

रायबरेली विकास प्राधिकरण रायबरेली

AGREEMENT FOR LEASE DEED

यह अनुबन्ध पत्र वर्ष 20 ई0 के माह के.....वें दिन को रायबरेली विकास प्राधिकरण रायबरेली द्वारा जिसे आगे प्रथम पक्ष कहा जायेगा, जिसे भाब्द में जब तक प्रसंग के प्रतिकूल न हो उसके उत्तराधिकारी निष्पादक, प्र" ासक तथा अभ्यर्पिती सम्मिलित होंगे तथा श्री/श्रीमती.....पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री.....जिसे आगे द्वितीय पक्ष कहा जायेगा, जिसे भाब्द में जब तक प्रसंग के प्रतिकूल न हो, उसके उत्तराधिकारी निष्पादक, प्र" ासक, प्रतिनिधि तथा अनुमति प्राप्त अभ्यर्पिती होंगे, के मध्य लिखा गया है।

चूँकि प्रथम पक्ष रायबरेली विकास प्राधिकरण रायबरेली उत्तर प्रदेश" 1 नगर योजना एवं विकास अधिनियम (एक्ट नं0 11 सन् 1973) के अन्तर्गत गठित एक विधिक संस्था है, जिसके द्वारा नगर का विकास कार्य सम्पादित किया जाता है। प्रथम पक्ष रा0 वि0 प्रा0 ने अपनी विकास की योजनाओं के तहत अपनी एकता-विहार आवासीय योजना रायबरेली में लोगो की महती आव" यकता को देखते हुए अल्प आय वर्ग के एवं दुर्बल आय वर्ग के चार मंजिलें भवनों का निर्माण किया है।

चूँकि द्वितीय पक्ष उक्त एकता-विहार आवासीय योजना में निर्मित उक्त चार मंजिलें भवनों में से एक भवन प्राप्त करने हेतु अपना पंजीकरण प्रथम पक्ष के कार्यालय में दिनांक.....को कराया तथा प्रथम पक्ष द्वारा नियमानुसार आयोजित लाटरी में द्वितीय पक्ष के सफल होने पर उक्त एकता-विहार आवासीय योजना में भवन संख्या.....का आवंटन प्रथम पक्ष द्वारा दिनांक.....को द्वितीय पक्ष के हक में किया गया है, जिसकी सूचना प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को विधिवत् पत्र संख्या.....दिनांकित.....के माध्यम से कर दी गयी है।

द्वितीय पक्ष को उक्त योजना में उक्त भवन का आवंटन निम्नलिखित भातों व द" ाओं के तहत किया गया है। निम्नलिखित भातें व द" ायें दोनों ही प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष को मान्य है तथा उक्त आवंटित भवन का पूर्ण विवरण व भवन का कुल अन्तिम मूल्य व अदा की गयी धनरा" 1 व अदा की जाने वाली धनरा" 1 का विवरण इस अनुबन्ध पत्र बावत् पट्टा-विलेख के अन्त में दिया गया है।

