015199/23 I-15111/2023

भारतीय गैर न्यायिक

पचास रुपये रु.50

भारत

सत्यमेव जयते

INDIA

FIFTY RUPEES Rs.50

INDIA NON JUDICIAL

পশ্চিমবঙ্গ पश्चिम बंगाल WEST BENGAL

AH 646740

12/10
S - 2587228

Certified that the document is admitted to Registration. The signature sheets and the endroesement sheets attached with the document are the part of this document.

District Sub-Register-II
Alipore, South 24-Parganas
12 OCT 2023

ডেভলপমেন্ট বা বিকাশকরন চুক্তিপত্র

02 SEP 2023

SL. NO. 24414 DATE........
NAME........
ADD........
AMT. 50........

Subrata Das
Advocate
Sealdah Court
Kolkata-700014

For
MOUSUMI GHOSH
LICENSED STAMP VENDOR
KOLKATA REGISTRATION OFFICE

District Sub-Registrar-II, Alipore, South 24 Parganas

Identified by me
Subrata Das,
Adv.
WB/1358/20..

District Sub Registrar-II
Alipore, South 24 Parganas
12 OCT 2023

AnyScanner

প্রথমপক্ষগনগন (মালিকগন) :-

(১) **শ্রী বাসুদেব দত্ত (প্যান ADOPD0251D ও আধার নং ৯৩৪০ ৬৭৭২ ০৫৪৮)**, পিতা – স্বর্গীয় বিশ্বনাথ দত্ত, পেশা – চাকুরী/ব্যবসা, ধর্মে – হিন্দু, জাতীয়তা - ভারতীয়, সাকিন – ১৮৩, এস.এন. রায় রোড, পোষ্ট অফিস – সাহাপুর, থানা – নিউ আলিপুর, কোলকাতা – ৭০০০৩৮, জেলা – দক্ষিন ২৪ পরগনা, **(২) শ্রী সুকদেব দত্ত (প্যান ADOPD0250C ও আধার নং ৫৮৮৬ ৪৭৬৩ ১৮৯২)**, পিতা – স্বর্গীয় বিশ্বনাথ দত্ত, পেশা – চাকুরী/ব্যবসা, ধর্মে – হিন্দু, জাতীয়তা - ভারতীয়, সাকিন – ১৮৩, এস.এন. রায় রোড, পোষ্ট অফিস – সাহাপুর, থানা – নিউ আলিপুর, কোলকাতা – ৭০০০৩৮, জেলা – দক্ষিন ২৪ পরগনা এবং **(৩) শ্রীমতী মাধবী পাইন (প্যান BASPP3993C ও আধার নং ৮২৯০ ৩০৩০ ৪৯২০)**, পিতা – স্বর্গীয় বিশ্বনাথ দত্ত, পেশা – গৃহকর্মী, ধর্মে – হিন্দু, জাতীয়তা - ভারতীয়, সাকিন – ৬৬এ/১এফ, ডঃ জি.এস. বোস রোড, পোষ্ট অফিস – তিলজোলা, থানা – তিলজোলা, কোলকাতা – ৭০০০৩৯, জেলা – দক্ষিন ২৪ পরগনা ।

দ্বিতীয়পক্ষগন (ডেভলপারগন) :-

"নির্মান" (NIRMAN) (প্যান AARFN7848N), একটি যৌথ মালিকানাধীন অংশীদারী সংস্থা, যাহার অফিস ৩০২/৯, স্বামীজী সরনী, পোষ্ট অফিস - শ্রীভূমি, থানা – লেকটাউন, কোলকাতা - ৭০০০৪৮, জেলা – উত্তর ২৪ পরগনা, যাহার অংশীদারগন যথাক্রমে, **(১) শ্রী মৈনাক দে (প্যান BCMPD6993A)**, পিতা - শ্রী বাবুল কৃষ্ণ দে, পেশা - ব্যবসা, ধর্মে - হিন্দু, জাতীয়তায় - ভারতীয়, সাকিন – ৩০২/৯, স্বামীজী সরনী, পোষ্ট অফিস - শ্রীভূমি, থানা – লেকটাউন, কোলকাতা - ৭০০০৪৮, জেলা - উত্তর ২৪ পরগনা এবং **(২) শ্রী সৌরভ বসু (প্যান BGXPB6501M)**, পিতা - শ্রী শৈলেন্দ্র নাথ বসু, পেশা - ব্যবসা, ধর্মে - হিন্দু, জাতীয়তায় - ভারতীয়, সাকিন - ৭৯/১, টালিগঞ্জ সার্কুলার রোড, পোষ্ট অফিস - নিউ আলিপুর, থানা - নিউ আলিপুর, কোলকাতা - ৭০০ ০৫৩, জেলা - দক্ষিন ২৪ পরগনা ।

AnyScanner

District Sub-Registrar-II, Alipore
South 24 Parganas

District Sub Registrar-II
Alipore, South 24 Parganas
12 OCT 2023

AnyScanner

কস্য শুভ বিকাশকরন চুক্তিপত্র মিদং কার্য্যাঞ্চাগে

জেলা - দক্ষিন ২৪ পরগনা, থানা – নিউআলিপুর (পূর্বতন বেহালা), সাব-রেজিস্ট্রার অফিস আলিপুর অন্তর্গত তথা কোলকাতা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশনের অধীন মৌজা – পুঞ্জ সাহাপুর গ্রামে ২৪৭ নং খতিয়ানে ৪৮ নং দাগস্থিত কমবেশি **২ (দুই) কাঠা ৮ (আট) ছটাক** পরিমিত বাস্তু জমি তদুপরিস্থিত গৃহাদী, অত্র দলিলের প্রথমপক্ষগনের পিতা বিশ্বনাথ দত্ত (অধুনা মৃত) ও তাহার অপর তিন ভ্রাতা সকলে মিলিয়া একটি এককেতা সাফ-কোবালা দলিলমূলে উপযুক্ত পনের বিনিময়ে জনৈক শ্রী যুগল কিশোর পালুই ও কানাই লাল পালুই মহাশয়গনের নিকট হইতে গত **১১.০৮.১৯৬১ তারিখে** খরিদ করিয়া অন্যের নিরাংশে ভোগদখল করিয়া আসিতে থাকেন । উক্ত দলিলখানি **সাব-রেজিস্ট্রার আলিপুর অফিসের ১ নং বহির ১৩৩ নং ভল্যুমের ২৭ নং হইতে ৩২ নং** পাতায় **নকলীকৃত ৬৭৬১/১৯৬১** নং দলিলরূপে নথিবদ্ধ আছে ।

পরবর্তীকালে প্রথমপক্ষগনের পিতা বিশ্বনাথ দত্ত (অধুনা মৃত) ও তাহার অপর তিন ভ্রাতা জেলা - দক্ষিন ২৪ পরগনা, থানা – নিউআলিপুর (পূর্বতন বেহালা), সাব-রেজিস্ট্রার অফিস আলিপুর অন্তর্গত তথা কোলকাতা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশনের অধীন মৌজা – পুঞ্জ সাহাপুর গ্রামে ২৪৭ নং খতিয়ানে ৪৮ নং দাগস্থিত কমবেশি ১ (এক) কাঠা ১৪ (চৌদ্দ) ছটাক ৪৩ (তেতাল্লিশ) বর্গফুট পরিমিত বাস্তু জমি তদুপরিস্থিত গৃহাদী, উপযুক্ত পনের বিনিময়ে গত **০৭.০৮.১৯৬৩ তারিখে** জনৈক শ্রী যুগল কিশোর পালুই ও কানাই লাল পালুই মহাশয়গনের নিকট হইতে একটি এককেতা সাফ-কোবালা দলিলমূলে ক্রয় করেন । যাহা **সাফ-রেজিস্ট্রার আলিপুর অফিসের ১ নং বহির ১৪৫ নং ভল্যুমের ৮৩ নং হইতে ৮৮ নং পৃষ্ঠায় নকলীকৃত ৬৫৮৫/১৯৬৩** নং দলিলমূলে লিপিবদ্ধ আছে ।

উপরোক্তভাবে দুইটি দলিলমূলে কমবেশি (২ কাঠা ৮ ছটাক + ১ কাঠা ১৪ ছটাক ৪৩ বর্গফুট) = ৪ (চার) কাঠা ৬ (ছয়) ছটাক ৪৩ (তেতাল্লিশ) বর্গফুট জমি ক্রয় করিয়া প্রথমপক্ষগনের পিতা বিশ্বনাথ দত্ত (অধুনা মৃত) ও তাহার তিন ভ্রাতা প্রত্যেকে অবিভক্ত ১/৪ অংশের মালিকানা প্রাপ্ত হয়েন ।

