

उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद्

किराया-किश्त क्रय किरायेदारी अनुबन्ध

यह अनुबन्ध आज दिनांक माह वर्ष दो हजार को उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् अधिनियम, १९६५ के अधीन संगठित उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद् जिसका प्रधान कार्यालय लखनऊ में है और जिसका कार्य उसके आवास युक्त क्षेत्रों जिसे एतत्पश्चात् 'स्वामी' कहा गया है, जिस पद के अन्तर्गत जब तक कि कोई बात प्रसंग से असंगत न हो, उसका उत्तराधिकारी या समुदेशिनी है या जिसका तात्पर्य उसके उत्तराधिकारी या समनुदेशिनी भी है माध्यम से होता है। एक पक्ष और श्री/कुमारी/श्रीमती..... पत्नी/आत्मजा/पत्नी..... पता निवासी..... जिसे एतत्पश्चात् किराया-किश्त कहा गया है और जिस पद के अन्तर्गत जब तक कि प्रसंग या अर्थ से कोई बात असंगत न हो, इसमें एतत्पश्चात् यथा उपबन्धित अनुमोदित नाम निर्देशिनी है, उसके न होने पर उसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और अनुज्ञाप्राप्त समनुदेशिनी भी है, दूसरे पक्ष के बीच किया गया।

चूंकि उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद् की भूखण्ड/भवन आवंटन योजना के अधीन किराया-किश्त क्रेता ने स्वामी से किराया-किश्त क्रय योजना के अधीन भूखण्ड/भवन का आवंटन करने के लिए प्रथम रूप से आवेदन किया है और स्वामी ने एतत्पश्चात् निर्धारित निबन्धन और शर्तों पर किराया-किश्त क्रेता भूखण्ड/भवन का आवंटन करने के लिए पृथक रूप से आवेदन किया है और स्वामी ने एतत्पश्चात् निर्धारित निबन्धन और शर्तों पर किराया-किश्त क्रेता भूखण्ड/भवन आवंटित करने की सहमति दे दी है।

और चूंकि किराया-किश्त क्रेता ने रु. (शब्दों में केवल रु.) का भुगतान किराया-किश्त के रूप में कर दिया है जिसमें पंजीकरण की जमा दायाना धनराशि एवं उस पर अर्जित ब्याज सम्मिलित है।

अब यह विलेख इस बात का साक्षी है कि स्वामी एतद्द्वारा किराया-किश्त क्रेता से प्रसविदा करता है और सहमत है और किराया-किश्त क्रेता भी एतद्द्वारा स्वामी से निम्नलिखित रीति से प्रसविदा करता है और सहमत है अर्थात्।

१- किराया-किश्त-क्रेता को भूखण्ड/भवन के रूप में सम्पत्ति का, जिसकी संख्या..... है और जो..... में सेक्टर संख्या में स्थित है और जिसे अधिक स्पष्ट करने के लिए इसमें आगे दी गई सूची-एक में सीमाओं के साथ अधिक विशिष्ट रूप से वर्णित किया गया है, कब्जा दिया जायेगा।

२- किराया-किश्त-क्रेता उक्त सम्पत्ति किरायेदार के रूप में निम्नलिखित शर्तों के अधीन वर्ष की एक नियत अवधि तक भुगतान करेगा जो वर्ष दो हजार के मास के दिनांक से प्रारम्भ होगी और वर्ष के मास के दिनांक को समाप्त होगी:-

(क) किराया-किश्त-क्रेता रु. (केवल रुपये) की मासिक किश्त की किसी मांग की प्रतीक्षा किए बिना उस माह के बाद जिसमें मासिक किश्त देय हो जाए, प्रत्येक माह के दिनांक को स्वामी के कार्यालय में या निम्नलिखित स्थान पर भुगतान करेगा जिसका ऐसा प्रथम भुगतान इसमें ऊपर उल्लिखित किराया-किश्त क्रेता द्वारा पहले ही कर दिया गया और जिसे माह..... की प्रथम किश्त के रूप में समझा जाए और ऐसा आगामी भुगतान वर्ष के माह..... दिनांक को या उसके पूर्व प्रत्येक कलेंडर मास के तुरन्त बाद किराया-किश्त क्रय की अवधि तक देय हो जाए या भुगतान किया हो जाए।

