

## 41- एक वर्ष से अधिक पट्टे की अवधि के लिए मकान का पट्टा, जिसका भाटक (Rent) प्रति मास देय होगा

यह पट्टा क ख, आयु.....वर्ष, सुपुत्र.....निवासी.....(जिसे आगे चलकर 'भू-स्वामी' (Landlord) कहा गया है) और जो कि इस पट्टे का एक पक्षकार है, तथा ग घ, आयु.....वर्ष, सुपुत्र.....मूल निवासी.....(जिसे आगे 'आभोगी' (Tenant) कहा गया है) और जो इस करार का दूसरा पक्षकार है; यह विलेख साक्ष्य है कि आगे रक्षित भाटक तथा आगे उल्लिखित आभोगियों को प्रसंविदा के प्रतिफल स्वरूप उक्त भू-स्वामी उक्त आभोगी के पक्ष में निवास-गृह तथा उसके साथ वाह्य-गृह (Out-houses), गैरेज तथा कम्पाण्ड आदि को (यहाँ पर पट्टे पर दी जाने वाली सम्पत्ति की नगरपालिका संख्या, रोड और नगर का विवरण तथा चौहद्दी (Boundaries) दीजिये) एतद्वारा पट्टे पर देता है, जिससे कि उक्त आभोगी उसे दिनांक.....से.....वर्ष/वर्षों के लिए .....रुपये (.....रु0) के मासिक भाटक पर, जो सदैव प्रत्येक मास के पहले सप्ताह में अग्रिम रूप से देय होगा, धारण करेगा और आगे आभोगी भू-स्वामी के साथ निम्नलिखित शर्तों के आधार पर एतद्वारा प्रसंविदा (covenant) करता है :-

- (1) यह कि आभोग (Tenancy) का प्रारम्भ ग्रेगोरियन कैलेंडर (Gregorian Calendar) के मास के प्रथम दिन से प्रारम्भ होगा और ऐसे मास के अन्तिम दिन समाप्त होगा और एतद्वारा रक्षित भाटक उस मास के प्रथम दिन देय हो जायेगा पर उसकी अदायगी उक्त मास के प्रथम सप्ताह के भीतर की जायेगी।
- (2) यह कि आभोगी पर मकान या पानी के किसी वर्तमान कर की अदायगी का दायित्व न होगा पर ऐसे अन्य तथा अतिरिक्त करों की, चाहे ऐसे कर पहले से ही लगाये गये हों, अदायगी आभोगी के ही द्वारा की जायेगी और नगरपालिका ऐसे करों को प्राप्त करने के लिए अधिकृत प्राधिकारी द्वारा कर की अदायगी के हेतु दी गयी रसीद की एक मास के भीतर भू-स्वामी के पास रजिस्ट्री करायी जायेगी।
- (3) यह कि भू-स्वामी अपने विकल्प पर (At his option) एतद्वारा अन्तरित भवन में मरम्मत करायेगा और प्रत्येक वर्ष मरम्मतों पर कम से कम एक मास का भाटक खर्च करेगा। यदि आभोगी चाहे तो वह सभी मरम्मतों की, परिवर्द्धनों (additions) तथा परिवर्तनों (alterations) की सूचना भू-स्वामी को देगा और उसकी अनुमति प्राप्त होने पर आभोगी उसे अपने खर्च पर करायेगा। आभोगी अन्तरित सम्पत्ति की पर्याप्त रूप से मरम्मत करायेगा पर वह ऐसी मरम्मत नहीं करायेगा, जो कि आभोगी की कामत: उपेक्षा (wilfull neglect) या साशय क्षय (intentional waste) से हुआ हो। ऐसी मरम्मतों को आभोगी स्वयं अपने खर्च से करायेगा।
- (4) यह कि आभोगी भू-स्वामी या उसके अभिकर्ता को कर्मकारों के साथ या उनके बिना अन्तरित सम्पत्ति पर या उसमें दिन में सुविधाजनक समय पर प्रवेश करने की अनुमति इस प्रयोजन के लिए देगा कि जिससे वे उक्त सम्पत्ति की अवस्था को देख और परीक्षा कर सकें या उक्त सम्पत्ति की मरम्मत करा सकें या किरायेदार की ऐसी क्षति की सूचना दे सकें कि जिससे किरायेदार ऐसी सूचना के या भू-स्वामी द्वारा ऐसी बढ़ायी गयी अवधि के भीतर उसकी मरम्मत करा सकें।
- (5) यह कि आभोगी उक्त सम्पत्ति पर न तो स्वयं ही किसी प्रकार का कोई व्यापार या कारोबार करेगा या किसी अन्य व्यक्ति को ऐसा करने की अनुमति ही देगा और न ही किसी भी व्यक्ति को उस पर कब्जा करने की अनुमति देगा।
- (6) यह कि यदि आभोगी अपने आभोग को एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए जारी रखना चाहे तो वह अपने इस अभिप्राय की कम से कम 15 दिन की सूचना देगा, अन्यथा आभोग एक वर्ष की अवधि पर समाप्त हो जायेगी और आभोगी एतद्वारा अन्तरित सम्पत्ति को निर्विघ्न और शान्तिपूर्ण ढंग से खाली करके कब्जा दे देगा।
- (7) यह कि इस पट्टे की अवधि की समाप्ति पर या पर्यवसान के पश्चात् आभोगी एतद्वारा अन्तरित सम्पत्ति को भू-स्वामी या उसके अभिकर्ता को उसी तरह की अच्छी हालत में देगा, जिसमें उसने प्राप्त किया था पर यह इस शर्त के अधीन होगा कि आभोगी के दखल के वर्ष में भू-स्वामी ने उक्त सम्पत्ति पर या उसकी मरम्मत पर कम से कम एक मास का भाटक खर्च किया हो; आभोगी को यह भी अधिकार होगा कि वह ऐसे हटाये जाने वाले स्थायकों (fixtures) को, जिसको उसने लगाया हो, हटा सकेगा परन्तु उसे किसी अन्य स्थायकों को हटाने की अनुमति नहीं होगी।

