Rajasthan State Industrial Development & Investment Corporation Ltd., Udyog-Bhawan, Tilak-Marg, Jaipur-302005

No: IPI/P-5/2013/46/Pt-II/199
Dt: 20. May, 2019

OFFICE ORDER

Sub: Format of Sub-Lease Agreement to be executed between the lessee of the plot with the sub-lessee of sub-divided plot.

As per provisions of Rule 17 (E) of RIICO Disposal of Land Rules, 1979, the Lessee/Developer will be required to execute sub-lease with the purchaser of sub-divided plot in the format vetted by the Corporation before execution. It is also provided in the said rule that no fresh lease-deed will be executed by the Corporation with the Sub-Lessee of the sub-divided plot.

Keeping in view of the above, a standard format of Sub-Lease Agreement has been approved by the Management of the Corporation and same is enclosed herewith for further use of the lessee of the plot in such cases where sub-division permission under Rule 17(E) has been given by the Corporation.

(Pukhraj Sen)
Advisor (Infra)

Copy to:

1. FA/Advisor (A&M)
2. Secretary
3. CGM(Inv)/ GM(BP)
4. GM (Infra/Fin/PR)/ GM (Civil)
5. OSD (Land)
6. DGM (IT)- for uploading on website.
7. Sr. DGM (Law)
8. STP, Planning Cell
9. All Unit Heads -------

rks/officeorder,circulars/

10. P&D Cell Officers:
Addl. ~~DGM~~ (P&D) /Sr.DGM (P&D)/Sr.RM (P&D) (SL/(SJ)
11. Sr.RM (M&C)/RM(P&D)/ Dy. Mgr (P&D)
12. SI (AK)

Copy also to:

(ii) PS to MD, RIICO

20/5/2019
Addl. GM (P&D)

सब लीज एग्रीमेन्ट

यह उपपट्टा अनुबंध आज दिनांक .... को ....जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है और जिसका पंजीकृत कार्यालय .... है, जरिये निदेशक अथवा भागीदारी फर्म/एलएलपी..................आयु .... वर्ष पुत्र श्री ....जाति ....पटटेदार कम्पनी जिसे इस लेख पत्र में एतद्पश्चात् शब्द ''प्रथम पक्ष कम्पनी'' से सम्बोधित किया गया है (जिसे प्रथम पक्ष कम्पनी व प्रथम पक्ष कम्पनी के निदेशकगण, प्रतिनिधि, अंशधारी आदि सम्मिलित समझे जावेंगे)।

एवम्

मैसर्स/श्री ....पुत्र श्री.. आयु................वर्ष ...... जाति..................निवासी.. उप पट्टेदार, जिन्हें एतद्पश्चात् ''द्वितीय पक्ष'' से संबोधित किया गया है (जिसमें द्वितीय पक्ष व द्वितीय पक्ष के उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि, स्थानापन्न आदि सम्मिलित समझे जावेंगे) के हित में लिखा जाता है।

जो कि राजस्थान स्टेट इण्डस्ट्रीयल डवलपमेन्ट एण्ड इन्वेस्टमेन्ट कॉर्पोरेशन लिमिटेड (रीको), औद्योगिक क्षेत्र ....जिला..........................में एक प्लॉट नम्बर .... स्थित है, जिसका मौके पर कुल क्षेत्रफल ....वर्गमीटर है जिसकी चारों सीमाओं में पूर्व की ओर ...., पश्चिम की ओर ...., उत्तर की ओर .... तथा दक्षिण की ओर .... स्थित है।

