

2017 का विधेयक सं.2**राजस्थान किराया नियंत्रण (संशोधन) विधेयक, 2017
(जैसाकि राजस्थान विधान सभा में पुरःस्थापित किया जायेगा)**

राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 को और संशोधित करने के लिए विधेयक।

भारत गणराज्य के अड़सठवें वर्ष में राजस्थान राज्य विधान-मण्डल निम्नलिखित अधिनियम बनाता है:-

1. संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ.- (1) इस अधिनियम का नाम राजस्थान किराया नियंत्रण (संशोधन) अधिनियम, 2017 है।

(2) यह तुरन्त प्रवृत्त होगा।

2. 2003 के राजस्थान अधिनियम सं. 1 की धारा 2 का संशोधन.- राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 (2003 का अधिनियम सं. 1), जिसे इसमें आगे मूल अधिनियम कहा गया है, की धारा 2 में,-

(i) खण्ड (ड) में आयी अभिव्यक्ति "1959 (1959 का अधिनियम सं. 38)" के स्थान पर अभिव्यक्ति "2009 (2009 का अधिनियम सं. 18)" प्रतिस्थापित की जायेगी; और

(ii) विद्यमान खण्ड (च) के पश्चात् और विद्यमान खण्ड (छ) से पूर्व निम्नलिखित नया खण्ड अन्तःस्थापित किया जायेगा, अर्थात्:-

"(चक) "किराया प्राधिकारी" से धारा 22-क के अधीन नियुक्त अधिकारी अभिप्रेत है;"।

3. 2003 के राजस्थान अधिनियम सं. 1 की धारा 3 का संशोधन.- मूल अधिनियम की धारा 3 में विद्यमान खण्ड (i), (ii) और (iii) हटाये जायेंगे।

4. 2003 के राजस्थान अधिनियम सं. 1 की धारा 9 का संशोधन.- मूल अधिनियम की धारा 9 के खण्ड (क) के स्पष्टीकरण में विद्यमान अभिव्यक्ति "दिया गया हो" के पश्चात् और अन्त में आयी विद्यमान अभिव्यक्ति "; या" से पूर्व, अभिव्यक्ति "या किराया प्राधिकारी को जमा करा दिया गया हो" अन्तःस्थापित की जायेगी।

5. 2003 के राजस्थान अधिनियम सं. 1 में धारा 19-क का अन्तःस्थापन.- मूल अधिनियम की विद्यमान धारा 19 के पश्चात् और विद्यमान धारा 20 से पूर्व, निम्नलिखित नयी धारा अन्तःस्थापित की जायेगी, अर्थात्:-

"19-क. अर्जी या अपील के लम्बित रहने के दौरान किराया और उसके बकाया के संदाय का आदेश देने की अधिकरण की शक्ति.- अधिकरण, भू-स्वामी के आवेदन पर, अर्जी या, यथास्थिति, अपील पर पक्षकारों को सुनने के पश्चात् आदेश देगा कि किरायेदार, भू-स्वामी को किराये के मद्धे समस्त देयताओं का तत्काल संदाय करेगा और अर्जी या, यथास्थिति, अपील के लम्बित रहने के दौरान जब और जैसे ही यह देय हो, किराये का संदाय जारी रखेगा।"

6. 2003 के राजस्थान अधिनियम सं. 1 में नयी धारा 21-क का अन्तःस्थापन.- मूल अधिनियम की विद्यमान धारा 21 के पश्चात् और विद्यमान धारा 22 से पूर्व, निम्नलिखित नयी धारा अन्तःस्थापित की जायेगी, अर्थात्:-

"21-क. किराया प्राधिकारी की प्रक्रिया और शक्ति.- किराया प्राधिकारी को प्रस्तुत की गयी अर्जियों या आवेदनों, को ग्रहण करने, उनकी सुनवाई और विनिश्चय करते समय या दी गयी सूचना के संबंध में, किराया प्राधिकारी के संबंध में, किराया अधिकरण की प्रक्रिया और शक्तियों के बारे में धारा 21 में अंतर्विष्ट उपबंध, यथावश्यक परिवर्तनों सहित,

उसी भांति लागू होंगे मानो शब्द "किराया अधिकरण", जहां कहीं भी उसमें आये हों, के स्थान पर शब्द "किराया प्राधिकारी" प्रतिस्थापित कर दिये गये हों।"

7. 2003 के राजस्थान अधिनियम सं. 1 में नये अध्याय 5-क और 5-ख का अन्तःस्थापन.- मूल अधिनियम में, विद्यमान अध्याय-5 के पश्चात् और विद्यमान अध्याय-6 से पूर्व, निम्नलिखित नये अध्याय अन्तःस्थापित किये जायेंगे, अर्थात्:-

"अध्याय 5-क

किराया प्राधिकारी की नियुक्ति, किरायेदारी करार और किरायेदारी की कालावधि

22-क. किराया प्राधिकारी की नियुक्ति.- (1) राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम की धारा 22-ख, 22-घ, 22-ङ, 22-छ, 23 और 24 के अधीन विनिर्दिष्ट मामलों में कृत्यों का पालन और शक्तियों का प्रयोग करने के लिए, प्रत्येक किराया अधिकरण की अधिकारिता वाले क्षेत्र के लिए, उपखंड अधिकारी से अनिम्न रैंक के राजस्थान प्रशासनिक सेवा के अधिकारियों को किराया प्राधिकारी के रूप में नियुक्त कर सकेगी।

(2) किराया प्राधिकारी के आदेश के विरुद्ध कोई अपील, ऐसे आदेश की तारीख से साठ दिवस के भीतर-भीतर किराया अधिकरण के समक्ष होगी।

(3) इस अधिनियम में अभिव्यक्त रूप से जैसा उपबंधित है उसके सिवाय, किराया प्राधिकारी का प्रत्येक आदेश, यदि अपील में उसे किराया अधिकरण द्वारा उलट नहीं दिया जाता, परिवर्तित या उपांतरित नहीं कर दिया जाता है,

अंतिम होगा और उसे किसी भी सिविल न्यायालय में प्रश्नगत नहीं किया जायेगा।

22-ख. किरायेदारी करार.- (1) इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होने पर भी, राजस्थान किराया नियंत्रण (संशोधन) अधिनियम, 2017 (2017 का अधिनियम सं.) के प्रारम्भ के पश्चात् कोई भी व्यक्ति लिखित करार के सिवाय कोई भी परिसर न तो किराये पर देगा या न किराये पर लेगा, और ऐसे करार की विशिष्टियां, भू-स्वामी और किरायेदार द्वारा संयुक्त रूप से, अनुसूची-घ में विनिर्दिष्ट प्ररूप में, किराया प्राधिकारी को संसूचित की जायेंगी।

(2) राजस्थान किराया नियंत्रण (संशोधन) अधिनियम, 2017 (2017 का अधिनियम सं.) के प्रारम्भ से पूर्व सृजित किरायेदारी के संबंध में जहां.-

(क) पहले से ही लिखित करार किया गया हो, वहां उसकी विशिष्टियां, अनुसूची-घ में विनिर्दिष्ट प्ररूप में किराया प्राधिकारी को संसूचित की जायेंगी;

(ख) कोई लिखित करार नहीं किया गया हो वहां भू-स्वामी और किरायेदार, उस किरायेदारी के संबंध में लिखित करार करेंगे और उसकी विशिष्टियां, अनुसूची-घ में विनिर्दिष्ट प्ररूप में, किराया प्राधिकारी को संसूचित करेंगे;

