

# बुलन्दशहर विकास प्राधिकरण

## पट्टा-विलेख

यह विलेख आज दिनांक.....को बुलन्दशहर विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर, (जो कि राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11, सन् 1973 पुनर्विधापन, उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 20 सन् 1974 की धारा-4 के अधीन गठित एक "निकाय" है, के उपाध्यक्ष, बुलन्दशहर विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर द्वारा स्वयं या उनके द्वारा अधिकृत प्राधिकारी के माध्यम से जिसे इस विलेख में आगे प्रथम पक्ष कहकर संबोधित किया गया है, जिसका अर्थ जब तक उसके विपरीत भाव में प्रयुक्त न किया गया हो, प्रथम पक्ष विक्रेता उसके प्रशासकों/अधिशायकों, विधिक प्रतिनिधियों एवं समनुदेशितों से लिया जायेगा, तथा "प्रथम पक्ष" कहलायेगा)।

-----प्रथम पक्ष

श्री.....  
निवासी.....  
जिसे इस विलेख में द्वितीय पक्ष कहकर सम्बोधित किया गया है, जिसका अर्थ जब तक उसके विपरीत भाव में प्रयुक्त न किया गया हो द्वितीय पक्ष स्वयं उसे वारिसों, उत्तराधिकारियों, विधिक, प्रतिनिधियों एवं समनुदेशितों से लिया जायेगा "द्वितीय पक्ष" के हित में निष्पादित किया।

-----द्वितीय पक्ष

चूँकि जनहित में भूमि अध्याप्ति करके प्रथम पक्ष द्वारा गंगानगर आवासीय योजना में निर्मित एवं विकसित किये गये एफोर्डेबिल भवन (बरन अपार्टमेन्ट) संख्या.....दिनांक.....को द्वितीय पक्ष को आवंटित किया गया है तथा प्रथम पक्ष द्वारा जारी मांग पत्र दिनांक.....के फलस्वरूप प्रीमियम मूल्य के प्रतिफल स्वरूप भवन संख्या.....क्षेत्रफल.....वर्गमी0 संलग्न चित्र के अनुसार क्रेता के पक्ष में आवासीय प्रयोग हेतु आवंटित किया गया। चूँकि द्वितीय पक्ष द्वारा पंजीकरण/आवंटन शर्तों के अनुसार कुल प्रीमियम की धनराशि रूपये.....(.....) एवं अन्य देयता जमा की जा चुकी है। अतः पक्ष कारन या दोनो निम्न प्रकार सहमत हुए हैं एवं प्रसंविदा करते हैं कि :-

1. यह कि इस सम्पत्ति के पट्टा विलेख हेतु सम्पत्ति के मूल्यांकन "सम्पत्ति का मुल मूल्य" व 90 वर्ष की अवधि हेतु "लीज किराया" को उपरोक्तानुसार सम्मिलित करके किया गया है। क्रेता द्वारा नियमानुसार शासनादेश सं0 क0नि0-7-440/11-2015-700 (111)/13, दिनांक 30 मार्च 2015 एवं शासनादेश सं0 17/2015संख्या-703/11- सं0वि0नि0-7-15-500(8)/10 दिनांक 11 जून 2015 के अनुसार ब्याज रू0.....पर भी स्टॉम्प शुल्क देय है। जिस पर क्रेता के द्वारा नियमानुसार अंकन रू0.....(शब्दों में.....

.....)

