Registered No. HSE/49.

[Price : Rs.8-00 Paise

RIGHT TO INFORMATION

సత్యమేవ జయతే

ఆంధ్రప్రదేశ్ రాజపత్రము

THE ANDHRA PRADESH GAZETTE

PART IV-A EXTRAORDINARY

PUBLISHED BY AUTHORITY

No. 30] AMARAVATI, WEDNESDAY, NOVEMBER 22, 2017.

ANDHRA PRADESH BILLS
ANDHRA PRADESH LEGISLATIVE ASSEMBLY

The following Bill was introduced in the Andhra Pradesh Legislative Assembly on 22nd November, 2017.

L. A. BILL No. 30 of 2017

A BILL TO REVISE THE LAW RELATING TO THE REGULATION OF RENT AND TO BALANCE THE RIGHTS AND DUTIES OF LANDLORDS AND TENANTS OF RESIDENTIAL AND NON-RESIDENTIAL PREMISES IN THE URBAN AND OTHER AREAS, AND TO PROVIDE FOR QUICK RESOLUTION OF DISPUTES, AND MATTERS CONNECTED THEREWITH OR INCIDENTAL THERETO.

Be it enacted by the Legislature of the State of Andhra Pradesh in the Sixty-Eighth Year of the Republic of India as follows:-

CHAPTER-I
PRELIMINARY

1. (1) This Act may be called the Andhra Pradesh Residential and Non- Residential Premises Tenancy Act, 2017. Short title, extent and commencement.

(2) It shall extend to all urban areas and to such of the Gram Panchayats where Mandal Praja Parishad head quarters are situated in the State of Andhra Pradesh.

Provided that the State Government may by notification exclude any area or units or class of buildings from the operation of this Act or any provision thereof.

(3) It shall come into force on such date as the State Government may, by notification in the Andhra Pradesh Gazette appoint and different dates may be appointed for different provisions of the Act.

2. In this Act, unless the context otherwise requires, -

Definitions.

(a) "agreement" or "tenancy agreement" means the written agreement executed by the landlord and the tenant as required under this Act;

(b) "landlord" means a person who, for the time being is receiving, or is entitled to receive, the rent of any premises, whether on his own account or on account of or on behalf of, or for the benefit of, any other person or as a trustee, guardian or receiver of any person or who would so receive the rent or be entitled to receive the rent, if the premises were let to a tenant, and shall include his successor-in-interest;

(c) "local authority" means a Municipal Corporation or a Municipal Council or a Nagar Panchayat or a Development Authority, by whatever name called, or such other body entitled to function as a local authority in any city or town, constituted under relevant law for the time being in force;

(d) "person with disability" has the same meaning as assigned to it in clause (t) of Section 2 of the Persons with Disability (Equal Opportunities, Protection of Rights and Full Participation) Act, 1995;

(e) "premises" means any building or part of a building which is, or is intended to be, let separately for the purpose of residence or for commercial or for educational use, except for industrial use and includes-

(i) the garden, grounds and out-houses, if any, appertaining to such building or part of the building,

(ii) any fitting to such building or part of the building for the more beneficial enjoyment thereof, but does not include hotel, lodging house, dharmshala or inn etc.;

(f) "property manager" means a person or company who is employed by the landlord to manage the premises and who represents the landlord in his dealings with the tenant;

(g) "Rent Authority" means an officer appointed under section 37;

(h) "Rent Court" means a Rent Court constituted under section 30 ;

(i) "rent payable" in relation to any premises means the rent as per section 8;

(j) "Rent Tribunal" means Rent Tribunal constituted under Section 31;

(k) "Schedule" means the Schedule annexed to this Act;

(l) "Tenant" means a person by whom or on whose account or behalf the rent of any premises is, or, but for a contract express or implied, would be payable for any premises and includes any person occupying the premises as a sub-tenant and also, any person continuing in possession after the termination of his tenancy whether before or after the commencement of this Act; but shall not include any person against whom any order or decree for eviction has been made;

(m) "Urban Area" means the areas that fall under the jurisdiction of either the Municipal Corporation or the Municipal Council or the Development Authority or the Nagar Panchayat or any other such body as the case may be.

3. Nothing in this Act shall apply to – Act not to apply to certain premises.

(a) Any premise(s) owned or promoted by the Central or State or Local Authority or a Government undertaking or enterprise or a statutory body or cantonment board.

(b) Premise(s) owned by a company, university or organization given on rent to its employees as part of service contract;

(c) Any premise(s) owned by religious or charitable institutions as may be specified by the Central/State Government, by notification;

(d) Any premise(s) owned by Wakfs registered under the Wakf Act, 1995 or to any trust registered under the Public Trust Act; 43 of 1995.

(e) Any other building and/or category of building(s) specifically exempted in public interest by the State Government through notification:

Provided that any owner of the premise(s) falling under clauses (a) to (e) of the above, may opt that the tenancy agreement entered into by them be regulated under the provisions of this Act.

CHAPTER II

TENANCY

4. (1) Notwithstanding anything contained in this Act or any other law for the time being in force, no person shall, after the commencement of this Act, let or take on rent any premises except by an agreement in writing, signed by the landlord and tenant jointly, in the form specified in the First Schedule. Such agreement shall be registered or notarized with the notary public. Two copies of the tenancy agreement to be made in original one each for the landlord and tenant. Tenancy agreement.

(2) Where, in relation to a tenancy created before the commencement of this Act –

(a) an agreement in writing was already entered into it shall be registered or notarized within six months of the commencement of this Act if it is not registered or notarized.

(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, in the form specified in the First Schedule and get this registered or notarized within six months of the commencement of this Act.

(3) Information provided as per sub-section (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 shall not be received as evidence of the facts in any court of law.

Period of Tenancy

5. (1) All tenancies entered into after the commencement of this Act 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, the tenant shall vacate the premises forthwith and put in possession the landlord in such premises.

Inheritability of tenancy.

6. (1) The tenancy shall cease immediately after the death of the tenant save as provided in sub-section (2).

(2) In the event of the death of a tenant, the right of tenancy of residential and non-residential premises shall devolve for the remaining period of tenancy to his successors in the following order, if the successor had been ordinarily living or working in the premises with the deceased tenant upto his death.

(a) Spouse;

(b) Sons/unmarried daughters;

(c) Parents;

(d) Daughter-in-law being the widow of a predeceased son.

Restriction subletting.

7. (1) After the commencement of this Act, no tenant shall without the previous consent in writing of the landlord –

a) sublet whole or part of the premises held by him as a tenant;

b) transfer or assign his rights in the tenancy agreement or any part thereof.

(2) Where the premises are sublet as per sub-section (1) above the tenant shall notify the landlord the date of commencement or termination of sub-tenancy, as the case may be, within one month of the commencement or termination.

CHAPTER III
RENT

8. The rent payable in relation to a premises shall be,- Rent payable.

(a) in case of new tenancies entered into after the commencement of this Act, the rent agreed to between the landlord and the tenant at the commencement of the tenancy;

(b) in case of tenancies entered into before the commencement of this Act, after the expiry of twelve months from the commencement of this Act, rent payable shall be as per clause (a) and –

(i) the landlord shall intimate the tenant, two months prior to the expiry of the said twelve months, about the revision in rent, if required;

(ii) In the absence of an agreement between the landlord and the tenant on the rent payable as per clause (a), the landlord shall have the option to terminate the tenancy as per clause (a) of sub-section (2) of section 21.

9. (1) The revision of rent between the landlord and the tenant shall be as per the terms set in the Tenancy Agreement. Revision of Rent.

(2) Save as agreed otherwise in the agreement, the landlord shall give a notice in writing three months before the revised rent becomes due.

(3) If a tenant who has been given notice of an intended rent increase under sub-section (2), fails to give the landlord notice of termination of tenancy, the tenant shall be deemed to have accepted whatever rent increase has been proposed by the landlord.

(4) In case the premises has been let for a fixed term, rent may not be increased during the currency of the tenancy period unless the amount of increase or method of working out the increase is expressly set out in the Tenancy Agreement.

(5) No tenant shall directly or indirectly sublet or assign, whole (or part) of the premises for a rent that is higher than the rent (or the proportionate rent) charged by the landlord to the tenant.

(6) Where the landlord, after the commencement of tenancy and with 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 under section 15, 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.

(7) 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 and in the case of conflict may approach the Rent Authority.

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

Rent Authority to fix or revise rent.

10. The Rent Authority on an application by the landlord or tenant will fix or revise, as the case may be, the rent or other charges payable by the tenant as also fix the date from which the revised rent becomes payable.

