

भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण

और

दिल्ली इंटरनेशनल एयरपोर्ट प्राइवेट लिमिटेड

के बीच

पट्टा विलेख

25 अप्रैल 2006

पट्टा विलेख

विषय सूची

अनुच्छेद I - परिभाषाएं और व्याख्याएं - 2

अनुच्छेद II - पट्टे की स्वीकृति - 3

अनुच्छेद III - हवाईअड्डे का उपयोग - 5

अनुच्छेद IV - पट्टा किराया - 5

अनुच्छेद V - अवधि, प्रत्यावर्तन और पुनः प्रवेश - 6

अनुच्छेद VI - कर और शुल्क - 7

अनुच्छेद VII - निरीक्षण की शक्ति - 8

अनुच्छेद VIII - पट्टेदार की वारंटियां - 8

अनुच्छेद IX - पट्टादाता की वारंटियां - 10

अनुच्छेद X - विविध - 10

अनुच्छेद XI - 14

अनुसूची 1 - हस्तांतरित परिसर - 15

अनुसूची 2 - अतिक्रमणों की अनुसूची एवं मानचित्र - 16

पट्टा विलेख

यह पट्टा विलेख (जिन्हें आगे "पट्टा विलेख" कहा गया है) 25 अप्रैल 2006 को निम्नलिखित के बीच निष्पादित किया गया है:

1. **भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण**, जो भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण अधिनियम, 1994 के तहत गठित एक प्राधिकरण है, जिसका मुख्य कार्यालय राजीव गांधी भवन, नई दिल्ली में है (जिन्हें आगे "एएआई" या "पट्टादाता" कहा गया है), प्रथम पक्ष; और
2. **दिल्ली इंटरनेशनल एयरपोर्ट प्राइवेट लिमिटेड**, जो कंपनी अधिनियम, 1956 के तहत निगमित एक कंपनी है और जिसका पंजीकृत कार्यालय चौथी मंजिल, बिड़ला टावर, 25, बाराखंभा रोड, नई दिल्ली - 110 001 में स्थित है (जिन्हें आगे "पट्टेदार" कहा गया है), दूसरा पक्ष।

पट्टादाता और पट्टेदार को आगे संयुक्त रूप से "पक्षकार" और व्यक्तिगत रूप से "पक्ष" कहा गया है।

जबकि

क. पट्टादाता भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण अधिनियम, 1994 (जिन्हें आगे "एएआई अधिनियम" कहा गया है) के तहत स्थापित एक प्राधिकरण है और अन्य बातों के साथ-साथ, भारत में हवाईअड्डों के विकास, संचालन और रखरखाव के लिए जिम्मेदार है।

ख. पट्टेदार एक विशेष उद्देश्य संयुक्त उद्यम कंपनी है, जिसे हवाईअड्डे (आगे परिभाषित) के डिजाइनिंग, विकास, निर्माण, वित्तपोषण, प्रबंधन, संचालन और रखरखाव के उद्देश्यों के साथ स्थापित किया गया है, जो हवाईअड्डा, एएआई अधिनियम के प्रावधानों के तहत पट्टादाता में निहित है।

ग. इस तारीख को या इसके आसपास, पट्टादाता और पट्टेदार ने ओएमडीए (आगे परिभाषित) में प्रवेश किया है, जिसके अनुसार पट्टादाता ने अन्य बातों के साथ-साथ, पट्टेदार को उसमें निर्धारित नियमों और शर्तों के अनुसार हवाईअड्डे के संचालन, रखरखाव, विकास, डिजाइन, निर्माण, उन्नयन, आधुनिकीकरण, वित्तपोषण और प्रबंधन का अधिकार प्रदान किया है।

घ. ओएमडीए (आगे परिभाषित) को प्रभावी बनाने के लिए और उसके अनुसार, पट्टेदार, पट्टादाता से पट्टे पर लेने का प्रस्ताव करता है और पट्टादाता, इसमें निर्धारित नियमों और

शर्तों पर हस्तांतरित परिसर (आगे अनुच्छेद 2.1.1 के रूप में परिभाषित) को पट्टेदार को पट्टे पर देने का प्रस्ताव करता है।

इसलिए अब, पूर्वगामी और इस पट्टा विलेख में निर्धारित संबंधित वचनों और समझौतों और अन्य प्रतिफलों के बदले, जिनकी प्राप्ति, पर्याप्तता और उपयुक्तता को इसके द्वारा स्वीकार किया जाता है, और इसके द्वारा कानूनी रूप से बाध्य होने के इरादे से, पक्षकार निम्नानुसार सहमत होते हैं:

अनुच्छेद 1. परिभाषाएं और व्याख्याएं

1.1 इस पट्टा विलेख में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, निम्नलिखित शब्दों और अभिव्यक्तियों का अर्थ निम्नलिखित होगा:

"हवाईअड्डा" का अर्थ इंदिरा गांधी अंतर्राष्ट्रीय हवाईअड्डा है जो हवाईअड्डे के स्थल पर स्थित है;

"विवाद" का अर्थ पक्षों के बीच इस पट्टा विलेख से उत्पन्न, इसके संबंध में या इसके संदर्भ में कोई भी विवाद, अंतर, प्रश्न या विवाद होगा, सिवाय इसके अनुच्छेद 2 के तहत पट्टेदार को पट्टा देने के तथ्य और अनुच्छेद 5 के तहत पट्टादाता के प्रत्यावर्तन और पुनः प्रवेश के अधिकार को छोड़कर, जिन्हें दोनों पक्षों द्वारा बिना किसी शर्त के स्वीकार किया जाता है;

