

నమూనా అద్దె చట్టము(MTA) - నేపద్యము

2011 జనాభా లెక్కల ప్రకారము పట్టణ ప్రాంతాలలో 110 లక్షల గృహాలు ఖాళీగా ఉన్నట్లు అంచనా. రాష్ట్రాలు/ కేంద్రపాలిత ప్రాంతాలలో అమలులో ఉన్న అద్దె నియమాల వల్ల ఇళ్ళు అద్దెకు లభించకపోవడం ప్రధాన కారణం. జనాభాలో ఒక విభాగం ప్రత్యేకించి వలసదారులు తాము పనిచేసే ప్రదేశానికి సమీపంలో తక్కువ అద్దెలో లభించే ఇంటిని కోరుకుంటారు. 2001 జనాభా లెక్కల ప్రకారం 27.82 % ఉన్న పట్టణ జనాభా 2011 లెక్కల ప్రకారము 31.16 % కి పెరిగింది. 2050 నాటికి ఈ జనాభా 50 % కంటే ఎక్కువగా పెరిగే అవకాశముంది. విద్య, ఉపాధి, వ్యాపారము, ఆరోగ్య సంరక్షణ మొ.|| కారణాల వల్ల మరియు పట్టణ ప్రాంతాలకు వలస రావడం వల్ల ఈ పెరుగుదల కనిపిస్తుంది. పట్టణాలలో కూడా ఒక ప్రాంతం నుండి మరొక ప్రాంతానికి జనాభా వలస వెళ్లడం జరుగుతుంది.

2022 నాటికి "అందరికీ ఇల్లు" అనే గౌరవ ప్రధానమంత్రి గారి ఆశయానికి అనుగుణంగా యజమాని మరియు అద్దెదారుల ఇద్దరి ప్రయోజనాలు మరియు హక్కులను సమతుల్యం చేసే లక్ష్యంతో "నమూనా అద్దె చట్టము"(MTA) తయారు చేయబడింది. అదేవిధంగా క్రమశిక్షణా మరియు సమర్థవంతమైన పద్ధతిలో ప్రాంగణాన్ని అద్దెకు ఇవ్వడానికి జవాబుదారీ మరియు పారదర్శక పర్యావరణ వ్యవస్థను ఏర్పరచడానికి తయారు చేయబడింది. వలసదారులతో సహా వివిధ ఆదాయవర్గాల వారికి , నియత, అనియతరంగ కార్మికులు , వివిధ వృత్తులలో పనిచేసే నిపుణులు, విద్యార్థులు మొ.|| వారికి నాణ్యతతో కూడిన అద్దె ఆవాసాలను అందుబాటులోకి తేవడం మరియు అద్దె ఆవాసాల మార్కెటింగును వృద్ధి చేయడం జరుగుతుంది . దేశవ్యాప్తంగా అద్దె గృహాలకు సంబంధించి సమగ్రమైన చట్టబద్ధతకు సహకరిస్తుంది. ఇది అద్దె గృహ నిర్మాణ రంగంలో ప్రైవేటు భాగస్వామ్యాన్ని ప్రోత్సహించడం ద్వారా భారీ గృహనిల్వను ఇస్తుంది.

వివిధ రాష్ట్రాలు / కేంద్రపాలిత ప్రాంతాలలో అద్దెలు వారి ప్రస్తుత అద్దె చట్టాలచే నిర్వహించబడతాయి, ఇవి ఎక్కువగా అద్దెదారులకు అనుకూలంగా ఉంటాయి. అదే సమయంలో, అద్దె గృహాల నాణ్యత మరియు సంఖ్య కూడా గరిష్ట అద్దె పరిమితి నుండి

అద్దె మొత్తం తగ్గడానికి దారితీస్తుంది. అద్దె గృహ సముదాయము యొక్క నాణ్యత మరియు పరిమాణాన్ని బట్టి అద్దె ధరను నిర్ణయించడం జరుగుతుంది. దీని కారణంగా గృహ యజమానులు ప్రాంగణాన్ని అద్దెకు ఇవ్వడానికి నిరుత్సాహపడతారు. ఇది అద్దె గృహాలను ఆర్థికంగా ఆకర్షణీయం చేయలేదు, ఫలితంగా అనధికారిక ఉప-ప్రామాణిక అద్దె మార్కెట్లో ప్రాథమిక సౌకర్యాలు ఉండవు. ఇంకా, ముఖ్యంగా తక్కువ ఆదాయ కుటుంబాలకు ఇంటిని సొంతం చేసుకోవడం ఒక సవాలు. అందువల్ల, ఈ అంతరాన్ని తగ్గించడంలో అద్దె గృహాలను ప్రోత్సహించడం అత్యవసరం. ఈ చట్టం ఈ అంతరాన్ని పూరించడానికి సహాయపడుతుంది.

MTA అద్దె ప్రయోజనం కోసం ఖాళీ ప్రాంగణాన్ని ఉపయోగించుకోగలదు మరియు అద్దె మార్కెట్ను ఆకర్షణీయంగా, స్థిరమైన మరియు సమగ్ర అద్దె మార్కెట్ను సృష్టిస్తుంది. MTA అద్దె మార్కెట్ వృద్ధిని ప్రోత్సహిస్తుంది, తద్వారా పెట్టుబడులను ఆకర్షిస్తుంది మరియు అద్దె గృహ నిర్మాణ అవకాశాలను ప్రోత్సహిస్తుంది.

నమూనా అద్దె చట్టంలోని ముఖ్య అంశాలు.

- (i). MTA ప్రారంభించిన తరువాత, పరస్పరం అంగీకరించిన నిబంధనలపై వ్రాతపూర్వకంగా ఒక ఒప్పందం ద్వారా తప్ప ప్రాంగణాన్ని అద్దెకు తీసుకోకూడదు.
- (ii). MTA నివాస మరియు వాణిజ్య ఆవాసాల అద్దెలకు వర్తిస్తుంది.
- (iii). MTA మొత్తం రాష్ట్ర / కేంద్రపాలిత ప్రాంతానికి వర్తిస్తుంది, అనగా పట్టణ మరియు గ్రామీణ ప్రాంతాలు.
- (iv). యజమాని(Lessor) మరియు అద్దెదారు (Lessee) మధ్య పరస్పర ఒప్పందం ద్వారా అద్దె నిర్ణయించబడుతుంది.
- (v). MTA సంభావ్యంగా వర్తిస్తుంది మరియు ప్రస్తుత అద్దెలు రాష్ట్ర / కేంద్రపాలిత ప్రాంతాల సంబంధిత అద్దె చట్టాలచే నిర్వహించబడతాయి.
- (vi). వివాదాల తీర్పు కోసం ఫాస్ట్ ట్రాక్ క్వాసి-జ్యుడిషియల్ మెకానిజంను MTA సమకూరుస్తుంది.
- (vii). ద్రవ్య పరిమితి లేని అన్ని ఆదాయ వర్గాల అద్దెదారులకు MTA వర్తిస్తుంది.
- (viii). ఒప్పందం యొక్క నిబంధనలు యజమాని యొక్క వారసులపై మరియు అద్దె ఒప్పందం యొక్క మిగిలిన కాలానికి అద్దెదారుపై ఆధారపడి ఉంటాయి.
- (ix). యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య అనుబంధ ఒప్పందాన్ని అమలు చేయకుండా సబ్-లెట్టింగ్ అనుమతించబడదు.
- (x). కౌలుదారు యొక్క స్థానికత (అద్దె ప్రాంగణం ఉన్న చోట) ఏదైనా యుద్ధం, నేరం లేదా భూకంపం వంటి ఊహించని సంఘటన (**force majeure**) ను ఎదుర్కొంటున్న సమయంలో ముగుస్తుంటే, యజమాని అద్దెదారుని ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవడానికి ఒక నెల పాటు ప్రస్తుత అద్దె ఒప్పందం యొక్క నిబంధనలను అనుమతించాలి.
- (xi). నివాస ప్రాంగణాలకు భద్రతా డిపాజిట్ రెండు నెలల అద్దెకు మించకూడదు మరియు నివాస రహిత ప్రాంగణాల విషయంలో, ఇది గరిష్టంగా ఆరు నెలల అద్దెకు లోబడి అద్దె ఒప్పందం నిబంధనల ప్రకారం ఉండాలి. ప్రాంగణంలో ఖాళీగా ఉన్న స్థలాన్ని స్వాధీనం చేసుకునే సమయంలో, తగిన తగ్గింపులు ఏదైనా ఉంటే, ముందస్తుగా రక్షణకై జమ

చేసుకున్న రొక్కము (security deposit) నుండి తగ్గించి మిగిలిన మొత్తము చెల్లించబడుతుంది.

(xii). తగిన కారణాలతో భూస్వామి ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవడం.

(xiii). ఒక భూస్వామికి మొదటి రెండు నెలలకు నెలవారీ అద్దెను రెట్టింపు చేయడానికి అర్హత ఉంటుంది మరియు ఆ తరువాత, అద్దెదారు డిఫాల్ట్ అయినట్లయితే నెలవారీ అద్దెకు నాలుగు రెట్లు అద్దెదారు నుండి అద్దెకు తీసుకున్న తర్వాత ప్రాంగణాన్ని ఖాళీ చేయటానికి అర్హులు.

ముసాయిదా మాదిరి అద్దె చట్టం ఆధారంగా రాష్ట్ర అద్దె చట్టాలు యజమానులకు మరియు అద్దెదారులకు ప్రయోజనకరంగా ఉంటాయని భావిస్తున్నారు, తద్వారా ఇది విజయవంతమైన (win-win) పరిస్థితిని అందిస్తుంది. పరస్పరం అంగీకరించిన నిబంధనలపై పార్టీల మధ్య అమలు చేయబడిన అద్దె ఒప్పందం యొక్క ఆధిపత్యంపై MTA యొక్క నిబంధనలు, మరియు ఏదైనా వివాదం జరిగితే, ప్రతిపాదితంలో సూచించిన వేగవంతమైన వివాద పరిష్కార విధానం ద్వారా త్వరగా పరిష్కరించబడుతుంది. ఈ చట్టం వివాదాల అవకాశాన్ని తగ్గిస్తుంది.

ప్రతిపాదిత చట్టం యొక్క దూరదృష్టి కారణంగా, ప్రజా / వాటాదారులు ముసాయిదా నమూనా అద్దె చట్టంపై తమ వ్యాఖ్యలను / సలహాలను 31 అక్టోబర్ 2020 నాటికి పంపమని దీని ద్వారా అభ్యర్థించారు.

నమూనా అద్దె చట్టం 2020

నిబంధనల ఒప్పందం

అధ్యాయము 1

ప్రాథమిక అంశాలు

నిబంధనలు

1. ఉప శీర్షిక, పరిధి మరియు ప్రారంభం.
2. నిర్వచనాలు
3. ఈ చట్టము వర్తించని ప్రాంగణాలు.

అధ్యాయము 2

అద్దెదారు

4. అద్దెదారు సమ్మతి పత్రము
5. అద్దె కాలం
6. యజమాని మరణించిన యెడల వారసుడి హక్కులు మరియు బాధ్యతలు
7. సబ్-లెట్టింగ్ పై పరిమితి

అధ్యాయము 3

అద్దె

8. చెల్లించాల్సిన అద్దె
9. అద్దె సవరణ (Revision of Rent)
10. వివాదాల సవరించిన అద్దెను నిర్ణయించే అద్దె అధికారి(Rent Authority).
11. ముందస్తు రక్షణకై జమ చేయబడిన రొక్కము(సెక్యూరిటీ డిపాజిట్).