Security Deposit.

11. (1) Save an agreement to the contrary, it shall be unlawful to charge a security deposit in excess of three times the monthly 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.

CHAPTER-IV

RIGHTS AND DUTIES OF LANDLORD AND TENANT

One set of original agreement to be given to the tenant.

12. After the tenancy agreement has been signed by both the landlord and tenant; the landlord must give one original signed and registered or notarized agreement to the tenant within fifteen days of the agreement being signed by both the landlord and the tenant in the manner as prescribed.

Receipt to be given for rent paid.

13. (1) Every tenant shall pay rent and other charges payable within the stipulated period as in the tenancy agreement between the landlord and the tenant.

(2) Every tenant who makes payment of rent or other charges payable or advance towards such rent or other charges to his landlord, shall be entitled, against acknowledgement, to obtain forthwith from the landlord or his property manager, a written receipt duly signed by the landlord or his property manager for the amount paid to him.

Credit of rent to the account of landlord.

14. (1) Where the landlord does not accept any rent and other charges payable or refuses to give a receipt, the rent and other charges shall be paid to the landlord through online transfer to his bank account or any other method as may be prescribed.

(2) Whenever there is bona-fide doubt about the person or persons to whom the rent is payable, the tenant may deposit such rent and other charges 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 withdrawal of rent and other charges paid or deposited under sub-section (1) or sub-section (2), as the case may be, shall not operate as an admission against the person withdrawing it to the correctness of rent or any other fact stated by the tenant.

(5) Any rent and charges not withdrawn for five years by any person entitled to withdraw shall be forfeited by the State Government by giving a notice in such manner as may be prescribed.

15. (1) Notwithstanding any contract in writing to the contrary, the landlord and the tenant shall be bound to keep the premises in as good and condition as at the commencement of the tenancy, except for normal wear and tear, and shall be responsible for the respective repairs and maintenance as specified in the Second Schedule. Repair and maintenance of property.

(2) In case of common facilities shared among the tenants or with the landlord, the respective responsibilities of each tenant and landlord will be specified in the Tenancy Agreement.

(3) In the event of tenants refusal to carry out scheduled or agreed repairs, the landlord shall get the repairs done and deduct the amount from the Security Deposit.

(4) In case the landlord refuses to carry out the scheduled or agreed repairs, the tenant can get the work done and deduct the same from periodic rent:

Provided that the deduction from rent in any one month shall not exceed fifty per cent of the agreed rent for one month.

(5) In case the unit is uninhabitable without the repairs and the landlord has refused to carry out the required repairs, after being called upon to get the repairs done in writing by the tenant(s), the tenant(s) will have the right to vacate the unit after giving landlord fifteen days of notice in writing or by approaching the Rent Authority.

16. During the tenancy, the tenant must – Tenant to look after the premises.

(a) not intentionally or negligently damage the premises or permit such damage;

(b) notify the landlord of any damage as soon as possible;

(c) take reasonable care of the premises and its contents and keep it reasonably habitable having regard to its condition at the commencement of tenancy and the normal incidence of living.

17. (1) A landlord or the property manager may enter a premises in accordance with written notice given to the tenant at least twenty four hours before the time of entry under the following circumstances. Entry with notice.

(a) to carry out repairs or replacement or do or get done work in the premises;

(b) to carry out an inspection of the premises for the purpose of determining whether the premises is in a habitable state;

(c) for any other reasonable rèason for entry specified in the Tenancy Agreement.

(2) The written notice will specify the reason for entry, the day and time of entry between 7.00 A.M. to 8.00 P.M.

Information about the property manager.

18. In case the landlord has hired a property manager, the landlord must provide tenant the following information –

(a) property manager's name;

(b) the proof that he is an agent of the landlord and employed by the landlord;

(c) if the property manager is a company, name of the company, employee who can be contacted in relation to the tenancy agreement etc.

Role and responsibilities of property manager.

19. The functions of the property manager may include the following,- –

(a) collection of rent against receipt;

(b) getting essential repairs done on behalf of the landlord;

(c) inspection of the premises from time to time;

(d) giving notices to tenant(s) for

(i) proper maintenance of the premises,

(ii) delay in payment of rent;

(iii) revision of rent;

(iv) vacation of premises;

(v) renewal of tenancy;

(e) help in resolution of disputes among tenants and between landlord and tenant(s);

(f) any other matters relating to tenancy.

Cutting off or withholding essential supply or service.

20. (1) No landlord or tenant either by himself or through any person shall cut-off or withhold any essential supply or service in the premises occupied by the tenant or the landlord.

(2) In case of contravention of provisions of sub-section (1) and on application from the tenant or the landlord, as the case may be, the Rent Authority after examining the matter may pass an interim order directing the restoration of supply of essential services immediately pending the inquiry referred to in sub-section (3).

(3) The Rent Authority shall conduct an inquiry against the application made by the landlord or the tenant, as the case may be, and complete the inquiry within one month of filing of such application.

(4) The Rent Authority may also levy a penalty on the person responsible for cutting off or withholding the essential supply, which may extend upto an amount as may be prescribed.

(5) The Rent Authority may direct that compensation be paid to the landlord or tenant if it finds that the application was made frivolously or vexaciously.

Explanation- Essential services includes supply of water, electricity, lights in passages, lifts and on staircase, conservancy, parking, communication links and sanitary services or such other services as may be specified by the Government.

CHAPTER-V

REPOSSESSION OF THE PREMISES BY THE LANDLORD

21. (1) A tenant shall not be evicted during the continuance of tenancy agreement except in accordance with the provisions of sub-section (2). Repossession of the premises by the Land Lord.

(2) The Rent Court shall, on an application made to it in the manner prescribed, make an order for the recovery of possession of the premises on one or more of the following grounds, namely:-

(a) that the landlord and tenant have failed to agree to the rent payable under section 8;

(b) that the tenant has not paid the arrears in full of rent payable and other charges payable as specified in sub-section (1) of Section 13 for two months, including interest for delayed payment as may be specified for in the tenancy agreement or prescribed, as the case may be, within one week of notice of demand served by email, registered post or in person or in any other manner as may be prescribed for the arrears of such rent and other charges payable.

Provided that no order for eviction of the tenant on account of default of payment of rent shall be passed, if the tenant makes payment to the landlord or deposits with Rent Court all arrears of rent including interest within one week of notice being served on him:

Provided further that this relief shall not be available again, if the tenant defaults in payments of rent consecutively for two months in any one year subsequent to getting relief once;

(c) that the tenant has after the commencement of this Act, parted with the possession of whole or any part of the premises without obtaining the written consent of the landlord;

(d) that the tenant has continued misuse of the premises even after receipt of notice from the landlord to stop such misuse.

Explanation – For the purpose of this clause, misuse of premises means encroachment of additional space by the tenant or use of premises which causes public nuisance or causes damage to the property or is detrimental to the interest of the landlord or for an immoral or illegal purposes;

(e) that the premises or any part thereof are required by the landlord for carrying out any repairs or building or rebuilding or additions or alterations or demolition, which cannot be carried out without the premises being vacated:

Provided that the re-entry of the tenant after such repairs, rebuilding, addition, alteration etc. will be allowed only when it has been mutually agreed to between the landlord and the tenant and the new tenancy agreement is entered between them in writing which shall be registered or notarized.

Provided further that re-entry of the tenant shall not be allowed in the absence of such mutual agreement and also in cases where the tenant has absence of such written agreement and also in cases where the tenant has been evicted under the orders of the Rent Court.

(f) that the premises or any part thereof are required by the landlord for carrying out any repairs, building, rebuilding, additions, alterations or demolition, for change of its use as a consequence of change of land use made by the competent authority under relevant law applicable to the local authority.

(g) that the premises let for residential or non-residential purpose are required by the landlord for occupation for residential or non-residential purpose for himself or for any member of his family or for any person for whose benefit the premises were held and the landlord or such person is not in possession of any suitable accommodation within the same urban area;

(h) that the tenant has given written notice to quit and in consequence of that notice the landlord has contracted to sell the accommodation or has taken any other step, as a result of which his interests would seriously suffer if he is not put in possession of that accommodation;

(3) The Rent Court may, on an application made to it in the manner prescribed, make an order putting the landlord in possession of the premises by evicting the tenant after expiry of the tenancy period specified in the agreement.

Recovery of possession for occupation.