(क) १- किराया किश्त क्रेता को नियमानुसार भूमि मूल्य की १२% धनराशि फ्रीहोल्ड शुल्क के रूप में निर्धारित तिथि तक देय होगी अथवा किराया किश्त क्रेता द्वारा भूमि मूल्य की १२% धनराशि रूपया..... शब्दों में केवल का भुगतान दिनांक : को परिषद के प्रसविदा शुल्क के रूप में कर दिया गया है, जिसकी पावती विक्रेता इस अनुबन्ध के माध्यम से करता है।

(ख) किराया-किश्त क्रेता आवंटन योजना में यथा निर्धारित नगरपालिका के या अन्य प्रकार के सभी करों, फीस, प्रभार, निर्धारित कर ऐसे अन्य करों की धनराशि का, चाहे वह किसी भी प्रकार की हो, जो स्थानीय निकाय द्वारा या राज्य या केन्द्रीय सरकार द्वारा या किसी अन्य प्राधिकृत अधिकरण द्वारा उसके संबंध में भूस्वामी या किरायेदार को एतद्द्वारा किराये पर दी गई उक्त सम्पत्ति पर लगाई गई हो, प्रत्यक्ष रूप से सम्बद्ध प्राधिकारियों को भुगतान करेगा। किराया-क्रेता स्वामी को सम्पत्ति कर, जल प्रभार सीवर व्यवस्था के प्रभार का, जैसा कि स्वामी द्वारा समय-समय पर उदग्रहीत किया जाए, भुगतान करेगा।

परन्तु किराया-किश्त क्रेता की ओर से ऐसा भुगतान न किये जाने की दशा में स्वामी को ऐसी देय धनराशि को भू-राजस्व के बकाये के रूप में या ऐसी ही रीति से जो विधि संगत हो, वसूल करने और उसे किश्त के बकाये के रूप में मानने की शक्ति होगी।

(ग) किराया-किश्त क्रेता उक्त सम्पत्ति के साथ-साथ सम्भरण, जल निस्सारण, विजली और किन्हीं ऐसी अन्य सेवाओं से सम्बन्धित उसके प्रतिष्ठानों की सम्पत्ति (जिस पद के अन्तर्गत सामान्य, और आवश्यक वार्षिक भीतरी और बाहरी रंगाई और पुताई, सफाई भी है) स्वामी के या ऐसे व्यक्ति के जिसे स्वामी प्रयोजनार्थ नियुक्त करे, समाधानप्रद रूप से स्वयं अपने खर्च पर करायेगा और उसे समुचित रूप से ठीक दशा और स्थिति में रखेगा।

(घ) किराया-किश्त क्रेता स्वामी की लिखित अनुमति के बिना उक्त सम्पत्ति को भीतरी किसी भी प्रकार का व्यापार या कारोबार नहीं करेगा या करने

की अनुमति नहीं देगा या उसका आवासिक उपयोग से भिन्न किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग करने की अनुमति नहीं देगा या उसमें कोई ऐसा कार्य या ऐसी कोई बात नहीं करेगा या करने देगा जो स्वामी या उसी कालोनी के अन्य भूखण्डों/भवनों के अध्यासियों की या पड़ोसियों की राय में लोक-कण्टक हो और जो उस प्रयोजन के अनुरूप न हो जिसके लिए योजना बनाई गई।

(ड) किराया- किशत क्रेता एतद्द्वारा स्वीकृत अवधि के दौरान सभी युक्तियुक्त समय पर स्वामी या स्वामी द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत किन्हीं व्यक्तियों को उक्त सम्पत्ति में और उस पर प्रवेश करने और मरम्मत की स्थिति का निरीक्षण करने की अनुमति देगा और यदि ऐसा निरीक्षण करने पर स्वामी को यह प्रतीत हो कि कोई साम्प्रतिक या विशेष मरम्मत आवश्यक है तो स्वामी किराया-किशत क्रेता के खर्च पर करवा सकता है और किराया-किशत क्रेता एतद्द्वारा स्वामी को ऐसी धनराशि का भुगतान करके जिसे स्वामी (जिसका विनिश्चय अन्तिम होगा) इस निमित्त नियत करें, ऐसे खर्च की प्रतिपूर्ति करने की सहमति देता है।

(च) किराया- किशत क्रेता स्वामी द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य व्यक्ति को उक्त सम्पत्ति में उस पर ऐसे कर्मचारों के साथ प्रवेश करने की अनुमति देगा जो पाइप-लाइन, सीवर लाइन या कोई विद्युत आपूर्ति लाइन या उससे सम्बन्धित किसी कार्य के लिए कोई सर्विस लाइन बिछाने, उसकी मरम्मत करने या उसे निश्चित स्थान पर लगने के प्रयोजन के साथ-साथ उक्त सम्पत्ति में बिछाई गई किसी सर्विस लाइन से किन्हीं अन्य सम्पत्ति को जोड़ने के प्रयोजन के लिए आवश्यक हो।

