

9836/16

I 03090/16



পশ্চিমবঙ্গ পশ্চিম বঙ্গাল WEST BENGAL

C 873 100

C 873100

Certified that the document is admitted to registration. The signature sheet/s and the endorsement sheets attached with this document are the part of this document

Additional District Sub-Registrar,
Garia South 24 Parganas

15 SEP 2016

বহুতল বাড়ী নির্মানের চুক্তিপত্র

স্বাক্ষরিত

জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা,
থানা - সোনারপুর, মৌজা - গড়াগাছা,
চুক্তিকৃত সম্পত্তির পরিমান - কমবেশী ২ কাঠা জমি।

প্রথম পক্ষ :: জমির মালিক :-

শ্রী সুনীল নন্দর, পিতা - স্বর্গীয় সতীশ নন্দর, জাতি - ভারতীয় (হিন্দু), পেশা - চাষাবাদ, সাং - গড়াগাছা, পোস্ট অফিস - গড়িয়া, থানা - সোনারপুর, কলকাতা - ৭০০০৮৪।
(যাহাকে বুবাইতে অত্র চুক্তিপত্রে অতঃপর "জমির মালিক" শব্দটি ব্যবহার করা হইয়াছে এবং বিষয় বা পূর্বাঙ্গের কথার বিরুদ্ধভাবে কিছু উল্লেখ না থাকিলে উক্ত শব্দ দ্বারা তাহার ওয়ারিশান, উত্তরাধিকারী, নির্বাহক, পরিপালক, আইনসঙ্গত প্রতিনিধি বা অ্যাসাইনি প্রভৃতিকে বুঝাইবে)।

পরপৃষ্ঠা . . . ২

For SURAKHA CONSTRUCTION

Santhi Saha

Partner

Samir Saha

Partner

নং 390 তার 12/09/16 মূল 5000/-
খরিকার Surakha Construction
সং Balia, Garia, Kot-84



শঙ্কর কুমার সরকার
উপায়ুক্ত ডেপুটি
সেবারপুর এম. ডি. এন. অফিস
৯৫ ৩য় পল্লীঘাট



Additional District Sub-Registrar,
Garia South 24 Parganas

15 SEP 2016

মল্লিকা বসু
সম্প্রদায়িক, গারিয়া,
কোল-৬৪
নিম্ন
নিম্ন: সুশীল বসু

For SURAKHA CONSTRUCTION
Sumanth Saha Partner
Samer Saha Partner

সুনীল নন্দা

দ্বিতীয়পক্ষ : : ডেভেলপার : -

সুরক্ষা কনস্ট্রাকশন, একটি যৌথ মালিকানা কারবার বাহার অফিস সুরক্ষা এপার্টমেন্ট, বালিয়া মেইন রোড, মধ্য বালিয়া, ধানা - সোনারপুর, কোলকাতা - ৭০০০৮৪ ইহার হইয়া প্রতিনিধিত্ব করবেন ইহার পার্টনার, (১) শ্রী সুরথ সরদার, পিতা - শ্রী মহিম সরদার, (২) শ্রী সমীর সরদার, পিতা - শ্রী সুরথ সরদার, উভয়ের জাতি - হিন্দু, উভয়ের পেশা - ব্যবসা, উভয়ের সাং - রেখানীড়, ৩৭, নন্দর চন্দ্র নন্দর রোড, পোস্ট অফিস - গড়িয়া, ধানা - সোনারপুর, কলকাতা - ৭০০০৮৪ (যাহাকে বুঝাইতে অত্র চুক্তিপত্রে অতঃপর "ডেভেলপার" শব্দটি ব্যবহার করা হইয়াছে এবং বিষয় বা পূর্বাঙ্গের কথার বিরুদ্ধভাবে কিছু উল্লেখ না থাকিলে উক্ত শব্দ দ্বারা তাহার নির্বাহক, পরিপালক, আইনসম্মত প্রতিনিধি বা অ্যাসাইনি প্রভৃতিকে বুঝাইবে)।

কস্য নিম্ন তপশীল বর্ণিত রায়তি দখলি স্বত্ব বিশিষ্ট কমবেশী ২ কাঠা জমিতে সম্পূর্ণ নির্দায় ও নির্দোষ অবস্থায় বহুতল বাড়ী নির্মান করিবার জন্য শুভ ডেভেলপমেন্ট চুক্তিপত্র মিদং কার্যক্ষেপে :-

জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগণা, ধানা - সোনারপুর, জেলা কালেকটোরের অধীন ৫৬ নং তৌজির মহাল, জে. এল. নং - ৪৫, গড়াগাছা মৌজাহিত আর. এস. ৩৯ নং খতিয়ান ভুক্ত আর. এস. ২৪৬ নং দাগে এল. আর. ১৬৬ নং খতিয়ানভুক্ত এল. আর. ২৭০ নং দাগে ৩৪ কাঠা ২ ছটাক শালি জমি বিগত ইংরাজীর ৩০/১০/২০০২ তারিখে সোনারপুর এ্যাডিশনাল ডিষ্ট্রিক্ট সাব রেজিষ্ট্রী অফিসে রেজিষ্ট্রীকৃত ২০০২ সালের ১ নং বহির ১৩৫ নং ডলুমে ২৯ হইতে ৩৯ পৃষ্ঠায় লিখিত ৭৯৬০ নং দানপত্র দলিল মূলে সুনীল নন্দর মহাশয় ও হারান নন্দর মহাশয় রমানাথ দে সরকার চ্যারিটেবল ট্রাস্টের নিকট হইতে প্রাপ্ত হইয়া উভয়ে নির্বিবাদে ভোগ ও দখল করিতে থাকেন।

