42- किसी मकान को निवास–गृह के प्रयोजनार्थ नियत वर्षों की अवधि के लिए पट्टे पर देना

यह पट्टा क ख, आयु लगभग.....वर्ष, सुपुत्र.....निवासी..... (जिसे आगे 'पट्टाकर्ता' कहा गया है और जो इस पट्टे का पक्षकार है) तथा ग घ, आयु लगभग.....वर्ष, सुपुत्र.....निवासी.....(जिसे आगे 'पट्टेदार' कहा गया है और जो करार का दूसरा पक्षकार है) के बीच 20..... के.....के..... दिन से..... वर्ष की.....अवधि के लिए अन्तरित करता है और उस पर उक्त दिनांक से उक्त सम्पूर्ण अवधि के लिए..... रुपया (.....रु0) मासिक भाटक अदा किया जायेगा और ऐसी अदायगी ग्रिगोरियन कैलेण्डर के प्रति मास के..... दिन किया जायेगा, पट्टेदार पट्टाकर्ता के साथ निम्नलिखित शर्तों पर प्रसंविदा करता है :–

(1) यह कि वह अर्थात् पट्टेदार उक्त अवधि के एतद्द्वारा रक्षित भाटक इसके पहले उल्लिखित रीति के अनुसार बिना किसी प्रकार की कटौती किये करेगा।

(2) यह कि वह अर्थात् पट्टेदार, नगर पालिका को देय करों को छोड़कर, अन्य सभी करों उप–शुल्क (rates), शुल्कों (duties) तथा निर्धारित करों (assessment) की चाहे वह उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में नगरपालिका, राज्य अथवा केन्द्रीय सरकार के द्वारा अथवा अन्य प्रकार से लगाये गये हों या भविष्य में लगाये जायें, अदायगी करेगा।

(3) यह कि उक्त पट्टेदार उक्त भू–गृहादि को उक्त अवधि में अच्छी तरह रखेगा और उसकी अच्छी तरह की और पर्याप्त मरम्मत, रख–रखाव, सफाई करेगा और उक्त सम्पत्ति के अनुलग्नकों को भी अच्छी तरह रखेगा और उनकी मरम्मत करायेगा तथा सभी अन्वायुक्तियों (fittings), चाहे वे बिजली अथवा सफाई सम्बन्धी हों तथा वह खिड़कियों, दरवाजों, वाटर क्लोसेट्स सिस्टरन्स (cisterns) तथा विभाजन की टॉड (partition shelf) आदि की भी अच्छी तरह और पर्याप्त मरम्मत करायेगा और अच्छी अवस्था में रखेगा।

(4) यह कि वह अर्थात् पट्टेदार प्रत्येक तीसरे वर्ष उक्त अन्तरित भू–गृहादि के लकड़ी तथा लोहे की चीजों पर बाहर की ओर रंगवायेगा और साथ ही उन पर अच्छे रंग की उचित प्रकार से कई कोट (coat) करायेगा और प्रत्येक सातवें वर्ष उक्त लकड़ी और लोहे की चीजों पर अन्दर की ओर से रंगायेगा और साथ ही उन पर अच्छे रंग से उचित प्रकार से कई कोट
करायेगा।

(5) यह कि वह अर्थात् पट्टेदार तुरन्त ही अन्तरित भू–गृहादि को उसके पूरे मूल्य पर पट्टाकर्ता के द्वारा अनुमोदित किसी बीमा समवाय में पट्टाकर्ता तथा पट्टेदार के संयुक्त नाम से एक बीमा करायेगा और वह उसके प्रीमियम की बराबर अदायगी करेगा तथा ऐसे प्रत्येक प्रीमियम की अदायगी की रसीद पट्टाकर्ता के अभिलेख के प्रयोजनार्थ देगा और यदि एतद्द्वारा अन्तरित भू–गृहादि जल जाय या असैनिक उपद्रव या शत्रु आक्रमण के कारण क्षतिग्रस्त हो जाय, तो ऐसी दशा में बीमा समवाय से प्राप्त प्रतिकर (compensation) में से तथा उसके द्वारा अग्नि, असैनिक विद्रोह या शत्रु के आक्रमण से होने वाले नुकसान की मरम्मत करायेगा।

(6) यह कि वह अर्थात् पट्टेदार उक्त अवधि के किसी भी समय दिन में उचित समय पर पट्टेदार और उसके अभिकर्ता को उक्त अन्तरित सम्पत्ति में इस प्रयोजनार्थ प्रवेश करने की अनुमति देगा, जिससे कि वे उसमें बनाये गये तथा उत्पन्न स्थायकों और वस्तुओं की एक अनुसूची बना सकें और उक्त भू–गृहादि की अवस्था की जॉच कर सकें और मरम्मत की आवश्यकताओं पर विचार कर सकें जिसकी एक लिखित सूचना भू–गृहादि पर ही छोड़ दी जायेगी और पट्टेदार ऐसी सूचना से अगले दो कैलेण्डर मास के भीतर ही तदनुसार अच्छी तरह और यथेष्ट रूप से मरम्मत करायेगा।