परन्तु जहां भू-स्वामी और किरायेदार खण्ड (क) या (ख) के अधीन संयुक्त रूप से किरायेदारी करार की प्रति प्रस्तुत करने में विफल रहते हैं या खण्ड (ख) के अधीन करार

करने में विफल रहते हैं, वहां ऐसा भू-स्वामी और किरायेदार
ऐसी किरायेदारी के बारे में पृथक् रूप से विशिष्टियां फाइल
करेंगे।

(3) उप-धारा (1) में निर्दिष्ट प्रत्येक करार, किरायेदारी
के प्रारम्भ से पूर्व निष्पादित किया जायेगा और उप-धारा (2)
के खण्ड (ख) के अधीन निष्पादित किये जाने के लिए अपेक्षित
करार, राजस्थान किराया नियंत्रण (संशोधन) अधिनियम,
2017 (2017 का अधिनियम सं.) के प्रारम्भ की तारीख
से एक वर्ष की कालावधि के भीतर-भीतर निष्पादित किया
जायेगा।

(4) किराया प्राधिकारी, किरायेदारी करार के बारे में
ऐसी सूचना प्राप्त करने के पश्चात्, उस करार की विशिष्टियों
की प्रविष्टि, उस प्रयोजन के लिए संधारित रजिस्टर में, जिसमें
अनुसूची-घ के अनुसार विशिष्टियां होंगी, करेगा और पक्षकारों
को रजिस्ट्रीकरण संख्यांक उपलब्ध करायेगा।

(5) उप-धारा (1) और (2) के अनुसार उपलब्ध करायी
गयी सूचना किरायेदारी और उससे संसक्त मामलों से संबंधित
साक्ष्य के रूप में ली जायेगी और इसके अभाव में अनुसूची-घ
के अनुसार फाइल किये गये ब्यौरों से असंगत, करार में का
कोई भी कथन किराया अधिकरण या, यथास्थिति, अपील
किराया अधिकरण के समक्ष तथ्यों के साक्ष्य के रूप में प्राप्त
नहीं किया जायेगा।

(6) किराया प्राधिकारी, उप-धारा (4) के अधीन
उपलब्ध कराये गये रजिस्ट्रीकरण संख्यांक सहित समस्त
किरायेदारियों के ब्यौरों, रजिस्ट्रीकरण संख्यांक के आबंटन से
पन्द्रह दिवस के भीतर-भीतर, विहित प्ररूप और रीति से अपनी
वेबसाइट पर अपलोड करेगा।

22-ग. किरायेदारी की कालावधि.- (1) राजस्थान किराया नियंत्रण (संशोधन) अधिनियम, 2017 (2017 का अधिनियम सं.) के प्रारम्भ के पश्चात् की गयी समस्त किरायेदारियां भू-स्वामी और किरायेदार के बीच करार पायी गयी और किरायेदारी करार में विनिर्दिष्ट कालावधि के लिए होंगी।

(2) किरायेदार, किरायेदारी करार में करार पायी गयी कालावधि के भीतर-भीतर, किरायेदारी कालावधि की समाप्ति से पूर्व, किरायेदारी के नवीकरण या विस्तार के लिए भू-स्वामी को प्रस्ताव कर सकेगा और यदि भू-स्वामी उससे सहमत हो तो पारस्परिक रूप से सहमत निबंधनों और शर्तों पर भू-स्वामी के साथ एक नया किरायेदारी करार कर सकेगा।

(3) यदि नियत अवधि की किरायेदारी समाप्त हो जाती है और उसका नवीकरण नहीं किया गया है या ऐसी किरायेदारी की समाप्ति पर किरायेदार द्वारा परिसर खाली नहीं किया गया है तो, किरायेदारी उन्हीं निबंधनों और शर्तों पर, जो समाप्त हो चुके किरायेदारी करार में थीं, अधिकतम छह मास की कालावधि के लिए मासानुमास आधार पर नवीकृत की गयी समझी जायेगी और तत्पश्चात् समाप्त हुई समझी जायेगी, जब तक कि भू-स्वामी द्वारा किरायेदार के साथ लिखित करार द्वारा नवीकृत न कर दी जाये।

अध्याय 5-ख

कतिपय परिस्थितियों में किराये का पुनरीक्षण, कतिपय परिस्थितियों में प्रतिभूति निक्षेप, किराये को जमा कराना, इत्यादि

22-घ. कतिपय परिस्थितियों में किराये का पुनरीक्षण.-

(1) जहां भू-स्वामी ने किरायेदारी के प्रारम्भ के पश्चात् और

किरायेदार की सहमति से किरायेदार द्वारा अधिभुक्त परिसर में सुधार, परिवर्धन या संरचनात्मक परिवर्तन, जिसमें आवश्यक रूप से की जाने वाली मरम्मत सम्मिलित नहीं है, के मद्धे व्यय उपगत किया है वहां, भू-स्वामी परिसर का किराया ऐसी रकम तक बढ़ा सकेगा जो कार्य के प्रारम्भ से पूर्व उस भू-स्वामी और किरायेदार के बीच करार पायी गयी हों और किराये में ऐसी वृद्धि कार्य के पूर्ण होने के एक मास पश्चात् से प्रभावी होगी।

(2) जहां किसी परिसर का किराया करार पाये जाने या नियत हो जाने के पश्चात् परिसर में वास-सुविधाओं या आवासन सेवाओं में घटाव या कमी या ह्रास हो गया हो तो किरायेदार किराये में कमी करने का दावा कर सकेगा।

(3) भू-स्वामी या तो परिसर और आवासन सेवाओं को उसी रूप में ला सकेगा जैसीकि वे किरायेदारी के प्रारम्भ पर थीं या किराये में कमी करने के लिए सहमत हो सकेगा।

(4) विवाद की दशा में, भू-स्वामी या किरायेदार किराया प्राधिकारी के समक्ष अर्जी फाइल करके किराया प्राधिकारी से निवेदन कर सकेगा और प्राधिकारी उस विवाद का समाधान करने का और भू-स्वामी और किरायेदार के बीच सौहार्दपूर्ण समझौता कराने का प्रयास करेगा और यदि पक्षकारों के बीच ऐसा कोई समझौता नहीं होता है तो, वह अभिलेख पर उपलब्ध करायी गयी सामग्री के आधार पर और दोनों पक्षकारों को सुनकर समुचित आदेश पारित कर सकेगा।

22-ड. किराया प्राधिकारी द्वारा धारा 22-घ में विनिर्दिष्ट परिस्थितियों में पुनरीक्षित किराया नियत करना.-
किराया प्राधिकारी, धारा 22-घ में विनिर्दिष्ट परिस्थितियों में भू-स्वामी या किरायेदार द्वारा प्रस्तुत किसी आवेदन पर,

किरायेदार द्वारा संदेय किराया और अन्य प्रभार नियत या, यथास्थिति, पुनरीक्षित करेगा, वह तारीख भी नियत करेगा जिससे पुनरीक्षित किराया संदेय होगा।

22-च. प्रतिभूति निक्षेप.- (1) किसी प्रतिकूल करार के सिवाय, एक मास के किराये के बराबर प्रतिभूति निक्षेप प्रभारित करना भू-स्वामी के लिए विधिपूर्ण होगा।

(2) परिसर खाली करने के पश्चात्, प्रतिभूति निक्षेप, किरायेदार के किसी दायित्व की सम्यक् कटौती करने के पश्चात् एक मास के भीतर-भीतर, किरायेदार को प्रतिदत्त कर दिया जायेगा।