অতঃপর উপরোক্ত সম্পত্তি যৌথভাবে ভোগ দখলের অসুবিধা বিবেচনা করিয়া তাহাদের উপরোক্ত ৩৪ কাঠা ২ ছটাক জমি জরিপ করতঃ সমানংশে বিভক্ত করিয়া বিগত ইংরাজীর ২০০৮ সালে সোনারপুর এ্যাডিশনাল ডিষ্ট্রিক্ট সাব রেজিষ্ট্রী কার্যালয়ে রেজিষ্ট্রীকৃত ১ নং বহির ৪৪ নং সি. ডি. ডলুমে ২০২৮ হইতে ২০৪২ নং পৃষ্ঠায় রেকর্ডিকৃত ২০০৮ সালের ১১৮৫৮ নং আপোষ বন্টননামা মূলে তাহাদের উপরোক্ত সম্পত্তি বিভাগ বন্টন করিয়া লয়েন এবং সুনীল নন্দর মহাশয় উক্ত সম্পত্তির পূর্বদিক হইতে একক ১৭ কাঠা ১ ছটাক জমি প্রাপ্ত হইয়েন এবং হারান নন্দর মহাশয় পশ্চিমদিক হইতে একক ১৭ কাঠা ১ ছটাক জমি প্রাপ্ত হইয়েন এবং উভয়ে নিজ নিজ অংশ ভোগ ও দখল করিতে থাকেন।

অতঃপর বিগত ইংরাজীর ২৭.০৫.২০১৬ তারিখে দক্ষিণ ২৪ পরগণা জেলার গড়িয়া এ্যা. ডি. সাব রেজিষ্ট্রী কার্যালয় রেজিষ্ট্রীকৃত ১ নং বহির ১৬২৯-২০১৬ নং ডলুমে ৩৬৬৬৫ হইতে ৩৬৬৮৪ নং পৃষ্ঠায় রেকর্ডিকৃত ২০১৬ সালের ১৬২৯০১৭১১ নং বহুতল বাড়ী নির্মানের চুক্তিপত্র বলে অত্র ডেভেলপারের সহিত উপরোক্ত ১৭ কাঠা ১ ছটাক জমির মধ্যে কমবেশী ৭ কাঠা জমিতে বহুতল বাড়ী নির্মানের জন্য চুক্তিবদ্ধ হন এবং উক্ত রেজিষ্ট্রী অফিসে রেজিষ্ট্রীকৃত ১ নং বহির ১৬২৯-২০১৬ নং ডলুমে ৩৬৬৮৫ হইতে ৩৬৬৯৮ নং পৃষ্ঠায় রেকর্ডিকৃত ২০১৬ সালের ১৬২৯০১৭১২ নং আমমোন্ডারনামা বলে অত্র ডেভেলপারকে উক্ত জমিতে বহুতল বাড়ী নির্মান ও ডেভেলপারের এলোকেশন বিক্রয়ের ক্ষমতা প্রদান করেন।

বর্তমান পরিস্থিতিতে নগদ টাকার আবশ্যিক হেতু এবং ভাল বাসস্থানের প্রয়োজনে সুনীল নন্দর মহাশয় তাহার অবশিষ্ট জমির মধ্যে উপরোক্ত ৭ কাঠা জমি সংলগ্ন নিম্ন তপশীলে উল্লেখিত ২ কাঠা জমিতে বহুতল বাড়ী নির্মানের জন্য ডেভেলপারের নিকট প্রস্তাব করিলে অত্র দ্বিতীয়পক্ষ/ ডেভেলপার

For SURAKHA CONSTRUCTION
Sunith Saha Partner
Samir Saha Partner

পরপৃষ্ঠা . . . ৩



✓

Additional District Sub-Registrar,
South 24 Parganas

12 SEP 2016

For SURAKHA CONSTRUCTION

Sumit Sarkar

Partner

Samir Sanbon

Partner

উক্ত প্রস্তাব গ্রহন করেন এবং উভয় পক্ষ নিম্ন লিখিত শর্ত সমূহে ঐক্যমতের ভিত্তিতে এবং সম্মতিতে অত্র ডেভেলপমেন্ট চুক্তিপত্র সম্পাদন করিলেন।

আর্টিকেল - ১
(সংজ্ঞা)

- ১.১ মালিক এবং ডেভেলপার বলিতে উভয়পক্ষের নমিনি বা ট্রান্সফারিদিগকে বুঝাবে ও গণ্য করা হইবে।
- ১.২ প্রেমিসেস বা জমি বলিতে বুঝাবে জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগনা, থানা - সোনারপুর, জেলা কালেক্টারের অধীন ৫৬ নং তৌজির মহাল, জে. এল. নং - ৪৫, গড়াগাছা মৌজাস্থিত আর. এস. ৩৯ নং খতিয়ান ভুক্ত আর. এস. ২৪৬ নং দাগে এল. আর. ১৬৬ নং খতিয়ানভুক্ত এল. আর. ২৭০ নং দাগে রাজপুর-সোনারপুর পৌরসভার ১ নং ওয়ার্ডে অবস্থিত ১৭ কাঠা ১ ছটাক জমির মধ্যে নিম্ন তপশীলে বর্ণিত কমবেশী ২ কাঠা জমিজমা।
- ১.৩ মালিক বলিতে বুঝাবে অত্র চুক্তিপত্রের প্রথম পক্ষ ও তাহার উত্তরাধিকরীগণ, আইন সম্মত প্রতিনিধি, স্থলাভিষিক্ত ব্যক্তিগণ ইত্যাদি।
- ১.৪ ডেভেলপার বলিতে বুঝাবে অত্র চুক্তিপত্রের দ্বিতীয় পক্ষ ও তাহার উত্তরাধিকরীগণ, আইন সম্মত প্রতিনিধি, স্থলাভিষিক্ত ব্যক্তিগণ ইত্যাদি।
- ১.৫ প্রস্তাবিত বাড়ী বলিতে বুঝাবে উক্ত জমির উপর পৌরসভা অনুমোদিত বাণিজ্যিক বা বসবাসযোগ্য বাড়ী, গ্যারেজ, দোকান ঘর ইত্যাদি।
- ১.৬ সাধারণের ব্যবহার্য বলিতে বুঝায় সিড়ির পথ, সিড়ি, গাড়ী যাওয়ার রাস্তা, পাম্প, পাম্প রুম, লিফট (যদি থাকে) ইলেকট্রিক রুম, সেপটিক ট্যাঙ্ক, ওভারহেড ট্যাঙ্ক, আনাডার গ্রাউন্ড রিসারভার, ছাদ, প্রাচীর, মূল গেট ইত্যাদি এবং বাড়ীটি ব্যবহার করার জন্য বসবাসকারীদের অন্যান্য সুবিধা।
- ১.৭ বিক্রয় যোগ্য স্পেস বা স্থান বলিতে বোঝায় প্রস্তাবিত বাড়ীটির স্বতন্ত্র ভাবে ব্যবহার যোগ্য সকল অংশ।
- ১.৮ প্রথমপক্ষের বা জমির মালিকের এলোকেশন বলিতে বুঝাবে উক্ত প্রস্তাবিত বহুতল বাড়ীটির ৮ ছটাক জমির উপর ৪০% নির্মিত (বিদ্যুৎ আপ এরিয়া) অংশ।
- ১.৯ ডেভেলপার অংশ বলিতে বোঝায় জমির অবিভক্ত আনুপাতিক অংশ ও সকল সুযোগ সুবিধা সহ জমির মালিকের এলোকেশন ব্যতীত প্রস্তাবিত বাড়ীটির অবশিষ্ট সম্পূর্ণ অংশ।
- ১.১০ স্থাপত্যিকার বলিতে বোঝায় ডেভেলপার কর্তৃক কোন যোগ্য ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান যে বা যিনি প্রস্তাবিত বাড়ীটির নক্সা তৈরী করিবেন ও নির্মাণ কার্য তদারকি করিবেন।