22. Where an order for recovery of possession of any premises is made on the ground specified in clause (g) of sub-section (2) of section 21, the landlord shall be entitled to obtain possession thereof within a period of one month in the case of residential premises and two months in the case of non-residential premises from the date of passing of eviction order:

Provided that in case of premises let by category of landlords specified in the Third Schedule or by their spouse or dependent children (including dependents of pre-deceased personnel in armed forces), the landlord shall be entitled to obtain possession immediately after passing of the eviction order.

23. A landlord is entitled to compensation of double the monthly rent for the use and occupation of a premise by a tenant who does not vacate the unit after his tenancy has been terminated by order, notice or agreement for the period of first six months and thereafter it shall be thrice the monthly rent. Compensation in case of non-vacancy.

24. (1) the period of first six months and thereafter it shall be thrice the monthly under sub-section (2) of Section 21, and he had received any rent or any other payment in advance from the tenant, he shall before recovery of possession, refund to the tenant such an amount after deducting the rent and other charges due to him. Refund of advance rent by the landlord.

(2) If any default is made in making any refund, the landlord shall be liable to pay interest at the rate of 18% per annum on the amount liable to pay interest at the rate of 18% per annum on the amount which he has omitted or failed to refund.

25. In any proceedings for recovery of possession on any ground other than that referred to in clause (a) or clause (b) of sub-section (2) of Section 21, the tenant contests the claim for eviction, he shall continue to pay rent and other charges payable to the landlord through online transfer to his bank account or in any other manner as may be prescribed. Payment of rent during eviction proceedings.

26. Where the landlord proposes to make any improvement in or construct any additional structure on any building which has been let to a tenant and the tenant refuses to allow the landlord to make such improvement or construct such additional structure and the Rent Court on an application made to it in this behalf by the landlord is satisfied that the landlord is ready and willing to commence the work, the Rent Court may permit the landlord to do such work and may make such other order as it may think fit. Permission to build additional structure.

27. Notwithstanding anything contained in Section 21, where any premises which have been let comprising of vacant land, upon which it is permissible under the municipal byelaws, for the time being in force to erect any building, whether for residence or for any other purpose, and the landlord proposing to erect such building is unable to obtain possession of the same from the tenant by agreement with him and the Rent Court, on an application made to it in this behalf by the landlord, is satisfied that the landlord is ready and willing to commence the work and that the severance of the vacant land from the rest of the premises shall not cause undue hardship to the tenant, the Rent Court may- Special provision regarding vacant sites.

(a) direct such severance;

(b) place the landlord in possession of the vacant land;

(c) determine the rent payable by the tenant in respect of the rest of the premises; and

(d) make such other orders as it thinks fit in the circumstances of the case.

Vacant possession of landlord

28. Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, where the interest of a landlord in any premises is determined for any reason whatsoever and any order is made by the Rent Court under this Act for the recovery of possession of such premises, the order be binding on all occupants who may be in occupation of the premises and vacant possession thereof shall be given to the landlord by evicting all such occupants therefrom.

Provision regarding notice of giving up possession by the tenant.

29. (1) Every tenant who is in possession of any premises to which this Act applies shall observe all the terms and conditions of the tenancy agreement and shall be entitled to the benefits thereof.

(2) Notwithstanding anything in this Act or any other law for the time being in force, the tenant may give up possession of the premises on giving such notice as is required under the tenancy agreement and in the absence of any stipulation relating to such notice, the tenant shall give notice to the landlord of at least one month before giving up possession of the premises.

CHAPTER-VI
RENT COURTS &RENT TRIBUNALS

Constitution of Rent Court.

30. (1) The State Government may, by notification, constitute such number of Rent Courts in as many urban areas as may be deemed necessary by it.

(2) Where two or more Rent Courts are constituted for any urban area, the State Government may, by general or special order, regulate the distribution of business among them.

(3) A Rent Court may consist of one person only (hereinafter referred to as the Presiding Officer) to be appointed by the State Government in consultation with the High Court.

(4) No person shall be eligible to be appointed as Presiding Officer of the Rent Court unless he is member of the State Higher Judicial Service.

(5) The State Government may, in consultation with the High Court, authorize the Presiding Officer of one Rent Court to discharge the functions of the Presiding Officer of another Rent Court also.

Constitution of Rent tribunal.

31. (1) The State Government may, by notification, constitute such number of Rent Tribunals at such places as may be deemed necessary by it.

(2) Where two or more Rent Tribunals are constituted for any area, the State government may, by general or special order, regulate the distribution of business among them.

(3) The Rent Tribunal shall consist of one person only (here after referred to as the presiding officer of the rent tribunal) to be appointed by the State Government in consultation with the High Court.

(4) No person shall be eligible to be appointed as the presiding officer of the Rent Tribunal unless he has been a High Court Judge.

(5) The State Government may authorize the presiding officer of the Rent Tribunal to discharge the functions of the presiding officer another Rent Tribunal also.

32. Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, in the areas to which this Act extends, only the Rent Court and no Civil Court shall have jurisdiction, to hear and decide the applications relating to disputes between landlord and tenant and matters connected with and Rent ancillary thereto covered under this Act: *(Jurisdiction of Rent Court and Rent Tribunal. 5 of 1908.)*

Provided that the Rent Court shall, in deciding such applications relating to tenancies and premises, give due regard to the provisions of the Transfer of Property Act, 1882, the Indian Contract Act, 1872 or any other substantive law applicable to such matter in the same manner, in which such law would have been applied had the dispute been brought before a Civil Court by way of suit. *(Act 4 of 1882. Act 9 of 1872.)*

33. (1) Subject to any rules that may be made under this Act, the Rent Court and the Rent Tribunal shall not be bound by the procedure laid down by the Code of Civil Procedure, 1908 but shall be guided by the principle of natural justice and shall have power to regulate their own procedure, and the Rent Court shall follow the following procedure, namely – *(Procedure of Rent Court and Rent Tribunal. Act 5 of 1908.)*

(a) the landlord or tenant may file an application (including electronic filing) before the Rent Court accompanied by affidavits and documents, if any;

(b) the Rent Court then shall issue notice to the opposite party, (including electronic means)accompanied by copies of application, affidavits and documents;

(c) the opposite party shall file a reply (including electronic means)accompanied by affidavits and documents, if any, after serving a copy of the same to the applicant;

(d) the applicant may file a rejoinder,(including electronic filing)if any, after serving the copy to the opposite party;

(e) the Rent Court shall then fix a date of hearing and may hold such summary inquiry as it deems necessary.

(2) In every case, before the Rent Court and the Rent Tribunal, the evidence of a witness shall be given by affidavit. However, the Rent Court and the Rent Tribunal, where it appears to it that it is necessary in the interest of justice to call a witness for examination or cross-examination, such witness can be produced and may order attendance for examination or cross-examination of such a witness.

Provided that the Rent Court or the Rent Tribunal may appoint an Advocate Commissioner to examine and cross-examine any witness before it.

(3) The service of notices by the Rent Court or Rent Tribunal may be by registered post or through electronic mode or by any other manner as may be prescribed.

(4) Every application or appeal, so far as possible shall be in the model forms as may be prescribed.

(5) The Rent Court shall not ordinarily allow more than three adjournments at the request of a party throughout the proceedings and in case it decides to do so, it shall record the reasons for the same in writing and order the party requesting adjournment to pay three times the current minimum wages payable to a skilled worker.

(6) (a) All applications under clause (a), (b), (c), (e), (f) and (h) of sub-section (2) of Section 21 shall be decided within 90 days of filing of application to the Rent Court.

(b) Applications under clauses (d) and (g) of sub-section (2) and sub-section (3) of Section 21 shall be decided within 30 days of filing of application to the Rent Court.

Powers of Rent Court and Rent Tribunal.

Act 5 of 1908.

34. (1) The Rent Court and the Rent Tribunal for the purpose of Powers of discharging their functions under their Act, shall have the same powers as Rent Court are vested in a civil court under the Code of Civil Procedure, 1908 for the and Rent purposes of,–

(a) summoning and enforcing the attendance of any person and examining him on oath;

(b) requiring the discovery and production of documents;

(c) issuing commissions for examination of the witnesses or documents;

(d) issuing commission for local investigation;

(e) receiving evidence on affidavits;

(f) dismissing an application or appeal for default or deciding it ex-parte;

(g) setting aside any order of dismissal of any application or appeal for default or any other order passed by it ex-parte;

(h) execution of its order and decisions under this Act without reference to any civil court;

(i) reviewing its orders and decisions;

(j) any other matter which may be prescribed.