(3) जहां प्रतिभूति निक्षेप, उप-धारा (2) में विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर-भीतर किरायेदार को प्रतिदत्त नहीं किया जाता है, वहां किरायेदार, भू-स्वामी को प्रतिभूति निक्षेप का प्रतिदाय करने के लिए निदेशित करने हेतु, किराया प्राधिकारी के समक्ष आवेदन फाइल कर सकेगा।

22-छ. कतिपय परिस्थितियों में किराया प्राधिकारी को किराया जमा कराना.- (1) जहां भू-स्वामी, किरायेदार द्वारा धारा 5 में विनिर्दिष्ट रीति से दिया गया कोई किराया स्वीकार नहीं करता है, या रसीद देने से इंकार करता है, वहां किरायेदार उस किराये को कालिकतः, किराया प्राधिकारी को समय पर जमा करा सकेगा।

(2) जहां कहीं भी किसी मामले में उस व्यक्ति या व्यक्तियों के बारे में, जिसे किराया संदेय है, कोई सद्भाविक संदेह है, वहां किरायेदार ऐसा किराया, किराया प्राधिकारी को जमा करा सकेगा।

(3) किराया प्राधिकारी, ऐसा किराया जमा होने पर, उस मामले का अनुसंधान करेगा और मामले के तथ्यों पर आधारित आदेश पारित करेगा।

(4) इस धारा के अधीन जमा कराये गये किराये की रकम का लेखा-जोखा ऐसी रीति से रखा जायेगा, जो विहित की जाये, और व्यक्तिगत जमा खाते में रखा जायेगा और भू-स्वामी या अन्य विधिपूर्ण दावेदार को ऐसी रीति से, जो विहित की जाये, संदाय करने के लिए, संचालित किया जायेगा।

(5) उप-धारा (1) या, यथास्थिति, उप-धारा (2) के अधीन जमा कराये गये किराये के संबंध में भू-स्वामी की रसीद, किराये के सही होने और इसको जमा कराने के दौरान किरायेदार द्वारा कथित अन्य तथ्य की स्वीकृति के रूप में प्रभावी नहीं होगी।"

8. 2003 के राजस्थान अधिनियम सं. 1 की धारा 23 का संशोधन.- मूल अधिनियम की धारा 23 में,-

- (i) उप-धारा (1) में विद्यमान अभिव्यक्ति "को किराया अधिकरण की अनुज्ञा से बंद या विधारित कर सकेगा और किराया अधिकरण ऐसी" के स्थान पर, अभिव्यक्ति "को किराया प्राधिकारी की अनुज्ञा से बंद या विधारित कर सकेगा और किराया प्राधिकारी ऐसी" प्रतिस्थापित की जायेगी;
- (ii) उप-धारा (2) में विद्यमान अभिव्यक्ति "किराया अधिकरण" के स्थान पर, अभिव्यक्ति "किराया प्राधिकारी" प्रतिस्थापित की जायेगी;
- (iii) उप-धारा (3) में विद्यमान अभिव्यक्ति "किराया अधिकरण" के स्थान पर, अभिव्यक्ति "किराया प्राधिकारी" प्रतिस्थापित की जायेगी; और

(iv) उप-धारा (4) में विद्यमान अभिव्यक्ति "किराया अधिकरण" के स्थान पर, अभिव्यक्ति "किराया प्राधिकारी" प्रतिस्थापित की जायेगी।

9. 2003 के राजस्थान अधिनियम सं. 1 की धारा 24 का संशोधन.- मूल अधिनियम की धारा 24 में, विद्यमान अभिव्यक्ति "अधिकरण" या "किराया अधिकरण", जहां कहां भी आयी है, के स्थान पर, अभिव्यक्ति "किराया प्राधिकारी" प्रतिस्थापित की जायेगी।

10. 2003 के राजस्थान अधिनियम सं. 1 में धारा 24-क का अन्तःस्थापन.- मूल अधिनियम की विद्यमान धारा 24 के पश्चात्, निम्नलिखित नयी धारा अन्तःस्थापित की जायेगी, अर्थात्:-

"24-क. धारा 23 या 24 के अधीन लम्बित कार्यवाहियों का निपटारा.- राजस्थान किराया नियंत्रण (संशोधन) अधिनियम, 2017 (2017 का अधिनियम सं.) के प्रारम्भ की तारीख से धारा 23 या 24 के अधीन किराया अधिकरण के समक्ष लम्बित समस्त कार्यवाहियां जारी रहेंगी और किराया अधिकरण उन पर समुचित आदेश पारित कर सकेगा मानो कि धारा 23 या 24 उक्त अधिनियम द्वारा संशोधित नहीं की गयी थी।"

11. 2003 के राजस्थान अधिनियम सं. 1 में धारा 26-क का अन्तःस्थापन.- मूल अधिनियम की विद्यमान धारा 26 के पश्चात् और विद्यमान धारा 27 से पूर्व, निम्नलिखित नयी धारा अन्तःस्थापित की जायेगी, अर्थात्:-

"26-क. किराया प्राधिकारी का लोक सेवक होना और कार्रवाइयों का संरक्षण.- (1) इस अधिनियम के अधीन नियुक्त किराया प्राधिकारी का पीठासीन अधिकारी भारतीय दण्ड संहिता, 1860 (1860 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 45) की धारा 21 के अर्थान्तर्गत लोक सेवक समझा जायेगा।

(2) इस अधिनियम के अनुसरण में सद्भावपूर्वक की गयी या किये जाने के लिए आशयित किसी बात के संबंध में किराया प्राधिकारी के विरुद्ध कोई वाद या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं होगी।"

12. 2003 के राजस्थान अधिनियम सं. 1 की धारा 28 का संशोधन.- मूल अधिनियम की धारा 28 में विद्यमान उप-धारा (3) के स्थान पर निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्:-

"(3) धारा 22-ड के अधीन किसी आवेदन पर या धारा 23 के अधीन या धारा 24 के अधीन किसी अर्जी पर और ऐसे आवेदन या अर्जी पर किसी भी आदेश के विरुद्ध किसी अपील पर 100/- रु. की नियत न्यायालय फीस संदेय होगी।"

13. 2003 के राजस्थान अधिनियम सं. 1 में नयी अनुसूची का जोड़ा जाना.- मूल अधिनियम की विद्यमान अनुसूची-ग के पश्चात्, निम्नलिखित नयी अनुसूची जोड़ी जायेगी, अर्थात्:-

"अनुसूची-घ

(धारा 22-ख)

(किरायेदारी की सूचना के लिए प्ररूप)

सेवामें,

किराया प्राधिकारी

_____ (पता)

1. भू-स्वामी का नाम और पता : _____
2. सम्पत्ति के प्रबंधक (यदि कोई हो) का नाम और पता : _____
3. किरायेदार(रों) के नाम और पते, ई-मेल आईडी और सम्पर्क विवरण सहित : _____

4. पूर्व किरायेदारी, यदि कोई हो, : _____
का विवरण
5. किरायेदार को किराये पर दी : _____
गयी अनुलग्न भूमि, यदि कोई
हो, सहित परिसर का विवरण
6. वह तारीख जिससे किरायेदार : _____
को कब्जा दिया गया है
7. धारा 4 में यथा संदेय किराया : _____
8. किरायेदार को उपलब्ध कराया : _____
गया फर्नीचर और अन्य
उपस्कर
9. अन्य संदेय प्रभार
- क. विद्युत् : _____
- ख. जल : _____
- ग. अतिरिक्त साजसज्जा, : _____
फिटिंग और फिक्सचर : _____
- घ. अन्य सेवाएं
10. किराया/पट्टा करार संलग्नक, : _____
11. किरायेदारी की अवधि : _____
(कालावधि जिसके लिए किराये
पर दिया गया)