পরবর্তীকালে নানাবিধ অসুবিধার কারনহেতু, অত্র দলিলের প্রথমপক্ষগনের পিতা বিশ্বনাথ দত্ত ও তাহার তিন ভ্রাতা তাহাদের অবিভক্ত ৩/৪ অংশ সম্পত্তি অর্থাৎ **৩ (তিন) কাঠা ৪.৬ (চার দশমিক ছয়) ছটাক ১০ (দশ) বর্গফুট** পরিমিত জমি উপযুক্ত পনের বিনিময়ে প্রথমপক্ষের অনুকূলে গত **১২.০৮.১৯৬৬ তারিখে** বিক্রয় করিয়া বিক্রিত সম্পত্তি হইতে চিরনিঃস্বত্ব হয়েন ও তাহার খাস-খোসলা, দখল প্রথমপক্ষের অনুকূলে বুঝাইয়া দেন । যাহা **সাফ-রেজিস্ট্রার আলিপুর অফিসের ১ নং বহির ১১৮ নং ভল্যুমের ২৩৬ নং হইতে ২৪০ নং পাতায় নকলীকৃত ৬৭৫১/১৯৬৬** নং দলিলরূপে নথিবদ্ধ আছে ।

অপরদিকে উপরোক্ত একই দাগ ও খতিয়ানস্থিত কমবেশি **১ (এক) কাঠা ৭ (সাত) ছটাক ২২.৫ (বাইশ দশমিক পাঁচ) বর্গফুট** পরিমিত বাস্তু জমি তদুপরিস্থিত গৃহাদী, প্রথমপক্ষগনের পিতা, বিশ্বনাথ দত্ত (অধুনা মৃত), জনৈক শ্রী যুগল কিশোর পালুই ও অন্যান্যগনের নিকট হইতে গত **১৬.০৮.১৯৬৭ তারিখে** উপযুক্ত মূল্যে ক্রয় করিয়া অন্যের নিরাংশে, নির্বিবাদে ভোগদখল করিয়া আসিতে থাকেন । যাহা **সাফ-রেজিস্ট্রার আলিপুর অফিসের ১ নং বহির ১০৪ নং ভল্যুমের ১৮৬ নং হইতে ১৮৯ নং পাতায় নকলীকৃত ৬২০১/১৯৬৭ নং** দলিলমূলে লিপিবদ্ধ আছে ।

উপরোক্তভাবে বিভিন্ন দলিলমূলে প্রাপ্ত হইয়া বিশ্বনাথ দত্ত মোট কমবেশি **৫ (পাঁচ) কাঠা ১৪ (চৌদ্দ) ছটাক ২০.৫ (কুড়ি দশমিক পাঁচ) বর্গফুট** পরিমিত জমির মালিকানা প্রাপ্ত হইয়া অন্যের নিরাংশে, নির্বিবাদে এযাবৎকাল পরিবার লইয়া বসবাস ও ভোগদখল করিয়া আসিতে থাকাকালীন কোনরূপ উইলাদি সম্পাদন না করিয়া, গত **৫ই ডিসেম্বর, ১৯৯২** তারিখে পরলোকগমন করিলে ১৯৫৬ সালের হিন্দু উত্তরাধিকার আইন মোতাবেক তাহার ত্যাক্ত সম্পত্তির মালিকানা তাহার উত্তরাধিগন প্রাপ্ত হয়েন । দুই পুত্র ও এক বিবাহিত কন্যা যথাক্রমে, শ্রী বাসুদেব দত্ত, শ্রী সুকদেব দত্ত ও শ্রীমতী মাধবী পাইন প্রত্যেকে অবিভক্ত ১/৩ অংশের মালিকানা প্রাপ্ত হয়েন ।

এক্ষনে প্রথমপক্ষগন মালিকানা প্রাপ্ত হইয়া স্থানীয় কোলকাতা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশনে নিজেদের নাম পত্তন করেন, যাহার এ্যাসেসি নং ৪১১১৮১২০১৩১২ এবং তাহাদের ধার্য্যকৃত

ট্যাক্সাদি প্রদান করিয়া অন্যের নিরাংশে, নির্বিবাদে বসবাস করিয়া আসিতেছেন । যাহা আমাদের যেকোন প্রকার হস্তান্তর ও উন্নতিসাধন করিবার পূর্ণ অধিকার বর্তমান আছে ।

এক্ষনে, উক্ত সম্পত্তির রক্ষনাবেক্ষনের ও সংস্কার করিবার সামর্থ্য না থাকায় আমরা প্রথমপক্ষগন, উক্ত জমি কমবেশি **৫ (পাঁচ) কাঠা ১৪ (চৌদ্দ) ছটাক ২০.৫ (কুড়ি দশমিক পাঁচ) বর্গফুট** বাস্তু জমি উপর ডেভলপারগন মারফৎ কতিপয় স্বয়ং সম্পূর্ণ ফ্ল্যাট সম্বলিত একটি পাকা বহুতল ইমারত নির্মান করিতে মনস্থির করি । কিন্তু উপযুক্ত আর্থিক সঙ্গতি ও কারিগরী কুশলতা না থাকায় অভিজ্ঞ ডেভলপারগন খোঁজ করায় দ্বিতীয়পক্ষগন প্রথমপক্ষগনের উপরিক্ত তথা নিম্ন তপশীলে বর্নিত উক্ত বহুতল ইমারত নির্মান করিবার প্রস্তাব দেওয়ার প্রথমপক্ষগন দ্বিতীয়পক্ষগনের উক্ত প্রস্তাবে স্বীকৃত হইয়া উভয় পক্ষগন নিম্নলিখিত শর্তাবলীতে চুক্তিবদ্ধ হইলাম ।

শর্তাবলী

১) **প্রারম্ভঃ-**...................................... ২০২৩ অত্র চুক্তিপত্রের সম্পাদনের দিন হইতেই কার্য্যকরী হইবে এবং চুক্তিপত্রের দিন হইতে ৪৫ (পঁয়তাল্লিশ) মাস সময়কাল পর্য্যন্ত বলবৎ থাকিবে ।

২) **মালিকপক্ষগন-** (১) **শ্রী বাসুদেব দত্ত,** পিতা – স্বর্গীয় বিশ্বনাথ দত্ত, পেশা – চাকুরী/ব্যবসা, ধর্মে – হিন্দু, জাতীয়তা – ভারতীয়, সাকিন – ১৮৩, এস.এন. রায় রোড, পোষ্ট অফিস – সাহাপুর, থানা – নিউ আলিপুর, কোলকাতা – ৭০০০৩৮, জেলা – দক্ষিন ২৪ পরগনা, (২) **শ্রী সুকদেব দত্ত,** পিতা – স্বর্গীয় বিশ্বনাথ দত্ত, পেশা – চাকুরী/ব্যবসা, ধর্মে – হিন্দু, জাতীয়তা – ভারতীয়, সাকিন – ১৮৩, এস.এন. রায় রোড, পোষ্ট অফিস – সাহাপুর, থানা – নিউ আলিপুর, কোলকাতা – ৭০০০৩৮, জেলা – দক্ষিন ২৪ পরগনা এবং (৩) **শ্রীমতী মাধবী পাইন,** পিতা – স্বর্গীয় বিশ্বনাথ দত্ত, পেশা – গৃহকর্মী, ধর্মে – হিন্দু, জাতীয়তা – ভারতীয়, সাকিন –

AnyScanner

৬৬এ/১এফ, ডঃ জি.এস. বোস রোড, পোষ্ট অফিস – তিলজোলা, থানা – তিলজোলা, কোলকাতা – ৭০০০৩৯, জেলা – দক্ষিন ২৪ পরগনা ।

৩) **ডেভলপারগনঃ-** **"নির্মান" (NIRMAN)**, একটি যৌথ মালিকানাধীন অংশীদারী সংস্থা, যাহার অফিস ৩০২/৯, স্বামীজী সরনী, পোষ্ট অফিস - শ্রীভূমি, থানা – লেকটাউন, কোলকাতা - ৭০০০৪৮, জেলা - উত্তর ২৪ পরগনা, যাহার অংশীদারগন যথাক্রমে, **(১) শ্রী মৈনাক দে,** পিতা - শ্রী বাবুল কৃষ্ণ দে, পেশা - ব্যবসা, ধর্মে - হিন্দু, জাতীয়তায় - ভারতীয়, সাকিন – ৩০২/৯, স্বামীজী সরনী, পোষ্ট অফিস - শ্রীভূমি, থানা – লেকটাউন, কোলকাতা - ৭০০০৪৮, জেলা - উত্তর ২৪ পরগনা এবং **(২) শ্রী সৌরভ বসু,** পিতা - শ্রী শৈলেন্দ্র নাথ বসু, পেশা - ব্যবসা, ধর্মে - হিন্দু, জাতীয়তায় - ভারতীয়, সাকিন - ৭৯/১, টালিগঞ্জ সার্কুলার রোড, পোষ্ট অফিস - নিউ আলিপুর, থানা - নিউ আলিপুর, কোলকাতা - ৭০০ ০৫৩, জেলা - দক্ষিন ২৪ পরগনা।

৪) **জমিঃ-** জেলা - দক্ষিন ২৪ পরগনা, থানা – নিউআলিপুর (পূর্বতন বেহালা), এ.ডি.এস.আর. আলিপুর অন্তর্গত তথা কোলকাতা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশনের ১১৮ নং ওয়ার্ডভুক্ত, মৌজা – পুঞ্জ সাহাপুর গ্রামে ২৪৭ নং খতিয়ানে ৪৮ নং দাগস্থিত, যাহার এ্যাসেসি নং **৪১১১৮১২০১৩১২,** ৩৯৫ নং, এস. এন. রায় রোড, কোলকাতা – ৭০০০৩৮, প্রেমসেসস্থিত **কমবেশি ৫ (পাঁচ) কাঠা ১৪ (চৌদ্দ) ছটাক ২০.৫ (কুড়ি দশমিক পাঁচ) বর্গফুট বাস্তু** জমি তদুপরিস্থিত **১০০০ (এক হাজার) বর্গফুট** পরিমিত **পাঁকা গৃহাদী** ।

