

জয় গনেশ কনস্ট্রাকশান এর
পক্ষে অথরাইসড সিগনেচারি -

বায়নানামা চুক্তিপত্র

মোট বিক্রয় মূল্য০০ টাকা (কমবেশী),

বায়না বাবদ অগ্রীম প্রদেয় মূল্য০০ টাকা,

মৌজা - ৯২নং কৃষ্ণনগর, জেলা- নদীয়া, থানা - কোতয়ালী, পৌরসভা এলাকাধীন,
বেসমেন্ট সহ ছয়তল আবাসন বাড়ীর তলে/..... ফ্লোরে বর্গফুট কভারড
এরিয়া তৎসহ ২৫ শতাংশ সুপার বিল্ড সহ বর্গফুট ফ্ল্যাট ।

প্রথম পক্ষ /

ঃ

.....

বায়নানামা গ্রহীতা

.....

জাতি - হিন্দু, ভারতীয় নাগরিক

সাং-

দ্বিতীয় পক্ষ/
বায়নানা মা দাতা

জয় গণেশ কনস্ট্রাকশন
Pan No. AAOFJ3045N
ঠিকানা - প্রযত্নে তপন ঘোষ,
জে. কে. সাহা লেন, কাঁঠালপোতা,
পোঃ- কৃষ্ণনগর, থানা- কোতয়ালী,
জেলা- নদীয়া, পিন - ৭৪১১০১।
পক্ষে অথরাইজড সিগনেটারী -
শ্রী দীপেন্দ্র ব্রহ্ম
পিতা- মৃত বিশ্বনাথ ব্রহ্ম
জাতি - হিন্দু, পেশা - ব্যবসা, ভারতীয় নাগরিক
সাং- রজনী মুখার্জী লেন, উকিলপাড়া, পোঃ- কৃষ্ণনগর,
থানা- কোতয়ালী, জেলা- নদীয়া, পিন - ৭৪১১০১।

কস্য স্থাবর সম্পত্তি রায়ত স্বত্ত্বের জমাজমির স্বত্ত্বাংশ মায় তদুপরিস্থিত (বেসমেন্ট+জি+৫) বিশিষ্ট
বিল্ডিং এর তলে বা ফ্লোরে দিকে ফ্ল্যাট নং '.....' নামাঙ্কিত ছাদের
উপরিস্থিত অধিকার ব্যতিরেকে মেঝে হইতে ছাদের বীমের নীচ অবধি উচ্চতা বিশিষ্ট কমন দেওয়াল
সম্বলিত বর্গফুট কভারড এরিয়া তৎসহ ২৫ শতাংশ সুপার বিল্ড সহ বর্গফুট
ফ্ল্যাট মায় বহুতল বিশিষ্ট বিল্ডিং এর আইন ও নিয়ম মোতাবেক বায়নাকৃত ঘরের তলস্থ অবিভক্ত
ভূমির আনুপাতিক স্বত্ত্ব মায় বায়নাকৃত সম্পত্তিতে প্রবেশ ও বাহির হইবার যাতায়াতের স্বত্ত্ব সুবিধা
মায় ইজমেন্ট ও যাবতীয় স্বত্ত্বাদিসহ বায়নানা মা চুক্তিপত্র মিদং কার্য্যাধোগে। নিম্ন তপশীল বর্ণিত
সম্পত্তি জেলা নদীয়া, থানা কোতয়ালীর এলাকাধীন জে.এল. নং ৯২ মৌজা কৃষ্ণনগর মধ্যে আর.এস.
২২৯৮ এল.আর. ৪৭১৮৪ খতিয়ানভুক্ত আর.এস. ২৩৫৬৭, এল.আর. ১৩৯৫ নং দাগে ২৮.০০
শতক এবং আর.এস. ২৩৫৬৬, এল.আর. ১৩৯৪ নং দাগে ০৬.০০ শতক, একুনে মোট ৩৪.০০
শতক সম্পত্তি যাহা আমরা অত্র বায়নানা মা দলিলের দাতা বিগত ইংরাজী ০২.০৭.২০১৮ তারিখে
এ.ডি.এস.আর. কৃষ্ণনগর অফিসে রেজিস্ট্রীকৃত ৫৭৭৮/২০১৮ নং বিক্রয় কোবালা দলিল মূলে
দেবানন্দ শর্মা দিগরের নিকট হইতে খরিদ করিয়া মালিক স্বত্ত্ববান ও ভোগদখলীকার থাকাকালীন
এল.আর. জরিপে আমাদের ফার্মের নাম রেকর্ড ভুক্ত করাইয়া খাজনাদি প্রদানে রসিদ প্রাপ্ত হইয়া
এবং কৃষ্ণনগর পৌরসভার ফার্মের নামে নাম পত্তন করাইয়া ট্যাক্সাদি প্রদান করিয়া রসিদ প্রাপ্ত হইয়া
মালিক স্বত্ত্ববান ও ভোগদখলীকার আছি বা হইতেছি। অত্র জয় গণেশ কনস্ট্রাকশন একটি যৌথ
অংশিদারী কারবার বিধায় তাহাদের সকল অংশীদারগণ মিলিয়া সর্বসম্মত সিদ্ধান্তক্রমে তাহাদের
খরিদা তপশীল বর্ণিত জমির উন্নয়ন করা এবং তাহার উপর বহুতল বিশিষ্ট বিল্ডিং নির্মাণ করতঃ