भू-स्वामी का नाम और हस्ताक्षर

किरायेदार का नाम और हस्ताक्षर"।

उद्देश्यों और कारणों का कथन

भारत संघ ने, राष्ट्रीय नगरीय आवासन और आवास नीति, 2007 के अनुसरण में एक आदर्श किराया अधिनियम अर्थात् 'प्रारूप आदर्श किरायेदारी अधिनियम, 2015' तैयार किया है और राज्यों को उनकी टिप्पणियां प्राप्त करने के लिए परिचालित किया है। राज्य सरकार ने, उपरोक्त आदर्श विधि पर भारत संघ को सकारात्मक प्रतिक्रिया भेजी है क्योंकि यह आदर्श प्रारूप किरायेदारों और भू-स्वामियों, दोनों के हित में है।

राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 (2003 का अधिनियम सं. 1) में आदर्श प्रारूप में परिकल्पित अधिकांश विशेषताएं अन्तर्विष्ट हैं और इसमें समाविष्ट नयी विशेषताएं, जहां तक वे राज्य की स्थानीय आवश्यकताओं के अनुकूल हैं, इस प्रस्तावित विधेयक में सम्मिलित की गयी हैं।

वर्तमान में, राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 के अधीन किसी अर्जी या अपील के लम्बित रहने के दौरान किराया जमा कराने के संबंध में कोई उपबंध उक्त अधिनियम में नहीं है। ऐसे किसी उपबंध के अभाव में भू-स्वामी को, किसी अर्जी या अपील के लम्बित रहने के दौरान किराये का समय पर संदाय नहीं हो पाता है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने 2013 की एस.बी. सिविल रिट पिटीशन सं. 16706 में इस स्थिति पर ध्यान दिया और अपने आदेश दिनांक 2 मार्च, 2015 द्वारा अर्जीदार को सरकार के समक्ष अभ्यावेदन करने की सलाह दी। तदनुसार, उपरोक्त रिट पिटीशन में अर्जीदार ने सरकार के समक्ष अभ्यावेदन प्रस्तुत किया। अभ्यावेदन पर विचार करने के पश्चात्, यह उचित समझा गया कि इस अधिनियम के अधीन किसी अर्जी या अपील के लम्बित रहने के दौरान किराये के संदाय का आदेश करने के लिए किराया अधिकरण को समर्थ बनाने हेतु खण्ड 5 द्वारा उपबंध किया जाये।

यह विधेयक पूर्वोक्त उद्देश्यों की प्राप्ति के लिए ईप्सित है।

अतः विधेयक प्रस्तुत है।

श्रीचंद कृपलानी,
प्रभारी मंत्री।

**संविधान के अनुच्छेद 207 के खण्ड (3) के अधीन महामहिम राज्यपाल
महोदय की सिफारिश ।**

(प्रतिलिपि : संख्या प. 2(35) विधि/2/2016 जयपुर, दिनांक 15 फरवरी, 2017
प्रेषक : श्रीचन्द कृपलानी, प्रभारी मंत्री, प्रेषिति : सचिव, राजस्थान
विधान सभा सचिवालय, जयपुर)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 207 के खण्ड (3) के प्रसंग में, मैं, राजस्थान किराया नियंत्रण (संशोधन) विधेयक, 2017 को राजस्थान विधान सभा में विचारार्थ लिये जाने की सिफारिश करता हूँ ।

वित्तीय जापन

विधेयक का खण्ड 7, जिसके द्वारा नयी धारा 22-क अन्तःस्थापित की जानी प्रस्तावित है, यदि अधिनियमित किया जाता है तो, राज्य सरकार को, अधिनियम की धारा 22-ख, 22-घ, 22-छ, 23 और 24 के अधीन कृत्यों का पालन करने के लिए, प्रत्येक किराया अधिकरण की अधिकारिता वाले क्षेत्र के लिए, ऐसी संख्या में उपखंड अधिकारियों से अनिम्न रैंक के राजस्थान प्रशासनिक सेवा के अधिकारियों को किराया प्राधिकारी के रूप में नियुक्त करने के लिए, सशक्त करेगा।

चूंकि यह विनिश्चय किया गया है कि उपखंड अधिकारियों की रैंक के विद्यमान अधिकारियों को उनके विद्यमान कर्तव्यों के अतिरिक्त किराया प्राधिकारी के कृत्य समनुदेशित किये जायेंगे, इसलिए कोई नया व्यय उपगत नहीं किया जाना है।

श्रीचंद कृपलानी,
प्रभारी मंत्री।

प्रत्यायोजित विधान संबंधी ज्ञापन

विधेयक का खण्ड 7, जिसके द्वारा धारा 22-छ अन्तःस्थापित की जानी प्रस्तावित है, यदि अधिनियमित किया जाता है तो, राज्य सरकार को वह रीति, जिसमें कि जमा रकम का लेखा-जोखा किस प्रकार रखा जायेगा और व्यक्तिगत जमा खाता संचालित किस प्रकार किया जायेगा, विहित करने के लिए सशक्त करेगा।

प्रस्तावित प्रत्यायोजन सामान्य प्रकृति का है और साधारणतया ब्यौरे के विषयों से संबंधित है।

श्रीचंद कृपलानी,
प्रभारी मंत्री।

राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 (2003 का अधिनियम सं.
01) से लिये गये उद्धरण

XX

XX

XX

XX

XX

2. परिभाषाएं.- इस अधिनियम में, जब तक विषय या संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,-

(क) से (घ) XX XX XX XX XX

(ङ) "नगरपालिक क्षेत्र" से राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम सं. 38) के अधीन यथापरिभाषित नगरपालिक क्षेत्र अभिप्रेत है;

(च) "परिसर" से निम्नलिखित अभिप्रेत है-

(क) ऐसी कोई भूमि जो कृषि-प्रयोजनों के लिए उपयोग में नहीं ली जाती है; और

(ख) (फार्म भवन से भिन्न) ऐसा कोई भवन या भवन का भाग जो निवास के रूप में उपयोग के लिए या वाणिज्यिक उपयोग या किसी अन्य प्रयोजन के लिए किराये पर दिया गया हो या किराये पर दिये जाने के लिए आशयित हो, और उसमें निम्नलिखित भी सम्मिलित हैं:-

(i) ऐसे भवन या भाग से अनुलग्न उद्यान, भूमि, गोदाम, गैराज तथा उपगृह, यदि कोई हों,

(ii) ऐसे भवन या भाग में उपयोग के लिए भू-स्वामी द्वारा दिया गया कोई फर्नीचर,

(iii) ऐसे भवन या भाग में उसके अधिक फायदाप्रद उपभोग के लिए उससे लगी हुई कोई फिटिंग और उसमें उपलब्ध करवायी गयी सुख-सुविधाएं, और

(iv) ऐसे किसी भवन या भाग से अनुलग्न तथा उसके साथ किराये पर दी हुई भूमि,

किन्तु उसमें किसी होटल, धर्मशाला, पथिकाश्रम, सराय, बासा, बोर्डिंग हाउस या छात्रावास में कोई कमरा अथवा अन्य वास-सुविधा सम्मिलित नहीं है;

स्पष्टीकरण.- किसी प्रतिकूल संविदा के अभाव में छत का ऊपरी भाग किसी किरायेदार को किराये पर दिये गये परिसर का भाग नहीं होगा;

(छ) "किराया अधिकरण" से धारा 13 के अधीन गठित किराया अधिकरण अभिप्रेत है;