For SURAKHA CONSTRUCTION
Smith Sarkar Partner
Samir Sarkar Partner



৯

Additional District Sub-Registrar,
Garia South 24 Parganas

15 SEP 2018

For SURAKHA CONSTRUCTION

Sumit Sarkar

Partner

Samir Sarkar

Partner

- ১.১১ বিল্ডিং প্লান বলিতে বোঝায় রাজপুর-সোনারপুর পৌরসভা কর্তৃক অনুমোদিত উক্ত জমির উপর প্রস্তাবিত বাড়ী নির্মাণের জন্য বিল্ডিং প্লান এবং রিভিশন প্লান ও কমপ্লিশন প্লান।
- ১.১২ আঞ্চলিক অর্থে হস্তান্তর বলিতে বুঝায় বহুতল বাড়ীর অংশ বিশেষ বা সম্পূর্ণ দখল, দান, হস্তান্তর যাহা ১৯৬১ সালের আয়কর আইন সাপেক্ষ।
- ১.১৩ ট্রান্সফারি বলিতে বুঝায় সেই ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান যাহাকে উক্ত প্রস্তাবিত বাড়ীটি বা বাড়ীটির যে কোন অংশ হস্তান্তর করা হইবে।
- ১.১৪ অত্র লিখিত শব্দের একবচন ও বহুবচনের উভয়ের পরিপূরক বুঝাইবে।
- ১.১৫ অত্র লিখিত শব্দের অর্থ যে কোন লিঙ্গের পরিপূরক বুঝাইবে।

আর্টিকেল - ২
(টাইটেল ও নিরাপত্তা)

- ২.১ জমির মালিক এতদ্বারা ঘোষণা করিতেছেন যে উক্ত জমির উত্তম মালিকানা স্বত্ব তাহার বিদ্যমান আছে এবং এই চুক্তিপত্র সম্পাদন করিবার হক্ অধিকার তাহার আছে এবং তৃতীয় কোন ব্যক্তির দাবী দাওয়ার বিরুদ্ধে ডেভলপারের পক্ষে প্রথমপক্ষ নিশ্চয়তা দিতে সক্ষম।
- ২.২ জমির মালিক উক্ত জমিজমার হক্ ভোগদখলকার। উক্ত জমি কোন বিক্রয়, চুক্তি, জামানত, লিজ, বন্ধক ইত্যাদি দায়ে আবদ্ধ নহে। মালিকগণ ঘোষণা করিতেছেন যে উক্ত জমিজমা কাহারো কাছে কোন দায়বদ্ধতা নাই এবং উক্ত জমিতে কোন মামলা মকদ্দমা নাই।
- ২.৩ উক্ত জমি জমার মালিক এতদ্বারা ঘোষণা করিতেছেন যে উক্ত ডেভলপার উক্ত জমিতে বাড়ী নির্মাণ করিতে পারবেন এবং মালিকের কোনরূপ হস্তক্ষেপ ব্যতীত উক্ত বাড়ীটির ডেভলপারের এলোকেশনের ফ্লট, দোকানঘর ও গ্যারেজ যে কোন ব্যক্তির নিকট বিক্রয় বা হস্তান্তর করিতে পারিবেন। উক্ত মালিক আরো ঘোষণা করিতেছেন যে তাহার কোনরূপ হস্তক্ষেপ হেতু ডেভলপারের কোন ক্ষতি হইলে উক্ত ক্ষতির জন্য তিনি দায়ভার বহন করিতে বাধ্য থাকিবেন।
- ২.৪ জমির মালিক উক্ত জমিজমা লইয়া ইতিপূর্বে কাহারো সহিত কোন বিক্রয়, চুক্তি, লিজ বা কোনরূপ হস্তান্তর করেন নাই বা কোন জামানতের দায়ে আবদ্ধ হন নাই বা জমির স্বত্বের কোন ত্রুটি নাই বা স্থানীয় প্রশাসন বা সরকার কর্তৃক কোন প্রতিবন্ধকতা নাই।
- ২.৫ উক্ত ডেভলপার ঘোষণা করিতেছেন যে পৌরসভার অনুমোদিত নকসা অনুসারে বাড়ী নির্মাণ না করিলে এবং কোনরূপ আইন লঙ্ঘন করিলে তাহার জন্য ডেভলপার দায়বদ্ধ থাকিবেন।
- ২.৬ উক্ত ডেভলপার একজন স্বতন্ত্র কন্ট্রাকটর হিসাবে উক্ত বিল্ডিং নির্মাণ করিবেন এবং তাহার কাজের জন্য তৃতীয় ব্যক্তির নিকট দায়ভার তিনি নিজে বহন করিবেন।