शर्तें व दशायें

1. यह कि प्रथम पक्ष द्वारा विकसित एकता-विहार आवासीय योजना में उक्त आवंटित भवन के निर्माण से व खिड़की दरवाजों आदि की फिटिंग से द्वितीय पक्ष पूर्ण-रूपेण सन्तुष्ट है तथा उससे सम्बन्धित समस्त नियम व कानून द्वितीय पक्ष द्वारा जान व समझ लिये गये हैं, जो द्वितीय पक्ष को पूर्ण रूपेण मान्य है।
2. यह कि प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को उक्त आवंटित भवन 90 साल के पट्टे पर दिया जायेगा, जिसका नवीनीकरण द्वितीय पक्ष को प्रथम 30 साल की अवधि समाप्त होने पर कराना पड़ेगा तथा इसी प्रकार पुनः 30 साल की अवधि समाप्त होने पर यानी कि 60 साल की अवधि समाप्त होने पर कराना पड़ेगा और इस तरह से उक्त आवंटित भवन के पट्टे का नवीनीकरण दो बार उपरोक्तानुसार कराना पड़ेगा।
3. यह कि प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को उक्त आवंटित भवन पर कब्जा व दखल प्रस्तुत अनुबन्ध पत्र का सब रजिस्ट्रार कलेक्ट्रेट रायबरेली के समक्ष पंजीकरण होने की तिथि से दिया जायेगा।
4. यह कि उक्त आवंटित भवन का मालिक व स्वामी प्रथम पक्ष है और रहेगा।
5. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त आवंटित भवन के सम्बन्ध में किसी प्रकार की बिक्री, दान या बंधक सम्बन्धी लिखा-पढ़ी या अन्य किसी प्रकार की लिखा-पढ़ी, वसीयत या अनुबन्ध पत्र किसी के पक्ष में न तो करेगा और न द्वितीय पक्ष को इस प्रकार की लिखा पढ़ी करने का कोई अधिकार ही होगा और यदि ऐसा कुछ द्वितीय पक्ष द्वारा किया जाता है तो यह अनुबन्ध पत्र भून्य माना जायेगा।
6. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त आवंटित भवन में न तो कोई तोड़-फोड़ करेगा न कोई अवैध अतिरिक्त निर्माण ही करेगा और न कोई पार्टी" 1 आदि ही करेगा और न आवासीय उद्दे" 1 य के अतिरिक्त अन्य किसी उद्दे" 1 य के लिए उपयोग ही करेगा और इस तरह से आवंटी यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा कोई ऐसा कार्य नहीं किया जायेगा, जिससे सम्पूर्ण भवन की संरचनात्मक सुदृढता व स्थायित्व पर कोई दुश्प्रभाव पड़े और यदि द्वितीय पक्ष कोई निर्माण कार्य कराना चाहेगा तो पथम पक्ष रायबरेली विकास प्राधिकरण, रायबरेली से अनुमति के पश्चात् ही करायेगा।
7. यह कि प्रस्तुत अनुबन्ध-पत्र के पंजीकरण की तिथि से उक्त आवंटित भवन पर प्रथम पक्ष से नियमानुसार कब्जा व दखल द्वितीय पक्ष द्वारा प्राप्त करने के प" चात् से उक्त आवासीय भवन के समस्त करों का भुगतान जैसे गृह कर, जल कर, सीवर कर, बिजली बिल व सफाई चार्जज एवं यू0पी0 अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 के प्राविधानों के तहत जो भी कर देय होंगे, उन समस्त करों का नियमानुसार भुगतान द्वितीय पक्ष करेगा और उक्त करों व उक्त आवंटित भवन से सम्बन्धित देय धनरा" 1 एवं कि" 1 तों का नियमानुसार भुगतान द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा तथा देय धनरा" 1 व कि" 1 तों की अदायगी नियमानुसार न किये जाने पर उपाध्यक्ष रा0वि0प्रा0 रायबरेली का निर्णय अन्तिम व मान्य होगा।
8. यह कि उक्त आवंटित भवन का रख-रखाव, साफ-सफाई द्वितीय पक्ष द्वारा विधिवत् की जायेगी, जिसमें किसी प्रकार की कोई कमी द्वितीय पक्ष द्वारा नहीं की जायेगी और यदि किसी प्रकार की कोई कमी उक्त

आवंटित भवन के रख-रखाव में की जायेगी तो इस बिन्दु पर भी उपाध्यक्ष, रा0वि0प्रा0 रायबरेली का निर्णय अन्तिम व मान्य होगा।