అధ్యాయము 4

యజమాని మరియు అద్దెదారుల హక్కులు మరియు బాధ్యతలు

12. అసలు అద్దె ఒప్పందం యజమాని మరియు అద్దెదారుల మధ్య జరగాలి
13. చెల్లించాల్సిన అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీలు మరియు దాని చెల్లింపు కోసం రశీదు
14. అద్దె అధికారికి అద్దె జమ
15. ఆస్తి మరమ్మత్తు మరియు నిర్వహణ
16. ప్రాంగణాన్ని చూసుకోవటానికి అద్దెదారు బాధ్యతలు
17. ప్రాంగణంలోకి ప్రవేశము
18. ఆస్తి నిర్వాహకునికి (Property Manager) సంబంధించిన సమాచారం
19. ఆస్తి నిర్వాహకుడి (Property Manager) విధులు మరియు ఉల్లంఘన యొక్క పరిణామాలు
20. అవసరమైన సరఫరా లేదా సేవలను నిలిపివేయడం

5 వ అధ్యాయము

యజమాని ఆస్తి నుండి ఒకరిని బహిష్కరించడం మరియు యజమాని చేత

ఆక్రమించబడటం

21. యజమాని ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవడం మరియు పునరుద్ధరించడం
22. యజమాని మరణించిన సందర్భంలో ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవడం మరియు పునరుద్ధరించడం
23. అద్దెదారు ఖాళీ చేయడానికి నిరాకరించిన సందర్భంలో అద్దె పెంపు.
24. యజమానిచే ముందస్తు అద్దె (Advance Rent) వాపసు
25. తొలగింపు చర్యల సమయంలో అద్దె చెల్లింపు
26. అదనపు నిర్మాణాలను నిర్మించడానికి అనుమతి
27. ఖాళీగా ఉన్న భూమికి సంబంధించి ప్రత్యేక నిబంధన
28. యజమాని ఖాళీగా ఉన్న భూమి స్వాధీనం
29. అద్దెదారు స్వాధీనం చేసుకునే నోటీసుకు సంబంధించిన నిబంధనలు

అధ్యాయము 6

అద్దె అధికారులు, వారి అధికారాలు మరియు విజ్ఞప్తులు

30. అద్దె అధికారి
31. అద్దె అధికారి యొక్క అధికారము మరియు విధానము
32. విజ్ఞప్తులు

అధ్యాయము 7

అద్దె న్యాయస్థానాలు(కోర్టులు) మరియు అద్దె ధర్మాసనాలు (ట్రీబ్యునళ్లు)

33. అద్దె న్యాయస్థానం
34. అద్దె ధర్మాసనము
35. అద్దె న్యాయస్థానం(కోర్టు) మరియు అద్దె ధర్మాసనము(ట్రీబ్యునల్)లో అనుసరించాల్సిన విధానం
36. అద్దె న్యాయస్థానం(కోర్టు) మరియు అద్దె ధర్మాసనము(ట్రీబ్యునల్) యొక్క అధికారాలు
37. అద్దె ధర్మాసనమునకు ఫిర్యాదు
38. ఉత్తర్వుల అమలు

అధ్యాయము 8

ఇతరములు

39. అద్దె అధికారి, అద్దె న్యాయస్థానం మరియు అద్దె ధర్మాసనమునకు సంబంధించిన అధికారులు మరియు ఇతర ఉద్యోగుల
40. పౌర న్యాయస్థానాల అధికార పరిధి నిపేదించబడిన కొన్ని విషయాలు
41. న్యాయస్థాన రుసుము
42. సభ్యులు, మొదలైనవారు, ప్రభుత్వ ఉద్యోగులై ఉండాలి
43. నిబద్ధతతో చేపట్టిన చర్యలకు రక్షణ
44. నియమాలు చేసే అధికారము

45. లౌకిక భావాలుగల నియమాలు చేయడం

46. ఇబ్బందులను తొలగించే శక్తి

47. రద్దు మరియు పొదుపు

మొదటి షెడ్యూల్

రెండవ షెడ్యూల్

నమూనా అద్దె చట్టం 2020

ప్రాంగణాల అద్దెను క్రమబద్ధీకరించడానికి మరియు యజమానులు మరియు అద్దెదారుల ప్రయోజనాలను పరిరక్షించడానికి అద్దె అధికారాన్ని స్థాపించడానికి మరియు దానితో అనుసంధానించబడిన వివాదాలను మరియు విషయాలను పరిష్కరించడానికి వేగవంతమైన తీర్పు యంత్రాంగాన్ని అందించే చట్టం.

ఈ చట్టము గణతంత్ర భారతదేశము యొక్క డెబ్బై ఒకటవ సంవత్సరంలో (రాష్ట్ర / కేంద్రపాలిత ప్రాంతాల శాసనసభ) ఈ క్రింది విధంగా అమలు చేయబడినది.

అధ్యాయము 1

ప్రాథమిక అంశాలు

1. (1) ఈ చట్టాన్ని (రాష్ట్ర / కేంద్రపాలిత ప్రాంతం పేరు) అద్దె చట్టం, 2020 అని పిలుస్తారు.

(2) ఇది మొత్తం రాష్ట్ర / కేంద్రపాలిత ప్రాంతాలకు (రాష్ట్ర పేరు / కేంద్రపాలిత ప్రాంతం) వర్తిస్తుంది.

(3) రాష్ట్ర ప్రభుత్వ / కేంద్ర భూభాగ పరిపాలన, అధికారిక సమాచారపత్రిక (Official Gazette) లోని ప్రకటన ద్వారా, ఈ చట్టం యొక్క వివిధ నిబంధనల కోసం నియమించబడవచ్చు మరియు వేర్వేరు తేదీలను ఖరారు చేయవచ్చు.

2. ఈ చర్యలో, సందర్భం అవసరమైతే తప్ప, _____

(ఎ) " యజమాని ", యజమాని అని పిలువబడినా లేదా

మరేదైనా పేరుతో ఉన్న వ్యక్తి, ఏదైనా ప్రాంగణంలోని అద్దె, తన ఖాతాలో జమచేయడానికి అంటే, స్వీకరించిన లేదా స్వీకరించడానికి అర్హత ఉన్న వ్యక్తి, ప్రాంగణం అద్దెదారుకు అనుమతిస్తే, సదరు వ్యక్తి ఈ క్రింది వాటిని కలిగి

ఉండాల్సి_____.

(i) అతని ఆసక్తిలో ఉన్న వారసుడు; మరియు

(ii). ఏదైనా ప్రాంగణానికి అద్దె స్వీకరించే ధర్మకర్త లేదా సంరక్షకుడు లేదా రిసీవర్ లేదా ఒప్పందంలో ప్రవేశించలేని వ్యవహారయోగ్యతలేమి అయిన (Minor) లేదా అపారమైన మనస్సు గల వ్యక్తి వంటి ఇతర వ్యక్తి ఈ యొక్క ప్రయోజనం అందుకోవడానికి అర్హులు.

(b). “స్థానిక అధికారం” : అంటే ఒక గ్రామ పంచాయతీ లేదా పంచాయతీ సమితి లేదా జిల్లా పరిషత్ లేదా మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ లేదా మునిసిపల్ కౌన్సిల్ లేదా నగర పంచాయతీ లేదా ప్రణాళిక లేదా అభివృద్ధి అధికారం, ఏ పేరుతో, లేదా కంటోన్మెంట్ బోర్డు, లేదా ఒకవేళ, కంటోన్మెంట్ యాక్ట్, 2006 లోని సెక్షన్ 47 కింద నియమించబడిన సివిల్ ఏరియా కమిటీ లేదా ఏదైనా నగరం లేదా పట్టణంలో స్థానిక అధికారంగా పనిచేయడానికి అర్హత ఉన్న ఇతర సంస్థ, ప్రస్తుతానికి ఏదైనా చట్టం ప్రకారం ఏర్పడుతుంది.

(సి) “నోటిఫికేషన్” అంటే రాష్ట్ర అధికారిక సమాచారపత్రిక లేదా కేంద్రపాలిత ప్రాంత భూభాగం యొక్క అధికారిక సమాచారపత్రిక లో ప్రచురించబడిన ప్రకటన మరియు “దాని వ్యాకరణ వైవిధ్యాలతో తెలియజేయుట మరియు జ్ఞాన వ్యక్తీకరణలు తదనుగుణంగా నిర్ణయించబడతాయి.

(డి). “ఆవరణలు” అంటే ఏదైనా భవనం లేదా భవనం యొక్క భాగం, లేదా ఉద్దేశించినది, పారిశ్రామిక ఉపయోగం మినహా నివాసం లేదా వాణిజ్య లేదా విద్యా ఉపయోగం కోసం అద్దెకు ఇవ్వబడిన _____

(i). ఉద్యానవనము, గ్యారేజ్ లేదా క్లోజ్డ్ పార్కింగ్ ప్రాంతం, ఖాళీ స్థలం, మైదానాలు మరియు అవుట్-హౌస్, ఏదైనా ఉంటే, అటువంటి భవనం లేదా భవనం యొక్క కొంత భాగం మరియు

(ii). అటువంటి భవనానికి లేదా భవనం యొక్క కొంత ప్రయోజనకరమైన ఆనందం కోసం ఏదైనా సరిపోతుంది, కానీ హోటల్, బస్ ఇల్లు, ధర్మశాల లేదా సత్రం వంటి ప్రాంగణాలను కలిగి ఉండదు.

- (ఈ) . “సూచించిన” అంటే ఈ చట్టం ప్రకారం రాష్ట్ర ప్రభుత్వం/ కేంద్రపాలిత ప్రాంత పరిపాలన చేసిన నిబంధనల ప్రకారం సూచించబడుతుంది.
- (ఎఫ్). " ఆస్తి నిర్వాహకుడు" అంటే ఒక వ్యక్తి లేదా అద్దె ఏజెంట్తో సహా ఏదైనా చట్టపరమైన సంస్థ, అతను ప్రాంగణాన్ని నిర్వహించడానికి యజమానిచే అధికారం పొంది ఉంటాడు మరియు అద్దెదారు వ్యవహారాలలో యజమానికి ప్రాతినిధ్యం వహిస్తాడు.
- (జి). “అద్దె గుమాస్తా” అంటే ఏదైనా ప్రాంగణాన్ని అద్దెకు తీసుకునే లావాదేవీలో యజమాని లేదా అద్దెదారు తరపున చర్చలు జరుపుతున్న లేదా పనిచేసే వ్యక్తి మరియు అతని సేవలకు పారితోషికం లేదా ఫీజులు లేదా ఇతర ఛార్జీలు అందుకుంటాడు. ప్రాంగణాన్ని అద్దెకు తీసుకోవటానికి చర్చల కోసం ఏ మాధ్యమం, కాబోయే యజమాని మరియు అద్దెదారుని ఒకరికొకరు పరిచయం చేసుకుంటారు మరియు ఆస్తి డీలర్లు, బ్రోకర్లు లేదా మధ్యవర్తులను పిలుస్తారు.
- (హెచ్). “అద్దె అధికారి” అంటే సెక్షన్ 30 కింద నియమించబడిన అధికారి.
- (ఐ). “అద్దె న్యాయస్థానం” అంటే సెక్షన్ 33 కింద ఏర్పాటు చేసిన అద్దె కోర్టు.
- (జె). ఏదైనా ప్రాంగణానికి సంబంధించి “చెల్లించవలసిన అద్దె” అంటే సెక్షన్ 8 లో పేర్కొన్న అద్దె.
- (కె). “అద్దె ధర్మాసనం” అంటే సెక్షన్ 34 కింద ఏర్పాటు చేసిన అద్దె ట్రిబ్యునల్.
- (ఎల్). “షెడ్యూల్” అంటే ఈ చర్యలో అనుసంధానించబడిన షెడ్యూల్.
- (ఎం). " ఉప-అద్దెదారు " అంటే, అద్దెదారు తన వద్ద ఉన్న ఆవరణలో మొత్తం లేదా కొంత భాగాన్ని ఉపసంహరించుకుంటాడు లేదా అద్దె ఒప్పందం ప్రకారం లేదా దానిలోని ఏదైనా భాగాన్ని ఇప్పటికే ఉన్న అద్దె ఒప్పందానికి అనుబంధ ఒప్పందంలోకి ప్రవేశించిన తరువాత బదిలీ చేసిన లేదా అప్పగించిన వ్యక్తి.
- (ఎన్). " అద్దెదారు " అంటే అద్దెదారు లేదా మరే ఇతర పేరుతో పిలువబడినా, ఎవరిచేత లేదా ఎవరి ఖాతాలో లేదా ఎవరి తరపున, ఏదైనా ప్రాంగణాన్ని ఉప-అద్దెకు ఇవ్వడం అనేది జరిగితే, ఆ మొత్తము అద్దె ఒప్పందం ప్రకారం

యజమానికి చెల్లించబడుతుంది. ఈ చట్టం ప్రారంభానికి ముందు లేదా తరువాత తన అద్దె ముగిసిన తర్వాత స్వాధీనం చేసుకున్న ఏ వ్యక్తి అయినా, కానీ బహిష్కరణకు ఆర్డర్ లేదా డిక్రీ చేసిన ఏ వ్యక్తిని చేర్చకూడదు.

3 . (1). ఈ చట్టంలో ఏది, ఎవరికి వర్తించదు _____

(ఎ). కేంద్ర ప్రభుత్వం లేదా రాష్ట్ర ప్రభుత్వం లేదా కేంద్రపాలిత పరిపాలన లేదా స్థానిక అధికారం లేదా ప్రభుత్వ సంస్థ లేదా చట్టబద్ధమైన సంస్థ లేదా కంటోన్మెంట్ బోర్డు యాజమాన్యంలోని ప్రోత్సహించిన ప్రాంగణం.

(బి). సేవల ఒప్పందంలో భాగంగా ఒక సంస్థ, విశ్వవిద్యాలయం లేదా సంస్థ యాజమాన్యంలోని ఆవరణలు దాని ఉద్యోగులకు అద్దెకు ఇవ్వబడతాయి.

(సి). నిర్దేశించిన విధంగా మత లేదా స్వచ్ఛంద సంస్థల యాజమాన్యంలోని ప్రాంగణాలు రాష్ట్ర ప్రభుత్వం / కేంద్రపాలిత ప్రాంతం ప్రకటన ద్వారా అమలులో ఉన్నాయి.

(డి). వక్స్ చట్టం, 1995 కింద నమోదు చేయబడిన వక్స్ యాజమాన్యంలోని ప్రాంగణం లేదా ప్రస్తుతానికి రాష్ట్ర / యూనియన్ భూభాగం యొక్క పబ్లిక్ ట్రస్ట్ చట్టం క్రింద నమోదు చేయబడిన ఏదైనా ట్రస్ట్ ద్వారా అమలులో ఉంటుంది.

(ఇ). రాష్ట్ర ప్రభుత్వం / కేంద్రపాలిత ప్రాంత పరిపాలన ప్రకటన ద్వారా ప్రజా ప్రయోజనం కోసం ప్రత్యేకంగా మినహాయించబడిన ఇతర భవనం లేదా భవనాల వర్గం.

