

Shulam Kachurav Kunder

- ১.১০ এ্যাডভোকেট :- দ্বিতীয়পক্ষ/ ডেভেলপার তাহার নিজ পছন্দমত যে ব্যক্তিকে আইন সংক্রান্ত সমস্ত কাজ করিবার দায়িত্ব দিবেন পরবর্তীকালে এ্যাডভোকেট/ আইনজীবী বলে উল্লেখ করা যেতে পারে।
- ১.১১ বিল্ট আপ এরিয়া :- কোন একক ইউনিটের বর্হিভাগের দেওয়াল দিয়ে সীমাবদ্ধ এরিয়া তৎসহ কমন পার্টিশান দেওয়ালের অর্ধাংশ ও উক্ত ইউনিটের অভ্যন্তরীণ দেওয়ালের সম্পূর্ণ স্বত্ব সহ।
- ১.১২ কভার্ড এরিয়া :- কোন একক ইউনিটের সম্পূর্ণ বিল্ট আপ এরিয়া তৎসহ সিঁড়ি ও লবির আনুপাতিক হারাহারি অংশ।
- ১.১৩ সুপার বিল্ট আপ এরিয়া :- কোন একক ইউনিটের সম্পূর্ণ কভার্ড এরিয়া তৎসহ সার্ভিস এরিয়া রূপে কভার্ড এরিয়ার ২০%।

অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধারা নং - ২

প্রারম্ভিক দিন ও চুক্তিপত্রের মেয়াদ

- ২.১ অদ্য ২৯ /০৬/২০২০ তারিখে অত্র চুক্তিপত্র সহি সম্পাদন হইল এবং মেয়াদকাল বলিতে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে প্রস্তাবিত বহুতল (G + 3) গৃহাদীর নক্সা অনুমোদনের তারিখ হইতে ধার্য্য ও কার্য্যকরী করা হল যাহা আগামী ২৪ (চব্বিশ) মাস কার্য্যকরী থাকিবে যদি উক্ত সময়সীমার মধ্যে নির্মান কার্য্য সম্পূর্ণ না হয় তাহা হইলে সময় সীমা আরও ০৬ (ছয়) মাস বর্ধিত হইবে।



৯

District Sub-Registrar-III  
North 24-Parganas, Barasat

09 JUL 2020

Shilom Kristanondur

অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধারা নং - ৩

সম্পত্তির মালিকের কর্তব্য ও দায়বদ্ধতা এবং অঙ্গীকার

- ৩.১ উক্ত প্রথমপক্ষ/জমির মালিক তফসিলে বর্ণিত জমির প্রকৃত মালিক হইতেছেন এবং সম্পূর্ণ নির্দায় ও নির্দোষ অবস্থায় স্বত্ববান-স্বত্ববতী আছেন।
- ৩.২ প্রথমপক্ষ এই চুক্তিপত্রের মাধ্যমে অঙ্গীকার বদ্ধ যে :-
- ক) দ্বিতীয়পক্ষকে নব নির্মিয়মান বহুতল বিশিষ্ট ফ্ল্যাট বাড়ী নির্মাণ ক্ষেত্রে সকল প্রকার প্রয়োজনীয় সহযোগিতা করবেন।
- খ) তফসিল ভুক্ত জমি সম্পূর্ণভাবে নির্দায়, ঋণমুক্ত, অপর কোন ব্যক্তি বা ব্যক্তিগণের হস্তক্ষেপ / অধিকার রহিত অবস্থায় এবং কোন প্রকার লিয়েন /এ্যাকুইজিশান / রিকুইজিশান, দায় দেনা, চার্জেস, বন্ধক ইত্যাদি ব্যতিত দ্বিতীয়পক্ষকে বহুতল বাড়ী নির্মাণের জন্য অদ্য তারিখে চুক্তিবদ্ধ হইলেন।
- গ) প্রয়োজনে বারাসাত পৌরসভা কর্তৃক প্লান অনুমোদনের জন্য ও আইনানুগ সর্ব প্রকার সহযোগিতা করিবেন ও করিতে বাধ্য রহিলেন।
- ঘ) দ্বিতীয়পক্ষ নির্মাণ কার্য শেষ করিয়া সর্বাত্রে প্রথমপক্ষকে তাঁহার নির্দিষ্টকৃত অংশ (ওনার্স এ্যালোকেশান) বুঝাইয়া দিবার পর বা উদ্যোক্তার অংশ বিশেষ তার মনোনীত ব্যক্তি, ব্যক্তিগণ, ফার্ম বা কোম্পানীকে বিক্রয় করিবেন।
- ঙ) দ্বিতীয়পক্ষ তাঁহার অংশ বিশেষ অর্থাৎ ডেভেলপার্স এ্যালোকেশান যখন যেভাবে খুশি বিক্রয় করিতে পারিবেন এবং এইরূপ বিক্রয়ের জন্য প্রথমপক্ষ দ্বিতীয়পক্ষের প্রতিনিধি নিবন্ধিকৃত আমমোক্তার নামা বলে আমমোক্তার নিযুক্ত করিবেন।
- চ) প্রথমপক্ষ/মালিকগণ উক্ত জমিতে বহুতল নির্মাণের জন্য দ্বিতীয়পক্ষ/ উন্নয়নকারীকে একটি রেজিস্ট্রার্ড ডেভেলপমেন্ট পাওয়ার অফ এ্যাটর্নি বা



