

AS63/24

T-4691/24



পশ্চিমবঙ্গ পঞ্জীয়ন বোর্ড WEST BENGAL
 The document is for development
 registration purposes.
 The stamp and the signature sheet
 attached with this deed are
 part of the document.

K 496924

৪৪৫২
 S-8FFS 28/24

Registrar, No. 32
 No. 32 of the Registration

28 APR 2024

Banani Chakrabarti
 Ranu Mulgupta
 Thrombi Ismail
 Chankel Sii

Subramanyam Das
 Registrar, West Bengal

ডেভেলোপমেন্ট চুক্তিপত্র

প্রথমপক্ষ (ল্যান্ড লর্ড) : (১) শ্রীমতি বনানী চক্রবর্তী, PAN -AIAPC8814C, স্বামী-স্বর্গীয়
 প্রতুল চন্দ্র চক্রবর্তী, সাং-অভিরামপুর, পোঃ-মকদুমপুর, থানা-ইংরেজবাজার, জেলা-মালদহ,
 (২) শ্রীমতি রুমকী মুখার্জী, PAN -ARIPM6848D, স্বামী-শ্রী পার্থ গোপাল মুখার্জী, পিতা-
 স্বর্গীয় প্রতুল চন্দ্র চক্রবর্তী, সাং-মঙ্গলদীপ এ্যাপার্টমেন্ট, ব্লক-বি, ঠাকুর বাড়ী লেন, পোঃ-
 মকদুমপুর, থানা-ইংরেজবাজার, জেলা-মালদহ, (৩) শ্রীমতি রুমকী লাহিড়ী, PAN -
 ALCPL2577N, স্বামী-শ্রী দৌরভ লাহিড়ী, পিতা-স্বর্গীয় প্রতুল চন্দ্র চক্রবর্তী, সাং-৩/৭ বি,
 তালতলা লেন, পোঃ-এন্টালি, থানা-তালতলা, জেলা-কোলকাতা, (৪) শ্রীমতি চুমকী শীল,
 PAN -HGTPS9338K, স্বামী-শ্রী মনয় শীল, পিতা-স্বর্গীয় প্রতুল চন্দ্র চক্রবর্তী, সাং-নিউ টাউন
 রবীন্দ্র নগর, পোঃ, থানা ও জেলা-কোচবিহার, সকলের জাতি-হিন্দু, পেশা-গৃহবধু, সকলেই
 ভারতীয় নাগরিক।

Drafted by :
Sikandar
 Advocate

অপর পৃষ্ঠা - ২

Banami Chakraborty
Rumki Mukherjee
Shumki Laitoni,
Chumki Sil

Subhasanku Ray
121124N-1804177

(২)

দ্বিতীয়পক্ষ (প্রমোটার/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 শুভাংশু দাশ, পিতা - স্বর্গীয় সুকুমার দাশ, জাতি - হিন্দু, পেশা
- ব্যবসা, সাং - ৮/৭(-২) রামকৃষ্ণপল্লী মেইন রোড, 'অলোকানন্দা', থানা -
ইংরেজবাজার, পোঃ ও জেলা - মালদহ, ভারতীয় নাগরিক।

কস্য ডেভেলোপমেন্ট চুক্তিপত্র মিদং কার্যক্রমে। নিম্ন তপশীল বর্ণিত এল.আর.
১৮৭৫ নং দাগ যাহা পূর্বের আর.এস. ১৫৩৭ নং ও ১৫৫২ নং পৃথক দুইটি দাগ একত্রিত
হইয়া গঠিত তাহার ষোলআনা সম্পত্তি প্রতুল চন্দ্র চক্রবর্তী গত ইংরেজী ৩০/০৫/১৯৭৯
তারিখে সম্পাদিত ও ডি.এস.আর. মালদহ রেজিস্ট্রী অফিসে রেজিস্ট্রীকৃত ৬৬৬৪ নং বিক্রয়
কবলা দলিলমূলে ক্রয় করিয়া উত্তম স্বত্ব স্বত্বান হইয়া বর্ণিত চৌহদ্দি মোতাবেক ভোগদখলীকার
থাকাকালীন বর্তমান এল.আর. জরীপে ইংরেজবাজার বি.এল. এন্ড এল.আর.ও. অফিসে
নিজ নামে রেকর্ড করাইয়া ও স্থানীয় ইংরেজবাজার পৌরসভায় নিজ নামে মিউটেশন করাইয়া
তথায় গৃহাদি নির্মাণে পরিবার সহকারে বসবাস করিতে থাকাকালীন গত ইংরেজী ১৬/০৬/
২০২২ তারিখে পরলোকগমন করিলে তাহার ত্যক্ত উপরোক্ত সম্পত্তি হিন্দু উত্তরাধিকার আইন
অনুযায়ী স্ত্রী ও তিন কন্যা যথাক্রমে বনানী চক্রবর্তী, রুমকী মুখার্জী, শুমকী লাহিড়ী ও চুমকী
শীল তাহার একমাত্র ওয়ারিশ স্বরূপে তুল্যাংশে অর্থাৎ প্রত্যেকে ১/৪ অংশ করিয়া প্রাপ্ত হইয়া
ভোগদখলের অধিকারী হইয়াছে। উল্লেখিতভাবে আমরা অর্থাৎ অত্র দলিলের প্রথমপক্ষগণ
নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি ষোল আনা রকমে প্রাপ্ত হইয়া স্থানীয় ইংরেজবাজার বি.এল. এন্ড
এল.আর.ও. অফিসে নিজ নিজ নামে রেকর্ড করাইয়া তাহাতে এজমালীতে অদ্যাবধি
ভোগদখলীকার রহিয়াছি।

Sikhan
Adv.

অপর পৃষ্ঠা - ৩

(8) Banani Chakraborty -
Rumki Mukherjee -
Jhumki Lahiri.
Chumki Shil

(Signature)

List of Documents :-

- 1) Original Deed No. I - 6664 of 1979 duly registered at D.S.R. Malda,
- 2) Municipal Mutation in favour of Pratul Chandra Chakraborty.
- 3) Municipal Tax receipt for 2024-25
- 4) Rent receipt from B.L. & L.R.O. Engiishbazar for 2024-25.
- 5) Site Plan of Property.
- 6) L.R.R.O.R. in the names of Banani Chakraborty, Rumki Mukherjee, Jhumki Lahiri and Chumki Shil.

২) প্রথমপক্ষের স্বত্ব দখলীয় নিম্ন তপশীল বর্ণিত ভূমিখণ্ডের উপর যে দোতলা 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) বহতল 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 বহতলের নির্মান ব্যয় দ্বিতীয়পক্ষ বহন করিবেন।

৩) উল্লিখিত প্রস্তাবিত প্র্যান অনুযায়ী বসবাসের জন্য যে বহতল ভবন নির্মিত হইবে তাহার মধ্যে সেকেন্ড ফ্লোর অর্থাৎ তৃতীয়তলে উত্তর-পূর্ব কোণে আনুমানিক ৬১৯ বর্গফুট কাপেট এরিয়া যাহার সুপার বিল্ট আপ এরিয়া ৮৫০ (আট শত পঞ্চাশ) বর্গফুট (including 25%

(Signature)

অপর পৃষ্ঠা - ৫

Banani Chakraborty
Randa Muechong
Thumki Lami,
Chumki sil

Subraugha Das

(৫)

common area) পরিমাপ বিশিষ্ট একটি ফ্ল্যাট ও সেকেন্ড ফ্লোর অর্থাৎ তৃতীয়তলে উত্তর-পশ্চিম কোণে আনুমানিক ৬১৯ বর্গফুট কাপেট এরিয়া যাহার সুপার বিল্ট আপ এরিয়া ৮৫০ (আট শত পঞ্চাশ) বর্গফুট (including 25% common area) পরিমাপ বিশিষ্ট অপর একটি ফ্ল্যাট অর্থাৎ মোট দুইটি ফ্ল্যাট যাহা প্রথমপক্ষগণ বোলআনা রকমে মালিকানা প্রাপ্ত হইবেন। প্রথমপক্ষগণের প্রাপ্য ফ্ল্যাট দুইটির প্রতিটির মূল্য প্রতি বর্গফুট কাপেট এরিয়া ৫৪৯৩/- (পাঁচ হাজার চার শত তিরানব্বই) টাকা হারে ৩৪,০০,০০০/- (চৌত্রিশ লক্ষ) টাকা করিয়া মোট ৬৮,০০,০০০/- (আটষাট 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 ফ্ল্যাট দুইটির নির্মাণ কার্য সম্পূর্ণ হইবার পর যদি প্রত্যেকটি ফ্ল্যাটের নির্ধারিত পরিমাণ আনুমানিক ৬১৯ বর্গফুট কাপেট এরিয়া যাহার সুপার বিল্ট আপ এরিয়া ৮৫০ (আট শত পঞ্চাশ) বর্গফুট (including 25% common area) পরিমাপ বিশিষ্ট 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 সেকেন্ড ফ্লোর অর্থাৎ তৃতীয়তলে উত্তর-পূর্ব ও উত্তর-পশ্চিম কোণে যে ফ্ল্যাট দুইটি প্রথমপক্ষগণ প্রাপ্ত হইবেন তাহার প্রত্যেকটির মধ্যে দুইটি বেডরুম, একটি ব্যালকনি (Balcony), একটি কিচেন কাম ডাইনিং স্পেস এবং দুইটি বাথরুম থাকিবে। প্রথমপক্ষকে হস্তান্তর করিবার জন্য যে ফ্ল্যাট দুইটি দ্বিতীয়পক্ষ নির্মাণ করিবেন তাহার প্রত্যেকটির মধ্যে সম্পূর্ণ ফ্লোর টাইলস্, ডাইনিং স্পেসে একটি বেসিন, ব্যালকনি হীল 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

অপর পৃষ্ঠা - ৬

Sikhan
Adv.