Act No. 45 of 1860.

Act No. 2 of 1974.

(2) Any proceedings before the Rent Court or Rent Tribunal shall be deemed to be a judicial proceedings within the meaning of sections 193 and 228, and for the purpose of section 196, of the Indian Penal Code, 1860 and the Rent Court and the Rent Tribunal shall be deemed to be a civil court for the purposes of section 195 and Chapter XXVI of the Code of Criminal Procedure, 1973.

(3) For the purpose of holding any inquiry or discharging any duty under this Act, the Rent Court may –

(a) after giving not less than twenty-four hours notice in writing, enter and inspect or authorize any officer, subordinate to him, to enter and inspect, any premises at any time between sunrise and sunset;

(b) by written order, require any person to produce for his inspection such books or documents relevant to the inquiry, at such time and at such place as may be specified in the order.

(4) The Rent Court may, if it thinks fit, appoint one or more persons having special knowledge of the matter under consideration as an assessor or valuer to advise him in the proceeding before him.

(5) Any clerical or arithmetical mistake in any order passed by the Rent Court or any other error arising out of any accidental omission may, at any time, be corrected by the Rent Court on an application received by it in this behalf from any of the parties or otherwise.

(6) The Rent Court may exercise the powers of a Judicial Magistrate First Class for the recovery of the fine under the provisions of the Code of Criminal Procedure, 1973 and the Rent Court shall be deemed to be a Magistrate under the said code for the purposes of such recovery.

(7) An order made by a Rent Court or an order passed in appeal or review under this Chapter shall be executable by the Rent Court as a decree of a civil court and for this purpose, the Rent Court shall have the powers of a civil court.

(8) The Rent Court may set aside any order passed ex-parte if the aggrieved party files an application and satisfies it that notice was not duly served or that he was prevented by any sufficient cause from appearing when the case was called for hearing.

(9) Save as otherwise expressly provided in this Act, every order made by the Rent Court shall, subject to decision in appeal, be final and shall not be called in question in any original suit, application or execution proceedings.

Appeal to the Rent Tribunal.

35. (1) From every final order passed by the Rent Court, an appeal shall lie to the Rent Tribunal, within the local limits, of whose jurisdiction the premises is situated and such an appeal shall be filed within a period of thirty days from the date of final order along-with copy of such final order(including means).

(2) The Rent Tribunal, upon filing an appeal under sub-section (1) shall serve notice, (including electronic means) accompanied by copy of appeal to the respondent and fix a hearing not later than 30 days from the date of service of notice of appeal on the respondent and the appeal shall be disposed of within a period of one hundred and twenty days from the date of service of notice of appeal on the respondent.

(3) Where the Rent Tribunal considers it necessary in the interest of arriving at a just and proper decision, it may allow documents at any stage of the proceedings in appeal, however, this facility would be available to the applicants only once during the hearing.

(4) The Rent Tribunal may in its discretion pass such interlocutory order during the pendency of the appeal, as it may deem fit.

(5) (a) While deciding the appeal, the Rent Tribunal after recording reasons therefor confirm, set aside or modify the order passed by a Rent Court;

(b) The decision of the Rent Tribunal shall be final and no further appeal or revision shall lie against the order.

(6) On application of any of the parties and after notice to the parties and after hearing such of them as have desired to be heard, or of its own motion without such notice, the Rent Tribunal may at any stage transfer any case from one Rent Court to any other Rent Court for disposal.

(7) Where any case has been transferred under sub-section (6), the Rent Court to whom the case has been transferred subject to any special direction in the order of transfer, proceed from the stage at which it was transferred.

Execution of the order.

36. (1) The Rent Court shall, on application of any party, execute in the manner prescribed, a final order of any other order passed under this Act by adopting any one or more of the following modes, namely:-

(a) delivery of possession of the premises to the person in whose favour the decision has been made;

(b) attachment and sale of the movable or immovable property of the opposite party;

(c) attachment of any one or more bank accounts of the opposite party and satisfaction of the amount of order to be paid from such account;

(d) appointing any advocate or any other competent person including officers of the Rent Court or local administration or local body for the execution of the order.

(2) The Rent Court may take the help from the local government or local body or the local police for the execution of the final orders:

Provided that the help of police shall be obtained subject to payment of such costs by the litigants as may be decided by the Rent Court.

(3) The Rent Court shall conduct the execution proceedings in relation to a final order or any other order passed under this Act in summary manner and dispose of the application for execution made under this section within 30 days from the date of service of notice on opposite party.

CHAPTER-VII

APPOINTMENT OF RENT AUTHORITIES, THEIR POWERS, FUNCTIONS AND APPEALS

37. The District Collector shall, with the previous approval of the State Government, appoint an officer, not below the rank of Deputy Collector to be the Rent Authority for the area within his jurisdiction to which this Act applies. Appointment of Rent Authority.

38. The Rent Authority shall have the same powers as are vested in Rent Court under the Act, in any proceeding under Sections 4, 9, 10, 14, 15 and 20 of the Act. The procedure as laid in section 33 and 36 of the Act shall be followed in disposal of such applications. Powers and Procedure of Rent Authority.

39. (1) An appeal shall lie against the order of the Rent Authority made under this Act to the Rent Court having territorial jurisdiction. Appeals.

(2) An appeal under sub-section (1) shall be preferred within thirty days from the date of the order made by the Rent Authority. Save as otherwise expressly provided in this Act, every order made by the Rent Authority shall, subject to decision in appeal, be final and shall not be called in question in any original suit, application or execution proceeding.

CHAPTER-VIII

MISCELLANEOUS

40. (1) Save as otherwise provided in this Act, no civil court shall entertain any suit or proceeding in so far as it relates to the provisions of this Act. Jurisdiction of civil courts barred in respect of certain matters.

(2) The jurisdiction of the Rent Court shall be limited to tenancy agreement submitted to it as per First Schedule and the question of title and ownership of premises shall not be entertained by it.

41. (1) The provisions of the Court-fees Act, 1870 shall apply in respect of applications or appeals to be presented before the Rent Authority or Rent Court or Rent Tribunal, as the case may be Court fees. Act 7 of 1870.

(2) The applications for recovery of possession made to the Rent Court and the memorandum of appeals presented before the Rent Tribunal shall be treated as suits between the landlord and the tenant for the purposes of computation of court fees.

(3) The court fees on the application filed before the Rent Authority shall be same as of an interlocutory application presented in a civil court.

Members etc. to the public servants. Act 45 of 1860.

42. All members of Rent Authority, Rent Court and Rent Tribunal appointed under this Act shall be deemed to be public servants within the meaning of Section 21 of the Indian Penal Code, 1860.

Members etc. to function under the High Court.

43. The members of Rent Court and Rent Tribunal shall function under the administrative and disciplinary control of the High Court.

Protection of action taken in good faith.

44. No suit, prosecution or other legal proceeding shall lie against any Rent Authority or Rent Court or Rent Tribunal in respect of anything which is in good faith done or intended to be done in pursuance of this Act.

Power to make Rules.

45. (1) The State Government may, by notification, make rules to carry out the provisions of this Act.

(2) Every rule made by the State Government, under this Act shall be laid, as soon as may be after it is made, before each House of state legislature, while it is in session, for a total period of fourteen days which may be comprised in one session or in two or more successive sessions, and if, before the expiry of the session immediately following the session or the successive sessions aforesaid, both Houses agree in making any modification in the rule or both Houses agree that the rule should not be made, the rule, shall thereafter have effect only in such modified form or be of no effect, as the case may be; so, however, that any such modification or annulment shall be without prejudice to the validity of anything previously done under that rule.

Power to remove difficulties.

46. If any difficulty arises in giving effect to the provisions of this Act, the State Government may, by order, not inconsistent with the provisions of this Act, remove the difficulty:

Provided that no such order shall be made after the expiry of a period of two years from the commencement of this Act.

Repeal and savings. Act 15 of 1960

47. (1) The Andhra Pradesh Buildings (Lease, Rent and Eviction) control Act, 1960 is hereby repealed.

(2) Notwithstanding such repeal and subject to the provisions of this Act all cases and other proceedings under the said Act pending, at the commencement of this Act, shall be continued and disposed of in accordance with the provisions of the said Act, as if the said Act had continued in force and this Act had not been passed:

Provided that the plaintiff within a period of 180 days of coming into force of this Act shall be entitled to withdraw any suit or appeal or any other proceeding pending under the repealed Act with liberty to file fresh application in respect of the subject matter of such suit or appeal or any other proceeding under and in accordance with the provisions of this Act, and for the purposes of limitation, such application if it is filed within a period of 270 days from the commencement of this Act be deemed to have been filed on the date of filing of the suit which was withdrawn and in case of withdrawal of appeal or other proceedings on the date on which the suit was filed out of which such appeal or proceeding originated.

