आवासीय क्षेत्र में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की भूमि का पट्टा निर्माण का विक्रय

यह विलेख वर्ष 20 ई0 के मास..........................के.......................
..................................वे को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण जिसे आगे चलकर 'प्राधिकरण' कहा गया है, जिस शब्द में जब तक कि प्रसंग से प्रतिकूल न हो उसके उत्तराधिकारी तथा अभ्यर्पित होंगे, प्रथम पक्ष तथा श्री.....................................
....
....
....
(जिसे आगे चलकर 'द्वितीय पक्ष' कहा गया है, जिस शब्द में जब तक कि प्रसंग से प्रतिकूल न हो उसके उत्तराधिकारी निष्पादक, नामांकित प्रतिनिधि तथा अनुमति प्राप्त अभ्यर्पित सम्मिलित होंगे) दूसरे पक्ष के मध्य लिखा गया।

चूंकि भवनों के निर्माणार्थ भूखण्डों के निस्तारण से सम्बन्धित बनाये गये नियमों के अधीन प्राधिकरण आगे चलकर वर्णित भूखण्ड के पट्टे पर देने और द्वितीय पक्ष उक्त भूखण्ड को एमद्पश्चात उल्लिखित शर्तों और प्रतिबन्धों पर पट्टे पर लेने तथा प्राधिकरण द्वारा उस पर किया निर्माण को क्रय करने को सहमत हुए हैं।

अतः यह विलेख निम्नलिखित का साक्षी है :-

यह कि भवन के निर्माण मूल्य रु0...रुपये शब्दों में...तथा उसमें अर्न्तगत भूमि के प्रीमियम मूल्य रु0.......................रुपये शब्दों में.................
....जिसका कुल योग

Scanned by CamScanner

रू0..............................रूपये शब्दों में...होता है और जिसका भुगतान द्वितीय पक्ष द्वारा प्राधिकरण को किया जा चुका है। जिसकी प्राप्ति प्राधिकरण एतद्द्वारा स्वीकार करता है, तथा भूमि के मूल्य का 10 प्रतिशत अंकन रू0..................................रूपये शब्दों में..
................................90 वर्ष की अवधि के लिए भुमि का किराया जिसका भुगतान प्रथम पक्ष द्वारा प्राधिकरण को अग्रिम रूप में किया जा चुका है तथा जिसकी प्राप्ति प्राधिकरण एतद्द्वारा स्वीकार करता है, के प्रतिफल स्वरूप और इसमें उल्लिखित प्रसंविदाओं और अनुबन्धों तथा द्वितीय पक्ष द्वारा कमशः उसके भुगतान, अनुपालन तथा सम्पादन किये जाने के प्रतिफल स्वरूप भी प्राधिकरण एतद्द्वारा गाजियाबाद में आवासीय कालोनी...सैक्टर संख्या.......................... में..ब्लाक में स्थित भवन संख्या......................... जिसका क्षेत्रफल......................................वर्ग गज/वर्ग मीटर या उससे अधिक या कम होगा और जिसका सीमांकन निम्न प्रकार है।

उत्तर की ओर.......................................

दक्षिण की ओर....................................

पूरब की ओर.......................................

पश्चिम की ओर....................................

और उक्त भुखण्ड की सीमाओं को सलग्न रेखा–चित्र में दिखाया गया है और उसमें.........अक्षरों से चिन्हित कर दिया गया है, वह सभी भूखण्ड द्वितीय पक्ष को पट्टे पर देता है ताकि उक्त भूखण्ड (जिसे आगे चलकर पट्टा भूखण्ड कहा गया है) और उससे सम्बद्ध अधिकारों को द्वितीय पक्ष दिनांक...............................से 90 (नब्बे) वर्ष की अवधि के लिए धारण करें किन्तु प्राधिकरण के पक्ष में निम्नलिखित अधिकार सदैव आरक्षित होंगे।

(क) यदि प्राधिकरण उक्त क्षेत्र का विकास किया जाना आवश्यक समझें तो पट्टा भूखण्ड के नींचे तथा ऊपर जल सम्वाहक, नालियों, सीवरों या बिजली के तारों को डालने बनाने या बिछाने का अधिकार।

(ख) पट्टा भूखण्ड के या उसके, किसी भाग में होने वाले सभी खानों और खनिजों से सम्बन्धित सम्पूर्ण अधिकार तथा आगम।