(2). ఉప-విభాగం(1) లో ఏదైనా ఉన్నప్పటికీ, ప్రాంగణం యొక్క యజమాని మరియు అద్దెదారు నిబంధన(ఎ)లో పేర్కొన్న ఉప-విభాగం యొక్క నిబంధన(ఇ) కు సూచించినట్లయితే, అటువంటి యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య కుదిరిన అద్దె ఒప్పందం అంగీకరిస్తే ఈ చట్టం యొక్క నిబంధనల ప్రకారం నియంత్రించబడుతుంది, అటువంటి యజమాని సెక్షన్ 4 కింద అద్దె ఒప్పందం యొక్క సమాచారం అదే సమయంలో ఒప్పందం యొక్క అద్దె అధికారికి

తెలియజేయవచ్చు.

అధ్యాయము 2

యజమాని(Tenancy)

4. (1). ప్రస్తుతానికి ఈ చట్టంలో లేదా మరే ఇతర చట్టంలో ఉన్నప్పటికీ, ఈ చట్టం ప్రారంభమైన తర్వాత, ఏ వ్యక్తి అయినా, వ్రాతపూర్వక ఒప్పందం ద్వారా తప్ప, ఏదైనా ప్రాంగణాన్ని అద్దెకు తీసుకున్నా, అది అద్దె అధికారికి తెలియజేయబడుతుంది. కౌలుదారు ఒప్పందం తేదీ నుండి రెండు నెలల వ్యవధిలో మొదటి షెడ్యూల్లో పేర్కొన్న రూపంలో, యజమాని మరియు అద్దెదారు సంయుక్తంగా ఒప్పందం చేసుకోవాలి.
- (2). ఉప-విభాగం(1) లో సూచించిన అద్దె ఒప్పందం యొక్క అమలును యజమాని మరియు అద్దెదారు సంయుక్తంగా తెలియజేయడంలో విఫలమైతే, అద్దెదారు ఒప్పందాన్ని అమలు చేయడాన్ని యజమాని మరియు అద్దెదారు, ఉప-విభాగం(1) లో పేర్కొన్న వ్యవధి యొక్క గడువు లో విడిగా అద్దె అధికారికి తెలియజేయాలి.
- (3). అద్దె అధికారి, నియామకం జరిగిన తేదీ నుండి మూడు నెలల్లోపు ఉండాలి. , సూచించిన రూపంలో మరియు పద్ధతిలో పత్రం యొక్క సమర్పణలను ప్రారంభించడానికి స్థానిక భాషలో లేదా రాష్ట్ర / కేంద్రపాలిత ప్రాంతంలోని భాషలో డిజిటల్ ప్లాట్ ఫారం లో ఉంచాలి.
- (4). అద్దె అధికారి, మొదటి షెడ్యూల్లో పేర్కొన్న పత్రాలతో పాటు అద్దె ఒప్పందాన్ని అమలు చేయడం గురించి సమాచారం అందుకున్న తరువాత, _____ -
- (ఎ). అద్దె పార్టీలకు ప్రత్యేకమైన గుర్తింపు సంఖ్యను అందించడం; మరియు
- (బి). అద్దె ఒప్పందం యొక్క వివరాలను దాని వెబ్‌సైట్‌లో స్థానిక మాతృభాషలో లేదా రాష్ట్ర / కేంద్రపాలిత భాషలో అప్‌లోడ్ చేయవలెను, అటువంటి సమాచారం అందిన తేదీ నుండి 7 పని దినాలలోపు, అటువంటి పత్రాలతో పాటు, అది సరిపోతుందని భావించవచ్చు.

- (5). యజమాని తరపున అద్దెదారుతో వ్యవహరించడానికి ఏదైనా ఆస్తి నిర్వాహకుడికి అధికారం ఇస్తే అట్టి సమాచారం భూస్వామి మరియు అద్దెదారు నిబంధనలు ఒప్పందంలో అంగీకరించినట్లు ఉండాలి.
- (6). ఉప-విభాగం (1) మరియు ఉప-విభాగం (2) కింద అందించిన సమాచారం అద్దెకు సంబంధించిన వాస్తవాలకు మరియు దానితో అనుసంధానించబడిన విషయాలకు నిశ్చయాత్మకమైన రుజువు అవుతుంది మరియు సమాచార ప్రకటన లేనప్పుడు, ఈ చట్టం యొక్క నిబంధన ప్రకారం యజమాని మరియు అద్దెదారుకు ఎటువంటి ఉపశమనం లభించదు.

5. (1). ఈ చట్టం ప్రారంభమైన తర్వాత ప్రవేశించిన ప్రతి అద్దె భూమి యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య అంగీకరించిన కాలానికి మరియు అద్దె ఒప్పందంలో పేర్కొన్న విధంగా చెల్లుతుంది.
- (2). అద్దెదారు అద్దె ఒప్పందంలో అంగీకరించిన వ్యవధిలో, అద్దె పునరుద్ధరణ లేదా పొడిగింపు కోసం యజమాని ని అభ్యర్థించవచ్చు మరియు యజమాని అంగీకరిస్తే, పరస్పరం అంగీకరించిన నిబంధనలు మరియు షరతులపై యజమాని తో కొత్త అద్దె ఒప్పందాన్ని కుదుర్చుకోవచ్చు.
- (3). ఒక స్థిర కాలానికి అద్దె ఒప్పందం ముగిసి మరియు పునరుద్ధరింపబడని అద్దె ఒప్పందం లేదా అద్దెదారు అటువంటి అద్దె ఒప్పందం చివరిలో ప్రాంగణాన్ని ఖాళీ చేయనట్లయితే, అటువంటి అద్దెదారు సెక్షన్ 23 లో ఇచ్చిన విధంగా యజమానికి సవరించిన అద్దె చెల్లించాల్సి ఉంటుంది.

ఈ విభాగంలో ఏదైనా ఉన్నప్పటికీ, అద్దె వ్యవధి గడువు ముగిసినట్లయితే, ప్రాంగణం అద్దెకు ఇచ్చే స్థలం ఉన్న సమయంలో ఏదైనా యుద్ధం, నేరం లేదా భూకంపం వంటి ఊహించని (**force majeure**) ఏదైనా వినాశకరమైన సంఘటన ద్వారా ప్రభావితమవుతుంది, అప్పుడు, అద్దెదారు యొక్క అభ్యర్థనకు లోబడి, అప్పటికే అద్దె ఒప్పందం యొక్క అదే నిబంధనలు మరియు షరతులపై అటువంటి

వినాశకరమైన సంఘటనను నిలిపివేసిన తేదీ నుండి ఒక నెల వ్యవధి వరకు
కొలుదారు ఆ ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవడానికి యజమాని అనుమతించాలి.

వివరణ. _____ ఈ విభాగం యొక్క ప్రయోజనాలలో, “ఫోర్స్ మేజూర్” (**Force majeure**) అంటే యుద్ధం, వరద, కరువు, అగ్ని, తుఫాను, భూకంపం లేదా ప్రకృతి వైపరీత్యాల వల్ల కలిగే విపత్తు ఏదైనా, అద్దె ప్రాంగణంలో అద్దెదారు యొక్క నివాసాలను ప్రభావితం చేస్తుంది.

6. యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య అమలు చేయబడిన ఒప్పందం యొక్క నిబంధనలు, యజమాని లేదా అద్దెదారు మరణించిన సందర్భంలో వారి వారసులు, అద్దె యొక్క మిగిలిన కాలానికి అద్దె ఒప్పందంలో అంగీకరించిన హక్కులు మరియు బాధ్యతలకు కట్టుబడి ఉండాలి

7. (1). ఈ చట్టం ప్రారంభమైన తరువాత, ప్రస్తుత అద్దె ఒప్పందానికి అనుబంధ

ఒప్పందాన్ని కుదుర్చుకోకుండా ఏ అద్దెదారుడు ఉండకూడదు.

(ఎ). అతను అద్దెదారుగా ఉన్న ప్రాంగణంలో మొత్తం లేదా కొంత భాగాన్ని

sub-let ఇచ్చియున్నట్లైతే ;

(బి). అద్దె ఒప్పందంలో లేదా దానిలోని ఏదైనా భాగంలో అతని హక్కులను బదిలీ

చేయబడతాయి లేదా కేటాయించబడతాయి

(2). ఉప- విభాగం (1) లో సూచించినట్లుగా ఉన్న అద్దె ఒప్పందానికి అనుబంధ

ఒప్పందాన్ని కుదుర్చుకున్న తర్వాత ప్రాంగణం sub-let అయినప్పుడు,

యజమాని మరియు అద్దెదారు మొదటి షెడ్యూల్లో పేర్కొన్న పత్రం (Form)లో

అటువంటి ఒప్పందం అమలు చేసిన తేదీ నుండి రెండు నెలల వ్యవధిలో

sub-tenancy గురించి అద్దె అధికారికి సంయుక్తంగా తెలియజేయాలి.

అధ్యాయం 3

అద్దె

8. ప్రాంగణానికి సంబంధించి చెల్లించాల్సిన అద్దె, అద్దెదారు నిబంధనల ప్రకారం యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య అంగీకరించిన అద్దె.
9. (1). యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య అద్దె సవరణ, అద్దె ఒప్పందం నిబంధనలకు అనుగుణంగా ఉండాలి.
- (2). యజమాని పని ప్రారంభించడానికి ముందు అద్దెదారుతో వ్రాతపూర్వకంగా ఒక ఒప్పందం కుదుర్చుకొని మరియు అద్దె ఒప్పందం ప్రారంభమైన తరువాత అద్దెదారు ఆక్రమించిన ప్రాంగణంలో మెరుగుదల, అదనంగా లేదా నిర్మాణాత్మక మార్పులను నిర్వహించడానికి ఖర్చు పెట్టినా, అటువంటి మరమ్మతులు సెక్షన్-15 కింద వర్తించవు. యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య, అద్దె పెరుగుదల అటువంటి పని పూర్తయిన ఒక నెల నుండి అమలులోకి వస్తుంది. యజమాని అంగీకరించిన మొత్తంలో ప్రాంగణ అద్దెను పెంచవచ్చు
10. అద్దె సవరణకు సంబంధించి యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య ఏదైనా వివాదం ఉంటే, అద్దె అధికారికి, యజమాని లేదా అద్దెదారు చేసిన దరఖాస్తుపై, అద్దెదారు చెల్లించాల్సిన సవరించిన అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీలను నిర్ణయించవచ్చు మరియు అలాంటి తేదీని కూడా నిర్ణయించి సవరించిన అద్దె చెల్లించబడుతుంది.
11. (1). అద్దెదారు ముందుగానే చెల్లించాల్సిన security deposit (ముందస్తు రక్షణకై జమ చేయబడిన రొక్కము), అద్దెదారు ఒప్పందంలో యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య అంగీకరించబడినట్లుగా ఉంటుంది, ఇది _____
- (ఎ). నివాస ప్రాంగణంలో రెండు నెలల అద్దెకు మించకూడదు; మరియు

- (బి). నాస్-రెసిడెన్షియల్ ప్రాంగణంలో ఆరు నెలల అద్దెకు మించకూడదు.
- (2). అద్దెదారు నుండి ప్రాంగణాన్ని ఖాళీగా స్వాధీనం చేసుకున్న తేదీన, అద్దెదారు బాధ్యత వహించ వలసినటువంటివి ఏవైనా చెల్లింపులు ఉంటే తగిన తగ్గింపు చేసిన తరువాత సెక్యూరిటీ డిపాజిట్ అద్దెదారుకు తిరిగి ఇవ్వబడుతుంది.

అధ్యాయం 4

యజమాని (స్వంతదారు) మరియు అద్దెదారు యొక్క

హక్కులు మరియు బాధ్యతలు

12. అద్దె ఒప్పందం యజమాని మరియు అద్దెదారు ఇద్దరూ మాతృక అద్దె ఒప్పంద పత్రాల యొక్క నకీలీ పత్రాలపై సంతకం చేయాలి మరియు సంతకం చేసిన మాతృక అద్దె ఒప్పంద ప్రతి ఒకటి యజమాని వద్ద, మరొకటి అద్దెదారు వద్ద ఉంచబడుతుంది

13. (1). ప్రతి అద్దెదారు అద్దె ఒప్పందంలో అంగీకరించిన వ్యవధిలో చెల్లించాల్సిన అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీలను చెల్లించాలి.

(2). ప్రతి యజమాని లేదా అతని ఆస్తి నిర్వాహకుడు, అద్దెదారు నుండి అద్దె ఒప్పందంలో ఉన్నట్లుగా నిర్ణీత వ్యవధిలో చెల్లించాల్సిన అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీల కోసం చెల్లింపు అందుకున్నప్పుడు, అతను అందుకున్న మొత్తానికి తగిన సంతకం చేసిన రశీదు అందించాలి. అద్దెదారు ఏవైనా ఇతర ఛార్జీల చెల్లింపును ఎలక్ట్రానిక్ మోడ్ ద్వారా యజమాని కి చెల్లిస్తే, దాని యొక్క బ్యాంక్ రసీదు అటువంటి చెల్లింపుకు నిశ్చయాత్మకమైన రుజువు అవుతుంది.