THE FIRST SCHEDULE

(See Section 4)

Form of Tenancy Agreement

1. (a) Name & Address of the Landlord : ____________
   (b) Email-id
   (c) Bank account details
   (d) Permanent account number allotted by income Tax department
   (e) Aadhar number
   (f) Property Tax Identification No.
2. Name & Address of the Property Manager (if any) : ____________
3. (a)Name(s) & Address of the Tenant : ____________
   (b) email id
   (c) Aadhar no.
   (d)Bank account 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 8 : ____________
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 charges : ____________
10. Attach rent/lease agreement, if any : ____________
11. Duration of tenancy (Period for which let) : ____________
12. Revision of rent : ____________

Name and Signature of Landlord

Name and Signature Of Tenant

THE SECOND SCHEDULE

(See Section 15 (1))

DIVISION OF MAINTENANCE RESPONSIBILITY BETWEEN THE LANDLORD AND THE TENANTS

As per Section 15, the landlord shall be responsible for repairs relating to matters falling under Part A and the tenant shall be responsible for matters falling under Part B.

Part A

Responsibilities of the Landlord

1. Structural repairs except those necessitated by damage caused by the tenant.
2. Whitewashing of walls and painting of doors and windows.
3. Changing and plumbing pipes when necessary.
4. Internal and external electrical wiring and related maintenance when necessary.

Part B

Periodic repairs to be got done by the tenant

1. Changing of tap washers and taps
2. Drain cleaning
3. Water closet repairs
4. Wash Basin repairs
5. Bath tub repairs
6. Geyser repairs
7. Circuit breaker repairs
8. Switches and socket repairs
9. Repairs and replacement of electrical equipment except major internal and external wiring changes
10. Kitchen fixtures repairs
11. Replacement of knobs and locks of doors, cupboard, windows etc.
12. Replacement of flynets
13. Replacement of glass panels in windows, doors etc
14. Maintenance of gardens and open spaces let out to or used by the tenant.

THE THIRD SCHEDULE

(See Section 22)

SPECIAL CATEGORY OF LANDLORDS

Special category of landlords specified in Section 22 are as follows:-

1. Persons allotted residential premises by their employers and asked to vacate the same due to termination of service or change in rules or for any other reason.

2. Persons released or retired from Government Service including Armed Force or Air Force or Navy or Paramilitary Forces.

3. Widows, divorcees or single women.

4. Person with disabilities.

5. A person who is of the age of 60 years and above.

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

The Andhra Pradesh Buildings (Lease, Rent and eviction) Control Act, 1960, (Act 15 of 1960) is now in force with an object to protect the weaker sections of tenants from unreasonable eviction and unfair rent and to control there.

The Government of India has launched Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission (JNNURM) in the year 2005-2006 at an estimated cost of Rs.50,000 crores extending to seven years to encourage cities to initiate steps to bring about improvement in the existing services in a financially sustainable manner. JNNURM is a reform driven, fast track programme for integrated development of infrastructural services and provision of basic services, particularly to Urban Poor in Urban Local Bodies;

JNNURM requires the State Governments to undertake seven mandatory reforms and ten optional reforms at State Level over a period of seven years to have access for financial assistance from Government of India. MA & UD Department has entered into a Memorandum of Agreement (MoA) with Ministry of Urban Development, Government of India on 27.03.2006 to implement Urban Reforms Agenda in a period of five years.

Establishing a New Rent Control Legislation is one of the mandatory reforms to be implemented by the State Government under JNNURM. The State Government has committed to complete the process of establishing a New Rent Control Legislation by March, 2008 and later on extended to March, 2011as per the MOA entered with Government of India.

Keeping in view of the said reform of Government of India, the State Legislature have passed the A.P. Rent Control Bill, 2011(L.A. Bill No. 17 of 2011) on 3.12.2011 and 4.12.2011 repealing the Act 15 of 1960 and the Bill has been reserved by the Governor of Andhra Pradesh on 27.12.2011 for consideration and assent of the President of India. The Secretary to State Legislature in his letter dated 4.1.2012 requested Ministry of Home Affairs, GOI to obtain and communicate the assent of President of India.

Ministry of Home Affairs, GOI in its letter no. 17/2/2012-Judicial and PP dated 27-11-2013 addressed to A.P. Legislature Secretariat informed that Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation (HUPA), GOI does not agree with Chapter – II (Regulation of Rent) of the A.P. Rent Control Bill, 2011 and suggested that it may be aligned with principal enunciated under National Urban Housing and Habitat Policy, 2007 namely that "rent of a housing unit should be fixed by mutual agreement between the landlord and the tenant for a stipulated lease period prior to which, the tenant will not be allowed to be evicted and after the expiry of the said lease period, the tenant will not be permitted to continue in the said housing unit".

Ministry of Home Affairs, GOI further suggested that the State Government may consider to withdraw the present Bill and send a fresh Bill incorporating the amendments suggested by Ministry of HUPA, GOI and passed it by State Legislature and reserved by Governor of Andhra Pradesh for consideration and assent of the President of India.

In the meanwhile, Ministry of HUPA, GOI in its letter dated 30-4-2015 has forwarded draft Model Tenancy Act, 2015 and suggested that the State Governments may modify their Rental Laws based

on the Model Tenancy Act, 2015 by incorporating local requirements. It may be further stated that "Ministry of HUPA, GOI and State Government of A.P (Housing Department) entered into MOA where in Government of A.P has agreed, among others, to implement the mandatory conditions as prescribed in the scheme guidelines of Housing for All issued by GOI of which one condition is that State shall legislate or amend existing rental Laws on the lines of Model Tenancy Act circulated by Ministry of HUPA, GOI before 2018(Vide U. O. Note No. 422/R&UH/A2/2015-4 dated 05.10.2015 of Housing Department, GOAP ".

Accordingly the Andhra Pradesh Residential and Non-Residential Premises Tenancy Bill, 2017 is prepared as per the draft Model Tenancy Act, 2015 circulated by Ministry of HUPA, GOI duly withdrawing the A.P. Rent Control Bill, 2011 passed by A.P. State Legislature on 03.12.2011 and 04.12.2011 and repealing the Andhra Pradesh Buildings (Lease, Rent and Eviction) Control Act, 1960.

Simultaneously, the LA Bill No. 17 of 2011 i.e., the Andhra Pradesh Rent Control Bill, 2011 as passed by the State Legislature on 3.12.2011 and 4.12.2011 has been withdrawn from the Government of India and a fresh Bill as stated above has been prepared incorporating the suggestions given by Union Ministry of HUPA, Union Ministry of Law and Justice and Union Ministry of Law affairs.

The broad principles of the Andhra Pradesh Residential and Non-Residential Premises Tenancy Bill,, 2017 are as follows.

(i) Rent of a housing unit should be fixed by mutual agreement between the landlord and the tenant for a stipulated lease period (without any provision for standard rent);

(ii) Existing tenancies may be continued to be governed under the existing rent control acts for a specified period and would thereafter be covered under the provisions of the new law;

(iii) The law should apply to both residential and commercial tenancies;

(iv) The law should provide for a fast-track quasi-judicial process for adjudication of disputes between the landlord and the tenant by constituting such number of Rent Courts and Rent Tribunals ;

(v) The law should not be limited in applicability to properties below a monetary threshold, as in the norm under existing rent control acts, but should be applicable for all tenancies;

Further, the salient features of the said Bill, 2017 are as follows..

(i) it extends to all Municipal Corporations, Municipalities and Nagar panchayats and Head Quarters of Mandal Praja Parishad.

(ii) it doesn't apply to any premises owned by the Government, Company, University, Religious/ Charitable institutions, or Wakfs.

(iii) the Rent payable to a premises shall be fixed by mutual consent of landlord and tenant.

(iv) the main obligation of landlord is to attend to structural repairs of the building. The main obligation of tenant is to attend to periodical repair of fixtures and fittings.

(v) a provision has been made in the Bill that Rent Court is competent to make an order for the recovery of possession of the premises on certain grounds namely that the landlord and tenant have failed to agree to the rent payable and the tenant has not paid the rent for two months.