का स्टाम्प पेपर जमा किया गया है।

2. यह कि भवन का पट्टा-विलेख निष्पादित होने के उपरान्त कब्जा द्वितीय पक्ष को दे दिया जायेगा तथा द्वितीय पक्ष द्वारा इस विलेख के अन्त में अंकित भवन का उपयोग आवासीय प्रयोजन हेतु किया जायेगा।
3. यह कि क्रेता अपने खर्च से पट्टागत भवन में प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत व अनुमोदित भवन के डिजाईन में बिना प्राधिकरण की पूर्व अनुमति के किसी प्रकार का निर्माण में परिवर्तन/संशोधन नहीं करेगा।
4. यह कि क्रेता सदैव प्राधिकरण के संतोषानुसार भवन की अच्छी और सारभूत प्रकार से मरम्मत करायेंगे और इन्हें स्वच्छ दशा में रखेंगे।
5. यह कि क्रेता प्राधिकरण की पूर्व लिखित अनुमति के बिना प्राधिकरण/विहित सक्षम अधिकारी या अनुमोदित रेखा चित्र तथा अनुमति की शर्तों के प्रतिकूल उक्त भवनों पर तत्समय होने वाले निर्माणों में न कोई परिवर्तन या परिवर्द्धन करेगा और यदि ऐसी शर्तें या रेखा चित्र से किसी प्रकार का कोई अन्तर होगा तो प्राधिकरण से नोटिस की प्राप्ति के तुरन्त बाद ऐसे अन्तर को उपरोक्तानुसार ठीक कर लेगा और यदि ऐसे अन्तर को सही करने में लापरवाही बरतेगा तो प्राधिकरण के लिये यह वैध होगा कि वह पट्टाग्राहिता के खर्च पर ऐसे अन्तर को सही करवा ले और इस सम्बन्ध में होने वाले व्यय के सम्बन्ध में पट्टाग्राहिता द्वारा एतद् द्वारा करार करता है कि वह उस धनराशि की जिसे प्राधिकरण तदर्थ निश्चित करे तथा उसका भुगतान प्राधिकरण को कर देगा।
6. यह कि पट्टाग्राहिता अपने भवन में इस प्रकार की कोई क्रिया-कलाप नहीं करेंगे, जिससे कि उनके सह निवासियों को किसी भी प्रकार की बाधा अथवा हानि पहुँचती है।
7. यह कि भूमि सम्बन्धी अधिकार अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त किये जाते हैं एवं भवन के अंश में आने वाले भूमि आवंटित करने के समय चूँकि प्रथम पक्ष विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी के द्वारा दिये गये अभिनिर्णय 'एवार्ड' के आधार पर प्रश्नगत भवन का प्रीमियम मूल्य एवं उसमें प्रयुक्त समानुपातिक भूमि का तदनुसार लीज शुल्क निर्धारित किया गया है। परन्तु यदि भविष्य में न्यायालय द्वारा किसान को देय प्रतिकर तोषण 'सोलेशियम' एवं इस मद में ब्याज की वृद्धि के आदेश किये जायें तो द्वितीय पक्ष इस हेतु सहमत होगा एवं प्रसंविदा करता है कि उपरोक्त प्रकार के किसी आकस्मिक कारण हुई वृद्धि की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष द्वारा धारित भूखण्ड क्षेत्रफल भू-विकास योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल के अनुसार द्वितीय पक्ष पर स्वतः स्थानान्तरित हो जायेगा द्वितीय पक्ष तदानुसार हुई वृद्धि पर बुलन्दशहर विकास प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार दिये गये मांग पत्र की सूचना प्राप्ति के तीन महीने के

अन्दर द्वितीय पक्ष द्वारा अदायगी की जायेगी। इसमें असफल रहने पर यह राशि भू-राजस्व के बकाये के रूप में वसूल की जायेगी।

