

आदर्श भाडेदारी (एमटीए) अधिनियमाबाबतची

पार्श्वभूमीविषयक टिप्पणी

सन २०११ च्या जनगणनेनुसार, नागरी क्षेत्रामध्ये जवळपास ११० लाख घरे रिक्त होती. राज्यांचे / संघराज्य क्षेत्रांचे विद्यमान भाडेविषयक कायदे, घरे भाड्याने देण्यासाठी प्रोत्साहन देत नाहीत, हे भाड्याच्या प्रयोजनासाठी घरे उपलब्ध न होण्याचे एक मुख्य कारण आहे. लोकसंख्येचा, विशेषतः, स्थलांतरितांचा एक भाग (घटक) असा आहे, की जो त्यांच्या 'कामाच्या ठिकाणा' जवळ राहण्याच्या पर्यायासह येण्या-जाण्याचा खर्च कमी असल्याने, भाड्याने घेतलेल्या निवासस्थानांस पसंती देतो. नागरी लोकसंख्येचा हिस्सा (प्रमाण), २००१ मधील २७.८२ टक्क्यांच्या तुलनेत २०११ मध्ये, ३१.१६ टक्के इतका वाढलेला आहे आणि यापुढे २०५० पर्यंत नागरी लोकसंख्या ५०% पेक्षा अधिक होण्याचा अंदाज आहे. या वाढीचा लक्षणीय भाग (घटक) हा शिक्षण, नोकरी, व्यवसाय, आरोग्य सेवा व जीवनाचा उत्तम दर्जा यांसारख्या विविध प्रयोजनांसाठी नागरी क्षेत्रांकडे स्थलांतरित झालेला असू शकेल. लोक देखील शहराच्या एका क्षेत्रातून दुसऱ्या क्षेत्रात स्थलांतर करतात.

त्यानुसार, माननीय प्रधानमंत्री यांच्या २०२२ पर्यंत "सर्वांसाठी घरे" या दूरदृष्टीनुरूप जमीन मालक व भाडेकरू या दोघांचे हितसंबंध व हक्क यांचा समतोल साधण्याच्या; आणि अनुशासित व परिणामकारक रीतीने वास्तू भाड्याने देण्यासाठी उत्तरदायी व पारदर्शक परिव्यवस्था निर्माण करण्याच्या उद्देशाने, आदर्श भाडेदारी अधिनियम तयार करण्यात आलेला आहे. तो, स्थलांतरित, औपचारिक व अनौपचारिक क्षेत्रातील कामगार, व्यवसायिक, विद्यार्थी, इत्यादींसह समाजातील विभिन्न उत्पन्न घटकांसाठी पुरेशा भाड्याच्या घरांचा साठा निर्माण करण्यास; दर्जेदार भाड्याच्या निवासव्यवस्था मिळण्यात वाढ करण्यास समर्थ असेल; आणि भाडे विषयक गृहनिर्माण बाजाराची क्रमशः जडणघडण करण्यास समर्थ असेल. तो,

देशभरातील घरभाड्याच्या बाबतीतील वैधानिक चौकटीत आवश्यक सुधारणा करण्यास मदत करील. त्यामुळे भाडे विषयक गृहनिर्माण क्षेत्रातील खाजगी भागीदारीस उत्तेजन देऊन त्याद्वारे मोठ्या प्रमाणातील गृहनिर्माण टंचाई दूर करणे अपेक्षित आहे.

राज्याच्या विद्यमान भाडेविषयक कायद्यांमध्ये लांबलचक कायदेशीर तरतुदी असून, त्यामुळे विवाद सोडवताना खटले बराच काळ चालतात. भाड्यावरील कमाल मर्यादेमुळे भाड्याच्या घरांचा दर्जा व संख्या आणखी कमी झाली आहे, परिणामी भाड्यातून मिळणारे उत्पन्न कमी झाले असून, त्यामुळे घर मालक वास्तू भाड्याने देण्यास धजावत नाहीत. यामुळे भाड्याची घरे आर्थिकदृष्ट्या आकर्षक नसल्यामुळे अनौपचारिक दुय्यम दर्जाच्या भाडे बाजारात मूलभूत सुखसोयीचा अभाव आहे. याशिवाय, विशेषकरून कमी उत्पन्न असलेल्या कुटुंबासाठी स्वतःच्या मालकीचे परवडण्यायोग्य घर घेणे, हे एक आव्हान आहे. म्हणून, ही तफावत दूर करण्यासाठी भाड्याने घरे देण्यास चालना देणे अत्यावश्यक आहे.

आदर्श भाडेदारी अधिनियमामुळे, रिक्त असलेल्या वास्तू, भाड्याने देण्याच्या प्रयोजनार्थ खुल्या करणे आणि उत्साहकारक, शाश्वत व सर्वसमावेशक भाडे बाजार निर्माण करणे शक्य होईल. आदर्श भाडेदारी अधिनियम, भाडे बाजाराच्या वाढीस चालना देईल, त्याद्वारे, भाड्याच्या गृहनिर्माण क्षेत्रामध्ये, गुंतवणूक आकर्षित होईल आणि उद्योजकताविषयक संधीना चालना मिळेल.

आदर्श भाडेदारी अधिनियमाची ठळक वैशिष्ट्ये:

(एक) आदर्श भाडेदारी अधिनियमाच्या प्रारंभानंतर, परस्परांत मान्य केलेल्या अटींवर लेखी करारनामा केल्याखेरीज, कोणतीही वास्तू भाड्याने देता येणार नाही;

(दोन) आदर्श भाडेदारी अधिनियम, निवासी व वाणिज्यिक भाडेदारींना लागू असणे;

(तीन) आदर्श भाडेदारी अधिनियम, संपूर्ण राज्यास /संघराज्य क्षेत्रास, म्हणजेच नागरी व ग्रामीण क्षेत्रांना लागू असणे;

- (चार) भूस्वामी (पट्टादार) व भाडेकरू (पट्टेकार) यांच्यामधील परस्पर करारानाम्याद्वारे भाडे निश्चित करणे;
- (पाच) आदर्श भाडेदारी अधिनियम, भविष्यलक्षी प्रभावाने लागू असणे आणि विद्यमान भाडेदारीचे, राज्यांच्या /संघराज्य क्षेत्रांच्या लागू असलेल्या संबंधित भाडेविषयक कायद्याद्वारे नियमन करणे चालू असणे;
- (सहा) आदर्श भाडेदारी अधिनियमात, विवादावरील अभिनिर्णयासाठी जलदगती अर्ध-न्यायिक यंत्रणांची तरतूद करणे;
- (सात) आदर्श भाडेदारी अधिनियम, कोणतीही आर्थिक मर्यादा नसलेल्या सर्व भाडेदारींना लागू असणे;
- (आठ) करारनाम्याच्या अटी, भाडेदारी करारनाम्याच्या उर्वरित कालावधीसाठी, जमीनमालक तसेच भाडेकरू यांच्या उत्तराधिकार्यांवर बंधनकारक असणे;
- (नऊ) जमीन मालक व भाडेकरू यांच्यामध्ये पूरक करारनामा केल्याखेरीज पोटभाड्यास परवानगी असणार नाही.
- (दहा) ज्या ठिकाणी (जेथे भाड्याने घेतलेली वास्तू स्थित आहे तेथे) कोणतीही दैवी (नैसर्गिक) आपत्तीची घटना घडते अशा वेळी जर भाडेदारीची मुदत समाप्त होत असेल तर, जमीनमालक, भाडेकरूला प्रचलीत असलेल्या भाडेदारी करारनाम्याच्या त्याच अटीवर अशा दैवी (नैसर्गिक) आपत्तीच्या घटनेच्या समाप्तीपासून एक महिन्यासाठी वास्तूचा ताबा चालू ठेवण्याची मुभा देईल.
- (अकरा) निवासी वास्तूच्या बाबतीत अमानत रक्कम, दोन महिन्यांच्या भाड्यापेक्षा अधिक असणार नाही आणि बिगर निवासी वास्तूच्या बाबतीत, ती, कमाल सहा महिन्यांच्या भाड्यास अधीन राहून, भाडेदारी करारनाम्याच्या अटीनुसार असेल. कोणत्याही असल्यास, देय वजाती केल्यानंतर वास्तूचा रिक्त ताबा घेण्याच्या वेळी अनामत रक्कम, जमीन मालकाकडून परत करण्यात येईल.
- (बारा) विवक्षित कारणांवरून जमीन मालकाने, वास्तूचा ताबा परत मिळवणे.
- (तेरा) भाडेदारी समाप्त झाल्यानंतर वास्तू रिक्त करून देण्यास भाडेकरूने कसूर केली असेल त्याबाबतीत, पहिल्या दोन महिन्यांसाठी मासिक भाड्याच्या दुप्पट भाडे आणि त्यानंतर मासिक भाड्याच्या चौपट भाडे घेण्यास जमीन मालक हक्कदार असेल.

असे अपेक्षित आहे की, आदर्श भाडेदारी अधिनियमाच्या प्रारूपावर आधारित असलेले राज्य भाडेदारी कायदे हे, जमीनमालक व भाडेकरू या दोघांसाठी लाभदायक असतील, तसेच ते संतुलनकारी स्थितीची तरतूद करतील. आदर्श भाडेदारी अधिनियमाच्या तरतुदी, पक्षकारांमध्ये परस्परांत मान्य केलेल्या अटींवर केलेल्या भाडे करारनाम्याच्या सर्वोच्चतेवर भर देतात, ज्यामुळे कोणत्याही विवादाची शक्यता कमी होईल आणि जर कोणताही विवाद उद्भवल्यास, प्रस्तावित विधिविधानात विहित केलेल्या जलदगती विवाद निवारण यंत्रणेमार्फत तो विवाद जलदगतीने सोडवण्यात येईल.

प्रस्तावित विधिविधानास सर्वदूर प्रभाव देण्यासाठी, जनता/ हितसंबंधित व्यक्ती यांना याद्वारे, दिनांक ३१ ऑक्टोबर, २०२० पर्यंत या सोबत जोडलेल्या आदर्श भाडेदारी अधिनियमाच्या प्रारूपावर, त्यांचे अभिप्राय / सूचना पाठवण्याची विनंती करण्यात येत आहे.

आदर्श भाडेदारी अधिनियम, २०२०

वास्तु भाड्याने देण्याचे नियमन करण्यासाठी भाडे प्राधिकाऱ्याची स्थापना करण्याकरिता आणि जमीनमालक व भाडेकरू यांच्या हितसंबंधांचे संरक्षण करण्यासाठी आणि तत्संबंधित किंवा तदानुषंगिक विवाद व प्रकरणे सोडविण्यासाठी जलदगती अभिनिर्णय यंत्रणेची तरतूद करण्यासाठी अधिनियम.

तो, भारतीय गणराज्याच्या एकाहत्तराव्या वर्षी, (राज्य / संघराज्य क्षेत्र विधानमंडळाकडून) पुढीलप्रमाणे अधिनियमित होवो:-

प्रकरण-एक

प्रारंभिक

संक्षिप्त नाव, १. (१) या अधिनियमास, (राज्याचे/ संघराज्य क्षेत्राचे नाव) भाडेदारी
व्याप्ती अधिनियम, २०२०, असे म्हणावे.
व प्रारंभ.

(२) तो, संपूर्ण (राज्याचे/ संघ राज्यक्षेत्राचे नाव) राज्यास /संघ राज्यक्षेत्रास लागू असेल.

(३) तो, राज्य शासन/ संघ राज्यक्षेत्र प्रशासन, राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, नियत करील अशा दिनांकास अंमलात येईल आणि या अधिनियमाच्या विविध तरतुदींसाठी वेगवेगळे दिनांक नियत करता येतील.

व्याख्या. २. या अधिनियमात, संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर,-

(क) "जमीनमालक",- मग तो जमीनमालक किंवा पट्टाकार किंवा इतर कोणत्याही नावाने संबोधला जावो,- याचा अर्थ, जिने एखाद्या भाडेकरूला कोणतीही वास्तू भाड्याने दिलेली असेल तर, जी स्वतःसाठी अशा कोणत्याही वास्तूचे भाडे स्वीकारते किंवा असे भाडे स्वीकारण्यास हक्कदार आहे अशी कोणतीही व्यक्ती, असा आहे आणि त्यात-

(एक) तिच्या हितसंबंधित उत्तराधिकाऱ्याचा; आणि

(दोन) जी करार करू शकत नाही अशी अज्ञान किंवा विकल मनाची व्यक्ती, यांसारख्या इतर कोणत्याही व्यक्तीच्या प्रित्यर्थ, किंवा तिच्या वतीने किंवा तिच्या लाभार्थ, जो कोणत्याही वास्तूचे भाडे स्वीकारतो किंवा अशाप्रकारे भाडे स्वीकारण्यास हक्कदार आहे असा एखादा विश्वस्त किंवा पालक किंवा प्रापक, यांचा समावेश होतो;

(ख) "स्थानिक प्राधिकरण" याचा अर्थ, ग्रामपंचायत किंवा पंचायत समिती किंवा जिल्हा परिषद किंवा महानगरपालिका किंवा नगर परिषद किंवा नगरपंचायत किंवा नियोजन किंवा विकास प्राधिकरण, - मग ते कोणत्याही नावाने संबोधण्यात येवो, किंवा कटक मंडळ किंवा, यथास्थिति, कटक अधिनियम, २००६ याच्या कलम ४७ अन्वये नियुक्त केलेली नागरी क्षेत्र समिती, किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये, घटित केलेली कोणत्याही शहरात किंवा नगरात स्थानिक प्राधिकरण म्हणून कार्य करण्यास हक्कदार असलेली अशी इतर संस्था, असा आहे;

२००६
चा ४१.