(ज) से (ञ) XX XX XX XX XX

3. अध्याय 2 और 3 का कतिपय परिसरों और किरायेदारियों को लागू न होना.- इस अधिनियम के अध्याय 2 और 3 में अंतर्विष्ट कोई भी बात निम्नलिखित को लागू नहीं होगी:-

- (i) इस अधिनियम के प्रारम्भ के पश्चात् निर्मित या पूर्ण हुए और किसी रजिस्ट्रीकृत विलेख, जिसमें पूर्ण होने की तारीख उल्लिखित हो, के जरिये किराये पर दिये गये नये परिसरों को;
- (ii) इस अधिनियम के प्रारम्भ पर विद्यमान परिसरों को, यदि वे ऐसे प्रारम्भ के पश्चात् रजिस्ट्रीकृत विलेख के जरिये पांच वर्ष या अधिक की कालावधि के लिए किराये पर दिये गये हों और किरायेदारी उसकी अवधि की समाप्ति के पूर्व भू-स्वामी के विकल्प पर समाप्त नहीं हो;
- (iii) इस अधिनियम के प्रारम्भ के पूर्व या पश्चात् निवासीय प्रयोजनों के लिए किराये पर दिये गये ऐसे किन्हीं भी परिसरों को, जिनका मासिक किराया,-

- (क) जयपुर नगर के नगरपालिक क्षेत्र में अवस्थित परिसरों की दशा में सात हजार रुपये या अधिक हो;
- (ख) खण्ड मुख्यालय जोधपुर, अजमेर, कोटा, उदयपुर और बीकानेर में के नगरपालिक क्षेत्रों में अवस्थित स्थानों पर के परिसरों को किराये पर दिये जाने की दशा में चार हजार रुपये या अधिक हो;
- (ग) अन्य नगरपालिक क्षेत्रों में, जिनमें इस अधिनियम का तत्समय प्रसार हो, अवस्थित ऐसे स्थानों पर के परिसरों को किराये पर दिये जाने की दशा में दो हजार रुपये या अधिक हो;

(iv) से (xi) XX XX XX XX XX
 XX XX XX XX XX

9. किरायेदारों की बेदखली.- किसी भी अन्य विधि या संविदा में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, किन्तु इस अधिनियम के अन्य उपबंधों के अध्यक्षीन रहते हुए, किराया अधिकरण किरायेदार की बेदखली का आदेश तब तक नहीं देगा जब तक कि उसका यह समाधान न हो जाये कि,-

- (क) किरायेदार ने उससे शोध्य चार मास के किराये की रकम न तो संदत्त की है, न निविदत्त की है:

परन्तु इस खण्ड के अधीन भू-स्वामी को यह आधार उपलब्ध नहीं होगा यदि उसने किरायेदार को उसी नगरपालिक क्षेत्र में का अपना बैंक खाता संख्यांक और बैंक का नाम, किराये के करार में या रसीदी रजिस्ट्री डाक द्वारा उसको प्रेषित नोटिस के माध्यम से, न बताया हो:

परन्तु यह और कि इस खण्ड के अधीन के आधार पर कोई भी अर्जी तब तक फाइल नहीं की जायेगी जब तक कि भू-स्वामी ने किराये की बकाया की मांग हेतु

किरायेदारों को रसीदी रजिस्ट्री डाक द्वारा नोटिस न दे दिया हो और किरायेदार ने नोटिस की तामील के तीस दिन की कालावधि के भीतर-भीतर किराये की बकाया का संदाय नहीं कर दिया हो;

स्पष्टीकरण:- इस खण्ड के प्रयोजनों के लिए किराया निविदात किया हुआ तभी माना जायेगा जब वह भू-स्वामी को समुचित रूप से सम्बोधित करते हुए धनादेश के जरिये विप्रेषित कर दिया गया हो; या

(ख) से (ड) XX XX XX XX XX
XX XX XX XX XX

23. किरायेदार द्वारा उपभोग की जाने वाली सुख-सुविधाओं को भू-स्वामी द्वारा बन्द या विधारित नहीं किया जाना.- (1) कोई भी भू-स्वामी या तो स्वयं या किसी व्यक्ति के माध्यम से कार्य करते हुए या उसकी ओर से कार्य करने के लिए तात्पर्यित व्यक्ति, किरायेदार द्वारा उसे किराये पर दिये गये परिसर के संबंध में, उपभोग की जा रही सुख-सुविधाओं को बंद या विधारित नहीं करेगा। तथापि, भू-स्वामी ऐसी सुख-सुविधा को किराया अधिकरण की अनुज्ञा से बंद या विधारित कर सकेगा और किराया अधिकरण ऐसी अनुज्ञा देगा यदि उसका यह समाधान हो जाता है कि किरायेदार ने सुख-सुविधा के संबंध में ऐसे प्रभारों का संदाय नहीं किया है जिनका संदाय करने का उसका दायित्व था।

(2) सुख-सुविधाओं को बंद या विधारित करने की अनुज्ञा के लिए भू-स्वामी की अर्जी पर या सुख-सुविधाओं के प्रत्यावर्तन के लिए किरायेदार की अर्जी पर, किराया अधिकरण दूसरे पक्षकार को नोटिस जारी करेगा और पक्षकारों को सुनने के पश्चात् ऐसे आदेश पारित करेगा जो वह उचित समझे।

(3) इस धारा के अधीन जांच के लंबित रहने के दौरान, किराया अधिकरण ऐसे अंतरिम आदेश पारित कर सकेगा जो वह उचित समझे।

(4) किराया अधिकरण इस धारा के अधीन कार्यवाहियों का संचालन संक्षिप्त रीति से करेगा और भू-स्वामी का किरायेदार द्वारा इस धारा के अधीन किये गये किसी भी आवेदन का निपटारा अर्जी के पेश किये जाने की तारीख से साठ दिन के भीतर-भीतर करेगा।

24. किरायेदार और भू-स्वामी के कर्तव्य.- (1) किसी लिखित करार के अभाव में, एक वर्ष में वार्षिक किराये के 5 प्रतिशत तक का व्यय अंतर्वलित करने वाली आवश्यक मरम्मत किरायेदार द्वारा अपने स्वयं के खर्च पर करायी जायेगी और वार्षिक किराये के 5 प्रतिशत से अधिक का व्यय अंतर्वलित करने वाली आवश्यक मरम्मत किरायेदार का नोटिस प्राप्त होने पर भू-स्वामी द्वारा करायी जायेगी:

परन्तु जहां भू-स्वामी नोटिस की प्राप्ति की तारीख से पन्द्रह दिन की कालावधि के भीतर-भीतर आवश्यक मरम्मत कराने में उपेक्षा करता है, वहां किरायेदार मरम्मत कराने की अनुज्ञा के लिए, ऐसी मरम्मत के अनुमान के साथ अधिकरण में समावेदन करने के लिए स्वतंत्र होगा और जहां किराया अधिकरण द्वारा अनुज्ञा दे दी जाती है, वहां वह, भू-स्वामी से ऐसे खर्च की, किरायेदार द्वारा संदेय किराये के प्रति ऐसी रकम की मुजराई के द्वारा वसूली के संबंध में आदेश भी पारित करेगा।

(2) धारा 23 की उप-धारा (2), (3) और (4) के उपबंध इस धारा के अधीन किराया अधिकरण के समक्ष की कार्यवाहियों पर यथावश्यक परिवर्तनों सहित लागू होंगे।

XX XX XX XX XX

28. न्यायालय फीस.- (1) से (2) XX XX XX XX XX

(3) धारा 23 के अधीन सुख-सुविधाओं के संबंध में किसी अर्जी पर या धारा 24 के अधीन मरम्मत के संबंध में किसी अर्जी पर और ऐसी अर्जी पर के किसी आदेश के विरुद्ध अपील पर 100/- रु. की नियत न्यायालय फीस संदेय होगी।

(4) XX XX XX XX XX

XX XX XX XX XX

(Authorised English Translation)

Bill No. 2 of 2017

THE RAJASTHAN RENT CONTROL (AMENDMENT)

BILL, 2017

(To be Introduced in the Rajasthan Legislative Assembly)

A

Bill

further to amend the Rajasthan Rent Control Act, 2001.

