५।३५

लीज डीड (पट्टा विलेख)
(आवासीय योजना, सेक्टर–11)

यह लीज डीड आज दिनांक........................माह.........................सन् .... को गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण, सेक्टर–7, गीडा, गोरखपुर द्वारा........................ ....गीडा, गोरखपुर जिसे आगे प्रथम पक्ष से सम्बोधित किया जायेगा।

व

....

....

जिसे आगे द्वितीय पक्ष से सम्बोधित किया जायेगा, के मध्य निम्न शर्तों के अधीन पट्टा विलेख निष्पादित किया जाता है :–

1– यह कि प्रथम पक्ष को **भूखण्ड संख्या................, सेक्टर संख्या–..........., क्षेत्रफल– ....वर्ग मीटर** गीडा की से0–11, आवासीय योजना के अन्तर्गत, जिसका विवरण इस पट्टा विलेख के अन्त में दिया गया है, का कानूनी तौर पर हस्तान्तरित करने का अधिकार है।

2– यह कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त भूखण्ड को आवंटन की तिथि से 90 वर्ष की अवधि के लिए पट्टे पर लेने के लिए सहमत है एवं उक्त भूखण्ड का **प्रोविजनल प्रीमियम रुपया–..(रुपया...............................मात्र)** है। लिहाजा प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को आवंटन की तिथि से 90 वर्ष की अवधि के लिए पट्टा–विलेख अधिकार हस्तान्तरण इस पट्टा विलेख की निम्न शर्तों के तहत करने को तैयार है।

3– यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष को उपरोक्त भूखण्ड का लीज रेन्ट नियमानुसार अदा किया जायेगा:–

प्रथम	30 वर्ष	रु. 1.00 प्रति वर्ग मीटर	प्रतिवर्ष
अगले	30 वर्ष	रु. 2.50 प्रति वर्ग मीटर	प्रतिवर्ष
आखिरी	30 वर्ष	रु. 5.00 प्रति वर्ग मीटर	प्रतिवर्ष

उपरोक्त शुल्क समय–समय पर परिवर्तित किया जा सकता है।

यदि भविष्य में पट्टे पर दी जाने वाली भूमि को फ्री–होल्ड में बदला जाता है तो गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण (गीडा) के नियमानुसार अतिरिक्त धनराशि (फ्री होल्ड शुल्क) द्वितीय पक्ष द्वारा जमा की जायेगी।

4– यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष को उपरोक्त भूखण्ड का सम्पूर्ण प्रोविजनल/अद्यतन प्रीमियम **रुपया–................................(रुपया.................................. ......मात्र) एवं ब्याज की धनराशि** गीडा की निधि में जमा कर दिया गया है।

5– यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा उपरोक्त भूखण्ड की समस्त देय धनराशि/अद्यतन धनराशि का भुगतान प्रथम पक्ष को कर देने एवं आवंटन पत्र में पट्टा विलेख निष्पादन हेतु वर्णित शर्तों को पूर्ण करने के उपरान्त प्रथम पक्ष द्वारा विधिवत पट्टा–विलेख द्वितीय पक्ष के पक्ष में निष्पादित किया जा रहा है।

6– यह कि हस्तान्तरित भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष द्वारा कोई भी निर्माण करने से पूर्व प्रथम पक्ष से उक्त निर्माण के मानचित्र की स्वीकृति कराना अनिवार्य होगा। कोई भी निमार्ण कार्य बिना मानचित्र स्वीकृत कराये नहीं किया जायेगा। भवन निर्माण हेतु समय–समय पर उ0प्र0 शासन अथवा गीडा (प्रथम पक्ष) द्वारा लागू भवन निर्माण उप विधि के समस्त नियम/प्राविधान द्वितीय पक्ष पर लागू होंगे।