उपरोक्त सम्पूर्ण प्लॉट नम्बर .... की भूमि मैसर्स ....को राजस्थान स्टेट इण्डस्ट्रीयल डवलपमेन्ट एण्ड इन्वेस्टमेन्ट कॉर्पोरेशन लिमिटेड (रीको) द्वारा दिनांक ....को आवंटित की गई जिसके संबंध में रीको ने लीज एग्रीमेन्ट दिनांक ....को मैसर्स .... के हित में जारी कर दिया, जिसको मैसर्स ....के निदेशक श्री .... ने पंजीयन हेतु उप पंजीयक कार्यालय .... में दिनांक ....को प्रस्तुत कर दिया। इस लीज एग्रीमेन्ट का पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय, ... में दिनांक .... को पुस्तक संख्या ..... जिल्द संख्या ....के क्रम संख्या ....पृष्ठ संख्या ....पर पंजीबद्ध होकर अतिरिक्त पुस्तक संख्या ... . वर्ष .... पर चस्पा हुआ है। तत्श्वात् मैसर्स ....ने उक्त प्लॉट की भूमि पर अपनी आवश्यकतानुसार .... आदि का निर्माण करा लिया।

तत्पश्चात् प्रथम पक्ष ने वर्ष ....में उक्त प्लॉट के उपविभाजन हेतु प्रार्थना पत्र रीको में प्रस्तुत किया जिसके सम्बन्ध में स्वीकृति रीको मुख्यालय द्वारा पत्र क्रमांक ....दिनांक .... से तथा ....इकाई कार्यालय द्वारा अपने कार्यालय आदेश क्रमांक .... दिनांक .... के द्वारा प्रदान की गई।

इस प्रकार प्रथम पक्ष कम्पनी उपविभाजित औद्योगिक भूखण्डों .... की एकमात्र पट्टेदार, अधिकारी और काबिज है जिसको प्रथम पक्ष कम्पनी ने किसी भी अन्य व्यक्ति, संस्था आदि के हित में रहन, विक्रय, बख्शीश आदि किसी भी प्रकार से हस्तान्तरित नहीं किया है ओर इसके विषय में प्रथम पक्ष कम्पनी को अपने उपयोग व उपभोग में लेने, विक्रय या अन्य प्रकार से हस्तान्तरित आदि करने के सम्पूर्ण स्वत्वाधिकार मालिकाना हक प्राप्त है।

प्रथम पक्ष कम्पनी ने उक्त प्लॉट न. .... में से उपविभाजित प्लॉट न. .... (जो भविष्य में भूखण्ड संख्या .... के नाम से जाना जायेगा) का कुल क्षेत्रफल .... वर्गमीटर है जिसका विवरण इस एग्रीमेन्ट के अन्त में लिखा गया है को समस्त स्वत्वाधिकार उपपट्टाधिकार कुल हक, डिपोजिट राशि आदि सहित, बिना रखे किसी भी अंश व भाग के द्वितीय पक्ष .... के हित में मुबलिग .... तथा मुल्यधन की सम्पूर्ण राशि प्रथम पक्ष कम्पनी ने निम्न प्रकार प्राप्त कर ली है :–

चैक नं.	दिनांक	राशि	बैंक

उक्त राशि की प्राप्ति होना प्रथम पक्ष कम्पनी/भागीदारी फर्म/एलएलपी/एकलस्वामी इस उपपट्टेदारी समझौते में स्वीकार करती/करता है, अब प्रथम पक्ष कम्पनी को मुल्यधन पेटे द्वितीय पक्ष से कुछ भी लेना शेष नहीं रहा है।

सबलीज की गई सम्पत्ति पर प्रथम पक्ष कम्पनी/भागीदारी फर्म/एलएलपी/एकलस्वामी ने द्वितीय पक्ष को बहैसियत मालिकाना व वास्तविक रूप से कब्जा करवा दिया है। अब द्वितीय पक्ष उक्त वर्णित प्लॉट के मालिक, अधिकारी व काबिज हो गये हैं तथा सबलीज की गई सम्पत्ति के विषय में समस्त हक, हकूक, मालिकाना आदि जो अब तक प्रथम पक्ष कम्पनी को प्राप्त है वह सब आज से द्वितीय पक्ष को प्राप्त व निहित हो गये हैं व रहेंगे।