"खनन अधिकार" का अर्थ हस्तांतरित परिसर पर या उसके नीचे किसी भी और सभी खनिज के खनन या उसमें हित का अधिकार है;

"संचालन, प्रबंधन और विकास समझौता" या **"ओएमडीए"** का अर्थ पट्टेदार और पट्टादाता के बीच इस तारीख को या इसके आसपास किया गया संचालन, प्रबंधन और विकास समझौता है;

"परियोजना" का अर्थ हवाईअड्डे का डिजाइन, विकास, निर्माण, वित्तपोषण, प्रबंधन, संचालन और रखरखाव है, जैसा कि ओएमडीए के तहत प्रदान किया गया है;

"तीसरा पक्ष" का अर्थ इस पट्टा विलेख के पक्षकारों के अलावा कोई भी संस्था है;

यहां उपयोग किए गए अन्य बड़े अक्षरों वाले शब्द (और जो यहां परिभाषित नहीं हैं) लेकिन ओएमडीए के तहत परिभाषित हैं, उनका वही अर्थ होगा जो ओएमडीए के तहत उस शब्द को दिया गया है।

1.2 इस पट्टा विलेख में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, ओएमडीए के खंड 1.2 में उल्लिखित व्याख्या नियम लागू होंगे।

अनुच्छेद II पट्टे की स्वीकृति

2.1 हस्तांतरित परिसर

2.1.1 पट्टा किराये, ओएमडीए और उसमें एवं इसमें पट्टेदार की ओर से किए गए वचनों और वारंटियों के प्रतिफल में, पट्टादाता, एएआई अधिनियम और इसमें निर्धारित नियमों और शर्तों के अनुसार, इसके द्वारा प्रभावी तिथि से शुरू होकर, उन सभी भूमियों (उन पर बनी किसी भी इमारत, निर्माण या अचल संपत्तियों के साथ, यदि कोई हो) को पट्टेदार को हस्तांतरित करता है, जो अनुसूची 1 में वर्णित, चित्रित और दिखाई गई हैं, सिवाय (i) किसी भी तीसरे पक्ष को इस तारीख को हवाईअड्डे का गठन करने वाले किसी भी मौजूदा पट्टे (पट्टों) के तहत दी गई किसी भी भूमि (उन पर बनी किसी भी इमारत, निर्माण या अचल संपत्तियों के साथ, यदि कोई हो); और (ii) पृथक की गई संपत्तियों (कार्ड आउट एसेट्स) में से कोई भी और सभी तथा उनकी अंतर्निहित भूमि, उन पर बनी किसी भी इमारत, निर्माण या अचल संपत्तियों के साथ, "जैसा है जहां है" के आधार पर उन पर सभी बाधाओं (एन्कंब्रेंसेस) के साथ, (आगे "हस्तांतरित परिसर"), उक्त हस्तांतरित परिसर को, उसके सभी और एकल अधिकारों, स्वतंत्रताओं, विशेषाधिकारों, सुखाचारों (इजमेंट्स) और अनुबंधों के साथ, जो भी उक्त हस्तांतरित परिसर, हेरिडिटमन्ट या परिसर से संबंधित हों या किसी भी तरह से उससे जुड़े हों या उसके साथ उपभोग किए जाते हों, केवल परियोजना के उद्देश्य से और ऐसे अन्य उद्देश्यों के लिए जो इस पट्टा विलेख के तहत अनुमत हैं, अवधि के लिए धारण करने के लिए।

2.1.2 पक्षकारों के बीच यह समझा और स्पष्ट रूप से सहमति व्यक्त की गई है कि मौजूदा पट्टों की समाप्ति या समय से पहले समाप्ति पर, ऐसे मौजूदा पट्टों के तहत कोई भी भूमि (उन पर बनी किसी भी इमारत, निर्माण या चल संपत्तियों के साथ, यदि कोई हो), उक्त मौजूदा पट्टों, दाय-भागों या परिसर से संबंधित या किसी भी तरह से जुड़े या उपभोग किए जाने वाले सभी और एकल अधिकारों, स्वतंत्रताओं, विशेषाधिकारों, सुखाचारों, पहुँच के अधिकारों, लाभों और अनुबंधों के साथ, मौजूदा पट्टों की समाप्ति या समय से पहले समाप्ति की तिथि से, इस हस्तांतरित परिसर का एक अभिन्न अंग बनेगी और पट्टेदार इस पट्टा विलेख की शेष अवधि के लिए उन्हीं नियमों और शर्तों पर उस पर पट्टाधृत हित का आनंद लेगा जैसा कि यहां निर्धारित किया गया है।

2.1.3 पृथक की गई संपत्तियों की अंतर्निहित भूमि के संबंध में, पक्षकार आगे सहमत हैं कि यदि, अवधि के दौरान किसी भी समय, पट्टेदार को कोई वैमानिकी सेवाएं (एरोनॉटिकल सर्विसेज) प्रदान करने या किसी वैमानिकी संपत्तियों का विकास और/या निर्माण करने के लिए

उक्त भूमि की आवश्यकता होती है, तो पक्षकार उन नियमों और शर्तों पर सद्भावपूर्वक बातचीत करने के लिए एक साथ आएंगे जिन पर पट्टादाता पट्टेदार को पट्टे पर देगा, और पट्टेदार पट्टादाता से उक्त भूमि पट्टे पर लेगा।