7– यह कि उपरोक्त भूखण्ड का आवंटन प्रथन पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को "जहाँ है जैसा है" के आधार पर किया गया है तथा द्वितीय पक्ष द्वारा आवश्यकतानुसार भूखण्ड को समतल कराना, आदि कार्य अपने खर्चे पर कराने होगें। गीडा द्वारा यथासम्भव अवस्थापना सुविधाओं का विकास इस योजना में किया गया है। आवंटन स्वीकार करने पर यह अर्न्तनिहित है कि द्वितीय पक्ष ने उक्त विकास कार्यों की स्थिति योजना स्थल पर देख ली है तथा उससे संतुष्ट होकर ही यह पट्टा विलेख निष्पादित कर रहे हैं।

8– यह कि बदली हुयी परिस्थितियों में द्वितीय पक्ष को हस्तान्तरित भूखण्ड, के प्रीमियम में संशोधन/वृद्धि करने का अधिकार प्रथम पक्ष को होगा और इस सम्बन्ध में प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को पत्र अथवा समाचार पत्रों में विज्ञप्ति के माध्यम से दी गयी सूचना पर्याप्त मानी जायेगी जिसका भुगतान द्वितीय पक्ष को निर्धारित अवधि के अन्दर करना होगा।

9– यह कि उपरोक्त योजना हेतु भूमि का अर्जन भूमि अधिग्रहण अधिनियम–1894/कय के प्राविधानों के अर्न्तगत सम्बन्धित भू–स्वामियों को अर्जित भूमि के सापेक्ष मुआवजा भुगतान के पश्चात् किया गया है। यदि भविष्य में किसी पूर्व भू–स्वामी द्वारा दायर सन्दर्भ वाद/अपील/रिट पिटीशन/एस0एल0पी0 आदि के केस में न्यायालय के निर्णय में मुआवजे की राशि बढ़ाये जाने का आदेश दिया जाता है तो इस प्रकार मुआवजे की बढ़ी धनराशि के भुगतान का पूर्ण दायित्व स्वमेव द्वितीय पक्ष पर स्थानान्तरित हो जायेगा। द्वितीय पक्ष को इस प्रकार बढी धनराशि का भुगतान उसे आवंटित पट्टाशुदा क्षेत्रफल एवं योजना के ले–आउट प्लान के अनुसार बिक्री योग्य क्षेत्रफल के अनुपात में करना होगा। उपर्युक्त वर्णित परिस्थितियों में गीडा द्वारा एक मांग पत्र द्वितीय पक्ष को दिया जायेगा जिसमें निर्धारित अवधि के भीतर द्वितीय पक्ष को वांछित धनराशि का भुगतान करना होगा। मुआवजे की बढ़ी धनराशि के सापेक्ष द्वितीय पक्ष को जिस धनराशि का भुगतान करना है, का विवरण उक्त मांग पत्र में दिया जायेगा। यदि उपर्युक्त वर्णित धनराशि का भुगतान द्वितीय पक्ष द्वारा गीडा को निर्धारित अवधि के भीतर नहीं किया जाता है, तो प्रथम पक्ष को उक्त धनराशि भू–राजस्व के बकाये की भांति वसूल करने का अधिकार होगा।

10–यह कि समय–समय पर नगर निगम, स्थानीय निकाय/पंचायत, सरकार या अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा उपरोक्त भूखण्ड पर लगाये गये समस्त कर या शुल्क द्वितीय पक्ष द्वारा देय होंगे तथा प्रथम पक्ष को इससे कोई वास्ता सरोकार नहीं होगा।

11—यह कि प्रथम पक्ष द्वारा अवस्थापना सुविधा यथा—सड़क, नाली, बिजली, जलापूर्ति इत्यादि के अनुरक्षण के सम्बन्ध में गीडा प्राधिकारी के द्वारा पारित समस्त नियम/शर्ते/आदेश मानने हेतु द्वितीय पक्ष बाध्य होगा।