Be it enacted by the Rajasthan State Legislature in the Sixty-eighth Year of the Republic of India, as follows:-

1. Short title and commencement.- (1) This Act may be called the Rajasthan Rent Control (Amendment) Act, 2017.

(2) It shall come into force at once.

2. Amendment of section 2, Rajasthan Act No. 1 of 2003.- In section 2 of the Rajasthan Rent Control Act, 2001 (Act No. 1 of 2003), hereinafter in this Act referred to as the principal Act,-

(i) in clause (e), for the expression “1959 (Act No. 38 of 1959)”, appearing in the end, the expression “2009 (Act No. 18 of 2009)” shall be substituted; and

(ii) after the existing clause (f) and before the existing clause (g), the following new clause shall be inserted, namely:-

“(fa)” Rent Authority “means the officer appointed under section 22-A;”.

3. Amendment of section 3, Rajasthan Act No.1 of 2003.- In section 3 of the principal Act, the existing clauses (i), (ii) and (iii) shall be deleted.

4. Amendment of section 9, Rajasthan Act No. 1 of 2003.- In explanation to clause (a) of section 9 of the principal Act, after the existing expression “addressing the same” and before the existing expression “; or”, occurring at the end, the expression

"or having been deposited with the Rent Authority" shall be inserted.

5. Insertion of section 19-A, Rajasthan Act No. 1 of 2003.- After the existing section 19 and before the existing section 20 of the principal Act, the following new section shall be inserted, namely:-

“19-A.- Power of Tribunal to order payment of rent and arrears thereof during pendency of petition or appeal.- On application of the landlord, the Tribunal shall, after hearing the parties to the petition or appeal, as the case may be, order that the tenant shall pay to the landlord all dues on account of rent forthwith and shall continue to pay the rent during the pendency of the petition or appeal, as the case may be, as and when it becomes due.”.

6. Insertion of new section 21-A, Rajasthan Act No. 1 of 2003.- After the existing section 21 and before the existing section 22 of the principal Act, the following new section shall be inserted, namely:-

“21-A. Procedure and power of the Rent Authority.- The provisions contained in section 21 with regard to procedure and powers of Rent Tribunal shall *mutatis mutandis* be applicable to the Rent Authority while entertaining, hearing and deciding the petitions or applications presented, or with respect to the information furnished, to him as if the word "Rent Authority" was substituted for the words “Rent Tribunal” wherever occurring therein.”.

7. Insertion of new Chapters V-A and V-B, Rajasthan Act No.1 of 2003.- *In the principal Act, after the existing Chapter-V and before existing Chapter-VI, the following new Chapters shall be inserted, namely:-*

"CHAPTER V-A

APPOINTMENT OF RENT AUTHORITY, TENANCY AGREEMENTS AND PERIOD OF TENANCY.

22-A. Appointment of Rent Authority.- (1)

The State Government may appoint, by notification in the Official Gazette, officers of the Rajasthan Administrative Service not below the rank of a Sub-Divisional Officer as the Rent Authority for the jurisdictional area of every Rent Tribunal to perform functions and exercise powers in the matters specified under section 22-B, 22-D, 22-E, 22-G, 23 and 24 of this Act.

(2) An appeal against the order of the Rent Authority shall lie to the Rent Tribunal within sixty days from the date of order.

(3) Save as expressly provided under this Act, every order of the Rent Authority, if not reversed, altered or modified by the Rent Tribunal in appeal, shall be final and shall not be called in question in any civil court.

22-B. Tenancy agreements.- (1)

Notwithstanding anything contained in this Act or any other law for the time being in force, no person shall, after the commencement of the Rajasthan Rent Control (Amendment) Act, 2017 (Act No.....of 2017), let or take on rent any premises except by an agreement in writing, and the particulars of such agreement shall be communicated to the Rent Authority by the landlord and tenant jointly, in the form specified in Schedule-D.

(2) Where, in relation to a tenancy created before the commencement of Rajasthan Rent Control (Amendment) Act, 2017 (Act No.....of 2017),-

- (a) an agreement in writing having already been entered into, the particulars thereof shall be communicated to the Rent Authority in the form specified in Schedule-D ;*

(b) no agreement in writing was entered into, the landlord and the tenant shall enter into an agreement in writing with regard to that tenancy, and communicate the particulars thereof to the Rent Authority in the form specified in Schedule-D:

Provided that where the landlord and the tenant fail to present jointly a copy of tenancy agreement under clause (a) or (b) or fail to reach an agreement under clause (b), such landlord and the tenant shall separately file the particulars about such tenancy.

(3) Every agreement referred to in subsection (1) shall be executed before the commencement of tenancy and the agreement required to be executed under clause (b) of subsection (2) shall be executed within a period of one year from the date of commencement of Rajasthan Rent Control (Amendment) Act, 2017 (Act No.....of 2017).

(4) The Rent Authority after receiving such information about tenancy agreement, shall make entry of particulars of the agreement in a Register maintained for that purpose containing particulars as per Schedule-D and provide a registration number to the parties.

(5) The information provided as per subsections (1) and (2) shall be taken as evidence of facts relating to tenancy and matters connected therewith and in its absence any statement in the agreement inconsistent with the details filed as per Schedule-D shall not be received as evidence of the facts before the Rent Tribunal or the Appellate Rent Tribunal, as the case may be.

(6) *The Rent Authority shall upload the details of all tenancies along with the registration number provided under sub-section (4), in the form and manner prescribed, on its website within fifteen days of the allotment of the registration number.*

22-C. Period of tenancy.- (1) *All tenancies entered into after the commencement of Rajasthan Rent Control (Amendment) Act, 2017 (Act No.....of 2017) shall be for a period as agreed between the landlord and the tenant and as specified in the tenancy agreement.*

(2) *The tenant may approach the landlord for renewal or extension of the tenancy, within the period agreed to in the tenancy agreement, prior to the end of tenancy period and if agreeable to the landlord may enter into a new tenancy agreement with the landlord on mutually agreed terms and conditions.*

(3) *If a tenancy for a fixed term ends and has not been renewed or the premises have not been vacated by the tenant at the end of such tenancy, the tenancy shall be deemed to be renewed on a month to month basis on the same terms and conditions as were in the expired tenancy agreement, for a maximum period of six months and shall thereafter be deemed to have expired unless renewed by the landlord by agreement with the tenant in writing.*

**CHAPTER V-B
REVISION OF RENT IN CERTAIN
CIRCUMSTANCES, SECURITY DEPOSIT,
DEPOSITING OF RENT IN CERTAIN
CIRCUMSTANCES, ETC.**

22-D. Revision of Rent in certain circumstances.- (1) *Where the landlord, after the commencement of tenancy and in agreement with the tenant has incurred expenditure on account of improvement, addition or structural alteration in the premises occupied by the tenant, which does not include repairs necessary to be carried out, the landlord may*

increase the rent of the premises by an amount as agreed between the landlord and the tenant prior to the commencement of the work and such increase in rent shall become effective from one month after the completion of work.