14. (1) చెల్లించాల్సిన అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీలను అంగీకరించడానికి వరుసగా రెండు నెలలు యజమాని నిరాకరించినా లేదా రశీదు ఇవ్వడానికి నిరాకరించినా. ఆలా చెల్లించవలసిన మొత్తాన్ని పోస్టల్ మనీ ఆర్డర్ లేదా ఇతర పద్ధతుల ద్వారా భూస్వామికి చెల్లించబడతాయి. చెల్లించవలసిన వ్యవధిలో అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీలను అంగీకరించడానికి యజమాని నిరాకరిస్తే, అప్పుడు అద్దెదారు సూచించిన విధంగా అద్దె నిర్వాహకునికి జమ చేయవచ్చు.

(2). అద్దె ఒప్పందం వ్యవధిలో అద్దె ఎవరికి చెల్లించాలో అద్దెదారు నిర్ణయించలేకపోతే, అద్దెదారు, అటువంటి సందర్భంలో, అద్దె నిర్వాహకుడు సూచించిన విధంగా జమ చేయవచ్చు.

(3). అద్దె ఉప-విభాగం (1) లేదా ఉప-విభాగం (2) కింద జమ అయినప్పుడు, అద్దె అధికారి ఎవరికి చెల్లించాలో కేసును విచారించాలి మరియు కేసు వాస్తవాల ఆధారంగా సరిపోతుందని భావించే ఉత్తర్వులను అమలు చేస్తాడు

(4). ఉప-విభాగం (1) లేదా ఉప-విభాగం (2) కింద జమ చేయబడిన అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీల ఉపసంహరణ, యజమాని ఒప్పందం ప్రకారం అంగీకరించిన అద్దె మేరకు ఉపసంహరించుకుంటే, యజమానికి వ్యతిరేకంగా లేదా అద్దెదారు చేసిన ఇతర దావాకు వ్యతిరేకంగా ప్రవేశించదు.

15. (1). దీనికి విరుద్ధంగా వ్రాతపూర్వకంగా ఏ ఒప్పందం ఉన్నప్పటికీ, యజమాని మరియు అద్దెదారు సాధారణ మరమ్మత్తులు మినహా, అద్దె ప్రారంభంలో ఉన్న విధంగా ప్రాంగణాన్ని మంచి స్థితిలో ఉంచవలెను. రెండవ షెడ్యూల్లో పేర్కొన్న విధంగా లేదా అద్దె ఒప్పందంలో అంగీకరించినట్లు వాటిని మరమ్మత్తు చేయడానికి మరియు నిర్వహించడానికి వరుసగా బాధ్యత వహించాలి

(2). అద్దెదారుల మధ్య లేదా యజమాని తో పంచుకున్న సాధారణ సౌకర్యాల విషయంలో, అద్దెదారు మరియు యజమాని కి ఆ సౌకర్యాలను మరమ్మత్తు చేయడానికి మరియు నిర్వహించడానికి సంబంధిత బాధ్యతలు అద్దె ఒప్పందంలో పేర్కొనవలెను.

(3). ఉప-విభాగం (1) లేదా ఉప-విభాగం (2) లో సూచించిన మరమ్మత్తు చేయడానికి అద్దెదారు విఫలమైతే లేదా నిరాకరిస్తే, యజమాని మరమ్మత్తులు చేయగలడు మరియు మరమ్మత్తులకు చేసిన మొత్తాన్ని భద్రతా డిపాజిట్ మరియు మొత్తం నుండి తీసివేయవచ్చు. కాబట్టి తీసివేయబడినది అద్దెదారు ఆ విషయంలో యజమాని నోటీసు జారీ చేసిన ఒక నెల వ్యవధిలో చెల్లించాలి:

అటువంటి మరమ్మత్తుల ఖర్చు భద్రతా డిపాజిట్ కు మించి ఉంటే, ఆ విషయంలో యజమాని నోటీసు జారీ చేసిన ఒక నెల వ్యవధిలో భూస్వామికి తీసివేయబడిన సెక్యూరిటీ డిపాజిట్ తో సహా అదనపు ఖర్చును అద్దెదారు చెల్లించాల్సి ఉంటుంది.

(4). ఒకవేళ ఉప-విభాగం (1) లేదా ఉప-విభాగం (2) లో సూచించిన మరమ్మత్తులు చేయటానికి యజమాని నిరాకరిస్తే, అద్దెదారు అటువంటి మరమ్మత్తులను చేపట్టవచ్చు మరియు చెల్లించాల్సిన అద్దె నుండి చెల్లించాల్సిన ఖర్చును తరువాతి నెలలలో తగ్గించవచ్చు.

ఏ సందర్భంలోనైనా ఏ నెలలోనైనా అద్దె నుండి మినహాయింపు, ఒక నెల అంగీకరించిన అద్దెలో యాభై శాతానికి మించకూడదు.

(5). జనావాసాలు లేని చోట ప్రాంగణం మరమ్మత్తులు చేయకుండా మరియు అవసరమైన మరమ్మత్తులు చేయటానికి యజమాని నిరాకరిస్తే, అద్దెదారు వ్రాతపూర్వకంగా పిలిచిన తరువాత, అద్దెదారు యజమాని కి 15 రోజుల నోటీసును లిఖితపూర్వకంగా ఇచ్చిన తరువాత ఆ స్థలాన్ని వదిలివేయవచ్చు.

(6). ఏదైనా యుద్ధం, నేరం లేదా భూకంపం వంటి ఊహించని సంఘటన (**force majeure**) కారణంగా అద్దెకు ఇవ్వబడిన ప్రాంగణం అద్దెదారుకు నివాసయోగ్యం కాని యెడల లేదా అటువంటి సంఘటన సంభవించిన కారణంగా అద్దెదారు నివసించలేక పోతే,

ఆ ప్రాంగణం పునరుద్ధరించబడే వరకు యజమాని సెక్షన్ యొక్క నిబంధనలకు లోబడి, అద్దెదారు నుండి అద్దె వసూలు చేయరు.

ఉప-విభాగం (5) లేదా ఈ ఉప-విభాగంలో పేర్కొన్న విధంగా అద్దె ప్రాంగణం నివాసయోగ్యంగా లేని యెడల మరియు, అద్దెదారు యొక్క బాధ్యత ఏదైనా ఉంటే యజమాని నివాసయోగ్యంగా ఉండటానికి అవసరమైన మరమ్మత్తు చేయడంలో విఫలమైతే లేదా చెప్పిన ప్రాంగణాన్ని నివాసయోగ్యంగా చేయలేనప్పుడు భద్రతా డిపాజిట్ మరియు ముందస్తు అద్దె నోటీసు వ్యవధి ముగిసిన పదిహేను రోజుల వ్యవధిలో అద్దెదారుకు తిరిగి చెల్లించబడుతుంది.

వివరణ. _____ ఈ విభాగం యొక్క ప్రయోజనాల కోసం, “ఫోర్స్ మేజూర్” అంటే యుద్ధం, వరద, కరువు, అగ్ని, తుఫాను, భూకంపం లేదా ప్రకృతి వల్ల కలిగే ఏదైనా విపత్తు, అద్దెకు ఇవ్వని ప్రాంగణంలో అద్దెదారు యొక్క నివాసాలను ప్రభావితం చేస్తుంది.

16. అద్దె యొక్క జీవనాధారంలో, అద్దెదారు _____

(ఎ). ఉద్దేశపూర్వకంగా లేదా నిర్లక్ష్యంగా ప్రాంగణాన్ని పాడుచేయకూడదు లేదా అలాంటి నష్టాన్ని అనుమతించకూడదు;

(బి). ఏదైనా నష్టం గురించి యజమాని కి వ్రాతపూర్వకంగా తెలియజేయండి;

(సి). ఫిట్టింగ్ మరియు ఫిక్చర్లతో సహా ప్రాంగణం మరియు దాని విషయాలను సహేతుకంగా చూసుకోవాలి మరియు అద్దె ప్రారంభంలో దాని పరిస్థితి మరియు సాధారణ జీవన పరిస్థితులకు సంబంధించి సహేతుకంగా నివాసయోగ్యంగా ఉంచాలి.

17. (1). ప్రతి యజమాని లేదా ఆస్తి నిర్వాహకుడు నోటీసు ఇచ్చిన తరువాత, వ్రాతపూర్వకంగా లేదా ఎలక్ట్రానిక్ మోడ్ ద్వారా అద్దెదారునికి అద్దెకు ఇవ్వవచ్చు, ఈ క్రింది పరిస్థితులలో ప్రవేశించే సమయానికి కనీసం ఇరవై నాలుగు గంటల ముందు అద్దెదారునికి, అంటే _____

(ఎ). మరమ్మతులు లేదా పునఃస్థాపన చేయటానికి లేదా ప్రాంగణంలో పని చేయడానికి;

(బి). ప్రాంగణం నివాసయోగ్యమైన స్థితిలో ఉండో లేదో నిర్ణయించే ఉద్దేశ్యంతో ప్రాంగణాన్ని పరిశీలించడానికి; లేదా

(సి). అద్దె ఒప్పందంలో పేర్కొన్న ప్రవేశానికి ఏదైనా ఇతర సహేతుకమైన కారణం కోసం.

(2) ఉప-విభాగం (1) లో సూచించిన నోటీసు, ప్రవేశించిన రోజు, సమయం మరియు కారణాన్ని తెలుపుతుంది;

సూర్యోదయానికి ముందు మరియు సూర్యాస్తమయం తరువాత ఎటువంటి కారణంచేతనైనా ప్రాంగణంలోకి ప్రవేశించకూడదు.

యుద్ధం, వరద, అగ్ని, తుఫాను, భూకంపం లేదా మరేదైనా ప్రకృతి విపత్తు సంభవించినప్పుడు, ఈ విభాగంలో ఉన్న ఏదీ అద్దెదారుకు ముందస్తు నోటీసు లేకుండా అద్దెకు ఇవ్వకుండా యజమాని ప్రాంగణంలోకి ప్రవేశించకుండా ప్రభావితం చేయవచ్చు.

18. ఒకవేళ యజమాని ఆస్తి నిర్వాహకుడిని నియమిస్తే, యజమాని ఈ క్రింది సమాచారాన్ని అద్దెదారుకు అందించాలి, అవి; _____

(ఎ). ఆస్తి నిర్వాహకుడి పేరు;

(బి). అటువంటి ఆస్తి నిర్వాహకుడు యజమాని చే అధికారం పొందాడని రుజువు;

(సి). ఆస్తి నిర్వాహకునికి యజమాని అధికారం ఇచ్చిన నిర్దిష్ట ప్రయోజనాలు మరియు అటువంటి అధికారం యొక్క కాలం మరియు

(డి). ఆస్తి నిర్వాహకుడు ఒక చట్టపరమైన సంస్థ అయితే, Entity పేరు మరియు ఈ తరపున అధికారం పొందిన వ్యక్తి ఆ చట్టపరమైన సంస్థ అద్దె ఒప్పందానికి సంబంధించి సంప్రదించవచ్చు.

19. (1). ఆస్తి నిర్వాహకుని యొక్క విధుల్లో ఈ క్రిందివి ఉంటాయి, అవి; _____

(ఎ) రశీదుకు అనుగుణంగా అద్దె వసూలు చేయడం;

(బి). యజమాని తరపున అవసరమైన మరమ్మతులు చేయడానికి;

(సి). ఎప్పటికప్పుడు ప్రాంగణాన్ని పరిశీలించడానికి;

(డి). _____ కోసం అద్దెదారుకు నోటీసు ఇవ్వడానికి

(i) ప్రాంగణం యొక్క సరైన నిర్వహణ;

(ii) అద్దె చెల్లింపులో ఆలస్యం;

(iii) అద్దె సవరణ

(iv) ప్రాంగణ సెలవు;

(v) అద్దె పునరుద్ధరణ;

(ఇ) అద్దెదారుల మధ్య మరియు యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య వివాదాల పరిష్కారానికి సహాయం;

(ఎఫ్) అద్దెకు సంబంధించిన ఇతర విషయాలు యజమాని సూచనల మేరకు మాత్రమే పనిచేయాలి..

(2). ఆస్తి నిర్వాహకుడు పనిచేసే చోట, ఉప- విభాగం (1) యొక్క నిబంధనలకు విరుద్ధంగా అటువంటి ఉల్లంఘన కారణంగా యజమాని లేదా అద్దెదారుడు చేసిన నష్టాన్ని భర్తీ చేయడానికి యజమాని సూచనలకు విరుద్ధంగా, అద్దె అధికారి, ఆ తరపున యజమాని లేదా అద్దెదారు చేసిన దరఖాస్తుపై, ఆస్తి నిర్వాహకుడిని తొలగించవచ్చు.

20. (1). ఏ యజమాని లేదా ఆస్తి నిర్వాహకుడు, స్వయంగా లేదా మరే వ్యక్తి ద్వారా అయినా, అద్దెదారు ఆక్రమించిన ప్రాంగణంలో ఏదైనా అవసరమైన సరఫరా లేదా సేవలను నిలిపివేయకూడదు.

(2). ఉప- విభాగం (1) యొక్క నిబంధనలకు విరుద్ధంగా మరియు ఈ విషయం పై అద్దెదారు చేసిన దరఖాస్తుపై విచారణ పెండింగ్లో ఉంటే ఆ విషయాన్ని పరిశీలించిన తరువాత అద్దె అధికారి, వెంటనే అవసరమైన సేవల సరఫరాను పునరుద్ధరించాలని నిర్దేశిస్తూ ఉప-సెక్షన్ (3) లో సూచించిన విధంగా భూస్వామి లేదా ఆస్తి నిర్వాహకుడి మధ్యతర ఉత్తర్వును జారీ చేయవచ్చు.