Bonami Chakraborty
Renuki Mukherjee
Sukhmani Lahiri.
Chumki Sill

Sukhmani Lahiri
Sukhmani Lahiri

(৬)

PAN ও অপারটিতে 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 সিঙ্গে একটি জলের পয়েন্ট থাকিবে। রান্নাঘরের TOP TABLE টি GREEN MARBLE, TOP TABLE হইতে ৩ ফুট ৬ ইঞ্চি উচ্চতা পর্যন্ত ওয়াল টাইলস থাকিবে। উল্লিখিত ফ্ল্যাট দুইটির 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 ফ্ল্যাট দুইটির কার্য চুক্তি মোতাবেক সম্পূর্ণ করিবেন। কিন্তু প্রথমপক্ষ উপরোক্ত কার্য ব্যতিরেকে যদি নিজ পছন্দমত উপরোক্ত ফ্ল্যাট দুইটির কার্য সম্পন্ন করাইতে চান সেক্ষেত্রে তাহাদের 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 (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 ১,৭১,০০,১০১/- (এক কোটি একাত্তর লক্ষ এক শত এক) টাকা নির্ধারিত হইল। প্রথমপক্ষের প্রাপ্য উপরোক্ত ফ্ল্যাট দুইটির ধার্যকৃত মূল্য চুক্তি মোতাবেক ৬৮,০০,০০০/- (আটষষ্টি লক্ষ)

অপর পৃষ্ঠা - ৭

Sukhmani
Adv.

(৭) Banani Chhababati
Rumki Murchangin
Thumki Lahiri,
Chumki's R

Sultraan
Sultraan

টাকা দ্বিতীয়পক্ষ বরাবর প্রথমপক্ষকে প্রদান করিতে হইবে যাহা নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির ধার্যকৃত মূল্য ১,৭১,০০,১০১/- (এক কোটি একাত্তর লক্ষ এক শত এক) টাকার সহিত Adjust হইবে অর্থাৎ বাদ যাইবে। দ্বিতীয়পক্ষ গত ইংরেজী ০৫/০৩/২০২৪ তারিখে নগদে ২৫,০০০/- (পঁচিশ হাজার) টাকা এবং স্টেট ব্যাঙ্ক অফ ইন্ডিয়া রথবাড়ী শাখার গত ইংরেজী ০৩/০৪/২০২৪ তারিখের যথাক্রমে ২৪৪৫৯২ নং চেকমূলে ৯৩,৭৫০/- (তিরানব্বই হাজার সাত শত পঞ্চাশ) টাকা বনানী চক্রবর্তী বরাবরে, ২৪৪৫৯৩ নং চেকমূলে ৯৩,৭৫০/- (তিরানব্বই হাজার সাত শত পঞ্চাশ) টাকা রুমকী মুখার্জী বরাবরে, ২৪৪৫৯৪ নং চেকমূলে ৯৩,৭৫০/- (তিরানব্বই হাজার সাত শত পঞ্চাশ) টাকা চুমকী শীল বরাবরে এবং NEFT যাহার UTR No. SBIN224094902999 মূলে ৯৩,৭৫০/- (তিরানব্বই হাজার সাত শত পঞ্চাশ) টাকা রুমকী লাহিড়ী বরাবরে অর্থাৎ সর্বমোট ৪,০০,০০০/- (চার লক্ষ) টাকা অগ্রীম বাবদ প্রথমপক্ষগণের লিফট হইতে রসিদ গ্রহণে প্রদান করিয়াছেন। প্রথমপক্ষগণ 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 ০৮/০৫/২০২৪ তারিখের পরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রথম কিস্তির ১৩,১৬,৬৮৪/- (তেরো লক্ষ ষোল হাজার ছয় শত চুরাশি) টাকা RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষগণ বরাবরে প্রদান করিবেন। উভয়পক্ষ এই মর্মে সম্মত হইলেন যে, আগামী ইংরেজী ২৪/০৪/২০২৪ তারিখের মধ্যে প্রস্তাবিত বহুতল ভবন নির্মানের নিমিত্ত সমস্ত কার্য সুসম্পন্ন করিবার জন্য প্রয়োজনীয় সমস্ত ক্ষমতা প্রদান সহ প্রস্তাবিত বহুতল ভবনে প্রথমপক্ষের প্রাপ্য ফ্ল্যাট দুইটি 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

অপর পৃষ্ঠা - ৮

Sikhar
Adv.

Banani Chakraborty
Ruma Mukherjee
Thambi Ishani
Champak Sita

Subramaniam

(৮)

আমমোজার নিযুক্ত করিয়া একটি আমমোজারনামা (Development Power-of-Attorney) দ্বিতীয়পক্ষের বরাবরে প্রথমপক্ষ সম্পাদন ও রেজিস্ট্রী করিয়া দিয়া নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির দখল সম্পূর্ণরূপে দ্বিতীয়পক্ষের অনুকূলে অপর্ন করিবেন। পূর্ববর্ণিত গ্ল্যাট দুইটির ধার্যকৃত মূল্য ৬৮,০০,০০০/- (আটষাট লক্ষ) টাকা নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির নির্দিষ্ট মূল্যমানের সহিত Adjust হইয়া, অগ্রিম বাবদ প্রদেয় ৪,০০,০০০/- (চার লক্ষ) টাকা ও প্রথম কিস্তির ১৩,১৬,৬৮৪/- (তেরো লক্ষ ষোল হাজার ছয় শত চুরাশি) টাকা প্রদানের পর বত্রী ৮৫,৮৩,৪১৭/- (পঁচাশি লক্ষ তিরিশি হাজার চার শত সতের) টাকা প্রথমপক্ষ নিম্ন বর্ণিত শর্ত মোতাবেক দ্বিতীয়পক্ষের নিকট হইতে প্রাপ্ত হইবেন। দ্বিতীয় কিস্তি ১৪,৩০,৫৬৯/- (চৌদ্দ লক্ষ ত্রিশ হাজার পাঁচ শত উনসত্তর) টাকা আগামী ইংরেজী ০৮/১০/২০২৪ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষগণ বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। তৃতীয় কিস্তি ১৪,৩০,৫৬৯/- (চৌদ্দ লক্ষ ত্রিশ হাজার পাঁচ শত উনসত্তর) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ০৮/০৪/২০২৫ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষগণ বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। চতুর্থ কিস্তি ১৪,৩০,৫৬৯/- (চৌদ্দ লক্ষ ত্রিশ হাজার পাঁচ শত উনসত্তর) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ০৮/১০/২০২৫ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষগণ বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। পঞ্চম কিস্তি ১৪,৩০,৫৬৯/- (চৌদ্দ লক্ষ ত্রিশ হাজার পাঁচ শত উনসত্তর) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ০৮/০৪/২০২৬ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষগণ বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। ষষ্ঠ কিস্তি ১৪,৩০,৫৬৯/- (চৌদ্দ লক্ষ ত্রিশ হাজার পাঁচ শত উনসত্তর) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ০৮/১০/২০২৬ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষগণ বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। সপ্তম অর্থাৎ শেষ কিস্তি ১৪,৩০,৫৭২/- (চৌদ্দ লক্ষ ত্রিশ হাজার পাঁচ শত বাহাত্তর) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী

অপর পৃষ্ঠা - ৯

Sikhan
Adv.

(৯)

Banani Chakraborty

Ramesh Mukherjee

Thamizh Lakshmi,

Chennai 511

Silva
SILVA

০৮/০৪/২০২৭ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষগণ 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 প্রথমপক্ষগণের অন্যান্য সকল ফ্ল্যাট মালিকগণের ন্যায় সমান অধিকার থাকিবে। উক্ত বহুতল বাড়ির গ্রাউন্ডফ্লোর/বেসমেন্ট মধ্যে সকল ফ্ল্যাট মালিকদের জন্য নির্দিষ্ট পার্কিং স্পেস, প্রথমপক্ষের অনুকূলে বরাদ্দকৃত ফ্ল্যাট দুইটি ব্যতিরেকে বহুতল ভবনের অবশিষ্ট সমস্ত অংশ যাহা ভেভেলপার/ প্রমোটর এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অর্থাৎ ভেভেলপার্স এ্যালোকেশন তাহা দ্বিতীয়পক্ষ প্রাপ্ত হইবে এবং তাহা দ্বিতীয় পক্ষের স্বত্বাধীনে থাকিবে। ইহাতে প্রথমপক্ষগণ এবং তাহাদের ওয়ারিশগণ কোনরূপ দাবি করিতে পারিবেন না। প্রথমপক্ষগণের প্রাপ্য পূর্ববর্ণিত ফ্ল্যাট দুইটি বাদে উক্ত বহুতল বাড়ির সমস্ত ফ্লোরের ফ্ল্যাটগুলি অথবা গাড়ি রাখিবার জায়গাগুলি ইত্যাদি দ্বিতীয়পক্ষ অর্থাৎ প্রমোটর বা ভেভেলপার 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/ ভেভেলপার 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 অর্পণ করিবার পর নির্মাণ কার্য শুরু হইতে আগামী ৩৬ (ছত্রিশ) মাসের মধ্যে অত্র চুক্তিমত প্রাপ্য সম্পূর্ণ

Silva
Adv.

