

॥ किराया नामा ॥

स्टाम्प किमती 1,000 /—रु.

यह किरायानामा आज दिनांक को स्थान शहर—उदयपुर में निम्न पक्षकारों के मध्य निष्पादित किया गया —

श्री नाकोड़ा फिजियो एण्ड वेलनेस सेंटर (भागीदारी फर्म) जरिये भागीदार श्री
----- पिता श्री -----, उम्र—वयस्क, निवासी -----

..... प्रथमपक्ष/किरायेदार

श्री श्रीपत मेहता पिता श्री दीपक मेहता, उम्र—30 वर्ष, निवासी—“मातृ—छाया”, 29, निरन्जन नाथ आचार्य मार्ग, भारतीय लोक कला मण्डल के सामने, उदयपुर (राज.)

..... द्वितीय पक्ष/परिसर मालिक

- (1) यह कि द्वितीय पक्षकार/परिसर मालिक के एकल अधिकार, स्वामित्व एवं आधिपत्य की एक सम्पत्ति ‘गोवर्धन प्लाजा’, एन.एन. आचार्य मार्ग, भारतीय लोक कला मण्डल के सामने, उदयपुर (राज.) की तृतीय मंजिल पर स्थित है, अर्थात् सम्पूर्ण तृतीय मंजिला जिसका क्षेत्रफल लगभग 3100 वर्गफीट है, द्वितीय पक्षकार के स्वामित्व एवं आधिपत्य की होकर उक्त परिसर को जिसें विस्तृत रूप परिशिष्ट “अ” में वर्णित किया गया है, को प्रथम पक्षकार द्वारा किराये पर लेना तय किया गया है, जिसे आगे इस किराये नामें में किरायेशुदा परिसर से सम्बोधित किया गया है।
- (2) यह कि प्रथम पक्षकार को अपने **Physio & Wellness** थैरेपी के व्यवसाय के लिए परिसर की आवश्यकता होने एवं अपने इसी व्यवसाय के लिये प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार से उनके स्वामित्व एवं आधिपत्य के उक्त कलम संख्या—1 में वर्णित किरायेशुदा परिसर (थर्ड फ्लोर) को किराये पर देने का प्रस्ताव रखा, जिसे द्वितीय पक्षकार द्वारा प्रथम पक्षकार को निम्न शर्तों एवं शरायतों के आधार पर किराये पर देना स्वीकार किया गया है—
 - (i) यह कि उक्त किरायेशुदा परिसर को नो वर्ष की अवधि के लिए प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार से किराया शुदा परिसर किराये पर लेना तय किया है जिसका मासिक किराया प्रथम वर्ष में 65,000 /—रु. अक्षरे पैसठ हजार रूपयें प्रतिमाह तय करते हुए निम्नानुसार तय किया गया है —

क्र.सं.	किराया अवधि	किराया राशि प्रतिमाह रुपयें
1.	01 / 10 / 2016 से 30 / 09 / 2017	65,000 / —
2.	01 / 10 / 2017 से 30 / 09 / 2018	75,000 / —
3.	01 / 10 / 2018 से 30 / 09 / 2019	78,750 / —
4.	01 / 10 / 2019 से 30 / 09 / 2020	82,688 / —
5.	01 / 10 / 2020 से 30 / 09 / 2021	86,822 / —
6.	01 / 10 / 2021 से 30 / 09 / 2022	91,163 / —
7.	01 / 10 / 2022 से 30 / 09 / 2023	95,721 / —
8.	01 / 10 / 2023 से 30 / 09 / 2024	1,00,507 / —
9.	01 / 10 / 2024 से 30 / 09 / 2025	1,05,532 / —