8. यह कि जलापूर्ति सीवर, ड्रेनेज एवं विद्युतलाइन भवन की सीमा तक प्राधिकरण द्वारा प्रदान की जायेगी। भवन के आन्तरिक विकास कार्य द्वितीय पक्ष को स्वयं करने होंगे।
9. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा भवन की सम्पूर्ण धनराशि, सम्पूर्ण देयता प्राधिकरण में जमा कर अपने पक्ष में 90 वर्ष हेतु पट्टा विलेख निष्पादित कराना होगा।
10. इससे पूर्व किसी बात के अन्यथा होते हुए भी, यदि प्राधिकरण के मतानुसार (जिसका निर्णय अन्तिम तथा बाध्यकर होगा) द्वितीय पक्ष अथवा उसके उत्तराधिकारियों द्वारा अथवा उसके अधीन दावा करने वाले किसी व्यक्ति के द्वारा इसके पूर्व की शर्तों या प्रसंविदाओं में किसी का उल्लंघन किया गया हो, जिसका पालन तथा सम्पादन किया जाना उनका कर्तव्य था तथा विशेषतया और इस उपखण्ड की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, यदि द्वितीय पक्ष पूर्वोक्त प्राविधानों के अनुसार पट्टा भूखण्ड का अन्तरण, परित्याग, बन्धक या अभ्यर्पण करता है या पट्टा भवन के सम्पूर्ण क्षेत्र या उसके भाग का अन्तरण, परित्याग बन्धक या अभ्यर्पण करता है या पूर्वोक्त खण्ड 2 (1) उल्लिखित अवधि के भीतर इस विलेख में उल्लिखित प्रीमियम के किसी किश्त का भुगतान नहीं करता है, या यदि द्वितीय पक्ष या ऐसा कोई व्यक्ति, जिसमें इस पट्टे से उत्पन्न अधिकार निहित हो, दिवालिया घोषित हो गये हों, तो प्राधिकरण के लिए यह वैध होगा कि (अनुबन्ध के उल्लंघन के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा कार्यवाही करने के किसी अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना) वह पट्टा भवन या उसके किसी भाग पर अन्तरित सम्पूर्ण पट्टा भवन के नाम पर पुनः प्रवेश कर सके और यह पट्टा समाप्त हो जायेगा और तत्पश्चात् यदि पट्टा भूमि पर पुनः के समय पट्टा भवन में कोई अन्य निर्माण किया जा चुका हो, और यदि ऊपर खण्ड 1 में उल्लिखित मूल्य का द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण रूप से भुगतान किया जा चुका है, तो उसे यह अधिकार होगा कि वह इस पट्टे की समाप्ति के दिनांक से दो मास के भीतर या उसके लिए प्राधिकरण द्वारा बढ़ाई गयी अतिरिक्त अवधि के भीतर, वह उक्त भवन के सामान को हटा लें ऐसा न किये जाने पर उक्त सामान प्राधिकरण में पूर्ण रूप से निहित हो जायेगा और द्वितीय पक्ष को उसके सम्बन्ध में किसी भी प्रकार से कोई प्रतिकर पाने का अधिकार न होगा यदि उक्त मूल्य को पूर्ण रूप से उनके द्वारा भुगतान न किया हो, तो भवन और उसका सारा साज-सामान इस पट्टे की समाप्ति पर प्राधिकरण में निहित हो जायेगा और विलेख भवन के अन्तरण सहित शून्य हो जायेगा और द्वितीय पक्ष को उनके सम्बन्ध में किसी भी प्रकार का कोई अधिकार नहीं रहेगा।
11. यह कि इस संविदा के किसी प्राविधान के उल्लंघन की दशा में प्राधिकरण को अधिकार होगा कि वह इस संविदा को भंग कर भवन का कब्जा वापस प्राप्त कर ले।