অপর পৃষ্ঠা - ১০

(১০)

Porani Chakraborty

Randa Mullick

Thambi Laxmi,

Chenker Sit

Sukumar Das,

নির্মিত ফ্ল্যাট দুইটি দ্বিতীয়পক্ষ প্রথমপক্ষকে হস্তান্তর করিবেন, যদি উক্ত সময়ের মধ্যে হস্তান্তর করতে না পারেন তাহা হইলে আরও অতিরিক্ত ৩ মাস সময় দ্বিতীয়পক্ষ পাইবেন।

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

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

১২) প্রকাশ থাকে যে, ইতিপূর্বে উক্ত সম্পত্তি আমরা অর্থাৎ প্রথমপক্ষগণ 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 আমরা ব্যতিত আমাদের অন্য কোন শরীক বা অংশীদার নাই। উহা সম্পূর্ণ নির্দায়, নির্দোষ ও মুজাব্বহায় রহিয়াছে।

Sikhan
Adv.

অপর পৃষ্ঠা -১১

Banani Chakraborty

Ramesh Murchughe

Thumki Labani.

Chunke S/O

S. Subramanian Dey

(১১)

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 তাহাদের ওয়ারিশগণ কোনরূপ দাবী করিতে পারিবেন না। প্রথমপক্ষের প্রাপ্য ফ্ল্যাট দুইটি 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 তাহাদের 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 ব্যতিত) 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 প্র্যান পাশ, মাটি পরীক্ষা দ্বিতীয়পক্ষের উপর ন্যত থাকিবে ও প্রথমপক্ষ ইহাতে সর্বপ্রকার সহযোগিতা করিতে বাধ্য থাকিবেন এবং দ্বিতীয়পক্ষ ইহাৰ 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 ডিমলিশন 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 নির্মান কার্যের স্বার্থে ছাড়িয়া দিবেন। উক্ত পুরাতন বাড়ি ভাঙিবার পর যাবতীয় মালপত্র যাহা বাহির হইবে

অপর পৃষ্ঠা - ১২

Sikandar
Adv.

Banani Chakraborty

Rumi Mukherjee

Thambi Laloni,

Chennai 511

Sulthan Su-Devi

(১২)

তাহার সমুদয় অর্থ অথবা সম্পূর্ণ মালামাল দ্বিতীয়পক্ষ প্রাপ্ত হইবেন। ইহাতে প্রথমপক্ষ ও তাহাদের 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, 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 তাহাদের 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 রেজিষ্ট্রি হইবার পর প্রস্তাবিত বহুতল ভবন নির্মাণ কার্য, বহুতল ভবনে Developer's Allocation অর্থাৎ ভেভেলপার এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অংশের সকল প্রকার হস্তান্তর কার্যাদি সহ অন্যান্য সমস্ত প্রকার কার্য সম্পাদন করিবার জন্য প্রথমপক্ষগণ দ্বিতীয়পক্ষকে তাহাদের আমমোজার (Attorney) নিযুক্ত করিয়া একটি আমমোজারনামা (Development Power-of-Attorney) প্রস্তুত করিয়া সম্পাদন ও রেজিষ্ট্রি করিয়া দিবেন যাহার যাবতীয় খরচ দ্বিতীয়পক্ষ বহন করিবেন এবং যাহা ভেভেলপার এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অংশ অর্থাৎ Developer's Allocation এর সম্পূর্ণরূপে ভেভেলপার/ প্রমোটর কর্তৃক হস্তান্তরিত না করা অবধি সময়সীমা বা মেয়াদ পর্যন্ত কার্যকরী রহিবে। উক্ত আমমোজারনামা বলে দ্বিতীয়পক্ষ প্রথমপক্ষগণের আমমোজার (Attorney) হিসেবে বহুতল বাড়িটির নির্মাণ কার্যের জন্য প্রয়োজনীয় যাবতীয় কার্য সম্পাদন করিবেন এবং প্রথমপক্ষের প্রাপ্য ট্যাক্স দুইটি বাদে প্রমোটরের অনুকূলে বরাদ্দকৃত বহুতল ভবনের অন্যান্য সকল স্ট্রেকের

অপর পৃষ্ঠা - ১৩

Sulthan
Adv.

Bonami Chakraborty
Ramesh Narayan
Shammi Lahiri.
Champak Sil

Silkrangan Das

(১৩)

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 ফ্ল্যাট দুইটি বাদে বহুতল ভবনের সমস্ত ফ্লোরের ফ্ল্যাট, গ্যারেজ, স্পেসগুলি ইত্যাদি দান, বিক্রয়, ভাড়া বা লীজ সহ অন্যান্য সকল প্রকার হস্তান্তর কার্যের প্রয়োজনে সংশ্লিষ্ট এন্থিটাগণকে 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 ভূখণ্ডের 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 দক থাকিলে তাহা প্রথমপক্ষ নিজ দায়িত্বে পরিশোধ করিবেন। ইহাতে দ্বিতীয়পক্ষের কোনরূপ দায় দায়িত্ব থাকিবে না। দ্বিতীয়পক্ষ কর্তৃক ভবিষ্যতে লওয়া ব্যাঙ্ক ঋণের সুমুদর অর্থ (সুদসহ) দ্বিতীয়পক্ষ নিজ দায়িত্বে পরিশোধ করিবেন। ইহাতে প্রথমপক্ষের কোনরূপ দায় দায়িত্ব থাকিবে না। উল্লেখ থাকে যে, আগামী ২০২৪-২০২৫ সাল পর্যন্ত প্রথমপক্ষের কোন কিছু বকেয়া নেই

১৯) দ্বিতীয়পক্ষ নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির দখল প্রাপ্ত হইবার পর নির্মাণ কার্য শুরু হইতে পরবর্তী ৩৬ (ছত্রিশ) মাস সময়ের মধ্যে নির্মাণ কার্য সম্পূর্ণরূপে সম্পন্ন করিবেন। বহুতল ভবনের সর্বোচ্চতলের ছাদের অধিকার ও দখল দ্বিতীয়পক্ষ/ প্রোমোটর প্রাপ্ত হইবেন এবং দ্বিতীয়পক্ষ ভেভেলপার/প্রোমোটর কর্তৃক ভেভেলপার এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অংশ অর্থাৎ Developer's Allocation এর সম্পূর্ণরূপে হস্তান্তর না হওয়ার কালকত অর্থাৎ সময় সীমা

অপর পৃষ্ঠা -১৪

Sikhan
Adv.

Banani Chakraborty
Banani Mukherjee
Theruki Iaini.
Chumra SL

Sukumar Singh Das

(১৪)

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 ফ্ল্যাট দুইটি প্রাপ্ত হইবার পর নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির ভূখণ্ড সহ প্রস্তাবিত বহুতল ভবনের অন্যান্য সকল ফ্ল্যাট, গ্যারেজ, যাবতীয় স্পেস ইত্যাদির উপর প্রথমপক্ষের আর কোনরূপ দাবি নাওয়া থাকিবে না অথবা দাবি করিলেও তাহা সর্বোচ্চ আদালতে আইনত অগ্রাহ্য হইবে।

২১) প্রথমপক্ষের স্বত্ব দখলীয় নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি হাছার হোল্ডিং নম্বর ৭৫/৫৪/২৫ তাহার চতুর্সীমায় এবং তৎপরে অন্যান্য পৃথক পৃথক হোল্ডিংভুক্ত যে সমস্ত সম্পত্তি রহিয়াছে তাহার সহিত এ্যামালগামেট হইয়া এ্যামালগামেটেড হোল্ডিং এর উপর দ্বিতীয়পক্ষ প্রজেক্ট শুরু করিলে প্রথমপক্ষগণের তাহাতে কোন প্রকার আপত্তি থাকিবে না এবং উক্ত প্রজেক্টটিতে তাহাদের সম্মতি রহিয়াছে মর্মে প্রথমপক্ষগণ স্বীকার ও অঙ্গীকার করিলেন।

২২) দলিল মূলে প্রথমপক্ষের মোট জমি ৬.৬০ শতক কিন্তু দখলদৃষ্টে এল.আর. পর্চামূলে জমির পরিমাণ মোট ৬.৬৫ শতক।

২৩) যদি ভবিষ্যতে আমাদের (প্রথমপক্ষের) কোনরূপ তরুণতা প্রকাশ পায় বা উক্ত সম্পত্তির স্বত্ব দখল সম্বন্ধিয় 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

Sikhan
Adv.