(छ) किराया-किशत क्रेता स्वामी की लिखित पूर्वानुमति के बिना और सम्बद्ध प्राधिकारी को लिखित स्वीकृति या अनुमति के बिना भी उक्त सम्पत्ति में कोई परिवर्तन या परिवर्द्धन नहीं करेगा या करने की अनुमति नहीं देगा।

परन्तु स्वामी अपने विवेकानुसार किसी परिवर्तन या परिवर्द्धन, चाहे जो भी हो, के लिए ऐसी अनुमति देने से इन्कार कर सकता है और उस निमित्त उसका विनिश्चय अन्तिम होगा।

(ज) किराया-किशत क्रेता, स्वामी की लिखित पूर्व सहमति के बिना जिसे वह अपने स्पष्ट विवेकानुसार अस्वीकृत करने का हकदार होगा, उक्त सम्पत्ति के सम्पूर्ण या किसी भाग का विक्रय, अन्तरण, समनुदेशन नहीं करेगा या कच्चे से अन्यथा अलग नहीं होगा।

परन्तु सहमति दिये जाने की दशा में सम्पत्ति का ऐसा प्रत्येक अन्तरण समनुदेशन केवल इस किरायेदारी की शेष अवधि के लिए होगा और यथास्थित अन्तरिती या समनुदेशिती इसमें दिये गये निबन्धनों और शर्तों से आबद्ध होगा और उसकी सभी बातों के लिए स्वामी के प्रति उत्तरदायी होगा।

परन्तु यह भी कि ऐसा कोई भी समनुदेशन या अन्तरण वैध या अनुमन्थ नहीं होगा जहाँ समनुदेशिती या अन्तरिती कोई ऐसा व्यक्ति है जो योजना में यथा उचित पात्रता की अपेक्षाओं को पूरा न करता हो।

(झ) किराया-किशत क्रेता इस किरायेदारी की अवधि के दौरान इसमें नीचे दी गयी अनुसूची-दो में दिये गये किरायेदारी सम्बन्धी अनुबन्धनों का पालन करेगा।

(ञ) किराया-किशत क्रेता किसी भी स्तर पर किन्हीं भी करणों से, चाहे जो भी हो, जैसा कि योजना में सम्पत्ति के विभव के सम्बन्ध में स्पष्ट रूप से उल्लिखित है, सम्पत्ति के बारे में ऐसी शिकायत करने से विरह रहेगा जिससे आपत्तियाँ उठे या वाचे प्रस्तुत किये जायें।

(ट) किराया- किशत क्रेता इस योजना के अधीन उस पर आने वाले ऐसे सभी उल्लारदायित्वों का निर्वहन करेगा जो इस विलेख का अंग समझे जायेंगे और जिसके बारे में इस अनुबन्ध-पत्र के पक्षकारों के बीच एतद्द्वारा सहमति है।

(ठ) उक्त सम्पत्ति में किराया- किशत क्रेता के हित के विरुद्ध कोई दावा नहीं किया जा सकता है, फिर भी किराया-किशत क्रेता एतद्द्वारा स्वामी को किसी ऐसी सम्भाव्यता के सम्बन्ध में क्षतिपूर्ति करने का वचन देता।

(ड) किराया-किशत क्रेता किसी भी प्रकार की दुर्घटना के फलस्वरूप उक्त सम्पत्ति को क्षति पहुँचने या उसके नष्ट होने की दशा में एतद्द्वारा स्वामी को किसी भी उल्लारदायित्व से मुक्त करेगा है।

परन्तु इस अनुबन्ध के प्रवृत्त रहने तक किराया-किशत क्रेता का यह कर्तव्य होगा कि वह इस बात का ध्यान रखे कि भवन/भूखण्ड, उपयोग के कारण उचित टूट-फूट को छोड़कर, उसी दशा में बना रहे जिसमें वह प्रारम्भ में सौंपा गया था, किसी प्राकृतिक कारण से या आग लग जाने से क्षति होने की दशा में, किराया-किशत क्रेता का यह कर्तव्य होगा कि वह भवन का पुनः उसकी मूल दशा में लाने के लिए आवश्यक मरम्मत करावे। भवन का आग लग जाने के जोखिम के प्रति परिषद् द्वारा अनुमोदित बीमा कम्पनी से अनिवार्य रूप से बीमा कराया जायेगा आग लग जाने से क्षति होने की दशा में परिषद् का दायित्व उस सम्बन्ध में परिषद् को मिलने वाली बीमा की धनराशि तक ही सीमित होगा।