9. यह कि उक्त आवंटित भवन के किसी भी भाग में द्वितीय पक्ष द्वारा किसी भी प्रकार की विस्फोटक सामग्री आदि का भण्डारण नहीं किया जायेगा और न ही द्वितीय पक्ष ऐसे किसी पदार्थ का ही भण्डारण करेगा, जो मानव जीवन के लिए हानिकारक हो तथा द्वितीय पक्ष द्वारा ऐसा कोई भी कृत्य नहीं किया जायेगा जो अन्य आवंटियों के लिए कष्टकारक व चिन्ता का विषय हो तथा समाज विरोधी हो।
10. यह कि उक्त एकता विहार आवासीय योजना में निर्मित चार मंजिलें भवनों के आवंटीगणों के उपयोग हेतु जीने में, सार्वजनिक गैलरी में व अन्य आने-जाने वाले मार्गों व बरामदा आदि में किसी भी प्रकार का अवरोध, क्षति, तोड़-फोड़ व प्रदूषण आदि द्वितीय पक्ष द्वारा नहीं किया जायेगा और ऐसा कुछ पाये जाने पर उक्त विषय में उपाध्यक्ष रा0वि0प्रा0 रायबरेली का निर्णय अन्तिम व मान्य होगा।
11. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त आवंटित भवन की किशतों एवं देय धनराशि की अदायगी नियमानुसार करेगा जिसकी बावत द्वितीय पक्ष कोई विवाद नहीं करेगा तथा किशतों का भुगतान आवंटन तिथि के अनुगामी माह से किया जायेगा।
12. यह कि उक्त आवंटित भवन की किशतों एवं शेष देय धनराशि की अदायगी नियमानुसार न करने पर निम्न स्थिति उत्पन्न होगी :-
 - (अ) यह कि उक्त आवंटित भवन का आवंटन तत्काल प्रभाव से निरस्त कर दिया जायेगा,
 - (ब) यह कि उक्त भवन पर प्रथम पक्ष द्वारा पुनः कब्जा प्राप्त कर लिया जायेगा।
13. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा उपरोक्त आवंटित भवन से सम्बन्धित सभी नियमों व कानूनों का विधिवत् अनुपालन किया जायेगा तथा उसके द्वारा किसी भी प्रकार का किसी भी नियम-कानून का उल्लंघन किये जाने पर, उसके विरुद्ध कार्यवाही किये जाने का पूर्ण अधिकार प्रथम पक्ष को होगा और उस पर निर्णय करने का अधिकार उपाध्यक्ष रा0वि0प्रा0 रायबरेली को होगा, जो सर्वमान्य होगा।
14. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त योजना में अन्य भवन के आवंटियों के हितों की अनदेखी नहीं करेगा।
15. यह कि प्रस्तुत अनुबन्ध पत्र के पंजीकरण सम्बन्धी समस्त व्यय द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किये जायेंगे।
16. यह कि उक्त आवंटित भवन में विद्युत कनेक्शन हेतु द्वितीय पक्ष द्वारा नियमानुसार उ0 प्र0 पावर कारपोरेशन लि0 में आवेदन कर कार्यवाही पूर्ण करायी जायेगी।
17. यह कि उपरोक्त योजना के अन्तर्गत निर्मित चार मंजिलें भवनों के साझा-क्षेत्रों व अन्य साझा सुविधाओं के अनुरक्षण करने हेतु यू0पी0 अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 के प्राविधानों के तहत भवन स्वामियों के द्वारा संघ का गठन यथा-शीघ्र किया जायेगा तथा उक्त साझा सुविधाओं के अनुरक्षण का दायित्व प्रथम पक्ष का नहीं रहेगा।
18. यह कि साझा-क्षेत्रों और साझा-सुविधाओं में प्रत्येक भवन स्वामी के अविभाजित हित का प्रतिशत स्थायी प्रकृति का होगा और उसे समस्त भवन स्वामियों की लिखित सहमति और प्रथम पक्ष की अनुमति के बिना परिवर्तित नहीं किया जायेगा।
19. यह कि साझा क्षेत्रों और साझा सुविधाओं में अविभाजित हित के प्रतिशत को उस भवन से पृथक नहीं किया जायेगा, जिससे वह अनुलग्न हो और उसे भवन के साथ हस्तांतरित या विलंगमित किया गया समझा जायेगा, भले ही ऐसा हित हस्तांतरण पत्र या अन्य लिखित में अभिव्यक्त रूप से उल्लिखित न हो।
20. यह कि साझा क्षेत्रों में सुविधाओं का विक्रय नहीं किया जायेगा और वे अविभाजित रहेंगे और कोई भवन स्वामी या अन्य कोई व्यक्ति उसके विभाजन या किसी भाग के खण्ड के लिए कोई कार्यवाही नहीं करेगा।
21. यह कि प्रत्येक भवन स्वामी उन प्रयोजनों के अनुसार जिनके लिये वे आशयित हों अन्य भवन स्वामियों के विधि सम्मत अधिकारों में बिना बाधा डाले या अतिक्रमण किये बिना साझा क्षेत्रों व सुविधाओं का उपयोग कर सकता है।
22. यह कि साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के अनुरक्षण मरम्मत, संशोधन और प्रतिस्थापन और उसमें किसी परिवर्धन या सुधार करने से सम्बन्धित आवश्यक कार्य यू0 पी0 अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 के अनुबन्धों और उपाविधियों के अनुसार ही किया जायेगा।
23. यह कि प्रत्येक भवन में साझा क्षेत्रों व उसकी सुविधाओं में अनुरक्षण, मरम्मत या प्रतिस्थापन या उससे पहुँच या साझा-क्षेत्रों और सुविधाओं की क्षति से बचाने के लिए या किसी अन्य भवन या भवनों में आवश्यक मरम्मत करने के लिए युक्ति-युक्त समय के दौरान समय-समय पर पहुँचने का अप्रति संहरणीय अधिकार भवन स्वामियों को होगा, जिसका प्रयोग बोर्ड व प्रबंधक द्वारा किया जायेगा।
24. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त आवंटित भवन के प्रस्तुत अनुबन्ध पत्र में दी गयी शर्तों और निर्बन्धनों का कड़ाई से पालन करेगा और उनमें से किसी के अनुपालन की विफलता पर यू0 पी0 अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 प्रभावी होगा।
25. यह कि द्वितीय पक्ष किसी भी साझा क्षेत्र और सुविधाओं के उपभोग व उपयोग के अधित्यजन के अथवा अपने भवन के परित्याग के आधार सम्मिलित व्ययों के प्रति अभिदान के दायित्वों से स्वयं को मुक्त नहीं कर सकेगा।