उपरोक्तानुसार तयशुदा किराये के अनुसार किराये की अदायगी प्रथम पक्षकार प्रतिमाह प्रत्येक उस माह की 5 तारीख तक जरिये चैक/नकद द्वितीय पक्षकार को अदा की जावेगी अथवा द्वितीय पक्षकार के यस बैंक (YES Bank) में स्थित खाता संख्या 00499010000033 में प्रतिमाह जमा कराई जावेगी। यदि द्वितीय पक्षकार उक्त खाते से बदलकर अन्य खाते में किराया राशि प्राप्त करना चाहेगा तो प्रथम पक्षकार उक्त खाते में किराया राशि जमा करायेगा। लगातार चार माह की किराया राशि प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार को अदा नहीं करने पर प्रथम पक्षकार डिफॉल्टर माना जावेगा तथा ऐसी स्थिति में द्वितीय पक्षकार को अधिकार होगा कि वह किरायेशुदा परिसर को खाली करवा सकेगा।

- (ii) यह कि प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार को एक माह का किराया 65,000 / —रु. अक्षरे पैसठ हजार रुपये रुपये अदा कर दिया गया है, इसी प्रकार प्रत्येक माह के प्रारम्भ में ही उस माह का किराया 01 से 05 तारीख के मध्य प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार को किराया राशि की अदायगी की जावेगी।
- (iii) यह कि प्रथम पक्षकार एवं द्वितीय पक्षकार के मध्य विशिष्ट रूप से किराया अवधि 9 (नौ) वर्ष के लिए तय की गई है, किराया अवधि दिनांक 1 अक्टूबर 2016 से प्रारम्भ होकर 30 सितम्बर 2025 तक की

अवधि के लिए होगी। जो अवधि समाप्त होते ही किराया नामा स्वतः निरस्त हो जावेगा।

- (iv) यह कि प्रथम पक्षकार उक्त किरायेशुदा परिसर में किसी प्रकार का कोई स्थाई/अस्थायी निर्माण नहीं करेगा, न ही उसके भौतिक स्वरूप में किसी प्रकार का कोई परिवर्तन, परिवर्धन ही करेगा, जो इस किरायानामा की आवश्यक शर्त है, परन्तु प्रथम पक्षकार अपने व्यवसाय हेतु आवश्यक अस्थायी फर्निचर, सामग्री स्थापित कर सकेगा, जिन्हें किराया अवधि समाप्ति/किरायेदारी भंग होने पर प्रथम पक्षकार अपने साथ ले जा सकेगा, किन्तु किरायेशुदा परिसर में किसी प्रकार की कोई भी तौड़-फौड़ प्रथम पक्षकार द्वारा नहीं की जावेगी, अन्यथा ऐसी स्थिति में होने वाले हर्जे-खर्चे एवं परिणामों के लिए प्रथम पक्षकार पूर्ण रूप से जिम्मेदार होगा।
- (v) यह कि प्रथम पक्षकार एवं द्वितीय पक्षकार के मध्य किराया अवधि 9 (नौ) वर्ष तय की गई है किन्तु 3 (तीन) वर्ष की अवधि प्रथम पक्षकार के लिए लक-इन पियर्ड है, अर्थात् इस अवधि से पूर्व प्रथम पक्षकार किरायेशुदा परिसर को खाली नहीं करेगा और यदि इस अवधि से पूर्व किरायेशुदा परिसर खाली करता है तो प्रथम पक्षकार को द्वितीय पक्षकार 03 (तीन) वर्ष की किराया राशि अदा करनी होगी। उक्त अवधि के बाद यदि प्रथम पक्षकार किरायेशुदा परिसर को किराया अवधि से पूर्व खाली करना चाहता है तो वह 90 (नब्बे) दिन पूर्व द्वितीय पक्षकार को लिखित सूचना पत्र प्रेषित कर किरायेशुदा परिसर खाली कर सकेगा।
- (vi) यह कि प्रथम पक्षकार द्वारा किरायेशुदा परिसर में केवल मात्र फिज़ियो थेरेपी एवं हेल्थ सेंटर का संचालन ही किया जावेगा, तथा किरायेशुदा परिसर में किसी भी प्रकार से अन्य कोई व्यवसाय अथवा कोई गैर-कानूनी व्यवसाय/गतिविधि नहीं की जावेगी, यदि प्रथम पक्षकार द्वारा ऐसी किसी प्रकार की कोई व्यवसाय/गतिविधि की जाती है तो द्वितीय पक्षकार प्रथम पक्षकार से अविलम्ब किरायेशुदा परिसर खाली कराने का अधिकारी होगा।
- (vii) यह कि किरायेशुदा परिसर में विद्युत एवं जल का कनेक्शन मौजूद नहीं है, यदि प्रथम पक्षकार चाहेगा तो उक्त किरायेशुदा परिसर में विद्युत

