

बुलन्दशहर खुर्जा विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर

पट्टा-विलेख

यह पट्टा विलेख आज दिनांक..... बुलन्दशहर खुर्जा विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर (जो कि राष्ट्रपति अधिनियम सं० 11 सन् 1973 पुनर्विधायन उत्तर प्रदेश अधिनियम सं० 20 सन् 1974 की धारा 4 के अधीन गठित एक "निकाय" है तथा जिसका मुख्य कार्यालय यमुनापुरम कॉम्प्लेक्स, महात्मा गाँधी मार्ग, बुलन्दशहर पर स्थित है, के "प्राधिकृत अधिकारी" के माध्यम से, जिसे इस पट्टा-विलेख में आगे "पट्टाकर्ता" कहकर सम्बोधित किया गया है, जिसका अर्थ, जब तक उसके विपरीत भाव में प्रयुक्त न किया गया हो, स्वयं पट्टाकर्ता, उसके प्रशासकों/अधिसासकों, विधिक प्रतिनिधियों एवं समानुदेशकों से लिया जायेगा, तथा "प्रथम पक्ष" कहलायेगा।)

— प्रथम पक्ष

द्वारा

श्री/श्रीमती/कु०/मै०.....
पुत्र/पत्नी/पुत्री श्री.....निवासी.....
.....(जिसे कि इस पट्टा-विलेख में आगे "पट्टाग्राहिता" सम्बोधित किया गया है, जिसका अर्थ, जब कि कि उसके विपरीत भाव में प्रयुक्त न किया गया हो, पट्टाग्राहिता स्वयं, उत्तराधिकारियों, विधिक प्रतिनिधियों एवं समानुदेशकों से लिया जायेगा तथा "द्वितीय पक्ष" कहलायेगा) के हित में निष्पादित किया गया है।

— द्वितीय पक्ष

पट्टाकर्ता ने जनहित में भूमि अध्यापित करके गंगानगर आवासीय में योजना शॉपिंग काम्प्लेक्स में निर्मित दुकान सं०.....क्षेत्र.....तल.....संलग्न मानचित्र के अनुसार पट्टाग्राहिता के पक्ष में दुकान के प्रयोग हेतु आवंटित किया गया। सम्पत्ति, जिसका यह पट्टा-विलेख निष्पादित किया जा रहा है, का विवरण विलेख के अन्त में दिया गया है।

सम्पत्ति का मूल्यांकन निम्नानुसार है :-

(क)	निर्मित दुकान का क्षेत्रफल	:	
(ख)	निर्मित दुकान का मूल्य	:	
(ग)	सम्पत्ति का कुल मूल्य	:	
(घ)	कॉर्नर चार्ज	:	
(ङ)	लीज रेंट (भूमि मूल्य का 10 %)	:	

इस प्रकार पट्टा-विलेख हेतु सम्पत्ति, जिसमें निर्मित दुकान का क्षेत्रफल.....वर्ग मी० है तथा जिसे इस पट्टा-विलेख के साथ संलग्न मानचित्र में दर्शाया गया है, का मूल्यांकन रु०..... (शब्दों में).....तथा उक्त सम्पत्ति का 90 वर्ष की सम्पूर्ण पट्टा अवधि हेतु "लीज किराया" भूमि मूल्य का 10 प्रतिशत अर्थात् रु०.....(शब्दों में अंकन

रु0).....निर्धारित किया गया है तथा पट्टाग्राहिता द्वारा सम्पत्ति मूल्य व उसके अन्तर्गत भूमि का लीज किराया उपरोक्तानुसार प्राधिकरण कोष में जमा कर दिया गया है, जिसकी प्राप्ति पट्टाकर्ता एतद्वारा स्वीकार इस पट्टा-विलेख में, निम्नांकित शर्तों की सहमति देते हुए, पट्टाग्राहिता प्रसविदा करता/करते हैं :-

