

पारादीप पोर्ट ट्रस्ट अचल संपत्तियां

( भूखंड और भवन )

लीजिंग एंड लाइसेंसिंग रेगुलेशंस, १९७५

अधिसूचना

मेजर पोर्ट ट्रस्ट्स एक्ट, १९६३ ( १९६३ का ३८ ) की धारा १२३ ( बी ), के साथ पठित धारा ३४( २ ) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करते हुए पारादीप पोर्ट के बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज़ नि नलिखित विनियम बनाते हैं, जो उक्त एक्ट की धारा १२४ की उपधारा २ के तदनंतर प्रकाशित किया गया और उसकी धारा १२४ की उपधारा-१ की आवश्यकतानुसार केंद्र सरकार द्वारा स्वीकृत किए जाने के बाद हैं, नामतः

**१ लघु शीर्षक एवं प्रारंभ:-**

१ इन नियमनों को पारादीप पोर्ट ट्रस्ट अचल संपत्तियां ( भूखंड और भवन ) लीजिंग एंड लाइसेंसिंग रेगुलेशंस, १९७५ के नाम से पुकारा जा सकता है।

२ ये तत्काल प्रभाव से लागू हो जाएंगे।

**परिभाषाएं:-**

इन नियमनों में वर्णित शब्द और अभिव्यक्तियां का अर्थ वही होगा जो उन्हें मेजर पोर्ट एक्ट, १९७५ में दिया गया है।

### ३ लीज और लाइसेंस पर देने का उद्देश्य:

पोर्ट के भूखंडों और भवनों को, जैसा मामला हो, नि नलिखित उद्देश्यों और बोर्ड द्वारा समय-समय पर निर्णीत उद्देश्यों की पूर्ति हेतु लीज पर या लाइसेंस पर दिया जाएगा:-

- १) बोर्ड के कर्मचारियों के रिहायश हेतु भूखंडों को लीज-आउट करना।
  - २) रिहायश और शॉपिंग सेंटर्स के लिए दुकानें और व्यापारिक संस्थान स्थापित करने हेतु
  - ३) पब्लिक अंडरटेकिंग्स और कॉर्पोरेशनों द्वारा रिहायशी परिसरों और कार्यालयीन भवन निर्माण हेतु
  - ४) शॉपिंग एजेंटों, सी एंड एफ एजेंटों, ट्रांसपोर्ट एजेंसियों जहाज से माल उतारने चढ़ाने वाले मजदूरों और अन्य व्यक्तियों, पोर्ट संबंधी गतिविधियों से जुड़ी क पनियों और संस्थानों आदि के लिये कार्यालय और आवास के लिये।
  - ५) पोर्ट आधारि उद्योगों के लिये।
  - ६) भंडारण और गोदामों के लिये।
  - ७) मंदिर, मस्जिद, गिरजाघर, शमशानघाट, कब्रिस्तान आदि सामुदायिक उद्देश्यों हेतु भूखंड।
  - ८) बैंकों और अन्य वित्तीय संस्थानों के लिये
  - ९) सहकारी सेवाओं के लिये
  - १०) सांस्कृतिक धार्मिक और आद्यात्मिक संस्थानों के लिये।
  - ११) पोर्ट क हित में आवश्यक और शहरी विकास के लिहाज से अहम उद्देश्यों के लिये
४. ये लीज और लाइसेंस विशुद्ध रूप से अस्थाई आधार पर दिये जाएंगे, जो तीस वर्ष से अधिक नहीं होंगे बल्कि इससे भी कम अवधि के हो सकते हैं।
५. लीज धारक और लाइसेंस धारक संबंधित डीड, संलग्नकों में प्रदत्त फारमों पर निष्पादित होंगे।
६. लीज पर दिये जाने वाले भूखंडों का प्रीमियम और लाइसेंस शुल्क का निर्धारण बोर्ड द्वारा समय समय पर जमीन की लागत और भूखंडों के विकास पर होने वाले अन्य खर्चों के आधार पर होगा।
७. भूखंडों और मकानों का किराया और लाइसेंस शुल्क बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाएगा, जो प्रत्येक पांच वर्ष में या समय समय पर लिये जाने वाले फैसलों के आधार पर इसके कम अवधि में निर्धारित होगा।
८. १) लीज धारक या लाइसेंस धारक पोर्ट के सुचारू संचालन के लिये आवश्यक रूप से गतिविधियां चलाएंगे और उनके ही अनुरूप सहयोग करेंगे तथा पोर्ट के हित में ऐसा कोई भी प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष विरोधाभासी कार्य नहीं करेंगे।
- २) लीज धारक और लाइसेंस धारक बोर्ड के द्वारा नियुक्त अधिकारियों को इस उद्देश्य हेतु संबंधित भूखंडों और लीज पर दिये गये मकानों की पड़ताल की अनुमति देंगे।
९. १) लीज धारक और लाइसेंस धारक केन्द्र सरकार, बोर्ड, चेयरमैन या किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय समय पर पोर्ट के संदर्भ में जारी आदेशों और अधिसूचनाओं के आलावा कानूनी नियमों, उपनियमों, नियमनों के प्रावधानों का पालन करेंगे।
- २) बोर्ड पर लागू कोई भी संवैधानिक शक्ति स्वतः लीज धारक या लाइसेंस धारक पर लागू होगी और उस संदर्भ में प्रत्येक प्रावधान पूर्व में

तैयार

की गई लीज डीड या लाईसेंस में निष्पादित मानी जाएगी और वह लीजधारक उन्हें मानने को बाध्य होंगे।