(ग) "अधिसूचना" याचा अर्थ, राज्याच्या राजपत्रात किंवा संघ राज्यक्षेत्राच्या राजपत्रात प्रसिद्ध केलेली अधिसूचना, असा आहे आणि "अधिसूचित करणे" या शब्दप्रयोगाचा, त्याच्या व्याकरणिक फेरफारांसह व सजातीय शब्दप्रयोगांसह, त्यानुसार अन्वयार्थ लावण्यात येईल;

(घ) "वास्तू" याचा अर्थ, जी औद्योगिक वापराखेरीज निवासी प्रयोजनासाठी

किंवा वाणिज्यिक किंवा शैक्षणिक वापरासाठी भाड्याने दिलेली आहे किंवा भाड्याने देण्याचे उद्देशित आहे अशी कोणतीही इमारत किंवा इमारतीचा भाग, असा आहे आणि त्यात,-

(एक) अशा इमारतीशी किंवा इमारतीच्या भागाशी संबद्ध असलेले उद्यान, मोटारघर किंवा बंदिस्त वाहनतळ क्षेत्र, मोकळी जमीन, मैदाने आणि कोणतीही असल्यास, उपगृहे; आणि

(दोन) तिच्या अधिकाधिक लाभदायी उपभोगासाठी अशा इमारतीच्या किंवा इमारतीच्या भागाच्या कोणत्याही खिळण्या, परंतु, त्यात, हॉटेल, निवासगृह, धर्मशाळा किंवा खानावळ, यांचा समावेश होत नाही;

(ड) "विहित" याचा अर्थ, या अधिनियमान्वये राज्य शासनाने/ संघ राज्यक्षेत्र प्रशासनाने केलेल्या नियमांद्वारे विहित केलेले, असा आहे;

(च) "मालमत्ता व्यवस्थापक" याचा अर्थ, जिला वास्तूंचे व्यवस्थापन करण्यासाठी जमीन मालकाने प्राधिकृत केले आहे आणि भाडेकरूंबरोबरच्या व्यवहारांमध्ये जो जमीन मालकाचे प्रतिनिधित्व करतो अशा भाडे एजंटंसह कोणतीही व्यक्ती किंवा कोणतीही कायदेशीर संस्था, असा आहे;

(छ) "भाडे एजंट" याचा अर्थ, जी कोणत्याही वास्तू भाड्याने देण्याच्या एखाद्या व्यवहारात, जमीनमालकाच्या किंवा भाडेकरूच्या, किंवा दोहोंच्या वतीने, वाटाघाटी करते किंवा कृती करते आणि आपल्या सेवेबद्दलचे पारिश्रमिक किंवा फी किंवा इतर कोणताही आकार- मग ते दलाली (कमिशन) म्हणून असो किंवा अन्यथा असो,- स्वीकारते, अशी कोणतीही व्यक्ती, असा आहे आणि त्यात, जी वास्तू भाड्याने देण्यासाठी वाटाघाटी करण्याकरिता संभाव्य जमीन मालक व भाडेकरू यांची कोणत्याही माध्यमामार्फत एकमेकांशी ओळख करून देते, त्या व्यक्तीचा समावेश होतो आणि त्यात मालमत्ता विक्रेता, दलाल किंवा मध्यस्थ,- मग ते कोणत्याही नावाने संबोधण्यात येवोत,- यांचा समावेश होतो;

(ज) "भाडे प्राधिकरण" याचा अर्थ, कलम ३० अन्वये नियुक्त केलेला अधिकारी, असा आहे;

(झ)"भाडे न्यायालय" याचा अर्थ, कलम ३३ अन्वये घटित केलेले भाडे न्यायालय, असा आहे;

(ञ) कोणत्याही वास्तुच्या संबंधात, "प्रदेय भाडे" याचा अर्थ, कलम ८ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेले भाडे, असा आहे;

(ट) "भाडे न्यायाधिकरण" याचा अर्थ, कलम ३४ अन्वये घटित केलेले भाडे न्यायाधिकरण, असा आहे;

(ठ) "अनुसूची" याचा अर्थ, या अधिनियमास जोडलेली अनुसूची, असा आहे;

(ड) "पोट-भाडेकरू" याचा अर्थ, एखादा भाडेकरू, त्याने भाडेदारी करारनाम्यान्वये धारण केलेली संपूर्ण वास्तू किंवा त्या वास्तुचा भाग, विद्यमान भाडेदारी करारनाम्याला पूरक असा करारनामा करून,जिला पोटभाड्याने देतो किंवा त्या भाडेदारी करारनाम्यान्वये किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाअन्वये उपार्जित केलेले त्याचे हक्क जिला हस्तांतरीत करतो किंवा अभिहस्तांकित करतो अशी कोणतीही व्यक्ती, असा आहे;

(ढ) "भाडेकरू",-मग तो पट्टेदार म्हणून किंवा इतर कोणत्याही नावाने संबोधण्यात येवो,- याचा अर्थ, एखाद्या भाडेदारी करारनाम्याअन्वये जमीनमालकाला, जिच्याकडून किंवा जिच्याकरिता किंवा जिच्या वतीने, कोणत्याही वास्तूचे भाडे प्रदेय आहे, अशी कोणतीही व्यक्ती, असा आहे, आणि त्यामध्ये पोट-भाडेकरू म्हणून त्या वास्तुचा भोगवटा करणाऱ्या कोणत्याही व्यक्तीचा, आणि तसेच, तिची भाडेदारी,-मग ती या अधिनियमाच्या प्रारंभापूर्वी

किंवा त्यानंतर केलेली असो, संपुष्टात आल्यानंतर अखंडपणे भोगवटा करणाऱ्या कोणत्याही व्यक्तीचा देखील समावेश होतो; परंतु, त्यात जिच्याविरुद्ध निष्कासनाचा कोणताही आदेश किंवा हुकूमनामा देण्यात आलेला असेल अशा कोणत्याही व्यक्तीचा समावेश होणार नाही.

विवक्षित

३. (१) या अधिनियमातील कोणतीही गोष्ट,-

वास्तूंना

(क) केंद्र सरकारची किंवा राज्य शासनाची किंवा संघराज्य क्षेत्र प्रशासनाची

अधिनियम लागू

किंवा स्थानिक प्राधिकरणाची किंवा शासकीय उपक्रमाची किंवा उद्यमाची किंवा

नसणे.

वैधानिक मंडळाची किंवा कटक मंडळाची मालकी असलेल्या किंवा त्यांनी प्रचालन केलेल्या कोणत्याही वास्तूंना;

(ख) एखाद्या कंपनीची, विद्यापीठाची किंवा संघटनेची मालकी असलेल्या, सेवा कराराचा भाग म्हणून त्यांच्या कर्मचाऱ्यांना भाड्याने दिलेल्या वास्तूंना;

(ग) राज्य शासनाकडून / संघ राज्यक्षेत्र प्रशासनाकडून, अधिसूचनेद्वारे, विनिर्दिष्ट करण्यात येईल अशा धार्मिक किंवा धर्मादाय संस्थांची मालकी असलेल्या वास्तूंना;

(घ) वक्फ अधिनियम, १९९५ अन्वये नोंदणी केलेल्या वक्फची किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या राज्याच्या/ संघ राज्यक्षेत्राच्या, विश्वस्तव्यवस्था कायद्यान्वये नोंदणी केलेल्या कोणत्याही विश्वस्तव्यवस्थेची मालकी असलेल्या कोणत्याही वास्तूंना;

(ङ) राज्य शासनाने / संघराज्य क्षेत्राने अधिसूचनेद्वारे लोक हितास्तव विशेष करून सूट दिलेल्या इतर कोणतीही इमारतींना किंवा इमारतींच्या प्रवर्गाना, लागू असणार नाही.

(२) पोट-कलम (१) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, जर उक्त पोट-कलमाच्या खंड (क) ते खंड (ङ) यामध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या वास्तूंचे मालक व भाडेकरू यांनी, असा जमीनमालक व भाडेकरू यांच्यामध्ये केलेला भाडेदारी करारनामा, या अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये विनियमित करण्यात यावा असे मान्य केले असेल तर, अशा जमीन मालकास, कलम ४ अन्वये भाडेदारी

१९९५

चा ४३.

करारनाम्याची माहिती देतेवेळी, तसा करारनामा केल्याची माहिती भाडे प्राधिकरणाला कळवतील.

प्रकरण-दोन

भाडेदारी

भाडेदारी करारनामा.

४. (१) या अधिनियमात किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, कोणतीही व्यक्ती, या अधिनियमाच्या प्रारंभानंतर, लेखी करारनामा केल्याखेरीज, कोणतीही वास्तू भाड्याने देणार नाही किंवा भाड्याने घेणार नाही, असा भाडेदारी करारनामा केल्याच्या दिनांकापासून दोन महिन्यांच्या कालावधीत, त्याची माहिती, पहिल्या अनुसूचीमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या नमुन्यात, जमीन मालक व भाडेकरू संयुक्तपणे भाडे प्राधिकरणाला कळवतील.

(२) जेव्हा जमीन मालक व भाडेकरू, पोट-कलम (१) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेला भाडेदारी करारनामा केल्याची माहिती, संयुक्तपणे कळविण्यात कसूर करतील तेव्हा अशा बाबतीत, जमीन मालक व भाडेकरू, पोट-कलम (१) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेला कालावधी समाप्त झाल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्यांच्या कालावधीत, भाडेदारी करारनामा केल्याची माहिती, भाडे प्राधिकरणाला स्वतंत्रपणे कळवतील.

(३) भाडे प्राधिकरण, त्याच्या नियुक्तीच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत, विहित करण्यात येईल अशा नमुन्यात व रीतीने दस्तऐवज सादर करणे शक्य व्हावे यासाठी, स्थानिक लोकभाषेत किंवा राज्याच्या /संघ राज्यक्षेत्राच्या भाषेत एक अंकीय व्यासपीठ (डिजिटल प्लॅटफॉर्म) प्रतिस्थापित करील.

(४) भाडे प्राधिकरण, पहिल्या अनुसूचित विनिर्दिष्ट केलेल्या दस्तऐवजांसह, भाडेदारी करारनामा केल्याबद्दलची माहिती प्राप्त झाल्यानंतर, त्याला योग्य

वाटेल अशा दस्तऐवजांसह व अशा रीतीने, अशी माहिती प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून सात कामकाजाच्या दिवसांच्या आत,-

(क) पक्षकारांना असाधारण ओळख क्रमांक देईल; आणि

(ख) स्थानिक लोकभाषेत किंवा राज्याच्या / संघ राज्यक्षेत्राच्या भाषेत त्याच्या संकेतस्थळावर भाडेदारी करारनाम्याचा तपशील टाकील (अपलोड करील).

(५) भाडेकरुशी व्यवहार करण्यासाठी जमीन मालकाद्वारे मालमत्ता व्यवस्थापकाच्या प्राधिकारपत्राच्या कोणत्याही असल्यास, अटी, भाडेदारी करारनाम्यात, त्याबाबतीत जमीन मालक व भाडेकरु यांनी मान्य केल्याप्रमाणे असतील.

(६) पोट-कलम (१) व पोट-कलम (२) अन्वये पुरविलेली माहिती, भाडेदारी व त्याच्याशी संबंधित असलेली प्रकरणे यांच्याशी संबंधित असणाऱ्या तथ्यांचा निर्णायक पुरावा असेल, आणि माहितीच्या कोणत्याही विवरणपत्राच्या अभावी, जमीन मालक व भाडेकरु या अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये कोणताही दिलासा मिळण्यास हकदार असणार नाहीत.

भाडेदारीचा कालावधी.