(vi) certain categories of landlords namely (1) persons released from Government service including armed forces (2) Widows (3) Persons with disabilities (4) Senior citizens of 60 years and above are entitled to obtain possession of the premises with in a period of one month from the date of passing eviction orders.

(vii) the State Government may constitute such a number of Rent Courts and Rent Tribunals to provide for fast adjudication process for resolution of disputes and matters connected with this Act.

(viii) provision is made for appointment of a Deputy Collector as Rent Authority to exercise certain powers namely tenancy agreement, fixation or revision of rent, deposit of Rent, repair and maintenance of the property.

The objective of the Bill is to promote rental housing on the principle that rent of a housing unit should be fixed by mutual agreement between the landlord and the tenant.

It is decided to enact the Andhra Pradesh Residential and Non-Residential Premises Tenancy Act, 2017 based on the Model Tenancy Act, 2015 of Ministry of Housing and Poverty Alleviation, Government of India by repealing the existing the Andhra Pradesh Buildings (Lease, Rent and Eviction) Control Act, 1960 and to fulfil objectives of reforms in Rent Control Legislation.

The Bill seeks to give effect above objectives and decisions.

P.NARAYANA,

MINISTER FOR MUNICIPAL ADMINISTRATION &
URBAN DEVELOPMENT, URBAN WATER SUPPLY
AND URBAN PLANNING.

STATEMENT OF FINANCIAL MEMORANDUM

Government of India have launched a comprehensive mission "Pradhan Mantri Awas Yojana – Housing for All (Urban)" - PMAY - HFA(U), aimed at addressing the housing requirement of the urban poor including slum dwellers. The Mission period is 2015 – 2022 during which the Government of India intends to enable construction of about 20 million dwelling units. As per the guidelines of the Housing for All (Urban), issued by Government of India, the State Government should agree to fulfil 6 mandatory conditions before 2022 of which, one condition is that States, Union Territories would either legislate or amend existing rental laws on the lines of Model Tenancy Act, 2015.

The Bill provides establishment of A.P. Rent Courts and A.P Rent Tribunals and the approximate financial expenditure would be Rs.141.00 Lakhs per annum.

P.NARAYANA,
MINISTER FOR MUNICIPAL ADMINISTRATION &
URBAN DEVELOPMENT, URBAN WATER SUPPLY
AND URBAN PLANNING.

MEMORANDUM REGARDING DELEGATED LEGISLATION

Clauses 1, 3, 4, 12, 14, 20, 21, 22, 24, 30, 31, 33, 34, 36, and 45 of the Bill authorizes the Government to issue notifications and to make rules in respect of matters specified therein and generally to carry out the purposes of the Act. All such rules so made or notifications issued, which are intended to cover matters mostly of procedural in nature are to be laid on the table of the both Houses of the State Legislature and will be subject to any modifications made by the Legislature.

The above provisions of the Bill regarding delegated legislation are thus of normal type and are mainly intended to cover matters of procedure.

P.NARAYANA,
MINISTER FOR MUNICIPAL ADMINISTRATION &
URBAN DEVELOPMENT, URBAN WATER SUPPLY
AND URBAN PLANNING..

MEMORANDUM UNDER RULE 95 OF THE RULES OF PROCEDURE AND CONDUCT OF BUSINESS IN THE ANDHRA PRADESH LEGISLATIVE ASSEMBLY.

The Andhra Pradesh Residential and Non-Residential Premises Tenancy Bill, 2017, after it is passed by the Legislature of the State may be submitted to the Governor for his assent under Article 200 of the Constitution of India.

P.NARAYANA,
MINISTER FOR MUNICIPAL ADMINISTRATION & URBAN DEVELOPMENT, URBAN WATER SUPPLY AND URBAN PLANNING..

M. VIJAYA RAJU,
Secretary to State Legislature (I/c).

ఆంధ్రప్రదేశ్ బిల్లులు

ఆంధ్రప్రదేశ్ శాసనసభ

ఈ క్రింది బిల్లు ఆంధ్రప్రదేశ్ శాసనసభలో 2017, నవంబరు 22వ తేదీన ప్రవేశపెట్టబడినది.

2017 లోని 30వ శాసనసభ బిల్లు

పట్టణ మరియు ఇతర ప్రాంతాలలోని, నివాస మరియు నివాసేతర ఆవరణల అద్దె క్రమబద్ధీకరణకు సంబంధించిన శాసనమును సవరించుటకును మరియు భవన యజమానుల మరియు అద్దెదారుల మధ్య హక్కులు మరియు బాధ్యతల విషయములో సమతుల్యతను సాధించుటకును వారి మధ్య సంభవించగల వివాదములను సత్వరంగా పరిష్కరించడానికి మరియు అందుకు సంబంధించిన లేదా ఆనుషంగికమైన విషయములను నిబంధించుటకైన బిల్లు.

భారత ప్రజారాజ్యపు అరవై ఎనిమిదవ సంవత్సరములో ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర శాసనమండలి ఈ క్రింది విధముగా శాసనము చేసినది:-

అధ్యాయము - 1

ప్రారంభిక

1. (1) ఈ చట్టమును ఆంధ్రప్రదేశ్ నివాస మరియు నివాసేతర ఆవరణల అద్దె చట్టము, 2017 అని పేర్కొనవచ్చును. సంగ్రహనామము, విస్తరణ మరియు ప్రారంభము.

(2) ఇది, అన్ని పట్టణ ప్రాంతములు మరియు ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రములో గల మండల ప్రజాపరిషత్తు ప్రధాన కార్యస్థానములు ఉన్నట్టి గ్రామ పంచాయతీలకు విస్తరించవలెను;

అయితే, రాష్ట్ర ప్రభుత్వము అధిసూచన ద్వారా ఏదేని ప్రాంతము లేదా యూనిట్లు లేదా భవనముల తరగతిని ఈ చట్టము యొక్క లేదా అందలి ఏవేని నిబంధనల అమలు నుండి మినహాయించవచ్చును.

(3) ఇది, రాష్ట్ర ప్రభుత్వము, ఆంధ్రప్రదేశ్ గెజెటులో అధిసూచన ద్వారా నియతము చేయునట్టి తేదీన అమలులోనికి వచ్చును. మరియు ఈ చట్టము యొక్క వేరు వేరు నిబంధనలకు వేరు వేరు తేదీలను నియతము చేయవచ్చును.

2. ఈ చట్టములో సందర్భమును బట్టి అర్థము వేరుగ ఉన్ననే తప్ప,- నిర్వచనములు.

(ఎ) "ఒప్పందము" లేదా "అద్దె ఒప్పందము" అనగా ఈ చట్టము క్రింద కోరబడినట్లుగా భవన యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య చేసుకొను వ్రాతపూర్వకమైన ఒప్పందము అని అర్థము ;

(బి) "భవన యజమాని" అనగా తన సొంత బాధ్యతపై లేదా ఎవరేని ఇతర వ్యక్తి యొక్క బాధ్యతపై లేదా తరఫున లేదా లబ్ధిపొందుటకు ఏవేని ఆవరణల అద్దెను తత్సమయమున స్వీకరిస్తున్న లేదా స్వీకరించుటకు హక్కు కలిగిన వ్యక్తి లేదా ఒక ట్రస్టీ, సంరక్షకుడు లేదా ఎవరేని వ్యక్తి కొరకు స్వీకరించు వ్యక్తి లేదా అద్దెదారునికి ఆవరణలను అద్దెకు ఇచ్చి ఉండినచో, అట్లు అద్దెను స్వీకరించు లేదా అద్దెను స్వీకరించుటకు హక్కు కలిగిన వ్యక్తి

అని అర్థము మరియు అతని హితమునకు ఉత్తరాధికారియైన వ్యక్తి ఈ పదపరిధి యందు చేరి ఉండును;

(సి) "స్థానిక ప్రాధికార సంస్థ"అనగా పురపాలక కార్పొరేషను లేదా పురపాలక కౌన్సిలు లేదా నగర పంచాయితీ లేదా ఏ పేరుతో పిలువబడినప్పటికి అభివృద్ధి ప్రాధికార సంస్థ లేదా తత్సమయమున అమలులో ఉన్న ఏదేని సంగత శాసనము క్రింద ఏర్పాటయిన ఏదేని నగరం లేదా పట్టణంలో స్థానిక ప్రాధికార సంస్థగా పనిచేయుటకు హక్కు కలిగి వున్నట్టి ఇతర సంస్థ అని అర్థము;