For SURAKHA CONSTRUCTION


Partner



Partner

পরপৃষ্ঠা . . . ৫



a

Additional District Sub-Registrar,
District South 24 Parganas

5 SEP 2016

For SURAKHA CONSTRUCTION

Smith Sarkar

Partner

Samir Sarkar

Partner

বিস্তারিত

আর্টিকেল - ৩
(কনসিডারেশন / বিবেচনা মূল্য)

- ৩.১ উক্ত ডেভলপার উক্ত জমির জন্য উক্ত জমিতে ৮ হটাক জমিতে মালিককে উক্ত প্রস্তাবিত বাড়ীটির মোট অনুমোদিত এরিয়ার ৪০% বিল্ড আপ এরিয়া জমির মালিকের এলোকেশন বাবদ প্রদান করিতে বাধ্য রহিলেন এবং ডেভলপার জমির মালিককে সর্বমোট ৫৪,০০০ (চুয়াম হাজার) টাকা প্রদান করিলেন। উক্ত ৫৪,০০০ (চুয়াম হাজার) টাকা জমির মালিকের এলোকেশন হইতে ২,৮০০ (দুই হাজার আটশো) টাকা প্রতি বর্গফুট বিল্ড আপ এরিয়া হিসাবে এ্যাডজাস্ট হইবে।
- ৩.২ উক্ত বিবেচনা মূল্য (কনসিডারেশন ভ্যালু) ও বাড়ী তৈরীর খরচ ও অন্যান্য ব্যয়ের জন্য ডেভলপার প্রস্তাবিত বাড়ীটির ডেভলপারের এলোকেশনের একক ভাবে মালিকানা প্রাপ্ত হইবেন। উক্ত ডেভলপারের এলোকেশন বিক্রয়, বন্ধক, ইজারা দেওয়ার বা ভোগদখল করিবার ক্ষমতা ডেভলপারের চূড়ান্ত ক্ষমতা থাকিবে।

আর্টিকেল - ৪
(জমির মালিকের এ্যােলোকেশন)

- ৪.১ উক্ত প্রস্তাবিত বাড়ীটির মোট অনুমোদিত এরিয়ার ৮ হটাক জমির উপর ৪০% বিল্ড আপ এরিয়া স্পাইরাল বেসিসে জমির মালিকের এলোকেশন হইবে। যাহা রাজপুর - সোনারপুর পৌরসভা হইতে বিল্ডিং প্লান অনুমোদনের পর উভয় পক্ষ আলোচনা পূর্বক নির্দিষ্ট করিয়া লইবেন। উক্ত ৪০% জমির মালিকের এলোকেশনের ৫০% মালিকের পছন্দ মতন দেওয়া হইবে এবং অবশিষ্ট ৫০% ডেভলপারের পছন্দ মতন দেওয়া হইবে।

আর্টিকেল - ৫
(ডেভলপারের এ্যােলোকেশন)

- ৫.১ ডেভলপার উক্ত প্রস্তাবিত বাড়ীটির জমির মালিকের এলোকেশন ব্যতীত সমগ্র বহুতল বাড়ীটির ফ্লট, দোকানঘর ও গ্যারেজ ও উক্ত জমির অবিভক্ত আনুপাতিক অংশের মালিকানা প্রাপ্ত হইবেন এবং ডেভলপার কর্তৃক প্রদেয় উপরোক্ত কনসিডারেশন মূল্য ফ্লট, দোকান, গ্যারেজ ইত্যাদি প্রাপ্ত হইবেন। অর্থাৎ উক্ত বিল্ডিং-এর জমির মালিকের এলোকেশন ব্যতীত অবশিষ্ট অংশ এবং জমির মালিককে প্রদেয় কনসিডারেশন মূল্যর এ্যাডজাস্টেড এরিয়া ডেভলপারস এলোকেশন বলে বিবেচিত হইবে। উক্ত এলোকেশনের ফ্লট, দোকানঘর ও গ্যারেজ ভাড়া প্রদান, ইজারা প্রদান, বন্ধক, বিক্রয়, দান, চুক্তিপত্র ইত্যাদি ডেভলপার করিতে পারিবেন।

আর্টিকেল - ৬
(মালিকের দায় ও দায়িত্ব)

- ৬.১ উক্ত জমিতে ডেভলপার কর্তৃক প্রাচীর দেওয়া, মালিকের নাম বরাবর সোনারপুর বি এল এল আর ও অফিসে এবং রাজপুর - সোনারপুর পৌরসভার অফিসে নাম পতন ও এসেসমেন্ট সার্টিফিকেট পৌরসভা হইতে নেওয়া এবং প্রস্তাবিত বাড়ীটির নকসা অনুমোদনের জন্য প্রয়োজনীয় কার্যে মালিকের কোন আপত্তি থাকিবে না এবং জমির মালিক তাহার পূর্ণ সহযোগীতা করিবেন।

For SURAKHA CONSTRUCTION
Suroth Saha

Partner

Samir Saha

Partner

পরপৃষ্ঠা . . . ৬



[Handwritten signature]