५. (१) या अधिनियमाच्या प्रारंभानंतर केलेला प्रत्येक भाडेदारी करारनामा, जमीन मालक व भाडेकरु यांच्यामध्ये मान्य केलेल्या आणि भाडेदारी करारनाम्यामध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कालावधीसाठी वैध असेल.

(२) भाडेकरुस, भाडेदारी करारनाम्यामध्ये मान्य केलेल्या कालावधीत, भाडेदारी करारनाम्याच्या नूतनीकरणासाठी किंवा मुदतवाढीसाठी जमीन मालकाला विनंती करता येईल, आणि जर जमीन मालकाने संमती दिली तर, परस्परांत मान्य केलेल्या अटी व शर्तीवर, जमीन मालकासोबत नवीन भाडेदारी करारनामा करता येईल.

(३) जेव्हा निश्चित मुदतीची भाडेदारी समाप्त झाली असेल आणि तिचे नूतनीकरण केलेले नसेल किंवा अशा भाडेदारीच्या समाप्तीनंतर भाडेकरू, वास्तू रिकामी करण्यास निष्फळ ठरला असेल त्याबाबतीत, असा भाडेकरू, कलम २३ मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे जमीन मालकाला वाढीव भाडे देण्यास पात्र असेल:

परंतु, या कलमात काहीही अंतर्भूत असले तरी, जर भाडेदारी करारनाम्याची मुदत समाप्त होण्याच्या वेळी, भाड्याने दिलेली वास्तू ज्याठिकाणी स्थित आहे ते वसतिस्थान, दैवी (नैसर्गिक) आपत्तीच्या कोणत्याही घटनेमुळे बाधित झाले असेल तर, भाडेकरूच्या मागणीस अधीन राहून, यापूर्वीच केलेल्या भाडेदारी करारनाम्याच्या त्याच अटी व शर्तीवर, अशा भीषण घटनेचा प्रभाव समाप्त होण्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या कालावधीपर्यंत उक्त वास्तूचा ताबा पुढे चालू ठेवण्यास जमीनमालक, भाडेकरूला मुभा देईल.

स्पष्टीकरण.- या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, "दैवी (नैसर्गिक) आपत्ती" याचा अर्थ, युद्ध, पूर, दुष्काळ, आग, चक्रीवादळ, भूकंप किंवा भाड्याने दिलेल्या वास्तूमधील भाडेकरूच्या वास्तव्याला बाधा पोहचविणारी इतर कोणतीही नैसर्गिक आपत्ती, असा आहे.

६. जमीनमालक व भाडेकरू यांच्यामध्ये केलेल्या करारनाम्याच्या अटी, जमीनमालक किंवा, यथास्थिति, भाडेकरू यांचा मृत्यू झाल्यास, त्यांच्या मृत्यू झाल्यास, उत्तराधिकाऱ्यावर बंधनकारक असतील, आणि अशा बाबतीत, मृत्यू झालेला उत्तराधिकाऱ्याचे जमीनमालक किंवा भाडेकरू याच्या उत्तराधिकाऱ्यांना, अशा भाडेदारी हक्क व करारनाम्याच्या उर्वरित कालावधीसाठी भाडेदारी करारनाम्यामध्ये मान्य दायित्वे. केल्याप्रमाणे तेच हक्क व दायित्वे असतील.

पोट-भाड्याने

देण्यावर निर्बंध. ७.(१) या अधिनियमाच्या प्रारंभानंतर, कोणताही भाडेकरू, विद्यमान भाडेदारी करारनाम्याला, पूरक असा करारनामा केल्याखेरीज,-

(क) भाडेकरू म्हणून त्याने धारण केलेली संपूर्ण वास्तू किंवा तिचा भाग पोट-भाड्याने देणार नाही;

(ख) भाडेदारी करारनाम्यामधील किंवा त्याच्या कोणत्याही भागामधील त्याचे हक्क हस्तांतरित करणार नाही किंवा अभिहस्तांकित करणार नाही.

(२) जेव्हा पोट-कलम (१) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या विद्यमान भाडेदारी करारनाम्याला पूरक असा करारनामा केल्यावर वास्तू पोटभाड्याने देण्यात आली असेल त्याबाबतीत, जमीन मालक आणि भाडेकरू, पहिल्या अनुसूचीमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या नमुन्यात असा करारनामा करून दिल्याच्या दिनांकापासून दोन महिन्यांच्या कालावधीत पोट-भाडेदारीची माहिती, भाडे प्राधिकरणाला संयुक्तपणे कळवतील.

प्रकरण तीन

भाडे

८. एखाद्या वास्तूच्या बाबतीत प्रदेय असलेले भाडे, भाडेदारी करारनाम्याच्या अटीनुसार जमीनमालक व भाडेकरू यांच्यामध्ये मान्य केलेले भाडे असेल.

९. (१) जमीनमालक व भाडेकरू यांच्यामधील भाड्याची सुधारणा, भाडेदारी करारनाम्याच्या अटीनुसार करण्यात येईल.

(२) जेव्हा, भाडेदारीच्या प्रारंभानंतर, कामास प्रारंभ करण्यापूर्वी, जमीनमालकाने भाडेकरूसोबत लेखी करार केला असेल आणि कलम १५ अन्वये करावयाच्या आवश्यक दुरुस्त्यांचा समावेश नसलेल्या भाडेकरूच्या ताब्यात असलेल्या वास्तूंमध्ये, सुधारकाम, जोडकाम, किंवा संरचनात्मक फेरबदल करण्यासाठी खर्च केला असेल, त्याबाबतीत, जमीनमालकास त्या

प्रदेय भाडे.

**भाड्याची
सुधारणा .**

वास्तूचे भाडे, जमीनमालक व भाडेकरू यांनी मान्य केलेल्या रक्कमेने वाढविता येईल, आणि भाड्यातील अशी वाढ, असे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर एक महिन्यापासून लागू होईल.

१०. भाड्यात सुधारणा करण्यासंबंधी जमीनमालक व भाडेकरू यांच्यामध्ये कोणताही विवाद असेल त्याबाबतीत, भाडे प्राधिकरणास, जमीन मालकाने किंवा भाडेकरूने केलेल्या अर्जावरून भाडेकरूने प्रदेय असलेले सुधारित भाडे व इतर आकार निर्धारित करता येईल आणि असे सुधारित भाडे, ज्या दिनांकापासून प्रदेय असेल तो दिनांक देखील निश्चित करता येईल.

११.(१) भाडेकरूने आगाऊ प्रदान करावयाची अनामत रक्कम, करारनाम्यामध्ये, जमीनमालक व भाडेकरू यांच्यामध्ये मान्य करण्यात येईल त्याप्रमाणे असेल, जी,-

**विवादाच्या
बाबतीत भाडे
प्राधिकरणाने
सुधारित भाडे
निर्धारित करणे.**

(क) निवासी वास्तूच्या बाबतीत, दोन महिन्यांच्या भाड्यापेक्षा अधिक असणार नाही; आणि
(ख) निवासेतर वास्तूच्या बाबतीत, सहा महिन्यांच्या भाड्यापेक्षा अधिक असणार नाही.

**अनामत
रक्कम .**

(२) भाडेकरूकडून वास्तूचा रिक्त ताबा घेतल्याच्या दिनांकास भाडेकरूच्या कोणत्याही दायित्वाची देय रक्कम वजा केल्यानंतर, अनामत रक्कम, भाडेकरूला परत करण्यात येईल.

प्रकरण चार

जमीनमालक व भाडेकरू यांचे हक्क व आबंधने

१२. भाडेदारी करारनामा, जागामालक व भाडेकरू यांच्याकडून दोन प्रतींमध्ये

स्वाक्षरित करण्यात येईल, आणि अशा स्वाक्षरित केलेल्या मूळ भाडेदारी करारनाम्याची प्रत्येकी एक प्रत, जमीनमालक व भाडेकरू ठेवून घेतील.

१३.(१) प्रत्येक भाडेकरू, भाडेदारी करारनाम्यामध्ये मान्य केले असेल अशा कालावधीत भाड्याची रक्कम व इतर प्रदेय आकार प्रदान करील.

(२) प्रत्येक जमीनमालक किंवा त्याचा मालमत्ता व्यवस्थापक, भाडेदारी करारनाम्यामध्ये करारनिविष्ट केलेल्या कालावधीमध्ये भाडेकरूकडून भाडे व इतर देय आकार यापोटी प्रदान प्राप्त झाल्यावर, त्या प्रदानाची पोचपावती म्हणून त्याला प्राप्त झालेल्या रकमेची यथोचितरित्या स्वाक्षरित केलेली पावती, तात्काळ देईल:

जागामालक व
भाडेकरू यांनी
मूळ भाडेदारी
करारनामा ठेवून
ध्यावयाचा.

भाडे व इतर
प्रदेय आकार
आणि त्याच्या
प्रदानाची
पावती.

परंतु, जेव्हा भाडेकरूने जमीनमालकाला भाडे किंवा इतर आकार यांचे प्रदान इलेक्ट्रॉनिक पद्धतीने केलेले असेल त्याबाबतीत, त्याची बँकेची पोचपावती अशा, प्रदानाचा निर्णायक पुरावा असेल.

१४.(१) जेव्हा जमीनमालकाने कोणतेही भाडे व इतर देय आकार स्वीकारण्यास किंवा पावती देण्यास नकार दिला असेल त्याबाबतीत, जमीनमालकाला, ते लागोपाठ दोन महिन्यांचे भाडे व इतर आकार विहित करण्यात येईल अशा रीतीने, डाक धनाकोषाद्वारे (मनीऑर्डर) किंवा इतर कोणत्याही पद्धतीने प्रदान करण्यात येईल, आणि जर त्या जमीनमालकाने अशा कालावधीमध्ये, ते भाडे व इतर आकार स्वीकारण्यास नकार दिला असेल तर, भाडेकरूस, विहित करण्यात येईल अशा रीतीने भाडे व इतर आकार, भाडे प्राधिकरणाकडे जमा करता येईल.

(२) जेव्हा भाडेकरू, भाडेदारी करारनाम्याच्या कालावधीत भाडे कोणाला प्रदेय आहे हे ठरवण्यास असमर्थ असेल त्याबाबतीत, भाडेकरूस, अशा प्रकरणी,

विहित करण्यात येईल अशा रीतीने भाडे प्राधिकरणाकडे, भाडे जमा करता येईल.

(३) जेव्हा पोट-कलम (१) किंवा पोट-कलम (२) अन्वये भाडे जमा केले असेल त्याबाबतीत, भाडे प्राधिकरण, भाडे कोणाला प्रदेय आहे याप्रकरणी चौकशी करील आणि प्रकरणाच्या तथ्यांच्या आधारे, त्यास योग्य वाटतील असे आदेश संमत करील.

भाडे

प्राधिकरणाकडे

भाडे जमा

करणे.

(४) जर जमीनमालकाने, भाडेदारी करारनाम्यान्वये मान्य केलेल्या भाड्याच्या रकमेइतकी रक्कम काढली असेल तर, पोट-कलम (१) किंवा पोट-कलम(२) अन्वये जमा केलेली भाड्याची किंवा प्रदेय आकाराची रक्कम काढली, यावरून जमीनमालका ने दिलेली स्वीकृती किंवा भाडेकरूने केलेला इतर कोणताही दावा हे, याविरुद्ध स्वयं अभिस्वीकृती म्हणून प्रवर्तित(लागू) होणार नाही.

१५.(१) कोणत्याही लेखी करारनाम्यात एतद् विरुद्ध काहीही असले तरी, जमीनमालक व भाडेकरू, सामान्य स्वरूपाची तुटफूट वगळता, भाडेदारीच्या प्रारंभास वास्तू जशा स्थितीत होती ती तशाच सुस्थितीत ठेवतील, आणि दुसऱ्या अनुसूचीत किंवा भाडेदारी करारनाम्यात विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे, उक्त वास्तूची दुरुस्ती व देखभाल करण्यासाठी क्रमशः जबाबदार असतील.

(२) भाडेकरू किंवा जमीनमालक, सामायिक सुविधा वापरत असतील त्याबाबतीत, त्या सुविधांची दुरुस्ती व देखभाल करण्याच्या भाडेकरू व जमीनमालक यांच्या क्रमशः जबाबदाऱ्या, भाडेदारी करारनाम्यात विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे असतील.