12—यह कि यदि किसी भी समय पाया जाता है कि द्वितीय पक्ष द्वारा कोई असत्य सूचना देकर अथवा तथ्य छुपाकर उपरोक्त भूखण्ड को आवंटित करा लिया गया है, तो प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि पंजीयन/आवंटन/पट्टा विलेख निरस्त करते हुए द्वितीय पक्ष द्वारा जमा की गयी धनराशि को नियमानुसार जब्त कर ले तथा उपरोक्त भूखण्ड व उस पर स्थित सम्पूर्ण निर्माण/सम्पत्ति पर कब्जा प्राप्त कर ले।

13—यह कि यदि द्वितीय पक्ष द्वारा आवंटित भूखण्ड का उपयोग निर्धारित प्रयोजन के रूप में न करके किसी अन्य उपयोग में लाया जाता है तो प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि आवंटित भूखण्ड का पंजीयन/आवंटन/पट्टा विलेख निरस्त करते हुए द्वितीय पक्ष द्वारा जमा की गयी धनराशि को नियमानुसार जब्त कर ले तथा उपरोक्त भूखण्ड व उस पर स्थित सम्पूर्ण निर्माण/सम्पत्ति पर कब्जा प्राप्त कर ले।

14—यह कि यदि द्वितीय पक्ष इस पट्टा विलेख एवं आवंटन पत्र की किसी शर्त को पूरा करने में असमर्थ होता है तो प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि वह द्वितीय पक्ष को सूचित करके इस पट्टा विलेख को निरस्त कर सकता है, और उस स्थिति में अग्रिम धनराशि के रूप में जो भी धन प्रथम पक्ष के पास जमा है, वह नियमानुसार जब्त हो जायेगा और प्रथम पक्ष को उपरोक्त भूखण्ड को किसी अन्य के पक्ष में आवंटित करने के लिए स्वतंत्र होगा। पुनः आवंटन के उपरान्त प्रथम पक्ष को मिली धनराशि यदि कम हुई तो शेष धनराशि को द्वितीय पक्ष से वसूल करने का अधिकार प्रथम पक्ष को होगा।

15—यह कि इस पट्टा विलेख के प्रभाव की अवधि में, प्रथम पक्ष की लिखित अनुमति के बिना, द्वितीय पक्ष को उपरोक्त भूखण्ड का विक्रय/ हस्तान्तरण/ विभाजन करने का अधिकार नहीं होगा। हस्तान्तरण की दशा में द्वितीय पक्ष को, गीडा के तत्समय लागू नियमानुसार हस्तान्तरण शुल्क का भुगतान प्रथम पक्ष के पक्ष में करना होगा।

16—यह कि पट्टा शुदा भूखण्ड के द्वितीय पक्ष द्वारा किसी अन्य के पक्ष में हस्तान्तरण किये जाने की दशा में यदि कोई विलेख निष्पादित होता है तो उसके हस्तान्तरण के सम्बन्ध में होने वाले समस्त व्यय जैसे—स्टैम्प ड्यूटी, रजिस्ट्री शुल्क आदि का व्यय द्वितीय पक्ष या उसके अन्तर्निती को वहन करना होगा।

17—यह कि पट्टा शुदा भूखण्ड का हस्तान्तरण बिना हस्तान्तरण शुल्क के, द्वितीय पक्ष के पति, पत्नी, पुत्र, पुत्री, माता, पिता, पौत्र, पौत्री व कानूनी वारिस के पक्ष में नियमानुसार किया जा सकेगा।

18—यह कि द्वितीय पक्ष की मृत्यु हो जाने की दशा में प्रथम पक्ष द्वारा पट्टाशुदा भूखण्ड, मृतक के उत्तराधिकारी के पक्ष में नियमानुसार बिना हस्तान्तरण शुल्क के हस्तान्तरित किया जा सकेगा। ऐसी दशा में द्वितीय पक्ष के उत्तराधिकारी

को प्रथम पक्ष के, उत्तराधिकार सम्बन्धी प्रमाण पत्र/अभिलेख संतुष्टि हेतु सक्षम स्तर से प्राप्त उत्तराधिकार प्रमाण पत्र प्रथम पक्ष के समक्ष प्रस्तुत करना होगा।