(2) Where after the rent of a premises has been agreed or fixed, there has been a decrease or diminution or deterioration of accommodation or housing services in the premises, the tenant may claim a reduction in the rent.

(3) The landlord may either restore the premises and the housing services as at the commencement of tenancy or agree for a reduction in rent.

(4) In case of conflict, the landlord or tenant may approach the Rent Authority by filing petition before the Rent Authority and the Authority shall try to resolve the conflict and to arrive at amicable settlement between the landlord and tenant and if no such settlement is arrived at between the parties, he may pass appropriate orders on the basis of material brought on record and by hearing both the parties.

22-E. Rent Authority to fix revised rent in the circumstances specified in section 22-D.- *The Rent authority on an application presented by the landlord or tenant in the circumstances specified in section 22-D, shall fix or revise, as the case may be, the rent and other charges payable by the tenant as also fix the date from which the revised rent becomes payable.*

22-F. Security deposit.- *(1) Save as an agreement to the contrary, it shall be lawful for the landlord to charge a security deposit equal to one month's rent.*

(2) The security deposit shall be refunded to the tenant within one month after vacation of the premises, after making due deduction of any liability of the tenant.

(3) *Wherever the security deposit is not refunded to the tenant within the period specified in sub-section (2), the tenant may file an application before the Rent Authority for directing the landlord to refund the security deposit.*

22-G. Depositing of rent with the Rent Authority in certain circumstances.- (1) *Where the landlord does not accept any rent tendered by the tenant in the manner specified in section 5, or refuses to give a receipt, the tenant may deposit the same periodically, in time, with the Rent Authority.*

(2) *Wherever in any case there is bonafide doubt about the person or persons to whom the rent is payable, the tenant may deposit such rent with the Rent Authority.*

(3) *On deposit of the rent, the Rent Authority shall investigate the case and pass an order based on facts of the case.*

(4) *The amount of rent deposited under this section shall be accounted for in such manner as may be prescribed and shall be kept in a Personal Deposit Account and shall be operated for payment to the landlord or other lawful claimant in the manner, as may be prescribed.*

(5) *The receipt by the landlord, of rent deposited under sub-section (1) and sub-section (2), as the case may be, shall not operate as admission to the correctness of rent and other fact stated by the tenant while depositing the same.”.*

8. Amendment of section 23, Rajasthan Act No. 1 of 2003.- In section 23 of the principal Act,-

- (i) in sub-section (1), for the existing expression “Rent Tribunal and the Rent Tribunal”, the expression “Rent Authority and the Rent Authority” shall be substituted;

- (ii) in sub-section (2), for the existing expression “Rent Tribunal”, the expression “Rent Authority” shall be substituted;
- (iii) in sub-section (3), for the existing expression “Rent Tribunal”, the expression “Rent Authority” shall be substituted; and
- (iv) in sub-section (4), for the existing expression “Rent Tribunal”, the expression “Rent Authority” shall be substituted.

9. Amendment of section 24, Rajasthan Act No. 1 of 2003.- In section 24 of the principal Act, for the existing expression “Rent Tribunal”, wherever occurring, the expression “Rent Authority” shall be substituted.

10. Insertion of section 24-A, Rajasthan Act No. 1 of 2003.- After the existing section 24 of the principal Act, the following new section shall be inserted, namely:-

“24-A. Disposal of pending proceedings under sections 23 or 24.- All the proceedings under section 23 or 24 pending before the Rent Tribunal on the date of commencement of the Rajasthan Rent Control (Amendment) Act, 2017 (Act No.....of 2017) shall be continued and the Rent Tribunal may pass appropriate orders thereon as if section 23 or 24 was not amended by the said Act.”.

11. Insertion of section 26-A, Rajasthan Act No. 1 of 2003.- After the existing section 26 and before the existing section 27 of the principal Act, the following new section shall be inserted, namely:-

“26-A. Rent Authority to be public servant and protection of actions.- (1) The presiding officer of the Rent Authority appointed under this Act shall be deemed to be public servant within the meaning of section 21 of the Indian Penal Code, 1860 (Central Act No. 45 of 1860).

(2) No suit or other legal proceeding shall lie against the Rent Authority in respect of anything which is in good faith done or intended to be done in pursuance of this Act.”.

12. Amendment of section 28, Rajasthan Act No. 1 of 2003.- In section 28 of the principal Act, for the existing sub-section (3), the following shall be substituted, namely:-

“(3) On an application under section 22-E or a petition under section 23 or under section 24 and on an appeal against any order on such application or petition, a fixed court fee of Rs. 100/- shall be payable.”.

13. Addition of new schedule, Rajasthan Act No. 1 of 2003.- After the existing Schedule-C of the principal Act, the following new schedule shall be added, namely:-

**“SCHEDULE-D
(Section 22-B)
(FORM FOR INFORMATION OF TENANCY)**

To,
The Rent Authority,

----- (Address)

1.	Name and Address of the Landlord	:	
2.	Name and Address of the Property Manager (if any)	:	
3.	Name (s) and Address of the Tenant, including email id and contact details	:	
4.	Description of previous tenancy, if any	:	
5.	Description of premises let to the tenant, including appurtenant	:	

	land, if any		
6.	Date from which possession is given to the tenant	:	
7.	Rent payable as in section 4	:	
8.	Furniture and other equipment provided to the tenant	:	
9.	Other charges payable		
	a. Electricity	:	
	b. Water	:	
	c. Extra furnishing, fittings and fixtures	:	
	d. Other services	:	
10.	Attach rent/ lease agreement	:	
11.	Duration of tenancy (period for which let)	:	

Name and Signature
of Landlord

Name and Signature
of Tenant".

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

In pursuance of the National Urban Housing and Habitat Policy 2007, the Union of India has prepared a Model Rent Act namely 'Draft Model Tenancy Act, 2015' and circulated to the States to seek their comments. The State Government has sent positive response on the above model law to the Union of India as the model draft is in the interest of both the tenants and the landlords.

The Rajasthan Rent Control Act, 2001 (Act No. 1 of 2003) contains most of the features envisaged in the Model Draft and some new features mooted therein have been included in the proposed Bill as far as they are suited to the local needs of the State.

At present, there is no provision in the Rajasthan Rent Control Act, 2001 regarding depositing of rent during pendency of a petition or an appeal under the said Act. In absence of such a provision, the landlord suffers loss of timely payment of rent during the pendency of a petition or an appeal. Hon'ble the Rajasthan High Court took notice of this situation in S.B. Civil Writ Petition No. 16706 of 2013 and vide their order dated 2nd March 2015 advised the petitioner to represent before the Government. Accordingly, the petitioner in the above writ petition filed a representation before the Government. After considering the representation, it is considered proper to make provisions vide clause 5 enabling the Rent Tribunal to order payment of rent during the pendency of a petition or an appeal under the Act.

The Bill seeks to achieve the aforesaid objectives.

Hence the Bill.

श्रीचंद कृपलानी,
Minister Incharge.

**संविधान के अनुच्छेद 207 के खण्ड (3) के अधीन महामहिम राज्यपाल
महोदय की सिफारिश ।**

(प्रतिलिपि : संख्या प. 2(35) विधि/2/2016 जयपुर, दिनांक 15 फरवरी, 2017
प्रेषक : श्रीचन्द कृपलानी, प्रभारी मंत्री, प्रेषित : सचिव, राजस्थान
विधान सभा सचिवालय, जयपुर)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 207 के खण्ड (3) के प्रसंग में, मैं, राजस्थान किराया नियंत्रण (संशोधन) विधेयक, 2017 को राजस्थान विधान सभा में विचारार्थ लिये जाने की सिफारिश करता हूँ ।

FINANCIAL MEMORANDUM

Clause 7 of the Bill, by which section 22-A is proposed to be inserted, if enacted, shall empower the State Government to appoint such number of officers of the Rajasthan Administrative Service not below the rank of Sub-Divisional Officers as Rent Authority for jurisdictional area of every Rent Tribunal to perform functions under sections 22-B, 22-D, 22-G, 23 and 24 of the Act.