अब द्वितीय पक्ष इस उपपट्टा समझौता द्वारा दी गई सम्पत्ति को बहैसियत उपपट्टेदार, अपनी इच्छानुसार रीको लि0 के प्रावधानों के अन्तर्गत हर प्रकार से अपने उपयोग, उपभोग में लेवे, पानी बिजली के कनेक्शन प्राप्त करें, नियमानुसार निर्माण कार्य करावे, फायदा उठावे, इसे किसी को भी रहन, विक्रय बक्शीश आदि जिस प्रकार चाहे हस्तान्तरित आदि करें। अब उपपट्टा द्वारा दी गई सम्पत्ति से प्रथम पक्ष कम्पनी/भागीदारी फर्म/एलएलपी/एकलस्वामी व प्रथम पक्ष कम्पनी/भागीदारी फर्म/एलएलपी/एकलस्वामी के किसी भी उत्तराधिकारी, स्थानापन्न व प्रतिनिधि आदि का किसी भी प्रकार का कोई हक व सम्बंध नहीं रहा है व न ही भविष्य में रहेगा।

यह कि उपविभाजित भूखण्ड के उपपट्टाधारी (सबलेसी) को उपविभाजित भूखण्ड के पट्टाकृत अधिकारों के हरतान्तरण पर रीको भू–निपटान नियम, 1979 के प्रावधान एवं शर्तों की पालना की जानी होगी। यह कि इस उपविभाजित भूखण्ड का उपयोग केवल औद्योगिक योजनार्थ ही होगा एवं इसका पुनः उपविभाजन नहीं किया जा सकेगा। उक्त उपविभाजित भूखण्ड की लीज अवधि मूल भूखण्ड की शेष रही लीज की अवधि से अधिक नहीं होगी। यह कि उपपट्टा दिनांक ....से .... वर्ष की अवधि के लिये वैध रहेगा। यह कि मूल लीजधारी पर लागू समस्त शर्तें उपविभाजित उपखण्ड के क्रेता (द्वितीय पक्ष) पर भी लागू होगी एवं इसके अतिरिक्त यह उपपट्टा अनुबन्ध निम्न शर्तों के अध्याधीन रहेगा :–

1. उपपट्टे की स्वीकृति उसी उदेश्य के लिये होगी जिसके लिये भूखण्ड का आवंटन किया गया है।

2. निगम के नियम व शर्ते जो मूल पट्टाधारी के लिये लागू होंगे, वह स्वतः ही उपपट्टाधारी के लिये भी लागू होंगे, बशर्ते अलग से निर्धारित ना की गई हों।

3. प्रथम पक्ष (आवंटी) तथा द्वितीय पक्ष दोनों ही रीको के विभिन्न बकाया शुल्कों के भुगतान के लिये उत्तरदायी होगें तथा रीको अपने शुल्क को दोनों में से किसी से भी वसूल करने के लिये स्वतंत्र होगा।

4. उपपट्टाधारी को अन्य आधारभूत सुविधाएं उपलब्ध कराने के लिये रीको उत्तरदायी नहीं होगा।

5. उक्त उपपट्टे के कारण कोई भी अतिरिक्त ग्राउण्ड कवरेज, उंचाई अथवा एफएआर स्वीकृत नहीं होगा।

6. पट्टाधारी एवं उपपट्टाधारी के मध्य अधिकार एवं दायित्व आपस में तय होंगे जो रीको पर बाध्यकारी नहीं होंगे एवं रीको के नियमो व प्रावधानों के अनुरूप ही होंगे।

7. पट्टाधारी एवं उपपट्टाधारी के मध्य विवाद होने पर रीको की किसी प्रकार की कोई जवाबदेही नही होगी।

8. पट्टाधारी एवं उपपट्टाधारी निगम के भू–निपटान नियम 1979 की शर्तो एवं समय–समय पर होने वाले संशोधनों का पालन किये जाने के लिये बाध्य होंगे।

9. उपपट्टाधारी द्वारा समस्त सरकारी विभागों, निगमों के नियम, उपनियम जो कि उक्त भूखण्ड से संबंधित होंगे की पालना की जावेगी।

10. उपपट्टाधारी द्वारा रीको नियमानुसार निर्धारित अवधि में निर्माण कार्य कर उद्योग में उत्पादन शुरू करना होगा।