৯

District Sub-Registrar-III  
North 24-Parganas, Barasat

09 JUL 2020



আমমোক্তারনামা প্রদান করিবেন। উক্ত আমমোক্তারনামা বলে দ্বিতীয়পক্ষ অর্থাৎ উন্নয়নকারী স্থানীয় পৌরসভার নিকট হইতে অনুমোদিত নকশা অনুযায়ী বহুতল নির্মাণ করিবেন এবং বহুতল নির্মাণ করিবার জন্য লেবার, শ্রমিক, ঠিকাদার, ইঞ্জিনিয়ার, আরকিটেক্ট নিয়োগ করিতে পারিবেন এবং পরবর্তী সময়ে উক্ত সকল প্রকার কাগজপত্র সহি স্বাক্ষর করিতে পারিবেন এবং নির্মাণকারীর অংশের উপরে সম্ভাব্য ক্রেতার নিকট হইতে অগ্রিম বা এককালীন টাকা গ্রহন করিতে পারিবেন এবং পরবর্তী সময়ে উক্ত অংশের সাফ বিক্রয় কোবালা মূলে উক্ত অংশ বিক্রয় করিতে পারিবেন।

ছ) অত্র ডেভেলপমেন্ট চুক্তিপত্র ও ডেভেলপমেন্ট পাওয়ার অফ এ্যাটর্নী সম্পাদনের সময় প্রথমপক্ষ/মালিক উক্ত জমিতে বহুতল নির্মাণের জন্য দ্বিতীয়পক্ষ/উন্নয়নকারীকে জমির সমস্ত প্রয়োজনীয় ওরিজিন্যাল কাগজপত্রের প্রতিলিপি হস্তান্তর করিবেন এবং প্রয়োজন পড়িলে ওরিজিন্যাল কাগজপত্র ডেভেলপারকে বা উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের সমীপে দাখিল করিবেন এবং উক্ত প্রস্তাবিত বহুতল গৃহাদীর নির্মাণ কার্য সম্পূর্ণ হইবার পর জমির সমস্ত প্রয়োজনীয় ওরিজিন্যাল কাগজপত্র প্রথমপক্ষ/মালিক ফ্ল্যাট ওনার্স এ্যাসোসিয়েশান-এর নিকট হস্তান্তর করিবেন এবং তাহা উক্ত এ্যাসোসিয়েশান-এর নিকট গচ্ছিত থাকিবে।

৩.৩ এতদ্বারা অত্র চুক্তিপত্রের উভয়পক্ষ এই চুক্তিপত্রের মাধ্যমে অঙ্গীকার করছেন -উপরিউক্ত কোন শর্ত যদি কোন কারণে লঙ্ঘন / ভঙ্গ করেন সেক্ষেত্রে শর্তভঙ্গকারীর বিরুদ্ধে অপর পক্ষ প্রয়োজনে আইনানুযায়ী ব্যবস্থা করিতে পারিবেন।