Additional District Sub-Registrar,
Garia South 24 Parganas

15 SEP 2016

For SURAKHA CONSTRUCTION
[Signature]
Partner

[Signature]
Partner

- ৬.২ অত্র প্রথম পক্ষ/ মালিক দ্বিতীয় পক্ষ/ ডেভলপারকে উক্ত জমির উপর বাড়ী নির্মাণের পূর্ণ অধিকার দান করিতেছেন এবং ডেভলপার উক্ত জমি খালি করিয়া দিতে বলিলে তাহার থেকে এক মাসের মধ্যে প্রথমপক্ষ উক্ত জমি সম্পূর্ণ খালি (ভ্যাকুইট) করিয়া দিবেন। উক্ত প্রস্তাবিত বিল্ডিংয়ের ডেভলপারে এলোকেশনের সম্পূর্ণ স্বত্বাধিকারী হইবেন ডেভলপার। উক্ত বাড়ীটিতে ডেভলপারের এলোকেশনে যতগুলি ফ্ল্যাট, দোকান, গ্যারেজ ইত্যাদি থাকিবে তাহা জমির সমানুপাতিক অংশসহ সকল সুযোগ সুবিধা সহ ভোগ-দখল, দান, বন্ধক, বিক্রয়, চুক্তি ইত্যাদি করিবার অধিকারী হইবেন ডেভলপার।
- ৬.৩ প্রস্তাবিত বাড়ীটি নির্মাণের জন্য জমির মালিক ডেভলপারের বাতুলকার কর্তৃক তৈরী নকসায়, অন্যান্য প্রয়োজনীয় নথিপত্রে স্বাক্ষর করিবেন এবং উহার সকল ব্যয়ভার ডেভলপার বহন করিবেন।
- ৬.৪ জমির মালিকগণ ডেভলপারের অনুকূলে আমমোক্তার নামা রেজিস্ট্রী করিয়া দিবেন যাহাতে ডেভলপার উক্ত জমিতে প্রস্তাবিত বাড়ীটি নির্মাণ করিতে পারেন এবং প্রস্তাবিত বাড়ীটিতে ডেভলপারের এলোকেশন বিক্রয়ের জন্য চুক্তিপত্র সহ, অগ্রীম গ্রহন ইত্যাদি করিতে সমর্থ হন। মালিকের মৃত্যু হইলে উক্ত কার্যাদি তাহার উত্তরাধিকারী বা স্থলাভিষিক্ত ব্যক্তিগণ করিতে বাধ্য থাকিবেন যাহাতে ডেভলপার প্রস্তাবিত বাড়ীটি নির্মাণ ও ডেভলপারের এলোকেশন বিক্রয় করিতে সমর্থ হন এবং মালিকের হয়ে সকল সরকারী অফিসে সকল প্রকার কার্য করিতে সক্ষম হবেন।
- ৬.৫ চুক্তি চলাকালিন মালিক উক্ত জমির উন্নয়নে বা উন্নয়ন বিষয়ক কাজে ডেভলপারকে বাধা সৃষ্টি করিতে পারিবেন না। যদি কোন বাধার সৃষ্টি করেন তাহা হইলে তাহার দায়ভার জমির মালিককে বহন করিতে হইবে।
- ৬.৬ উক্ত জমির মূল দলিল, দস্তাবেজ ও অন্যান্য নথিপত্র জমির মালিক ডেভলপারের নিকট হস্তান্তর করিতে বাধ্য রহিলেন এবং উক্ত প্রস্তাবিত বাড়ীটির ডেভলপারের এলোকেশনের সমগ্র অংশ বিক্রয় হয়ে যাওয়ার পর ডেভলপার জমির মালিককে উক্ত নথিপত্র ফেরত দিতে বাধ্য রহিলেন।
- ৬.৭ ডেভলপার বা তাহার মনোনীত ক্ষেত্রগণ ডেভলপারের এলোকেশনের জন্য কোন আর্থিক প্রতিষ্ঠান হইতে ঋণ গ্রহণ করিতে পারিবেন এবং মালিক/ প্রথমপক্ষ উহাতে সম্মতি দিবেন, কিন্তু তাহার কোন দায়ভার প্রথম পক্ষের উপর বর্তাইবে না।
- ৬.৮ উক্ত জমির মালিকগণ ভবিষ্যতে যে ওনার্স এসোসিয়েসন বা সোসাইটি গঠন হবে তাহার নিয়ম কানুন মানিয়া চলিতে বাধ্য থাকিবেন।
- ৬.৯ জমির মালিকগণ বাউন্ডরি ডিক্লারেশন দলিল ও প্রয়োজনে ডিড অফ এমালগামেশন দলিল সহ সম্পাদন ও রেজিস্ট্রী করিয়া দিতে বাধ্য থাকিবেন।

For SURAKHA CONSTRUCTION
Sumit Sarkar
Partner

পরপৃষ্ঠা . . . ৭



a

Additional District Sub-Registrar,
South 24 Parganas

18 SEP 2015

For SURAKHA CONSTRUCTION

Smith Sarkar
Partner

Samir Sarkar
Partner



4

Additional District Sub-Registrar,
Garla South 24 Parganas

15 SEP 2018

For SURAKHA CONSTRUCTION

Savitri Saha

Partner

Samir Saha

Partner

১৫/০৬/১৯

আর্টিকেল - ৮
(সীমাবদ্ধকরণ)

- ৮.১ ডেভলপার উক্ত প্রস্তাবিত বিল্ডিং বানানোর জন্য উন্নত মানের কাঁচামাল ব্যবহার করবেন।
- ৮.২ প্রস্তাবিত বাড়ীটি নির্মাণের ক্ষেত্রে নির্মাতা/ ডেভলপার স্থানীয় কতৃপক্ষের বা সরকারের সমস্ত বিধানবলী মানিয়া চলিবেন, ইহার অন্যথা হইলে ডেভলপার দায়ভার বহন করিবেন।
- ৮.৩ জমির মালিক উক্ত বাড়ী নির্মাণের ক্ষেত্রে কোন বাধাসৃষ্টি করিবেন না।
- ৮.৪ জমির মালিকগণ ডেভলপার ক্ষতিকারক কিছু করিবেন না।
- ৮.৫ জমির মালিকগণ উক্ত বিল্ডিং-এর কমন অংশে কোন দ্রব্যাদি রাখিবেন না।
- ৮.৬ জমির মালিক প্রস্তাবিত বাড়ীটির বাইরের দেওয়াল নিজের ইচ্ছামত সৌন্দর্য্যায়ন, রং বা পরিবর্তন করিতে পারিবেন না।
- ৮.৭ জমির মালিক উক্ত বাড়ীর কমন পার্টসের বিভাজন চাইতে পারিবেন না।
- ৮.৮ অত্র জমির মালিক প্রস্তাবিত বাড়ীটির পরবর্তী কালে পৌর আইনানুসারে সংবর্ধন করতে বাধা দিবেন না।
- ৮.৯ জমির মালিক প্রস্তাবিত কোন অংশে বেআইনি বা আপত্তিকর কোন দ্রব্য রাখিবেন না বা কোন বেআইনি ব্যবসা করিবেন না।
- ৮.১০ অত্র ডেভলপার উক্ত প্রস্তাবিত বাড়ীটিতে কোন আপত্তিকর দ্রব্যাদি রাখিবেন না বা বেআইনি কোন ব্যবসা করিতে কাউকে কোন অনুমতি দিবেন না যাহা বসবাসকারীদের প্রতি অন্যায় কার্য বলিয়া গন্য হয়।