Since it has been decided that the existing officers of the rank of Sub-Divisional Officers shall be assigned the functions of the Rent Authority in addition to their existing duties, no new expenditure is to be incurred.

श्रीचंद कृपलानी,
Minister Incharge.

**MEMORANDUM REGARDING DELEGATED
LEGISLATION**

Clause 7 of the Bill, by which section 22-G is proposed to be inserted, if enacted, shall empower the State Government to prescribe the manner as to how the amount deposited shall be accounted for and how the Personal Deposit Account shall be operated.

The proposed delegation is of normal character and generally relate to the matters of detail.

श्रीचंद कृपलानी,
Minister Incharge.

**EXTRACTS TAKEN FROM THE RAJASTHAN RENT
CONTROL ACT, 2001**

(Act No. 01 of 2003)

XX XX XX XX XX XX XX

2. Definitions.- In this Act, unless subject or context otherwise requires,-

(a) to (d) xx xx xx xx xx xx xx

(e) "Municipal Area" means the municipal area as defined under the Rajasthan Municipalities Act, 1959 (Act No. 38 of 1959);

(f) "Premises" means-

(a) any land not being used for agricultural purposes; and

(b) any building or part of a building (other than a farm building) let or intended to be let for use as a residence or for commercial use or for any other purpose, including,-

(i) the gardens, grounds, godowns, garages and out-houses, if any, appurtenant to such building or part,

(ii) any furniture supplied by the landlord for use in such building or part,

(iii) any fittings affixed to, and amenities provided in, such building or part for the more beneficial enjoyment thereof, and

(iv) any land appurtenant to and let with any such building or part,

but does not include a room or other accommodation in a hotel, dharamshala, inn, sarai, lodging house, boarding house or hostel;

Explanation:- In absence of a contract to the contrary, the top of the roof shall not form part of the premises let out to a tenant;

(g) "Rent Tribunal" means a Rent Tribunal constituted under section 13;

(h) to (j) xx xx xx xx xx xx xx

3. Chapter II and III not to apply to certain premises and tenancies.- Nothing contained in Chapter II and III of this Act shall apply,-

- (i) to the new premises built or completed after the commencement of this Act and let out through a registered deed in which date of completion of such premises is mentioned;
- (ii) to the premises existing at the commencement of this Act, if let out after such commencement for a period of five years or more through a registered deed and the tenancy is not terminable before expiry of its duration at the option of the landlord;
- (iii) to any premises let out for residential purposes before or after the commencement of this Act, the monthly rent whereof is-
 - (a) rupees seven thousand or more, in the case of the premises situated in the municipal area of Jaipur city;
 - (b) rupees four thousand or more, in the case of premises let out at places situated in the municipal areas comprising the Divisional Headquarters Jodhpur, Ajmer, Kota, Udaipur and Bikaner;
 - (c) rupees two thousand or more, in case of premises let out at places situated in other municipal areas to which this Act extends for the time being;

(iv) to (xi) xx xx xx xx xx xx xx

xx xx xx xx xx xx xx

9. Eviction of tenants.- Notwithstanding anything contained in any other law or contract but subject to other provisions of this Act, the Rent Tribunal shall not order eviction of tenant unless it is satisfied that,-

- (a) the tenant has neither paid nor tendered the amount of rent due from him for four months:

Provided that the ground under this clause shall not be available to the landlord if he has not disclosed to the tenant his bank account number and name of the bank in the same municipal area, in the rent agreement or by a notice sent to him by registered post, acknowledgement due:

Provided further that no petition on the ground under this clause shall be filed unless the landlord has given a notice to the tenant by registered post, acknowledgement due, demanding arrears of rent and the tenant has not made payment of arrears of rent within a period of thirty days from the date of service of notice.

Explanation:-For the purposes of this clause, the rent shall be deemed to have been tendered when the same is remitted through money order to the landlord by properly addressing the same; or

(b) to (m) xx xx xx xx xx xx xx
XX XX XX XX XX XX XX

23. Landlord not to discontinue or withhold amenities enjoyed by the tenant.- (1) No landlord either himself or acting through any person or any person purporting to act on his behalf, shall discontinue or withhold the amenities enjoyed by the tenant in respect of the premises let out to him. The landlord may, however, discontinue or withhold any amenity with the permission of the Rent Tribunal and the Rent Tribunal shall grant such permission if it is satisfied that the tenant has not paid the charges in respect of the amenity, which he was liable to pay.

(2) On the petition of the landlord for permission to discontinue or withhold the amenities or on the petition of the tenant for restoration of the amenities, the Rent Tribunal shall issue notices to the other party and after hearing the parties it shall pass such orders as it may deem fit.

(3) During the pendency of the inquiry under this section, the Rent Tribunal may pass such interim orders as it may deem fit.

(4) The Rent Tribunal shall conduct the proceedings under this section in a summary manner and dispose of any application made under this section by the landlord or tenant within sixty days from the date of presentation of petition.

24. Duties of tenant and landlord.- (1) In the absence of any written agreement, essential repairs in a year involving expenditure upto 5% of the annual rent shall be carried out by the tenant at his own cost and essential repairs involving expenditure in excess of 5% of the annual rent shall be carried out by the landlord on receiving notice from the tenant :

Provided that where the landlord neglects to undertake essential repairs within a period of fifteen days from the date of receipt of notice, the tenant shall be at liberty to move the Rent Tribunal for permission to undertake the repairs, alongwith estimate of such repairs, and where permission is granted by the Rent Tribunal, it shall also pass orders with regard to the recovery of such cost from the landlord by setting off the amount against the rent payable by the tenant.

(2) The provisions of sub-sections (2), (3) and (4) of section 23 shall apply *mutatis mutandis* to the proceeding before Rent Tribunal under this section.

XX XX XX XX XX XX XX

28. Court fees.- (1) to (2) xx xx xx xx xx

(3) On a petition regarding amenities under section 23 or a petition regarding repairs under section 24 and on an appeal against any order on such a petition, fixed court fee of Rs. 100/- shall be payable.

(4) xx xx xx xx xx xx xx
XX XX XX XX XX XX XX

2017 का विधेयक सं.2

राजस्थान किराया नियंत्रण (संशोधन) विधेयक, 2017

(जैसाकि राजस्थान विधान सभा में पुरःस्थापित किया जायेगा)

राजस्थान विधान सभा

राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 को और संशोधित करने के लिए विधेयक।

(जैसाकि राजस्थान विधान सभा में पुरःस्थापित किया जायेगा)

पृथ्वी राज,
सचिव।

(श्रीचन्द कृपलानी, प्रभारी मंत्री)

THE RAJASTHAN RENT CONTROL (AMENDMENT)
BILL, 2017

Bill No. 2 of 2017

(To be introduced in the Rajasthan Legislative Assembly)

RAJASTHAN LEGISLATIVE ASSEMBLY

A

Bill

further to amend the Rajasthan Rent Control Act, 2001.

(To be introduced in the Rajasthan Legislative Assembly)

Prithvi Raj,
Secretary.

(Shrichand Kriplani, Minister-Incharge)