प्रतिबन्ध यह है कि प्राधिकरण एतद्द्वारा पट्टा भूखण्ड पर स्थिति निर्माण को पूर्णतया द्वितीय पक्ष को अन्तरित करता है, किन्तु यह अन्तरण आगे उल्लिखित शर्तो के आधीन होगा।

Scanned by CamScanner

2. द्वितीय पक्ष प्राधिकरण के साथ एतद्द्वारा निम्नलिखित घोषणा तथा प्रसंविदा करता है:—

(1) कि द्वितीय पक्ष प्रीमियम की बकाया धनराशि का भुगतान प्राधिकरण को खण्ड–1 में वर्णित किस्तों में उसमें वर्णित दिनांकों के भीतर कर देगा। यदि द्वितीय पक्ष किसी किश्त का भुगतान उसके लिए नियत दिनांक के एक मास के भीतर नहीं करेगा। तो वह तत्पश्चात उसका भुगतान नियत दिनांक से भुगतान के दिनांक तक 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष ब्याज सहित करेगा, किन्तु प्रतिबन्ध यह है कि तीन किश्तों के भुगतान में विफल होने पर प्राधिकरण इस पट्टे को समाप्त कर सकेगा आप नीचे खण्ड–3 में उल्लिखित शास्ति और परिणामों सहित निर्माण पुनः प्रवेश कर सकेगा।

(2) कि द्वितीय पक्ष बिना किसी कटौतीयों के उक्त वार्षिक किराये का भुगतान प्राधिकरण के कार्यालय में या अन्य किसी निर्देशित स्थान पर (नियत दिनों पर और भुगतान के लिए इस विलेख में वर्णित रीति के अनुसार) करेगा और यदि उक्त पट्टे का वार्षिक किराया या उसका कोई भाग बकाया में रह जायेगा तो प्राधिकरण को अधिकार होगा कि वह 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज तथा खर्च सहित उसकी वसूली कर लें।

(3) कि प्रीमियम के बकाया ओर उस पर देय ब्याज यदि कोई हो, भुगतान हेतू पट्टा भूखण्ड का दृष्टि बन्धक होगा और उसे द्वितीय पक्ष द्वारा एतद्द्वारा प्राधिकरण के पक्ष में दृष्टि बन्धक रखा जाता है और उपरोक्त प्रकार से देय धनराशि पर प्रथम भार के रूप में भारित होंगी।

(4) कि द्वितीय पक्ष सभी दरों, करों, परिव्ययों और प्रत्येक प्रकार के उवधारणों का जो कि उक्त अवधि में पट्टा भूखण्ड या उस निर्मित भवनों के सम्बन्धं में स्वामी या किरायेदार या अध्यासी पर अवधारित, भारित का आरोपित किये जाये, वहन, भुगतान का निस्तारण करेगा।

(5) कि पट्टेदार गाजियाबाद विकास प्रधिकरण और नगर निगम गाजियाबाद की वर्तमान या भविष्य में प्रभावी सभी ऐसी उप–विधियों तथा नियमों का पालन एवं अनुपालन करेगा, जो स्थावर सम्पत्ति के दखल के सम्बन्ध में प्रासंगिक हो या उक्त स्थान के अन्य निवासियों के स्वास्थ्य, सुरक्षा या अन्य सुविधा पर प्रभाव डालते हो।

(6) कि द्वितीय पक्ष सदैव प्राधिकरण के सन्तोषानुसार पट्टा भूखण्ड तथा भवनों को अच्छे और सारभूत प्रकार से मरम्मत करायेगा और उन्हें स्वच्छ दशा में रखेगा।

(7अ) कि द्वितींय पक्ष पट्टा भूखण्ड को तथा उस पर स्थित भवनों को केवल आवासीय प्रयोग में हीं लायेगा तथा किसी व्यापारिक, वाणिज्य या धार्मिक प्रयोजनार्थ या कार्यालय स्कूल के रूप में उपयोग के लिए या आवासीय प्रयोजन के लिए प्रयोग नहीं करेगा और न किसी अन्य व्यक्ति को आवासीय प्रयोजन से भिन्न अन्य प्रयोग की अनुमति देगा।