(ढ) किराया-किशत क्रेता अपने जीवन काल में लिखित रूप से अपने हस्ताक्षर से ऐसे नाम निर्देशिती को, जिसे वह उक्त सम्पत्ति में, जिससे उसकी मृत्यु हो जाने के स्थिति में भूखण्ड/भवन के भावी स्वामित्व में उसका अधिकार भी सम्मिलित है, अपना अंश या हित अन्तरित करना चाहे, नाम निर्दिष्ट करेगा और उसे आवास आयुक्त के पास जमा कर देगा स्वामी किराया-किशत क्रेता की मृत्यु का प्रमाण-पत्र प्राप्त होने पर तदनुसार अन्तरण करेगा जो स्वामी और सार्वजनिक निकायों के प्रति किराया-किशत क्रेता के समस्त विद्यमान दायित्वों और बाधता के अधीन होगा। इस प्रकार किये गये नाम निर्देशन को विखण्डित किया जा सकता है और किराया-किशत क्रेता उपर्युक्त रीति से उसके स्थान पर दूसरा नाम निर्देशन कर सकता है।

परन्तु किराया-किशत क्रेता द्वारा ऐसा नाम निर्देशन न किये जाने पर किराया-किशत क्रेता के वारिस/वारिसों का स्वामी द्वारा इस विलेख के हितधिकारी/हितधिकारियों के रूप में स्वीकार किया जायेगा।

(ण) किराया-किशत क्रेता सभी देयों का जिनका भुगतान इस विलेख के अनुसरण में उसके द्वारा किया जाना अपेक्षित है, पूरा और नियमित भुगतान करेगा किशतों के भुगतान के लिए उक्त देय होने के दिनांक से एक मास की छूट दी जायेगी।

किश्त में सम्पत्ति साधारण ब्याज के अतिरिक्त १८% प्रति वर्ष की दर से दण्ड ब्याज के भुगतान का देनदार होगा। यदि भुगतान भूट की अवधि में किया जाये तो किराया-किश्त क्रेता तदनुसार किश्तों के वस्तुतः देय होने के दिनांक से १८% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के भुगतान का देनदार होगा। यदि तीन से अधिक किश्तों का भुगतान करने में व्यक्ति क्रम होने की दशा में किरायेदारी समाप्त समझी जायेगी और क्रेता को बेवखल किया जा सकेगा। जो देय सभी वकाया धनराशि को भू-राजस्व के रूप में या ऐसी अन्य रीति से, जिसका विधि समर्थन करें, वसूल किया जा सकेगा। किराया-किश्त क्रेता को सम्पत्ति कनेक्शन तथा विद्युत कनेक्शन भी विच्छेदन किया जा सकेगा तथा निर्धारित शर्तों प्रक्रिया से पुनः संयोजन किया जा सकेगा।

(त) यदि किराया-किश्त क्रेता सम्पत्ति या साझा भावा या साझा सेवाओं का उपयोग इस ढंग से करता है कि उसे क्षति पहुंचे या उसका क्षय हो या गलत ढंग से उसका उपयोग हो, तो किराया-किश्त क्रेता ऐसी क्षति, क्षय होने या गलत उपयोग किये जाने के लिए स्वामी या पंजीकृत अधिकरण की तत्सम्बन्धी जवाबदारी का भुगतान करेगा।

(थ) यदि किराया-किश्त क्रेता किराया-किश्त क्रय की अवधि के समाप्त होने के पूर्व एतद्द्वारा स्वीकृत किरायेदारी को स्वतः समाप्त करना चाहे तो वह अपने स्वामी को तीन महीने की नोटिस देगा और स्वामी सभी देवों के साथ-साथ इस अनुबन्ध के अनुसार किराया-किश्त क्रेता द्वारा किरायेदारी को इस समाप्त करने के कारण होने वाली हानि की वसूली करेगा।

(द) इसमें इसके पूर्व दी गई किसी बात के होते हुए भी, यदि कोई जाँच की जाएगी तो यदि आवश्यक हो, सम्बद्ध पक्षों की सुनवाई के पश्चात यदि स्वामी को इसमें निश्चय अन्तिम और बाध्यकर होगा, किराया-किश्त क्रेता द्वारा भवन/भूखण्ड के आवंटन के लिए उसके द्वारा दिये गये आवेदन पत्र में उक्त बयान किया गया हो या किन्हीं सारवान तथ्यों को छिपाया गया हो तो स्वामी के लिए किराया-किश्त क्रेता को बेवखल करना और सम्पत्ति का कब्जा विधिपूर्वक होगा और तब यह अनुबन्ध समाप्त समझा जायेगा और किराया-किश्त क्रेता द्वारा इस प्रकार जमा की गई धनराशि का स्वामी को समपहरण हो