३) यदि लीज धारक और लाईसेंस धारक, लीज या लाईसेंस की शर्तों का पालन करने में असफल रहते हैं या उपरोक्त नियमन ९ में वर्णित प्रावधानों का पालन नहीं करते, अथवा दोनों सूरतों में असफल रहने पर उनका लीज या लाईसेंस रद्द किये जाने के लिये उत्तरदायी होगा और बोर्ड संबंधित भूखंड और मकान में पुनः प्रवेश के लिये अधिकृत होगा।

१०. यदि लीज धारक या लाईसेंस धारक इन नियमनों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है तो उस पर ऐसे पह उल्लंघन के बदले २००/- रुपये प्रति की दर के जुर्माना भी लगाया जा सकता है तथा उल्लंघन जारी रहने पर प्रतिदिन के हिसाब से यह जुर्माना ५०/-रु. तक बढ़ाया जा सकता है।

११. व्या या :- इन नियमनों की व्या या के संदर्भ में यदि कोई प्रश्न उठता है तो उसे बोर्ड को प्रेषित किया जाएगा, जिसका फैसला अंतिम होगा।

### परिशिष्ट -१

यह अनुबंध पत्र दिनांक ..... की ..... २०..... को मेजर पोर्ट ट्रस्ट एक्ट १९६३ (एक्ट-३८) के अधीन पारादीप पोर्ट के एक ओर न्यासी बोर्ड (यहां बाद में बोर्ड / लीज प्रदाता जो उनके कार्यालय में उत्तराधिकारियों समेत के संदर्भ में हैं) तथा दूसरी ओर (यहां आशय लीज धारक से है जिसमें उसके उत्तराधिकारियों, कार्यकारियों, प्रशासकों, प्रतिनिधियों और स्वीकृत प्रतिनिधियों से है, के बीच यह प्रमाण है कि पारादीप पोर्ट के न्यासी बोर्ड तक सीमित और यहां लीज धारक के भाग पर किरायों और सुविधाओं के अधीन एतद्वारा ..... के उद्देश्य से लीज धारक को अनुबंधित किया जाता है। यहां अनुसूचि में वर्णित पूरा भूखंड और विशेष रूप से प्लान सं. .... से संबंधित भूखंड सहित दिनांक ..... के ..... २० ..... को ..... वर्षों की अवधि के लिये लीज पर दिया जाता है उसके बाद लीज प्रदाता वार्षिक मासिक ..... के किराये पर उक्त अवधि के दौरान लीजप्रदाता के विषयाधीन प्रत्येक पांच वर्षों या उससे कम अवधि में लीज की ..... राशि बढ़ाये जाने के विषयाधीन और महीना वर्ष की ..... तिथि पर या उससे पहले पारादीप पोर्ट ट्रस्ट के लेखा विभाग में वह किराया जमा कराया जाएगा, जिस महीने के लिये नह देय है। बशर्ते एतद्वारा यह सहमति दी जाती है कि यदि लीज प्रदाता को उक्त अवधियों के दौरान कभी भी ऐसा लगे कि अनुबंधित भूखंड या उसका कोई हिस्सा उसे पोर्ट क विकास हेतु किसी निर्माण कार्य या किसी अन्य कामकाज हेतु या किसी अन्य वजह से चाहिये अथवा उसे जनहित में इस्तेमाल करने या पोर्ट के हित में प्रयोग करने का विचार हो और वह इनमें से किसी भी आधार पर लीज पर पुनर्विचार करने का इच्छुक होगा तो उसे लीज धारक को लिखित में कम से कम दो महीने का नोटिस देना होगा और फिर इस नोटिस की अवधि पूरी होते ही मौजूदा लीज और उसके अधीन सभी बात खत्म हो जाएगी लेकिन दोनों में से किसी भी पक्ष द्वारा किसी शर्त का उल्लंघन करने क दावे से इतर और ढांचों या उस भूखंड पर बनाई गई इमारत के संदर्भगत विषय में लीज धारक या लीज प्रदाता का कोई दावा नहीं होगा। इस बात पर अभिव्यक्त रूप से सहमति दी जाती है कि इस करारशुदा लीज के प्रावधानों को क्रियान्वित करहाने हेतु चेयरमैन / सचिव / स पदा अधिकारी इसके लिये अधिकृत प्राधिकारी होंगे और उनका फैसला संबंधित पक्षों को मान्य होगा।

और एतद्वारा लीजधारक बोर्ड के साथ नि नलिखित ढंग से इस आशय का अनुबंध करता है कि :-

१). एतद्वारा प्रदत्त अवधि के दौरान लीज धारक उक्त निर्धारित किराया और संशोधित किराया, जो समय समय पर निर्धारित होगा और जिस प्रारूप में निर्धारित होगा उसे वह अदा करेगा।

२) और वह समय समय पर और उक्त अवधि के दौरान पूरे समय सभी वर्तमान और भविष्य में निर्धारित दरों, करों, शुल्कों, प्रभारों, आकलनों सहित भुगतान करेगा जो संबंधित भूखंड या उस पर खड़े किये गये ढांचे या भवन के संदर्भ में देय होगी।