অপর পৃষ্ঠা -১৫

Banani Chakraborty
Ramesh Mulkherjee
Thamki Lahiri,
Chamki Sil

Sukumar Das

(১৫)

করিয়া দিতে বাধ্য হন তাহা হইলে দ্বিতীয়পক্ষ কর্তৃক প্রথমপক্ষ বরাবরে প্রদেয় পূর্ববর্ণিত বকেয়া প্রত্যেক কিস্তির অর্থ প্রদান ও সম্পূর্ণ নির্মিত ফ্ল্যাট দুইটির দখল প্রদানের জন্য নির্ধারিত সময় সীমা নির্মাণ কার্য যেই সময়সীমা পর্যন্ত বন্ধ থাকিবে সেই সময়সীমায় হাড় পাইবেন অর্থাৎ বকেয়া প্রত্যেকে কিস্তির অর্থ প্রদান ও নির্মিত ফ্ল্যাট দুইটির 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 বদ্ধ রহিলাম। আমরা প্রথমপক্ষ ও দ্বিতীয়পক্ষ উপরোল্লিখিত শর্তাবলী ওয়ারিশান/স্থলাভিষিক্তগণক্রমে মানিয়া চলিব বা চলিবে।

২৫) অত্র চুক্তিপত্র সম্পাদিত হইবার পর ভবিষ্যতে উভয় পক্ষের সন্মতিতে অত্র চুক্তিপত্রকে বহাল রাখিয়া অতিরিক্ত চুক্তিপত্র সম্পাদন করিয়া শর্তাবলীর পরিবর্তন, পরিমার্জন, সংযোজন ও বিয়োজন ঘটাইতে পারা যাইবে। অত্র চুক্তিপত্রের জাবেনা 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 ২৫শে চৈত্র মোতাবেক ইং তাং - ০৮.০৪.২০২৪।

Sukumar
Adv.

অপর পৃষ্ঠা - ১৬

(১৬)

তপশীল সম্পত্তি

জেলা - মালদহ, থানা - ইংরেজবাজার, মৌজা - মকদুমপুর, জে.এল.নং - ৬৮, ইংলিশবাজার
মিউনিসিপ্যালিটির ওয়ার্ড নং - ০২ (দুই), হোল্ডিং নং - ৭৫/৫৪/২৫, আর.এস. খতিয়ান নং -
৬ (ছয়), আর.এস. নাগ নং-১৫৩৭ (পনের শত সাঁইত্রিশ) ও ১৫৫২ (পনের শত বাহান্ন),

<u>খতিয়ান নং</u>	<u>নাগ নং</u>	<u>রকম</u>	<u>পরিমাণ</u>
এল.আর.-৪৬৫৫ (ছেচল্লিশ শত পঞ্চাশ)	এল.আর. ১৮৭৫ (আঠারো শত পঁচাত্তর)	বালু	১.৬৭ (এক দশমিক ছয় সাত) শতক
এল.আর.-৪৬৫৮ (ছেচল্লিশ শত আটান্ন)	এল.আর. ১৮৭৫ (আঠারো শত পঁচাত্তর)	বালু	১.৬৬ (এক দশমিক ছয় ছয়) শতক
এল.আর.-৪৬৫৭ (ছেচল্লিশ শত সাতান্ন)	এল.আর. ১৮৭৫ (আঠারো শত পঁচাত্তর)	বালু	১.৬৬ (এক দশমিক ছয় ছয়) শতক
এল.আর.-৪৬৫৬ (ছেচল্লিশ শত ছাণান্ন)	এল.আর. ১৮৭৫ (আঠারো শত পঁচাত্তর)	বালু	১.৬৬ (এক দশমিক ছয় ছয়) শতক

মোট - ৬.৬৫ (ছয় দশমিক
ছয় পাঁচ) শতক
ও তদুপরন্ত গৃহাদি

টোছকি - উত্তরে - পল্লব রায় দিৎ, দক্ষিণে - সৌরীশ দাস দিৎ, পূর্বে - বিরাজ রঞ্জন মিশ্র,
পশ্চিমে - গোপাল দাস ও ৫ ফুট প্রশস্ত পাকা রাস্তা যাহা অভিরামপুর রোড বাই লেন এর
সংযোগকারী।

প্রকাশ থাকে যে, উপরোক্ত তপশীল বর্ণিত ভূমি মধ্যে অবস্থিত সিমেন্টের মেঝেযুক্ত দোতলা
পাকা বসত বাড়ির প্রতিতলার ১৪০০ বর্গফুট করিয়া মোট ২৮০০ বর্গফুট নির্মাণ রহিয়াছে
যাহা ৪০ বৎসর পুরাতন।

অপর পৃষ্ঠা - ১৭

Sikhan
H.C.

(১৭) Banam Chakraborty

Runai Mukherjee

Jhumki Lahiri,

Chumker Sil

Sukhraj Das

অত্র দলিলে বর্ণিত সম্পত্তির পরিমাণ ৬.৬৫ শতক ও তনুপরস্থ গৃহাদি। রাজনা ধার্য যোগ্য। সরকারী সেরেস্তায় বনানী চক্রবর্তী দিৎ নামে জমা প্রচলিত। জমিদার পশ্চিমবঙ্গ সরকার পক্ষে জেলা মালদহের কালেক্টর।

প্রথমপক্ষের স্বাক্ষর

Banam Chakraborty
Runai Mukherjee
Jhumki Lahiri,
Chumker Sil

দ্বিতীয়পক্ষের স্বাক্ষর

Sukhraj Das
DIRECTOR

মুসাবিদা কারক :-

Surajit Sikdar
Advocate
(সুরজিত শিকদার)

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

টাইপ কারক :-

Kaishash Paul
(কৈলাশ পাল)

কৈলাশ কম্পিউটার সেন্টার
এস.পি. রোড, মালদা।

ইসাদি :

1) Mitul Kumar Chakraborty
S/O Late Prabodh Chandra Chakraborty
Avirampur
P.O. - Mondumpur
P.S. - English Bazar
Dist. - Malda

ইসাদি :

2) Pratik Das
S/O Samrat Das
Kulbazar
P.S. - English Bazar
P.O. - Distant - Malda

ADDITIONAL SHEET

Left Hand Finger Prints



Right Hand Finger Prints



কণিষ্ঠা অনামিকা মধ্যমা তর্জনি বৃদ্ধাঙ্গুলী বৃদ্ধাঙ্গুলী তর্জনি মধ্যমা অনামিকা কণিষ্ঠা

নাম Banani Chakrabarty

Left Hand Finger Prints



Right Hand Finger Prints



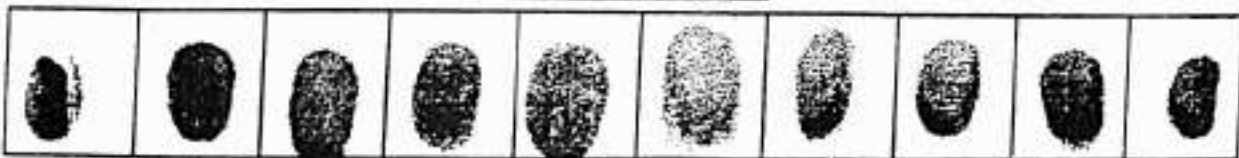
কণিষ্ঠা অনামিকা মধ্যমা তর্জনি বৃদ্ধাঙ্গুলী বৃদ্ধাঙ্গুলী তর্জনি মধ্যমা অনামিকা কণিষ্ঠা

নাম Runia Mukherjee

Left Hand Finger Prints



Right Hand Finger Prints



কণিষ্ঠা অনামিকা মধ্যমা তর্জনি বৃদ্ধাঙ্গুলী বৃদ্ধাঙ্গুলী তর্জনি মধ্যমা অনামিকা কণিষ্ঠা

নাম Jhumki Sathiri

ADDITIONAL SHEET

Left Hand Finger Prints



Right Hand Finger Prints



ಕರ್ನಾಟಕ ಅನಾಮಿಕಾ ಮಧ್ಯಮಾ ತರ್ಜನಿ ಬೃಹಸ್ಪತಿ ಬೃಹಸ್ಪತಿ ತರ್ಜನಿ ಮಧ್ಯಮಾ ಅನಾಮಿಕಾ ಕರ್ನಾಟಕ

ಸಹಿ..... Chuniki SIL

Left Hand Finger Prints



Right Hand Finger Prints



ಕರ್ನಾಟಕ ಅನಾಮಿಕಾ ಮಧ್ಯಮಾ ತರ್ಜನಿ ಬೃಹಸ್ಪತಿ ಬೃಹಸ್ಪತಿ ತರ್ಜನಿ ಮಧ್ಯಮಾ ಅನಾಮಿಕಾ ಕರ್ನಾಟಕ

ಸಹಿ..... Sukhraj Das
MANAGER

Major Information of the Deed

Deed No :	I-0901-04691/2024	Date of Registration	08/04/2024
Query No / Year:	0901-2000877820/2024	Office where deed is registered	
Query Date	08/04/2024 11:15:52 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:	[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. 1,71,00,101/-	Rs. 1,71,00,101/-		
Stamp duty Paid(SD)	Registration Fee Paid		
Rs. 40,011/- (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: 55, 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-1875 (RS -)	LR-4655	Bestu	Bestu	1.67 Dec	37,00,000/-	37,00,000/-	Width of Approach Road: 5 Ft., Adjacent to Metal Road,
L2	LR-1875 (RS -)	LR-4656	Bestu	Bestu	1.66 Dec	37,00,000/-	37,00,000/-	Width of Approach Road: 5 Ft., Adjacent to Metal Road,
L3	LR-1875 (RS -)	LR-4657	Bestu	Bestu	1.66 Dec	37,00,000/-	37,00,000/-	Width of Approach Road: 5 Ft., Adjacent to Metal Road,
L4	LR-1875 (RS -)	LR-4658	Bestu	Bestu	1.66 Dec	37,00,000/-	37,00,000/-	Width of Approach Road: 5 Ft., Adjacent to Metal Road,
TOTAL :					6.65Dec	148,00,000 /-	148,00,000 /-	
Grand Total :					6.65Dec	148,00,000 /-	148,00,000 /-	