2.2 इस पट्टा विलेख के नियमों और ओएमडीए में निर्धारित नियमों के अधीन और उनके अनुसार, पट्टेदार को हस्तांतरित परिसर और उस पर खड़े या इसके बाद बनाए जाने वाले किसी भी ढांचे या ढांचों और उसमें किए गए कार्यों का निर्माण, निर्माण, जीर्णोद्धार, मरम्मत, परिवर्तन, या अन्यथा निपटने का अधिकार और स्वतंत्रता होगी और इसमें कोई भी संशोधन किया जाएगा जैसा कि वह उचित समझता है और हस्तांतरित परिसर या किसी भाग या हिस्से पर समय के लिए निर्मित या खड़े कार्यों और ढांचों को अच्छी मरम्मत और स्थिति में रखेगा और ओएमडीए के अनुसार ऐसी राशि में और ऐसे जोखिम के खिलाफ इसका बीमा कराएगा।

हालांकि शर्त यह है कि, पट्टेदार को अनिवार्य रूप से करना होगा:

- i. पट्टादाता को सूचित करना होगा, यदि, अवधि के दौरान किसी भी समय, हस्तांतरित परिसर पर कोई भी महत्वपूर्ण संरचना और/या इमारत, किसी भी कारण से, महत्वपूर्ण रूप से क्षतिग्रस्त, नष्ट या अन्यथा प्रभावित होती है, सिवाय इसके कि जहां ऐसा नुकसान, विनाश या क्षति मास्टर प्लान और/या प्रमुख विकास योजना, जैसा भी मामला हो, के अनुसार हो;
- ii. जब तक पट्टादाता अन्यथा सहमत न हो, पूरी तत्परता के साथ ओएमडीए के अनुसार हस्तांतरित परिसर पर किसी भी ऐसी संरचना और/या इमारत का पुनर्निर्माण करना होगा जो अवधि के दौरान किसी भी समय क्षतिग्रस्त, नष्ट या अन्यथा प्रभावित होती है।

2.3 पट्टादाता के अधिकारों का आरक्षण

2.3.1 इसके द्वारा पक्षकारों के बीच स्पष्ट रूप से समझा और दर्ज किया जाता है कि खनन अधिकार इस पट्टा विलेख के तहत पट्टेदार को दिए गए पट्टे का हिस्सा नहीं बन सकते हैं और न ही बनते हैं, और पट्टेदार इसके द्वारा स्वीकार करता है कि उसके पास इस पट्टा विलेख के तहत कोई खनन अधिकार नहीं है और न ही होगा और न ही अंतर्निहित खनिजों में कोई हित होगा, यदि कोई हो।

2.3.2 पट्टादाता स्वयं के लिए आगे यह अधिकार सुरक्षित रखता है, बशर्ते कि यह ओएमडीए के अनुसार हवाईअड्डे के विकास के साथ असंगत न हो, हस्तांतरित परिसर पर, ऊपर, नीचे, के माध्यम से या आर-पार निम्नलिखित के लिए सुखाचार (इज़मेंट्स) या पहुंच के अधिकार या मार्ग के अधिकार प्रदान करने का:

i. बिजली, गैस, दूरसंचार केबल, पानी, सीवरेज, जल निकासी या इसी तरह की सेवा की आपूर्ति के उद्देश्य से; या

ii. जनता को परिवहन या अन्य सेवाएं प्रदान करना।

अनुच्छेद III हवाईअड्डे का उपयोग

3.1 पट्टेदार इसके द्वारा स्पष्ट रूप से वचन देता है और सहमत होता है कि पूरी अवधि के दौरान, वह केवल ओएमडीए के नियमों और शर्तों के अनुसार ही हस्तांतरित परिसर का उपयोग करेगा।

अनुच्छेद IV पट्टा किराया

4.1 पट्टादाता द्वारा पट्टेदार को हस्तांतरित परिसर पट्टे पर देने और इस पट्टा विलेख में निर्धारित अधिकारों, विशेषाधिकारों और लाभों को प्रदान करने के प्रतिफल में, पट्टेदार पूरी अवधि के दौरान, पट्टादाता को 100/- रुपये का वार्षिक पट्टा किराया देगा जो प्रति वर्ष 01 अप्रैल ("देय तिथि") को पट्टादाता के पक्ष में आहरित चेक/डिमांड ड्राफ्ट द्वारा अग्रिम रूप से देय होगा ("पट्टा किराया")।

अनुच्छेद V अवधि, प्रत्यावर्तन और पुनः प्रवेश

5.1 अवधि

इस पट्टा विलेख के अनुसरण में दिया गया पट्टा प्रभावी तिथि से 30 वर्षों की अवधि के लिए होगा और, यदि पट्टेदार ओएमडीए के अनुच्छेद 18.1(b) के अनुसार ओएमडीए की अवधि का नवीनीकरण करता है, तो इसे तीस (30) वर्षों की अतिरिक्त अवधि के लिए नवीनीकृत किया जाएगा ("अवधि")। इस पट्टा विलेख में निहित किसी भी बात के बावजूद, यह अवधि ओएमडीए की अवधि के साथ ही समाप्त होगी, और यह पट्टा विलेख ओएमडीए की समाप्ति या समय से पहले समाप्ति के साथ स्वतः ही समाप्त हो जाएगा। पक्षकार इसके द्वारा स्पष्ट रूप से सहमत हैं कि प्रतिस्थापन समझौते के प्रावधानों के तहत प्रतिस्थापन (जैसा कि प्रतिस्थापन समझौते में परिभाषित किया गया है) की स्थिति में, यह पट्टा विलेख तत्काल समाप्त हो जाएगा।