(3). అద్దె అధికారి ఉప- విభాగం (2) కింద అద్దెదారు చేసిన దరఖాస్తుకు సంబంధించి విచారణ జరిపి, అటువంటి దరఖాస్తును దాఖలు చేసిన ఒక నెలలోపు విచారణను పూర్తి చేయాలి.

(4). అద్దె అధికారి, వినడానికి సహేతుకమైన అవకాశాన్ని ఇచ్చిన తరువాత, అవసరమైన సరఫరాను నిలిపివేసేందుకు బాధ్యత వహించే వ్యక్తి చెల్లించాల్సిన రెండు నెలల అద్దెకు మించని పరిహారాన్ని ప్రదానం చేయవచ్చు, తద్వారా జరిగిన నష్టాన్ని భర్తీ చేయవచ్చు.

(5). దరఖాస్తు అప్రధానమైన లేదా సంకటమైనదని గుర్తించినట్లయితే, అద్దె అధికారి అద్దెదారునికి నెలవారీ అద్దెకు మించని మొత్తానికి జరిమానా విధించవచ్చు.

వివరణ: _____ ఈ విభాగం యొక్క ప్రయోజనాల కోసం, అవసరమైన సేవల్లో నీరు, విద్యుత్, పైపుల ద్వారా వంట గ్యాస్ సరఫరా, లిఫ్ట్లలో మరియు మెట్ల మీద లైట్లు, కన్జర్వేన్సీ, పార్కింగ్, కమ్యూనికేషన్ లింకులు మరియు శానిటరీ సేవలు ఉండవలెను

అధ్యాయం 5.

యజమాని ఆస్తి నుండి ఒకరిని బహిష్కరించడం మరియు యజమాని చేత

ఆక్రమించబడటం

21. (1). ఉప- విభాగం (2) లోని నిబంధనలకు అనుగుణంగా లేదా సెక్షన్ 22 లోని నిబంధనలకు అనుగుణంగా తప్ప, యజమాని మరియు అద్దెదారు వ్రాతపూర్వకంగా అంగీకరించకపోతే అద్దెదారు అద్దె ఒప్పందం కొనసాగింపు సమయంలో తొలగించబడరు.

(2). అద్దె న్యాయస్థానాలు సూచించిన విధంగా యజమానికి చేసిన ఏదైనా దరఖాస్తుపై, ఈ క్రింది ఒకటి లేదా అంతకంటే ఎక్కువ ప్రాతిపదికన ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవటానికి ఒక ఉత్తర్వు లేదా తొలగింపు మరియు రికవరీ చేయవచ్చు:

- (ఎ). సెక్షన్ 8 కింద చెల్లించాల్సిన అద్దె చెల్లించడానికి అద్దెదారు అంగీకరించడు;
- (బి). సెక్షన్ 13 లోని ఉప-సెక్షన్ (1) లో పేర్కొన్నట్లు వరుసగా రెండు నెలలు అద్దె ఆలస్యంగా చెల్లించినట్లైతే వడ్డీతో సహా, అద్దె ఒప్పందంలో పేర్కొన్న డిమాండ్ నోటీసు యొక్క సేవ తేదీ నుండి నెల వ్యవధిలో ఆస్తి బదిలీ చట్టం, 1882 లోని సెక్షన్ 106 లోని ఉప-సెక్షన్ (4) లో అందించిన పద్ధతిలో అద్దెకు చెల్లించాల్సిన ఇతర బకాయిలను మరియు యజమానికి చెల్లించాల్సిన ఇతర ఛార్జీల చెల్లించవలసి ఉంటుంది.
- (సి). అద్దెదారు, ఈ చట్టం ప్రారంభమైన తరువాత, యజమాని యొక్క వ్రాతపూర్వక అనుమతి పొందకుండానే మొత్తం లేదా ప్రాంగణంలోని కొంత భాగాన్ని స్వాధీనం చేసుకున్న యెడల:_____
- (డి). యజమాని నుండి నోటీసు అందిన తరువాత కూడా అద్దెదారు ప్రాంగణాన్ని దుర్వినియోగం చేస్తూనే ఉన్నయెడల అటువంటి దుర్వినియోగం నుండి తప్పుకోవటానికి

వివరణ: ----- ఈ నిబంధన యొక్క ప్రయోజనం కోసం,

“ప్రాంగణాన్ని దుర్వినియోగం చేయడం” అంటే అద్దెదారు అదనపు స్థలాన్ని ఆక్రమించుకోవడం లేదా ప్రాంగణాన్ని ఉపయోగించడం వల్ల ఇది ప్రజా ఆసక్తికి హానికరం, లేదా ఆస్తికి నష్టం కలిగిస్తుంది లేదా యజమాని లేదా అనైతిక లేదా చట్టపరమైన ప్రయోజనాలకు విసుగును కలిగిస్తుంది

- (ఇ). ప్రాంగణానికి లేదా దానిలోని ఏదైనా భాగానికి సంబంధించి ఏదైనా మరమ్మత్తు లేదా నిర్మాణం లేదా పునర్నిర్మాణం లేదా అదనంగా లేదా మార్పు లేదా కూల్చివేత భూస్వామికి అవసరమైన చోట, ప్రాంగణం ఖాళీ చేయకుండా చేపట్టడం సాధ్యం కాదు;

అటువంటి మరమ్మత్తు, నిర్మాణం, పునర్నిర్మాణం, అదనంగా లేదా మార్పు చేసిన తరువాత, అద్దెదారు భూమి యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య పరస్పరం అంగీకరించబడినప్పుడు మాత్రమే మరియు అద్దె అధికారంతో కొత్త అద్దె ఒప్పందం సమర్పించిన తరువాత అద్దె ప్రాంగణాన్ని తిరిగి ఆక్రమించడానికి అనుమతించబడవచ్చు ప్రాంగణాన్ని తిరిగి స్వాధీనం చేసుకోవడానికి అద్దెదారుని అనుమతించరాదని చెప్పబడింది _____

- (i). అద్దె అధికారంతో ఇటువంటి పరస్పర అద్దె ఒప్పందాన్ని సమర్పించనప్పుడు; మరియు
(ii). అద్దె కోర్టు ఆదేశాల మేరకు అద్దెదారుని తొలగించిన సందర్భాలలో;

(ఎఫ్). ప్రాంగణం లేదా దానిలోని ఏదైనా భాగం యజమానికి అవసరమవుతుంది లేదా ఏదైనా సమర్థ అధికారం మరమ్మత్తులు, నిర్మాణం, పునర్నిర్మాణం, చేర్పులు, మార్పులు లేదా కూల్చివేతలు, సమర్థవంతమైన అధికారం ద్వారా భూ వినియోగం చేయడానికి పర్యవసానంగా దాని ఉపయోగం మార్చడానికి.

వివరణ: - ఈ నిబంధన యొక్క ప్రయోజనాల కోసం, "సమర్థ అధికారం" అంటే మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ లేదా మునిసిపాలిటీ లేదా డెవలప్ మెంట్ అథారిటీ లేదా మరేదైనా అధికారం, అంటే మరమ్మత్తు లేదా పునరాభివృద్ధికి సంబంధించిన విషయాలపై అనుమతి ఇస్తుంది లేదా భవనం కూల్చివేత లేదా భూ వినియోగంలో మార్పుకు అనుమతి.

(జి) అద్దెకు ఇవ్వబడిన ప్రాంగణాన్ని ఖాళీ చేయమని అద్దెదారు వ్రాతపూర్వక నోటీసు ఇచ్చినప్పుడు మరియు ఆ నోటీసు పర్యవసానంగా యజమాని ఆ ప్రాంగణాన్ని విక్రయించడానికి ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నప్పుడు లేదా మరేదైనా చర్య తీసుకున్నప్పుడు , దాని ఫలితంగా అతను ఆ ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకో లేకపోతే అతని ప్రయోజనాలు తీవ్రంగా నష్టపోతాయి.

(h). అద్దెదారు ఏదైనా నిర్మాణాత్మక మార్పును చేసినా లేదా యజమాని యొక్క

వ్రాతపూర్వక అనుమతి లేకుండా అద్దెకు ఇచ్చే ప్రాంగణంలో ఏదైనా శాశ్వత నిర్మాణాన్ని చేపట్టినా;

(3). ఉప-సెక్షన్ (2) లోని క్లాజ్ (బి) లో పేర్కొన్న అద్దె చెల్లించడంలో విఫలమైన కారణంగా అద్దెదారుని తొలగించటానికి ఎటువంటి ఆర్డర్ ఇవ్వబడదు, అద్దెదారు యజమానికి చెల్లింపు చేస్తే లేదా కోర్టులో అద్దె బకాయిలు మరియు చెల్లించవలసిన ఇతర ఛార్జీలు, ఏదైనా ఉంటే, అతనిపై చెప్పిన డిమాండ్ నోటీసు యొక్క సేవ చేసిన తేదీ నుండి ఒక నెలలోపు వడ్డీతో సహా చెల్లించవలెను.

(4). ఏ సంవత్సరంలోనైనా ఉప- విభాగం (3) లో పేర్కొన్న ఉపశమనం మంజూరు చేసిన తరువాత అద్దెదారు వరుసగా రెండు నెలలు అద్దె చెల్లించడంలో విఫలమైతే, అప్పుడు అద్దెదారుకు అలాంటి ఉపశమనం లభించదు.

(5). ఉప- విభాగం (2) యొక్క నిబంధన (ఇ) కింద తొలగింపు కోసం ఏదైనా చర్యలలో, అద్దెదారు ఆ స్థలంలో కొంత భాగాన్ని మాత్రమే యజమాని అంగీకరిస్తే తొలగించటానికి అనుమతించవచ్చు..

22. (1). ప్రస్తుతానికి ఈ చట్టం లేదా మరేదైనా చట్టంలో ఏదైనా ఉన్నప్పటికీ. అద్దె వ్యవధిలో యజమాని యొక్క చట్టపరమైన వారసులచే అద్దెకు ఇవ్వబడిన ప్రాంగణం యొక్క విశ్వాసనీయమైన అవసరం ఉన్నట్లయితే, అటువంటి చట్టపరమైన వారసులు ఈ తరపున తొలగింపు మరియు స్వాధీనం కోసం ఒక దరఖాస్తును దాఖలు చేయవచ్చు.

(2). అద్దె కోర్టు, ఉప- విభాగం (1) కింద చేసిన దరఖాస్తుపై. మరణించిన యజమాని యొక్క చట్టబద్ధమైన వారసులు అద్దెకు ఇవ్వడానికి ప్రాంగణం యొక్క విశ్వాసనీయమైన అవసరం ఉందని సంతృప్తి చెందితే, మరణించిన యజమాని యొక్క చట్టపరమైన

వారసులకు ఆ ప్రాంగణాన్ని ఖాళీగా స్వాధీనం చేసుకోవటానికి అద్దెదారుపై అవసరమైన ఉత్తర్వులు జారీ చేయవచ్చు.

23. ఈ చట్టం యొక్క నిబంధనల ప్రకారం ఒక ఆర్డర్ లేదా నోటీసు ద్వారా అద్దె కాలం ముగియడం లేదా కౌలుదారుని రద్దు చేయడంపై అద్దె ఒప్పందం ప్రకారం అద్దెకు ఇవ్వబడిన అద్దెదారు ప్రాంగణాన్ని ఖాళీ చేయడంలో విఫలమైతే, అటువంటి అద్దెదారు బాధ్యత వహించి యజమాని కి చెల్లించాలి _____

(ఎ). మొదటి రెండు నెలలకు నెలవారీ అద్దెకు రెండు రెట్లు, మరియు

(బి), అద్దెదారు చెప్పిన ప్రాంగణాన్ని ఆక్రమించే వరకు నెలవారీ అద్దెకు నాలుగు రెట్లు.

24. (1). సెక్షన్ 21 లోని ఉప-విభాగం (2) కింద లేదా సెక్షన్ 22 కింద ఒక భూస్వామి స్వాధీనం చేసుకునే హక్కును వినియోగించుకుంటే మరియు అతను అద్దెదారు నుండి ఏదైనా అద్దె లేదా ఇతర చెల్లింపులను ముందుగానే అందుకున్నాడు, అతను స్వాధీనం చేసుకునే ముందు, అతను చెల్లించాల్సిన అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీలను తీసివేసిన తరువాత అద్దెదారు అటువంటి మొత్తం తిరిగి చెల్లించాలి.

(2). యజమాని ఏదైనా వాపసు ఇవ్వడంలో విఫలమైతే, అద్దెదారుకు అతను వదులుకున్న లేదా తిరిగి చెల్లించడంలో విఫలమైన మొత్తానికి ఎప్పటికప్పుడు సూచించబడే రేటుకు అద్దెదారునికి సాధారణ వడ్డీని చెల్లించాల్సిన బాధ్యత ఉంటుంది.