(३) जर पोट- कलम (१) किंवा पोट- कलम (२) मध्ये निर्दिष्ट केलेले दुरुस्तीचे

काम करण्यास भाडेकरू असमर्थ ठरला असेल किंवा त्याने नकार दिला असेल तर, जमीनमालकास त्या दुरुस्त्या करता येतील आणि अशा दुरुस्तीसाठी खर्च केलेली रक्कम, अनामत रक्कमेमधून वजा करता येईल आणि अशाप्रकारे वजा केलेली रक्कम, जमीनमालकाने याबाबत नोटीस पाठवल्यापासून एक महिन्याच्या कालावधीत भाडेकरूकडून प्रदान करण्यात येईल:

**मालमत्तेची
दुरुस्ती व
देखभाल.**

परंतु, जर अशा दुरुस्तीचा खर्च, अनामत रक्कमेपेक्षा अधिक असेल तर, भाडेकरू, याबाबत जमीनमालकाने नोटीस दिल्यापासून एक महिन्याच्या कालावधीत, अशाप्रकारे वजा केलेल्या अनामत रकमेसह अधिक खर्च प्रदान करण्यास पात्र असेल.

(४) पोट-कलम (१) किंवा पोट-कलम (२) मध्ये निर्दिष्ट केलेले दुरुस्तीचे काम करण्यास जमीनमालक नकार देत असेल तर, भाडेकरूस, असे दुरुस्तीचे काम करता येईल आणि त्यावर केलेला खर्च, पुढील महिन्याच्या प्रदान करावयाच्या भाड्यामधून वजा करता येईल:

परंतु, कोणत्याही परिस्थितीत, कोणत्याही एका महिन्याच्या भाड्याच्या रकमेमधून वजा केलेली रक्कम, मान्य केलेल्या दरमहा भाड्याच्या रकमेच्या पन्नास टक्क्यांपेक्षा अधिक असणार नाही.

(५) जेव्हा दुरुस्तीचे काम न केल्यामुळे ती वास्तू राहण्यायोग्य नसेल आणि भाडेकरूने तसे करण्यास लेखी कळविल्यानंतर, जमीनमालकाने अशी आवश्यक दुरुस्ती करण्यास नकार दिला असेल त्याबाबतीत, भाडेकरूस, जमीनमालकाला, पंधरा दिवसांची लेखी नोटीस दिल्यानंतर ती वास्तू खाली करता येईल.

(६) जेव्हा दैवी (नैसर्गिक) आपत्तीची घटना घडल्यामुळे भाड्याने दिलेली वास्तू भाडेकरूसाठी राहण्यायोग्य नसेल किंवा अशी घटना घडल्यामुळे भाडेकरूस

तेथे राहणे शक्य होत नसेल त्याबाबतीत, जमीनमालकाकडून उक्त वास्तू जोपर्यंत पूर्ववत करण्यात येत नाही तोपर्यंत, जमीनमालक, या कलमांच्या तरतुदींच्या अधीन राहून, भाडेकरूकडून कोणतेही भाडे आकारणार नाही:

परंतु, जेव्हा पोट-कलम (५) मध्ये किंवा या पोट-कलमामध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे भाड्याने दिलेली वास्तू राहण्यायोग्य नसेल आणि ती राहण्यायोग्य करण्यासाठी आवश्यक असलेली दुरुस्ती करण्यास जमीन मालक निष्फळ ठरला असेल किंवा उक्त वास्तू राहण्यायोग्य करणे शक्य नसेल त्याबाबतीत, जमीनमालक, भाडेकरूच्या दायित्वाची रक्कम, कोणतीही असल्यास, वजा केल्यानंतर, नोटिशीचा कालावधी संपल्यापासून पंधरा दिवसांच्या कालावधीत भाडेकरूला अनामत रक्कम आणि भाड्याची आगाऊ रक्कम, परत करील.

स्पष्टीकरण.- या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, "दैवी (नैसर्गिक) आपत्ती" याचा अर्थ, भाड्याने दिलेल्या वास्तूमध्ये वास्तव्य करण्यास बाधा पोहोचविणारी युद्ध स्थिती, पूर, अवर्षण, चक्रीवादळ, भूकंप किंवा निसर्गामुळे उद्भवलेली इतर कोणतीही आपत्ती, असा आहे.

१६. (१) भाडेदारी अस्तित्वात असतानाच्या कालावधीत, भाडेकरू,-

(क) वास्तूचे बुद्धीपुरसर किंवा हयगयीने नुकसान करणार नाही किंवा असे नुकसान पोहोचविण्यास परवानगी देणार नाही;

(ख) कोणत्याही नुकसानीची जमीनमालकाला लेखी माहिती देईल;

(ग) त्या वास्तूची आणि जोडण्या व खिळण्या यांसह तिच्या आतील भागांची योग्य ती काळजी घेईल आणि ती भाडेदारीच्या प्रारंभाच्या वेळी व राहण्याच्या सामान्यक्रमात ज्या स्थितीत होती त्या स्थितीत ठेवण्याच्या दृष्टीने वाजवीरीत्या

निवासयोग्य ठेवील.

१७.(१) प्रत्येक जमीनमालकास किंवा त्याच्या मालमत्ता व्यवस्थापकास, प्रवेश करण्याच्या वेळेच्या किमान चोवीस तास अगोदर, भाडेकरूला लेखी किंवा इलेक्ट्रॉनिक माध्यमातून नोटीस बजावल्यानंतर, भाड्याने दिलेल्या वास्तूत,-

(क) त्या वास्तूत, दुरुस्ती किंवा बदल करण्यासाठी किंवा ते काम करण्यासाठी किंवा करवून घेण्यासाठी; किंवा

(ख) ती वास्तू निवास करण्यायोग्य स्थितीत आहे किंवा कसे हे निर्धारित करण्याच्या प्रयोजनार्थ त्या वास्तूची तपासणी करण्यासाठी; किंवा

(ग) भाडेदारी करारनाम्यामध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या प्रवेशाच्या इतर कोणत्याही वाजवी कारणास्तव,

भाडेकरूने

वास्तूची काळजी

घेणे.

प्रवेश करता येईल.

(२) पोट-कलम (१) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या नोटीशीत, प्रवेशाचा दिवस, वेळ व कारण नमूद केलेले असेल:

परंतु, कोणतीही व्यक्ती, सूर्योदयापूर्वी व सूर्यास्तानंतर, त्या वास्तूत प्रवेश करणार नाही:

वास्तूत प्रवेश

करणे.

परंतु आणखी असे की, या कलमामध्ये अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीमुळे, त्या वास्तूस बाधा पोहोचवू शकेल अशा, युद्ध, पूर, आग, चक्रीवादळ, भूकंप किंवा इतर कोणतीही नैसर्गिक आपत्ती यांसारखी आकस्मिक परिस्थिती उद्भवल्यास, पूर्वसूचना न देता, भाड्याने दिलेल्या वास्तूमध्ये प्रवेश करण्यापासून जमीनमालकाला प्रतिबंध होणार नाही.

मालमत्ता

व्यवस्थापका

१८. जर जमीनमालकाने, एखादा मालमत्ता व्यवस्थापक नेमलेला असेल

संबंधीची माहिती. त्याबाबतीत, जमीनमालक, भाडेकरूला पुढील माहिती देईल:-

(क) त्या मालमत्ता व्यवस्थापकाचे नाव;

(ख) जमीनमालकाने असा मालमत्ता व्यवस्थापक प्राधिकृत केला असल्याबाबतचा पुरावा;

(ग) ज्या प्रयोजनांसाठी जमीन मालकाने त्या मालमत्ता व्यवस्थापकला प्राधिकृत केले असेल ती विनिर्दिष्ट प्रयोजने आणि अशा प्राधिकृतीचा कालावधी, आणि

(घ) जर मालमत्ता व्यवस्थापक ही एक कायदेशीर संस्था असेल तर, त्या संस्थेचे नाव आणि भाडेदारी करारनाम्याच्या संबंधात जिच्याशी संपर्क साधता येईल अशी, त्या कायदेशीर संस्थेकडून या बाबतीत प्राधिकृत केलेली व्यक्ती.

मालमत्ता १९. (१) मालमत्ता व्यवस्थापकाच्या कर्तव्यांमध्ये पुढील कर्तव्यांचा समावेश
व्यवस्थापकाची असेल :-
कर्तव्ये आणि (क) पावती देऊन भाडे वसूल करणे ;
कर्तव्यांचा भंग
केल्याचे (ख) जमीन मालकाच्या वतीने आवश्यक त्या दुरुस्त्या करणे ;
परिणाम . (ग) वास्तूचे वेळोवेळी निरीक्षण करणे ;

(घ) भाडेकरूला, -

(एक) वास्तूची योग्य देखभाल ;

(दोन) भाडेप्रदान करण्यात होणारा विलंब ;

(तीन) भाड्याची सुधारणा ;

(चार) वास्तू रिक्त करणे ;

(पाच) भाडेदारीचे नूतनीकरण करणे,

यांसाठी नोटीस देणे ;

(ड) भाडेकरूमधील आणि जमीनमालक व भाडेकरू यांच्यातील विवाद सोडविण्यामध्ये मदत करणे ;

(च) केवळ जमीनमालकाच्या सूचनांवरून करावयाच्या भाडेदारीशी संबंधित असणाऱ्या इतर कोणत्याही बाबी ;

(२) जेव्हा मालमत्ता व्यवस्थापक, पोट-कलम (१) च्या तरतुदींचे उल्लंघन करून किंवा जमीनमालकाच्या सूचनांविरुद्ध कृती करतो तेव्हा, भाडे प्राधिकरणास, जमीनमालकाने किंवा भाडेकरूने त्याबाबतीत त्याच्याकडे केलेल्या अर्जावरून, मालमत्ता व्यवस्थापकाला काढून टाकता येईल किंवा अशा उल्लंघनामुळे जमीनमालकाच्या किंवा भाडेकरूच्या झालेल्या कोणत्याही हानीची भरपाई करता यावी म्हणून मालमत्ता व्यवस्थापकावर असा खर्च लादता येईल.

अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा रोखून ठेवणे. २०. (१) कोणताही जमीनमालक किंवा मालमत्ता व्यवस्थापक, एकतर तो स्वतः किंवा अन्य कोणत्याही व्यक्तीमार्फत, भाडेकरूच्या ताब्यात असलेल्या वास्तूतील कोणताही अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा रोखून ठेवणार नाही.

(२) पोट-कलम (१) च्या तरतुदींचे उल्लंघन केले असेल त्याबाबतीत आणि त्याबाबतीत भाडेकरूने केलेल्या अर्जावरून, भाडे प्राधिकरणास, प्रकरणाची तपासणी केल्यानंतर, पोट-कलम (३) मध्ये निर्दिष्ट केलेली चौकशी प्रलंबित असेपर्यंत, जमीनमालकावर किंवा मालमत्ता व्यवस्थापकावर असा आदेश बजावल्यावर, अत्यावश्यक सेवेचा पुरवठा तात्काळ पूर्ववत सुरू करण्याचा निदेश देणारा एक अंतरिम आदेश संमत करता येईल.

(३) भाडे प्राधिकारी, पोट-कलम (२) अन्वये भाडेकरूने केलेल्या अर्जाच्या

बाबतीत, चौकशी करील आणि असा अर्ज दाखल केल्यापासून एका महिन्याच्या आत, अशी चौकशी पूर्ण करील.

(४) भाडे प्राधिकरणास, अत्यावश्यक सेवेचा पुरवठा रोखून ठेवण्यास जबाबदार असलेल्या व्यक्तीला आपले म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी दिल्यानंतर, झालेल्या नुकसानीची भरपाई करता यावी म्हणून, अशा व्यक्तीकडून दोन महिन्यांच्या भाड्याच्या रकमेपेक्षा अधिक नसेल इतकी नुकसानभरपाई देण्याचा निवाडा देता येईल.

(५) भाडे प्राधिकरणाला, जर अर्ज क्षुल्लक व तापदायक असल्याचे आढळून आले तर, भाडेकरुवर मासिक भाड्याच्या रकमेच्या दुपटीपेक्षा अधिक नसेल इतक्या रकमेची शास्ती आकारता येईल.

स्पष्टीकरण:- या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, “अत्यावश्यक सेवा” यांमध्ये, पाणीपुरवठा, विद्युत पुरवठा, पाईपद्वारे स्वयंपाकाचा गॅस पुरवठा, उद्वाहन, मोकळी जागा व जिना यांमधील दिवाबत्ती, सुरक्षा, पार्किंग, संदेश वहन जोडण्या आणि स्वच्छताविषयक सेवा, यांचा समावेश होतो.

प्रकरण पाच

निष्कासन व जमीनमालकाने वास्तूचा ताबा परत मिळविणे

निष्कासन व
जमीनमालकाने
वास्तूचा ताबा
परत मिळवणे.

२१.(१) जमीनमालक आणि भाडेकरू यांनी अन्यथा लेखी स्वरूपात मान्य केल्याशिवाय, पोट-कलम (२) च्या तरतुदीनुसार किंवा कलम २२ च्या तरतुदीनुसार असेल त्याखेरीज, भाडेदारी करारनामा अंमलात असतानाच्या कालावधीत, भाडेकरूला निष्कासित करण्यात येणार नाही.

