

**उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
किराया-किश्त कय किरायेदारी अनुबंध**

यह अनुबंध आज दिनांक माह वर्ष को उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अधीन सम्पत्ति उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद जिसका प्रधान कार्यालय लखनऊ में है और जिसका कार्य उसके आवास आयुक्त के जिसे एतत्पश्चात् 'स्वामी' कहा गया है, जिस पद के अन्तर्गत जब तक कि कोई बात प्रसंग से असंगत न हो, उसका उत्तराधिकारी या समुदेशिती भी है या जिसका तात्पर्य उसके उत्तराधिकारी या समनुदेशिती भी है माध्यम से होता है।

एक पक्ष और श्री पुत्र श्री निवासी- जिसे एतत्पश्चात् किराया- किश्त क्रेता कहा गया है और जिस पद के अन्तर्गत जब तक कि प्रसंग या अर्थ से कोई बात असंगत न हो, इसमें एतदपश्चात् यथा उपबन्धित अनुमोदित नाम निर्देशित और उसके न होने पर उसके उत्तराधिकारी निष्पादक, प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और अनुज्ञाप्राप्त समनुदेशिती भी है, दूसरे पक्ष के बीच किया गया।

चूँकि उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की भवन आवंटन योजना के अधीन किराया किश्त क्रेता ने स्वामी से किराया किश्त कय योजना के अधीन एक भवन का आवंटन करने के लिए प्रथम रूप से आवेदन किया गया है और स्वामी ने एतत्पश्चात् निर्धारित निबंधन और शर्तों पर किराया किश्त क्रेता को भवन का आवंटन करने की सहमति दे दी है।

चूँकि दुर्बल आय वर्ग भवन संख्या- में भूमि एवं निर्माण का मूल्य रु0- (रुपया- मात्र) निर्धारित किया गया है और किराया किश्त क्रेता ने रु0- (रुपया मात्र) का भुगतान प्रथम किश्त के रूप में कर दिया है जिसमें पंजीकरण की जमा ब्याना धनराशि एवं उस पर अर्जित ब्याज सम्मिलित हैं।

अब यह विलेख इस बात का साक्षी है कि स्वामी द्वारा एतद्वारा किराया किश्त क्रेता से प्रसंविदा करता है और सहमत है और किराया किश्त क्रेता भी एतद्वारा स्वामी से निम्नलिखित रीति से प्रसंविदा करता है और सहमत है, अर्थात्।

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

2. किराया किश्त क्रेता उक्त सम्पत्ति किरायेदार के रूप में निम्नलिखित शर्तों के अधीन 15 वर्ष की एक नियत अवधि तक ग्रहीत करेगा जो वर्ष दो हजार के मास के प्रथम दिनांक से प्रारम्भ होगी और वर्ष के मास के अन्तिम दिनांक को समाप्त होगी :-

(क) किराया किश्त क्रेता रु0- (केवल मात्र) की मासिक किश्त की किसी माग की प्रतीक्षा किये बिना उस माह के बाद जिसमें मासिक किश्त देय हो जाये, प्रत्येक माह के प्रथम दिनांक को स्वामी के कार्यालय में या निर्दिष्ट स्थान पर भुगतान करेगा जिसका ऐसा प्रथम भुगतान इस में ऊपर उल्लेखित किराया किश्त क्रेता द्वारा पहले ही कर दिया गया और जिसे माह की प्रथम किश्त के रूप में समझा जाये और ऐसा आगामी भुगतान वर्ष के माह के अन्तिम दिनांक को या उसके पूर्व प्रत्येक कलैण्डर मास के तुरन्त बाद किराया किश्त कय की अवधि तक देय हो जाये या भुगतान योग्य हो जाये।

(क) किराया किश्त क्रेता को आवंटित भवन में भूमि मूल्य का 12 प्रतिशत फ्री होल्ड शुल्क सम्मिलित है।

(ख) किराया किश्त क्रेता आवंटन की योजना में यथा निर्धारित नगर पालिका के या अन्य प्रकार के सभी करों, फीस, प्रभार निर्धारित कर ऐसे अन्य उदग्रहण की धनराशि का, चाहे वह किसी भी प्रकार की हो, जो स्थानीय निकाय द्वारा या राज्य या केन्द्रीय सरकार द्वारा या किसी अन्य प्राधिकृत अभिकरण द्वारा उसके सम्बन्ध में भूस्वामी या किरायेदार को एतद्वारा 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 पर, 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 या ऐसी अन्य 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 सम्मरण, जल निस्तारण, बिजली और किन्हीं ऐसी अन्य सेवाओं से संबंधित उसके प्रतिष्ठानों की मरम्मत (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 इस प्रयोजनार्थ नियुक्त करें, 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 की 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 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 भवनों के अध्यासियों की या पड़ोसियों की राय में लोक-कटक हो और जो उस प्रयोजन के अनुरूप न हो जिसके लिए योजना बनाई गई।