আর্টিকেল - ৯
(বিবিধ)

- ৯.১ উভয় পক্ষের উত্তরাধীকারীগণ বা স্থলাভিষিক্ত ব্যক্তিগণ চুক্তিপত্রের শর্তাবলী মানিয়া চলিতে বাধা থাকিবেন।

For SURAKHA CONSTRUCTION



Partner



Partner

পরপৃষ্ঠা . . . ৯



Handwritten mark

Regional District Sub-Registrar,
South 24 Parganas

15 SEP 2018

For SURAKHA CONSTRUCTION
Santhi Deb
Partner

Samir Saha
Partner

- ৯.২ উক্ত বাড়ী নির্মান কালে বা শেষে ডেভলপারের অনুরোধে জমির মালিক বিক্রয় দলিল বা জমির সমানুপাতিক অংশসহ বাড়ীর কোন অংশ বা বাড়ীটির বিক্রয় দলিল বা হস্তান্তর বিষয়ক দলিলে সহি সম্পাদন করিবেন বা ডেভলপার জমির মালিকের আমমোজার হিসাবে উক্ত বাড়ীটি বা বাড়ীটির অংশ বিক্রয়ের জন্য নিবন্ধকরণ কার্য করিতে পারিবেন।
- ৯.৩ উভয়পক্ষ সম্মতিক্রমে প্রয়োজনবোধে অত্র চুক্তিপত্রের অনুপূরক চুক্তিপত্র করিতে পারিবেন।

আর্টিকেল - ১০
(প্রাকৃতিক বিপর্যয়)

- ১০.১ যদি কোন প্রাকৃতিক বিপর্যয় ঘটে তবে অত্র চুক্তিপত্রে উল্লেখিত শর্তাবলী বা বাধ্যবাধকতা লইয়া অত্র চুক্তিপত্রের কোন পক্ষের দায় ও দায়িত্ব থাকিবে না।
- ১০.২ প্রাকৃতিক বিপর্যয় বলিতে বুঝাইবে বন্যা, ভূমিকম্প, দাঙ্গা, যুদ্ধ, ঝড় বা অনুরূপ ঘটনা যাহা উভয় পক্ষের আয়ত্ব বহির্ভূত।

আর্টিকেল - ১১
(বিচারের পরিধি)

- ১১.১ উভয় পক্ষের যদি কোন বিবাদ বিতর্ক সৃষ্টি হয় তাহা উপযুক্ত কোর্টে বিচার হইবে।

আর্টিকেল - ১২
(মধ্যস্থতা)

- ১২.১ অত্র চুক্তিপত্র খেলাপ হেতু যদি উভয়পক্ষের মধ্যে কোন বিবাদ বিতর্ক দেখা দেয় তাহা হইলে উভয় পক্ষ যখন তাহা আলোচনার মাধ্যমে সমাধান করিতে ব্যর্থ হইবেন তখন মধ্যস্থতা এবং সালিশি আইন ১৯৯৬ মোতাবেক বিরোধ মিমাংসা করা যাইবে।

১ নং তপশীল
(সম্পত্তির বিবরণ)

জেলা - দক্ষিণ ২৪ পরগনা, থানা - সোনারপুর, এ্যাডিশনাল ডিষ্ট্রিক্ট সাব রেজিস্ট্রী অফিস - গড়িয়া, জেলা কালেকটোরের অধীন ৫৬ নং তৌজির মহাল, জে. এল. নং - ৪৫, গড়াগাছ মৌজাস্থিত আর. এস. ৩৯ নং খতিয়ান ভুক্ত আর. এস. ২৪৬ নং দাগে এল. আর. ১৬৬ নং খতিয়ানভুক্ত এল. আর. ২৭০ নং দাগে রাজপুর-সোনারপুর পৌরসভার গড়াগাছায় অবস্থিত কমবেশী ২ কাঠা জমিজমা অত্র চুক্তিপত্রের চুক্তিকৃত সম্পত্তি হইতেছে। উক্ত সম্পত্তির পূর্বের চুক্তিকৃত সম্পত্তির সংলগ্ন। উক্ত সম্পত্তিতে প্রবেশের পথ কমবেশী ১৬ ফুট প্রশস্ত।

For SURAKHA CONSTRUCTION
Shantib Deb
Partner

Sameer Sarker
Partner

পরপৃষ্ঠা . . . ১০



W

Additional District Sub-Registrar,
Garia South 24 Parganas

15 SEP 2016

For SURAKHA CONSTRUCTION
Sumit Sarkar
Partner

Samir Saha
Partner

সুরক্ষা
কনস্ট্রাকশন

২ নং তপশীল
(প্রস্তাবিত বাড়িটির স্পেসিফিকেশন)

Details of fixtures, fittings, standard materials etc. to be provided in the owners' allocation :-

1. Entire flooring of the flat will be Marble.
2. Toilet Wall - Tiles upto 5'ft. will be provided.
3. In the kitchen one cooking platform and Floor Marble, wall dado of glazed tiles upto 24" height over the platform and one Black Stone sink will be provided and one tap for sink purpose.
4. Doors : Doors shall be flush doors with commercial ply.
5. Windows : Alumunium window with grills will be provided including fixing of glass.
6. Interior walls will be finished with plaster of paris.
7. In the toilet, one western of Indian commode with cistern shall be provided. In addition to this one wash basin with 2 Tap connections shall be provided.
8. Concealed wiring with points as under -
 - a) Bed Room (4) : 2 Light Points, 1 Fan Point, 1 Plug Point (5 Amp.)
 - b) Toilet : 1 Light Point, 1 Plug Point (15 Amp.)
 - c) Kitchen : 1 Light Point, 2 Plug Points (5Amp. & 15 Amp.)
 - d) Drawing & Dining : 2 Light Points, 2 Fan Point, 2 Plug Points (5Amp. & 15 Amp.)
 - e) Balcony : 1 Light Point, 1 Plug Point (5 Amp.)
 - f) Calling Bell connection in each flat above/ beside the Door frame.
 - g) Special fittings as per Owner's choice will be provided at extra cost.