বিভিন্ন ক্রেতাগণ বরাবর একাধিক ফ্ল্যাট ও তলস্থ দোকান করিবার ঘরগুলি বিক্রয় করিবেন সিদ্ধান্ত গ্রহণ করিয়া স্থানীয় পৌরসভা হইতে বাড়ী তৈরীর নক্সা অনুমোদন করাইয়া এবং বহুতল বিশিষ্ট বিল্ডিং তৈরী করিয়াছেন। এমতাবস্থায় অত্র বায়নাকৃত সম্পত্তির ক্রেতা তপশীল বর্ণিত সম্পত্তির যাবতীয় কাগজপত্রাদি দেখিয়া এবং অনুমোদিত নক্সা দেখিয়া সন্তুষ্ট হইয়া সম্মক অবগত হইয়া নির্মিয়মান বিল্ডিং-এর তলে/..... ফ্লোরে দিকে '.....' নং ফ্ল্যাট ছাদের উপরি তলের স্বত্বাধিকার ব্যতিরেকে মেঝে হইতে ছাদের বীমের নীচ অবধি উচ্চতা বিশিষ্ট কমর দেওয়াল সম্বলিত বর্গফুট কভারড এরিয়া তৎসহ ২৫ শতাংশ সুপার বিল্ড সহ বর্গফুট ফ্ল্যাটটি মোট০০ (মঃ) টাকা মূল্যে খরিদ করিবার প্রস্তাব দিলে অত্র আমরা বায়নানামা দাতাগণ তাহাতে সম্মত হইয়া বায়নানামা ক্রেতার অনুরোধ সাপেক্ষে অদ্যকার বায়নানামা সম্পাদনের তারিখে অগ্রীম বায়না বাবদ০০ (.....) টাকা নগদ/চেক/ড্রাফট আমাদের ফার্মের বরাবর গ্রহন করতঃ এতদ্বারা স্বীকার ও অঙ্গীকার করিতেছি যে অদ্য সম্পাদনের তারিখ হইতে আগামী মধ্যে উক্ত ফ্ল্যাট নির্মান কার্য সম্পন্ন করিয়া চূড়ান্ত মাপের পর বক্রী অর্থ আমাদের বরাবর এককালীন প্রদান করিলে আপনার/আপনাদের বরাবর নিম্ন তপশীল বর্ণিত ফ্ল্যাটটি আপনাদের খরচে বিক্রয় কোবালা দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রী করিয়া দিতে বাধ্য থাকিলাম। যদি উক্ত সময়ের মধ্যে মূল্যের বক্রী অর্থ আপনি আমাদের বরাবর আদায় দিতে রাজী থাকা স্বত্ত্বেও আমরা তাহা আপনার নিকট হইতে গ্রহন করিতে এবং আপনার বরাবর বিক্রয় কোবালা দলিল রেজিস্ট্রী করিয়া দিতে বিলম্ব করি বা অসম্মত হই তাহা হইলে আপনি আমাদের বিরুদ্ধে যাবতীয় আইনানুগ ব্যবস্থ গ্রহনে উক্ত ফ্ল্যাটটি আপনার বরাবর রেজিস্ট্রী করিয়া লইতে পারিবেন। ইহাতে আমরা বায়নানামা দাতা বা আমাদের ওয়ারীশ উত্তরাধিকারী স্থলাভিষিক্তগণের কোনরূপ ওজর আপত্তি গ্রাহ্য হইবে না বা ওজর আপত্তি করিলেও তাহা সর্ব আদালতে সর্বত ভাবে বাতিল, অগ্রাহ্য, নামঞ্জুর হইবে। অপর পক্ষে আপনি উক্ত তারিখ/সময়ের মধ্যে মূল্যের বক্রী অর্থ আমাদের বরাবর প্রদান করিয়া রেজিস্ট্রী না করিলে অত্র বায়নানামা একতরফা ভাবে রদ রহিত / বাতিল হইবে এবং বায়না বাবদ প্রদেয় অর্থ অফেরৎ যোগ্য বলিয়া গণ্য হইবে। বায়নাকৃত ফ্ল্যাটটির নির্মান কার্য সম্পন্ন হইয়া গেলে চূড়ান্ত মাপ করিবার পর যদি বর্তমান মাপ হইতে (বর্গফুট) বৃদ্ধি বা হ্রাস পাই তবে উক্ত মূল্য মোতাবেক দামের হ্রাস বৃদ্ধি অত্র বায়নানামা ক্রেতা/গ্রহীতা মানিয়া লইবেন। উল্লেখ থাকে যে নিম্নে তপশীল বর্ণিত বায়নাকৃত ফ্ল্যাটটি বায়না শর্ত পূরন করিবার পর আপনি খরিদ সূত্রে মালিকানা স্বত্ব প্রাপ্ত হইবেন এবং বহুতল আবাসনের নিয়ম মোতাবেক উক্ত ফ্ল্যাটের বহির ভাগে এবং মূল কাঠামোর কোনরূপ পরিবর্তন, পরিবর্ধন ও নির্মান কার্যাদি আপনি বায়নানামা গ্রহীতা করিতে পারিবেন না বা বায়নাকৃত ঘরের দেওয়ালে বা ছাদের ক্ষতি হয় বা আবাসন ফ্ল্যাট বাড়ীর শান্তি শৃঙ্খলা বিঘনিত হয় বা পরিবেশ অপরিচ্ছন্ন নোংড়া আবর্জনা থাকে এইরূপ কোন কার্যাদি, ব্যবসা বা শিল্পকার্যাদি নিম্ন তপশীল বর্ণিত ফ্ল্যাটে আপনি বা আপনাদের উত্তরাধিকারগণ করিতে পারিবেন না। আবাসন ফ্ল্যাট বাড়ী নিয়ম শৃঙ্খলা ওয়ারীশ