(ङ) किराया-किश्त क्रेता एतद्वारा 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 ऐसा निरीक्षण करने पर स्वामी को यह प्रतीत हो कि कोई साम्प्रतिक या विशेष मरम्मत आवश्यक है तो स्वामी किराया-किश्त क्रेता के खर्च पर करवा सकता है और किराया-किश्त एतद्वारा 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-किश्त क्रेता स्वामी द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य व्यक्ति को उक्त सम्पत्ति में उस पर ऐसे कर्मचारों के साथ प्रवेश करने की अनुमति देगा जो पाईप-लाइन, सीवर लाइन या कोई विद्युत आपूर्ति लाइन या उससे संबंधित किसी कार्य के लिए कोई सर्विस लाइन बिछाने, उसकी मरम्मत करने या उसे निश्चित स्थान पर लगाने 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-किश्त 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 इंकार कर सकता है और उस निमित्त उसका विनिश्चय अन्तिम होगा।

(ज) किराया-किश्त 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 कब्जे 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 निबंधनों और शर्तों से आबद्ध होगा और उसकी सभी बातों के लिए स्वामी के प्रति उत्तरदायी होगा।

भी कि ऐसा कोई भी समनुदेशन या अन्तरण वैध या अनुमन्य नहीं होगा जहाँ समनुदेशिनी या अन्तरिनी कोई ऐसा व्यक्ति है जो में यथा उपबधित पात्रता की अपेक्षाओं को पूरा न करता हो।

7. किराया-किश्त क्रेता इस किरायेदारी की अवधि के दौरान इसमें नीचे दी गयी अनुसूची-दो में दिये गये किरायेदारी संबंधी अनुबंधनों का पालन करेगा।

(अ) किराया-किश्त क्रेता किसी भी स्तर पर किन्हीं भी कारणों से, चाहें जो भी हों, जैसा कि योजना में सम्पत्ति के विभव के संबंध में स्पष्ट रूप से उपबधित है, सम्पत्ति के बारे में ऐसी शिकायत करने से विरह रहेगा जिससे आपत्तियों उठे या दावे प्रस्तुत किये जायें।

(ब) किराया-किश्त क्रेता इस योजना के अधीन उस पर आने वाले ऐसे सभी उत्तरदायित्वों का निर्वहन करेगा जो इस विलेख का अंग समझे जायें और जिसके बारे में इस अनुबंध पत्र के पक्षकारों के बीच एतद्वारा सहमति है।

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

(घ) किराया-किश्त क्रेता किसी भी प्रकार की दुर्घटना के फलस्वरूप उक्त सम्पत्ति को क्षति पहुँचने या उसके नष्ट होने की दशा में एतद्वारा स्वामी को किसी भी उत्तरदायित्व से मुक्त करना है।

परन्तु इस अनुबंध के प्रवृत्त रहने तक किराया-किश्त क्रेता का यह कर्तव्य होगा कि वह इस बात का ध्यान रखें कि भवन 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-किश्त क्रेता का यह कर्तव्य होगा कि वह भवन का पुनः उसकी मूल दशा में लाने के लिए आवश्यक मरम्मत कराये। भवन का आग लग जाने के जोखिम के प्रति परिषद द्वारा अनुमोदित बीमा कंपनी से अनिवार्य रूप से बीमा कराया जायेगा, आग लग जाने से क्षति होने की दशा में परिषद का दायित्व उस संबंध में परिषद को मिलने वाली बीमा की धनराशि तक ही सीमित होगा।

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

परन्तु किराया किश्त क्रेता द्वारा ऐसा नाम निर्देशन न किये जाने पर किराया किश्त क्रेता के वारिस/वारसों का स्वामी द्वारा इस विलेख के हिताधिकारी / हिताधिकारियों के रूप में स्वीकार किया जायेगा।

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

वह किश्त में सम्मिलित साधारण ब्याज के अतिरिक्त प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से दंड ब्याज के भुगतान का देनदार होगा। यदि भुगतान छूट की अवधि के भीतर न किया जाये तो किराया किश्त क्रेता तदनुसार किश्तों के वस्तुतः देय होने के दिनांक से प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के भुगतान का देनदार होगा। लगातार तीन से अधिक किश्तों का भुगतान करने में व्यतिक्रम होने की दशा में किरायेदारी समाप्त समझी जायेगी और क्रेता को बेदखल किया जा सकेगा। स्वामी को देय सभी बकाया धनराशि को भू-राजस्व के रूप में या ऐसी अन्य रीति से, जिसका विधि समर्थन करें, वसूल किया जा सकेगा। किराया किश्त क्रेता का जल सम्पूर्ति कनेक्शन तथा विद्युत कनेक्शन भी विच्छेदन किया जा सकेगा तथा निर्धारित शर्तों प्रकिया से पुनः संयोजन किया जा सकेगा।