३) और वह इस अनुबंध पत्र की अवधि के दौरान कभी भी लीजदाता की लिखित अनुमति के बिना वहां निर्मित भवन, ढांचे का निर्माण नहीं करेगा और ना ही उसमें कोई बदलाव करेगा। बशर्ते कि इस बारे में विशेष रूप से उल्लेख न कर दिया जाए और इस बात पर स्वीकृति न दे दी जाए कि लीजप्रदाता इस बात से संतुष्ट है कि प्रस्तावित ढांचा या भवन उसी उद्देश्य के साथ निर्मित किया जा रहा है, जिस के लिये लीजधारक ने यह भूखंड लीज पर लिया था तथा यह भी कि लीज प्रदाता का निर्णय अंतिम होगा, निष्कर्षतः होगा और मान्य भी होगा।

३. ए) और लीज धारक वहां बोर्ड द्वारा स्वीकृत योजनाओं के अनुरूप ही भवन और ढांचा खड़ा करेगा, और यह भी कि वह लीज प्रदाता द्वारा समय समय पर जारी होने वाले हाऊस प्लान आदि या टाऊन प्लानिंग संबंधी दिशा निर्देशों का पालन करेगा।

४. और वह उपरोक्त मंजूरी के बिना उपरोक्त करार अवधि के दौरान संबंधित भूखंड पर मिट्टी रोड़ी बजरी या रेत के लिये कोई गड्ढे नहीं खोदेगा, बशर्ते लीज धारक के स्वीकृत स्थाई भवन या ढांचा खड़ा करने के लिये नींव खोदने हेतु गड्ढे खोदने या खदाई की अनुमति होगी।

४. ए) लीज धारक विश्वसनीय ढंग से सभी कानूनों नियमनों और करारशुदा भूखंड और उस पर बनने वाले भवन आदि के संबंध में जारी की जाने वाली अधिसूचनाओं का दृढ़ता से पालन करेगा।

५. लीज धारक पूर्व में लीज प्रदाता की लिखित अनुमति के बिना करारशुदा भूखंड या उस पर भवन या उसके किसी भी हिस्से को यहाँ निर्दिष्ट अनुबंध शर्तों से इतर उद्देश्यों में प्रयोग नहीं करेगा।

६. लीज धारक, लीज प्रदाता की लिखित पूर्वानुमति के बिना संबंधित भूखंड या उसके किसी हिस्से के किसी अन्य के नाम हस्तांतरित आदि नहीं करेगा

६. ए) और लीज धारक बोर्ड की लिखित पूर्वानुमति के बिना संबंधित भूखंड या उसके किसी हिस्से को किसी न्यायालय या कहीं अन्यत्र बाँरि धरोहर नहीं रखेगा।

६. बी) और धारक लीज प्रदाता की पूर्वानुमति के बिना अपने व्यवसाय की जानकारी, गठन या संरचना में बदलाव नहीं करेगा या उसका नाम नहीं बदलेगा।

७. ऐसा कानूनी रूप से लीज प्रदाता के लिये स मत होगी कि वह संबंधित भूखंड पर जांच पड़ताल करने और वहां किसी भवन के निर्माण की हालत जानने के लिये या किये जा रहे निर्माण कार्यों, उनमें फेर बदल, मर मत या उसके रखरखाव तथा जलापूर्ति के स्रोतों, ड्रेन पाईपों और बिजली की तारों जो साथ लगती स पत्तियों में हैं या साथ लगती जमीन या स पत्ति के मालिकों की जांच पड़ताल के गंतव्य से की जानी है।

८. लीज धारक अनुबंधित जमीन या उसके किसी हिस्से अनुबंधितया उस पर बनाए गए भवन पर ऐसा कुछ नहीं करेगा, जिसमें शोर शराबा होता हो, तोड़फोड़ होती हो, भड़काऊ असुविधाजनक और जोखिमपूर्ण काम जो साथ सटे भूखंड या उन पर खड़ी इमारतों या भवनों के मालिकों के लिए परेशानी का सबब बते हों, बशर्ते कि यह सब बाई द्वारा स्वीकृत उद्योगों के लिए एक आवश्यक कामकाज के संदर्भ में जरूरी है।

१ उक्त अवधि के दौरान लीजधारक लीजप्रदाता और/या उनके स्टाफ के संतोषजनक स्तर पर नियमों और शर्तों का अनुपालन करने को बाध्य होंगे, जो लीजप्रदाता/या उनके स्टाफ या जिले के सफाई कर्मियों से संबंधित हैं जहां वह अनुबंध-पत्र में वर्णित जमीन मौजूद है, उस जगह को साफ-सुथरा व बेहतर हालात में रखना आवश्यक है।

१० अनुबंध-पत्र की अवधि खत्म होने पर या उससे पूर्व उसकी किसी भी विस्तारित अवधि के समय लीजधारक उस खाली की गई जमीन को पूर्ण रूप से सभी खड़े किए गए भवनों और ढांचों समेत, यदि हैं तो, उन सबका शांतिपूर्ण कब्जा लीजप्रदाता के सुपुर्द करेगा, जो लीजधारक द्वारा पूर्व में नहीं हटाए गए होंगे।

११ बशर्ते यह भी कि एतद्वारा इस बात पर भी सहमति जताई जाती है कि लीजप्रदाता जलापूर्ति की सभी पाइपों की भूमिगत नालियों का निर्माण कराएगा, जो अनुबंधित भूखंड के नीचे से और वहां खड़े किए गए भवनों या ढांचों के ऊपर इस ढंग से होकर जाएंगी कि लीजप्रदाता उनका स्टाफ और एजेंट इन जलापूर्ति पाइप लाइनों तक सुविधानक ढंग से पहुंच सकें।