26. यह कि उक्त आवंटित भवन की समस्त किश्तों व देय धनराशि की सम्पूर्ण अदायगी के उपरान्त प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष के हक में 90 साल का पट्टा-विलेख सम्पादित किया जायेगा।
27. यह कि उक्त योजना में आवंटित उक्त भवन के तल के आकार पर भूमि के मूल्य का 10 प्रतिशत लीजरेण्ट 90 साल के लिए देय होगा।
28. यह कि किसी भी प्रकार का कोई विवाद प्रस्तुत अनुबन्ध पत्र में वर्णित विषयों पर उत्पन्न होने की स्थिति में उपाध्यक्ष रा0 वि0 प्रा0 रायबरेली का निर्णय करने का पूर्ण अधिकार होगा तथा वह निर्णय अन्तिम रूप से पक्षों को मान्य होगा।
29. यह कि प्रस्तुत अनुबन्ध पत्र को प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष आज दिनांक..... को स्थान रायबरेली में हस्ताक्षरित करते हैं—
आवंटित भवन का कुल अन्तिम मूल्य व भवन की अदा की गयी धनराशि व अदा की जाने वाली किश्तों/देय धनराशि का विवरण :-

<u>आवंटित भवन का विवरण</u>		एकता विहार योजना
1—	योजना का नाम—	
2—	आवंटित भवन संख्या—	
3—	आवंटित भवन का तल —	
4—	आवंटित भवन का आच्छादित क्षेत्रफल—	वर्गमी0
5—	अतिरिक्त भवन का क्षेत्रफल—	शून्य
6—	भवन का कुल अन्तिम मूल्य	रु0
7—	पंजीकरण/अग्रिम के रूप में जमा धनराशि	रु0
8—	किश्तों हेतु शेष धनराशि	रु0
9—	कुल किश्तों की संख्या	180
10—	मासिक किश्तों की धनराशि	रु0
11—	10 प्रतिशत लीजरेण्ट	रु0
12—	प्राधिकरण को प्राप्त/प्राप्त होने वाली कुल धनराशि	रु0
13—	आवंटित भवन की चौहद्दी—	
	उत्तर—	
	दक्षिण—	
	पूरब—	
	पश्चिम—	

द्वितीय पक्ष

प्रथम पक्ष

गवाह नं0 1

गवाह नं0 2