** Note : Extra fitting and works may be provided at extra cost to be paid by the owner.

For SURAKHA CONSTRUCTION:
Smith Sarkar Partner
Samir Sarkar Partner

পরপৃষ্ঠা ... ১১



✓

Additional District Sub-Registrar,
District South 24 Parganas

SEP 2016

For SURAKHA CONSTRUCTION

Sourabh Das
Partner

Samin Sankar
Partner

এতদর্থে, আমরা অত্র ডেভলপমেন্ট চুক্তিপত্রের প্রথম পক্ষ ও দ্বিতীয় পক্ষগণ সুস্থ শরীরে, সরল মনে, অন্যের বিনা অনুরোধে বা বিনা পরোচনায় অত্র চুক্তিপত্র আদ্যপ্রাপ্ত পাঠ করিয়া মর্ম সম্যক অবগত হইয়া নিম্ন ইসাদিগনের উপস্থিতিতে নিম্ন লিখিত তারিখে অত্র চুক্তিপত্রে সহি সম্পাদন করিলাম ও রেজিষ্ট্রী করা হইল। ইতি-

বাংলা তারিখ :- ২১ জুলাই ১৩৮৫, ১৩২৩।

ইংরাজী তারিখ :- ১৫ই অক্টোবর, ২০২৫।

ই সা দি :-

১) নন্দীনা নন্দ
স্বামীনাথ, মন্দির,
কোলা - ৬৪

২) Sanjit Kumar Sarker.
Garagacha, P.O. - Garia
Kol - ৪৫।

স্বামীন নন্দ

প্রথম পক্ষের স্বাক্ষর

মুসাবিদাকারক :-

Samar Das

সমর দাস,

এ্যাডভোকেট,

হাইকোর্ট, কলিকাতা।

এনরোলমেন্ট নং - WB91/05.

For SURAKHA CONSTRUCTION

Senthil Kumar Samir Sarker
Partner Partner.

দ্বিতীয় পক্ষের স্বাক্ষর

For SURAKHA CONSTRUCTION

Senthil Kumar Samir Sarker
Partner Partner.

পরপৃষ্ঠা . . . ১২



২

Additional District Sub-Registrar,
Garia South 24 Parganas

18 SEP 2018

For SURAKHA CONSTRUCTION

Santhi Sarkar
Partner

Samir Sarkar
Partner

টাকার জায়

সুখান নন্দ

আমি অত্র চুক্তিপত্রের প্রথমপক্ষ দ্বিতীয় পক্ষের নিকট হইতে উপরে উল্লেখিত ৫৪,০০০ (চুয়ান হাজার) টাকা বুকিয়া পাইলাম।

ই সা দি :-

১) মল্লিকা নন্দ
স ডাঙ্গা, সার্বিয়া
ফোন - ৮৪

২) Sanjit Kumar Sarder,
Baragachho, P.O. - Baria
KOL - 84.

সুখান নন্দ

প্রথম পক্ষের স্বাক্ষর

For SURAKHA CONSTRUCTION
Sanjit Saha Partner
Sanjit Saha Partner



Handwritten mark

Additional District Sub-Registrar,
Garia South 24 Parganas

15 SEP 2018

For SURAKHA CONSTRUCTION

Smith Saha
Partner

Samir Saha
Partner



Left Hand

Right Hand

	Thumb	1st Finger	Middle Finger	Ring Finger	Small Finger
Left Hand					
Right Hand					

NAME :

શ્રી સુનીલ નક્કર

SIGNATURE :

સુનીલ નક્કર



Left Hand

Right Hand

	Thumb	1st Finger	Middle Finger	Ring Finger	Small Finger
Left Hand					
Right Hand					

NAME :

શ્રી સુરજ સરદાર

SIGNATURE :

Sunil Saradar



Left Hand

Right Hand

	Thumb	1st Finger	Middle Finger	Ring Finger	Small Finger
Left Hand					
Right Hand					

NAME :

શ્રી સમીર સરદાર

SIGNATURE :

Samir Saradar

For SURAKHA CONSTRUCTION

 Partner

Partner



a

Additional District Sub-Registrar,
Garia South 24 Parganas

15 SEP 2016

For SURAKHA CONSTRUCTION
Sunithi Saha Partner
Samin Saha Partner

Major Information of the Deed



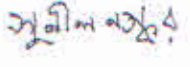
Deed No :	I-1629-03090/2016	Date of Registration	9/15/2016 11:23:10 AM
Query No / Year	1629-0001263782/2016	Office where deed is registered	
Query Date	12/09/2016 10:34:28 AM	A.D.S.R. GARIA, District: South 24-Parganas	
Applicant Name, Address & Other Details	Samar Das High Court,Thana : Sonarpur, District : South 24-Parganas, WEST BENGAL, Mobile No. : 9903423220, 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 : 54,000/-]		
Set Forth value	Market Value		
Rs. 10,00,000/-	Rs. 28,00,001/-		
Stampduty Paid(SD)	Registration Fee Paid		
Rs. 5,021/- (Article:48(g))	Rs. 604/- (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:- Sonarpur, Municipality: RAJPUR-SONARPUR, Mouza: Garagachha