एवं जल का कनेक्शन सम्बन्धित विभाग से प्राप्त कर सकेगा, जिसमें होने वाले समस्त खर्च एवं आने वाले बिलों की राशि का भुगतान भी प्रथम पक्षकार द्वारा ही अदा किया जायेगा, परन्तु ऐसा कनेक्शन प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार के नाम से ही लिया जायेगा, यदि ऐसी कार्यवाही में द्वितीय पक्षकार के हस्ताक्षर अथवा सहयोग की आवश्यकता हुई तो द्वितीय पक्षकार पूर्ण सहयोग करेगा।

- (viii) यह कि प्रथम पक्षकार उक्त किरायेशुदा परिसर अथवा उसका कोई भाग किसी भी अन्य को किसी भी रूप से हस्तान्तरित, अन्तरित अथवा पार्ट विथ नहीं करेगा, न हीं किरायेशुदा परिसर में किसी भी ऐसी वस्तु का भण्डारण नहीं करेगा जो कि विधि विरुद्ध हो अथवा सम्पत्ति को क्षति कारित करने वाली हो। प्रथम पक्षकार द्वारा ऐसा कोई कृत्य अथवा कार्य नहीं किया जावेगा, जिससे कि आस-पड़ौसियों को किसी प्रकार का न्यूसेंस पैदा हो, इस हेतु विहित नियमों के अन्तर्गत संचालन प्रथम पक्षकार द्वारा किया जावेगा।
- (ix) यह कि किरायेशुदा परिसर में प्रथम पक्षकार द्वारा किये जाने वाले व्यवसाय, समस्त संव्यवहार एवं परिणामों के लिए प्रथम पक्षकार स्वयं जिम्मेदार रहेगा तथा प्रथम पक्षकार के उक्त सेंटर को संचालन किये जाने के दौरान एवं किरायेदारी के दौरान किसी भी कृत्य के लिए द्वितीय पक्षकार किसी भी रूप में उत्तरदायी नहीं होगा।
- (x) यह कि किराया अवधि के दौरान किरायेशुदा परिसर पर लगने वाले किसी प्रकार के प्रोपर्टी टेक्स का भुगतान द्वितीय पक्षकार द्वारा ही वहन किया जायेगा, परन्तु प्रथम पक्षकार द्वारा किये जाने वाले व्यवसाय अथवा अन्य प्रकार के आयद होने वाले समस्त टेक्स, कर इत्यादि का भुगतान प्रथम पक्षकार द्वारा ही वहन किया जायेगा।
- (xi) यह कि उक्त किरायेशुदा परिसर पर आयद होने वाले सोसायटी/मासिक मेंटनेंस चार्ज/कॉमन स्पेस के सामान्य रख-रखाव खर्च का वहन किराया अवधि में प्रथम पक्षकार द्वारा नियमित रूप से किया जावेगा। इस हेतु किसी प्रकार की कोई शिकायत का मौका प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार का नहीं होने देगा। यदि इस प्रकार के विवादों से द्वितीय पक्षकार को कोई परेशानी होती है तो द्वितीय पक्षकार को अधिकार होगा कि वह प्रथम पक्षकार से किरायेशुदा परिसर खाली करा सकेगा।