5.2 प्रत्यावर्तन

5.2.1 इस पट्टा विलेख की अवधि समाप्त होने या समय से पहले समाप्त होने पर, किसी भी कारण से:

i. पट्टेदार, इस अनुच्छेद 5.2.1 के उप-भाग (ii) और (iii) के अधीन, पट्टादाता को हस्तांतरित परिसर के साथ-साथ सभी संपत्तियों, इमारतों, फिक्स्चर, रनवे, हस्तांतरित परिसर, हेरिडिटेमन्ट या परिसर से संबंधित या किसी भी तरह से उससे जुड़े या उपभोग किए जाने वाले सभी या किसी भी एकल अधिकार, स्वतंत्रता, विशेषाधिकार, सुखाचार और अनुबंधों को, जो हवाईअड्डे का गठन करते हैं (उस समय), बिना किसी भार के (सिवाय उन अतिक्रमणों के जिन्हें हटाया नहीं गया है और जो इस तिथि पर मौजूद हैं। इसके उद्देश्यों के लिए, पक्षकार स्पष्ट रूप से सहमत हैं कि "इस तिथि पर मौजूद अतिक्रमण" और इसी तरह के शब्दों का तात्पर्य हस्तांतरित परिसर के उन हिस्सों से होगा जिन पर इस तिथि पर अतिक्रमण किया गया है, जैसा कि अनुसूची 2 में पहचाना गया है) सौंप देगा।

ii. पट्टेदार, ओएमडीए के अनुसार, पट्टादाता को सभी हस्तांतरणीय संपत्तियां (ट्रांसफर एसेट्स) उनके सभी या किसी भी एकल अधिकार, स्वतंत्रता, विशेषाधिकार, सुखाचार और अनुबंधों के साथ, जो भी उक्त हस्तांतरणीय संपत्तियों, हेरिडिटेमन्ट या परिसर या उसके किसी हिस्से से संबंधित हैं या किसी भी तरह से उससे जुड़े हैं या उसके साथ उपभोग किए जाते हैं, बिना किसी भार के स्थानांतरित करेगा और पट्टादाता इसके द्वारा ओएमडीए में निर्धारित शर्तों के अनुसार, उक्त हस्तांतरणीय संपत्तियों के उपरोक्त हस्तांतरण को उनके सभी या किसी भी एकल अधिकार, स्वतंत्रता, विशेषाधिकार, सुखाचार और अनुबंधों के साथ, जो भी उक्त हस्तांतरणीय संपत्तियों, दाय-भागों या परिसर या उसके किसी हिस्से से संबंधित हैं या किसी भी तरह से उससे जुड़े हैं या उसके साथ उपभोग किए जाते हैं, बिना किसी भार के खरीदने/स्वीकार करने के लिए स्वीकार करता है और सहमत होता है।

iii. पट्टादाता के पास ओएमडीए में निर्धारित नियमों और शर्तों के अनुसार, पट्टेदार से किसी भी और सभी गैर-हस्तांतरणीय संपत्तियों (आंशिक या पूर्ण रूप से) को सभी बाधाओं से मुक्त खरीदने का अधिकार होगा, लेकिन दायित्व नहीं होगा, और पट्टेदार इसके द्वारा ओएमडीए में निर्धारित नियमों और शर्तों के अनुसार, पट्टादाता को ऐसी गैर-हस्तांतरणीय संपत्तियों (चाहे पूर्ण या आंशिक रूप से) को स्थानांतरित करने का वचन देता है और सहमत होता है, जिसे पट्टादाता खरीदने का विकल्प चुन सकता है, जो सभी बाधाओं से मुक्त होगी।

हालांकि शर्त यह है कि, यदि पट्टादाता पट्टेदार से किसी भी और/या सभी गैर-हस्तांतरणीय संपत्तियों को न खरीदने का विकल्प चुनता है, तो पक्षकार ऐसी गैर-हस्तांतरणीय संपत्तियों और अंतर्निहित भूमि के संबंध में सभी संपत्तियों, इमारतों, फिक्स्चर, ऐसी गैर-हस्तांतरणीय संपत्तियों के सभी या किसी भी एकल अधिकार, स्वतंत्रता, विशेषाधिकार, सुखाचार और अनुबंधों के साथ एक संशोधित पट्टा विलेख ("संशोधित पट्टा विलेख") में प्रवेश करेंगे, जो ऐसे व्यावसायिक नियमों और शर्तों पर होगा जो आपस में सहमत हों। हालांकि शर्त यह है कि, संशोधित पट्टा विलेख के नियम और शर्तें तुलनीय अचल संपत्ति के लिए किए गए पट्टों के नियमों और शर्तों

से कमतर नहीं होंगी। संशोधित पट्टा विलेख और उसके निष्पादन से संबंधित कोई भी स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क या अन्य शुल्क, कर या किसी भी प्रकार के प्रभार पट्टेदार द्वारा वहन किए जाएंगे। आगे यह शर्त है कि, यदि पक्षकार, किसी भी कारण से, इस पट्टा विलेख की समाप्ति या समय से पहले समाप्ति के छह (6) महीनों के भीतर ऐसे संशोधित पट्टा विलेख के नियमों और शर्तों पर सहमत नहीं होते हैं, तो पट्टेदार इसके द्वारा पट्टादाता को ऐसी भूमि का खाली कब्जा प्रदान करने का वचन देता है।

iv. पक्षकार इसके द्वारा स्पष्ट रूप से स्वीकार करते हैं कि पट्टादाता के पास (ओएमडीए के तहत उसके पहुंच के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, और संशोधित पट्टा विलेख के अधीन) इस पट्टा विलेख की समाप्ति या समय से पहले समाप्ति पर हस्तांतरित परिसर में पुनः प्रवेश करने और खाली कब्जा लेने का अधिकार होगा।