৫) **সাধারন সুযোগ সুবিধাঃ-** প্রস্তাবিত বিল্ডিয়ের প্রবেশ পথ, সিঁড়ি, ল্যান্ডিং, জমি বিভিন্ন ছাড়ের অংশ, ছাদ সীমানাকৃত প্রাচীর, পাম্প, ওভারহেড ট্যাঙ্ক, সেপটিক ট্যাঙ্ক, প্যারাপেট ওয়াল, জলের পাইপ, ড্রেন, নিকাশী পাইপ, সিওয়ারেজ, মেইন গেট, চিলে কোঠা, করিডোর, প্যাসেজ, লবি, মূল স্তম্ভ ইত্যাদি সকল কমন হিসাবে থাকিবে এবং উক্ত কমন অংশের রক্ষনাবেক্ষন ইত্যাদি লাইট, সুইপার চার্জ, বিল্ডিং

মেরামতি, রঙ, পূর্ননির্মান ইত্যাদির খরচ-খরচাদি হারাহারি হিসাবে ভবিষ্যতে সকল ফ্ল্যাট মালিকগন যৌথভাবে বহন করিবেন।

৬) **বিক্রয়যোগ্য অংশঃ-** মালিকপক্ষগনের অংশ ব্যতিরেকে উক্ত প্রস্তাবিত বহুতল ইমারতে কমন ব্যবহারিক সাধারন সুযোগ-সুবিধাসহ একক স্বাধীনভাবে বসবাস ও ব্যবহারযোগ্য ফ্ল্যাট।

৭) **প্রথমপক্ষগন/ মালিকগনের অংশঃ-** প্রস্তাবিত নব নির্মিত বহুতল ইমারতের মধ্য হইতে ৫০% (পঞ্চাশ শতাংশ) এফ.এ.আর স্বয়ং-সম্পূর্ণ ফ্ল্যাট তৎসহ জমির হারাহারি অংশ, কমনে রাস্তা, সিঁড়ি, ছাদ ব্যবহারের সুবিধাসহ ডেভলপারগনের নিকট হইতে নিম্নলিখিতভবে প্রাপ্ত হইবেনঃ-

(ক) গ্রাউন্ড ফ্লোরে - (১) দক্ষিনদিকে (সামনেরদিকে) একটি দোকানঘর, যাহার প্রতিটির পরিমাপ কমবেশি ৫৩ (তেপান্ন) বর্গফুট কারপেট এরিয়া।

- (২) পূর্বদিকে একটি দোকানঘর, যাহার পরিমাপ কমবেশি ১৪২ (এক শত বেয়াল্লিশ) বর্গফুট কভার্ড এরিয়া, যাহার সামনের দিকের মাপ ১০ ফুটের উপর হইবে।

(খ) ফার্স্ট ফ্লোর - একটি স্বয়ং-সম্পূর্ণ ফ্ল্যাট, যাহার পরিমাপ ৭১৯ বর্গফুট কভার্ড এরিয়া, উত্তর-পূর্ব দিকে।

(গ) সেকেন্ড ফ্লোর - একটি স্বয়ং-সম্পূর্ণ ফ্ল্যাট, যাহার পরিমাপ ৭১৯ বর্গফুট কভার্ড এরিয়া, উত্তর-পূর্ব দিকে।

(ঘ) থার্ড ফ্লোর - স্বয়ং-সম্পূর্ণ তিনটি ফ্ল্যাট আকারে সম্পূর্ন অংশ (ENTIRE AREA)।

(ঙ) ডেভেলপারগন ছাদেতে বাড়তি নির্মান করিতে চাহিলে, তাহা কোলকাতা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন দ্বারা অনুমোদিত করিতে হইবে এবং বাড়তি নির্মানে ৪০% (চল্লিশ শতাংশ) মালিকপক্ষগন পাইবে।

উল্লেখ থাকে যে, মালিকপক্ষগন উপরোক্ত ৫০% এফ.এ.আর-এর মধ্যে যদি কম এরিয়া প্রাপ্ত হয়েন, সেইক্ষেত্রে মালিকপক্ষগন যত এরিয়া কম হইবে, বাজার দর প্রতি বর্গফুট হিসাবে ডেভেলপারগনের নিকট হইতে নগদ অর্থ প্রাপ্ত হইবেন । অপরপক্ষে ডেভেলপারগন যদি বেশি এরিয়া মালিকপক্ষগনকে দিয়া থাকেন, সেইক্ষেত্রে ডেভেলপারগন যত এরিয়া বেশি দিবেন, বাজার দর প্রতি বর্গফুট হিসাবে মালিকপক্ষগনের নিকট হইতে নগদ অর্থ প্রাপ্ত হইবেন ।

(চ) আরো উল্লেখ থাকে যে, উক্ত ইমারতের দুইটি কভার্ড গ্যারেজ হইবে । মালিকপক্ষগনের ৫০% এফ.এ.আর-এর মধ্যে একটি কভার্ড গ্যারেজ অন্তর্ভুক্ত আছে । ঐ গ্যারেজখানি মালিকপক্ষগন গ্রহন করিবেন না । তাহার জন্য মালিকপক্ষগন এককালীন ৪,৫০,০০০/- (চার লক্ষ পঞ্চাশ হাজার) টাকা অত্র দলিল রেজিস্ট্রী করিবার দিন পাইবেন । ভবিষ্যতে ঐ কভার্ড গ্যারেজখানি মালিকপক্ষগন দাবি করিতে পারিবেন না, ঐ কভার্ড গ্যারেজখানি ভবিষ্যতে ডেভেলপারগনের অংশ বলিয়া গন্য হইবে ।

(ছ) তিনটি ভাড়াটিয়ার মধ্যে দুইজন গ্রাউন্ড ফ্লোরে দুইটি স্বয়ং-সম্পূর্ণ ফ্ল্যাট যাহার প্রতিটির পরিমাপ কমবেশি ১৩০ (এক শত ত্রিশ) বর্গফুট কারপেট এরিয়া এবং অপর ভাড়াটিয়া নিচতলে কমবেশি ৫৩ (তেপান্ন) বর্গফুট পরিমিত কারপেট এরিয়াযুক্ত একটি দোকানঘর প্রাপ্ত হইবেন । যাহা ডেভেলপারগন ভাড়াটিয়াদের প্রদান করিবেন মালিকপক্ষের ৫০% (পঞ্চাশ) শতাংশ অংশ হইতে । যদি কোন ভাড়াটিয়াকে মূল্যের বিনিময়ে ডেভেলপারগন তুলিয়া দেন, সেইক্ষেত্রে ভাড়াটিয়ার সেই অংশটুকু ডেভেলপারগনের অংশ বলিয়া গন্য হইবে ।

৮) <u>দ্বিতীয়পক্ষগন/ডেভলপারগনের অংশঃ-</u> প্রস্তাবিত বহুতল ইমারতের মালিকপক্ষের অংশ ব্যতিরেকে বাকি উক্ত যাহা কিছু ফ্ল্যাট, গ্যারেজ, দোকানঘর ডেভলপারের অংশ বলিয়া গন্য হইবে এবং ডেভলপারগন তাহাদের মনোনীত যে কোন ব্যাক্তিবর্গ বা যেকোন প্রতিষ্ঠানকে যেকোন মূল্যে বিক্রয় করিতে পারিবেন এবং অগ্রীম গ্রহন করিতে পারিবেন । উল্লেখ থাকে যে, ডেভেলপারগন তাহাদের অংশ হইতে উক্ত প্রিমিসেসে বসবাসকারী ভাড়াটিয়া যথাক্রমে, (১) শ্রীমতী জলি আঢ্য এবং (২) শ্রীমতী মঞ্জু বড়ুয়া (৩) শ্রী অসিত দে মহাশয়া/মহাশয়াগনকে উক্ত ইমারতের নিচতলে

তাহাদের এ্যালোকেশন প্রদান করিবেন । উক্ত ভাড়াটিয়ার সম্পূর্ণ দায় ও দায়িত্ব ডেভেলপারের উপর বর্তাইবে । সেইক্ষেত্রে মালিকপক্ষগনের কোন দায় ও দায়িত্ব রহিবে না ।

৯) **ফ্ল্যাটঃ-** একটি /দুইটি শোবার ঘর, খাবার ঘর, রান্নাঘর, বাথরুম, বারান্দা ও অন্যান্য আবশ্যকীয় ফিক্সচার ও ফিটিংস সম্বলিত কভার্ড স্পেস ও তৎসহ জমির অবিভক্ত, অবিভাজ্য হারাহারি অংশ মায় কমন পার্টস ও অংশের ব্যবহারিক স্বত্ব ।