(7) यह कि वह अर्थात् पट्टेदार बिना पट्टाकर्ता की पूर्व सहमति के उक्त भू–गृहादि या उसके किसी भाग को दुकान, गोदाम या व्यापार या कारोबार के स्थान में परिवर्तन नहीं करेगा और न ही उपर्युक्त प्रयोजनार्थ उपयोग और दखल करेगा और न ही उसे एक वैयक्तिक निवास–गृह के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोजनार्थ ही उसका उपयोग करेगा।

(8) यह कि वह अर्थात् पट्टेदार बिना पट्टाकर्ता की पूर्व अनुमति के उक्त अवधि में न तो उक्त भू–गृहादि के दखल का समनुदेशन करेगा और न ही छोड़ेगा या किसी अन्य कृत्य या विलेख के द्वारा उक्त भू–गृहादि या उसके किसी भाग को किसी भी व्यक्ति के पक्ष में न ही समनुदेशित या अन्तरित करेगा या दखल करेगा।

(9) यह कि वह अर्थात् पट्टेदार उक्त अवधि की समाप्ति पर या उससे पूर्व ही एतद्द्वारा अन्तरित भू–गृहादि तथा उसके अनुलग्नकों तथा सभी भवन निर्माण परिवर्द्धन या परिवर्तनों तथा वर्तमान में बने या भविष्य में बनने वाले अन्वायुक्तियों (fittings) या स्थायकों पर से शान्तिपूर्ण कब्जा छोड़ देगा और पट्टाकर्ता उपर्युक्त वस्तुओं का कब्जा सब प्रकार से अच्छी और पर्याप्त मरम्मत की गयी हालत में देगा (साधारण उपयोग में होने वाली युक्तियुक्त
टूट–फूट और क्षति को छोड़कर)। और उक्त पट्टाकर्ता उक्त पट्टेदार के साथ एतद्द्वारा निम्नलिखित प्रसंविदा करता है :–
(1) यह कि वह अर्थात् पट्टाकर्ता दखल की अवधि के प्रत्येक पूर्ण वर्ष के लिए पट्टेदार को एक मास का भाटक एतद्द्वारा अन्तरित किये गये भू–गृहादि को वाटरप्रूफ तथा विन्डप्रूफ और मौसमी मरम्मत कराने के लिए दिया करेगा।
(2) यह कि उसके अर्थात् पट्टेदार द्वारा एतद्द्वारा रक्षित भाटक की अदायगी तथा एतद्द्वारा रक्षित प्रसंविदा के पालन के प्रतिफलन स्वरूप उक्त भू–गृहादि का पट्टेदार उक्त अवधि के लिए शान्तिपूर्ण दखल रख सकेगा और पट्टाकर्ता या उसके द्वारा अथवा अधीन विधिपूर्वक दावा करने वाले व्यक्ति या अनेक व्यक्ति किसी प्रकार की बाधा नहीं डालेंगे या शान्ति भंग नहीं
करेंगे और वह उक्त भू–गृहादि का उनके बिना उपभोग कर सकेगा और यदि पट्टेदार को एतद्द्वारा अन्तरित भू–गृहादि के उपयोग तथा दखल से किसी बड़े या अन्य प्रकार की सम्पत्ति पर होने वाले नुकसान के कारण वंचित हो जाना पड़े तो वह अर्थात् पट्टाकर्ता केवल उसके काम लायक अवस्था का उतना ही भाटक वसूलेगा जो आनुपातिक या युक्तायुक्त होगा : किन्तु प्रतिबंध यह है कि व्यक्त रूप से यह इकरार किया गया कि यदि एतद्द्वारा रक्षित भाटक या उसके किसी भाग की अदायगी किये जाने के किसी भी दिन के.....दिन बाद उनके अदा न किये जाने पर (चाहे उसके लिए कोई औपचारिक मांग न भी की गयी हो) या यदि पट्टेदार ने इस पट्टे की प्रसंविदा तथा करार की शर्तों का उल्लंघन किया हो अथवा पालन न किया हो तो इन दशाओं में या उनमें से किसी भी दशा में पट्टाकर्ता के लिए यह वैध होगा कि वह उक्त अन्तरित भू–गृहादि में और उस पर या पूरे भू–गृहादि के नाम से उसके किसी भाग पर प्रवेश कर सकेगा और उन पर पुनः कब्जा कर उसका अपनी पूर्व सम्पदा के रूप में उपभोग कर सकेगा चाहे वह उक्त कार्य इस पट्टे में कोई प्रतिकूल बात के रहते हुए भी कर सकेगा
या स्वेच्छानुसार वह उक्त भू–गृहादि पर छोड़ देगा और उक्त सूचना की तामीली पर और सूचना की अवधि की समाप्ति पर, चाहे ऐसी सूचना किसी भी भॉति दी अथवा भेजी गयी हो, पट्टेदार एक ऐसा आभोगी समझा जायेगा, जिसके पट्टे का पर्यवसान सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के अधीन हो गया हो। उपर्युक्त के साक्ष्य स्वरूप उक्त पट्टाकर्ता अर्थात् क ख तथा उक्त पट्टेदार अर्थात् ग घ ने प्रथम बार उपरिलिखित दिन तथा वर्ष को आगे चलकर हस्ताक्षर कर दिये हैं।
साक्षी
1. पट्टाकर्ता
2. पट्टेदार