अनुच्छेद VI कर और शुल्क

6.1 पट्टेदार हस्तांतरित परिसर या उस पर बनाए जाने वाले ढांचों या उसमें संग्रहित सामग्रियों के संबंध में देय सभी करों, लेवी, आयात शुल्क, शुल्क (लाइसेंस शुल्क सहित) और अन्य प्रभारों, बकाए, आकलन या भुगतानों का भुगतान करेगा जो समय-समय पर किसी सरकारी प्राधिकरण, स्थानीय प्राधिकरण या अन्य व्यक्तियों द्वारा लगाए जा सकते हैं।

6.2 इसके अलावा, इस पट्टा विलेख और इसके निष्पादन से संबंधित कोई भी स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क या अन्य शुल्क, कर या किसी भी प्रकार के प्रभार भी पट्टेदार द्वारा वहन किए जाएंगे।

6.3 पट्टेदार इसके द्वारा वचन देता है और पुष्टि करता है कि वह इस अनुच्छेद 6 में निर्धारित अपने किसी भी दायित्व के पट्टेदार द्वारा उल्लंघन, अपालन या गैर-निष्पादन के परिणामस्वरूप या उसके कारण पट्टादाता के खिलाफ लाए गए, सहे गए या भुगतान किए गए सभी कार्यों, मांगों, दावों, देनदारियों, नुकसानों, क्षतियों, लागतों, खर्चों और अन्य देनदारियों से पट्टादाता को क्षतिपूर्त रखेगा।

अनुच्छेद VII निरीक्षण की शक्ति

7.1 पट्टेदार, अग्रिम में उचित सूचना प्राप्त होने पर, पट्टादाता और उसके विधिवत अधिकृत प्रतिनिधि को हस्तांतरित परिसर और उस समय निर्मित या खड़े कार्यों या ढांचों को देखने और उनका निरीक्षण करने के लिए प्रवेश करने की अनुमति देगा और यदि कोई त्रुटि पाई जाती है और पट्टेदार के ध्यान में लिखित रूप में लाई जाती है, तो पट्टादाता द्वारा निर्दिष्ट उचित समय के भीतर उस त्रुटि को सुधारेगा या ठीक करेगा।

अनुच्छेद VIII पट्टेदार की वारंटियां

8.1 पट्टेदार इसके द्वारा पट्टादाता के लाभ के लिए प्रतिनिधित्व करता है, वारंटी देता है, स्वीकार करता है और वचन देता है कि:

8.1.1 पूरी अवधि के दौरान, वह ओएमडीए के प्रावधानों के अनुसार हवाईअड्डे का विकास करेगा।

8.1.2 उसने उस पर बनी सभी इमारतों और/या ढांचों के साथ हस्तांतरित परिसर की पूरी उचित सावधानी ("ड्यू डिलिजेंस") की है, और इसके द्वारा पुष्टि करता है कि हस्तांतरित परिसर उस पर बनी किसी भी और सभी इमारतों और/या ढांचों के साथ (उनके वर्तमान रूप में) उद्देश्य के लिए उपयुक्त हैं। इस संबंध में, पट्टेदार आगे स्वीकार करता है कि यदि बाद की तारीख में यह पाया जाता है कि हस्तांतरित परिसर या उस पर बनी कोई इमारत या ढांचा किसी भी तरह से त्रुटिपूर्ण है ("त्रुटि"), तो उसके पास पट्टादाता के खिलाफ कोई अधिकार नहीं होगा। यदि कोई त्रुटि पाई जाती है, तो पट्टेदार इसके द्वारा स्वीकार करता है और सहमत होता है कि वह अपने स्वयं के खर्च पर और पट्टादाता के बिना किसी खर्च के, उसे ठीक करने के लिए सभी उपयुक्त उपाय करेगा।

8.1.3 वह हस्तांतरित परिसर का उपयोग केवल ओएमडीए के नियमों के अनुसार परियोजना के निर्माण, स्वामित्व, संचालन, प्रबंधन, निरीक्षण, रखरखाव, मरम्मत और व्यवसाय तथा उससे जुड़े किसी भी अन्य उद्देश्यों के लिए करेगा।

8.1.4 वह ऊपर अनुच्छेद 4.1 के तहत प्रदान किए गए पट्टा किराये का नियमित रूप से भुगतान करेगा और इसमें निर्धारित अपने प्रत्येक दायित्वों और वचनों का पालन करेगा, उन्हें मानेगा और पूरा करेगा।

8.1.5 वह ओएमडीए के नियमों के अनुसार पट्टेदार को परियोजना शुरू करने के लिए आवश्यक सभी नियामक स्वीकृतियां, मंजूरी, परमिट और सहमतियां, जिनमें कोई भी और सभी पर्यावरण स्वीकृतियां, मंजूरी, परमिट या सहमतियां शामिल हैं, प्राप्त करेगा या प्राप्त करवाएगा और पूरी अवधि के दौरान बनाए रखेगा।

8.1.6 वह हस्तांतरित परिसर या उस पर बने ढांचों पर ऐसी कोई भी गतिविधि नहीं करेगा या करने की अनुमति नहीं देगा, जो किसी लागू कानून के विपरीत हो सकती है।

8.1.7 वह तीसरे पक्षों द्वारा पट्टेदार को पानी, बिजली, टेलीफोन और संचार सुविधाएं प्रदान करने के संबंध में लगाए गए किसी भी लागू शुल्क, जमा और अन्य भुगतानों के संबंध में पट्टादाता को क्षतिपूर्त करेगा।

8.1.8 वह (i) हस्तांतरित परिसर और उस पर बनी इमारतों और ढांचों को हर समय अच्छी और रहने योग्य स्थिति में रखेगा और बनाए रखेगा और (ii) यह सुनिश्चित करेगा कि हस्तांतरित परिसर हर समय अतिक्रमणों से मुक्त रहेगा (सिवाय इस तारीख पर मौजूद अतिक्रमणों के) और इस हद तक कि हस्तांतरित परिसर पर कोई भी बाधा होती है और/या मौजूद होती है, यथाशीघ्र हस्तांतरित परिसर से ऐसी बाधाओं को हटाने के लिए अपने सर्वोत्तम प्रयास करेगा।