25. సెక్షన్ 21 లోని ఉప-సెక్షన్ (2) లోని ఏదైనా నిబంధన (ఎ) లేదా క్లాజ్ (బి) లో సూచించిన మినహా మరేదైనా భూమిని స్వాధీనం చేసుకునే చర్యలలో, అద్దెదారు తొలగింపు దావాతో పోటీ పడుతుంటే, యజమాని సెక్షన్ 8 ప్రకారం, అద్దెకు చెల్లించాల్సిన అద్దె చెల్లించమని అద్దెదారుని ఆదేశించమని చర్య యొక్క ఏ దశలోనైనా అద్దె కోర్టుకు వర్తింపజేయవచ్చు మరియు అద్దె కోర్టు అద్దెదారు నుండి అటువంటి చెల్లింపు మరియు

జరిమానా ఛార్జీలు, ఏదైనా ఉంటే, సెక్షన్ 14 లోని ఉప-విభాగం (1) యొక్క నిబంధనలకు అనుగుణంగా, చెల్లింపు ఆలస్యం కారణంగా అద్దెదారు నుండి చెల్లించాల్సిన అన్ని ఇతర ఛార్జీలను చెల్లించమని ఆదేశించవచ్చు.

26. (1). అద్దెదారు యజమాని యొక్క వ్రాతపూర్వక అనుమతి లేకుండా అద్దెకు ఇవ్వని ప్రాంగణంలో ఎటువంటి నిర్మాణాత్మక మార్పులను లేదా శాశ్వత నిర్మాణాన్ని నిర్మించకూడదు.

(2). అద్దెదారుకు వదిలివేయబడిన ఏదైనా ప్రాంగణంలో ఏదైనా అదనపు నిర్మాణాన్ని చేయడానికి లేదా నిర్మించటానికి భూస్వామి ప్రతిపాదించిన చోట మరియు అద్దెదారు అటువంటి మెరుగుదల చేయడానికి లేదా అటువంటి అదనపు నిర్మాణాన్ని నిర్మించడానికి యజమాని అనుమతించటానికి నిరాకరిస్తే, ఈ తరపున అద్దె కోర్టుకు.

యజమాని ఒక దరఖాస్తు చేయవచ్చు

(3). ఉప-సెక్షన్ (2) కింద భూస్వామి చేసిన ఒక దరఖాస్తుపై, భూస్వామి సిద్ధంగా ఉన్నారని మరియు అవసరమైన పనిని ప్రారంభించడానికి సిద్ధంగా ఉన్నారని ఇది సరిపోతుందని భావించే ఇతర క్రమంలో అద్దె కోర్టు సంతృప్తి చెందితే, అద్దె కోర్టు యజమానికి అలాంటి పని చేయడానికి అనుమతి ఇవ్వవచ్చు మరియు చేయవచ్చు.

అటువంటి మెరుగుదల లేదా అదనపు నిర్మాణం అద్దెదారునికి అనవసరమైన కష్టాలను కలిగించే ప్రాంగణంలో వసతి లేదా గృహ సేవలను తగ్గించడం లేదా క్షీణించకూడదు.

27. (1). సెక్షన్ 21 లేదా సెక్షన్ 22 లో ఏదైనా ఉన్నప్పటికీ, ఏదైనా ప్రాంగణం అద్దెకు ఇచ్చే స్థలం ఖాళీ స్థలాన్ని కలిగి ఉంటుంది, దీనిపై మునిసిపల్ ఉప-చట్టాల ప్రకారం అనుమతించబడుతుంది, ప్రస్తుతానికి నివాసం కోసం లేదా మరే ఇతర ప్రయోజనం కోసం అయినా ఏదైనా భవనాన్ని నిర్మించటానికి ఇది అమలులో ఉంది. , మరియు అటువంటి

భవనాన్ని నిర్మించాలనుకునే భూస్వామి అద్దె ఒప్పందం ఆధారంగా అద్దెదారు నుండి దానిని స్వాధీనం చేసుకోలేరు, భూస్వామి లేదా, భూస్వామి మరణించినట్లయితే, అతని చట్టపరమైన వారసులు, ఈ తరపున, అద్దె కోర్టు కోసం సూచించిన రూపంలో మరియు పద్ధతిలో ఒక దరఖాస్తును దాఖలు చేయవచ్చు.

(2). అద్దె కోర్టు, ఉప-సెక్షన్ (1) లో సూచించిన దరఖాస్తును స్వీకరించిన తరువాత, భూస్వామి అని సంతృప్తి చెందితే లేదా, ఒకవేళ, అతని చట్టపరమైన వారసులు సిద్ధంగా ఉన్నారు మరియు పనిని ప్రారంభించడానికి సిద్ధంగా ఉండి మరియు మిగిలిన ప్రాంగణాల నుండి ఖాళీగా ఉన్న భూమిని విడదీయడం అద్దెదారుకు అనవసరమైన కష్టాలను కలిగించదు, _____

(ఎ). తగినట్లుగా భావించే విచారణ తర్వాత అటువంటి దానిని విడదీయడాన్ని నిర్దేశించవచ్చు

(బి). ఖాళీ స్థలాన్ని స్వాధీనం చేసుకుని భూస్వామి ఉంచవచ్చు;

(సి). మిగిలిన ప్రాంగణాలకు సంబంధించి అద్దెదారు చెల్లించాల్సిన అద్దెను నిర్ణయించవలెను; మరియు

(డి). కేసు యొక్క పరిస్థితులకు తగినట్లుగా భావించే ఇతర ఆదేశాలు ఇవ్వవచ్చు.

28. ప్రస్తుతానికి మరే ఇతర చట్టంలోనైనా, ఏ ప్రాంగణంలోనైనా, ఒక భూస్వామి యొక్క ఆసక్తి లేదా, భూస్వామి మరణించిన సందర్భంలో, ఏ ప్రాంగణంలోనైనా అతని చట్టపరమైన వారసుల యొక్క ఆసక్తి ఏ కారణం చేతనైనా నిర్ణయించబడుతుంది మరియు ఏ ఆర్డర్ అయినా అటువంటి ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవటానికి ఈ చట్టం క్రింద అద్దె కోర్టు ద్వారా, అటువంటి ఉత్తర్వు 21 యొక్క ఉప-విభాగం (3) యొక్క నిబంధనలకు లోబడి ఉంటుంది. ఆవరణలో మరియు ఖాళీగా ఉన్న ఆక్రమణలో ఉన్న అన్ని యజమానులపై కట్టుబడి ఉండవలెను, అటువంటి యజమానులందరూ భూస్వామికి లేదా భూస్వామి యొక్క చట్టపరమైన వారసులకు ఇవ్వబడతారు.

29. ఈ చట్టంలో లేదా మరే ఇతర చట్టంలోనైనా ప్రస్తుతానికి, అద్దెదారు ఒప్పందం ప్రకారం అవసరమయ్యే వ్రాతపూర్వక నోటీసు ఇవ్వడంపై ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవచ్చు మరియు అలాంటి నిబంధనలు లేనప్పుడు నోటీసు, అద్దెదారు ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవడానికి ఒక నెల ముందు కనీసం భూస్వామికి నోటీసు ఇవ్వాలి.

అధ్యాయం 6

అద్దె అధికారులు - వారి అధికారాలు మరియు విజ్ఞప్తులు

30. జిల్లా కలెక్టర్ లేదా జిల్లా మేజిస్ట్రేట్, రాష్ట్ర ప్రభుత్వం / కేంద్రపాలిత ప్రాంత పరిపాలన యొక్క మునుపటి అనుమతితో, డిప్యూటీ కలెక్టర్ ర్యాంక్ కంటే తక్కువ కాకుండా, తన అధికార పరిధిలోని అద్దె అధికారిని నియమించాలి.

31. సెక్షన్ 4,9,10,14,19 లేదా సెక్షన్ 20 కింద ప్రారంభించిన ఏవైనా చర్యలకు సంబంధించి మరియు సెక్షన్ 35 మరియు 36 అటువంటి చర్యలు వర్తిస్తాయి.

32. (1) అద్దె అధికారి ఆదేశంతో బాధపడుతున్న ఏ వ్యక్తి అయినా ప్రాదేశిక అధికార పరిధిని కలిగి ఉన్న అద్దె కోర్టుకు అప్పీల్ చేయటానికి ఇష్టపడవచ్చు.

(2) సబ్-సెక్షన్ (1) కింద అప్పీల్ అద్దె అధికారి యొక్క ఆర్డర్ తేదీ నుండి ముప్పై రోజుల వ్యవధిలో ప్రాధాన్యత ఇవ్వబడుతుంది.

అధ్యాయం 7

అద్దె న్యాయస్థానాలు మరియు అద్దె ధర్మాసనాలు

33. జిల్లా కలెక్టర్ లేదా జిల్లా మేజిస్ట్రేట్, రాష్ట్ర ప్రభుత్వం / కేంద్రపాలిత పరిపాలన యొక్క మునుపటి అనుమతితో, అదనపు కలెక్టర్ లేదా అదనపు జిల్లా మేజిస్ట్రేట్ లేదా సమానమైన ర్యాంక్ ఉన్న అధికారిని ఈ చట్టం యొక్క ప్రయోజనాల కోసం అద్దె కోర్టుగా నియమించాలి. అతని అధికార పరిధి.

34. రాష్ట్ర ప్రభుత్వం / కేంద్రపాలిత ప్రాంత పరిపాలన, అధికార పరిధిలోని హైకోర్టుతో సంప్రదించి, నోటిఫికేషన్ ద్వారా, ప్రతి జిల్లాలో జిల్లా న్యాయమూర్తిని లేదా అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తిని అద్దె ట్రిబ్యునల్ గా నియమించవచ్చు.

35. (1). ఈ విభాగంలో అందించినట్లుగా పొందుపరచవలెను , సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ 1908 లో ఏదీ లేదు, అద్దె కోర్టులు మరియు అద్దె ట్రిబ్యునళ్లకు వర్తించదు, ఇవి సహజ న్యాయం సూత్రాల ద్వారా మార్గనిర్దేశం చేయబడతాయి మరియు ఈ క్రింది పద్ధతిలో వారి స్వంత విధానాన్ని నియంత్రించే అధికారం కలిగి ఉంటాయి , అవి._____

(ఎ) భూస్వామి లేదా అద్దెదారు అద్దె కోర్టు ముందు ఒక దరఖాస్తు లేదా అప్పీల్ దాఖలు చేయవచ్చు లేదా ఒకవేళ, అద్దె ట్రిబ్యునల్ అఫిడవిట్ మరియు పత్రాలతో ఏదైనా ఉంటే;

(బి) అద్దె కోర్టు లేదా, కేసు ట్రిబ్యునల్ అప్పుడు వ్యతిరేక పార్టీకి దరఖాస్తు లేదా అప్పీల్, అఫిడవిట్ మరియు పత్రాల కాపీలతో పాటు; నోటీసు జారీ చేస్తుంది,

(సి) దరఖాస్తుదారునికి అదే కాపీని అందించిన తరువాత, వ్యతిరేక పక్షం అఫిడవిట్ మరియు పత్రాలతో కూడిన జవాబును దాఖలు చేయాలి;

(డి) దరఖాస్తుదారుడు వ్యతిరేక పార్టీకి కాపీని అందించిన తరువాత, ఏదైనా ఉంటే, తిరిగి పంపవచ్చు;

(ఇ) అద్దె కోర్టు లేదా, కేసు అద్దె ట్రిబ్యునల్ వినికీడి తేదీని నిర్ణయిస్తుంది మరియు అవసరమని భావించినందున అటువంటి సారాంశ విచారణను నిర్వహించవచ్చు.

(2) అద్దె కోర్టు లేదా, కేసు ఉన్నట్లుగా, అద్దె ట్రిబ్యునల్ కేసును వీలైనంత త్వరగా పరిష్కరించడానికి ప్రయత్నిస్తుంది, దరఖాస్తు లేదా అప్పీల్ వచ్చిన తేదీ నుండి అరవై రోజుల వ్యవధిని మించకూడదు:

అరవై రోజుల వ్యవధిలో అటువంటి దరఖాస్తు లేదా అప్పీల్ చేసుకోడానికి సాధ్యం కానట్లయితే, అద్దె కోర్టు లేదా అద్దె ట్రిబ్యునల్ దాని కారణాలను లిఖితపూర్వకంగా నమోదు చేయాలి.

(3) ప్రతి దరఖాస్తు లేదా అప్పీల్ లో, అద్దె కోర్టు లేదా అద్దె ట్రిబ్యునల్ ముందు, సాక్షి యొక్క సాక్ష్యం అఫిడవిట్ ద్వారా ఇవ్వబడుతుంది:

అద్దె కోర్టు లేదా, కేసు ట్రిబ్యునల్, ఒకవేళ పరీక్ష లేదా క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ కోసం సాక్షిని పిలవడం న్యాయం యొక్క ఆసక్తి కోసం అవసరమని కనిపించే చోట, పరీక్ష లేదా క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ కోసం అటువంటి సాక్షి హాజరు కావాలని ఆదేశిస్తుంది.

(4) సమన్స్ సేవకు సంబంధించి సివిల్ ప్రొసీజర్, 1908 లోని నిబంధనలు అద్దె కోర్టు లేదా అద్దె ట్రిబ్యునల్ నోటీసు సేవకు వర్తిస్తాయి.

(5) ప్రతి దరఖాస్తు లేదా అప్పీల్ సూచించిన రూపంలో ఉండాలి.