Structure Details :

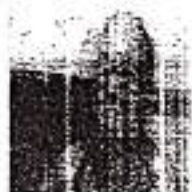

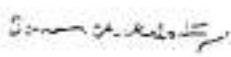



Sch No	Structure Details	Area of Structure	Setforth Value (In Rs.)	Market value (In Rs.)	Other Details
S1	On Land L1, L2, L3, L4	2800 Sq Ft.	23,00,101/-	23,00,101/-	Structure Type: Structure







Gr. Floor: Area of floor : 1400 Sq Ft., Residential Use, Cemented Floor, Age of Structure: 40 Years, Roof Type: Pucca, Extent of Completion: Complete

Floor No: 1, Area of floor : 1400 Sq Ft., Residential Use, Cemented Floor, Age of Structure: 40 Years, Roof Type: Pucca, Extent of Completion: Complete

Total :	2800 sq ft	23,00,101 /-	23,00,101 /-
----------------	-------------------	---------------------	---------------------

Land Lord Details :










Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature			
1	Name	Photo	Finger Print	Signature
	Smt Banani Chakraborty (Presentant) Wife of Late Pratul Chandre Chakraborty Executed by: Self, Date of Execution: 08/04/2024 , Admitted by: Self, Date of Admission: 08/04/2024 ,Place : Office	 08/04/2024	 LTI 08/04/2024 Captured	 08/04/2024
Abhirampur, City:- English Bazar, P.O:- Mokdumpur, P.S:-English Bazar, District:-Malda, West Bengal, India, PIN:- 732103 Sex: Female, By Caste: Hindu, Occupation: House wife, Citizen of: India , PAN No.:: AIxxxxxx4C, Aadhaar No: 70xxxxxxxx6777, Status :Individual, Executed by: Self, Date of Execution: 08/04/2024 , Admitted by: Self, Date of Admission: 08/04/2024 ,Place : Office				
2	Name	Photo	Finger Print	Signature
	Smt Rumki Mukherjee Wife of Shri Partha Gopal Mukherjee Executed by: Self, Date of Execution: 08/04/2024 , Admitted by: Self, Date of Admission: 08/04/2024 ,Place : Office	 08/04/2024	 LTI 08/04/2024 Captured	 08/04/2024
Mangaldeep Apartment Block B,Thakurbari Lane, City:- English Bazar, P.O:- Mokdumpur, P.S:- English Bazar, District:-Malda, West Bengal, India, PIN:- 732103 Sex: Female, By Caste: Hindu, Occupation: House wife, Citizen of: India , PAN No.:: ARxxxxxx8D, Aadhaar No: 34xxxxxxxx7047, Status :Individual, Executed by: Self, Date of Execution: 08/04/2024 , Admitted by: Self, Date of Admission: 08/04/2024 ,Place : Office				

3	Name	Photo	Finger Print	Signature
	Smt Jhumki Lahiri Wife of Shri Saurav Lahiri Executed by: Self, Date of Execution: 08/04/2024 , Admitted by: Self, Date of Admission: 08/04/2024 ,Place : Office		 Captured	
	3/7B Taltala Lane, City:- Kolkata, P.O:- Intally, P.S:-Taltola, District:-Kolkata, West Bengal, India, PIN:- 700014 Sex: Female, By Caste: Hindu, Occupation: House wife, Citizen of: India , PAN No.:: ALxxxxxx7N, Aadhaar No: 50xxxxxxxx0853, Status :Individual, Executed by: Self, Date of Execution: 08/04/2024 , Admitted by: Self, Date of Admission: 08/04/2024 ,Place : Office			
4	Name	Photo	Finger Print	Signature
	Smt Chumki Sil Wife of Shri Malay Sil Executed by: Self, Date of Execution: 08/04/2024 , Admitted by: Self, Date of Admission: 08/04/2024 ,Place : Office		 Captured	
	Newtown Rabindranagar, City:- Coochbehar, P.O:- Coochbehar, P.S:-Coochbehar, District:- Coochbehar, West Bengal, India, PIN:- 736101 Sex: Female, By Caste: Hindu, Occupation: House wife, Citizen of: India , PAN No.:: HGxxxxxx8K, Aadhaar No: 93xxxxxxxx1129, Status :Individual, Executed by: Self, Date of Execution: 08/04/2024 , Admitted by: Self, Date of Admission: 08/04/2024 ,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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Photo</th> <th>Finger Print</th> <th>Signature</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Shri Subhrangsu Das Son of Late Sukumar Das Date of Execution - 08/04/2024, , Admitted by: Self, Date of Admission: 08/04/2024, Place of Admission of Execution: Office </td> <td></td> <td> Captured</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Name	Photo	Finger Print	Signature	Shri Subhrangsu Das Son of Late Sukumar Das Date of Execution - 08/04/2024, , Admitted by: Self, Date of Admission: 08/04/2024, Place of Admission of Execution: Office		 Captured	
Name	Photo	Finger Print	Signature						
Shri Subhrangsu Das Son of Late Sukumar Das Date of Execution - 08/04/2024, , Admitted by: Self, Date of Admission: 08/04/2024, Place of Admission of Execution: Office		 Captured							
	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 Mihir Kumar Chakraborty Son of Late: Probodh Chandra Chakraborty Abhirampur, City:- English Bazar, P.O:- Mokdampur, P.S:-English Bazar, District:- Malda, West Bengal, India, PIN:- 732103			
	08/04/2024	08/04/2024	08/04/2024

Identifier Of Smt: Banani Chakraborty, Smt Rumki Mukherjee, Smt Jhumki Lahiri, Smt Chumki Sii, Shri Subhanga Das

Transfer of property for L1		
Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Smt Banani Chakraborty	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-1.67 Dec
Transfer of property for L2		
Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Smt Rumki Mukherjee	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-1.66 Dec
Transfer of property for L3		
Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Smt Jhumki Lahiri	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-1.66 Dec
Transfer of property for L4		
Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Smt Chumki Sii	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-1.68 Dec
Transfer of property for S1		
Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Smt Banani Chakraborty	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-700.00000000 Sq Ft
2	Smt Rumki Mukherjee	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-700.00000000 Sq Ft
3	Smt Jhumki Lahiri	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-700.00000000 Sq Ft
4	Smt Chumki Sii	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-700.00000000 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:- 1875, LR Khatian No:- 4655	Owner:স্বামী, Gurdan:স্বামী, Address:মকদমপুর গ্রাম পঞ্চায়েত, Classification:স্বামী, Area:0.01570000 Acre,	Smt Banani Chakraborty
L2	LR Plot No:- 1875, LR Khatian No:- 4658	Owner:স্বামী, Gurdan:স্বামী, Address:মকদমপুর গ্রাম পঞ্চায়েত, Classification:স্বামী, Area:0.01660000 Acre,	Smt Rumki Mukherjee

Endorsement For Deed Number : I - 090104651 / 2024

On 08-04-2024

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

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

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

Presented for registration at 11:40 hrs on 08-04-2024, at the Office of the D.S.R. MALDA by Smt. Banani Chakraborty, one of the Executants.