Sch No	Plot Number	Khatian Number	Land Use		Area of Land	SetForth Value (In Rs.)	Market Value (In Rs.)	Other Details
			Proposed	ROR				
L1	LR-270	LR-166	Bastu	Shali	2 Katha	10,00,000/-	28,00,001/-	Width of Approach Road: 16 Ft.,
Grand Total :					3.3Dec	10,00,000 /-	28,00,001 /-	

Land Lord Details :

Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature			
1	Name	Photo	Fingerprint	Signature
	Mr Sunil Naskar Son of Late Satish Naskar Executed by: Self, Date of Execution: 15/09/2016 , Admitted by: Self, Date of Admission: 15/09/2016 ,Place : Office	 <small>15/09/2016</small>	 <small>L1 15/09/2016</small>	 <small>15/09/2016</small>
Garagachha, P.O:- Garia, P.S:- Sonarpur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN - 700084 Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Cultivation, Citizen of: India, Status :Individual				

Developer Details :



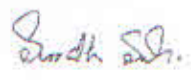



Sl No	Name,Address,Photo,Finger print and Signature
1	Surakha Construction Surakha Apartment, P.O:- Garia, P.S:- Sonarpur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN - 700084 Status :Organization

For SURAKHA CONSTRUCTION

 Partner
 Partner


Representative Details :

Name, Address, Photo, Finger print and Signature

1	Name	Photo	Finger Print	Signature
	Mr Surath Sardar Son of Mr Mohim Sardar Date of Execution - 15/09/2016, , Admitted by: Self, Date of Admission: Sep 15 2016, Place of Admission of Execution: Office	 Sep 15 2016 11:51AM	 LTI Sep 15 2016 11:51AM	 Sep 15 2016 11:51AM
Rekhaner, 37, Nafar Chandra Naskar Road, P.O:- Garia, P.S:- Sonarpur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN - 700084, Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Business, Citizen of: India, Status : Representative, Representative of : Surakha Construction (as Partner)				
2	Name	Photo	Finger Print	Signature
	Mr Samir Sardar Son of Mr Surath Sardar Date of Execution - 15/09/2016, , Admitted by: Self, Date of Admission: Sep 15 2016, Place of Admission of Execution: Office	 Sep 15 2016 11:50AM	 LTI Sep 15 2016 11:50AM	 Sep 15 2016 11:50AM
Rekha Neer, 37, Nafar Chandra Naskar Road, P.O:- Garia, P.S:- Sonarpur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN - 700084, Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Business, Citizen of: India, Status : Representative, Representative of : Surakha Construction (as partner)				

Identifier Details :

Name & address

Mr Palash Naskar Son of Mr Sunil Naskar Garagachha, P.O:- Garia, P.S:- Sonarpur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN - 700084, Sex: Male, By Caste: Hindu, Occupation: Student, Citizen of: India, , Identifier Of Mr Sunil Naskar, Mr Surath Sardar, Mr Samir Sardar	15/09/2016
	

For SURAKHA CONSTRUCTION
 Partner
 Partner

Endorsement For Deed Number : I - 162903090 / 2016

On 15-09-2016

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 11:17 hrs on 15-09-2016, at the Office of the A.D.S.R. GARIA by Mr Samir Sardar .,

Rate of Market Value (WB PUVI rules of 2001)

It is certified that the market value of this property which is the subject matter of the deed has been assessed at Rs 10,00,001/-

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

Execution is admitted on 15/09/2016 by Mr Sunil Naskar, Son of Late Satish Naskar, Garagachha, P.O: Garia, Thana: Sonarpur, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700084, by caste Hindu, by Profession Cultivation
Indetified by Mr Palash Naskar, Son of Mr Sunil Naskar, Garagachha, P.O: Garia, Thana: Sonarpur, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700084, By caste Hindu, By Profession Student

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

Execution is admitted on 15/09/2016 by Mr Surath Sardar Partner, Surakha Construction, Surakha Apartment, P.O:- Garia, P.S:- Sonarpur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN - 700084

Indetified by Mr Palash Naskar, Son of Mr Sunil Naskar, Garagachha, P.O: Garia, Thana: Sonarpur, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700084, By caste Hindu, By Profession Student

Execution is admitted on 15/09/2016 by Mr Samir Sardar partner, Surakha Construction, Surakha Apartment, P.O:- Garia, P.S:- Sonarpur, District:-South 24-Parganas, West Bengal, India, PIN - 700084

Indetified by Mr Palash Naskar, Son of Mr Sunil Naskar, Garagachha, P.O: Garia, Thana: Sonarpur, , South 24-Parganas, WEST BENGAL, India, PIN - 700084, By caste Hindu, By Profession Student

Payment of Fees

Certified that required Registration Fees payable for this document is Rs 604/- (B = Rs 583/- ,E = Rs 21/-) and Registration Fees paid by Cash Rs 604/-

Payment of Stamp Duty

Certified that required Stamp Duty payable for this document is Rs. 5,021/- and Stamp Duty paid by Draft Rs 21/-, by Stamp Rs 5,000/-

Description of Stamp

1. Stamp: Type: Impressed, Serial no 390, Amount: Rs.5,000/-, Date of Purchase: 12/09/2016, Vendor name: S K Sarkar

Description of Draft

1. Draft(8554) No: 104421000382, Date: 12/09/2016, Amount: Rs.21/-, Bank: STATE BANK OF INDIA (SBI), FARTABAD



Abhijit Bera
ADDITIONAL DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE A.D.S.R. GARIA
South 24-Parganas, West Bengal

For SURAKHA CONSTRUCTION

Partner

Partner

Certificate of Registration under section 60 and Rule 69.
Registered in Book - I
Volume number 1629-2016, Page from 66100 to 66117
being No 162903090 for the year 2016.



Digitally signed by ABHIJIT BERA
Date: 2016.09.16 14:35:02 +05:30
Reason: Digital Signing of Deed.

(Abhijit Bera) 9/16/2016 2:35:01 PM
ADDITIONAL DISTRICT SUB-REGISTRAR
OFFICE OF THE A.D.S.R. GARIA
West Bengal.

For SURAKHA CONSTRUCTION
Santhi Dahi
Partner
Sanjay Saha
Partner

(This document is digitally signed:)