উত্তরাধিকারীগণ ক্রমে আপনি মানিয়া চলিতে বাধ্য থাকিবেন। নিম্ন তপশীল বর্ণিত ফ্ল্যাট আপনার নিজ নামে রেজিস্ট্রী হইবার পরে ফ্ল্যাটের অভ্যন্তরে আপনি নিজ অর্থ ব্যায়ে ইলেকট্রিক কানেকশান গ্রহন করিবেন। উল্লেখ থাকে যে আমরা বায়নানামা দাতা প্রাকৃতিক দুর্যোগের কারনে বা অপরিহার্য অপরাপর কোন কারন বশতঃ উক্ত বিল্ডিং-এর কার্য সম্পন্ন করিতে না পারি তাহা হইলে আপনার প্রদান করা বায়না বাবদ অর্থ ব্যাঙ্ক নির্ধারিত সুদ সহ ফেরৎ দিতে বাধ্য রহিলাম। অপর পক্ষে যদি ঐ রূপ কোন কারনে বিল্ডিং তৈয়ারীর কার্য সম্পন্ন করিতে বিলম্ব হয় তাহা হইলে উক্ত বিলম্বের কারনে অতিরিক্ত সময় আপনি আমাদের প্রদান করিবেন। আরো উল্লেখ থাকে যে ভবিষ্যতে বায়নাকৃত ফ্ল্যাটটি খরিদ করিবার পরে আপনি উক্ত আবাসনের আবাসন কমিটি গঠন করিবার জন্য অন্যান্য আবাসিকগণের সাথে সক্রিয় অংশ গ্রহন করিবেন এবং আবাসনের কমন স্বত্ত্ব অধিকার বাবদ যাবতীয় খরচের মূল্য অন্যান্য ফ্ল্যাট মালিকের সহিত আনুপাতিক হারে প্রদান করিতে বাধ্য থাকিবেন এবং আবাসনের সর্ব প্রকার আইন শৃঙ্খলা নিয়ম যথাযথ পালন করিবেন। আপনি বায়নানামা গ্রহীতা বায়না কৃত ফ্ল্যাটটি রেজিস্ট্রী করিয়া লইবার সময় আইন অনুযায়ী প্রদত্ত জি.এস.টি. বা অন্যান্য সরকার নির্ধারিত ট্যাক্সাদি প্রদান করিতে বাধ্য থাকিবেন।

এতদার্থে সুস্থ শরীরে, সরল মনে, অন্যের বিনা অনুরোধে অত্র বায়না নামা পড়িয়া মন্থ সম্যকরূপে অবগত হইয়া নিম্ন লিখিত সাক্ষীগণ সম্মুখে সহি সম্পাদন করিয়া দিলাম।