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 1,71,00,101/-

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

Execution is admitted on 08/04/2024 by 1. Smt Banani Chakraborty, Wife of Late Pratul Chandra Chakraborty, Abhirampur, P.O: Mokdumpur, Thana: English Bazar, , City/Town: ENGLISH BAZAR, Malda, WEST BENGAL, India, PIN - 732103, by caste Hindu, by Profession House wife, 2. Smt Rumki Mukherjee, Wife of Shri Partha Gopal Mukherjee, Mangaldeep Apartment Block B,Thakurbari Lane, P.O: Mokdumpur, Thana: English Bazar, , City/Town: ENGLISH BAZAR, Malda, WEST BENGAL, India, PIN - 732103, by caste Hindu, by Profession House wife, 3. Smt Jhumki Lahiri, Wife of Shri Saurav Lahiri, 3/7B Taltala Lane, P.O: intally, Thana: Taltola, , City/Town: KOLKATA, Kolkata, WEST BENGAL, India, PIN - 700014, by caste Hindu, by Profession House wife, 4. Smt Chumki Sil, Wife of Shri Malay Sil, Newtown Rabindranagar, P.O: Coochbehar, Thana: Coochbehar, , City/Town: COOCHBEHAR, Coochbehar, WEST BENGAL, India, PIN - 736101, by caste Hindu, by Profession House wife

Identified by Shri Mihir Kumar Chakraborty, , Son of Late Prabodh Chandra Chakraborty, Abhirampur, 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 08-04-2024 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 Mihir Kumar Chakraborty, , Son of Late Prabodh Chandra Chakraborty, Abhirampur, 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 05/04/2024 4:05PM with Govt. Ref. No: 192024250007476138 on 05-04-2024, Amount Rs: 4,014/-, Bank: SBI EPay (SBIPay), Ref. No: 6736096157623 on 05-04-2024, Head of Account 0030-03-104-001-16

Payment of Stamp Duty

Certified that required Stamp Duty payable for this document is Rs. 40,011/- and Stamp Duty paid by Stamp Ra 5,000.00/-, by online = Rs 35,011/-

Description of Stamp

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

2. Stamp: Type: Impressed, Serial no 333, Amount: Rs.5,000.00/-, Date of Purchase: 05/04/2024, Vendor name: Monoranjan Poddar

Description of Online Payment using Government Receipt Portal System (GRIPS), Finance Department, Govt. of WB
Online on 05/04/2024 4:05PM with Govt. Ref. No: 192024250007476138 on 05-04-2024, Amount Rs: 35,011/-, Bank: SBI EPay (SBIEPay), Ref. No. 6736096157623 on 05-04-2024, 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

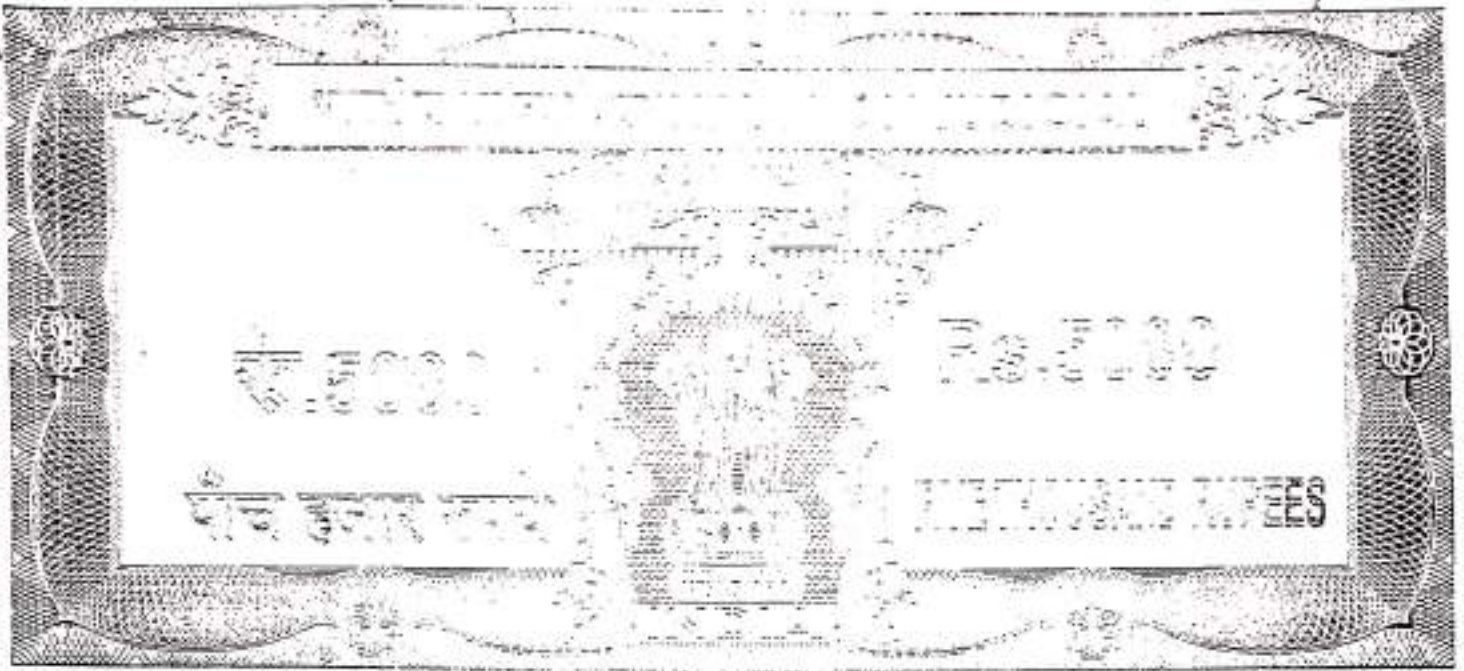
Volume number 0901-2024, Page from 95152 to 95179

being No 090104691 for the year 2024.



Digitally signed by SUMANTA DHAR
Date: 2024.04.09 11:39:41 +05:30
Reason: Digital Signing of Deed.

(Sumanta Dhar) 09/04/2024
DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE D.S.R. MALDA
West Bengal.



পশ্চিমবঙ্গ দফতর বেঙ্গাল WEST BENGAL

The document is submitted to registration. The endorsement sheets and the demand sheet attached herewith are part of the document.

10455

Registrar, Malda
Sec 7(2) of the Registration Act.

Satyabrata Das

Satyabrata Das

ডেভেলোপমেন্ট চুক্তিপত্র

প্রথমপক্ষ (ল্যান্ড লর্ড) : শ্রী সত্যব্রত দাস, PAN - AFDPD2015E, 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 :

Satyabrata Das
Advocate

অপর পৃষ্ঠা - ২

(২)

Sabyasrati Das

Suhraangsu Das

কস্য ভেভেলোপমেন্ট চুক্তিপত্র মিদং কার্যধাৰ্গে । 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 বর্জী 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, 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 এজমানীতে 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, সত্যব্রত দাস এবং ভ্রাতৃপুত্র সুতীন্দ্র 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

Sikhar
Adv.

অপর পৃষ্ঠা - ৩

(৩)

Satyabrata Das

Satyabrata Das

দলিলমূলে ১.৬৭ শতক সম্পত্তি মধ্যম পুত্র সুরত 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 নিঃসৃত ও নির্দখল হন। পূর্ব বর্ণিত সুরত 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 যাহার 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.ভি.এস.আর. মালদহ অফিসে রেজিস্ট্রীকৃত ১৩৯৬৪ নং বন্টননামা পত্র দলিলমূলে তাহাদের নিজ নিজ অংশের সম্পত্তি ছাহাম বন্টন করিয়া নেন। উল্লেখিত ভাবে আমি অর্থাৎ অত্র ডেভেলপমেন্ট চুক্তিপত্রের প্রথমপক্ষ সত্যব্রত দাস নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি বোল আনা রকমে প্রাপ্ত হইয়া বর্তমান এল.আর. জরীপে নিজ নামে রেকর্ড করাইয়া বর্ণিত চৌহদ্দি মোতাবেক তাহাতে অন্যায্য 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

Sikdar
Adv.

অপর পৃষ্ঠা - ৪

(8)

Satyabrata Das

Satya Prakash Ray

দ্বিতীয় পক্ষ অর্থাৎ "NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED" পক্ষে আপনি ত্রিভাঙ্গু 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 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 পূজ্যানুপূজ্বরূপে মানিয়া ও পালন করিয়া চলিতে বাধ্য ও দায়বদ্ধ রহিলেন।

শর্তাবলী :

১। নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি সর্বদ্বয় 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 ধরিয়৷ 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.

Sikhar
Adv.

অপর পৃষ্ঠা - ৫

(৫)

Satyabrata Das

Subraajin Das

- 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 Satyabrata 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 Satyabrata Das.

২) প্রথমপক্ষের স্বত্ব দখলীয় নিম্ন তপশীল বর্ণিত ভূমিখন্ডের 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 নির্মানকার্য শুরু করিবেন। প্রথমপক্ষের বাড়ি ভাঙিবার পর যাবতীয় মালামাল যথা ইট, জানালা, দরজা, রড 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 ফোর্থ ফ্লোর অর্থাৎ পঞ্চমতলে দক্ষিণ-পূর্ব কোণে আনুমানিক ১০০০ (দশ শত) বর্গফুট

Sikhar
Adv.

অপর পৃষ্ঠা - ৬

Sabyabrato Das

Suhangshu Das

(৬)

(including 25% common area) পরিমাপ বিশিষ্ট একটি ফ্ল্যাট যাহা প্রথমপক্ষ সত্বরেত দাস ষোলআনা রকমে নিজ মালিকানা প্রাপ্ত হইবেন। প্রথমপক্ষ সত্বরেত 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 ফোর্ড ড্রোর অর্থাৎ পঞ্চমতলে দক্ষিণ-পূর্ব কোণে যে ফ্ল্যাটটি প্রথমপক্ষ সত্বরেত দাস প্রাপ্ত হইবেন তাহার মধ্যে তিনটি বেডরুম, একটি ব্যালকুনি (Balcony), একটি কিচেন কাম ডাইনিং স্পেস এবং দুইটি বাথরুম থাকিবে। প্রথমপক্ষকে হস্তান্তর করিবার জন্য যে ফ্ল্যাটটি দ্বিতীয়পক্ষ নির্মাণ করিবেন তাহার নৈবে সম্পূর্ণ ড্রোর 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 প্রত্যেকটিতে একটি করিয়া 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 সিঙ্গে এর নিচে আরও একটি জলের পয়েন্ট থাকিবে।

অপর পৃষ্ঠা - ৭

Sikdar
Adv.