19—यह कि प्रथम पक्ष के लिखित अनुमति के बिना द्वितीय पक्ष उपरोक्त भूखण्ड या किसी हिस्से को किराये पर नहीं दे सकता है।

20—यह कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त भूखण्ड तथा उस पर निर्मित भवन को अच्छी दशा में रखेगा और समय—समय पर मरम्मत करवायेगा तथा भूखण्ड/भवन को निर्धारित उपयोग में लायेगा। वह इस भूखण्ड/भवन पर या उसके किसी हिस्से पर न तो स्वयं और न तो किसी अन्य द्वारा ऐसे कार्य या व्यवसाय करेगा जो पड़ोसी को क्लेशकारक हो या वह कार्य/व्यवसाय जन पीड़ा की श्रेणी में आता हो।

21—यह कि द्वितीय पक्ष अपने भूखण्ड/भवन में बिना सक्षम अधिकारी के अनुमति के घोड़ा, दुधारू पशु, बिल्ली, कुत्ता, सुअर आदि जीव जन्तु नहीं पाल सकते हैं जो पड़ोसी को पीड़ा पहुंचाये और उसके अध्ययन में कोई अवरोध उत्पन्न हो।

22—यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा अपने भूखण्ड का उपयोग किसी प्रकार के सार्वजनिक स्थल/धार्मिक स्थल के निर्माण हेतु नहीं किया जायेगा।

23—यह कि उपरोक्त भूखण्ड में यदि कोई भूमिगत् जलापूर्ति लाईन, नाला, सीवर, विद्युत एवम् टेलीफोन के तार भूखण्ड के नीचे से अथवा ऊपर से गीडा के विकास हेतु निकाला जाना आवश्यक हो तो उक्त हेतु प्रथम पक्ष को पूर्ण अधिकार होगा तथा द्वितीय पक्ष इस पर कोई आपत्ति नहीं करेगा।

24—यह कि प्रथम पक्ष के अधिकृत प्रतिनिधियों, अधिकारियों, कर्मचारियों एवं मजदूरों आदि को अधिकार होगा कि वे उपरोक्त भूखण्ड एवं उस पर निर्मित भवन में यथोचित कारण एवं यथोचित समय पर प्रवेश कर सकें तथा किये जा रहे निर्माण/विकास कार्यों की प्रगति का निरीक्षण कर सकें। द्वितीय पक्ष को कोई आपत्ति नहीं करेगा।

25—यह कि जब तक कुल शेष भूमि के प्रोविजनल प्रीमियम एवं उस पर निर्धारित दर से देय ब्याज का पूर्ण भुगतान गीडा को नहीं प्राप्त हो जाता है तब तक भूमि एवं उस पर स्थापित सम्पत्ति पर प्रथम प्रभार प्रथम पक्ष का होगा।

26—यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा किये गये भुगतान की धनराशि का समायोजन सर्व प्रथम ब्याज के मद में, (यदि कोई हो) तत्पश्चात प्रीमियम के मद में, (यदि कोई हो) तत्पश्चात, लीज रेन्ट/उपयोग शुल्क, तत्पश्चात रख—रखाव शुल्क एवं उसके बाद जलापूर्ति चार्ज आदि के मद में किया जायेगा।

27—यह कि यदि द्वितीय पक्ष निर्धारित किश्तों की अदायगी निर्धारित समयावधि में नही कर पाता है तो उपरोक्त भूखण्ड/भवन को तुरन्त प्रथम पक्ष को अर्पित तथा उसके हवाले करेगा। यदि द्वितीय पक्ष ऐसा नहीं करता है तो प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वह उपरोक्त भूखण्ड का पंजीयन/आवंटन/पट्टा विलेख निरस्त करते हुए भूखण्ड व उस पर स्थित सम्पूर्ण निर्माण एवं सम्पत्ति पर कब्जा प्राप्त कर लें।