१२ लीजधारक अपने कारोबार के संबंध में कानूनी रूप से आवश्यक किसी भी कारोबार या अन्य लाइसेंस को अपने खर्च पर प्राप्त करेगा।

१३ बशर्ते यह कि इस बात पर भी सहमति जताई जाती है कि लीजप्रदाता या लीजधारक के पक्ष में किराए का बकाया या कोई अन्य धन राशि को संबंधित कानून क्षेत्र के न्यायालय में मुकदमा दर्ज कर लीजप्रदाता द्वारा की जाने वाली किसी कार्रवाई के तहत वसूली से इतर १२ फीसदी ब्याज दर के साथ पब्लिक डिमांड के रूप में वसूली जाने योग्य होगी।

१४ लीजप्रदाता पर तदनंतर कोई भी प्रदत्त वैधानिक शक्तियां जो इस संदर्भ में संपत्ति और प्रावधानों पर स्वतः लागू हो जाएंगी और उन्हें संबंधित अनुबंध-पत्र में शामिल माना जाएगा और लीजधारक को भी इन पर संज्ञान लिया गया माना जाएगा।

१५ इसके अधीन कोई भी जरूरी नोटिस लीजधारक को लीजप्रदाता द्वारा उसके उपरोक्त नाम-पते पर पंजीकृत डाक के जरिये भेजा जाएगा और उसे डाक से भेजे जाने के अगले दिन उसे विधिवत प्राप्त कर लिया माना जाएगा।

१६ पंजीयन के बाद यह लीज डीड लीजप्रदाता के कब्जे में रहेगी। इसका स्टांप शुल्क और पंजीयन पर आया खर्च व लीजधारक द्वारा वांछित इसकी प्रति या काउंटर फॉयल पर आया खर्च भी लीजधारक को वहन करना होगा।

१७ लाइसेंसधारक लीजप्रदाता को .....महीनों/वर्षों के किराये की राशि के बराबर बतौर धरोहर राशि यहां वर्णित शर्तों के अधीन भुगतान के रूप में इस अनुबंध-पत्र को दर्ज किए जाने पर या उससे पूर्व जमा कराएगा। यह लीजप्रदाता के लिए कानूनी रूप से बाध्य होगा कि वह यहां दर्ज पहलुओं के संदर्भ में लीजप्रदाता द्वारा किसी भी धनराशि की हानि, घाटा, लागत और नुकसान जो किराए के उक्त भुगतान के रूप में लागू होगा और समुचित होगा। यदि लीजप्रदाता उक्त शक्ति का इस्तेमाल करने का इच्छुक नहीं होता तो लीजप्रदाता संबंधित भूखंड को यहां दर्ज अवधि के पूरा हो जाने और फिर शांतिपूर्ण ढंग से खाली कराकर वापिस ले लेगा। लीजप्रदाता लीजधारक या उसके कानूनी प्रतिनिधि को ऐसी धनराशि अदा करेगा। यदि लीजप्रदाता उक्त शक्तियों का इस्तेमाल करता है तो लीजप्रदाता शांतिपूर्ण ढंग से वह भूखंड वापिस ले लेगा और कोई भी शेष राशि लीजप्रदाता द्वारा लीजधारक या उसके कानूनी प्रतिनिधियों को दे दी जाएगी। लीजप्रदाता ऐसा कोई भी कदम उठाने को बाध्य नहीं होगा और किसी समय विशेष पर ऐसा करने की असफलता छूट नहीं मानी जाएगी। लीजप्रदाता लीजधारक द्वारा किसी अन्य अधिकारियों या उपायों के संदर्भ में इस्तेमाल की गई शक्तियों से इतर ऐसे किसी भी अधिकार स इतर शक्तियों के इस्तेमाल का अधिकारी होगा।

१८ लीजधारक संबंधित संपत्ति की लीज की पूरी अवधि के दौरान उसकी चारदीवारी और पिल्लर खड़े करने का खर्च स्वयं वहन करेगा।

बशर्ते कि यदि लीजधारक ऐसा करने में असफल रहता है तो लीजप्रदाता अपने विवेक से यह कामकाज उसकी नजर में समुचित ढंग से कराने को स्वतंत्र होगा और इस उद्देश्य हेतु खर्च की गई राशि वह लीजधारक से वसूलने को भी स्वतंत्र होगा।

१९ लीजधारक संबंधित भूखंड के अंदर, बाहर या उसके ऊपर किसी भां तरह का विज्ञापन बोर्ड या प्लेकार्ड न तो प्रदर्शित करेगा और न ही ऐसा कराने की अनुमति देगा, वह भी लीजप्रदाता की लिखित पूर्वानुमति लिए बिना। वहां केवल लीजधारक के अपने कारोबार संबंधी प्रकृति का साइनबोर्ड या नेम बोर्ड अथवा लीजधारक द्वारा अधिकृत उसके किरायेदार का नाम ही लिखा जा सकता है, तो वर्तमान में लीजधारक या उसके किरायेदारों पर लागू पोर्ट ट्रस्ट के नियमों या नियमनों के विषयाधीन होगा, बशर्ते कि यदि लीजधारक संबंधित क्लॉज ६ के विषयाधीन अपने फाइनांसों के साथ मोर्टगेज या रेहन में दाखिल होता है तो उन फाइनांसों का नाम रेहन रखो गई संपत्तियों पर प्रदर्शित किया जा सकता है।