7

District Sub-Registrar-III  
North 24-Parganas, Barasat

09 JUL 2020

অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধারা নং - ৪

ডেভেলপার / উদ্যোগতার কর্তব্য ও দায়বদ্ধতা এবং অঙ্গীকার

- ৪.১ দ্বিতীয়পক্ষ / উদ্যোক্তা অনুমোদিত বাড়ীর নক্সা অনুযায়ী এবং আর্কিটেক্ট এর নির্দেশ অনুসারে প্রস্তাবিত বাড়ীর (বিল্ডিং) নির্মাণ কার্য সম্পন্ন করিবেন এবং নির্মাণ কার্যে উন্নত মানের জিনিসপত্রাদি ব্যবহার করিবেন।
- ৪.২ দ্বিতীয়পক্ষ উক্ত ফ্ল্যাট বাড়ীর নির্মাণ কার্য বারাসাত পৌরসভার অনুমোদিত নক্সার অনুমোদনের তারিখ হইতে ২৪ (চব্বিশ) মাসের মধ্যে সু-সম্পন্ন করতে বাধ্য থাকিবেন যদি উক্ত সময়সীমার মধ্যে নির্মাণ কার্য সম্পূর্ণ না হয় তাহা হইলে সময় সীমা আরও ০৬ (ছয়) মাস বর্ধিত হইবে।।
- ৪.৩ দ্বিতীয়পক্ষ নিজ খরচায় নব নির্মিত ফ্ল্যাট বাড়ীর যাবতীয় কার্য সম্পন্ন করিবেন এবং তৎসহ অন্যান্য আনুসঙ্গিক খরচ-খরচা নিজ দায়িত্বে করিবেন।
- ৪.৪ উক্ত নির্মাণ কার্যের জন্য প্রয়োজনীয় অর্থ সংগ্রহের দায় ভার দ্বিতীয়পক্ষের উপর বর্তাইবে। এর জন্য প্রথমপক্ষের কোন প্রকার দায়-দায়িত্ব থাকিবে না।
- ৪.৫ উক্ত ফ্ল্যাট বাড়ী তৈরীর পর সংশ্লিষ্ট আধিকারীকের নিকট হইতে ক্লিয়ারেন্স সার্টিফিকেট দ্বিতীয়পক্ষ নিজ খরচে সংগ্রহ করিবেন এবং জমির মালিকগণকে প্রত্যয়িত নকল প্রদান করিবেন।
- ৪.৬ কোন কারণবশতঃ প্রমোটার নিজ দায়িত্বে কাজ না করিলে অত্র চুক্তিপত্রের ভিত্তিতে অপর কোন প্রমোটারকে কাজ করিবার সুযোগ দিতে পারিবেন।
- ৪.৭ ক্রেতাগণের সহিত নিজ দায়িত্বে ডেভেলপার চুক্তিবদ্ধ হইবেন। ইহাতে ক্রেতাগণের নিকট হইতে অগ্রিম বা খরিদা ফ্ল্যাটের অর্থ এবং তাহার দখলের বিষয় প্রথমপক্ষ/ মালিকগণ দায়বদ্ধ থাকিবেন না।



১

District Sub-Registrar-III  
North 24-Parganas, Barasat

09 JUL 2020



Shulem Kishore Kumar

৪.৮ নির্মাণ কার্য সম্পন্ন হইলে ডেভেলপার তফসিলে বর্ণিত সম্পত্তির সমস্ত অরজিন্যাল নথিপত্র প্রথমপক্ষকে / মালিক-কে ফেরত দিতে বাধ্য থাকিবেন।

অনুচ্ছেদ শর্ত বা ধারা নং - ৫

(ওনার্স এ্যালোকেশান বা জমির মালিকের প্রাপ্ত অংশ)

৫.১ দ্বিতীয়পক্ষ/ডেভেলপার উক্ত জমির উপর যে বহুতল বিল্ডিং নির্মিত করিবেন তাহার মধ্য হইতে তাহার অংশের মালিকানা প্রথমপক্ষ/জমির মালিক নিম্ন লিখিত শর্ত মোতাবেক প্রাপ্ত হইবেন :-

ক) দ্বিতীয়পক্ষ/ডেভেলপার উক্ত জমির উপর যে বহুতল বিল্ডিং নির্মিত করিবেন তাহার মধ্য হইতে প্রথমপক্ষ/ জমির মালিক তাহার অংশরূপে (ওনার্স এ্যালোকেশান হিসাবে) নিম্ন লিখিত এ্যালোকেশান প্রাপ্ত হইবেন :-

- উক্ত প্রস্তাবিত গৃহাদীর মধ্য হইতে তৃতীয়তল বা সেকেন্ড ফ্লোরের উত্তর-পূর্ব দিকে/ কোনে ২০% সুপার বিল্ট আপ এরিয়া যুক্ত কমবেশী ১২০০ বর্গফুট পরিমিত একাখানি ফ্ল্যাট।