১০) **ছাদের অধিকারঃ-** প্রস্তাবিত বহুতল ইমারতের ছাদ, ভাবি ফ্ল্যাট মালিকগনের কমন হিসাবে গন্য হইবে এবং তাহারা উক্ত ছাদের উপর নিজস্ব টি.ভি. এ্যান্টেনা বসাইবার, ছাদের উপর জলের ট্যাঙ্ক পরিষ্কার ও মেরামতি করিবার অধিকারী থাকিবেন । এছাড়া ছাদের উপর যেকোন সামাজিক অনুষ্ঠান করিবার সম্পূর্ণ অধিকার বর্তমান থাকিবে । আসল বা ওরিজিনাল দলিল দ্বিতীয়পক্ষগন/ডেভলপারগন শুধুমাত্র ডেভলপিং সংক্রান্ত কার্য্যের জন্য ব্যবহার করিতে পারিবেন । কোন মোবাইল টাওয়ার লাগানো যাইবে না ।

১১) **দৈব দুর্ঘটনাঃ-** বন্য, ভূমিকম্প, যুদ্ধ, গৃহযুদ্ধ, সাম্পদায়িক দাঙ্গা, ঝড়, নাগরিক বন্ধ, হরতাল, সরকারী নিষেধাজ্ঞা ইত্যাদি যাহা পক্ষগনের নিয়ন্ত্রনের উর্দ্ধে, তাহার জন্য অতিরিক্ত সময় লাগিতে পারে ।

১২) **আর্কিটেক্টঃ-** ডেভলপারগনের মনোনীত ইঞ্জিনিয়ার ।

১৩) **বিল্ডিং:-** ইঞ্জিনিয়ার কর্তৃক প্রাপ্ত নক্সা মোতাবেক ডেভলপারগন তাহার নিজ খরচায় এবং নিজ দায়িত্বে কোলকাতা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন হইতে নক্সা অনুমোদন করাইয়া উক্ত প্রস্তাবিত বহুতল বিশিষ্ট ইমারতের বাটি নির্মান করিবেন যাহাতে বসবাসের নিমিত্তে স্বয়ং সম্পূর্ণ ফ্ল্যাটের প্রয়োজনীয় সুবিধা, উপকরনাদি থাকিবে এবং উহা নিম্নের বর্নিত স্পেসিফিকেশন মোতাবেক নির্মান করিবেন ।

AnyScanner

১৪) **হস্তান্তরঃ-** হস্তান্তর অর্থাৎ বিক্রয়যোগ্য অংশের দখল ও তার জন্য প্রয়োজনীয় দলিল দস্তাবেজ নিবন্ধন শুধুমাত্র ডেভলপারগনের আইনজীবী করিবেন।

১৫) **হস্তান্তর গ্রহীতাঃ-** একজন ক্রেতা যিনি উক্ত বহুতল ইমারতের কোন ফ্ল্যাট ক্রয় করিতে ইচ্ছুক।

১৬) **ক্রেতাঃ-** যিনি বা যাহারা উক্ত বহুতল ইমারতের কোন ফ্ল্যাট ক্রয় করিতে আগ্রহী।

১৭) **মালিকপক্ষগনের দায় ও অধিকারঃ-** প্রথমপক্ষগন এই চুক্তিপত্র সম্পাদনের পর এবং পাওয়ার অফ এ্যাটর্নী দ্বারা দ্বিতীয়পক্ষগনকে ক্ষমতা প্রদানের পর দ্বিতীয়পক্ষগন/ডেভলপারগন উক্ত সম্পত্তিতে প্রবেশ করিয়া ও জমি জরিপ করিয়া নক্সা, বিল্ডিং প্ল্যান ইত্যাদি প্রস্তুত করিবার অধিকার দিলেন এবং একই সঙ্গে প্রথমপক্ষগন, দ্বিতীয়পক্ষগনকে উক্ত প্রস্তাবিত বিল্ডিং প্ল্যান প্রস্তুত করিয়া, তাহাদের (ডেভলপারগন) খরচে ও দায়িত্বে উক্ত জমির উপর পুরাতন গৃহাদী ভাঙ্গিয়া তথায় প্রস্তাবিত বহুতল ইমারত তৈয়ার করিবার অনুমতি প্রাপ্ত হইলেন। চুক্তিপত্র সম্পাদনের দিন জমির ওরিজিনাল দলিল ও অন্যান্য কাগজপত্র প্রথমপক্ষগন দ্বিতীয়পক্ষগনকে প্রদান বা হস্তান্তর করিতে বাধ্য থাকিবেন।

১৮) মালিকপক্ষগন উক্ত বিকাশ চলাকালীন এমন কোন কার্য্য করিতে পারিবেন না যাহাতে দ্বিতীয়পক্ষগনের উক্ত বিকাশকরনের কোনরূপ অসুবিধা হয় তথা বিকাশকরনের পর ডেভলপারগনের অংশ বিক্রয় বা কোনরূপ হস্তান্তরের অন্তরায় হয়।

১৯) মালিকপক্ষ ডেভলপারগনের অনুরোধে উক্ত বিকাশকরনের নিমিত্ত যাবতীয় কাগজপত্রাদি দরখাস্ত প্ল্যান ইত্যাদি সহি সম্পাদন করিবেন এবং ডেভলপারগনের অংশ হস্তান্তরের জন্য ডেভলপারগন বা তাহার মনোনীত ব্যাক্তি/ব্যাক্তিগনের পক্ষে উপযুক্ত দলিল সহি সম্পাদন ও রেজিষ্ট্রী করিয়া এবং ডেভলপারগনকে সর্ব্বপ্রকার

AnyScanner

সহযোগিতা করিবেন । আরও প্রকাশ থাকিল যে, উক্ত জমির দ্বিতীয়পক্ষগন নির্মানকার্য্য শুরু করিবেন এবং পরবর্ত্তীকালে প্রথমপক্ষগনগনের নির্দিষ্ট অংশের নির্মান কার্য্য চুক্তি মাফিক এবং যথা সময়ে যথাযথভাবে নির্মান করিয়া ডেভলপারগন মালিকপক্ষকে বুঝাইয়া দিবেন এবং উহার খাস দখল দিবেন ।

২০) মালিকপক্ষগন উক্ত বিকাশকরনের সুবিধার্থে ডেভলপারগনের অনুকূলে প্রয়োজনীয় ক্ষমতাযুক্ত রেজিষ্ট্রার বিকাশকরন পাওয়ার অফ এ্যার্টনী বা উন্নয়নমূলক আমমোক্তারনামা উপযুক্ত অফিসে গমন করিয়া সম্পাদন করিবেন ।

২১) <u>বহুতল ইমারত প্রস্তুত করিবার সময়সীমাঃ-</u> প্ল্যান অনুমোদনের দিন হইতে আগামী ২৫ (পঁচিশ) মাস সময়কালের মধ্যে ডেভলপারগন, উক্ত প্রস্তাবিত বহুতল ইমারত তৈয়ারী করিতে না পারেন, সেইক্ষেত্রে উভয়পক্ষের সম্মতিক্রমে উক্ত সময় সীমা আরো ৬ (ছয়) মাস বর্ধিত করিবার জন্য পক্ষগন সম্মত রহিলেন । উক্ত ৩১ (একত্রিশ) মাসের মধ্যে যদি ডেভেলপারপগন মালিকপক্ষের অংশ প্রদান করিতে নাহি পারেন । তাহা হইলে ডেভেলপারগন মালিকপক্ষগনকে প্রতিমাসে ৫০,০০০/- (পঞ্চাশ হাজার) টাকা দিতে বাধ্য থাকিবেন । উল্লেখ থাকে যে, অত্র চুক্তিপত্র সম্পাদনের দিন হইতে ১৪ (চৌদ্দ) মাসের মধ্যে ডেভেলপারগন, তাহার নিজ খরচে বর্তমান বাড়ির কোন অংশ না ভাঙ্গিয়া কোলকাতা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন হইতে প্ল্যান অনুমোদন করাইতে বাধ্য থাকিবেন । উক্ত ১৪ মাসের মধ্যে ডেভেলপারগন বিল্ডিং প্ল্যান অনুমোদন করিতে নাহি পারেন । সেইক্ষেত্রে অত্র চুক্তিপত্র বাতিল বলিয়া গন্য হইবে এবং ওরিজিনাল দলিলসহ অন্যান্য কাগজ পত্রাদি মালিকপক্ষগনকে ফেরত দিতে বাধ্য থাকিবেন ।

২২) <u>ডেভলপারগনের দায় ও অধিকারঃ-</u> উক্ত সম্পত্তি দ্বিতীয়পক্ষগন নিজ খরচায় উক্ত প্রস্তাবিত বহুতল ইমারত সম্পূর্ণ উপরোক্ত সময়সীমা মধ্যে নির্মান করিবেন এবং বর্তমানে যে পুরাতন কাঁচা গৃহাদী রহিয়াছে ডেভলপারগন তাহার নিজ খরচে সেই বাড়ি ভাঙ্গিয়া ফেলিবেন এবং উক্ত সমস্ত সামগ্রী তিনি যে কোন তৃতীয় ব্যাক্তিকে বিক্রয় করিতে পারিবেন এবং বিক্রয়লব্ধ অর্থ ডেভলপারের প্রাপ্য হইবে । প্রথমপক্ষগন উক্ত বাটির পজেশন খালি করিবার পর হইতে, যতদিন না পর্য্যন্ত

