঘন করেন তাহা হইলে অপর পক্ষ চুক্তিভঙ্গ বা Breach of Contract এর পরিপ্রেক্ষিতে তাহার প্রতিবিধান বা Remedy এর নিমিত্ত Arbitration সহ সর্ব প্রকার দেওয়ানী ও ফৌজদারী আদালতে অভিযোগ দায়ের করিতে পারিবেন।

অপর পৃষ্ঠা - ১৬

Sikdar
Adv.

Shikhar Das

Shikhar Das
NVM PROJECTS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

(১৬)

এতদ্বর্থে সুস্থ শরীরে, সরলমনে, স্বেচ্ছায়, অন্যের বিনা অনুরোধে ও বিনা প্ররোচনায় অত্র "ডেভেলোপমেন্ট চুক্তিপত্র" পড়িয়া, বুঝিয়া এবং অত্র চুক্তিপত্রের সমস্ত বিষয় জ্ঞাত হইয়া আমরা পক্ষগণ নিজ নিজ সহি প্রদানে সম্পাদন করিলাম। ইতি - সন ১৪৩০ সাল ১২ই ভাদ্র মোতাবেক ইং তাং - ৩০.০৮.২০২৩।

তপশীল সম্পত্তি

জেলা - মালদহ, থানা - ইংরেজবাজার, মৌজা - মকদুমপুর, জে.এল.নং - ৬৮, ইংরেজবাজার মিউনিসিপ্যালিটির ওয়ার্ড নং - ০২ (দুই), হোল্ডিং নং - ৫৯/৪১(এ)/১০, আর.এস. খতিয়ান নং- ৫৪ (চুয়ান্ন), এল.আর.খতিয়ান নং - ৪৫০৮ (পঁয়তাল্লিশ শত আট)।

<u>দাগ নং</u>	<u>রকম</u>	<u>পরিমান</u>
আর.এস.-১৫৫৩ } এল.আর.-১৮৭৩ }	বাস্ত	২.০৯৫ (দুই দশমিক শূন্য নয় পাঁচ) শতক
আর.এস.-১৫৫৩ } এল.আর.-১৮৭৪ }	বাস্ত	১.২৯ (এক দশমিক দুই নয়) শতক মোট-৩.৩৮৫ (তিন দশমিক তিন আট পাঁচ) শতক অর্থাৎ ১৪৭৭ বর্গফুট ও তদুপরন্ত গৃহাদি

চৌহদ্দি :- উত্তরে -সত্যব্রত দাস দিৎ, দক্ষিণে -দেবব্রত দাস, পূর্বে - কমন প্যাসেজ যাহা ১০ ফুট প্রশস্ত অভিরামপুর রোড বাই লেনের সংযোগকারী, পশ্চিমে -রাম পিয়ারী।

প্রকাশ থাকে যে, উপরোক্ত তপশীল বর্ণিত ভূমি মধ্যে অবস্থিত সিমেন্টের মেঝেযুক্ত একতলা পাকা বসত বাড়ির ৫০০ বর্গফুট নির্মাণ রহিয়াছে, যাহা ২৫ বৎসর পুরাতন।

Shikhar

অপর পৃষ্ঠা -১৭

(১৭)

Subrata Das

Subhrangsu Das
MANAGING DIRECTOR

অত্র দলিলের বর্ণিত সম্পত্তির পরিমাণ ৩.৩৮৫ শতক ও তদুপরস্থ গৃহাদি। খাজনা ধার্য যোগ্য। সরকারী সেরেস্‌তায় সুতীব্র দাস নামে জমা প্রচলিত। জমিদার পশ্চিমবঙ্গ সরকার পক্ষে জেলা মালদহের কালেক্টর।

প্রথমপক্ষের স্বাক্ষর

Subrata Das

দ্বিতীয়পক্ষের স্বাক্ষর

Subhrangsu Das
MANAGING DIRECTOR

মুসাবিদা কারক :-

Surajit Sikdar
Advocate

(সুরজিত শিকদার)

এ্যাডভোকেট, বার এ্যাসোসিয়েশন, মালদা
এনরোলমেন্ট নং-ডাব্লু.বি/২০৬/১৯৮৯

টাইপ কারক :-

Kailesh Paul
কৈলাশ পাল

কৈলাশ কম্পিউটার সেন্টার
এস.পি. রোড, মালদা।

ইসাদিঃ

1) *Girithankar Das*
S/o *Sebabrata Das*
Abhirampur 2nd lane
P.S.E. Bazar, P.O. - Mokdampur
Dist - Malda, 732103

ইসাদিঃ

2) *Tinkuwar AM*
S/o *Subhrangsu Das*
8/7(-2), Ramkrishna colony.
P.S - English Bazar.
Post - Malda, 732101.