इसके उद्देश्यों के लिए, पक्षकार स्पष्ट रूप से सहमत हैं और स्वीकार करते हैं कि हस्तांतरित परिसर के जिन हिस्सों पर अतिक्रमण किया गया है, उन्हें अनुसूची 2 में चित्रित किया गया है। पक्षकार स्पष्ट रूप से सहमत हैं कि "इस तिथि पर मौजूद अतिक्रमण" और इसी तरह के शब्दों का तात्पर्य हस्तांतरित परिसर के उन हिस्सों से होगा जिन पर इस तिथि पर अतिक्रमण किया गया है, जैसा कि अनुसूची 2 में पहचाना गया है।

8.1.9 पट्टेदार, प्रभावी तिथि से और पूरी अवधि के दौरान, हवाईअड्डे और हस्तांतरित परिसर की स्थिति, संचालन, मरम्मत, प्रतिस्थापन, रखरखाव और प्रबंधन की पूरी और एकमात्र जिम्मेदारी स्वीकार करता है, जिसमें उस पर बनी संरचनाएं और इमारतें शामिल हैं और पट्टादाता को किसी भी नुकसान, खर्च (कानूनी शुल्क सहित), दावे, क्षति, लागत या देनदारी या किसी भी तीसरे पक्ष के साथ सहमत किसी भी मुआवजे से रहित और क्षतिपूर्त रखने के लिए सहमत होता है, जो पट्टादाता हवाईअड्डे और हस्तांतरित परिसर की स्थिति, संचालन, मरम्मत, प्रतिस्थापन, रखरखाव और प्रबंधन से या उसके संबंध में सहन कर सकता है, जिसमें उस पर बनी संरचनाएं और इमारतें शामिल हैं।

अनुच्छेद IX पट्टादाता की वारंटियां

9.1 पट्टादाता इसके द्वारा पट्टेदार के लाभ के लिए प्रतिनिधित्व करता है, वारंटी देता है और वचन देता है कि:

9.1.1 उसके पास हस्तांतरित परिसर का सही और वैध स्वामित्व (टाइटल) है, और उसके पास पट्टा देने की शक्ति और अधिकार है।

9.1.2 पट्टेदार द्वारा पट्टा किराये का भुगतान करने और इसमें तथा ओएमडीए के तहत वचनों का पालन करने पर, पट्टेदार पूरी अवधि के दौरान हर समय (i) पट्टादाता; या (ii) पट्टादाता के माध्यम से, उसके तहत या उसके लिए ट्रस्ट में कानूनी रूप से दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति द्वारा बिना किसी रुकावट या व्यवधान के हस्तांतरित परिसर और इस पट्टा विलेख में निर्दिष्ट अधिकारों का उपभोग और उपयोग करेगा।

9.1.3 इस पट्टा विलेख की अवधि या इसके किसी विस्तार के दौरान, वह ऐसी कोई कार्रवाई नहीं करेगा या नहीं करवाएगा या ऐसी किसी गतिविधि में शामिल नहीं होगा जो पट्टेदार द्वारा परियोजना के निर्माण, स्थापना, स्वामित्व, संचालन, निरीक्षण, रखरखाव, मरम्मत और व्यवसाय में हस्तक्षेप करती हो।

अनुच्छेद X विविध

10.1 सूचनाएं

10.1.1 इस पट्टा विलेख की शर्तों के तहत आवश्यक या अनुमत या लागू कानून द्वारा आवश्यक कोई भी सूचना (जब तक कि अन्यथा सहमति न हो) लिखित रूप में होगी और इसे व्यक्तिगत रूप से प्रस्तुत किया जाएगा, पंजीकृत डाक या एयर मेल द्वारा उचित रूप से पोस्ट करके और उचित पते वाले लिफाफे में पूरी तरह से प्री-पेड करके भेजा जाएगा या पक्षों को क्रमशः निम्नानुसार फैक्स द्वारा भेजा जाएगा:

पट्टादाता:

भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण,

राजीव गांधी भवन,

नई दिल्ली - 110 003

ध्यानार्थ: अध्यक्ष

फैक्स नंबर: +91-11-24641088

पट्टेदार:

दिल्ली इंटरनेशनल एयरपोर्ट प्रा. लिमिटेड

चौथी मंजिल, बिड़ला टावर,

25, बाराखंभा रोड नई दिल्ली - 110 001

ध्यानार्थ: श्री निवास बोम्मिडाला

फैक्स नंबर: +91-11-23766352

या ऐसे अन्य पते या फैक्स नंबर पर जैसा कि इसके तहत सूचना द्वारा समय-समय पर निर्दिष्ट किया जा सकता है।

10.1.2 ऐसी कोई भी सूचना अंग्रेजी भाषा में होगी और व्यक्तिगत रूप से सौंपे जाने पर वास्तव में वितरित किए जाने के समय, या फैक्स द्वारा भेजे जाने के अगले कार्य दिवस पर या किसी भी अन्य स्थिति में पूर्वोक्त तरीके से मेल किए जाने के पांच (5) दिनों के भीतर दी गई मानी जाएगी।

10.2 विवाद समाधान

10.2.1 पक्षकार किसी भी विवाद को सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझाने के लिए अपने-अपने उचित प्रयासों का उपयोग करेंगे। यदि एक पक्ष द्वारा दूसरे पक्ष को विवाद की लिखित सूचना देने के साठ (60) दिनों के भीतर विवाद का समाधान नहीं होता है, तो अनुच्छेद 10.2.2 के प्रावधान लागू होंगे।