ইতি বাংলা ১৪২৬ সনের, ইংরাজী- ২০১৯।

-ঃ সম্পত্তির তপশীল পরিচয় ঃ-

জেলা- নদীয়া, থানা- কোতয়ালী, গ্র্যাডিশানাল ডিষ্ট্রিক্ট সাব রেজেষ্ট্রী অফিস কৃষ্ণনগর, ৯২ নং কৃষ্ণনগর মৌজার বর্তমান মালেক পঃ বঃ সরকার পক্ষে নদীয়ার কালেকটর বাহাদুর সেরেস্টায় লিখিত আর.এস. ২২৯৮ নং, এল.আর. ৪৭১৮৪ নং খতিয়ানে আর.এস. ২৩৫৬৭ নং, এল.আর. ১৩৯৫ দাগে ২৮.০০ শতক এবং আর.এস. ২৩৫৬৬ নং, এল.আর. ১৩৯৪ দাগে ০৬.০০ শতক; মোট ৩৪.০০ শতক তদুপরিস্থিত (বেসমেন্ট+জি+৫) আবাসন বাড়ীর তলে /..... ফ্লোরে দিকে '.....' নং ফ্ল্যাট ছাদের উপরিস্বত্ত্ব অধিকার ব্যতিরেকে মেঝে হইতে ছাদের বীমের নিচ অবধি উচ্চতা বিশিষ্ট কমন দেওয়াল সম্বলিত বর্গফুট কভারড এরিয়া তৎসহ ২৫ শতাংশ সুপার বিল্ড সহ বর্গফুট ফ্ল্যাট মায় যাতায়াতের কমন প্যাসেজ, কমন করিডর, কমন সিঁড়ি, দক্ষিণ দিকের একখানি কমন লিফট সর্বোচ্চ তলের ছাদ ব্যবহারের কমন স্বত্ত্ব (উক্ত ছাদে কোন প্রকার নির্মান কার্য ও গাছের টব রাখার স্বত্ত্বাধিকার ব্যতিত) একতলে দিচক্রী যান রাখিবার কমন স্বত্ত্ব, একতলে কমন অংশে নিজস্ব ইলেকট্রিক মিটার বসাইবার শর্ত সুবিধা, জল নিষ্কাশনে কমন সুবিধা, কমন জলতোলার মটর, কমন পাইপলাইন, কমন জল সরবরাহ ও কমন জল ট্যাঙ্ক মায় নিচ তলে আবাসনের কমন সেপটিক ট্যাঙ্ক-এর সুবিধা সহ তলস্থ জমির আনুপাতিক স্বত্ত্ব সহ যাবতীয় ইজমেন্ট স্বত্ত্বাদি সহ বায়নাকৃত মাত্র। অত্র সম্পত্তির হারাহারি খাজনা যাহা সরকার

বাহাদুর ও স্থানীয় পৌরসভা কর্তৃক ধার্য্য হইবে, তাহা আপনি আদায় দিবেন। অত্র সম্পত্তি কৃষ্ণনগর পৌরসভার ১৭ নং ওয়ার্ডের এম. এম. ঘোষ স্ট্রীটে অবস্থিত ৩৯ নং হোল্ডিং ভুক্ত সম্পত্তি হইতেছে।

মৌজা - ৯২ কৃষ্ণনগর

খতিয়ান নং - আর.এস. ২২৯৮, এল.আর. ৪৭১৮৪

দাগ নং

আর.এস. ২২৫৬৭

এল.আর. ১৩৯৫

আর.এস. ২২৫৬৬

এল.আর. ১৩৯৪

পরিমান

৩৪.০০ শতক জমির উপরিস্থিত

(বেসমেন্ট+জি+৫) আবাসন বাড়ী

..... তলে/..... ফ্লোরে '...' নামাঙ্কিত

..... বর্গফুট কভারড এরিয়া তৎসহ

২৫ শতাংশ সুপার বিল্ড সহ

বর্গফুট ফ্ল্যাটমায় তদুপরিস্থিত যাবতীয়

কমন ও ইজমেন্ট স্বত্বাদি ও তলস্থ জমির

আনুপাতিক মালিকানা স্বত্ব সহ

বায়নাকৃত মাত্র।

- ঃ আবাসন বাড়ীর চৌহদ্দি ঃ-

উত্তরে - এম. এম. ঘোষ স্ট্রীট। দক্ষিণে - রূপ কুমার বিশ্বাস দীগরের সম্পত্তি। পূর্বে - বিধান ঘোষ দীগরের সম্পত্তি। পশ্চিমে - বুলগানিন বিশ্বাস দীগরের সম্পত্তি।

অত্র বায়নাকৃত কোবালা দলিল খানি পাঠ করিয়া

কোবালা দাতাগণ ও গ্রহীতাকে শুনাইলাম ও বুঝাইলাম এবং

উহাদের নির্দেশানুসারে আমা কর্তৃক ড্রাফট করা হইল।

মুসাবিদা প্রস্তুত কারক ও পাঠক ঃ-

ইসাদী ঃ-

১।

এ্যাডভোকেট

২।

এনরোলমেন্ট নং - F1072/913/06

টাইপ কারক

শান্তনু বঙ্গ, কৃষ্ণনগর, নদীয়া।