ADDITIONAL SHEET

Left Hand Finger Prints



Right Hand Finger Prints



কনিষ্ঠা অনামিকা মধ্যমা তর্জনী বুজালুগী বুজালুগী তর্জনী মধ্যমা অনামিকা কনিষ্ঠা

স্বাক্ষর S. S. Das

Left Hand Finger Prints



Right Hand Finger Prints



কনিষ্ঠা অনামিকা মধ্যমা তর্জনী বুজালুগী বুজালুগী তর্জনী মধ্যমা অনামিকা কনিষ্ঠা

স্বাক্ষর Suhrawaj Das

MANAGING DIRECTOR

Major Information of the Deed

Deed No :	I-0901-11268/2023	Date of Registration	31/08/2023
Query No / Year	0901-2002211776/2023	Office where deed is registered	
Query Date	29/08/2023 1:04:03 PM	D.S.R. MALDA, District: Malda	
Applicant Name, Address & Other Details	Surajit Sikdar Malda Bar Association, Thana : English Bazar, District : Malda, WEST BENGAL, Mobile No. : 9434681894, Status : Advocate		
Transaction	Additional Transaction		
[0110] Sale, Development Agreement or Construction agreement	[4308] Other than Immovable Property, Agreement [No of Agreement : 1], [4311] Other than Immovable Property, Receipt [Rs : 4,00,000/-]		
Set Forth value	Market Value		
Rs. 1,07,56,750/-	Rs. 1,07,56,750/-		
Stampduty Paid(SD)	Registration Fee Paid		
Rs. 20,011/- (Article:48(g))	Rs. 4,046/- (Article:E, E, B)		
Remarks	Received Rs. 50/- (FIFTY only) from the applicant for issuing the assesment slip.(Urban area)		

Land Details :

District: Malda, P.S:- English Bazar, Municipality: ENGLISH BAZAR, Road: Avirampur Road Bye lane(E.B.M), Mouza: Mokdampur, JI No: 66, Pin Code : 732103

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-1873 (RS :-)	LR-4508	Bestu	Bestu	2.085 Dec	65,23,424/-	65,23,424/-	Width of Approach Road: 10 Ft., Adjacent to Metal Road.
L2	LR-1874 (RS :-)	LR-4508	Bestu	Bestu	1.29 Dec	38,50,000/-	38,50,000/-	Width of Approach Road: 10 Ft., Adjacent to Metal Road.
TOTAL :					3.385Dec	103,73,424 /-	103,73,424 /-	
Grand Total :					3.385Dec	103,73,424 /-	103,73,424 /-	




Structure Details :

Sch No	Structure Details	Area of Structure	Setforth Value (In Rs.)	Market value (In Rs.)	Other Details
S1	On Land L1, L2	500 Sq Ft.	3,83,326/-	3,83,326/-	Structure Type: Structure

Gr. Floor, Area of floor : 500 Sq Ft., Residential Use, Cemented Floor, Age of Structure: 25 Years, Roof Type: Pucca, Extent of Completion: Complete

Total :		500 sq ft	3,83,326 /-	3,83,326 /-	
---------	--	-----------	-------------	-------------	--




Land Lord Details :

Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature			
1	Name	Photo	Finger Print	Signature
	Shri Sutibra Das (Presentant) Son of Late Subrata Das Executed by: Self, Date of Execution: 30/08/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 31/08/2023 ,Place : Office			
		31/08/2023	LT 31/08/2023	31/08/2023
Abhirampur 2nd Lane, City:- English Bazar, P.O:- Mokdumpur, P.S:-English Bazar, District:-Malda, West Bengal, India, PIN:- 732103 Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Private Service, Citizen of: India, PAN No.:: ALxxxxxx8K, Aadhaar No: 91xxxxxxxx8638, Status :Individual, Executed by: Self, Date of Execution: 30/08/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 31/08/2023 ,Place : Office				

Developer Details :

Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature			
1	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED 8/7(-2) Ramkrishna Pally Main Road,Alokananda, City:- English Bazar, P.O:- Malda, P.S:-English Bazar, District:-Malda, West Bengal, India, PIN:- 732101 , PAN No.:: AAxxxxxx1Q,Aadhaar No Not Provided by UIDAI, Status :Organization, Executed by: Representative			

Representative Details :

Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature			
1	Name	Photo	Finger Print	Signature
	Shri Subhrangsu Das Son of Late Sukumar Das Date of Execution - 30/08/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 31/08/2023, Place of Admission of Execution: Office			
		Aug 31 2023 11:52AM	LT 31/08/2023	31/08/2023
8/7(-2) Ramkrishna Pally Main Road,Alokananda, City:- English Bazar, P.O:- Malda, P.S:-English Bazar, District:-Malda, West Bengal, India, PIN:- 732101, Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Business, Citizen of: India. , Aadhaar No: 54xxxxxxxx8048 Status : Representative, Representative of : NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED (as MANAGING DIRECTOR)				

Identifier Details :

Name	Photo	Finger Print	Signature
Shri Tirthankar Das Son of Shri Debabrata Das Abhirampur 2nd Lane, City:- English Bazar, P.O:- Mokdampur, P.S.-English Bazar, District:-Malda, West Bengal, India, PIN:- 732103			
	31/08/2023	31/08/2023	31/08/2023
Identifier Of Shri Sutibra Das, Shri Subhrangsu Das			