(त) यदि किराया किश्त क्रेता सम्पत्ति या साझा सेवाओं का उपयोग इस ढंग से करता है कि उसे क्षति पहुँचें या उसका क्षय हो या गलत कार्य के लिए उसका उपयोग हो, तो किराया किश्त क्रेता ऐसी क्षति, क्षय होने या गलत उपयोग किये जाने के लिए स्वामी या पंजीकृत अभिकरण की तत्संबंधी प्रभार का भुगतान करेगा।

(थ) यदि किराया किश्त क्रेता किराया किश्त क्रेता की अवधि के समाप्त होने से पूर्व एतद्वारा स्वीकृत किरायेदारी को स्वतः समाप्त करना चाहे तो वह इसके लिए स्वामी को तीन महीने की नोटिस देगा और स्वामी सभी देयों के साथ-साथ इस अनुबंध के अनुसार किराया किश्त क्रेता द्वारा किरायेदारी को इस प्रकार समाप्त करने के कारण होने वाली हानि की वसूली करेगा।

(द) इसमें इसके पूर्व दी गई किसी बात के होते हुए, यदि कोई जॉच की जाएगी तो यदि आवश्यक हो, सम्बद्ध पक्षों की सुनवाई के पश्चात् यदि स्वामी की राय में जिसका विनिश्चय अंतिम और बाध्यकर होगा, किराया किश्त क्रेता द्वारा भवन के आवंटन के लिए उसके द्वारा दिये गये आवेदन पत्र में कोई गलत बयान किया गया हो या किन्हीं सारवान तथ्यों को छिपाया गया हो तो स्वामी के लिए किराया किश्त क्रेता को बेदखल करना और सम्पत्ति का कब्जा लेना विधिपूर्ण होगा और तब यह अनुबंध समाप्त समझा जायेगा और किराया किश्त क्रेता द्वारा इस प्रकार जमा की गई धनराशि का स्वामी को समपहरण हो जायेगा।

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

इसमें इसके पूर्व दी गई बात के होते हुए भी किरायेदार एतद्वारा किराया किश्त क्रेता के मूल्य में जो परिषद द्वारा नियत किया गया हो, भूमि के प्रतिकार में वृद्धि होने के कारण, या ठेकेदार के न्यायालय में जाने के परिणाम स्वरूप ठेकेदार के बिल में वृद्धि होने के कारण या ऐसी अन्य आकस्मिकता के कारण जिसका एतदपश्चात् विनिश्चय किया जाए, कोई वृद्धि होने से उसका भुगतान करने के लिए सहमत है ऐसा भुगतान व्यय में इस प्रकार वृद्धि की आनुपातिक धनराशि होगी जो परिषद द्वारा नियत की जायेगी और किरायेदार के लिए अन्तिम और बाध्यकर होगी।

(न) किराया-किश्त क्रेता का छत पर कोई अधिकार नहीं होगा एवं आवंटित फ्लैट में किसी भी प्रकार का परिवर्तन/परिवर्द्धन अनुमन्य नहीं होगा।

3. स्वामी एतद्वारा किराया किश्त क्रेता को किराया किश्त क्रेता की अवधि की समाप्ति के पश्चात् विहित प्रपत्र में उसके साथ हस्तान्तरण विलेख निष्पादित करके उक्त 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 देयों का भुगतान कर दिया हो। किराया किश्त क्रेता इसके बाद किरायेदार नहीं रहेगा और पैरा-5 में यथा उपबधित निष्पादित किए जाने वाले हस्तान्तरण विलेख के उपबंधों के अधीन रहते हुए सम्पत्ति के क्रेता के रूप में स्वामी हो जायेगा।

4. हस्तान्तरण विलेख सामान्यतः स्वामी द्वारा किराया किश्त क्रेता को अवधि की सम्पत्ति के पश्चात् निष्पादित किया जायेगा, फिर भी यदि किराया किश्त क्रेता ने इसके पूर्व किरायेदारी समाप्त करने और सम्पत्ति का स्वामित्व उसमें निहित करने के लिए आवेदन किया जो और यदि किराया किश्त क्रेता स्वामी द्वारा, (जिसका विनिश्चय अन्तिम और बाध्यकर होगा) की गई संगणना के अनुसार पूरा भुगतान कर देता है, तो स्वामी हस्तान्तरण विलेख निष्पादित करेगा।