(२) भाडे न्यायालयास, विहित करण्यात येईल अशा रीतीने, जमीन मालकाने त्याच्याकडे केलेल्या अर्जावरून, पुढीलपैकी एक किंवा अधिक कारणांवरून भाडेकरूला, त्या वास्तूतून निष्कासित करण्याचा आणि त्या वास्तूचा ताबा परत मिळविण्याचा आदेश देता येईल:-

(क) कलम 8अन्वये प्रदेय असलेले भाडे प्रदान करण्यास भाडेकरूने मान्यता न देणे;

(ख) कलम 13 च्या पोट-कलम (1) मध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे, जमीनमालकाला प्रदेय असलेले भाडे व इतर आकार यांची संपूर्ण थकित रक्कम प्रदान करण्याची मागणी नोटीस, संपत्ती हस्तांतरण अधिनियम, 1882 याच्या कलम 106 च्या पोटकलम (4) मध्ये तरतूद केलेल्या रीतीने बजावल्याच्या दिनांकापासून एका महिन्याच्या कालावधीत, भाडेदारी करारनाम्यात विनिर्दिष्ट केलेले असेल अशा, विलंबित प्रदानाच्या व्याजासह, असे भाडे व इतर आकार यांच्या संपूर्ण प्रदेय रकमेची थकबाकी, भाडेकरूने लागोपाठ दोन महिने दिलेली नसणे;

1882
चा 4.

(ग) भाडेकरूने, या अधिनियमाच्या प्रारंभानंतर, जमीनमालकाची लेखी संमती न घेता, संपूर्ण वास्तूच्या, किंवा तिच्या कोणत्याही भागाच्या ताब्याचे विभाजन केलेले असणे;

(घ) वास्तूचा गैरवापर करण्याचे थांबविण्याबाबत जमीन मालकाकडून नोटीस मिळाल्यानंतर सुद्धा भाडेकरूने असा गैरवापर करण्याचे चालू ठेवणे;

स्पष्टीकरण.- या खंडाच्या प्रयोजनार्थ, “वास्तूचा दुरुपयोग” याचा अर्थ,

भाडेकरूने अतिरिक्त जागेवर अतिक्रमण करणे किंवा ज्यामुळे जनतेला उपद्रव होईल किंवा मालमत्तेचे नुकसान होईल किंवा जमीनमालकाच्या हितास हानीकारक ठरेल अशा प्रकारे किंवा अनैतिक किंवा

बेकायदेशीर प्रयोजनांसाठी वास्तूचा वापर करणे, असा आहे.

(ड.) जेव्हा वास्तूच्या किंवा तिच्या कोणत्याही भागाच्या बाबतीत, वास्तू रिकामी केल्याशिवाय जी करणे शक्य होणार नाही अशी कोणतीही दुरुस्ती, बांधकाम, पुनर्बांधकाम किंवा जोडकाम किंवा फेरफार किंवा पाडकाम करण्यासाठी जमीनमालकाने तसे करणे आवश्यक असणे:

परंतु, अशी दुरुस्ती, बांधकाम, पुनर्बांधकाम, जोडकाम किंवा फेरफार केल्यानंतर जमीनमालक व भाडेकरू यांच्यामध्ये परस्परांत मान्य करण्यात आले असेल आणि नवीन भाडे करारनामा, भाडे प्राधिकरणास सादर करण्यात आला असेल तेव्हाच केवळ भाडेकरूस त्या वास्तूचा पुन्हा ताबा देता येईल:

परंतु आणखी असे की, -

(एक) असा परस्पर संमतीचा भाडेदारी करारनामा भाडे प्राधिकरणाकडे सादर केला नसेल, आणि

(दोन) जेव्हा भाडे न्यायालयाच्या आदेशान्वये भाडेकरूला निष्कासित करण्यात आले असेल तेव्हा, अशा प्रकरणी, भाडेकरूस त्या वास्तूचा ताबा पुन्हा देण्यास मुभा देण्यात येणार नाही;

(च) सक्षम प्राधिकरणाने, जमीन वापरात बदल केल्याच्या परिणामी, त्या वास्तूच्या वापरात बदल करण्याकरिता, तीमध्ये कोणतीही दुरुस्ती, बांधकाम, पुनर्बांधकाम, जोडकाम, फेरफार किंवा पाडकाम करण्यासाठी जमीनमालकाने, ती वास्तू किंवा तिचा कोणताही भाग अधिग्रहीत करणे.

स्पष्टीकरण- या खंडाच्या प्रयोजनार्थ, “सक्षम प्राधिकरण” याचा अर्थ, इमारतीची दुरुस्ती किंवा पुनर्विकास किंवा पाडकाम करण्याशी संबंधित असणाऱ्या प्रकरणी जे परवानगी देते किंवा जमिनीच्या वापरात बदल

करण्याची परवानगी देते असे महानगरपालिका किंवा नगरपालिका किंवा विकास प्राधिकरण, किंवा इतर कोणतेही प्राधिकरण, असा आहे;

(छ) भाडेकरूला, भाड्याने दिलेली वास्तू रिकामी करण्याची लेखी नोटीस दिलेली असणे आणि त्या नोटीशीच्या परिणामी, जमीनमालकाने, उक्त वास्तूची विक्री करण्याची संविदा केलेली असणे किंवा जर त्या वास्तूचा ताबा त्याने दिला नाही तर त्याच्या हितसंबंधावर गंभीर परिणाम होतील म्हणून त्याने इतर कोणतेही पाऊल उचललेले असणे;

(ज) भाडेकरूने, भाड्याने घेतलेल्या वास्तूत, जमीनमालकाची लेखी संमती न घेता, कोणताही कायमस्वरूपी संरचनात्मक बदल केलेला असणे किंवा कोणतीही कायमस्वरूपी संरचना उभारलेली असणे.

(३) जर भाडेकरूने त्याच्यावर उक्त मागणीची नोटीस बजावल्याच्या दिनांकापासून एका महिन्याच्या आत, व्याजासह प्रदेय असलेले भाडे व इतर आकार, कोणताही असल्यास, यांची थकबाकी, जमीन मालकास प्रदान केली असेल किंवा भाडे न्यायालयाकडे ती जमा केली असेल तर, पोटकलम (२) च्या खंड (ख) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेले भाडे देण्यास भाडेकरूने कसूर केल्यामुळे भाडेकरूला निष्कासित करण्याचा कोणताही आदेश दिला जाणार नाही.

(४) जर भाडेकरूने पोट-कलम (३) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेला दिलासा मिळवण्यासाठी कोणत्याही एका वर्षामध्ये लागोपाठ दोन महिने भाडे देण्यास कसूर केली असेल तर, भाडेकरू असा दिलासा पुन्हा मिळण्यास पात्र असणार नाही.

(५) पोटकलम (२) च्या खंड (ड) खालील निष्कासनाच्या कोणत्याही कार्यवाहीमध्ये, भाडे न्यायालय, जर जमीनमालक त्यासाठी सहमत असेल तर

वास्तूच्या केवळ एका भागातून निष्कासीत करण्यास मुभा देऊ शकेल.

जमीनमालकाचा मृत्यू झाला असेल त्याबाबतीत निष्कासन व वास्तूचा ताबा परत मिळविणे.

२२.(१) या अधिनियमात किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, जमीन मालकाचा मृत्यू झाल्यास, जेव्हा भाडेदारीच्या कालावधीमध्ये जमीन मालकाच्या कायदेशीर वारसांना अशा भाड्याने दिलेल्या वास्तूची खरोखर आवश्यकता असेल तेव्हा, अशा कायदेशीर वारसांना याबाबतीत निष्कासनासाठी आणि उक्त वास्तूचा ताबा परत मिळविण्यासाठी विहित करण्यात येईल अशा नमुन्यात व रीतीने भाडे न्यायालयाकडे अर्ज दाखल करता येईल.

(२) भाडे न्यायालयास, पोटकलम(१) अन्वये त्याच्याकडे केलेल्या अर्जावरून भाड्याने दिलेल्या वास्तूची, जमीन मालकाच्या कायदेशीर वारसांना खरोखर आवश्यकता असल्याबाबत त्याची खात्री पटली असेल तर, मृत जमीन मालकाच्या कायदेशीर वारसांना, उक्त वास्तू रिक्त करून तिचा ताबा देण्याबाबत भाडेकरूविरुद्ध आवश्यक ते आदेश देता येतील.

भाडेकरूने वास्तू रिक्त करण्यास नकार दिला असेल त्याबाबतीत भाडेवाढ.

२३. जेव्हा भाडेदारीचा कालावधी समाप्त झाल्यावर किंवा या अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये आदेशाद्वारे किंवा नोटिशीद्वारे भाडेदारी करार संपुष्टात आल्यावर, भाड्याने दिलेली वास्तू खाली करण्यास भाडेकरूने कसूर केली असेल तर, त्याबाबतीत असा भाडेकरू, जमीनमालकाला -

(क) पहिल्या दोन महिन्यांसाठी मासिक भाड्याच्या दुप्पट रक्कम; आणि
(ख) त्यानंतर, भाडेकरूने उक्त वास्तूचा ताबा चालू ठेवला असेल तोपर्यंत, मासिक भाड्याच्या चारपट रक्कम, देण्यास पात्र असेल:

जमीनमालकाने आगाऊ भाडे परत करणे. २४. (१) जेव्हा एखादा जमीनमालक, कलम २१ च्या पोट-कलम (२) अन्वये किंवा कलम २२ अन्वये ताबा मिळण्याच्या हक्काचा वापर करीत असेल, आणि त्याने भाडेकरूकडून कोणतेही भाडे किंवा इतर कोणतीही रक्कम आगाऊ घेतलेली असेल त्याबाबतीत, तो, ताबा परत मिळविण्यापूर्वी त्याला देय असलेले भाडे व इतर आकार वजा केल्यानंतर, अशी रक्कम भाडेकरूला परत करील.

(२) जर जमीनमालक, कोणतीही रक्कम परत करण्यास कसूर करील तर, तो, त्याने जी रक्कम परत देण्यात हयगय केली असेल किंवा कसूर केली असेल त्या रकमेवर वेळोवेळी विहित करण्यात येईल, अशा दराने सरळ व्याज देण्यास पात्र असेल.

निष्कासन कार्यवाही दरम्यान भाड्याचे प्रदान. २५. कलम २१ च्या पोट-कलम (२) च्या खंड (क) किंवा खंड (ख) यांमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या व्यतिरिक्त इतर कोणत्याही कारणावरून ताबा परत मिळवण्याच्या कोणत्याही कार्यवाहीमध्ये, जेव्हा भाडेकरू निष्कासनाच्या मागणीस हरकत घेत असेल तेव्हा, जमीनमालकास, कार्यवाहीच्या कोणत्याही टप्प्यावर, कलम ८ अन्वये त्याला प्रदेय असलेले भाडे प्रदान करण्याचा भाडेकरूला निर्देश देण्यासाठी, भाडे न्यायालयाकडे अर्ज करता येईल आणि भाडे न्यायालयास, कलम १४ च्या पोट-कलम (१) च्या तरतुदीनुसार, असे प्रदान करण्यासाठी आणि भाडेकरूकडून देय असलेले भाडे व इतर आकार व ते प्रदान करण्यात झालेल्या विलंबामुळे, देय असलेला दंडनीय आकार, कोणताही असल्यास, देण्यासाठी भाडेकरूला आदेश देता येईल.

अतिरिक्त संरचनात्मक बांधकामास परवानगी. २६. (१) भाडेकरू, भाड्याने घेतलेल्या वास्तूत, जमीनमालकाच्या लेखी संमतीशिवाय, कोणतेही संरचनात्मक बदल करणार नाही आणि कोणतेही कायमस्वरूपी बांधकाम उभारणा नाही.

(२) जेव्हा जमीनमालकाने, जी कोणतीही वास्तू भाडेकरूला भाड्याने दिलेली

असेल त्या वास्तूमध्ये, कोणतीही सुधारणा करण्याचे किंवा कोणतेही अतिरिक्त संरचनात्मक बांधकाम करण्याचे योजिलेले असेल आणि भाडेकरूने अशी सुधारणा करण्यासाठी किंवा असे अतिरिक्त संरचनात्मक बांधकाम करण्यासाठी जमीनमालकाला मुभा देण्यास नकार देत असेल अशा बाबतीत, जमीनमालकास, याबाबतीत भाडे न्यायालयाकडे अर्ज करता येईल.