(6) అద్దె అధారిటీ లేదా అద్దె కోర్టు లేదా అద్దె ట్రిబ్యునల్, ఒక పార్టీ అభ్యర్థన మేరకు మూడు కంటే ఎక్కువ వాయిదా తీర్పులను అనుమతించకూడదు మరియు అలా చేయటానికి సహేతుకమైన మరియు తగిన కారణం ఉంటే, అది రికార్డ్ చేస్తుంది వ్రాతపూర్వకంగా దీనికి కారణాలు మరియు సహేతుకమైన ఖర్చును చెల్లించమని పార్టీని వాయిదా వేయమని ఆదేశించవచ్చు

(7) సెక్షన్ 21 లోని సెక్షన్ (2) లోని సెక్షన్ (2) లోని సెక్షన్ (ఎ), (బి), (ఇ), (ఎఫ్) మరియు (జి) కింద ప్రతి అప్లికేషన్ తేదీ నుండి తొంభై రోజులలోపు నిర్ణయించబడుతుంది.

అటువంటి దరఖాస్తును అద్దె కోర్టులో దాఖలు చేయవచ్చు

(8) అటువంటి దరఖాస్తును దాఖలు చేసిన తేదీ నుండి ముప్పై రోజులలోపు సెక్షన్ 21 లోని సబ్ సెక్షన్ (2) లోని క్లాజ్ (సి) మరియు (డి) కింద దాఖలు చేసిన ప్రతి దరఖాస్తును అద్దె కోర్టు నిర్ణయిస్తుంది.

36. (1) అద్దె ట్రిబ్యూనల్ యొక్క అద్దె కోర్టు, ఈ చట్టం ప్రకారం వారి విధులను నిర్వర్తించటానికి, 1908 లో సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ కింద సివిల్ కోర్టులో ఉన్న అధికారాలను కలిగి ఉంటుంది, -

(ఎ) ఏదైనా వ్యక్తి హాజరును పిలవడం మరియు అమలు చేయడం మరియు అతనిని పరిశీలించడం , ప్రమాణస్వీకారం;

(బి) పత్రాల ఆవిష్కరణ మరియు ఉత్పత్తి అవసరం;

(సి) సాక్షులు లేదా పత్రాల పరిశీలన కోసం కమీషన్లు జారీ చేయడం;

(డి) స్థానిక దర్యాప్తు కోసం కమిషన్ జారీ చేయడం;

(ఇ) అఫిడవిట్లపై ఆధారాలు స్వీకరించడం;

(ఎఫ్) డిఫాల్ట్ కోసం ఒక దరఖాస్తును లేదా విజ్ఞప్తిని కొట్టివేయడం లేదా మాజీ పార్టీని నిర్ణయించడం;

(జి) ఏదైనా అప్లికేషన్ యొక్క తొలగింపు ఆర్డర్ను డిఫాల్ట్ లేదా ఏదైనా కోసం అప్పీల్ చేయడం మాజీ పార్టీ ఆమోదించిన ఇతర ఉత్తర్వు;

(h) ఈ చట్టం ప్రకారం దాని ఆదేశాలు మరియు నిర్ణయాలను ఏ సివిల్ గురించి ప్రస్తావించకుండా అమలు చేయడం, కోర్టు;

(i) దాని ఆదేశాలు మరియు నిర్ణయాలను సమీక్షించడం;

(j) అద్దె అధారిటీ మరియు అద్దె కోర్టు యొక్క పునర్విమర్శ లేదా ఆదేశాలు మరియు నిర్ణయాలు మరియు;

(2) అద్దె కోర్టు లేదా అద్దె ట్రిబ్యూనల్ ముందు ఏదైనా చర్యలు సెక్షన్ 193 మరియు 228 యొక్క అర్థంలో మరియు భారత శిక్షాస్మృతిలోని సెక్షన్ 196 యొక్క ప్రయోజనం కోసం

జ్యూడిషియల్ ప్రొసీడింగ్ గా పరిగణించబడతాయి; మరియు అద్దె కోర్టు మరియు అద్దె ట్రిబ్యూనల్ సెక్షన్ 195 మరియు క్రిమినల్ ప్రొసీజర్ కోడ్, 1973 యొక్క XXVI అధ్యాయం యొక్క ప్రయోజనాల కోసం సివిల్ కోర్టుగా పరిగణించబడతాయి.

(3) ఈ చట్టం ప్రకారం ఏదైనా విచారణ లేదా ఏదైనా విధిని నిర్వర్తించే ప్రయోజనాల కోసం, అద్దె కోర్టు, ---

(ఎ) ఇరవై నాలుగు గంటలకు తక్కువ కాకుండా నోటీసును వ్రాతపూర్వకంగా ఇచ్చిన తరువాత, దానికి లోబడి, ఏదైనా ప్రాంగణంలో ప్రవేశించడానికి మరియు పరిశీలించడానికి సూర్యోదయం మరియు సూర్యాస్తమయం మధ్య సమయం; ఏదైనా అధికారి ప్రవేశించి పరిశీలించడానికి అధికారం ఇవ్వవలెను .

(బి) వ్రాతపూర్వక ఉత్తర్వు ద్వారా, ఏ వ్యక్తి అయినా దాని పరిశీలన కోసం విచారణకు సంబంధించిన పుస్తకాలు లేదా పత్రాలను ఉత్పత్తి చేయవలసి ఉంటుంది.

(4). అద్దె న్యాయస్థానం, అది సరిపోతుందని భావిస్తే, పరిశీలనలో ఉన్న విషయంపై ప్రత్యేక పరిష్కారం ఉన్న ఒకటి లేదా అంతకంటే ఎక్కువ మందిని ఒక మదింపుదారుగా లేదా విలువలకు ముందు నియమించవచ్చు.

(5). అద్దె కోర్టు జారీ చేసిన ఏదైనా ఉత్తర్వులలో ఏదైనా క్లరికల్ లేదా అంకగణిత పొరపాటు లేదా ఏదైనా ప్రమాదవశాత్తు తప్పిపోయినప్పుడు తలెత్తే ఏదైనా లోపం, ఏ సమయంలోనైనా, ఏ పార్టీల నుండి లేదా ఈ తరపున స్వీకరించిన దరఖాస్తుపై అద్దె కోర్టు చేత సరిచేయబడుతుంది. లేకపోతే.

(6). కోడ్ ఆఫ్ క్రిమినల్ ప్రొసీజర్, 1973 లోని నిబంధనల ప్రకారం జరిమానా రికవరీ కోసం అద్దె కోర్టు మొదటి తరగతి జ్యూడిషియల్ మేజిస్ట్రేట్ యొక్క అధికారాలను ఉపయోగించుకోవచ్చు మరియు అటువంటి రికవరీ అద్దె కోర్టు ప్రయోజనాల కోసం చెప్పిన కోడ్ క్రింద మేజిస్ట్రేట్ పరిగణించబడుతుంది..

(7). అద్దె కోర్టు చేసిన ఉత్తర్వు లేదా అప్పీల్ లేదా పునర్విమర్శలో జారీ చేసిన ఉత్తర్వు, లేదా ఈ అధ్యాయం కింద సమీక్షించడం సివిల్ కోర్టు యొక్క డిక్రీగా అద్దె కోర్టు అమలు చేయగలదు మరియు ఈ ప్రయోజనం కోసం, అద్దె కోర్టుకు సివిల్ కోర్టు యొక్క అధికారాలు ఉంటాయి.

(8). బాధిత పార్టీ ఒక దరఖాస్తును దాఖలు చేసి, నోటీసు సరిగా అందించబడలేదని లేదా కేసు విచారణకు తీసుకున్నప్పుడు హాజరుకాకుండా తగిన కారణాల వల్ల అతన్ని నిరోధించారని అద్దె కోర్టు ex-parte జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను పక్కన పెట్టవచ్చు..

(9). ఈ చట్టంలో స్పష్టంగా అందించినట్లుగా సేవ్ చేయండి, అద్దె కోర్టు చేసిన ప్రతి ఉత్తర్వు, అప్పీల్లో నిర్ణయానికి లోబడి, అంతిమంగా ఉంటుంది మరియు ఏదైనా అసలు దావా, దరఖాస్తు లేదా అమలు చర్యలలో ప్రశ్నించబడదు.

37. (1). అద్దె కోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులతో బాధపడుతున్న ఏ వ్యక్తి అయినా, అటువంటి ఉత్తర్వు యొక్క ధృవీకరించబడిన కాపీతో పాటు, ప్రాంగణం ఉన్న స్థానిక పరిమితుల్లో, అధికార పరిధిలోని తేదీ నుండి ముప్పై రోజుల వ్యవధిలో అద్దె ట్రిబ్యునల్ కు అప్పీల్ ను ఇవ్వవచ్చు .

(2). అద్దె ట్రిబ్యునల్, ఉప-సెక్షన్ (1) కింద అప్పీల్ దాఖలు చేసిన తరువాత, ప్రతివాదికి అప్పీల్ కాపీతో పాటు నోటీసును అందించాలి మరియు ప్రతివాదిపై అప్పీల్ నోటీసు యొక్క సేవ చేసిన తేదీ నుండి ముప్పై రోజుల తరువాత కాదు. అటువంటి సేవా తేదీ నుండి అరవై రోజుల వ్యవధిలో అప్పీల్ పరిష్కరించబడుతుంది.

(3). సరైన నిర్ణయానికి రావాలనే ఆసక్తితో అద్దె ట్రిబ్యునల్ అవసరమని భావించిన చోట, అప్పీల్లో విచారణ యొక్క ఏ దశలోనైనా పత్రాలను అనుమతించవచ్చు:

వినికెడి సమయంలో అటువంటి పత్రం ఒకటి కంటే ఎక్కువసార్లు అనుమతించబడదు.

(4) అద్దె ట్రిబ్యునల్, తన అభీష్టానుసారం, అప్పీల్ యొక్క పెండింగ్ సమయంలో అటువంటి ఇంటర్లోక్యూటరీ ఆర్డర్ ను ఆమోదించవచ్చు, ఎందుకంటే ఇది సరిపోతుందని భావించవచ్చు.

(5) అప్పీల్ ను నిర్ణయించేటప్పుడు, అద్దె ట్రిబ్యునల్, కారణాలను నమోదు చేసిన తరువాత, అద్దె కోర్టు ఇచ్చిన ఉత్తర్వులను అనుగుణంగా, పక్కన పెట్టవచ్చు లేదా సవరించవచ్చు.

38, (1), అద్దె కోర్టు, ఏదైనా పార్టీ దాఖలు చేసిన దరఖాస్తుపై, అద్దె కోర్టు లేదా అద్దె ట్రిబ్యూనల్ యొక్క ఉత్తర్వులను లేదా ఈ చట్టం ప్రకారం చేసిన ఇతర ఉత్తర్వులను, నిర్దేశించిన విధంగా,

(ఎ) నిర్ణయం తీసుకున్న వ్యక్తికి ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవడం; లేదా

(బి) అటువంటి క్రమంలో పేర్కొన్న మొత్తాన్ని తిరిగి పొందడం కోసం వ్యతిరేక పార్టీ యొక్క ఒకటి లేదా అంతకంటే ఎక్కువ బ్యాంకు ఖాతాలను జతచేయడం; లేదా

(2). తుది ఉత్తర్వుల అమలు కోసం అద్దె కోర్టు స్థానిక ప్రభుత్వం లేదా స్థానిక సంస్థ లేదా స్థానిక పోలీసుల సహాయం తీసుకోవచ్చు:

అద్దె కోర్టు నిర్ణయించే ఖర్చులు చెల్లించకపోతే ఏ దరఖాస్తుదారుడు పోలీసు సహాయం పొందలేడు.

(3). అద్దె కోర్టు దాని ఉత్తర్వులకు లేదా అద్దె ట్రిబ్యూనల్ యొక్క ఉత్తర్వులకు లేదా ఈ చట్టం క్రింద ఆమోదించిన ఏదైనా ఇతర ఉత్తర్వులకు సంబంధించి, సారాంశ పద్ధతిలో మరియు ముప్పై రోజుల వ్యవధిలో వ్యతిరేక పార్టీలో నోటీసు యొక్క సేవ తేదీ నుండి ఈ విభాగం కింద అమలు కోసం దరఖాస్తును వేయాలి..

అధ్యాయం 8

ఇతరములు

39. రాష్ట్ర ప్రభుత్వం / కేంద్రపాలిత ప్రాంత పరిపాలన, అద్దె అధారిటీ లేదా అద్దె కోర్టు లేదా అద్దె ట్రిబ్యూనల్ తో సంప్రదించి, అధికారులు మరియు ఇతర ఉద్యోగుల స్వభావం మరియు వర్గాలను నిర్ణయిస్తుంది, ఇది అవసరమని భావించి, అటువంటి అధికారులు మరియు ఇతర ఉద్యోగులను వారి విధులను సమర్థవంతంగా నిర్వర్తించడానికి ఈ చట్టం క్రింద నియమించవచ్చు..

40. (1). ఈ చట్టంలో అందించిన విధంగా సేవ్ చేయండి, ఈ చట్టం యొక్క నిబంధనలకు సంబంధించినంతవరకు ఏ సివిల్ కోర్టు ఎటువంటి దావా వేయకూడదు లేదా ముందుకు సాగదు.

(2). అద్దె కోర్టు యొక్క అధికార పరిధి మొదటి షెడ్యూల్లో పేర్కొన్న విధంగా దానికి సమర్పించిన అద్దె ఒప్పందానికి పరిమితం చేయబడుతుంది మరియు ప్రాంగణం యొక్క శీర్షిక లేదా యాజమాన్యం యొక్క ప్రశ్నకు విస్తరించకూడదు.

41, (1). కోర్ట్ ఫీజు చట్టం, 1870 లోని నిబంధనలు అద్దె అథారిటీ లేదా అద్దె కోర్టు లేదా అద్దె ట్రిబ్యునల్ ముందు సమర్పించాల్సిన దరఖాస్తులు లేదా అప్పీళ్లకు సంబంధించి వర్తిస్తాయి.