ডেভলপারগন নতুন ফ্ল্যাটের পজেশন প্রথমপক্ষগনকে প্রদান করিবেন, ততদিন পর্য্যন্ত ডেভলপারগন মালিকপক্ষগনকে স্থানীয় এলাকাতে (2 BHK) করিয়া দুইটি আলাদা ফ্ল্যাটে বসবাস করিবার জন্য ভাড়ার খরচ বহন করিবেন । এছাড়া পারিপার্শিক ঝামেলা, ঝঞ্ঝাট ও অন্যান্য বাধা-বিঘ্ন সমস্ত ডেভলপারগনের দায় হিসাবে গন্য হইবে । ডেভলপারগন সমস্ত কিছু মিটাইয়া তাহার কার্য্য সমাপন করিবেন ।

২৩) দ্বিতীয়পক্ষগন এই চুক্তিপত্র সম্পাদনের পর উহার অর্থাৎ ডেভলপারগনের অংশ বিক্রয় করিবার জন্য সম্ভাব্য ক্রেতা আহয়ন ও প্রয়োজনীয় বিজ্ঞাপন বা এ্যাডভারটাইজ ইত্যাদি করিতে পারিবেন এবং উক্ত স্থানে সাইন বোর্ড লাগাইতে পারিবেন ইহাতে মালিকপক্ষগনের কোন আপত্তি থাকিবে না ।

২৪) দ্বিতীয়পক্ষগন উক্ত বিল্ডিং বাজারের লভ্য উৎকৃষ্ট ইমারতী সামগ্রী দিয়া নির্মান করিবেন । উক্ত নির্মান কার্য্যের যাবতীয় দায়দায়িত্ব ব্যায়ভার দ্বিতীয়পক্ষগন বহন করিবেন । দ্বিতীয়পক্ষগন মিস্ত্রী, ঠিকাদার, ইঞ্জিনিয়ার নিয়োগ করিবেন এবং তাহাদের মজুরী, পারিশ্রমিক মিটাইবেন, ইমারতী সামগ্রীর দাম মিটাইবেন । বিকাশ চলাকালীন সম্বন্ধীয় পাওনাদার, মিউনিসিপ্যালিটির খরচা দ্বিতীয়পক্ষ মিটাইয়া দিবেন ।

২৫) দ্বিতীয়পক্ষগনের কারনে মালিকপক্ষের কোন ক্ষতিসাধন হইলে দ্বিতীয়পক্ষগন, মালিকপক্ষকে ক্ষতিপূরন দিতে বাধ্য থাকিবেন । পক্ষান্তরে মালিকপক্ষের কারনে ডেভলপারগনের কোনরকম ক্ষতিগ্রস্ত হইলে মালিকপক্ষ ক্ষতিপূরন দিতে বাধ্য থাকিবেন ।

২৬) <u>বিবিধঃ-</u> (ক) প্রস্তাবিত বিল্ডিং নির্মান হইয়া গেলে এবং মালিকপক্ষের প্রাপ্ত অংশের দখল বুঝাইয়া দিবার পর ডেভলপারগনের অংশ বিভিন্ন ব্যক্তি বা ক্রেতাগনের নিকট বিক্রয় বা হস্তান্তর করিতে পারিবে এবং উক্ত বিল্ডিং-এর রক্ষনাবেক্ষনের জন্য একটি

AnyScanner

এ্যাসোসিয়েশন বা ফ্ল্যাট ওনার্স-এর সংগঠন তৈরী করিয়া উহার উপর বিল্ডিং-এর যাবতীয় রক্ষনাবেক্ষন ও দায়-দায়িত্বের ভার ন্যস্ত করা হইবে এবং সকল ফ্ল্যাট মালিকগন উহার মেম্বার হইবেন। জমির মূল দলিল বা কাগজপত্র এবং উক্ত বিল্ডিং-এর প্ল্যান ও অন্যান্য কাগজপত্র উক্ত এ্যাসোসিয়েশনের হেফাজতে থাকিবে। এ্যাসোসিয়েশন প্রয়োজনে তাহা যে কোন মেম্বারকে দেখাইতে বা সাময়িক দিতে বাধ্য থাকিবে। সর্বোপরি ছাদের অধিকার কমন থাকিবে।

(খ) মালিকপক্ষগন এবং বিভিন্ন ক্রেতাগন তাহাদের নিজ নিজ অংশ মিউটেশন করাইয়া ধার্য্য করাদি আদায় দিবেন। কোনরূপ বিলম্ব করিবেন না। যতদিন পৃথক মিউটেশন হইবে না ততদিন সেই নির্দিষ্ট ব্যক্তি বা ব্যক্তিগনকে হারাহারি মতে ট্যাক্স ও খাজনা প্রদান করিবেন। পক্ষগন উক্ত বিল্ডিং-এর রক্ষনাবেক্ষন ও অন্যান্য যৌথ খরচাদি হারাহারি মতে বহন করিবেন এবং উক্ত এ্যাসোসিয়েশনের হস্তে প্রদান করিবেন। এ্যাসোসিয়েশন তৈরী হইবার পূর্বে ডেভলপারগণ উক্ত বিল্ডিং প্রেমিসেসের সামগ্রী রক্ষনাবেক্ষন ও দেখাশুনো দায়িত্বে থাকিবেন এবং সকল ফ্ল্যাট মালিকগন তাহাদের হারাহারি খরচের অংশ ডেভলপারগণ-কে দিবেন। যাহা ডেভলপারগন উপযুক্ত স্থলে তৎক্ষণাৎ জমা দিয়া ফ্ল্যাট ওনার্সদের রসিদ দেখাইবেন।

(গ) যাবতীয় কমন খরচা হইবে তাহা এ্যাসোসিয়েশন তৈরী না হওয়া পর্য্যন্ত ক্রেতা অন্যান্য পক্ষগন আনুপাতিক হারে বহন ও সংগ্রহ করিয়া উপযুক্ত ডিপার্টমেন্ট দাখিল করিবেন বা উপযুক্ত ব্যক্তিকে প্রদান করিবেন। পক্ষগনের মধ্যে কাহারো মৃত্যু হইলে এই চুক্তি বাতিল বা রদ হইবে না সেক্ষেত্রে পক্ষগনের ওয়ারিশ উত্তরাধিকারীগন স্বাভাবিকভাবে এই চুক্তিপত্রের সব শর্ত সাপেক্ষে অত্র চুক্তিপত্রের শর্তানুযায়ী পক্ষগন হইবে। সেক্ষেত্রে সাপ্লিমেন্ট চুক্তিপত্র হইবে তাহাতে উভয়পক্ষ সহি সম্পাদন করিতে বাধ্য থাকিবেন।

(ঘ) মালিকপক্ষগন জমির আসল দলিল, ট্যাক্স বিল, মিউটেশন সার্টিফিকেট, পরচা ইত্যাদি ডেভলপারগনের অনুকূলে দিতে বাধ্য থাকিবেন । বিল্ডিং-এর সমস্ত ফ্ল্যাট বিক্রয় ও মালিকপক্ষগন তাহাদের এ্যালোকেশন বুঝিয়া পাইবার পর ডেভেলপারগন সমস্ত আসল দলিল বিল্ডিং-এর এ্যাসোসিয়েশনকে ফেরত দিতে বাধ্য থাকিবেন, এই এয়াসসিয়েশনের প্রেসিডেন্ট মালিকপক্ষের একজন হইবে । উল্লেখ থাকে যে, ডেভেলপারগন অত্র মূল দলিল দ্বারা কোন ঋন নিতে ও লীজ দিতে পারিবে না । আরো উল্লেখ থাকে যে, যদি মালিকপক্ষগন অত্র সময়কালের মধ্যে তাহাদের এ্যালোকেশন বিক্রয় করিতে চাহেন, তখন ডেভেলপারগন আসল দলিল দেখাইতে বাধ্য থাকিবেন ।

(ঙ) ডেভলপারগন তাহাদের (ডেভেলপারের অংশ) এ্যালোকেশন যেকোন ব্যাক্তিবর্গকে বিক্রয়, বন্ধক করিতে পারিবেন এবং অগ্রিম অর্থ গ্রহন করিতে পারিবেন এবং তাহদের রেজিস্ট্রি করিয়া দিতে পারিবেন ।

২৭) উক্ত বিল্ডীং সম্পূর্ণরূপে নির্মানের পর কোলকাতা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন হইতে ডেভেলপারগন কমপ্লিশন সার্টিফিকেট প্রদান করিতে বাধ্য থাকিবেন । ডেভেলপারগন (সি.সি) সার্টিফিকেট পাইবার পর পাঁচ বৎসর পর্য্যন্ত বিল্ডিং-এর মূল স্থাপত্ত রক্ষনা-বেক্ষনের দায়িত্ব বহন করিবেন ।

২৮) ডেভেলপারগন অত্র তপশীলভুক্ত সম্পত্তি একজন দোকানঘরের ভাড়াটিয়াকে (৪২ বর্গফুট) নগদে অফেরতযোগ্য ৭,০০,০০০/- (সাত লক্ষ) টাকা এককালীন প্রদান করিবেন, যাহাতে সেই ভাড়াটিয়া মালিকপক্ষের অনুকুলে তাহার দোকানঘর সমর্পন করেন, উক্ত দোকানঘর মালিকপক্ষের হইবে ।