(३) पोट-कलम (२) अन्वये जमीनमालकाने केलेल्या अर्जावरून, जर जमीनमालक आवश्यक असलेले काम करण्यास तयार आहे आणि ते सुरु करण्याची त्याची इच्छा आहे, याबाबत भाडे न्यायालयाची खात्री पटली असेल तर, भाडे न्यायालयास, असे काम करण्याची जमीनमालकाला परवानगी देता येईल आणि त्यास योग्य वाटेल असा अन्य आदेश देता येईल:

परंतु, अशा सुधारणेमुळे किंवा अतिरिक्त संरचनात्मक बांधकामामुळे भाडेकरूला गैरवाजवी हालअपेष्टा होईल अशाप्रकारे त्या वास्तूमधील निवास व्यवस्था किंवा गृहनिर्माण सेवा कमी होणार नाहीत किंवा त्यांचा -हास होणार नाही किंवा त्या बिघडणार नाहीत.

**रिकाम्या
जमिनीसंबंधी
विशेष तरतूद.**

२७.(१) कलम २१ किंवा कलम २२ यांमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, जेव्हा भाड्याने दिलेल्या कोणत्याही वास्तूत मोकळ्या जमिनीचा अंतर्भाव असेल आणि त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या महानगरपालिका उप-विधिअन्वये त्या जमिनीवर कोणतीही इमारत,- मग ती निवासासाठी असो किंवा अन्य कोणत्याही प्रयोजनासाठी असो,- उभारणे अनुज्ञेय असेल तेव्हा, आणि अशी इमारत उभारण्याची इच्छा असलेला जमीनमालक, भाडेदारी कराराच्या आधारे भाडेकरूकडून त्या वास्तूचा ताबा मिळविण्यास असमर्थ असेल तेव्हा, जमीनमालकास किंवा जमीनमालकाचा मृत्यू झाला असेल त्याबाबतीत, त्याच्या कायदेशीर वारसास, याबाबतीत विहित करण्यात येईल अशा नमुन्यात व अशा रीतीने, भाडे न्यायालयाकडे अर्ज दाखल करता येईल.

(२) पोट-कलम (१) मध्ये निर्दिष्ट केलेला अर्ज प्राप्त झाल्यावर, जमीनमालक किंवा यथास्थिति, त्याचे कायदेशीर वारस, बांधकाम सुरू करण्यास तयार आहेत व इच्छूक आहेत आणि उर्वरित वास्तुतून रिक्त जमिनीच्या पृथःकरणामुळे भाडेकरूला गैरवाजवी हालअपेष्टा होणार नाहीत, याबाबत भाडे न्यायालयाची खात्री पटली असेल तर, त्यास,-

(क) योग्य वाटेल अशी चौकशी केल्यानंतर, असा पृथःकरण करण्याचा निदेश देता येईल ;

(ख) रिक्त जमिनीचा ताबा जमीनमालकाकडे देता येईल ;

(ग) उर्वरित वास्तूच्या बाबतीत, भाडेकरूने प्रदेय असलेले भाडे निर्धारित करता येईल ;

(घ) प्रकरणाच्या परिस्थितीनुसार त्यास योग्य वाटतील असे आदेश देता येतील.

**जमीनमालकास
रिक्त ताबा.**

२८. त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, जेव्हा कोणत्याही वास्तूतील जमीनमालकाचे किंवा जमीनमालकाचा मृत्यू झाल्यास, त्याच्या कायदेशीर वारसांचे हितसंबंध कोणत्याही कारणास्तव निर्धारित केले असतील आणि अशा वास्तूचा ताबा परत देण्याबाबत या अधिनियमान्वये भाडे न्यायालयाने कोणताही आदेश दिलेला असेल त्याबाबतीत, असा आदेश, कलम २१ च्या पोट-कलम (३) च्या तरतुदींना अधीन राहून, त्या वास्तूचा भोगवटा ज्यांच्याकडे असेल अशा सर्व भोगवटादारांवर बंधनकारक असेल आणि असे सर्व भोगवटादार, तिचा रिक्त ताबा जमीनमालकाकडे किंवा त्या जमीनमालकाच्या कायदेशीर वारसांकडे देतील.

भाडेकरूने ताबा सोडण्याच्या नोटीशीसंबंधीच्या तरतुदी. २९. या अधिनियमामध्ये किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, भाडेकरूस भाडेदारी करारानाम्यान्वये आवश्यक असेल अशी लेखी नोटीस दिल्यावर, वास्तूचा ताबा सोडून देता येईल आणि अशा नोटीशीशी संबंधित असणाऱ्या कोणत्याही अटीच्या अभावी, भाडेकरू, त्या वास्तूचा ताबा सोडून देण्यापूर्वी किमान एक महिना अगोदर जमीनमालकाला नोटीस देईल.

प्रकरण सहा

भाडे प्राधिकरण, त्यांचे अधिकार व अपिले

भाडे प्राधिकरण. ३०. जिल्हाधिकारी किंवा जिल्हा दंडाधिकारी, राज्य शासनाच्या/संघराज्य क्षेत्र प्रशासनाच्या पूर्व मान्यतेने, उपजिल्हाधिकार्याच्या दर्जापेक्षा कमी दर्जा नसलेल्या एखाद्या अधिकार्याची, त्याच्या अधिकारक्षेत्रात भाडे प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती करील.

भाडे प्राधिकरणाचे अधिकार व कार्यपद्धती. ३१. भाडे प्राधिकरणास, कलमे ४,९,१०,१४,१५,१९ किंवा कलम २० यांअन्वये सुरू केलेल्या कोणत्याही कार्यवाहीच्या बाबतीत, या अधिनियमान्वये भाडे न्यायालयाकडे निहित असतील, ते सर्व अधिकार असतील आणि कलमे ३५ व ३६ मध्ये निर्धारित केलेली कार्यपद्धती, अशा कार्यवाहीमध्ये लागू असेल.

अपिले. ३२. (१) भाडे प्राधिकरणाच्या आदेशामुळे व्यथित झालेल्या कोणत्याही व्यक्तीस, प्रादेशिक अधिकारिता असलेल्या भाडे न्यायालयाकडे अपील दाखल करता येईल.

(२) पोट-कलम (१) खालील अपील, भाडे प्राधिकरणाच्या आदेशाच्या

प्रकरण सात

भाडे न्यायालये आणि भाडे न्यायाधिकरणे

- भाडे न्यायालय.** ३३. जिल्हाधिकारी किंवा जिल्हा दंडाधिकारी, या अधिनियमाच्या प्रयोजनार्थ, राज्य शासनाच्या/संघराज्य क्षेत्र प्रशासनाच्या पूर्व मान्यतेने, अपर जिल्हाधिका-याची किंवा अप्पर जिल्हा दंडाधिका-याची किंवा समतुल्य दर्जाच्या अधिकाऱ्याची, त्याच्या अधिकारक्षेत्रात, भाडे न्यायालय म्हणून नियुक्ती करील.
- भाडे न्यायाधिकरण.** ३४. राज्य शासनास/संघराज्य क्षेत्र प्रशासनास, अधिकारिता असेलेल्या उच्च न्यायालयाशी विचारविनिमय करून, प्रत्येक जिल्ह्यामध्ये, जिल्हा न्यायाधीशाची किंवा अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीशाची, अधिसूचनेद्वारे, भाडे न्यायाधिकरण म्हणून नियुक्ती करता येईल.
- भाडे न्यायालयामध्ये व भाडे न्यायाधिकरणा मध्ये अनुसरावयाची कार्यपद्धती.** ३५. (१) या कलमात तरतूद केली असेल त्याखेरीज, दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ यामध्ये अंतर्भूत असलेली कोणतीही गोष्ट, भाडे न्यायालयास आणि भाडे न्यायाधिकरणास लागू असणार नाही, ते नैसर्गिक न्यायतत्वांचे अनुपालन करतील आणि त्यांना पुढील रीतीने आपली स्वतःची कार्यपद्धती विनियमित करण्याचा अधिकार असेल :-
- १९०८ चा ५.
- (क) जमीन मालकास किंवा भाडेकरूस, भाडे न्यायालयाकडे किंवा यथास्थिति, भाडे न्यायाधिकरणाकडे, शपथपत्र व दस्तऐवज, कोणताही असल्यास, यांसह अर्ज किंवा अपील दाखल करता येईल ;
- (ख) भाडे न्यायालय किंवा, यथास्थिति, भाडे न्यायाधिकरण, अर्ज किंवा

अपील, शपथपत्र व दस्तऐवज यांच्या प्रतीसह विरुद्ध पक्षकाराला नोटीस देईल;

(ग)विरुद्ध पक्षकार, अर्जदाराला त्याची प्रत बजावल्यानंतर,शपथपत्र व दस्तऐवज, कोणताही असल्यास, यांसह उत्तर दाखल करील;

(घ) अर्जदारास, प्रत्युत्तर दाखल करता येईल व त्या प्रत्युत्तराची प्रत विरुद्ध पक्षकारावर बजावता येईल;

(ड) भाडे न्यायालय, किंवा यथास्थिति, भाडे न्यायाधिकरण, सुनावणीची तारीख निश्चित करील आणि त्यास योग्य वाटेल अशी संक्षिप्त चौकशी करता येईल.

(२) भाडे न्यायालय किंवा, यथास्थिति, भाडे न्यायाधिकरण, अर्ज किंवा अपील प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून साठ दिवसांच्या कालावधीपेक्षा अधिक नसेल इतक्या कालावधीत, शक्य तितक्या शीघ्रतेने, प्रकरण निकालात काढण्याचा आटोकाट प्रयत्न करील:

परंतु, जेव्हा असा कोणताही अर्ज, किंवा यथास्थिति, अपील, उक्त साठ दिवसांच्या कालावधीत निकालात काढणे शक्य झाले नसेल तेव्हा, भाडे न्यायालय किंवा भाडे न्यायाधिकरण, अर्ज किंवा अपील, त्या कालावधीमध्ये निकालात न काढण्याबाबत त्याची कारणे लेखी स्वरूपात नोंदवील.

(3) भाडे न्यायालयासमोरील किंवा भाडे न्यायाधिकरणासमोरील, प्रत्येक अर्जात किंवा अपीलात, साक्षीदाराचा साक्षीपुरावा, शपथपत्राद्वारे देण्यात येईल:

परंतु, भाडे न्यायालयास किंवा, यथास्थिति, भाडे न्यायाधिकरणास, तपासणी किंवा उलट-तपासणी करण्यासाठी साक्षीदारास बोलावणे न्यायाच्या हिताच्या

दृष्टीने आवश्यक आहे असे दिसून आले असेल तेव्हा, त्यास, साक्षीदारास तपासणीसाठी अथवा उलट-तपासणीसाठी हजर राहण्याचा आदेश देता येईल.

(4) समन्स बजावणीसंबंधी दिवाणी प्रक्रिया संहिता, 1908 याच्या तरतुदी, भाडे न्यायालयाद्वारे किंवा भाडे न्यायाधिकरणाद्वारे, नोटिस बजावणीसाठी, योग्य त्या फेरफारांसह, लागू होतील.

1908

चा 5.

(5) प्रत्येक अर्ज किंवा अपील, विहित करण्यात येईल अशा नमुन्यात असेल.

(6) भाडे प्राधिकरण किंवा भाडे न्यायालय, किंवा यथास्थिति, भाडे न्यायाधिकरण, पक्षकाराच्या विनंतीवरून संपूर्ण कार्यवाहीच्या दरम्यान, तीनपेक्षा अधिक तहकुर्बीना परवानगी देणार नाही आणि तसे करण्यास वाजवी आणि पर्याप्त कारणे असतील तर, ते, त्याची कारणे, लेखी नोंदवील आणि तहकुर्बीची विनंती करणाऱ्या पक्षकारास वाजवी निवाडा खर्च प्रदान करण्याचा आदेश देईल.

(7) कलम 21 च्या पोट-कलम (2) च्या खंड (क), (ख), (ड), (च) व (छ) खालील किंवा कलम 22 खालील प्रत्येक अर्जावर, भाडे न्यायालयाकडे असा अर्ज दाखल केल्याच्या दिनांकापासून नव्वद दिवसांच्याआत, निर्णय देण्यात येईल.

(8) भाडे न्यायालय, कलम 21 च्या पोट-कलम (2) च्या खंड (ग) व (घ) याअन्वये दाखल केलेल्या प्रत्येक अर्जावर, असा अर्ज दाखल केल्याच्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या आत निर्णय देईल.

भाडे
न्यायालयाचे व
भाडे

36. (1) भाडे न्यायालय व भाडे न्यायाधिकरण यांना, या अधिनियमाखालील त्यांची कार्ये पार पाडण्यासाठी, पुढील प्रयोजनांसाठी, दिवाणी प्रक्रिया संहिता, 1908 अन्वये दिवाणी न्यायालयमध्ये जे अधिकार निहित आहेत तेच अधिकार असतील, -

1908

चा 5.