(2). కోర్టు ఫీజుల గణన యొక్క ప్రయోజనాల కోసం, అద్దె కోర్టుకు స్వాధీనం చేసుకున్న రికవరీ కోసం దరఖాస్తు మరియు అద్దె ట్రిబ్యునల్ ముందు సమర్పించిన అప్పీళ్ల మెమోరాండం, భూస్వామి మరియు అద్దెదారు మధ్య దావాగా పరిగణించబడుతుంది.

(3). అద్దె అథారిటీ ముందు దాఖలు చేసిన దరఖాస్తుకు కోర్టు రుసుము సివిల్ కోర్టులో సమర్పించిన ఇంటర్లోకటరీ దరఖాస్తుతో సమానంగా ఉంటుంది.

42. ఈ చట్టం క్రింద నియమించబడిన అద్దె అథారిటీ, అద్దె కోర్టు మరియు అద్దె ట్రిబ్యునల్ యొక్క ప్రతి సభ్యుడు భారత శిక్షాస్మృతిలోని సెక్షన్ 21 యొక్క అర్థంలో ప్రభుత్వ సేవకుడిగా పరిగణించబడతారు.

43. ఈ చట్టం ప్రకారం మంచి విశ్వాసం లేదా చేయటానికి ఉద్దేశించిన ఏదైనా విషయంలో ఏ వ్యక్తి, అద్దె అధికారం, అద్దె కోర్టు లేదా అద్దె ట్రిబ్యునల్పై ఎటువంటి దావా, ప్రాసిక్యూషన్ లేదా ఇతర చట్టపరమైన చర్యలు ఉండవు.

44.(1). మునుపటి ప్రచురణ యొక్క షరతుకు లోబడి రాష్ట్ర ప్రభుత్వం / కేంద్ర భూభాగం పరిపాలన ఈ చట్టం యొక్క నిబంధనలను అమలు చేయడానికి నియమాలను రూపొందించవచ్చు.

(2). పైన పేర్కొన్న శక్తి యొక్క సాధారణతకు ప్రత్యేకించి మరియు పక్షపాతం లేకుండా, ఇటువంటి నియమాలు ఈ క్రింది అన్ని విషయాలకు లేదా ఏదైనా వాటికి అందించవచ్చు, అవి: -

(ఎ) సెక్షన్ 4 లోని ఉప-సెక్షన్ (3) కింద పత్రాల సమర్పణలను ప్రారంభించడానికి స్థానిక భాషలో లేదా రాష్ట్ర / యూనియన్ భూభాగం యొక్క భాషలో అద్దె అధారిటీ ఏర్పాటు చేయవలసిన డిజిటల్ ప్లాట్‌ఫాం యొక్క రూపం మరియు విధానం;

బి) పోస్టల్ మనీ ఆర్డర్ లేదా ఇతర పద్ధతుల ద్వారా అద్దెదారు అద్దెదారు మరియు ఇతర ఛార్జీలను అద్దెదారు చెల్లించే విధానం మరియు అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీలను అద్దె అధారిటీతో జమ చేసే విధానం, భూస్వామి నిరాకరించడంతో ఉప చట్టం కింద అంగీకరించడానికి -సెక్షన్ (1) మరియు సెక్షన్ 14 లోని సబ్-సెక్షన్ (2) కింద అద్దె అధారిటీతో అద్దె జమ చేసే విధానం;

(సి) సెక్షన్ 21 లోని ఉప-సెక్షన్ (2) కింద ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవటానికి దరఖాస్తు చేసే విధానం

(d). సెక్షన్ 22 లోని ఉప-సెక్షన్ (1) కింద ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవటానికి దరఖాస్తు చేసే విధానం మరియు విధానం;

(e). సెక్షన్ 24 లోని ఉప-సెక్షన్ (2) కింద తిరిగి చెల్లించడంలో భూస్వామి విఫలమైన అద్దెదారుకు చెల్లించవలసిన వడ్డీ రేటు;

(f). సెక్షన్ 27 లోని ఉప-సెక్షన్ (1) కింద భవనాన్ని నిర్మించటానికి అద్దెకు ఇవ్వని ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవటానికి అద్దెదారు ముందు అద్దెదారు ముందు భూస్వామి దరఖాస్తును దాఖలు చేసే విధానం.

(g). సెక్షన్ 35 లోని సబ్ సెక్షన్ (5) కింద అద్దె కోర్టు ముందు దరఖాస్తు దాఖలు మరియు అద్దె ట్రిబ్యునల్ ముందు అప్పీల్ చేసే రూపం;

(h). సెక్షన్ 36 లోని ఉప-సెక్షన్ (1) యొక్క నిబంధన (కె) కింద అందించాల్సిన ఏదైనా ఇతర విషయం;

(i) సెక్షన్ 38 లోని సబ్ సెక్షన్ (1) కింద అద్దె కోర్టు లేదా అద్దె ట్రిబ్యునల్ లేదా ఈ చట్టం ప్రకారం చేసిన ఇతర ఉత్తర్వుల అమలు విధానం;

(j) ఈ చట్టం యొక్క నిబంధనల ప్రకారం సూచించాల్సిన లేదా అవసరమయ్యే ఏదైనా ఇతర విషయం.

45. ఈ చట్టం ప్రకారం రాష్ట్ర ప్రభుత్వం / కేంద్ర భూభాగ పరిపాలన చేసిన ప్రతి నియమం, అది తయారైన వెంటనే, రాష్ట్ర శాసనసభ / కేంద్ర భూభాగ శాసనసభ ముందు రెండు ఇళ్లను కలిగి ఉన్న చోట లేదా అటువంటి శాసనసభ ఒకటి ఉన్న చోట వేయబడుతుంది. ఇల్లు, ఆ ఇంటి ముందు.

46.(1). ఈ చట్టం యొక్క నిబంధనలను అమలు చేయడంలో ఏమైనా ఇబ్బందులు తలెత్తితే, రాష్ట్ర ప్రభుత్వం / కేంద్రపాలిత ప్రాంత పరిపాలన, అధికారిక గెజిట్లో ప్రచురించిన ఉత్తర్వు ద్వారా, ఈ చట్టం యొక్క నిబంధనలకు విరుద్ధంగా ఉండకపోవచ్చు, ఇబ్బందులను తొలగించవచ్చు:

ఈ చట్టం ప్రారంభమైనప్పటి నుండి రెండేళ్ల వ్యవధి ముగిసిన తర్వాత అటువంటి ఉత్తర్వు ఇవ్వరాదు.

(2). ఈ విభాగం కింద చేసిన ప్రతి ఉత్తర్వు, ప్రతి రాష్ట్ర శాసనసభ / కేంద్ర భూభాగ శాసనసభ ముందు ఉంచబడిన వెంటనే.

47.(1). ఈ చట్టం ప్రారంభానికి ముందు అమలులో ఉన్న రాష్ట్ర / కేంద్ర భూభాగ అద్దె నియంత్రణ చట్టం దీని ద్వారా రద్దు చేయబడుతుంది.

(2). అటువంటి దానిని రద్దు చేసినప్పటికీ, ఈ చట్టం ప్రారంభంలో పెండింగ్లో ఉన్న రాష్ట్ర / యూనియన్ భూభాగ అద్దె నియంత్రణ చట్టం క్రింద ఉన్న అన్ని కేసులు మరియు ఇతర చర్యలు, పేర్కొన్న రాష్ట్ర / కేంద్ర భూభాగ అద్దె నియంత్రణ చట్టం యొక్క నిబంధనలకు అనుగుణంగా కొనసాగించబడతాయి మరియు తొలగించబడతాయి. ఆ చట్టం అమలులో కొనసాగుతున్నట్లుగా మరియు ఈ చట్టం అమలు చేయబడలేదు.

మొదటి షెడ్యూల్

((సెక్షన్ 4 (1) చూడండి))

అద్దె సమాచారానికి సంబంధించిన పత్రము

కు

అద్దె అధారిటీ

_____ (చిరునామా)

1. భూస్వామి పేరు మరియు చిరునామా:
2. ప్రాపర్టీ మేనేజర్ పేరు మరియు చిరునామా (ఏదైనా ఉంటే):
3. ఇమెయిల్ మరియు సంప్రదింపు వివరాలతో సహా అద్దెదారు పేరు (లు) మరియు చిరునామా:
4. మునుపటి అద్దె యొక్క వివరణ, ఏదైనా ఉంటే:
5. ప్రాంగణం యొక్క వివరణ అద్దెదారుకు అనుమతించబడిన భూమి ఏదైనా ఉంటే :
6. అద్దెదారునికి స్వాధీనం చేసుకున్న తేదీ:
7. సెక్షన్ 8 లో చెల్లించాల్సిన అద్దె:
8. అద్దెదారుకు అందించబడిన ఫర్నిచర్ మరియు ఇతర పరికరాలు:
9. చెల్లించవలసిన ఇతర ఛార్జీలు:
విద్యుత్ ఛార్జీలు:
నీటి ఛార్జీలు:
అదనపు ఫర్నిషింగ్, అమరికలు మరియు మ్యాచ్లు:
ఇతర సేవలు
10. అద్దె లేదా లీజు లేదా అద్దె ఒప్పందాన్ని పొందుపరచవలెను
11. అద్దె వ్యవధి (వీలు కల్పించే కాలం):
12. యజమాని యొక్క శాశ్వత ఖాతా సంఖ్య (PAN):
13. యజమాని యొక్క ఆధార్ సంఖ్య:
14. యజమాని యొక్క మొబైల్ సంఖ్య & Email ID:
15. అద్దెదారు యొక్క శాశ్వత ఖాతా సంఖ్య (PAN)
16. అద్దెదారు యొక్క ఆధార్ సంఖ్య
17. అద్దెదారు యొక్క మొబైల్ సంఖ్య & Email ID:

18. ఆస్తి నిర్వాహకుని శాశ్వత ఖాతా సంఖ్య (PAN)

19. ఆస్తి నిర్వాహకుని ఆధార్ సంఖ్య

20. ఆస్తి నిర్వాహకుని మొబైల్ సంఖ్య & Email ID:

యజమాని పేరు మరియు సంతకం

<p>యజమాని యొక్క ఛాయాచిత్రం</p>

అద్దెదారు పేరు మరియు సంతకం

<p>అద్దెదారు యొక్క ఛాయాచిత్రం</p>

పరివేష్టిత:

1. అద్దె బప్పందం.
2. యజమాని యొక్క పాస్ మరియు ఆధార్ యొక్క స్వీయ-ధృవీకరించబడిన కాపీలు.
3. అద్దెదారు యొక్క పాస్ మరియు ఆధార్ యొక్క స్వీయ-ధృవీకరించబడిన కాపీలు

రెండవ షెడ్యూల్

((సెక్షన్ 15 (1) చూడండి))

యజమాని మరియు అద్దెదారుల మధ్య నిర్వహణ బాధ్యత యొక్క విభజన

అద్దె ఒప్పందంలో అంగీకరించబడినట్లుగా, పార్ట్ A కింద వచ్చే విషయాలకు సంబంధించిన మరమ్మత్తులకు యజమాని బాధ్యత వహించాలి మరియు పార్ట్ B కింద వచ్చే విషయాలకు అద్దెదారు బాధ్యత వహించాలి

పార్ట్ A

యజమాని యొక్క బాధ్యతలు

1. అద్దెదారు వల్ల నష్టం కలిగిన తప్పనిసరి మరమ్మత్తులు
2. గోడల వైట్ వాషింగ్ మరియు తలుపులు మరియు కిటికీల పెయింటింగ్.
3. అవసరమైనప్పుడు పైపులను మార్పాడం మరియు ఫ్లంబింగ్ చేయడం.
4. అవసరమైనప్పుడు అంతర్గత మరియు బాహ్య విద్యుత్ వైరింగ్ మరియు సంబంధిత నిర్వహణ

పార్ట్ B

అద్దెదారు చేత చేయవలసిన ఆవర్తన మరమ్మత్తులు

1. ట్యాప్, దుస్తులను ఉతికే యంత్రాలు మరియు కుళాయిల మార్పు
2. డ్రైయిన్ క్లీనింగ్
3. నీటి గది మరమ్మత్తులు
4. టేసిన్ మరమ్మత్తులు
5. బాత్ టబ్ మరమ్మత్తులు
6. గీజర్ మరమ్మత్తులు
7. సర్క్యూట్ బ్రేకర్ మరమ్మత్తులు
8. స్విచ్‌లు మరియు సాకెట్ మరమ్మత్తులు
9. ప్రధాన అంతర్గత మరియు బాహ్య వైరింగ్ మార్పులు మినహా విద్యుత్ పరికరాల మరమ్మత్తులు మరియు భర్తీ
10. కిచెన్ ఫిక్చర్స్ మరమ్మత్తులు

11. తలుపులు అలమారాలు, కిటికీలు మొదలైన గుబ్బలు మరియు తాళాల భర్తీ.
12. ప్లె నెట్స్ భర్తీ
13. కిటికీలు, తలుపులు మొదలైన వాటిలో గాజు ఫలకాలను మార్చడం.
14. అద్దెదారు చే వాడబడిన మరియు ఉపయోగించబడింది తోటలు మరియు బహిరంగ ప్రదేశాల నిర్వహణ .