12. यह कि द्वितीय पक्ष समय-समय पर बुलन्दशहर विकास प्राधिकरण बोर्ड एवं शासनादेश द्वारा जारी किये विनियमों एवं प्राविधानों का पालन करता रहेगा। प्रमाण पत्र के रूप में इस पट्टा-विलेख पर प्रथम पक्ष एवं उसकी तरफ से प्राधिकृत अधिकारी द्वारा द्वितीय पक्ष के लिए एवं उसकी ओर से उसके प्राधिकृत अधिकारी ने स्वस्थ चित्त होकर पट्टा-विलेख पर हस्ताक्षर किये तथा सील साक्षियों की उपस्थिति में लगायी।
13. यह कि पट्टागत भवन का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे दिया जायेगा तथा द्वितीय पक्ष इस विलेख के अन्त में अंकित भवन का उपयोग आवासीय प्रयोजन हेतु किया जायेगा।
14. यह कि पट्टाग्राहिता द्वितीय पक्ष अपने खर्च से पट्टागत भवन में प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत व अनुमोदित भवन के डिजाईन में बिना प्राधिकरण की पूर्व अनुमति के किसी प्रकार का निर्माण में परिवर्तन/संशोधन नहीं करेगा।
15. द्वितीय पक्ष प्राधिकरण के सदस्यों, अधिकारियों तथा अधीनस्थ कर्मचारियों और उसके कर्मकारों तथा उसके द्वारा समय-समय पर सेवा-योजित अन्य व्यक्तियों को उक्त अवधि के दौरान सभी समुचित समयों पर पट्टागत भवन में प्रवेश करने की अनुमति देगा जिससे कि वे उक्त भवनों का निरीक्षण कर सकें और पूर्वोक्त वर्णित आवश्यक कार्यों का निर्माण कर सकें, पर ऐसा किये जाने के पूर्व प्राधिकरण द्वितीय पक्ष को उक्त प्रयोजनार्थ 3 दिनों पूर्व नोटिस देगा और पट्टेदार इस उप-खण्ड के उपबन्धों का नोटिस अपने किरायेदार को देगा।
16. सिवाय उस सीमा तक, जिसके लिए प्राधिकरण ने द्वितीय पक्ष को लिखित अनुमति प्रदान की हो, द्वितीय पक्ष अन्तरित भवन के किसी स्थान पर न तो कोई अस्तबल, शेड या अन्य प्रकार के निर्माण करेगा अथवा घोड़े, चोपाये, कुत्ते या अन्य पशुओं को रखने के लिए स्थान बनायेगा और ना ही उसके बनाये जाने की अनुमति देगा।
17. यदि अग्नि, तूफान, बाढ़ या सेना या अनियन्त्रित भीड़ द्वारा किये गये कार्यों या अन्य प्रतिरोध शक्ति के कारण पट्टा भूखण्ड का कोई सारभूत भाग पूर्णतया या आंशिक रूप से नष्ट हो जाये, या यह भवन प्रयोजनार्थ सारभूत से या स्थायी रूप से अनुपयुक्त हो जाय तो ऐसी दशा में द्वितीय पक्ष न तो इस पट्टे को समाप्त करने के अपने विकल्प को काम में लायेगा और न ही उनके कारण हुई क्षति को पूर्ति कराने के उद्देश्य से प्राधिकरण को उत्तरदायी ठहरायेगा।
18. द्वितीय पक्ष बिना प्रथम पक्ष की पूर्व अनुमति प्राप्त किये पट्टागत भवन व उस पर बने भवन को प्रथम पक्ष के पक्ष में परित्याग करने के अतिरिक्त किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में हस्तान्तरित, अन्तरित अभ्यार्पित, बन्धक अथवा अन्य किसी प्रकार भारित नहीं करेगा और न ही तदर्थ कोई संविदा करेगा।

19. यह कि पट्टाग्राहिता समय-समय पर जारी शासनादेशों के प्राविधानों तथा "बुलन्दशहर विकास प्राधिकरण" बोर्ड द्वारा जारी किये गये नियमों/उपनियमों एवं प्राविधानों का पालन करता रहेगा।
20. अन्य नियम एवं शर्तें ब्रोशर एवं आवंटन पत्र की शर्तों के अनुसार ही रहेंगी।

उपरोक्त सन्दर्भित विक्रीय भवन का विवरण

गंगानगर आवासीय योजना में निर्मित चार मंजिले एफोर्डेबल भवन भवनों के अन्तर्गत भवन संख्या..... क्षेत्रफल.....वर्गमी०

भवन की सीमाएं -

पूर्व - .....

पश्चिम - .....

उत्तर - .....

दक्षिण - .....

प्रथम पक्ष/विक्रेता के लिए प्राधिकृत अधिकारी  
बुलन्दशहर विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर

साक्षीगण :-

गवाह-1

हस्ताक्षर -.....

नाम -.....

पिता का नाम -.....

आयु -.....

निवासी -.....

दिनांक -.....

द्वितीय पक्ष/क्रेता के हस्ताक्षर

नाम.....

पिता/पति का नाम.....

पता-.....

.....

.....

गवाह-2

हस्ताक्षर -.....

नाम -.....

पिता का नाम -.....

आयु -.....

निवासी -.....

दिनांक -.....