(क) कोणत्याही व्यक्तीस समन्स बजावणे व उपस्थित राहण्यास भाग पाडणे

न्यायाधिकरणाचे आणि तिची शपथेवर तपासणी करणे;

अधिकार.

(ख) दस्तऐवजांचा शोध घेण्यास व ते सादर करण्यास फर्मावणे;

(ग) साक्षीदारांची किंवा दस्तऐवजांची तपासणी करण्यासाठी आयोगपत्रे काढणे;

(घ) स्थानिक अन्वेषणासाठी आयोगपत्रे काढणे;

(ङ) शपथपत्रांवर साक्ष स्वीकारणे;

(च) कसुरीबद्दल अर्ज किंवा अपील खारीज करणे किंवा त्यावर एकतर्फी निर्णय घेणे;

(छ) कसुरीबद्दल कोणताही अर्ज किंवा अपील खारीज करण्याचा कोणताही आदेश अथवा त्यावर एकतर्फी पारित केलेला अन्य कोणताही आदेश रद्द करणे;

(ज) या अधिनियमाखालील, आपल्या आदेशांची व निर्णयांची, कोणत्याही दिवाणी न्यायालयाकडे संदर्भ न करता, अंमलबजावणी करणे;

(झ) आपल्या आदेशांचे व निर्णयांचे पुनर्विलोकन करणे;

(ञ) भाडे प्राधिकरणाच्या व भाडे न्यायालयाच्या आदेशांचे व निर्णयांचे पुनरीक्षण करणे; आणि

(ट) विहित करता येईल अशी अन्य कोणतीही बाब.

(2) भाडे न्यायालयासमोरील किंवा भाडे न्यायाधिकरणासमोरील कोणतीही कार्यवाही ही, भारतीय दंड संहितेच्या कलम 193 व 228 च्या अर्थातर्गत आणि कलम 196 च्या प्रयोजनार्थ, न्यायिक कार्यवाही असल्याचे मानण्यात येईल; आणि भाडे न्यायालय आणि भाडे प्राधिकरण हे, फौजदारी प्रक्रिया संहिता, 1973 याच्या कलम 195 च्या व प्रकरण सव्वीसच्या प्रयोजनार्थ, दिवाणी न्यायालय असल्याचे मानण्यात येईल.

1860
चा 45.
1974

(3) या अधिनियमाखाली कोणतीही चौकशी करण्याच्या किंवा कोणतीही चा 2. कर्तव्ये पार पाडण्याच्या प्रयोजनार्थ, भाडे न्यायालयास,-

(क) चोवीस तासांपेक्षा कमी नसेल इतक्या अवधीची लेखी नोटीस दिल्यानंतर, सुर्योदय ते सुर्यास्त यामधील कोणत्याही वेळेत, कोणत्याही इमारतीत प्रवेश करता येईल किंवा तिचे निरीक्षण करता येईल किंवा त्याच्या कोणत्याही दुय्यम अधिकाऱ्यास प्रवेश करण्यासाठी आणि निरीक्षण करण्यासाठी प्राधिकृत करता येईल;

(ख) कोणत्याही व्यक्तीस, लेखी आदेशाद्वारे, चौकशीशी संबंधित असतील अशी पुस्तके किंवा दस्तऐवज, आदेशात विनिर्दिष्ट करता येईल अशा वेळी व अशा ठिकाणी, त्याच्या निरीक्षणासाठी सादर करण्याकरिता फर्मावता येईल.

(4) भाडे न्यायालयास, त्यास योग्य वाटले तर, त्याच्यासमोरील कार्यवाहीमध्ये सल्ला देण्यासाठी मूल्यनिर्धारक किंवा मूल्यांकनकार म्हणून विचारार्थ बाबींचे, विशेष ज्ञान असणाऱ्या एक किंवा अधिक व्यक्तींची नेमणूक करता येईल.

(5) भाडे न्यायालयाने संमत केलेल्या कोणत्याही आदेशातील कोणताही लेखनप्रमाद किंवा अंकगणितीय चूक किंवा कोणत्याही आकस्मिक लोपनामुळे उद्भवणारी अन्य कोणतीही चूक, कोणत्याही वेळी, पक्षकारांपैकी कोणत्याही पक्षकाराकडून किंवा अन्यथा या बाबतीत त्यास प्राप्त झालेल्या अर्जावरून दुरुस्त करता येईल.

(6) भाडे न्यायालयास, फौजदारी प्रक्रिया संहिता, 1973 याच्या तरतुदींअन्वये, दंडाच्या वसुलीकरिता प्रथम वर्ग न्यायदंडाधिकाऱ्याच्या अधिकारांचा वापर करता येईल आणि भाडे न्यायालय हे, अशा वसुलीच्या प्रयोजनार्थ, उक्त संहिते 1974 अन्वये दंडाधिकारी असल्याचे मानण्यात येईल.

(7) भाडे न्यायालयाने दिलेला आदेश किंवा अपीलात किंवा पुनरीक्षणामध्ये दिलेला आदेश, किंवा या प्रकरणाखालील पुनर्विलोकन, एखाद्या दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा असल्याप्रमाणे, भाडे न्यायालयाद्वारे 2. अंमलबजावणीयोग्य असेल आणि भाडे न्यायालयास, या प्रयोजनार्थ, दिवाणी

न्यायालयाचे अधिकार असतील.

(8) भाडे न्यायालयास, जर व्यथित पक्षकाराने अर्ज दाखल केला असेल आणि नोटीस यथोचितरीत्या बजावली नव्हती किंवा जेव्हा प्रकरण सुनावणीसाठी घेतले होते तेव्हा कोणत्याही पुरेशा कारणांमुळे, उपस्थित राहण्यापासून त्यास प्रतिबंध झाला होता अशी त्याची खात्री पटली असेल तर, एकतर्फी संमत केलेला कोणताही आदेश रद्द करता येईल.

(9) या अधिनियमात, अन्यथा स्पष्टपणे तरतूद केलेली असेल त्याखेरीज, भाडे न्यायालयाने दिलेला प्रत्येक आदेश, अपिलातील निर्णयाच्या अधीन राहून, अंतिम असेल आणि कोणताही मूळ दावा, अर्ज किंवा अंमलबजावणी कार्यवाही यांमध्ये त्यावर आक्षेप घेतला जाणार नाही.

37. (1) भाडे न्यायालयाने संमत केलेल्या आदेशामुळे व्यथित झालेल्या कोणत्याही व्यक्तीस, ज्याच्या स्थानिक सीमेच्या आत वास्तू स्थित आहे त्या अधिकारिता असणाऱ्या भाडे न्यायाधिकरणाकडे, त्या आदेशाच्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या आत, अशा आदेशाच्या प्रमाणित प्रतीसह अपील दाखल करता येईल .

भाडे

न्यायाधिकरणाक

डे अपील.

(2) भाडे न्यायाधिकरण, पोट-कलम (1) खाली अपील दाखल झाल्यावर, अपिलाच्या प्रतीसह प्रतिवादीस नोटीस बजाविली आणि प्रतिवादीवर अपिलाची नोटीस बजावल्याचा दिनांकापासून तीस दिवसांच्या नंतरची नसेल, अशा अवधीत, सुनावणी निश्चित करील आणि अशा बजावणीच्या दिनांकापासून साठ दिवसांच्या कालावधीत, अपील निकालात काढण्यात येईल.

(3) जेव्हा भाडे न्यायाधिकरणास, न्याय्य व उचित निर्णयाप्रत पोहोचण्याच्या दृष्टीने, तसे करणे आवश्यक वाटत असेल तेव्हा, त्यास, अपिलाच्या कार्यवाहीच्या कोणत्याही टप्प्यावर दस्तऐवज स्वीकारता येतील:

परंतु, असा, दस्तऐवज, सुनावणीदरम्यान, एकापेक्षा अधिक वेळा

स्वीकारण्यात येणार नाही.

(4) भाडे न्यायाधिकरणास, अपील प्रलंबित असतानाच्या कालावधीत, त्याच्या स्वेच्छाधिकारात, त्यास योग्य वाटेल, असा वादकालीन आदेश संमत करता येईल.

(5) भाडे न्यायाधिकरणास, अपिलावर निर्णय करताना, त्याची कारणे नोंदविल्यानंतर, भाडे न्यायालयाने संमत केलेला आदेश कायम करता येईल, रद्द करता येईल किंवा त्यात फेरबदल करता येईल.

38. (1) भाडे न्यायालय, कोणत्याही पक्षकाराने दाखल केलेल्या अर्जावरून, भाडे न्यायालयाच्या किंवा भाडे न्यायाधिकरणाच्या किंवा या अधिनियमाखाली दिलेल्या अन्य कोणत्याही आदेशाची विहित करण्यात येईल अशा रीतीने ,-

**आदेशाची
अंमलबजावणी.**

(क) ज्याच्या बाजूने निर्णय देण्यात आला असेल त्या व्यक्तीस वास्तूचा ताबा सुपूर्द करून; किंवा

(ख) अशा आदेशात विनिर्दिष्ट केलेल्या रकमेची वसुली करण्याच्या प्रयोजनार्थ, विरोधी पक्षकाराची एक किंवा अधिक बँक खाती जप्त करून; किंवा

(ग) अशा आदेशाची अंमलबजावणी करण्यासाठी, भाडे न्यायालयाच्या किंवा स्थानिक प्रशासनाच्या किंवा स्थानिक संस्थेच्या अधिकाऱ्यांसह कोणत्याही अधिवक्त्याची किंवा अन्य कोणत्याही सक्षम व्यक्तीची नियुक्ती करून,

त्याद्वारे अंमलबजावणी करील.

(2) भाडे न्यायालयास, अंतिम आदेशांची अंमलबजावणी करण्यासाठी स्थानिक शासनाची किंवा स्थानिक संस्थेची किंवा स्थानिक पोलिसांची मदत घेता येईल :

परंतु, अर्जदार, भाडे न्यायालयानद्वारे ठरविण्यात येईल असा खर्च प्रदान केल्याशिवाय, अर्जदारास पोलिसांची मदत मिळविणार नाही.

(3) भाडे न्यायालय, त्याचा आदेशाच्या किंवा भाडे न्यायाधिकरणाच्या आदेशाच्या किंवा या अधिनियमाखाली संमत केलेला अन्य कोणत्याही आदेशाच्या संबंधात, संक्षिप्त रीतीने अंमलबजावणीची कार्यवाही करील आणि या कलमान्वये अंमलबजावणीसाठी केलेला अर्ज, विरोधी पक्षकारावर नोटीस बजावल्याच्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या कालावधीत निकालात काढील.

प्रकरण आठ

संकीर्ण

39. राज्य शासनास / संघ राज्यक्षेत्र प्रशासनास, भाडे प्राधिकरणाशी किंवा भाडे न्यायालयाशी किंवा भाडे न्यायाधिकरणाशी विचारविनिमय करून, त्यास आवश्यक वाटेल त्याप्रमाणे, अधिकारी व अन्य कर्मचारी यांचे स्वरूप व प्रवर्ग निर्धारित करता येईल आणि या अधिनियमाखालील त्यांची कार्ये कार्यक्षमपणे पार पाडण्याकरिता, अशा अधिकाऱ्यांची व अन्य कर्मचाऱ्यांची नेमणूक करता येईल.

भाडे

प्राधिकरणाचे,

भाडे

न्यायालयाचे व

भाडे

न्यायाधिकरणाचे

अधिकारी व

अन्य कर्मचारी.

40. (1) या अधिनियमात, अन्यथा स्पष्टपणे तरतूद केली असेल त्याखेरीज, कोणतेही दिवाणी न्यायालय, जेथवर ते या अधिनियमाच्या तरतुदींशी संबंधित असेल तेथवर, असा कोणताही दावा किंवा कोणतीही कार्यवाही दाखल करून घेणार नाही.

(2) भाडे न्यायालयाची अधिकारिता, पहिल्या अनुसूचीमध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे त्यास सादर केलेल्या भाडेदारी करारनाम्यापुरती सीमित असेल आणि इमारतीच्या मालकीहक्काच्या किंवा मालकीच्या प्रश्नास लागू असणार

विवक्षित

प्रकरणांच्या

बाबतीत दिवाणी नाही.

न्यायालयांच्या

अधिकारितेस

रोध असणे.

41. (1) न्यायालय शुल्क अधिनियम, 1870 याच्या तरतुदी, भाडे प्राधिकरणासमोर किंवा, भाडे न्यायालयासमोर किंवा यथास्थिति, भाडे न्यायाधिकरणासमोर सादर करावयाच्या अर्जांच्या किंवा अपीलांच्या बाबतीत, लागू असतील.

न्यायालय शुल्क.