- উক্ত প্রস্তাবিত গৃহাদীর মধ্য হইতে নীচতল বা গ্রাউন্ড ফ্লোরে কভার্ড এরিয়া যুক্ত কমবেশী ১৫০ বর্গফুট পরিমিত একাখানি গ্যারেজ/ কার পার্কিং স্পেস।

- উপরোক্ত এ্যালোকেশান ব্যতীত দ্বিতীয়পক্ষ/ডেভেলপার অফেরতযোগ্য টাকা হিসাবে ৫৮,০০,০০০/- (আটাল্ল লক্ষ) টাকা অত্র প্রথমপক্ষ/জমির মালিক-কে নিম্ন লিখিতরূপে প্রদান করিবেন :-

ক) ডেভেলপমেন্ট এগ্রিমেন্ট ও ডেভেলপমেন্ট পাওয়ার অফ এ্যাটর্নীর রেজিস্ট্রীর সময় দ্বিতীয়পক্ষ/ডেভেলপার ৫,০০,০০০/- (পাঁচ লক্ষ) টাকা প্রথমপক্ষ/জমির মালিক-কে প্রদান করিবেন।

খ) স্থানীয় বারাসাত পৌরসভা/ কর্তৃপক্ষ হইতে সাংশান প্ল্যান হাতে পাইবার সময় দ্বিতীয়পক্ষ/ডেভেলপার ১৫,০০,০০০/- (পনেরো লক্ষ) টাকা প্রথমপক্ষ/জমির মালিক-কে প্রদান করিবেন।



৯

District Sub-Registrar-III  
North 24-Parganas, Barasat

09 JUL 2020

Shulan Krishna Kumbhar

গ) উক্ত প্রস্তাবিত গৃহদীর ইটের গাথনী সম্পূর্ণ হইবার পর দ্বিতীয়পক্ষ/ডেভেলপার ৮,০০,০০০/- (আট লক্ষ) টাকা প্রথমপক্ষ/জমির মালিক-কে প্রদান করিবেন।

ঘ) উক্ত প্রস্তাবিত গৃহদীর ফ্লোরের কার্য সম্পূর্ণ হইবার পর দ্বিতীয়পক্ষ/ডেভেলপার ১০,০০,০০০/- (দশ লক্ষ) টাকা প্রথমপক্ষ/জমির মালিক-কে প্রদান করিবেন।

ঙ) বাকী ২০,০০,০০০/- (কুড়ি লক্ষ) টাকা পর দ্বিতীয়পক্ষ/ডেভেলপার ওনার্স এ্যালোকেশান হস্তান্তর করিবার সময় প্রথমপক্ষ/জমির মালিক-কে প্রদান করিবেন।

প্রকাশ থাকে যে বহুতল গৃহদীর নক্সা প্রস্তুত করিবার পর উক্ত নক্সার একখানি প্রতিলিপি প্রথমপক্ষ/জমির মালিকগণ-এর নিকট থাকিবে।

চ) উল্লেখ থাকে যে, প্রথমপক্ষ/ মালিক প্রস্তাবিত নির্মাণ কার্যে সর্বতোভাবে সহযোগিতা করিবেন।

৫.২ প্রথম পক্ষ বা জমির মালিক কোন ভাবেই ছাদের খোলা অংশে কোন প্রকার মালিকানা স্বত্ত্ব, ব্যক্তিগত অধিকার, ব্যবহারিক স্বত্ত্ব একক ভাবে দাবী করতে পারবেন না। উক্ত ছাদের খোলা অংশে উক্ত বহুতল গৃহদীর ফ্ল্যাটের সকল মালিকগণই কমন হিসাবে ব্যবহার করিতে পারিবেন।

৫.৫ প্রকাশ থাকে যে উপরোক্ত ওনার্স এ্যালোকেশান ব্যতীত প্রথমপক্ষ/ জমির মালিকগণ অন্য কোন কিছুর দাবী-দাওয়া করিতে পারিবে না বা করিবে না।

৫.৬ প্রথমপক্ষ অনুমোদিত এ্যাসোসিয়াশনের নিয়মবলী মানিয়া চলিতে বাধ্য থাকিবেন এবং হারাহারি ভাবে মেইনটেন্যান্স চার্জ, অন্যান্য ধার্য ফি/চার্জ ইত্যাদি নিয়মিত প্রদান করিতে বাধ্য থাকিবেন।



7

District Sub-Registrar-III  
North 24-Parganas, Barasat

09 JUL 2020