28–यह कि यदि उपरोक्त भूखण्ड के सापेक्ष समस्त देय धनराशि का भुगतान द्वितीय पक्ष द्वारा गीडा को निर्धारित अवधि के भीतर नहीं किया जाता है तो उक्त धनराशि भू–राजस्व के बकाये की भाँति उत्तर प्रदेश पब्लिक मनीज (रिकवरी आफ ड्यूज) ऐक्ट तथा उ0प्र0 जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम में दी गयी व्यवस्था एवं उक्त अधिनियमों में समय–समय पर होने वाले संशोधनों के अर्न्तगत वसूल करने का प्रथम पक्ष को अधिकार होगा।

29–यह कि इस पट्टा विलेख के निष्पादन एवं पंजीकरण में जो भी व्यय होगा उसे द्वितीय पक्ष वहन करेगा।

30–यह कि उपरोक्त भूखण्ड के पंजीयन, आवंटन, पट्टा विलेख एवं उपयोग आदि हेतु उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम–1976 (उ0प्र0 अधिनियम संख्या–6, 1976) तथा इसमें समय–समय पर होने वाले संशोधनों के प्राविधान लागू होंगे।

31–यह कि यदि प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष के मध्य किसी भी समय उल्लिखित भूखण्ड के पंजीकरण, आवंटन, कब्जा, पट्टा विलेख आदि के सम्बन्ध में कोई विवाद उत्पन्न होता है तो इस सम्बन्ध में आयुक्त गोरखपुर मण्डल, गोरखपुर का निर्णय अन्तिम व बाध्यकारी माना जायेगा।

32–यह कि यदि प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष के मध्य उपरोक्त भूखण्ड के सम्बन्ध में किसी भी समय पंजीकरण, आवंटन, कब्जा, विकास व निर्माण आदि से सम्बन्धित कोई विवाद उत्पन्न होता है, तो उक्त विवाद का क्षेत्राधिकार गोरखपुर के स्थानीय सक्षम न्यायालय का होगा।

33–यह कि प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को निर्गत पंजीकरण पुस्तिका/विवरण पुस्तिका व **आवंटन पत्र संख्या–............दिनांक................(...........आवंटी)** में वर्णित समस्त शर्तो एवं नियमों का अध्ययन द्वितीय पक्ष द्वारा विधिवत कर लिया गया है और उपरोक्त सभी शर्तें एवं नियम द्वितीय पंक्ष को स्वीकार है। इसके साथ ही साथ समय–समय पर निर्गत शासनादेशों एवं गीडा द्वारा समय–समय पर लागू/संशोधित नियमों के पालन की बाध्यता भी उभय पक्षों पर होगी।

34–यह कि भवन मानचित्र स्वीकृति के पूर्व द्वितीय पक्ष द्वारा आवंटित भूखण्ड पर, प्रथम पक्ष/उ0प्र0 शासन द्वारा निर्धारित संख्या/मानक के अनुसार वृक्षारोपड करना अनिवार्य होगा।

35–यह कि आवंटी को भवन निर्माण में उ0प्र0 सरकार द्वारा जल संरक्षण के दृष्टिगत जारी शासनादेशों के अनुरुप आवंटित क्षेत्र में रेन हार्वेस्टिंग का निर्माण आवश्यक होगा।

36–यह कि यह पट्टा विलेख द्वितीय पक्ष के अनुरोध पर नियमानुसार वांछित स्टैम्प शुल्क रु0.........................के पेपर पर निष्पादित किया जा रहा है, यदि किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा कभी स्टैम्प ड्यूटी में कोई दण्ड या शुल्क आरोपित किया जाता है तो उसे अदा करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी तथा प्रथम पक्ष को इससे कोई वास्ता व सरोकार नहीं होगा। यह कि इस पट्टा विलेख के पंजीयन के पश्चात द्वितीय पक्ष को कब्जा हस्तगत कराया जायेगा।