10.2.2 कोई भी विवाद, जिसे पक्षकारों द्वारा सौहार्दपूर्ण समाधान (जैसा कि ऊपर अनुच्छेद 10.2.1 के तहत प्रदान किया गया है) के माध्यम से नहीं सुलझाया जा सका, उसे मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 के अनुसार मध्यस्थता द्वारा अंतिम रूप से सुलझाया जाएगा।

10.2.3 विवादों को एक एकमात्र मध्यस्थ को भेजा जाएगा, जिस पर दोनों पक्ष आपस में सहमत होंगे। यदि पक्षकार किसी एकमात्र मध्यस्थ पर सहमत नहीं हो पाते हैं, या किसी भी कारण से असमर्थ होते हैं, तो विवाद को तीन (3) मध्यस्थों वाले एक न्यायाधिकरण को भेजा जाएगा। मध्यस्थता के लिए प्रत्येक पक्ष एक (1) मध्यस्थ नियुक्त करेगा और इस प्रकार नियुक्त दो (2) मध्यस्थ तीसरे मध्यस्थ को चुनेंगे जो न्यायाधिकरण के पीठासीन मध्यस्थ के रूप में कार्य करेगा (वे मिलकर "मध्यस्थ न्यायाधिकरण" का गठन करेंगे)। किसी भी पक्ष द्वारा अपने मध्यस्थ (मध्यस्थों) को नियुक्त करने में विफल रहने या पक्षों द्वारा नियुक्त दो मध्यस्थों द्वारा तीसरे मध्यस्थ को नियुक्त करने में विफल रहने की स्थिति में, उक्त मध्यस्थ (मध्यस्थों) की नियुक्ति दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा की जाएगी।

10.2.4 ऐसी मध्यस्थता, जब तक कि पक्षकारों को अन्यथा स्वीकार्य न हो, नई दिल्ली, भारत में आयोजित की जाएगी। ऐसी मध्यस्थता की सभी कार्यवाहियां अंग्रेजी भाषा में होंगी।

10.2.5 मध्यस्थ न्यायाधिकरण का निर्णय (निर्णय) अंतिम होगा और पक्षों पर बाध्यकारी होगा।

10.2.6 इस अनुच्छेद 10.2 के प्रावधानों के अधीन, दिल्ली के न्यायालयों का इस पट्टा विलेख पर क्षेत्राधिकार होगा।

10.3 संशोधन

10.3.1 इस पट्टा विलेख की किसी भी शर्त में कोई भी बदलाव, छूट, संशोधन या परिवर्तन तब तक वैध नहीं होगा जब तक कि वह लिखित में न हो और दोनों पक्षों द्वारा हस्ताक्षरित न हो।

10.4 कोई छूट नहीं

10.4.1 किसी पक्ष द्वारा इस पट्टा विलेख के किसी भी प्रावधान के कड़ाई से पालन पर जोर देने में या इसके तहत अपने किसी भी अधिकार का लाभ उठाने में एक या अधिक मामलों में विफलता को ऐसे प्रावधानों की छूट या ऐसे अधिकारों के परित्याग के रूप में नहीं माना जाएगा, बल्कि वे पूर्ण प्रभाव से लागू रहेंगे।

10.5 पृथक्करणीयता

10.5.1 किसी भी कारण से इस पट्टा विलेख के किसी भी भाग की अमान्यता या अप्रवर्तनीयता शेष भाग की वैधता या प्रवर्तनीयता को प्रभावित नहीं करेगी। अत्यधिक सावधानी के लिए, यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट किया जाता है कि यदि इस पट्टा विलेख के किसी भी प्रावधान को किसी सक्षम मध्यस्थ न्यायाधिकरण या अदालत द्वारा अमान्य, अप्रवर्तनीय या अवैध घोषित किया जाता है, तो ऐसी अमान्यता, अप्रवर्तनीयता या अवैधता इस पट्टा विलेख के शेष प्रावधानों को प्रभावित नहीं करेगी, जो पूर्ण प्रभाव से लागू रहेंगे।

10.6 समनुदेशन और अन्य प्रभार

10.6.1 पट्टेदार ओएमडीए के तहत प्रदान किए गए के अलावा किसी भी तीसरे पक्ष को इस पट्टा विलेख (या इसके तहत किसी भी अधिकार, चाहे पूर्ण या आंशिक रूप से) और/या हस्तांतरित परिसर (या उसके किसी भी हिस्से) को समनुदिष्ट, उप-पट्टे (sub-lease), लाइसेंस, उप-लाइसेंस, बंधक, गिरवी या किसी भी अन्य तरीके से स्थानांतरित या भारित नहीं करेगा। ("समनुदेशन")

10.6.2 पट्टेदार इसके द्वारा वचन देता है और सहमत होता है कि वह इस समझौते या हस्तांतरित परिसर या उसके किसी हिस्से के संबंध में बनाए गए किसी भी उप-पट्टे, लाइसेंस, उप-लाइसेंस या किसी अन्य तीसरे पक्ष के अधिकारों को प्रदान करने से पहले यह सुनिश्चित करेगा कि इस समझौते या हस्तांतरित परिसर के संबंध में बनाए गए ऐसे कोई भी और सभी उप-पट्टे, लाइसेंस, उप-लाइसेंस या अन्य तीसरे पक्ष के अधिकार इस पट्टा विलेख में निर्धारित नियमों और शर्तों के अधीन होंगे और विशेष रूप से, ऊपर अनुच्छेद 5.2 में निर्धारित प्रत्यावर्तन के अधिकार और इसके तहत निर्धारित संशोधित पट्टा विलेख में प्रवेश करने के अधिकार के अधीन होंगे।