11. यह कि रीको में नाम परिवर्तन करने की जवाबदारी एवं पंजीयन एवं मुद्रांक संबंधित समस्त कार्यवाही में प्रथम पक्ष पूर्ण सहयोग करेगा तथा उसमें लगने वाला समस्त खर्च द्वितीय पक्ष स्वयं वहन करेंगे। रीको द्वारा वसूल किया जाने वाला हस्तान्तरण शुल्क, आर्थिक किराया, सर्विस चार्ज एवं अन्य चार्ज भी नियमानुसार समय–समय पर सबलेसी को वहन करने होंगे।

12. यह कि द्वितीय पक्ष उपपट्टागृहिता द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड की मूल लीजडीड दिनांक .... की समस्त शर्तो की पालना की जावेगी ।

13. यह कि द्वितीय पक्ष क्रेता ने प्रथम पक्ष के स्वामित्व से संतुष्ट होकर उक्त प्लॉट को उपपट्टे पर लिया है, इस संबंध में भविष्य में द्वितीय पक्ष को किसी भी प्रकार की आपत्ति, आक्षेप इत्यादि करने का अधिकार नहीं होगा।

14. यह कि उक्त उपपट्टे पर दिये जाने वाली भूखण्ड संख्या .... का उपविभाजित भाग है तथा उक्त प्लॉट के लिए भविष्य में उपलब्ध कराये जाने वाली समस्त कॉमन फेसिलिटिज का उपयोग व उपभोग द्वितीय पक्ष क्रेता कर सकेंगे तथा उपविभाजित भूखण्डों के कॉमन क्षेत्र की साफ सफाई, बिजली, सड़क व नाली की मरम्मत व सफाई आदि के लिए रीको नियमों में देय सर्विस चार्ज द्वितीय पक्ष को देने होंगे।

15. इकाई कार्यालय रीको लिमिटेड.................... द्वारा जारी कार्यालय आदेश क्रमांक ..... दिनांक .... की सभी शर्तो से द्वितीय पक्ष पाबन्द रहेगा। रीको का यह कार्यालय आदेश इस उपपट्टे अनुबंध का अभिन्न अंग रहेगा जिसकी एक प्रति संलग्न है।

उपपट्टे पर दी जाने वाली सम्पत्ति का विवरण

जो कि राजस्थान स्टेट इण्डस्ट्रीयल डवलपमेन्ट एण्ड इन्वेस्टमेन्ट कॉर्पोरेशन लिमिटेड (रीको) के औद्योगिक क्षेत्र .... जिला......................... के प्लॉट न. .... में से उपविभाजित प्लॉट न. .... (जो भविष्य में भूखण्ड संख्या .... के नाम से जाना जायेगा) स्थित है जिसकी माप पूर्व पश्चिम में .... एवं उत्तर दक्षिण में ...... मीटर है का कुल क्षेत्रफल .... वर्गमीटर है जिसकी चारों सीमाओं में पूर्व की ओर ...... पश्चिम की ओर ...... उत्तर की ओर .... एवं दक्षिण की ओर ..... है।

उपपट्टे पर दी गई सम्पत्ति भूखण्ड संख्या ..... मूल प्लॉट न. .... से विभाजित है इसलिये भविष्य में उपपट्टे पर दिया गया भूखण्ड संख्या .... से जाना जावेगा।

सबलीज की गई उक्त सम्पत्ति को अच्छी तरह से समझने हेतु मानचित्र संलग्न है, जो इस उपपटटा समझौता का अभिन्न अंग रहेगा।

अतः यह उपपट्टा समझौता (सबलीज एग्रीमेन्ट) दोनों पक्ष ने अपनी राजीखुशी, होशहवास की दुरूस्ती में बिना किसी जब्र व दबाव के पेपरों पर लिखवाकर पढ, सुन व समझ कर समक्ष गवाहान अपने हस्ताक्षर कर दिये हैं कि प्रमाण रहे ओर समय पर काम आवे। इति.

.... दिनांक :

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष कम्पनी   हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष

गवाह :

गवाह :