(8) यह कि भू-स्वामी को यह अधिकार होगा कि वह सभी बकाये के देय भाटक की वसूली के अपने अधिकार पर प्रभाव डाले बिना वह इस विलेख में उल्लिखित शर्तों में से किसी भी शर्त के उल्लंघन पर आभोगी की बेदखली करा सकेगा। कोई ऐसे कर की, जिसकी आभोगी द्वारा अदायगी होनी है या जिसकी अदायगी का वह उत्तरदायी हो, बकाये भाटक के रूप में वसूली उस दशा में की जा सकेगी जबकि आभोगी ने उसकी अदायगी भू-स्वामी को न की हो या भू-स्वामी के पास उसकी अदायगी की रजिस्ट्री न करायी हो, ऐसी मरम्मतों के खर्च की वसूली जिसे कराने का दायित्व आभोगी पर था पर जिसे उसने नहीं कराया, बकाया भाटक के रूप में वसूल की जा सकेगी।

(9) यह कि आभोगी एतद्द्वारा रक्षित भाटक की अदायगी करेगा और इस विलेख में दी गयी उन प्रसंविदाओं और शर्तों का पालन करेगा जिसके पालन और पूरा करने की उससे अपेक्षा की गयी हो और वह भू-स्वामी या उसके द्वारा अथवा अधीन अधिकारपूर्ण दावा (rightful claim) करने वाले किसी व्यक्ति के द्वारा कोई बाधा पहुँचाये बिना एतद्द्वारा अन्तरित उक्त सम्पत्ति पर शान्तिपूर्ण और निर्विघ्न तरीके से दखल रखेगा और उसका उपभोग करेगा।

(10) यह कि प्रसंग (context) द्वारा समनुज्ञा (allow) होने पर पद 'भू-स्वामी' तथा 'आभोगी' जिनका इस लेख में प्रयोग किया गया है, क ख के अतिरिक्त उसके दायद और समनुदेशिती (heirs and assigns) तथा ग घ के अतिरिक्त केवल उसके दायद और उत्तरजीवी भी सम्मिलित होंगे। उपरोक्त के साक्ष्य स्वरूप उक्त क ख तथा ग घ ने प्रथम बार ऊपर लिखे गये दिन तथा वर्ष को.....पर हस्ताक्षर कर दिया है।

साक्षी :-

(1) (हस्ताक्षरित) क ख

भू-स्वामी

(2) (हस्ताक्षरित) क ख

आभोगी