- (xii) यह कि द्वितीय पक्षकार को अधिकार होगा कि वह किरायेशुदा परिसर का किराया अवधि के दौरान निरीक्षण कर सकेगा एवं यदि सम्पत्ति का उपयोग-उपभोग किराया नामें के शर्तों के अनुसार नहीं पाया गया तो ऐसी स्थिति में इस आशय के दिशा-निर्देश प्रथम पक्षकार को प्रदत्त करेगा, जिसकी पालना आवश्यक रूप से प्रथम पक्षकार द्वारा की जावेगी।
- (xiii) यह कि प्रथम पक्षकार इस किराया नामा में वर्णित समस्त शर्तों का अक्षरशः पालन करेगा तथा किराया नामा में वर्णित शर्तों का किसी प्रकार से कोई उल्लंघन नहीं करेगा, यदि प्रथम पक्षकार द्वारा किराया नामा में वर्णित शर्तों का किसी भी रूप में उल्लंघन किया जाता है तो उक्त किरायेदारी स्वतः निरस्त मानी जावेगी तथा द्वितीय पक्षकार को अधिकार होगा कि वह किरायेशुदा परिसर का तुरन्त प्रभाव से आधिपत्य प्राप्त कर लेगा।
- (3) यह कि इस किराया नामा में अंकित किए गए शब्द प्रथम पक्षकार किरायेदार एवं द्वितीय पक्षकार परिसर मालिक से अभिप्रायः उनके कायम मुकाम, वारिसान, उत्तराधिकारी, प्रशासक, निष्पादक व कुटुम्ब के सदस्यों से भी रहेगा जब तक कि इस संदर्भ में कोई अन्य अर्थ नहीं निकलता हो।
- (4) यह कि इस किरायें नामें की किराया अवधि को विशिष्ट रूप से 9 (नौ) वर्ष के लिए तय की गई अर्थात् किरायेशुदा परिसर की किराया अवधि अन्तिम रूप से 30 सितम्बर 2025 तय की गई है। प्रथम पक्षकार आवश्यक रूप से उक्त दिनांक 30 सितम्बर 2025 तक किरायेशुदा परिसर से अपना आधिपत्य हटा देगा, यदि उक्त दिनांक के पश्चात् सीमित समय के लिए किरायेशुदा परिसर को ऑक्यूपाईड करता है तो यह यह किसी भी रूप में किराया अवधि का समय नहीं माना जावेगा तथा ऐसी स्थिति में प्रथम पक्षकार ऑक्यूपेन्सी के रूप में 10,000/-रु. अक्षरे दस हजार रुपये प्रतिदिन की दर से द्वितीय पक्षकार को अदा करेगा। उक्त राशि 10,000/-रु. अक्षरे दस हजार रुपये प्रतिदिन किरायेशुदा सम्पत्ति को ऑक्यूपाईड किये जाने बाबत् प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार को अदा की जावेगी, जो कि किसी भी रूप में किराया राशि नहीं होगी।
- (5) यह कि उक्त किराया नामा निष्पादन, पंजीयन में होने वाले समस्त खर्च का वहन प्रथम एवं द्वितीय पक्षकार द्वारा बराबर-बराबर रूप से वहन किया जायेगा।

अतः यह किरायानामा मुझ किरायेदार ने अपनी स्वेच्छा, राजी-खुशी से व पूर्ण होश-हवास के बिना किसी नशे पते, तथा बिना किसी दबाव के निष्पादित कर दिया है तथा अपनी स्वतंत्र सहमति एवं स्वीकृति प्रकट करते हुए निम्न गवाहों की उपस्थिति में हस्ताक्षर अंकित कर दिये है, जो सही है, सनद् रहे व वक्त जरूरत काम आवें।

स्थान – उदयपुर

दिनांक – 28/10/2016

(हस्ता. प्रथम पक्षकार/किरायेदार)

गवाह – 1

(हस्ता. द्वितीय पक्षकार/परिसर मालिक)

गवाह – 2

स्थान – उदयपुर

दिनांक – 28/10/2016

(हस्ता. प्रथम पक्षकार/किरायेदार)

(हस्ता. द्वितीय पक्षकार/परिसर मालिक)