Scanned by CamScanner

(7ब) कि द्वितीय पक्ष बिना प्रथम पक्ष की पूर्व अनुमति प्राप्त किये पट्टा भूखण्ड व उस पर बने भवन को प्रथम पक्ष के पक्ष में परित्याग करने के अतिरियत्त किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में हस्तान्तरित, अन्तरित अभ्यार्पित, बन्धक अथवा अन्य किसी प्रकार भारित नहीं करेगा। और न ही तदर्थ कोई संविदा करेगा।

परन्तु ऐसी अनुमति देने के लिए प्रथम पक्ष बाध्य न होगा और प्रथम पक्ष द्वारा बनाये गये नियम व शर्तों के अनुसार ही अनुमति प्रदान किये जाने हेतु विचार किया जा सकेगा।

(8) कि द्वितीय पक्ष बिना प्राधिकरण की पूर्व अनुमति के पट्टा भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र या उसके किसी भाग को तथा उस पर बने भवन को न तो अभ्यर्पित या परित्याग करेगा और न ही उसे बन्धक रखेगा और न ही शिकमी पर उठायेगा और न ही वह उसको खण्डित करके किसी अन्य प्रकार से उसका उप–विभाजन करेगा।

परन्तु प्राधिकरण को ऐसी अनुमति स्वविवेकानुसार प्रदान करने या न करने का पूर्ण अधिकार होगा तथा वह ऐसी शर्तों के साथ दी जा सकेगी जो प्राधिकरण तदर्थ आवश्यक व उचित समझें।

(9) कि सम्पूर्ण पट्टा भूखण्ड या भवनों या दोनों के सम्बन्ध में किया गया प्रत्येक अन्तरण, अभयर्पण, परित्याग बन्धक इस विलेख में उल्लिखित शर्तों और प्रतिबन्धों के अधीन होगा और वे सभी अन्तरिती अभ्यार्पिती पर बाध्य कर होंगे और अन्तरिती, अभ्यार्पिती उसके सम्बन्ध में सभी प्रकार के प्राधिकरण के प्रति उत्तरदायी होंगे।

किन्तु सदैव प्रतिबन्ध यह होगा कि जब कभी द्वितीय पक्ष या उसके अन्तरिती या अनुमति–प्राप्त अभयार्पिती जैसी भी दशा हो, पट्टा, भूखण्ड को और उस पर होने वाले भवन को, उक्त अवधि या उसके शेष अवधि के लिए अभयपर्ण, परित्याग, बन्धक करेगा या शिकमी पर उठायेगा या अन्तरण करेगा, तो वह अपने खर्च पर प्राधिकरण के कार्यालय में ऐसे अभयपूर्ण, परित्याग, बन्धक या अन्तरण विलेख की विधिवत प्रमाणित प्रति भी जमा करेगा और इसके साथ ही इण्डियन रजिस्ट्रेशन एक्ट या उसके किसी अन्य सशोधनात्मक सविधि के अधीन विधिवत प्रकार से उनके रजिस्ट्रीकरण होने के पश्चात एक माह के भीतर उसकी सूचना भी प्राधिकरण को देगा।

(10) कि 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 पट्टा भूखण्ड तथा उस पर

Scanned by CamScanner

स्थित भवन में प्रवेश करने की अनुमति देगा जिससे कि वे उक्त भूखण्ड और उस पर निर्मित भवनों का निरीक्षण कर सके 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।

(11) कि सिवाय उस सीमा तक, जिसके लिए प्राधिकरण ने द्वितीय पक्ष को लिखित अनुमति प्रदान की हो, द्वितीय पक्ष अन्तरित भूखण्ड 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 हीं उसके बनाये जाने की अनुमति देगा।

(12) यदि अग्नि, तूफान, बाढ़ या सेना या अनियन्त्रित भीड़ द्वारा किये गये कार्यों का 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 जाए तो ऐसी दशा में द्वितीय पक्ष न तो इस पट्टे को समाप्त करने के अपने विकल्प को काम में लायेगा और न हीं उनके कारण हुई क्षति को पूर्ति कराने के उद्देश्य से प्राधिकरण को उत्तरदायी ठहरायेगा।

(13) कि प्राधिकरण ने उक्त भूखण्ड पर ग्राउन्ड फ्लोर पर भवन अन्य निर्माण कार्य और उन पर अन्य भवनों का निर्माण, भवन निर्माण विनियमन अधिनियम के अधीन निहित प्राधिकारी की स्वीकृति प्राप्त करके कर सकेगा, किन्तु प्रतिबन्ध यह होगा कि द्वितीय पक्ष ग्राउन्ड फ्लोर के उद्विक्षेप में कोई परिवर्तन नहीं करेगा।