२० लीजधारक न तो रेलवे लाइन और उसके किनारे सुरक्षा पट्टी के रूप में आरक्षित जमीन पर किसी तरह का न तो अतिक्रमण ही करेगा और न ही किसी को करने देगा और न ही संबंधित भूखंड से सटी जमीन के किसी हिस्से या सड़क पर किसी तरह का अतिक्रमण करेगा या कराएगा। ऐसा करना लीजप्रदाता को प्राप्त अन्य सभी अधिकारों का उल्लंघन माना जाएगा और वह लीजप्रदाता के विवेकाधीन ऐसी किसी भी अवधि के लिए संबंधित दर के अनुरूप नुकसान की भपाई का उत्तरदायी होगा। बशर्ते यह कि लीजधारक द्वारा इस क्लॉज में वर्णित कायदे-कानून का उल्लंघन लीजप्रदाता के हक में किसी भी क्षतिपूर्ति का उत्तरदायी होगा।

और लीजप्रदाता नि नलिखित ढंग से लीजधारक के साथ निपटेगा। -

१ कि लीजप्रदाता उक्त पूरी अवधि के दौरान इस भूखंड के संदर्भ में देय करों का हिस्सा मालिको को अदा करेगा लेकिन लीजधारक द्वारा उस भूखंड पर खड़े किए गए किसी ढांचे या भवन के संदर्भ को लेकर कर का नहीं।

२ और लाइसेंसधारक उन सभी शर्तों एवं करारनामों का पालन करते हुए हमेशा किराया अदा करेगा और यहां अनुबंध किराया अदा करेगा और यहां अनुबंध पर प्रदत्त भूखंड को किसी भी तरह की रुकावट या परेशानी के बिना करारनामे या उसकी विस्तारित अवधि के दौरान शांतिपूर्वक सहेजकर रखेगा, साथ ही ऐसा उसके स्वीकृत रेहनधारकों द्वारा भी किया जाएगा।

बशर्ते यह भी कि वर्णित शर्तों के अधीन यदि उपरोक्त मासिक या वार्षिक किराया या उसका कोई हिस्सा या या बकाया नियत तिथि के बाद तीस दिन तक अदा नहीं किया जाता या यदि लीजधारक करारनामे की किसी शर्त का उल्लंघन करता है और यदि वह अपने ऋणदाताओं के साथ किसी करार में दाखिल हाता है और उसके बाद लीजप्रदाता हमेशा उसके या उसके अधिकृत व्यक्ति द्वारा किसी भी समय संबंधित भूखंड को लेकर नोटिस दिए बिना संबंधित नियम एवं शर्तों के उल्लंघन से अपना बचाव करने या कार्रवाई करने या उपाय करने से इतर कार्रवाई को स्वतंत्र होगा।

बशर्ते कि यदि लीजधारक द्वारा संबंधित भूखंड को अनुबंध-पत्र में दर्ज नियमों एवं शर्तों के अनुरूप ..... लीज की तिथि से संबंधित अवधि के दौरान समुचित ढंग से इस्तेमाल नहीं किया गया तो बोर्ड लीजधारक को एक महीने का नोटिस देकर संबंधित भूखंड तत्काल रिज्यूम करने को स्वतंत्र होगा।

और एतद्वारा स्वीकृत किया जाता है कि और घोषित किया जाता है कि यदि एतद्वारा प्रदत्त लीज यहां किसी प्रावधानों के अधीन निर्धारित नहीं होती और यदि लीजधारक उपरोक्त ..... की एतद्वारा प्रदत्त अनुबंध अवधि ..... के पूरा हो जाने पर भूखंड के लिए नई लीज बनवाने का इच्छुक होगा और वह लिखित में एक नोटिस द्वारा लीजप्रदाता को यह अवधि खत्म होने से दो महीने पूर्व में अपनी इस

इच्छा से अवगत करा देगा तो लीजप्रदाता ..... की उपरोक्त अवधि के खत्म होने पर या उससे पूर्व, बशर्ते यहां वर्णित सभी नियम एवं शर्तों को विधिवत लाइसेंसधारक द्वारा उस समय तक पूरा किया गया हो और उनकी अनुपालना हुई हो तो लीजधारक द्वारा वहनीय सभी खर्चों और प्रभारों के साथ उक्त अनुबंध-पत्र की उपरोक्त ..... अवधि की समाप्ति पर बढ़ाए गए किरायाओं जो नए नियम एवं शर्तों के अनुरूप होगा, के साथ आग की अवधि के लिए लीजप्रदाता द्वारा उस पर निर्णय लिया जाएगा। इसमें नए नियमों और प्रावधानों का अनुपालन करते हुए उपरोक्त ..... के ढंग से विषयाधीन बढ़ाए गए किराए के साथ लीज प्रदान कर दी जाएगी।

और यहां एतद्द्वारा यह भी स्वीकृत और घोषित किया जाता है कि लीजधारक उपरोक्त की अवधि के पूरा होने से पूर्व किसी भी समय या उसके प्रावधानों के नवीकरण पर अपनी लागत पर वहां भवनों, ढांचों या फिक्सचर्स, यदि हैं तो, को वहां से हटा सकता है और ऐसा नहीं करने पर संबंधित भवन ढांचे और फिक्सचर्स लीजप्रदाता की पूर्ण संपत्ति हो सकते हैं। जो बाजार दर के आधार पर लीजप्रदाता द्वारा निर्धारित मुआवजे के भुगतान के रूप में उसके द्वारा अधिग्रहीत किए जा सकते हैं। बशर्ते यह भी कि इन ढांचों और फिक्सचर्स का हटाए जाने के बाद भूखंड को लीजधारक द्वारा उसके अपने खर्च पर उस रूप में बहाल और पुनर्समतल किया जाएगा, जैसी वह लीज पर दिए जाते समय थीं और यह लीजप्रदाता के संतोषजनक स्तर पर होनी चाहिए।