২৯) পক্ষগনের মধ্যে উক্ত বিকাশকরনের জন্য বা পরবর্তীকালে কোন ভুল বোঝাবুঝি বা অত্র চুক্তিপত্রের শর্তাবলীর ভঙ্গ বা অবমাননা হেতু কোনরূপ বিবাদের সৃষ্টি হয়, তাহা হইলে পক্ষগন সিভিল, ক্রিমিনাল ও যেকোন ফোরামে দারস্ত হইবেন ।

(ক) তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির পরিচয়

জেলা - দক্ষিন ২৪ পরগনা, থানা – নিউআলিপুর (পূর্বতন বেহালা), এ.ডি.এস.আর. আলিপুর অন্তর্গত তথা কোলকাতা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশনের ১১৮ নং ওয়ার্ডভুক্ত, মৌজা – পুঞ্জ সাহাপুর গ্রামে ২৪৭ নং খতিয়ানে ৪৮ নং দাগস্থিত, যাহার এ্যাসেসি নং ৪১১১৮১২০১৩১২, ৩৯৫ নং, এস. এন. রায় রোড, কোলকাতা – ৭০০০৩৮, প্রেমসেসস্থিত কমবেশি **৫ (পাঁচ) কাঠা ১৪ (চৌদ্দ) ছটাক ২০.৫ (কুড়ি দশমিক পাঁচ) বর্গফুট** বাস্তু জমি তদুপরিস্থিত ১০০০ (এক হাজার) বর্গফুট পরিমিত পাঁকা গৃহাদী । যাহার চৌহাদ্দিঃ-

উত্তরে	:	অন্য লোকের বাড়ি
দক্ষিনে	:	২৪ ফুট কে.এম.সি রোড;
পূর্বে	:	কমন প্যাসেজ;
পশ্চিমে	:	৩৯০, এস.এন. রায় রোড ।

(খ) ফ্ল্যাটের স্পেসিফিকেশন

(১) **ভিতঃ-** আর.সি.সি. ঢালাই পদ্ধতিতে নির্মান হইবে ।

(২) **দেওয়ালঃ-** বাহিরের দেওয়াল ৮ ইঞ্চি ভিতরের দেওয়াল ৫ ইঞ্চি হইবে এবং সিমেন্ট প্লাস্টার করা হইবে । ভিতরের দেওয়ালের উপর ওয়াল পুট্টি করা হইবে ।

(৩) **দরজাঃ-** দরজার ফ্রেম শালকাঠের হইবে । বাথরুমের ফ্রেম পি.ভি.সি. হইবে । পাল্লা ফ্যাক্টরী নির্মিত কমার্শিয়াল ফ্লাস ডোর শাটার, বাথরুমের দরজা পি.ভি.সি. হইবে ।

(৪) **জানালাঃ-** এ্যালিমিনিয়াম স্লাইডিং, লোহার গ্রিলসহ এবং সাথে কাঁচ ফিট হইবে এবং প্রাইমার রঙ হইবে ।

(৫) **মেঝেঃ-** পুরো ফ্ল্যাটের মেঝে ফ্লোর টাইলস এবং স্কাটিং ৪ ইঞ্চি উচ্চতা পর্য্যন্ত হইবে । সিঁড়ি রেলিং লোহার হইবে । সিঁড়ি ও সিঁড়ির ল্যান্ডিং-এর মেঝে মার্বেলের হইবে ।

AnyScanner

(৬) রান্নাঘরঃ- ব্ল্যাকস্টোন লাগানো কুকিং প্ল্যাটফর্ম হইবে এবং তাহার পাশ্ববর্তী দেওয়াল ৩ ফুট উচ্চতা পর্যন্ত গ্লেজ টাইলস ফিট করা থাকিবে । একটি সিঙ্ক থাকিবে ও দুইটি ট্যাব থাকিবে এবং ডাইনিং রুমে একটি বেসিন থাকিবে ।

(৭) বাথরুমঃ- মেঝে টাইলস হইবে । একটি কমোড থাকিবে । দুইটি ট্যাব ও সাওয়ার থাকিবে । চারিদিকের দেওয়াল ৬ ফুট উচ্চতা পর্য্যন্ত গ্লেজ টাইলস থাকিবে । একটি গিজারের লাইন হইবে । যাবতীয় ফিটিংসসহ ।

(৮) ইলেকট্রিকঃ- কনসিল ওয়ারিং হইবে । প্রতিটি বেডরুম ও ডাইনিংরুমে ৫টি করিয়া পয়েন্ট এবং ১টি প্ল্যাগ পয়েন্ট থাকিবে । বাথরুমে একটি ১৫ অ্যামপ্লিয়ারসহ গিজারের লাইন এবং রান্নাঘরে একটি ১৫ অ্যামপ্লিয়ারসহ তিনটি করিয়া পয়েন্ট থাকিবে । ড্রইয়িংরুমে একটি ফ্রিজ ও ওয়াশিন মেশিনের পয়েন্ট থাকিবে । প্রতিটি বেডরুম ও ডাইনিং রুমে একটি করিয়া এ.সি পয়েন্ট থাকিবে । মেইন দরজার বাহিরে একটি কলিং বেলের পয়েন্ট থাকিবে ।

(৯) লিফটঃ আর.সি.সি ঢালাই দ্বারা আধুনিক লিফট হইবে ।

(১০) জল- মোটর পাম্প দ্বারা কর্পোরেশনের জলের লাইনের মাধ্যমে ২৪ ঘন্টা জলের বন্দোবস্ত থাকিবে আন্ডার গ্রাউন্ড রির্জাভার ও ওভারহেড জলের ট্যাঙ্কের মাধ্যমে ।

(১১) ছাদঃ- জল ছাদ করা হইবে এবং তিন ফুট উচ্চতা পর্য্যন্ত প্যারাপেট ওয়াল গাঁথা থাকিবে ।

(১২) রং:- পুরো ফ্ল্যাটের বাহিরের ওয়েদার কোর্ট রঙ করা হইবে ।

উপোরিক্ত কাজের স্পেসিফিকেশন ব্যতিরেকে যদি প্রথমপক্ষগন আলাদাভাবে ফ্ল্যাটের ডেকরেশনের কাজ করাইতে চান, তবে তাহার জন্য প্রথমপক্ষগন, দ্বিতীয়পক্ষগনকে আলাদাভাবে অর্থ প্রদান করিবেন এবং দ্বিতীয়পক্ষগন প্রাপ্ত অর্থ দিয়া প্রথমপক্ষের দাবীমত কাজ করিয়া দিবেন ।

1 2 OCT 2022

এতদর্থে সুস্থ শরীরে সরল মনে অন্তঃকরনে অন্যের বিনা প্ররোচনায় বা বিনা অনুরোধে অত্র বিকাশকরন চুক্তিপত্রের মর্ম সম্যকরূপে অবগত হইয়া পড়িয়া শুনিয়া আমরা উভয়পক্ষ নিম্ন সাক্ষ্যগনের উপস্থিতিতে একে অন্যের অনুকূলে সহি সম্পাদন করিয়া দিলাম । ইতি ইংরাজী ২০২৩ সালের ১২ ই অক্টোবর ।

ইসাদীঃ-

১) Suman Dutta
183. S.N. Roy. Road
Kol-38

Madhabi Pyne
Basudev Dutta
Sukdev Dutta

মালিকপক্ষগনের স্বাক্ষর

২) Swapan Nath
54, Rajani Mukherjee Road Kol-38

Mainak Roy
Saurav Basu.

ডেভলপারগন/দ্বিতীয়পক্ষগনের স্বাক্ষর

মুসাবিদাকারক : Subrata Dam.
সুব্রত দাস (এ্যাডভোকেট)
শিয়ালদহ কোর্ট, কোলকাতা - ৭০০ ০১৪
এনরোলমেন্ট নং- WB1358/2001

AnyScanner

টাকার জায়

অদ্য তারিখে আমরা, মালিকপক্ষগন, ডেভেলপারগনের নিকট হইতে ৪,৫০,০০০/- (চার লক্ষ পঞ্চাশ হাজার) টাকা গ্রহন নিম্ন জায়মত গ্রহন করিলাম ।

তারিখ	চেক নং	ব্যাঙ্ক/ব্যাঞ্চ	টাকা
১২.১০.২৩	৩৬৩৬৯৮	Canara New Alipore	১,৫০,০০০/- টাকা
১২.১০.২৩	৩৬৩৬৯৯	"	১,৫০,০০০/- টাকা
১২.১০.২৩	৩৬৩৭০০	"	১,৫০,০০০/- টাকা
			৪,৫০,০০০/- টাকা

ইসাদিঃ-

১) Suman Dutta

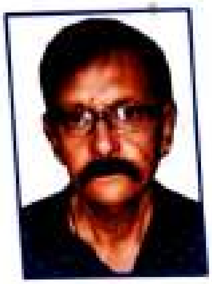
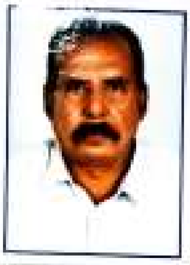
২) Swapan Nath