(14) यह कि किसी कारण न्यायालय द्वारा दिये गये निर्णय अथवा वर्तमान किसी वैधानिक प्राविधान या उसके संशोधन अथवा नये कानूनी प्राविधान के परिणाम स्वरूप यदि प्रतिकार की राशि बढ़ जाती है तो उस अतिरिक्त धनराशि के भुगतान का भूस्वामी के प्रति दायित्व पट्टेदार का होगा।

और इस विलेख के पक्षों द्वारा तथा उनके बीच एतद्द्वारा निम्नलिखित के सम्बन्ध में सहमति और घोषणा की जाती हैः–

(क) इससे पूर्व किसी बात के अन्यथा होते हुए भी, यदि प्राधिकरण के मतानुसार (जिसका निर्णय अन्तिम तथा बाध्यकर होगा) द्वितीय पक्ष अथवा उसके 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 कर्त्तव्य था तथा विशेषतया और इस उपखण्ड की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, यदि

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्ष पूर्वोक्त प्राविधानों के अनुसार पट्टा, भूखण्ड का अन्तरण, परित्याग, बन्धक या अभ्यर्पण करता है या पट्टा भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र या उसके भाग का अन्तरण, परित्याग, बन्धक या अभ्यर्पण करता है या पूर्वोक्त खण्ड 2 (1) में 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 भूखण्ड या उसके किसी भाग पर अन्तरित सम्पूर्ण पट्टा भूखण्ड के नाम पर पुनः प्रवेश की कर सके और यह पट्टा समाप्त हो जायेगा और तत्पश्चात यदि पट्टा भूमि पर पुनः प्रवेश के समय पट्टा भूखण्ड पर किसी भवन का निमाण किया जा चुका हो, और यदि ऊपर खण्ड 1 में उल्लिखित मूल्य का द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण रूप से भुगतान किया जा चुका है, जो 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 किंया गया हो, तो भवन और उसका सारा साज-सामान इस पट्टे की समाप्ति पर प्राधिकरण में निहित हो जायेगा और विलेख भवन के अन्तरत सहित शून्य हो जायेगा और द्वितीय पक्ष को उनके सम्बन्ध में किसी भी प्रकार का कोई अधिकार नहीं रहेगा।

प्रतिबन्ध यह है कि यदि ऊपर खण्ड 1 में उल्लिखित किश्तों का पूर्णतया किये जाने के पूर्व, द्वितीय पक्ष के दुराचरण या असावधानी के कारण भवन को किसी प्रकार की क्षति पहुंची हो, द्वितीय पक्ष भवन या जिसके किसी भाग को होने वाली इस प्रकार की क्षति जैसी भी दशा में हो, प्रतिपूर्ति प्राधिकरण करेगा।

(ख) यदि इस विलेख के अधीन किसी नोटिस की दिये जाने की अपेक्षा की गई हो, तो वह उस दशा में द्वितीय पक्ष पर दी गई यथेष्ट समझी जायेगी जबकि यह प्राधिकरण के कार्यकारी अधिकारी द्वारा हस्ताक्षरित की गई हो, और उसे पट्टा भूखण्ड पर छोड़ दिया गया हो और प्राधिकरण के किसी निर्णय की सूचना से, ऐसे निर्णय का यथेष्ट साक्ष्य उस समय समझा जायेगा जबकि उस पर प्राधिकरण के कार्यकारी अधिकारी के हस्ताक्षर हों।

इसके साक्षी स्वरूप इस विलेख के पक्षों ने ऊपर उल्लिखित दिवस तथा वर्ष को अपने-अपने हस्ताक्षर किये।

Scanned by CamScanner

साक्षीगण :

(1) हस्ताक्षर

नाम

उम्र

पिता का नाम

द्वारा

व्यवसाय

निवास

दिनांक

विक्रेता के लिए
प्राधिकृत अधिकारी
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

(2) हस्ताक्षर

नाम

उम्र

पिता का नाम

द्वारा

व्यवसाय

निवास

दिनांक

(विक्रेता)

(क्रेता के हस्ताक्षर)

Scanned by CamScanner