37–यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा अपने भूखण्ड पर गीडा के अधिसूचित क्षेत्र से न तो मिट्टी लाई जायेगी और न ही गीडा क्षेत्र में से किसी भूखण्ड से मिट्टी निकाली जायेगी। यदि भूखण्ड पर गीडा के अधिसूचित क्षेत्र से कभी भी मिट्टी लाते हुए या निकालते हुए पाया जाय तो उसका पूरा हर्जाना आवंटी द्वारा भरा जायेगा तथा आवंटन भी निरस्त कर दिया जाय।

38–द्वितीय पक्ष द्वारा अपने भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु समस्त निर्माण सामग्री यथा सम्भव अपने भूखण्ड परिसर में रखेगा। यदि किन्ही परिस्थितियों में ऐसा करना सम्भव न हो तो वह यह सुनिश्चित करेगा कि उसके द्वारा इस प्रकार के अस्थायी सामग्री भण्डारण से गीडा की परिसम्पत्तियों (रोड, ड्रेन, जलापूर्ति पाईप लाईन, विद्युत लाईन, वृक्षारोपण आदि) को नुकसान न हो तथा आवागमन वाधित न हो। यदि किसी प्रकार का नुकसान होता है तो उसकी भरपायी द्वितीय पक्ष द्वारा की जायेगी।

39–द्वितीय पक्ष द्वारा अपने भूखण्ड पर पहुँच मार्ग हेतु बनायी जाने वाली कल्वर्ट का टॉप लेविल सम्मुख सड़क के टॉप लेविल से ऊपर नही होगा साथ ही एप्रोच मार्ग एवं कल्वर्ट के निर्माण से सम्मुख स्थित ड्रेन एवं जलापूर्ति पाईप लाईन का अनुरक्षण प्रभावित न हो।

40–यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा भूखण्ड पर कराये जाने वाले निर्माण की संरचनात्मक सुरक्षा के सन्दर्भ में समय–समय उ0प्र0 शासन अथवा गीडा द्वारा लागू निर्देशों का पालन किया जायेगा।

41–भूखण्ड के आवंटन के पश्चात 2 वर्ष के अन्दर आवंटी द्वारा आवंटित भूखण्ड पर नियमानुसार निर्माण न करने की दशा में गीडा द्वारा निर्धारित दरों के अनुसार समय विस्तारण शुल्क देय होगा।

42–आवंटी को भूखण्ड के आवंटन की तिथि से 2 वर्ष की अवधि के अन्दर या गीडा द्वारा निर्धारित अवधि के अन्दर आवंटी द्वारा अधिभोग युक्त निर्माण करना होगा। यदि आवंटी द्वारा निर्धारित समयावधि के अन्दर अधिभोग युक्त निर्माण नही की जाती है तो समय विस्तारण शुल्क के साथ गीडा द्वारा समय विस्तारण किया जा सकता हैं। किसी भी परिस्थितियों में भूखण्ड पर अधिभोग युक्त निर्माण करने का समय 5 वर्ष से अधिक नही बढ़ाया जा सकता है।

43–आवंटी को आवंटित भूखण्ड का पूर्णता/अधिभोग प्रमाण–पत्र गीडा से प्राप्त करना होगा।

44–यह कि यह पट्टा विलेख उभय पक्षों ने खूब सोच समझ कर, स्वस्थ्य चित से, बिना किसी दबाव के, स्वेच्छा से, निष्पादित किया जो वक्त ज़रूरत पर काम आये। भूखण्ड का विवरण व चौहद्दी (संलग्न साईट प्लान के अनुसार) निम्न प्रकार है:–

प्रश्नगत भूखण्ड का विवरण जिसके बावत पट्टा विलेख किया जा रहा है:–

भूखण्ड संख्या–..............., सेक्टर संख्या–............

क्षेत्रफल–............वर्ग मीटर राजस्व ग्राम–...............

1–पूरब– ....

2–पश्चिम– ....

3– उत्तर– ....

4–दक्षिण–..

गवाहः–

(1)

(2)

(हस्ताक्षर प्रथम पक्ष)

कृते गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गोरखपुर।

गवाहः–

(1)

(2)

(हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष)

(............................)

Vetted

01-8-24

(विधि अधिकारी)

1-8-24

MG