10.6.3 यह स्पष्ट किया जाता है कि हस्तांतरित परिसर का कोई भी समनुदेशन मास्टर प्लान में निर्धारित भूमि उपयोग प्रतिबंधों के अधीन होगा और केवल उतनी अवधि के लिए किया जाएगा जितनी अवधि के लिए हस्तांतरित परिसर के ऐसे हिस्से पर संपत्ति को मास्टर प्लान के अनुसार ऐसी भूमि पर बनाए रखने का प्रस्ताव है।

10.6.4 पट्टादाता, पट्टेदार की पूर्व सहमति की आवश्यकता के बिना, इस पट्टा विलेख (या इसके तहत किसी भी अधिकार) को स्थानांतरित और/या समनुदिष्ट कर सकता है।

10.7 भाषा

10.7.1 पट्टा विलेख के संबंध में पक्षों के बीच भाषा और सभी दस्तावेज, सूचनाएं, छूट और कोई भी अन्य लिखित संचार या अन्यथा अंग्रेजी में होगा।

10.8 शासी कानून

10.8.1 यह पट्टा विलेख भारत के कानूनों द्वारा शासित होगा और उनके अनुसार इसका अर्थ लगाया जाएगा।

10.9 क्षतिपूर्ति

10.9.1 पट्टेदार इसके द्वारा (i) इस पट्टा विलेख में पट्टेदार के किसी भी प्रतिनिधित्व, वारंटी या वचन के किसी भी उल्लंघन; और (ii) हस्तांतरित परिसर के संबंध में इस पट्टा विलेख के तहत या कानून द्वारा आवश्यक अपने किसी भी दायित्व का पट्टेदार द्वारा उल्लंघन, अपालन या गैर-निष्पादन के परिणामस्वरूप या उसके कारण पट्टादाता के खिलाफ लाए गए, सहे गए या भुगतें गए सभी कार्यों, मांगों, दावों, देनदारियों, नुकसानों, क्षतियों, लागतों, खर्चों और अन्य देनदारियों से पट्टादाता को क्षतिपूर्त करता है और क्षतिपूर्त रखेगा।

10.10 पट्टेदार पट्टादाता का एजेंट नहीं है

10.10.1 इस पट्टा विलेख में कुछ भी, चाहे व्यक्त या निहित हो, पट्टेदार को किसी भी मामले या की गई कार्रवाई के संबंध में पट्टादाता के एजेंट के रूप में गठित नहीं करता है, या इसके विपरीत भी लागू होता है।

10.11 पावर ऑफ अटॉर्नी

10.11.1 पट्टेदार इसके द्वारा पट्टादाता (या उसके नामित) को अपना सच्चा और वैध मुख्तार (अटॉर्नी) नियुक्त करता है, ताकि इस पट्टा विलेख की अवधि समाप्त होने या समाप्त

होने के बाद किसी भी समय पट्टेदार के नाम पर इस पट्टा विलेख के तहत दिए गए पट्टे के हस्तांतरण या अभ्यर्पण निष्पादित और हस्ताक्षरित किया जा सके, जिसका एक पर्याप्त प्रमाण पट्टादाता के किसी भी विधिवत अधिकृत अधिकारी की घोषणा होगी और पट्टेदार इस उद्देश्य के लिए इसके पंजीकृत होने की सहमति देता है।

अनुच्छेद XI

जिसके साक्ष्य स्वरूप, पक्षकारों ने ऊपर दिए गए दिन, माह और वर्ष को इस पट्टा विलेख को निष्पादित किया है।

पट्टादाता (LESSOR) की ओर से और उनके लिए हस्ताक्षरित	पट्टेदार (LESSEE) की ओर से और उनके लिए हस्ताक्षरित
1. नाम: पदनाम:	नाम: पदनाम:
2. नाम: पदनाम:	

गवाह:

नाम:	नाम:

पता:	पता:
व्यवसाय:	व्यवसाय:

अनुसूची 1

हस्तांतरित परिसर

(सीमांकित हस्तांतरित परिसरों का मानचित्र जिसमें "वर्जित परिसर" शामिल हैं)

अनुसूची 2

अतिक्रमणों की अनुसूची

और

अतिक्रमण दर्शाने वाला मानचित्र

क) एएआई भूमि पर अतिक्रमण

ए) नांगल देवत - 3.00 एकड़

(इस क्षेत्र में कैंट क्षेत्र/एमसीडी कार्यालय और नांगल डेयरी शामिल हैं)

बी) महिपालपुर - 1.50 एकड़

(इस अतिक्रमण में नई बस्ती और टाटा नगर के सामने का क्षेत्र शामिल है)

(ख) एएआई द्वारा अधिग्रहित भूमि लेकिन अनधिकृत अतिक्रमण के कारण भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा कब्जा नहीं दिया गया

ए) नांगल डेयरी, टाटा नगर, मंदिर और मस्जिद - 2.08 एकड़

बी) महिपालपुर - नांगल डेयरी (मंकी फार्म) - 8.64 एकड़

सी) फैक्ट्री क्षेत्र जिसमें पालम, पेलिकन हरि चंद और पंजाब शामिल हैं (यह अंतिम सुनवाई के लिए भारत के सर्वोच्च न्यायालय में विचाराधीन है) - 15 एकड़

डी) नांगल देवत गांव - 59.84 एकड़ (यद्यपि भूखंडों का ड्रॉ पहले ही पूरा हो चुका है, लेकिन गांव के स्थानांतरण की कार्रवाई प्रक्रियाधीन है।)