Satyabrata Das

Sukraangshu Das

(৭)

রান্নাঘরের TOP TABLE টি BLACK MARBLE, TOP TABLE হইতে ৩ ফুট ৬ ইঞ্চি 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 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 (কন্ট্রাক্টর), আর্কিটেক্ট, ইলেকট্রিশিয়ান, ইন্টেরিয়র 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 ৬৪,০০,০০০/- (চৌষট্টি লক্ষ) 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 ৬৪,০০,০০০/- (চৌষট্টি লক্ষ) টাকার সহিত Adjust হইবে অর্থাৎ বাদ যাইবে। দ্বিতীয়পক্ষ ইন্ডিয়ান ব্যাঙ্ক মালদা শাখার গত ইংরেজী ০১.০২.২০২৩ তারিখের ৫০১৪৩৮ নং চেকমূলে ১,০০,০০০/- (এক লক্ষ) টাকা এবং এম.ডি.সি.সি. ব্যাঙ্ক মালদা শাখার গত ইংরেজী

অপর পৃষ্ঠা - ৮

Sikdar
Adv.

Satyabrata Das

Satyabrata Das

(৮)

১৩.০৪.২০২৩ তারিখের ৫০১৪১৩ নং চেকমূলে আর.টি.জি.এস. বাহার UTR No.WBSC202304135000040022 মারফৎ ৫,০০,০০০/- (পাঁচ লক্ষ) টাকা অর্থাৎ মোট ৬,০০,০০০/- (ছয় লক্ষ) 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। উভয়পক্ষ এই মর্মে সম্মত হইলেন যে, আগামী ইংরেজী ২৮/০৫/২০২৩ তারিখের মধ্যে প্রস্তাবিত বহুতল ভবন নির্মানের 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 আমামোক্তার নিযুক্ত করিয়া একটি আমামোক্তারনামা (Development Power - of - Attorney) দ্বিতীয়পক্ষের বরাবরে প্রথমপক্ষ সম্পাদন ও রেজিস্ট্রী করিয়া দিয়া নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির দখল সম্পূর্ণরূপে দ্বিতীয়পক্ষের অনুকূলে অপর্ন করিবেন। পূর্ববর্ণিত ফ্ল্যাটটির ধার্যকৃত মূল্য ৪০,০০,০০০/- (চল্লিশ লক্ষ) টাকা নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির নির্দিষ্ট মূল্যমানের সহিত Adjust হইয়া ও অগ্রিম বাবদ প্রদেয় ৬,০০,০০০/- (ছয় লক্ষ) টাকা প্রদানের পর বত্রী ১৮,০০,০০০/- (আঠারো লক্ষ) টাকা প্রথমপক্ষ নিম্ন বর্ণিত শর্ত মোতাবেক দ্বিতীয়পক্ষের নিকট হইতে প্রাপ্ত হইবেন। প্রথম কিস্তি ৩,০০,০০০/- (তিন লক্ষ) টাকা আগামী ইংরেজী ২৯/১০/২০২৩ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ সত্যব্রত দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। দ্বিতীয় কিস্তি ৩,০০,০০০/- (তিন লক্ষ) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ২৯/০৪/২০২৪ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ সত্যব্রত দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। তৃতীয় কিস্তি ৩,০০,০০০/- (তিন লক্ষ) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী

অপর পৃষ্ঠা - ৯

Sikdar
Adv.

Satyabrato Das

Suhrauglu Ray

(৯)

২৯/১০/২০২৪ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ সত্যব্রত দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। চতুর্থ কিস্তি ৩,০০,০০০/- (তিন লক্ষ) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ২৯/০৪/২০২৫ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ সত্যব্রত দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। পঞ্চম কিস্তি ৩,০০,০০০/- (তিন লক্ষ) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ২৯/১০/২০২৫ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ সত্যব্রত দাস বরাবরে দ্বিতীয়পক্ষ প্রদান করিবেন। ষষ্ঠ অর্থাৎ শেষ কিস্তি ৩,০০,০০০/- (তিন লক্ষ) টাকা পরবর্তী ৬ (ছয়) মাস অর্থাৎ ইংরেজী ২৯/০৪/২০২৬ তারিখের মধ্যে RTGS/NEFT/Draft/ Cheque মূলে প্রথমপক্ষ সত্যব্রত 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 সত্যব্রত 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/ প্রমোটার এর অনুকূলে বরাদ্দকৃত অর্থাৎ ভেভেলপার্স এ্যালোকেশন তাহা দ্বিতীয়পক্ষ প্রাপ্ত হইবে এবং তাহা দ্বিতীয় পক্ষের স্বত্বাধীনে থাকিবে। ইহাতে প্রথমপক্ষ এবং তাহার ওয়ারিশগণ কোনরূপ দাবি করিতে পারিবেন না। প্রথমপক্ষ অর্থাৎ সত্যব্রত দাসের প্রাপ্য পূর্ববর্ণিত ফ্ল্যাটটি বাদে উক্ত বহুতল বাড়ির সমস্ত ফ্লোরের ফ্ল্যাটগুলি অথবা গাড়ি রাখিবার জায়গাগুলি ইত্যাদি দ্বিতীয়পক্ষ অর্থাৎ প্রমোটার বা ভেভেলপার নিজ পছন্দ মত ব্যক্তিকে বিক্রয়, ব্যবসা, লীজ বা ভাড়া প্রদান করিতে পারিবেন। বহুতল

অপর পৃষ্ঠা - ১০

Sikdar
Adv.

(১০)

Satyajit Das

Suhrengsu Das.

ভবনের সর্বোচ্চ তলের ছাদ অন্যান্য আবাসিকগণের ন্যায় প্রথমপক্ষ নিজ প্রয়োজনে যথা-
টি.ভি. অ্যান্টেনা স্থাপন, কাপড় ওকানো, বিবাহ, অনুপ্রাশন ইত্যাদি কার্যোপলক্ষে অস্থায়ীভাবে
ব্যবহার করিতে পারিবেন। কিন্তু সর্বোচ্চ তলের ছাদে প্রথমপক্ষের কোনরূপ স্বত্ব বা দখল
থাকিবে না ইহা অত্র প্রমোটার/ 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 অর্পণ 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 প্রমোটারের অনুকূলে
বরাদ্দকৃত অন্যান্য সকল ফ্ল্যাট/এ্যাপার্টমেন্ট/আবাসিক/গ্যারেজ একক ইত্যাদি সমূহ আপনি
অর্থাৎ দ্বিতীয়পক্ষ আমার প্রদত্ত আমমোজারনামা 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।

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 অর্থাৎ ভাড়া প্রদান করিলে প্রথমপক্ষের

Sikhan
Adv.

অপর পৃষ্ঠা -১১

Satyabrato Das

Suhansu Das

(১১)

অথবা তাহার কোন ওয়ারিশগণের ওজর আপত্তি থাকিল না বলিয়া প্রথমপক্ষ স্বীকার ও অস্বীকার 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 প্র্যান পাশ, মাটি পরীক্ষা দ্বিতীয়পক্ষের

Sibbar
Adv.

অপর পৃষ্ঠা - ১২

Sahyabrata Das

Sahyabrata Das

(১২)

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 ডিমলিশন ফি/ চার্জ ধার্য্য 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, স্থায়ী 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

অপর পৃষ্ঠা -১৩

Sikandar
Adv.

Sabyasachi Das

Sulendra Ray

(১৩)

সম্পাদন করিবার জন্য প্রথমপক্ষ দ্বিতীয়পক্ষকে তাহার আমমোক্তার (Attorney) নিযুক্ত করিয়া একটি আমমোক্তারনামা (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/ প্রমোটার 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 প্রমোটারের 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 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, জলবন্দ, 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

অপর পৃষ্ঠা -১৪

Sikhar
Adv.

Satyabrata Das

Satyabrata Das

(১৪)

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/ প্রোমোটর প্রাপ্ত হইবেন এবং দ্বিতীয়পক্ষ ডেভেলপার/প্রোমোটর কর্তৃক ডেভেলপার 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 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 স্বত্ব দখলীয় নিম্ন তপশীল বর্ণিত সম্পত্তি যাহার হোল্ডিং নম্বর ৫৮/৪১বি/১১ 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 সত্যব্রত দাসের তাহাতে কোন প্রকার আপত্তি থাকিবে না এবং

Satyabrata Das
Adv.