(డి) "అంగవైకల్యముగల వ్యక్తి" అను పదము అంగవైకల్యంగల వ్యక్తుల (సమాన అవకాశములు, హక్కుల పరిరక్షణ మరియు పూర్తిగా పాల్గొను) చట్టము, 1995లోని 2వ పరిచ్ఛేదపు ఖండము (టి)లో దానికి ఈయబడిన అర్థమునే కలిగి ఉండును;

(ఇ) "ఆవరణలు" అనగా పారిశ్రామిక వినియోగమునకు తప్ప, నివాస లేక వాణిజ్య లేక విద్యాపరమైన వినియోగ ప్రయోజనముల కొరకు విడిగా అద్దెకు ఈయబడిన లేక అద్దెకు ఈయబడు ఏదేని భవనము లేక భవనములోని ఏదేని భాగము అని అర్థము మరియు దీనిలో ఈ క్రిందివి చేరియుండును,-

(i) అట్టి భవనము లేక భవనము యొక్క భాగమునకు అనుబంధముగా ఉన్న ఏవేని తోటలు, స్థలములు మరియు ఉప-గృహములు;

(ii) అధిక ప్రయోజనమును అనుభవించుటకై అట్టి భవనమునకు లేక భవనములోని ఏదేని భాగములో అమర్చిన ఏవేని ఫిట్టింగులు; అయితే, ఈ పదపరిధియందు హోటలు లేక వసతి గృహము, ధర్మశాల లేదా బాటసారుల ఇళ్లు చేరి యుండవు;

(ఎఫ్) "ఆస్తి మేనేజరు" అనగా ఆవరణలను నిర్వహించుటకు భవన యజమానిచే నియోగించబడిన మరియు అద్దెదారునితో తన యొక్క వ్యవహారములను నిర్వర్తించుటకై భవన యజమానికి ప్రాతినిధ్యము వహించు వ్యక్తి లేదా కంపెనీ అని అర్థము;

(జి) "అద్దె ప్రాధికారి" అనగా 37వ పరిచ్ఛేదము క్రింద నియమించబడిన అధికారి అని అర్థము;

(హెచ్) "అద్దె న్యాయస్థానము" అనగా 30వ పరిచ్ఛేదము క్రింద ఏర్పాటు చేయబడిన అద్దె న్యాయస్థానము అని అర్థము;

(ఐ) ఏవేని ఆవరణలకు సంబంధించి "చెల్లించదగు అద్దె" అనగా 8వ పరిచ్ఛేదము క్రింది అద్దె అనిఅర్థము;

(జె) "అద్దె ట్రిబ్యునలు" అనగా 31వ పరిచ్ఛేదము క్రింద ఏర్పాటు చేయబడిన అద్దె ట్రిబ్యునలు అని అర్థము;

(కె) "అనుసూచి" అనగా ఈ చట్టమునకు అనుబంధించిన అనుసూచి అని అర్థము;

(ఎల్) "అద్దెదారు" అనగా ఏవేని ఆవరణల యొక్క అద్దె ఎవరిచే లేదా ఎవరి యొక్క అక్కౌంటుపై లేదా ఎవరి తరఫున చెల్లించవలసియుండునో ఆ వ్యక్తి అని అర్థము, మరియు ఈ పదపరిధి యందు ఉప-అద్దెదారునిగా ఆవరణలను ఆక్రమించుకున్న ఎవరేని వ్యక్తి మరియు అంతేకాకుండా ఈ చట్టము ప్రారంభమునకు ముందుగాని, తరువాత గాని తాను అద్దెకు ఉండుటకు గల ఏర్పాటు సమాప్తమైన మీదట కూడా ఆ భవనమును తన స్వాధీనములో ఉంచుకొన్న వ్యక్తిచేరియుందురు. అయితే, ఖాళీ చేయునిమిత్తం ఏదేని ఉత్తర్వు లేదా డిక్రీ చేయబడిన ఎవరేని వ్యక్తి చేరియుండడు;

(ఎమ్) "పట్టణ ప్రాంతము" అనగా పురపాలక కార్పొరేషను లేదా పురపాలక కౌన్సిలు లేదా అభివృద్ధి ప్రాధికార సంస్థ లేదా నగర పంచాయితీ లేదా సందర్భానుసారం ఏదేని అట్టి సంస్థ అధికారితా పరిధి క్రిందకు వచ్చు ప్రాంతములు అని అర్థము.

3. ఈ చట్టములో నున్నదేదియు, ఈ క్రిందివాటికి,- ఈ చట్టము కొన్ని ఆవరణలకు వర్తించకుండుట.

(ఎ) కేంద్ర లేదా రాష్ట్ర ప్రభుత్వము లేదా స్థానిక ప్రాధికార సంస్థ లేదా ప్రభుత్వ యాజమాన్య సంస్థ లేదా పారిశ్రామిక సంస్థ లేదా శాసనపరమైన సంస్థ లేదా కంటోన్మెంటు బోర్డు యాజమాన్యము వహించు లేదా ప్రోత్సహించు ఏదేని ఆవరణ/ఏవేని ఆవరణలకు;

(బి) కంపెనీ, విశ్వవిద్యాలయము లేదా సంస్థ యాజమాన్యము వహించు సేవా కాంట్రాక్టులో భాగముగా తన ఉద్యోగులకు అద్దెపై ఇవ్వబడిన ఆవరణ/ఆవరణలకు;

(సి) అధిసూచన ద్వారా కేంద్ర/రాష్ట్ర ప్రభుత్వముచే నిర్దిష్టపరచినట్లు మత లేదా ధార్మిక సంస్థలు యాజమాన్యము వహించు ఆవరణ/ఆవరణలకు;

(డి) వక్ఫ్ చట్టము, 1995 క్రింద రిజిష్టరైన వక్ఫ్‌లు యాజమాన్యము వహించు లేదా పబ్లికు ట్రస్టు చట్టము క్రింద రిజిష్టరైన ఏదేని ట్రస్టుకు చెందిన ఏదేని ఆవరణ/ఆవరణలకు; 1995లో 43వది.

(ఇ) అధిసూచన ద్వారా రాష్ట్ర ప్రభుత్వముచే ప్రజాహితం కొరకు నిర్ధిష్టంగా మినహాయించబడిన ఏదేని ఇతర భవనము మరియు/లేదా భవనముల కేటగిరీకి వర్తించదు:

అయితే, పైన పేర్కొన్న ఖండములు (ఎ) నుండి (ఇ)ల క్రిందకు వచ్చు ఆవరణ/ ఆవరణల యొక్క ఎవరేని యజమాని వారితో కుదుర్చుకున్న అద్దె ఒప్పందమును ఈ చట్టపు నిబంధనల క్రింద క్రమబద్ధం చేయవలెనని కాంక్షించినపుడు ఈ చట్టపు నిబంధనల క్రింద క్రమబద్ధము చేయవచ్చును.

అధ్యాయము - 2

అద్దె

అద్దె ఒప్పందము.

4. (1) అద్దె కొరకు ఈ చట్టము లేదా తత్సమయమున అమలులో ఉన్న ఏదేని ఇతర శాసనములో ఏమి ఉన్నప్పటికిని, ఈ చట్టము ప్రారంభము తరువాత, వ్రాతపూర్వకమైన ఒప్పందముపై తప్ప ఏ వ్యక్తియును ఏవేని ఆవరణలను అద్దెకు ఇవ్వరాదు లేదా తీసుకొనరాదు. అట్టి ఒప్పందము రిజిస్టరు చేయబడవలెను లేదా పబ్లికు నోటరీతో నోటరీ చేయబడవలెను. దాని తాలూకు రెండు ప్రతులలో ఒకటి యజమానికి మరొకటి అద్దెదారుకు అందజేయవలెను.

(2) ఈ చట్టము ప్రారంభమునకు పూర్వం సృష్టించబడిన అద్దెకు సంబంధించి,-

(ఎ) వ్రాతపూర్వకముగా ఇదివరకే కుదుర్చుకొనిన కరారు రిజిస్టరు చేయబడని యెడల లేదా నోటరీ **చేయబడనియెడల** ఈ చట్టము యొక్క ప్రారంభమునకు ఆరు మాసముల లోపల రిజిస్టరు చేయించవలెను లేదా నోటరీ చేయించవలెను.

(బి) మొదటి అనుసూచిలో నిర్దిష్టపరచబడిన నమూనాలో అద్దెను గురించి భవన యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య వ్రాతపూర్వకమైన కరారు ఏదీ లేనపుడు, ఈ చట్టము ప్రారంభమైన ఆరు మాసములలోపల దానిని రిజిస్టరు చేయించవలెను లేదా నోటరీ చేయించబడవలెను.