1. यह कि पट्टागत सम्पत्ति (निर्मित दुकान) का कब्जा इस पट्टा-विलेख के माध्यम से पट्टाग्राहिता को सौंप दिया गया है।
2. यह कि "पट्टाग्राहिता" उक्त परिसर, जहाँ यह सम्पत्ति (निर्मित दुकान) स्थित है, अथवा उस पर निर्मित स्थल के पूर्ण या किसी भू-भाग को व्यक्तिगत के अतिरिक्त सार्वजनिक रूप से धार्मिक स्थल एवं किसी ऐसे अन्य उपयोग में नहीं लायेगा, जिससे किसी प्रकार की कोई अशान्ति उत्पन्न होती हो अथवा आस-पास की निर्मित दुकान धारकों को बाधा या क्षति पहुँचती हो। "पट्टाग्राहिता" उक्त स्थल का प्रयोग बुलन्दशहर महायोजना के अन्तर्गत इस स्थल के निर्धारित भू-उपयोग से अन्यथा नहीं करेगा और ऐसा करने की किसी को अनुमति भी नहीं देगा। इसका उल्लंघन करने पर "पट्टाग्राहिता" के विरुद्ध विधि के अनुसार कार्यवाही की जा सकेगी।
3. यह कि "पट्टाग्राहिता" द्वारा निर्मित दुकान से सम्बन्धित अधिकारों का अन्तरण किये जाने पर इस "पट्टा विलेख" में अंकित समस्त नियम व उपनियम सदैव प्रथम अन्तरिती, द्वितीय अन्तरिती एवं लगातार प्रत्येक अन्तरिती पर यथावत लागू रहेंगे तथा "पट्टाग्राहिता" द्वारा की गई प्रसविदा को सभी को मानने के लिए बाध्य होंगे।
4. यह कि किसी भी समय उक्त सम्पत्ति (निर्मित दुकान) से सम्बन्धित किसी भी प्रकार के विवाद की स्थिति में "बुलन्दशहर खुर्जा विकास प्राधिकरण" के उपाध्यक्ष को विवाद निर्णय करने का पूर्ण अधिकार होगा। उपाध्यक्ष का निर्णय सभी को मान्य होगा।
5. यह कि इस सम्पत्ति के पट्टा विलेख हेतु सम्पत्ति के मूल्यांकन "सम्पत्ति का कुल मूल्य" व 90 वर्ष की अवधि हेतु "लीज किराया" को उपरोक्तानुसार सम्मिलित करके किया गया है। पट्टाग्राहिता द्वारा नियमानुसार शासनादेश सं० क०नि०-7-440/11-2015-700 (111)/13, दि० 30 मार्च 2015 एवं शासनादेश सं० 17/2015संख्या-703/11-सं०वि०नि०-7-15-500(8)/10 दिनांक 11 जून 2015 के अनुसार ब्याज रु०.....पर भी स्टॉम्प शुल्क देय है, जिस पर पट्टाग्राहिता के द्वारा नियमानुसार अंकन रु०.....शब्दों में..... का स्टाम्प जमा किया गया है।
6. यह कि पट्टागत दुकान का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे दिया जायेगा तथा द्वितीय पक्ष इस विलेख के अन्त में अंकित निर्मित दुकान का उपयोग व्यवसायिक प्रयोजन हेतु किया जायेगा।
7. यह कि पट्टाग्राहिता अपने खर्च से पट्टागत निर्मित दुकान में प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत व अनुमोदित निर्मित दुकान के डिजाइन में बिना प्राधिकरण की पूर्व अनुमति के किसी प्रकार का निर्माण में परिवर्तन/संशोधन नहीं करेगा।

8. यह कि पट्टाग्राहिता सदैव प्राधिकरण के संतोषानुसार पट्टागत निर्मित दुकान की अच्छी और सारभूत प्रकार से मरम्मत करायेंगे और इन्हें स्वच्छ दृष्टि में रखेंगे।
9. यह कि पट्टाग्राहिता प्राधिकरण की पूर्व लिखित अनुमति के बिना प्राधिकरण/विहित सक्षम अधिकारी या अनुमोदित रेखा चित्र तथा अनुमति की भातों के प्रतिकूल उक्त निर्मित दुकान पर तत्समय होने वाले निर्माणों में न कोई परिवर्तन या परिवर्द्धन करेगा और यदि ऐसी भातें या रेखा चित्र से किसी प्रकार का कोई अन्तर होगा तो प्राधिकरण से नोटित 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 एतद्द्वारा करार करता है कि वह उस धनराशि की जिसे प्राधिकरण तदर्थ निर्दिष्ट करे तथा उसका भुगतान प्राधिकरण को कर देगा।
10. द्वितीय पक्ष प्राधिकरण के सदस्यों, अधिकारियों तथा अधीनस्थ कर्मचारियों और उसके कर्मचारों तथा उसके द्वारा समय-समय पर सेवा-योजित अन्य व्यक्तियों को उक्त अवधि के दौरान सभी समुचित समयों पर पट्टा भूखण्ड तथा उस पर निर्मित दुकान में प्रवेश करने की अनुमति देगा जिससे कि वे उक्त निर्मित दुकान 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।
11. सिवाय उस सीमा तक, जिसके लिए प्राधिकरण ने द्वितीय पक्ष को लिखित अनुमति प्रदान की हो, द्वितीय पक्ष अन्तरित दुकान के किसी स्थान पर न तो कोई अस्तबल, शेड या अन्य प्रकार के निर्माण करेगा अथवा घोड़े, चौपाये, कुत्ते या अन्य पशुओं को रखने के लिए स्थान बनायेगा और न ही उसके बनाये जाने की अनुमति देगा।
12. 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 दुकान प्रयोजनार्थ सारभूत से या स्थायी रूप से अनुपयुक्त हो जाय तो ऐसी दृष्टि 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।
13. द्वितीय पक्ष बिना प्रथम पक्ष की पूर्व अनुमति प्राप्त किये पट्टे भूखण्ड व उस पर बनी दुकान 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।
14. यह कि भूमि सम्बन्धी अधिकार अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त किये जाते हैं एवं दुकान 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 प्रसंगगत भूखण्ड का प्रीमियम मूल्य एवं तदनुसार लीज भुल्क निर्धारित किया गया है। परन्तु यदि भविष्य में न्यायालय द्वारा किसान को देय प्रतिकर तोषण