बशर्ते यह भी कि एतद्द्वारा इस बात को भी स्वीकृत किया जाता है कि उस संदर्भ में प्रदत्त शक्ति के अधीन लिखित में कम से कम लीजप्रदाता द्वारा दो महीने पूर्व दिए गए नोटिस के आधार पर इस लीज में यदि कुछ भी निर्धारित होता है तो उन पहलुओं से इतर लीजधारक ऐसे निर्धारण से पूर्व लिखित में लीजप्रदाता को नोटिस देकर लीजप्रदाता द्वारा क्लॉज-३ में लिखित में प्रदत्त स्वीकृति के साथ लीजधारक द्वारा निर्मित भवनों, ढांचों और खड़ी की गई इमारतों को खरीदने के बारे में पूछ सकता है और लीजप्रदाता द्वारा दो महीनों के ऐसे नोटिस पर वहां खड़े भवनों और भूखंड पर बने ढांचों (लेकिन वहां किसी संयंत्र या मशीनरी के बिना) के बारे में यदि लीजप्रदाता उन भवनों को खरीदने का फैसला ले तो उसकी कीमत का आकलन लीजप्रदाता के अधिकृत प्राधिकारी द्वारा किया जाएगा जिसका निर्णय दोनों ही पक्षों के लिए अंतिम व मान्य होगा। बशर्ते कि लीजप्रदाता उस सूरत में उस संपत्ति को रिज्यूम कर सकता है यदि लीजधारक को छह महीने का लिखित नोटिस देकर वह सब 'जनहित' में हो और भूखंड पर खड़े किए गए निर्माण के बदले मुआवजे का भुगतान बाजार दर के अनुरूप होगा।

यहां इन उपस्थितियों की गवाही में दिनांक ....., महीना और वर्ष उपरोक्त लिखित अनुसार दर्ज किया जाता है।

पारादीप पोर्ट के बोर्ड की साझा सील के अधीन प्रदत्त और ..... की उपस्थिति में विधिवत हस्ताक्षरित ..... उपरोक्त नाम ..... द्वारा हस्ताक्षरित सील और डिलीवर्ड ..... की उपस्थिति में

गवाह .....

लीजधारक

१

२

सचिव पारादीप पोर्ट ट्रस्ट



## परिशिष्ट-२

यह लाइसेंस दिनांक ..... की ..... पारादीप पोर्ट के न्यासी बोर्ड, एक मेजन पोर्ट ट्रस्ट एक्ट, १९६३ (एक्ट-३८) के अधीन कॉर्पोरेट इकाई (यहां लाइसेंसप्रदाता) के तौर पर और श्री/मै. .... (दूसरी ओर यहां लाइसेंसधारक के रूप में) इन दोनों के बीच जहां पारादीप पोर्ट क्षेत्र (संबंधित अनुसूची में पूरा विवरण) सहित ..... यह लाइसेंस ..... के इस्तेमाल आर व्यवसाय हेतु ..... के रूप में तैयार किया जाता है और इस पर यहां दर्ज नियमों एवं शर्तों के विषयाधीन ..... के उद्देश्य हेतु प्रयोग की स्वीकृति दी जाती है।

### अब यह डीड नि नलिखित रूप में गवाह बन जाती है

१) उक्त अनुबंध के तदनंतर और यहां आरक्षित लाइसेंस शुल्क और लाइसेंसधारक द्वारा स्वीकृत शर्तों के आधार पर लाइसेंसप्रदाता एतद्वारा लाइसेंसधारक को यहां संबंधित अनुसूची में वर्णित परिसर के इस्तेमाल और व्यवसाय की स्वीकृति प्रदान करता है।

एतद्वारा ..... वर्षों हेतु दिनांक ..... १९ ..... से दिनांक ..... १९ ..... की अवधि तक संबंधित भूखंड पर परिसर अपने पास रखने हेतु ..... रूप (शब्दों में) का मासिक लाइसेंस शुल्क उक्त अवधि के लिए देय महीने से पूर्व महीने की २५ तारीख पर या उससे पूर्व पारादीप पोर्ट ट्रस्ट के लेखा विभाग में कार्यालय एमय के दौरान देय होगी।

२) ..... पर कब्जा लेने से पूर्व लाइसेंसधारक ..... रूप की धन राशि केवल धरोहर राशि के रूप में अदा करेगा जो आवंटन के नियमों एवं शर्तों के संतोषजनक अनुपालन के बाद लाइसेंसधारक को लौटाने योग्य होगी और यदि लाइसेंस की अवधि पूरी होने पर वहां परिसर में किसी भी तरह का नुकसान या क्षति हुई है तो लाइसेंसप्रदाता को क्षतिपूर्ति के रूप में कोई भी राशि एडजस्ट करने का अधिकार होगा और लाइसेंसधारक धरोहर राशि पर किसी भी किस्म के ब्याज का हकदार नहीं होगा। यह भी यदि लाइसेंसधारक द्वारा यहां प्रदत्त लाइसेंस के आवंटन संबंधी नियमों एवं शर्तों को यदि पूरा नहीं किया जाता तो लाइसेंसप्रदाता समूची धरोहर राशि या उसके किसी अंश को जब्त कर लेने का हकदार होगा।