Transfer of property for L1		
Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Shri Sutibra Das	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-2.095 Dec
Transfer of property for L2		
Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Shri Sutibra Das	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-1.29 Dec
Transfer of property for S1		
Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Shri Sutibra Das	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-500.00000000 Sq Ft

Land Details as per Land Record

District: Malda, P.S:- English Bazar, Municipality: ENGLISH BAZAR, Road: Avirampur Road Bye lane(E.B.M), Mouza: Mokdampur, JI No: 68. Pin Code : 732103

Sch No	Plot & Khatian Number	Details Of Land	Owner name in English as selected by Applicant
L1	LR Plot No:- 1873, LR Khatian No:- 4508	Owner:শ্রী সত্যজিৎ দাস, Gurdian:শ্রী সত্যজিৎ দাস Address:শ্রী সত্যজিৎ দাস, Classification:শ্রী সত্যজিৎ দাস Area:0.02210000 Acre,	Shri Sutibra Das
L2	LR Plot No:- 1874, LR Khatian No:- 4508	Owner:শ্রী সত্যজিৎ দাস, Gurdian:শ্রী সত্যজিৎ দাস Address:শ্রী সত্যজিৎ দাস, Classification:শ্রী সত্যজিৎ দাস Area:0.01290000 Acre,	Shri Sutibra Das

Endorsement For Deed Number : I - 09011266 / 2023

On 31-08-2023

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 11:43 hrs on 31-08-2023, at the Office of the D.S.R. MALDA by Shri Sutibra Das ,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 1,07,58,750/-

Admission of Execution (Under Section 55, W.B. Registration Rules, 1962)

Execution is admitted on 31-08-2023 by Shri Sutibra Das, Son of Late Subrata Das, Abhirampur 2nd Lane, P.O: Mokdumpur, Thana: English Bazar, City/Town: ENGLISH BAZAR, Malda, WEST BENGAL, India, PIN - 732103, by caste Hindu, by Profession Private Service

Identified by Shri Tirthankar Das, . . Son of Shri Debabrata Das, Abhirampur 2nd Lane, P.O: Mokdumpur, Thana: English Bazar, City/Town: ENGLISH BAZAR, Malda, WEST BENGAL, India, PIN - 732103, by caste Hindu, by profession Business

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

Execution is admitted on 31-08-2023 by Shri Subhrangsu Das, MANAGING DIRECTOR, NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED (Private Limited Company), 8/7(-2) Ramkrishna Pally Main Road,Alakananda, City:- English Bazar, P.O:- Malda, P.S:-English Bazar, District-Malda, West Bengal, India, PIN:- 732101

Identified by Shri Tirthankar Das, . . Son of Shri Debabrata Das, Abhirampur 2nd Lane, P.O: Mokdumpur, Thana: English Bazar, City/Town: ENGLISH BAZAR, Malda, WEST BENGAL, India, PIN - 732103, by caste Hindu, by profession Business

Payment of Fees

Certified that required Registration Fees payable for this document is Rs 4,046.00/- (B = Rs 4,000.00/- E = Rs 14.00/- ,H = Rs 28.00/- ,M(b) = Rs 4.00/-) and Registration Fees paid by Cash Rs 32.00/-, by online = Rs 4,014/- Description of Online Payment using Government Receipt Portal System (GRIPS), Finance Department, Govt. of WB Online on 29/08/2023 2:58PM with Govt. Ref. No: 192023240194481441 on 29-08-2023, Amount Rs: 4,014/-, Bank: State Bank of India (SBIN0000001), Ref. No. IK0CKTG9C9 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. 20,011/- and Stamp Duty paid by Stamp Rs 5,000.00/-, by online = Rs 15,011/-

Description of Stamp

1. Stamp: Type: Court Fees, Amount: Rs.10.00/-
2. Stamp: Type: Impressed, Serial no 758, Amount: Rs.5,000.00/-, Date of Purchase: 25/07/2023, Vendor name: MANORANJAN PODDAR

Description of Online Payment using Government Receipt Portal System (GRIPS), Finance Department, Govt. of WB Online on 29/08/2023 2:58PM with Govt. Ref. No: 192023240194491441 on 29-08-2023, Amount Rs: 15,011/-, Bank: State Bank of India (SBIN0000001), Ref. No. IK0CKTG9C9 on 29-08-2023, Head of Account 0030-02-103-003-02

Sumanta Dhar
DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE D.S.R. MALDA
Malda, West Bengal

Certificate of Registration under section 60 and Rule 69.

Registered in Book - I

Volume number 0901-2023, Page from 260125 to 260148
being No 090111268 for the year 2023.



Digitally signed by SUMANTA DHAR
Date: 2023.09.04 16:16:58 +05:30
Reason: Digital Signing of Deed.

(Sumanta Dhar) 04/09/2023
DISTRICT SUB-REGISTRAR
Sumanta Dhar
West Bengal.