(घ) स्वामी एतद्द्वारा सहमत है कि किराया-किश्त क्रेता इस विलेख के अनुसार उसके द्वारा देय सभी भुगतान करके और इसमें दी गई सभी शर्तों को पालन करके उक्त अवधि के दौरान स्वामी या उसके अधीन विधिपूर्वक दावा करने वाले किसी व्यक्ति द्वारा किसी विधिपूर्वक विघ्न या बाधा के बिना उक्त सम्पत्ति को किरायेदार के रूप में शान्तिपूर्वक ग्रहीत करेगा और उसका उपयोग करेगा।

इसमें इसके पूर्व दी गई किसी बात के होते हुए भी किरायेदार एतद्द्वारा किराया-किश्त क्रय के मूल्य में जो परिषद द्वारा नियत किया गया हो, भूमि के मूल्य में वृद्धि होने के कारण, या ठेकेदार के न्यायालय में जाने के परिणामस्वरूप ठेकेदार के बिल में वृद्धि होने के कारण या ऐसी अन्य आकस्मिकता के कारण जिसका एतदपश्चात विनिश्चय किया जाय, कोई वृद्धि होने से उसका भुगतान करने के लिए सहमत है ऐसा भुगतान व्यय में इस प्रकार वृद्धि की अनुपातिक होगी जो परिषद द्वारा नियत की जायेगी और किरायेदार के लिए अन्तिम और बाध्यकर होगी।

(न) उक्त भूखण्ड का किराया-किश्त क्रेता एतद्द्वारा आवंटन के दिनांक से ३ वर्ष के भीतर भूखण्ड पर भवन का निर्माण करने और निर्माण कार्य पूरा करने के लिए सहमत है जिमें विफल रहने पर परिषद द्वारा भूमि का पुनर्ग्रहण किया जा सकेगा। किराया-किश्त क्रेता निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व भवन का सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित कराएगा।

— स्वामी एतद्द्वारा किराया-किश्त क्रेता को किराया-किश्त क्रय की अवधि की समाप्ति के पश्चात विहित प्रपत्र में उसके साथ हस्तान्तरण विलेख निष्पादित कर सम्पत्ति का अन्तरण करने के लिए सहमत है परन्तु यह कि उसने ऐसे निष्पादन के पूर्व स्वामी को और सार्वजनिक निकायों को, यदि कोई हो, सभी भुगतान कर दिया हो। किराया-किश्त क्रेता इसके बाद किरायेदार नहीं रहेगा और पैरा-५ में यथा उपबंधित निष्पादित किए जाने वाले हस्तान्तरण विलेख को के अधीन रहते हुए सम्पत्ति का पट्टेदार के रूप में स्वामी हो जायेगा।

— हस्तान्तरण विलेख सामान्यतः स्वामी द्वारा किराया-किश्त क्रय की अवधि की समाप्ति के पश्चात निष्पादित किया जायेगा, फिर भी यदि किराया-किश्त क्रेता इसके पूर्व किरायेदारी समाप्त करने और सम्पत्ति का स्वामित्व उसमें निहित करने के लिए आवेदन किया हो और यदि किराया-किश्त क्रेता स्वामी द्वारा, (विनिश्चय अन्तिम और बाध्यकर होगा) की गई संगणना के अनुसार पूरा भुगतान कर देता है, तो स्वामी हस्तान्तरण-विलेख निष्पादित करेगा।

— यदि उक्त विनियमों और उनके अधीन किए गये अनुबन्ध की शब्दावली के निर्वर्णन के या अनुबन्ध के अनुसार किये गये या किये जाने के लिए प्रस्तावित विनिश्चय के बारे में कोई विवाद या मतभेद उत्पन्न हो तो आवास आपुक्त विनिश्चय करेंगे और किराया-किश्त क्रेता के लिए संयुक्त रूप से या पृथक-पृथक विनिश्चय अन्तिम और बाध्यकर होगा।

अनुसूची-१

स्थित खण्ड संख्या..... के सभी.....

/भूखण्ड किसी संख्या..... एवं भूमि का क्षेत्रफल..... व. मी. है।

सम्पत्ति की सीमा निम्नलिखित है :-

दूर :

:

पुनः :

धर्म :