२ एतद्वारा लाइसेंसधारक लाइसेंसप्रदाता के साथ नि नलिखित शर्तों का वचन देता है :-

- १) एतद्वारा प्रदत्त अवधि के दौरान नियत तिथि पर उपरोक्त तरीके से लाइसेंसप्रदाता को भुगतान करने का
- २) लाइसेंसप्रदाता द्वारा निर्णीत बढ़ाए गए शुल्क के भुगतान का और लाइसेंसधारक को लिफ्ट नोटिस में सूचित करने का तथा बढ़ाए गए शुल्क पर दावे के हेतु संबंधित महीने से तीन माह पूर्व लाइसेंसधारक को सूचित करने का
- ३) यदि देय राशि नियत तिथि पर अदा नहीं की जाती तो समय-समय पर बनने वाली देय राशि पर १२ फीसदी वार्षिक ब्याज दर के भुगतान का
- ४) लाइसेंसप्रदाता द्वारा समय-समय पर निर्धारित शर्तों और प्रतिबंधों के विषयाधीन उद्देश्य के लिए ही परिसरों के प्रयोग का आर एतद्वारा लाइसेंस के दायरे में आते क्षेत्र के अलावा परिसरों के किसी अन्य क्षेत्र का इस्तेमाल नहीं करने का।
- ५) परिसरों को साफ-सुथरा रखने का और भवन के किसी भी हिस्से को या लाइसेंसप्रदाता की लिखित अनुमति के बिना उसके किसी भी



फिक्सचर/फिटिंग्स को क्षतिग्रस्त नहीं करने का, फिर भले ही वह स्थायी हो या अस्थायी।

६) परिसरों को हमेशा रोशनीयुक्त रखने का और परिसरों के अंदर रोशनी का समुचित प्रबंध करने का।

७) परिसरों में इस्तेमाल के बदले उक्त अवधि के दौरान पानी-बिजली आदि अन्य सभी बिलों तथा शुल्क अथवा कर के भुगतान का।

८) लाइसेंसप्रदाता की लिखित स्वीकृति के बिना परिसरों पर कब्जे को किसी के साथ साझा नहीं करने का या इस लाइसेंस को हस्तांतरित नहीं करने का।

९) लाइसेंसप्रदाता या उसके किसी अधिकृत एजेंट को उक्त अवधि के दौरान परिसरों की हालत जांचने हेतु सभी उचित समय पर दाखिल होने देने की अनुमति देने का।

१०) अनुबंध की समाप्ति की तिथि पर भवन को लाइसेंसप्रदाता के हाथों अच्छी और संपूर्ण स्थिति में सौंपने का, बशर्ते लाइसेंस की समाप्ति से पूर्व लाइसेंसप्रदाता द्वारा लाइसेंस की अवधि को बढ़ाया न गया हो।

११) जिस उद्देश्य हेतु लाइसेंस प्रदान किया गया है, उसके अलावा परिसरों का इस्तेमाल किसी अन्य उद्देश्य में नहीं करने का।

१२) एतद्द्वारा लाइसेंसशुदा संपत्ति में किसी तरह का दावा नहीं करने या अधिकार नहीं जताने का।

१३) लाइसेंसधारक केंद्र सरकार, बोर्ड, चेयरमैन या किसी अन्य सख्त प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर पोर्ट के संदर्भ में जारी कानूनों, उप-कानूनों, आदेशों और अधिसूचनाओं के प्रावधानों का अनुपालन करेगा।

बशर्ते बोर्ड को प्रदान की जाने वाली कोई भी वैधानिक शक्ति लाइसेंसधारक पर स्वतः लागू हो जाएगी और उस संदर्भ में प्रदत्त प्रावधान पहले से क्रियान्वित लाइसेंस में शामिल मानी जाएगी और वह लाइसेंसधारक को मानना बाध्य होगा।

३ बशर्ते एतद्द्वारा नि लिखित अभिव्यक्त स्वीकृतियां भी शामिल होंगी।

१) लाइसेंसप्रदाता लाइसेंस की अवधि के दौरान किसी भी लाइसेंसधारक को लिखित में कैलेंडर माह की समाप्ति के साथ १५ दिनों का नोटिस देकर खाली करा सकता है।

२) लाइसेंस की अवधि को रिन्यू भी किया जा सकता है, बशर्ते लाइसेंसधारक को अपने किसी उद्देश्य हेतु परिसर की आवश्यकता न हो और ये सब उसकी इच्छा पर निर्भर होगा।

३) यदि लाइसेंसप्रदाता द्वारा ऐसी शिकायत प्राप्त की जाती है या प्राप्ति की रिपोर्ट की जाती है या उसके संज्ञान में आता है या उसकी जानकारी में लाया जाता है कि लाइसेंस के तहत परोसे जाने वाले खराब, बासी और मिलावटी खानपान की आपूर्ति या फिर उसके बदले सामान्य से कहीं ऊंचे दाम बसले जाने अथवा खानपान के सामान की अनुपलब्धता के चलते वह लाइसेंस रद्द कर दिए जाने का उत्तरदायी होगा।

४) यदि लाइसेंसधारक इस लाइसेंस में से किसी भी शर्त का उल्लंघन करता है तो उसके पर २००/- रुपए से अधिक का जुर्माना हर बार लगाया जा सकता है और यदि ऐसा दोबारा होता है तो पहले दिन के बाद प्रत्येक दिन यह जुर्माना ५०/- रुपए बढ़ा दिया जाएगा।