অপর পৃষ্ঠা -১৫

Salyabrook Das

Sulheang Das

(১৫)

উক্ত প্রজেক্টটিতে তাহার সম্মতি রহিয়াছে মর্মে প্রথমপক্ষ স্বীকার ও অস্বীকার করিলেন।

২২) দলিল মূলে প্রথমপক্ষের জমি ১.৭৮৩ শতক অর্থাৎ ৭৭৮ বর্গফুট কিন্তু দখলদৃষ্টে এল.আর. পর্তামূলে জমির পরিমান ১.৮৮ শতক।

২৩) যদি ভবিষ্যতে আমার (প্রথমপক্ষের) কোনরূপ তথ্যকতা প্রকাশ পায় বা উক্ত সম্পত্তির স্বত্ব দখল সম্বন্ধিয় 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/স্থলাভিবিজ্ঞগণক্রমে 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

অপর পৃষ্ঠা -১৬

Sikdar
Adv.

(১৬)

Sabyasachi Das

Sultraughan Das
SULTRAUGHAN DAS
10001 SURESTREET

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 ১৩ই বৈশাখ মোতাবেক ইং তাং - ২৭.০৪.২০২৩।

তপশীল সম্পত্তি

জেলা - মালদহ, থানা - ইংরেজবাজার, মৌজা - মকদুমপুর, জে.এল.নং - ৬৮, ইংরেজবাজার মিউনিসিপ্যালিটির ওয়ার্ড নং - ০২ (দুই), হোল্ডিং নং - ৫৮/৪১বি/১১, আর.এস. খতিয়ান নং- ৫৪ (চুয়ান্ন), এল.আর.খতিয়ান নং - ৪৫০৯ (পঁয়তাল্লিশ শত নয়)।

দাগ নং

রকম

পরিমাণ

আর.এস.-১৫৫৩ (পনের শত তেপ্পান্ন)	} বাস্ত	১.৭৮৩ (এক দশমিক সাত আট তিন) শতক অর্থাৎ ৭৭৮ বর্গফুট ও তদুপরন্ত গৃহাদি।
এল.আর.-১৮৭৩ (আঠারো শত তিয়াত্তর)		

চৌহদ্দি :- উত্তরে -বিরাজ মিশ্র, দক্ষিণে -সুতীত্র দাস ও কমন প্যাসেজ তৎপর ১০ ফুট প্রশস্ত অভিরামপুর রোড বাই লেন, পূর্বে -বিরাজ মিশ্র, পশ্চিমে -সৌরীশ দাস দিৎ।

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

Sikhar
Adv.

অপর পৃষ্ঠা -১৭

Satyabrata Das

Suhraangshu Das

(১৭)

অত্র দলিলে বর্ণিত সম্পত্তির পরিমাণ ১.৭৮৩ শতক ও তদুপরস্থ গৃহাদি। রাজনা ধার্য যোগ্য। সরকারী সেরেস্তায় সত্যব্রত দাস নামে জমা প্রচলিত। জমিদার পশ্চিমবঙ্গ সরকার পক্ষে জেলা মালদহের কালেক্টর।

প্রথমপক্ষের স্বাক্ষর

দ্বিতীয়পক্ষের স্বাক্ষর

Satyabrata Das

Suhraangshu Das

মুসাবিদা কারক :-
Surajit Sikdar
Advocate
(সুরজিৎ 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

ইসাদিঃ

- 1) Basudeb Paul
S/O Basma Nath Paul
Vill P.O - Mangulbari
P.S & Dist - Malda

- 2) Prova Das.
W/o Satya Brata Das.
Admiral bar. 2nd Lane
Po - Mskdampur
Dist - Malda.
Pin - 732203 (732203)

ADDITIONAL SHEET

Left Hand Finger Prints



Right Hand Finger Prints



Index Middle Ring Little Thumb Index Middle Ring Little Thumb

Submittal to ...
...

Left Hand Finger Prints



Right Hand Finger Prints



Index Middle Ring Little Thumb Index Middle Ring Little Thumb

Submittal to ...
...

Major Information of the Deed

Deed No :	I-0901-05510/2023	Date of Registration	27/04/2023
Query No / Year	0901-2001027416/2023	Office where deed is registered	
Query Date	24/04/2023 4:43:01 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	[4311] Other than Immovable Property, Receipt [Rs : 6,00,000/-]		
Set Forth value	Market Value		
Rs. 64,00,000/-	Rs. 64,00,000/-		
Stampduty Paid(SD)	Registration Fee Paid		
Rs. 10,001/- (Article:48(g))	Rs. 6,039/- (Article:E, B)		
Remarks	Received Rs. 50/- (FIFTY only) from the applicant for issuing the assement slip.(Urban area)		

Land Details :



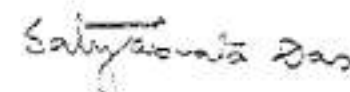
District: Malda, P.S:- English Bazar, Municipality: ENGLISH BAZAR, Road: Avirampur Road Bye lane(E.B.M), Mouza: Mokdampur, JI No: 68, Pin Code : 732103

Sch No	Plot Number	Khatian Number	Land Use Proposed	Use ROR	Area of Land	SetForth Value (In Rs.)	Market Value (In Rs.)	Other Details
L1	LR-1873 (RS :-)	LR-4509	Bastu	Bastu	1.783 Dec	60,00,000/-	60,00,000/-	Width of Approach Road: 10 Ft., Adjacent to Metal Road,
Grand Total :					1.783Dec	60,00,000 /-	60,00,000 /-	

Structure Details :

Sch No	Structure Details	Area of Structure	Setforth Value (In Rs.)	Market value (In Rs.)	Other Details
S1	On Land L1	500 Sq Ft.	4,00,000/-	4,00,000/-	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	4,00,000 /-	4,00,000 /-	



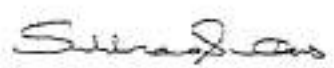
Land Lord Details :

Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature			
1	Name	Photo	Finger Print	Signature
	Shri Satyabrata Das (Presentant) Son of Late Lalit Mohan Das Executed by: Self, Date of Execution: 27/04/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 27/04/2023 ,Place : Office			
	27/04/2023	LTI 27/04/2023		27/04/2023
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: Retired Person, Citizen of: India, PAN No.:: AFxxxxxx5E, Aadhaar No: 75xxxxxxxx4025, Status :Individual, Executed by: Self, Date of Execution: 27/04/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 27/04/2023 ,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 - 27/04/2023, , Admitted by: Self, Date of Admission: 27/04/2023, Place of Admission of Execution: Office			
	Apr 27 2023 12:07PM	LTI 27/04/2023		27/04/2023
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 Basudeb Paul Son of Shri Biswanath Paul Manga Bari, City:- Old Malda, P.O:- Manga Bari, P.S:-Malda, District:-Malda, West Bengal, India, PIN:- 732142			<i>Basudeb Paul</i>
	27/04/2023	27/04/2023	27/04/2023

Identifier Of Shri Satyabrata Das, Shri Subhrangsu Das

Transfer of property for L1

Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Shri Satyabrata Das	NIVAJ PROJECTS PRIVATE LIMITED-1.783 Dec

Transfer of property for S1

Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Shri Satyabrata 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: 88, 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:- 4509	Owner:সত্যব্রত দাস, Gurdian:ললিত মোহন দাস, Address:বিজ, Classification:বাড়, Area:0.01880000 Acre,	Shri Satyabrata Das

On 27-04-2023

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 : 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 12:03 hrs on 27-04-2023, at the Office of the D.S.R. MALDA by Shri Satyabrata 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 64,00,000/-

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

Execution is admitted on 27/04/2023 by Shri Satyabrata 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

Indetified 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 27-04-2023 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

Indetified 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

Payment of Fees

Certified that required Registration Fees payable for this document is Rs 6,039.00/- (B = Rs 6,000.00/- ,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 6,007/-

Description of Online Payment using Government Receipt Portal System (GRIPS), Finance Department, Govt. of WB Online on 26/04/2023 1:43PM with Govt. Ref. No: 192023240029567828 on 26-04-2023, Amount Rs: 6,007/-, Bank: SBI EPay (SBlePay), Ref. No. 1262211371737 on 26-04-2023, Head of Account 0030-03-104-001-16

Payment of Stamp Duty

Certified that required Stamp Duty payable for this document is Rs. 10,001/- and Stamp Duty paid by Stamp Rs 5,000.00/-, by online = Rs 5,001/-

Description of Stamp

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

2. Stamp: Type: Impressed, Serial no 1068, Amount: Rs.5,000.00/-, Date of Purchase: 26/04/2023, Vendor name: Manoranjan Poddar

Description of Online Payment using Government Receipt Portal System (GRIPS), Finance Department, Govt. of WB Online on 26/04/2023 1:43PM with Govt. Ref. No: 192023240029567828 on 26-04-2023, Amount Rs: 5,001/-, Bank: SBI EPay (SBlePay), Ref. No. 1262211371737 on 26-04-2023, 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 143248 to 143271
being No 090105510 for the year 2023.



Digitally signed by SUMANTA DHAR
Date: 2023.04.27 17:33:20 +05:30
Reason: Digital Signing of Deed.

(Sumanta Dhar) 2023/04/27 05:33:20 PM
DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE D.S.R. MALDA
West Bengal.

(This document is digitally signed.)