(2) न्यायालय शुक्लाची गणना करण्याच्या प्रयोजनार्थ, भाडे न्यायालयाकडे ताबा परत मिळविण्यासाठी केलेला अर्ज आणि भाडे न्यायाधिकरणासमोर सादर केलेल्या अपिलाचे निवेदन हे, जमीनमालक व भाडेकरू यांच्यामधील दावा असल्याचे मानण्यात येईल.

1870
चा 7.

(3) भाडे न्यायाधिकरणासमोर दाखल केलेल्या अर्जासाठी न्यायालय शुल्क हे, एखाद्या दिवाणी न्यायालयात सादर केलेल्या वादकालीन अर्जा इतकेच असेल.

42. या अधिनियमान्वये नियुक्त केलेला भाडे प्राधिकरणाचा, भाडे न्यायालयाचा आणि भाडे न्यायाधिकरणाचा प्रत्येक सदस्य हा, भारतीय दंड संहितेच्या कलम 21 च्या अर्थातर्गत, लोकसेवक असल्याचे मानण्यात येईल.

सदस्य, इत्यादी

लोकसेवक

असणे.

43. या अधिनियमास अनुसरून, सद्भावपूर्वक केलेल्या किंवा करण्याचे अभिप्रेत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीसाठी, कोणत्याही व्यक्तीविरुद्ध, भाडे प्राधिकरणाविरुद्ध, भाडे न्यायालयाविरुद्ध किंवा भाडे न्यायाधिकरणविरुद्ध कोणताही दावा, खटला किंवा इतर कायदेशीर कार्यवाही दाखल करण्यात येणार नाही.

1860
चा 45.

सद्भावपूर्वक

44. (1) राज्य शासनास / संघराज्य क्षेत्र प्रशासनास, पूर्व प्रसिद्धीच्या शर्तीच्या

- केलेल्या कार्यवाहीस संरक्षण.** अधीन राहून, या अधिनियमाच्या तरतुदींची अंमलबजावणी करण्यासाठी नियम करता येतील.
- नियम करण्याचा अधिकार.** (2) विशेषतः व पूर्वगामी अधिकाराच्या सर्वसाधारणतेस बाध न आणता, अशा नियमांमध्ये, पुढीलपैकी सर्व किंवा त्यापैकी कोणत्याही बाबींसाठी तरतुदी करता येतील:-
- (क) कलम 4 च्या पोट-कलम (3) अन्वये दस्तऐवज सादर करणे शक्य होण्यासाठी स्थानिक लोकभाषेत किंवा राज्याच्या/संघराज्य क्षेत्राच्या भाषेत भाडे प्राधिकरणाने प्रतिस्थापित करावयाच्या अंकीय (डिजिटल) माध्यमाचा नमुना वरीत;
- (ख) भाडेकरूने, जमीनमालकास भाडे किंवा अन्य आकार डाक धनप्रेषाने (डाक मनीऑर्डरने) किंवा अन्य कोणत्याही पद्धतीने प्रदान करण्याची रीत आणि कलम 14 च्या पोट-कलम (1) अन्वये जमीनमालकाने ते स्वीकारण्यास नकार दिल्यावर, भाडे प्राधिकरणाकडे भाडे व अन्य आकार जमा करण्याची रीत आणि कलम 14 च्या पोट-कलम (2) अन्वये भाडे प्राधिकरणाकडे भाडे जमा करण्याची रीती;
- (ग) कलम 21 च्या पोट-कलम (2) अन्वये वास्तूचा ताबा परत मिळविण्याकरिता अर्ज करण्याची रीत;
- (घ) कलम 22 च्या पोट-कलम (1) अन्वये वास्तूचा ताबा परत मिळविण्यासाठी अर्ज करण्याचा नमुना वरीत;
- (ङ) जेव्हा कलम 24 च्या पोट-कलम (2) अन्वये जमीनमालक रक्कम परत करण्यास कसूर करील तेव्हा, भाडेकरूस प्रदेय असलेल्या व्याजाचा दर;
- (च) कलम 27 च्या पोट-कलम (1) अन्वये इमारत उभारण्यासाठी भाड्याने दिलेल्या वास्तूचा ताबा परत मिळविण्याकरिता, जमीनमालकाने भाडे न्यायालयासमोर दाखल करावयाच्या अर्जाचा नमुना वरीत;
- (छ) कलम 35 च्या पोट-कलम (5) अन्वये भाडे न्यायाधिकरणाकडे अर्ज आणि

भाडे न्यायालयाकडे अपील दाखल करण्याचा नमुना;

(ज) कलम 36 च्या पोट-कलम (1) च्या खंड (ट) अन्वये तरतूद करावयाची अन्य कोणतीही बाब;

(झ) कलम 38 च्या पोट-कलम (1) अन्वये, भाडे न्यायालयाच्या किंवा भाडे न्यायाधिकरणाच्या किंवा या अधिनियमान्वये दिलेल्या अन्य कोणत्याही आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची रीत;

(ञ) या अधिनियमाच्या तरतुदींअन्वये विहित करण्याची आवश्यकता आहे

किंवा विहित करता येईल अशी इतर कोणतीही बाब.

45. या अधिनियमान्वये राज्य शासनाने/ संघ राज्यक्षेत्र प्रशासनाने केलेला प्रत्येक नियम, तो केल्यानंतर, शक्य तितक्या लवकर, राज्य विधानमंडळासमोर/संघ राज्यक्षेत्र विधानमंडळासमोर, जेथे ते दोन सभागृहांचे मिळून बनलेले असेल तेथे अशा दोन्हीही सभागृहांसमोर, अथवा जेव्हा अशा विधानमंडळात एका सभागृहाचा समावेश असेल तेथे, अशा एका सभागृहासमोर मांडण्यात येईल.

नियम मांडणे.

46. (1) या अधिनियमाच्या तरतुदींची अंमलबजावणी करताना कोणतीही अडचण उद्भवल्यास, राज्यशासनास/ संघ राज्यक्षेत्र प्रशासनास, अडचणी दूर करण्यासाठी, या अधिनियमाच्या तरतुदींशी विसंगत नसतील अशा तरतुदी, राजपत्रात प्रसिद्ध केलेल्या आदेशाद्वारे, करता येतील:

परंतु, या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकापासून दोन वर्षांचा कालावधी समाप्त झाल्यानंतर, असा कोणताही आदेश काढता येणार नाही.

अडचणी दूर करण्याचा

(2) या कलमान्वये काढलेला प्रत्येक आदेश, तो काढल्यानंतर शक्य तितक्या लवकर, राज्य विधानमंडळाच्या/ संघ राज्यक्षेत्र विधानमंडळाच्या प्रत्येक

अधिकार.

सभागृहापुढे ठेवण्यात येईल.

47. (1) या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या लगतपूर्वी अंमलात असलेला राज्य/संघ राज्यक्षेत्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, याद्वारे निरसित करण्यात येत आहे.

(2) असे निरसन झाले असले तरीही, या अधिनियमाच्या प्रारंभापासून, उक्त राज्य/संघ राज्यक्षेत्र भाडे नियंत्रण अधिनियमाखालील प्रलंबित असणारी सर्व प्रकरणे व इतर कार्यवाही, नियमितपणे चालू राहिल आणि जणू काही तो अधिनियम नियमितपणे अंमलात आहे आणि हा अधिनियम, अधिनियमित केलेला नाही असे समजून, उक्त राज्य /संघ राज्यक्षेत्र भाडे नियंत्रण अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार, निकालात काढण्यात येतील.

**निरसन व
व्यावृत्ती.**

पहिली अनुसूची

[कलम 4(1) पहा]

भाडेदारीच्या माहितीचा नमुना

प्रति,

भाडे प्राधिकरण,

_____ (पत्ता)

1. जमीन मालकाचे नाव व पत्ता : _____

2. मालमत्ता व्यवस्थापकाचे (कोणतेही असल्यास) नाव व पत्ता: _____

3. भाडेकरूचे नाव (नावे) व पत्ता, ईमेल व : _____

संपर्क तपशिलासह

4. आधीच्या भाडेदारीचे वर्णन, कोणतेही असल्यास, : _____

5. अनुलग्न जमिनीसह भाडेकरूला :_____

भाड्याने दिलेल्या वास्तूचे वर्णन,

कोणतेही असल्यास

6. ज्या दिनांकापासून भाडेकरूला :_____

ताबा दिला आहे तो दिनांक

7. कलम 8 नुसार प्रदेय असलेले भाडे :_____

8. भाडेकरूला पुरविलेले फर्निचर :_____

व इतर साधन सामग्री

9. प्रदेय असलेले इतर आकार:_____

क. वीज :_____

ख. पाणी :_____

ग. अधिकचे फर्निचर, :_____

जोडण्या व खिळण्या

घ. इतर सेवा : _____

10. संलग्न भाडे किंवा भाडेपट्टा किंवा : _____

भाडेदारी करारनामा

11. भाडेदारीचा कालावधी : _____

(ज्याकालावधीसाठी भाड्याने दिली आहे
तो कालावधी)

12. जमीन मालकाचा स्थायी खाते : _____

क्रमांक (पी ए एन)

13. जमीन मालकाचा आधार क्रमांक : _____

14. जमीन मालकाचा भ्रमणध्वनी : _____

क्रमांक व ई-मेल आयडी

(उपलब्ध असल्यास)

15. भाडेकरूचा स्थायी खाते क्रमांक : _____

(पी ए एन)

16. भाडेकरूचा आधार क्रमांक : _____

17. भाडेकरूचा भ्रमणध्वनी व : _____

ई-मेल आयडी

18. मालमत्ता व्यवस्थापकाचा (कोणताही असल्यास) स्थायी : _____

खाते क्रमांक (पी ए एन)

19. मालमत्ता व्यवस्थापकाचा (कोणताही असल्यास) आधार : _____

क्रमांक

20. मालमत्ता व्यवस्थापकाचा (कोणताही असल्यास) : _____

भ्रमणध्वनी व ई-मेल आयडी

जमीन मालकाचे नाव व स्वाक्षरी

भाडेकरूचे नाव व स्वाक्षरी

[जमीन मालकाचे छायाचित्र]

[भाडेकरूचे छायाचित्र]

सहपत्र:

1. भाडेदारी करारनामा
2. जमीन मालकाचे स्थायी खाते क्रमांक व
आधारच्या स्वयं साक्षांकित प्रती.
3. भाडेकरूचे स्थायी खाते क्रमांक व
आधारच्या स्वयंसाक्षांकित प्रती.

दुसरी अनुसूची

[कलम 15 (1) पहा]

जमीन मालक व भाडेकरू यांच्यामधील देखभालीच्या जबाबदारीचे विभाजन

भाडेदारी करारनाम्यामध्ये अन्यथा मान्य केले नसेल तर, जमीनमालक, **भाग अ** खालील मोडणाऱ्या बाबींशी संबंधित असलेल्या दुरुस्त्यांकरिता जबाबदार असेल आणि भाडेकरू, **भाग ब** खालील मोडणाऱ्या बाबींकरिता जबाबदार असेल.

भाग अ:जमीन मालकाच्या जबाबदाऱ्या

1. भाडेकरूने केलेल्या नुकसानीमुळे करणे भाग असेल त्याखेरीज अन्य संरचनात्मक दुरुस्त्या.
2. भिंतींची रंग सफेदी आणि दारे व खिडक्यांचे रंगकाम.
3. जेव्हा आवश्यक असेल तेव्हा, नळपाईप बदलणे व नळकाम करणे.
4. जेव्हा आवश्यक असेल तेव्हा, अंतर्गत व बाह्य विद्युतविषयक तारकाम

आणि संबधित परिरक्षण.

भाग ब: भाडेकरूने करून घ्यावयाच्या नियतकालिक दुरुस्त्या

1. वॉशर्स तोटी व तोट्या बदलणे.

2. जलनिस्सारण स्वच्छता.

3. शौचस्थान दुरुस्ती.

4. धावन कुंडी दुरुस्ती.

5. स्नान टब दुरुस्ती.

6. गिझर दुरुस्ती.

7. परिपथ वियोजक दुरुस्ती.

8. स्वीच व खोबण दुरुस्ती.

9. मोठ्या अंतर्गत व बाह्य तारा बदल करण्याखेरीज विद्युतविषयक साधनसामग्रीची दुरुस्ती व पुनःस्थापन.
10. स्वयंपाकघरातील खिळण्यांची दुरुस्ती.
11. दरवाजे, कपाटे, खिडक्या, इत्यादींचे कळ व कुलपे यांचे पुनःस्थापन.
12. माशांच्या जाळ्यांचे पुनःस्थापन.
13. खिडक्या, दरवाजे, इत्यादींच्या तावदानाचे पुनःस्थापन.
14. भाडेकरूस भाड्याने दिलेल्या किंवा तो वापरत असलेल्या उद्यानांची व मोकळ्या जागांची देखभाल.