५) यदि एतद्द्वारा आरक्षित उसके शुल्क का कोई बकाया हिस्सा ३० दिन की अवधि तक पहुंच जाता है तो किसी भी पूर्ववर्ती छूट से इतर उसे लिखित में १५ दिन का नोटिस दिया जाएगा। और जिस पर लाइसेंसधारक का लाइसेंस खत्म हो जाएगा तो उसे वह परिसर खाली करके लाइसेंसप्रदाता या उसके एजेंट को लौटाना होगा। वहां किसी भी नुकसान या क्षति के लिए लाइसेंसधारक उत्तरदायी होगा जिसका मुआवजा लाइसेंसप्रदाता द्वारा निर्धारित होगा और जो लाइसेंसधारक के लिए मान्य होगा।

६) यह कि यदि लाइसेंसधारक क्लॉज-२ की उप-क्लॉज १० और उप-क्लॉज १ तथा इस क्लॉज की उप-क्लॉज ६ के अधीन उक्त - ..... को कब्जा नहीं देता तो एतद्वारा लाइसेंसप्रदाता, लाइसेंसधारक के साथ अतिक्रमणकारी के रूप में व्यवहार करेगा और पर्याप्त बल का प्रयोग करके परिसर को खाली कराकर उसका कब्जा लेगा। यदि लाइसेंसधारक इस लाइसेंस में से किसी भी शत का उल्लंघन करता है तो उस पर केवल २००/- रुपए से अधिक का जुर्माना हर बार लगाया जा सकता है और यदि ऐसा दोबारा होता है तो पहले दिन के बाद प्रत्येक दिन यह जुर्माना ५०/- रुपए बढ़ा दिया जाएगा। इसके अलावा, किसी अन्य कार्रवाई के तहत लगाए गए जुर्माने या वसूली की राशि से इतर पब्लिक डिमांड के रूप में १२ फीसदी वार्षिक ब्याज भी वसूला जाएगा। यदि परिसरों पर कब्जा लेने वाले दिन लाइसेंसधारक का सामान बर्तन, उपकरण आदि कमरों के अंदर हैं तो इलाके के दो भद्रजनों की उपस्थिति में उस सामान की सूची तैयार कराकर वह जमींदार के कब्जे में दे दी जाएगी जिसे लाइसेंसधारक वहां से उसके बाद ३० दिनों के भीतर उचित पावती सहित प्राप्त करने को अधिकृत होगा। यदि लाइसेंसधारक ऐसा नहीं करता तो लाइसेंसप्रदाता सार्वजनिक बोली लगवाकर उसे बेचने में सक्षम होगा और उससे उगाही गई रकम भी अपने पास रखेगा जब तक कि लाइसेंसधारक नीलामी पर आया खर्च अदा करके शेष रकम ले जाने को राजी नहीं हो जाता।

लाइसेंसधारक को व्यक्तिगत रूप से या अपने अधिकृत एजेंट के जरिये सामान की बोली लगाते समय उपस्थित रहना होगा।

बशर्ते यह भी कि लाइसेंसप्रदाता एतद्वारा अपनी सभी बकाया राशियों, दावों और क्षतिपूर्ति संबंधी राशियों की वसूली उसके सामान की नीलामी से करने को अधिकृत है।

४ एतद्वारा अभिव्यक्त रूप से स्वीकृत किया जाता है कि लाइसेंसधारक की ओर से यदि लाइसेंसधारक की ओर से यदि लाइसेंसप्रदाता के पक्ष में लाइसेंस शुल्क या कोई अन्य राशि का बकाया है तो वह किसी अन्य कार्रवाई में लगाए गए जुर्माने से इतर जो संबंधित क्षेत्र के न्यायालय में मुकदमा दायर करके वसूला गया है, उसे वह १२ फीसदी वार्षिक ब्याज के साथ पब्लिक डिमांड के रूप में वसूलने को भी अधिकृत होगा।

५ एतद्वारा अभिव्यक्त रूप से स्वीकृत किया जाता है कि जहां संदर्भित हो वहां लाइसेंसप्रदाता लाइसेंसधारक शब्दों का जहां-जहां इस्तेमाल हुआ है, वहां उनके आधिकारिक उत्तराधिकारी, एजेंट और नियुक्त किए गए अधिकारी भी शामिल होंगे।

६ यदि बाद में पुनर्भुगतान के समय किराए आदि की राशि का कोई अंतर सामने आता है तो वह लाइसेंसधारक से वसूला जा सकता है।

७ गवाहों के पक्ष में संबंधित पक्षों ने अपने अंगूठे के निशान और हस्ताक्षरों सहित क्रमशः वर्णित तिथियों पर दर्ज करा दिए हैं।

सचिव

पारादीप पोर्ट ट्रस्ट

१

२

लाइसेंसप्रदाता की ओर से हस्ताक्षर,

न्यासी बोर्ड पारादीप पोर्ट ट्रस्ट

लाइसेंसधारक के हस्ताक्षर

गवाहों की उपस्थिति में

परिसरों की अनुसूची

सेक्टर नंबर:

.....

.....

जिला जगतसिंहपुर में पारादीप पोर्ट, सब-रजिस्ट्रार के न्यायायिक क्षेत्रों के अधीन, भवनों का आकार

.....

सीमाएं

उत्तर:

दक्षिण:

पूर्व:

पश्चिम:

लाइसेंसधारक के हस्ताक्षर

लाइसेंसप्रदाता के हस्ताक्षर

.....

.....