Madhabi Ray
Basudev Sil
Sukdev Dutt

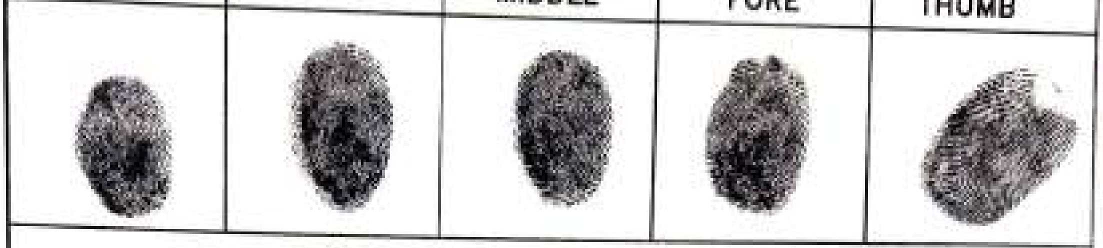
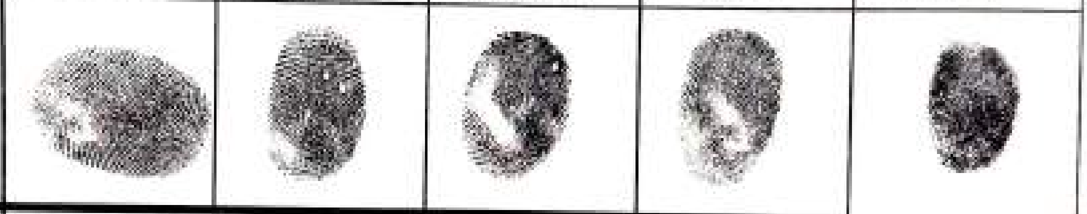
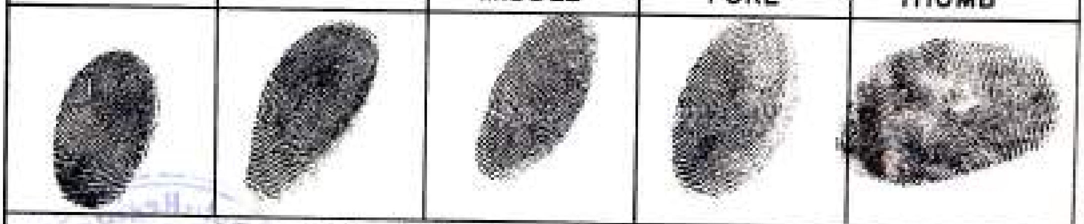
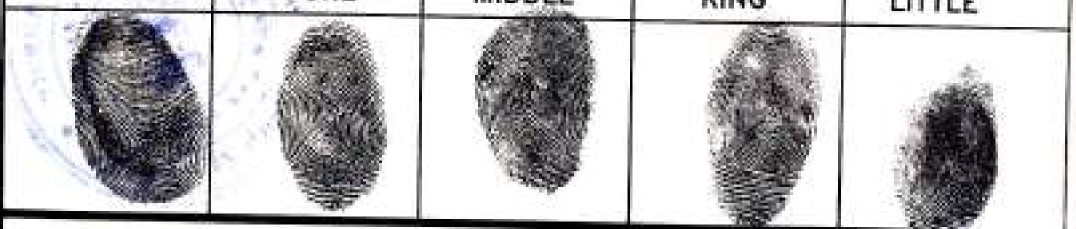
মালিকপক্ষগনের স্বাক্ষর

AnyScanner

SPECIMEN FORM FOR FINGER PRINTS

SIGNATURE OF THE EXECUTANTS/PRESENTANTS	IMPRESSION OF TEN FINGER				
 Basudev Sethi	LEFT HAND				
	LITTLE	RING	MIDDLE	FORE	THUMB
	RIGHT HAND				
	THUMB	FORE	MIDDLE	RING	LITTLE
 Sukdev Sethi	LEFT HAND				
	LITTLE	RING	MIDDLE	FORE	THUMB
	RIGHT HAND				
	THUMB	FORE	MIDDLE	RING	LITTLE
Madhabi [illegible]	LEFT HAND				
	LITTLE	RING	MIDDLE	FORE	THUMB
	RIGHT HAND				
	THUMB	FORE	MIDDLE	RING	LITTLE

SPECIMEN FORM FOR FINGER PRINTS

SIGNATURE OF THE EXECUTANTS/PRESENTANTS	IMPRESSION OF TEN FINGER				
	LEFT HAND				
	LITTLE	RING	MIDDLE	FORE	THUMB
					
	RIGHT HAND				
	THUMB	FORE	MIDDLE	RING	LITTLE
Manirah Dey					
	LEFT HAND				
	LITTLE	RING	MIDDLE	FORE	THUMB
					
	RIGHT HAND				
	THUMB	FORE	MIDDLE	RING	LITTLE
Saurav Basu (SAURAV BASU)					
	LEFT HAND				
	LITTLE	RING	MIDDLE	FORE	THUMB
	RIGHT HAND				
	THUMB	FORE	MIDDLE	RING	LITTLE

AnyScanner

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

192023240253666531

GRN Details

GRN:	192023240253666531	**Payment Mode:**	Online Payment
GRN Date:	10/10/2023 16:58:03	**Bank/Gateway:**	State Bank of India
BRN :	CKY2757639	**BRN Date:**	10/10/2023 16:58:55
GRIPS Payment ID:	101020232025366652	**Payment Init. Date:**	10/10/2023 16:58:03
Payment Status:	Successful	**Payment Ref. No:**	2002587228/2/2023 [Query No/*/Query Year]

Depositor Details

Depositor's Name:	NIRMAN
Address:	SHREEBHUMI, LAKE TOWN,, West Bengal, 700048
Mobile:	9239880397
Depositor Status:	Buyer/Claimants
Query No:	2002587228
Applicant's Name:	Mr Subrata Das
Identification No:	2002587228/2/2023
Remarks:	Sale, Development Agreement or Construction agreement
Period From (dd/mm/yyyy):	10/10/2023
Period To (dd/mm/yyyy):	10/10/2023

Payment Details

Sl. No.	Payment Ref No	Head of A/C Description	Head of A/C	Amount (₹)
1	2002587228/2/2023	Property Registration- Stamp duty	0030-02-103-003-02	19970
2	2002587228/2/2023	Property Registration- Registration Fees	0030-03-104-001-16	21
			Total	**19991**

IN WORDS: **NINETEEN THOUSAND NINE HUNDRED NINETY ONE ONLY.**

PAID

AnyScanner

Major Information of the Deed

Deed No :	**I-1602-15111/2023**	**Date of Registration**	**12/10/2023**
Query No / Year	**1602-2002587228/2023**	**Office where deed is registered**	
Query Date	**10/10/2023 12:48:59 PM**	D.S.R. - I I SOUTH 24-PARGANAS, District: South 24-Parganas	
Applicant Name, Address & Other Details	Subrata Das Sealdah Court,Thana : Entaly, District : South 24-Parganas, WEST BENGAL, PIN - 700014, Mobile No. : 9874920811, Status :Advocate		
Transaction		Additional Transaction	
[0110] Sale, Development Agreement or Construction agreement		[4305] Other than Immovable Property, Declaration [No of Declaration : 2], [4311] Other than Immovable Property, Receipt [Rs : 4,50,000/-]	
Set Forth value		Market Value	
Rs. 2/-		Rs. 1,04,66,078/-	
Stampduty Paid(SD)		Registration Fee Paid	
Rs. 20,021/- (Article:48(g))		Rs. 4,553/- (Article:E, E, B)	
Remarks	Received Rs. 50/- (FIFTY only) from the applicant for issuing the assement slip.(Urban area)		

Land Details :

District: South 24-Parganas, P.S:- Behala, Corporation: KOLKATA MUNICIPAL CORPORATION, Road: S. N. Roy Road, Road Zone : (Buro Shibtala Main Road -- Rest / Premises Located on Road) , Mouza: Sahapur, Premises No: 395, , Ward No: 118 Jl No: 108, Pin Code : 700038

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-48 (RS :-)	LR-247	Bastu		5 Katha 14 Chatak 20.5 Sq Ft	1/-	97,91,078/-	Width of Approach Road: 24 Ft.,
	Grand Total :				**9.7407Dec**	**1 /-**	**97,91,078 /-**	

Structure Details :

Sch No	Structure Details	Area of Structure	Setforth Value (In Rs.)	Market value (In Rs.)	Other Details
S1	On Land L1	1000 Sq Ft.	1/-	6,75,000/-	Structure Type: Structure
	Gr. Floor, Area of floor : 1000 Sq Ft.,Residential Use, Cemented Floor, Age of Structure: 0Year, Roof Type: Pucca, Extent of Completion: Complete				
	Total :	**1000 sq ft**	**1 /-**	**6,75,000 /-**	

AnyScanner

Land Lord Details :

Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature			
1	**Name**	**Photo**	**Finger Print**	**Signature**
	Mr BASUDEV DUTTA Son of Late BISWANATH DUTTA Executed by: Self, Date of Execution: 12/10/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 12/10/2023 ,Place : Office	 12/10/2023	Captured LTI 12/10/2023	12/10/2023
	S.N. ROY ROAD, 183, City:- , P.O:- SAHAPUR, P.S:-New Alipore, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700038 Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Others, Citizen of: India, PAN No.:: ADxxxxxx1D, Aadhaar No: 93xxxxxxxx0548, Status :Individual, Executed by: Self, Date of Execution: 12/10/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 12/10/2023 ,Place : Office			
2	**Name**	**Photo**	**Finger Print**	**Signature**
	Mr SUKDEV DUTTA Son of Late BISWANATH DUTTA Executed by: Self, Date of Execution: 12/10/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 12/10/2023 ,Place : Office	 12/10/2023	Captured LTI 12/10/2023	12/10/2023
	S.N. ROY ROAD, 183, City:- , P.O:- SAHAPUR, P.S:-New Alipore, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700038 Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Others, Citizen of: India, PAN No.:: ADxxxxxx0C, Aadhaar No: 58xxxxxxxx1892, Status :Individual, Executed by: Self, Date of Execution: 12/10/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 12/10/2023 ,Place : Office			
3	**Name**	**Photo**	**Finger Print**	**Signature**
	Mrs MADHABI PYNE Daughter of Late BISWANATH DUTTA Executed by: Self, Date of Execution: 12/10/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 12/10/2023 ,Place : Office	 12/10/2023	Captured LTI 12/10/2023	12/10/2023
	DR. G.S. BOSE ROAD, 66A/1F, City:- , P.O:- TILJALA, P.S:-Tiljala, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700039 Sex: Female, By Caste: Hindu, Occupation: House wife, Citizen of: India, PAN No.:: BAxxxxxx3C, Aadhaar No: 82xxxxxxxx4920, Status :Individual, Executed by: Self, Date of Execution: 12/10/2023 , Admitted by: Self, Date of Admission: 12/10/2023 ,Place : Office			

AnyScanner

Developer Details :

Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature
1	**NIRMAN** SWAMIJI SARANI, 302/9, City:- , P.O:- SHREEBHUMI, P.S:-Lake Town, District:-North 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700048 , PAN No.:: AAxxxxxx8N,Aadhaar No Not Provided by UIDAI, Status :Organization, Executed by: Representative

Representative Details :

Sl No	Name	Photo	Finger Print	Signature
1	**Mr MAINAK DEY** Son of Mr BABUL KRISHNA DEY Date of Execution - 12/10/2023, , Admitted by: Self, Date of Admission: 12/10/2023, Place of Admission of Execution: Office		Captured	
		Oct 12 2023 1:25PM	LTI 12/10/2023	12/10/2023
	SWAMIJI SARANI, 302/9, City:- , P.O:- SHREEBHUMI, P.S:-Lake Town, District:-North 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700048, Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Business, Citizen of: India, , PAN No.:: BCxxxxxx3A,Aadhaar No Not Provided by UIDAI Status : Representative, Representative of : NIRMAN (as PARTNER)			
2	**Mr SAURAV BASU (Presentant)** Son of Mr SAILENDRA NATH BASU Date of Execution - 12/10/2023, , Admitted by: Self, Date of Admission: 12/10/2023, Place of Admission of Execution: Office		Captured	
		Oct 12 2023 1:25PM	LTI 12/10/2023	12/10/2023
	TOLLYGUNJ CIRCULAR ROAD, 79/1, City:- , P.O:- NEW ALIPORE, P.S:-New Alipore, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700053, Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Business, Citizen of: India, , PAN No.:: BGxxxxxx1M,Aadhaar No Not Provided by UIDAI Status : Representative, Representative of : NIRMAN (as PARTNER)			

Identifier Details :

Name	Photo	Finger Print	Signature
Mr SUBRATA DAS Son of Late SUDIN DAS SEALDAH COURT, City:- , P.O:- BELIAGHATA, P.S:-Entaly, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700014		Captured	
	12/10/2023	12/10/2023	12/10/2023
Identifier Of Mr BASUDEV DUTTA, Mr SUKDEV DUTTA, Mrs MADHABI PYNE, Mr MAINAK DEY, Mr SAURAV BASU			

AnyScanner

Transfer of property for L1

Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Mr BASUDEV DUTTA	NIRMAN-3.24691 Dec
2	Mr SUKDEV DUTTA	NIRMAN-3.24691 Dec
3	Mrs MADHABI PYNE	NIRMAN-3.24691 Dec

Transfer of property for S1

Sl.No	From	To. with area (Name-Area)
1	Mr BASUDEV DUTTA	NIRMAN-333.33333300 Sq Ft
2	Mr SUKDEV DUTTA	NIRMAN-333.33333300 Sq Ft
3	Mrs MADHABI PYNE	NIRMAN-333.33333300 Sq Ft

AnyScanner

Endorsement For Deed Number : I - 160215111 / 2023

On 12-10-2023

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 12:33 hrs on 12-10-2023, at the Office of the D.S.R. -I I SOUTH 24-PARGANAS by Mr SAURAV BASU ,.

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 1,04,66,078/-

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

Execution is admitted on 12/10/2023 by 1. Mr BASUDEV DUTTA, Son of Late BISWANATH DUTTA, S.N. ROY ROAD, 183, P.O: SAHAPUR, Thana: New Alipore, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700038, by caste Hindu, by Profession Others, 2. Mr SUKDEV DUTTA, Son of Late BISWANATH DUTTA, S.N. ROY ROAD, 183, P.O: SAHAPUR, Thana: New Alipore, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700038, by caste Hindu, by Profession Others, 3. Mrs MADHABI PYNE, Daughter of Late BISWANATH DUTTA, DR. G.S. BOSE ROAD, 66A/1F, P.O: TILJALA, Thana: Tiljala, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700039, by caste Hindu, by Profession House wife

Indetified by Mr SUBRATA DAS, , , Son of Late SUDIN DAS, SEALDAH COURT, P.O: BELIAGHATA, Thana: Entaly, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700014, by caste Hindu, by profession Advocate

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

Execution is admitted on 12-10-2023 by Mr MAINAK DEY, PARTNER, NIRMAN (Partnership Firm), SWAMIJI SARANI, 302/9, City:- , P.O:- SHREEBHUMI, P.S:-Lake Town, District:-North 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700048

Indetified by Mr SUBRATA DAS, , , Son of Late SUDIN DAS, SEALDAH COURT, P.O: BELIAGHATA, Thana: Entaly, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700014, by caste Hindu, by profession Advocate

Execution is admitted on 12-10-2023 by Mr SAURAV BASU, PARTNER, NIRMAN (Partnership Firm), SWAMIJI SARANI, 302/9, City:- , P.O:- SHREEBHUMI, P.S:-Lake Town, District:-North 24-Parganas, West Bengal, India, PIN:- 700048

Indetified by Mr SUBRATA DAS, , , Son of Late SUDIN DAS, SEALDAH COURT, P.O: BELIAGHATA, Thana: Entaly, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700014, by caste Hindu, by profession Advocate

Payment of Fees

Certified that required Registration Fees payable for this document is Rs 4,553.00/- (B = Rs 4,500.00/- ,E = Rs 21.00/- ,H = Rs 28.00/- ,M(b) = Rs 4.00/-) and Registration Fees paid by Cash Rs 0.00/-, by online = Rs 4,553/-
Description of Online Payment using Government Receipt Portal System (GRIPS), Finance Department, Govt. of WB
Online on 10/10/2023 4:58PM with Govt. Ref. No: 192023240253666531 on 10-10-2023, Amount Rs: 21/-, Bank: State Bank of India (SBIN0000001), Ref. No. CKY2757639 on 10-10-2023, Head of Account 0030-03-104-001-16
Online on 12/10/2023 12:47PM with Govt. Ref. No: 192023240256657991 on 12-10-2023, Amount Rs: 4,532/-, Bank: State Bank of India (SBIN0000001), Ref. No. CKY2909344 on 12-10-2023, Head of Account 0030-03-104-001-16

AnyScanner

Payment of Stamp Duty

Certified that required Stamp Duty payable for this document is Rs. 20,021/- and Stamp Duty paid by Stamp Rs 50.00/-, by online = Rs 19,971/-

Description of Stamp

1. Stamp: Type: Impressed, Serial no 646740, Amount: Rs.50.00/-, Date of Purchase: 02/09/2023, Vendor name: Mousumi Ghosh

Description of Online Payment using Government Receipt Portal System (GRIPS), Finance Department, Govt. of WB

Online on 10/10/2023 4:58PM with Govt. Ref. No: 192023240253666531 on 10-10-2023, Amount Rs: 19,970/-, Bank: State Bank of India (SBIN0000001), Ref. No. CKY2757639 on 10-10-2023, Head of Account 0030-02-103-003-02

Online on 12/10/2023 12:47PM with Govt. Ref. No: 192023240256657991 on 12-10-2023, Amount Rs: 1/-, Bank: State Bank of India (SBIN0000001), Ref. No. CKY2909344 on 12-10-2023, Head of Account 0030-02-103-003-02

Suman Basu
DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE D.S.R. -I I SOUTH 24-PARGANAS
South 24-Parganas, West Bengal

AnyScanner

Certificate of Registration under section 60 and Rule 69.

Registered in Book - I

Volume number 1602-2023, Page from 560727 to 560756

being No 160215111 for the year 2023.

Digitally signed by Suman Basu
Date: 2023.11.07 15:50:15 +05:30
Reason: Digital Signing of Deed.

(Suman Basu) 07/11/2023
DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE D.S.R. -I I SOUTH 24-PARGANAS
West Bengal.

AnyScanner