‘सोलैरि यम’ एवं इस मद में ब्याज की वृद्धि के आदे । 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 तदनुसार हुई वृद्धि पर बुलन्द शहर 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।

15. यह कि जलापूर्ति सीवर, ड्रनेज एवं विद्युतलाइन भवन की सीमा तक प्राधिकरण द्वारा प्रदान की जायेगी। निर्मित दुकान के आन्तरिक विकास कार्य द्वितीय पक्ष को स्वयं करने होंगे।
16. यह कि द्वितीय पक्ष समय-समय पर बुलन्द शहर विकास प्राधिकरण बोर्ड एवं भासनादेश द्वारा जारी किये विनियमों एवं प्राविधानों का पालन करता रहेगा। प्रमाण पत्र के रूप में इस विक्रय संविदा पर प्रथम पक्ष एवं उसकी तरफ से प्राधिकृत अधिकारी द्वारा एवं द्वितीय पक्ष के लिए एवं उसकी ओर से उसके प्राधिकृत अधिकारी ने स्वस्थ चित्त होकर विक्रय संविदा पर हस्ताक्षर किये तथा सील साक्षियों की उपस्थिति में लगायी।
17. यह कि “पट्टाग्राहिता” समय-समय पर जारी शासनादेशों के प्राविधानों तथा “बुलन्दशहर खुर्जा विकास प्राधिकरण” बोर्ड द्वारा जारी किये गये नियमों/उपनियमों एवं प्राविधानों का पालन करता रहेगा।
18. प्रमाण के रूप में इस “पट्टा विलेख” पर “पट्टाग्राहिता” ने अथवा उसके “प्राधिकृत अधिकारी” ने स्वेच्छा से एवं स्वस्थचित होकर पट्टा-विलेख पर अपने हस्ताक्षर कर दिये तथा सील भी साक्षियों की उपस्थिति में लगा दी है।
19. अन्य नियम व शर्तें ब्रोकर एवं आवंटन पत्र की शर्तों के अनुसार ही रहेगी।

ऊपर संदर्भित विक्रय सम्पत्ति (निर्मित दुकान) का विवरण :-

योजना का नाम, जहाँ सम्पत्ति (निर्मित दुकान) स्थित है :

भू-विन्यास में दी गयी सम्पत्ति (निर्मित दुकान) संख्या :

भू-उपयोग :

सम्पत्ति (निर्मित दुकान) का क्षेत्रफल :

सम्पत्ति निर्मित दुकान संख्या.....की सीमाएं :-

पूरब में : निर्मित दुकान सं०.....पश्चिम में : निर्मित दुकान सं०.....

उत्तर में : निर्मित दुकान सं०.....दक्षिण में : निर्मित दुकान सं०.....

पट्टाकर्ता/पट्टाकर्ता के लिए प्राधिकृत अधिकारी
बुलन्दशहर खुर्जा विकास प्राधिकरण,
बुलन्दशहर

साक्षीकरण :-

गवाह-1

हस्ताक्षर :

नाम :

उम्र :

पिता का नाम :

व्यवसाय :

निवासी :

दिनांक :

गवाह-2

हस्ताक्षर :

नाम :

उम्र :

पिता का नाम :

व्यवसाय :

निवासी :

दिनांक :

पट्टाग्राहिता/पट्टाग्राहिता के लिए प्राधिकृत व्यक्ति

नाम.....

पिता/पति का नाम.....

पता.....

.....

.....

आई0डी0 संख्या.....पैन नं0.....

आज दिनांक को रू० 25,300/- मूल्य के 01 ई-स्टॉप
सं०-IN-UP97145899213753W बुलन्द शहर विकास प्राधिकरण, बुलन्द शहर
की यमुनापुरम कामि यिल काम्पलेक्स के अन्तर्गत श्री रामकुमार क यप पुत्र श्री राम
अवतार को आवंटित दूकान सं०-एफ 20 जिसका क्षेत्र 6.93 वर्गमी० है, के पट्टा
विलेख के साथ संलग्न है।

उपरोक्त योजना के अन्तर्गत दूकान सं०-एफ 20 का पट्टा विलेख मूल आवंटी
श्री रामकुमार क यप पुत्र श्री राम अवतार के पक्ष में प्रथम बार पट्टा विलेख
निष्पादित किया जा रहा है। प्राधिकरण का पैन नं०-AAALB0116G है।