(3) ఉప-పరిచ్ఛేదము (1) మరియు (2)ల ప్రకారం సమకూర్చబడిన సమాచారమును అద్దె మరియు దానికి సంబంధించిన విషయములకు సంబంధించి సాక్ష్యాధార వాస్తవములుగా తీసుకొనవలెను మరియు అది లేనపుడు ఒప్పందములోని ఏదేని వివరణను ఏదేని న్యాయస్థానములో సాక్ష్యముగా స్వీకరించరాదు.

అద్దె కాలావధి.

5. (1) ఈ చట్టము ప్రారంభమయిన తరువాత అద్దెకు ఇవ్వబడిన వాటి అన్ని అద్దెలు, భవన యజమాని మరియు అద్దెదారుని మధ్య జరిగిన అంగీకారం ప్రకారం మరియు అద్దె ఒప్పందములో నిర్దిష్టపరచిన ప్రకారం కాలావధి కొరకు ఉండవలెను.

(2) అద్దె కాలావధి ముగియుటకు పూర్వమే, అద్దె ఒప్పందం జరిగిన కాలావధి లోపల అద్దెదారు అద్దె నవీకరణ కొరకు లేదా పొడిగింపు కొరకు భవన యజమానిని సంప్రదించవచ్చును మరియు భవన యజమానికి అంగీకారమయినట్లయితే, పరస్పరం అంగీకరించబడిన నిబంధనలు, షరతులపై భవన యజమానితో ఒక కొత్త అద్దె ఒప్పందం చేసుకొనవచ్చును.

(3) ఒక నిర్దిష్ట కాలావధికి చేసుకొన్న అద్దె కరారు నవీకరించుకొనబడక పోయినయెడల అద్దెదారు ఆవరణలను వెంటనే ఖాళీచేసి దానిని భవనయజమానికి ఇచ్చివేయవలెను.

6. (1) ఉప-పరిచ్ఛేదము (2) క్రింద పొందుపరచినపుడు తప్ప, అద్దెదారు మరణించిన తరువాత వెంటనే అద్దె కరారు అంతము కావలెను. వారసత్వపు అద్దె.

(2) అద్దెదారు మరణించిన సందర్భములో, నివాస, నివాసేతర ఆవరణల అద్దె హక్కు మిగిలిన అద్దె కాలావధికి ఈ క్రింది క్రమములో అతని వారసులకు సంక్రమించును, వారెవరనగా:-

(ఎ) భార్య/భర్త;

(బి) కుమారులు/అవివాహిత కుమార్తెలు;

(సి) తల్లిదండ్రులు;

(డి) ముందుగా మరణించిన కుమారుని విధవరాలైన కోడలు:

అయితే, అట్టి వారసుడు, మరణించిన అద్దెదారు మరణము వరకు ఆ ఆవరణలలో సాధారణముగా జీవించుచూ లేక అతనితో పాటుగా పనిచేస్తూ ఉండవలెను.

7. (1) ఈ చట్టము ప్రారంభమైన తరువాత, భవన యజమాని నుండి వ్రాతపూర్వక మైన పూర్వానుమతి లేకుండా ఏ అద్దెదారుగాని ఈ క్రింది విధంగా చేయరాదు,- ఉప-అద్దెకిచ్చుటపై నిర్బంధన.

(ఎ) అద్దెదారుగా తన ఆధీనములో ఉన్న ఆవరణ మొత్తాన్ని లేదా అందలి ఏదేని భాగాన్ని ఉప-అద్దెకు ఇచ్చుట;

(బి) అద్దె ఒప్పందంలో తన హక్కులను లేదా అందులో ఏదేని భాగాన్ని బదిలీ చేయుట లేదా అప్పగించుట.

(2) పైన పేర్కొన్న ఉప-పరిచ్ఛేదము (1) క్రింద ఆవరణలను ఉప-అద్దెకు యిచ్చినపుడు, అద్దెదారు అట్టి ఉప-అద్దె ప్రారంభమైన లేదా రద్దయిన తేదీని సందర్భానుసారంగా అట్టి ఉప అద్దె ప్రారంభం లేదా రద్దు కావడానికి ఒక నెల లోపల భవన యజమానికి తెలియజేయవలెను.

అధ్యాయము - 3

అద్దె

8. ఆవరణకు సంబంధించి చెల్లించదగిన అద్దె,- చెల్లించదగిన అద్దె.

(ఎ) ఈ చట్టము ప్రారంభమైన తరువాత అద్దెకు ఇవ్వబడిన కొత్త అద్దెల విషయంలో అద్దె ప్రారంభమైనపుడు భవన యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య అంగీకరించబడిన అద్దె;

(బి) ఈ చట్టము యొక్క ప్రారంభమునకు పూర్వము అద్దెకు ఇచ్చిన విషయంలో, ఈ చట్టము ప్రారంభమైనప్పటి నుండి పన్నెండు మాసములు ముగిసిన తరువాత, చెల్లించదగిన అద్దె పైన పేర్కొన్న ఖండము (ఎ) ప్రకారం ఉండవలెను, మరియు,-

(i) అవసరమయినట్లయితే, భవన యజమాని అద్దె పెంపు గురించి సదరు పన్నెండు మాసములు ముగియుటకు రెండు మాసములకు ముందు అద్దెదారునికి తెలియజేయవలెను.

(ii) పైన పేర్కొన్న ఖండము(ఎ) ప్రకారం చెల్లించదగు అద్దె విషయంలో భవన యజమాని మరియు అద్దెదారుని మధ్య ఒప్పందం ఏదీ లేనపుడు, 21వ పరిచ్ఛేదపు ఉప-పరిచ్ఛేదము (2)లోని ఖండము (ఎ) ప్రకారం అద్దెను రద్దు చేయుటకై యజమానికి అభీష్టము ఉండవలెను.

అద్దెను పునరీక్షించుట.

9. (1) భవన యజమాని మరియు అద్దెదారుని మధ్య అద్దె పునరీక్షణ అద్దె ఒప్పందంలో పొందుపరచిన నిబంధనల ప్రకారం ఉండవలెను.

(2) ఇతరవిధంగా ఒప్పందంలో అంగీకరించబడిననే తప్ప, పెంచిన అద్దె బకాయిపడ్డ మూడు మాసములకు ముందు భవన యజమాని వ్రాతపూర్వకమైన నోటీసును అద్దెదారుకు ఇవ్వవలెను.

(3) ఉప-పరిచ్ఛేదము (2) క్రింద పెంచుటకు ఉద్దేశించిన అద్దె నోటీసు ఇవ్వబడిన అద్దెదారు అద్దె రద్దు నోటీసును భవన యజమానికి ఇచ్చుటలో **విఫలుడైనయెడల,** భవన యజమానిచే ప్రతిపాదించబడిన పెంచిన ఏ అద్దెనైనను అద్దెదారు చెల్లించుటకు అంగీకరించినట్లుగా భావించబడవలెను.

(4) నిర్ణీత కాలావధికి ఆవరణను అద్దెకిచ్చిన సందర్భములో, పెంచిన మొత్తము లేదా పెంపుదలను లెక్కించు పద్ధతిని అద్దె ఒప్పందములో స్పష్టముగా పొందుపరచిననే తప్ప, అద్దె అమలులో ఉన్న కాలావధిలో అద్దెనుపెంచరాదు.

(5) అద్దెదారునికి భవన యజమానిచే ఛార్జీ చేయబడిన అద్దె (లేదా దామాషా అద్దె)కు మించిన అధిక అద్దె కొరకు ఏ అద్దెదారు ఆవరణను పూర్తిగా గాని (లేదా భాగతఃగాని) ప్రత్యక్షముగా లేదా పరోక్షముగా ఉప అద్దెకు ఇవ్వరాదు లేదా అప్పగించరాదు.

(6) అద్దె ప్రారంభము అయిన తరువాత, మరియు అద్దెదారునితోగల ఒప్పందముపై భవన యజమాని, అద్దెదారు ఆక్రమించిన ఆవరణలలో, 15వ పరిచ్ఛేదము క్రింద నిర్వహించుటకు అవసరమగు మరమ్మతులను దానిలో చేర్చబడనందున ఏదేని మెరుగుదల, చేర్పు లేక కట్టడపు మార్పు కారణంగా వ్యయము చేసినపుడు, పని ప్రారంభమునకు ముందు, అద్దెదారు మరియు భవన యజమానికి మధ్య అంగీకారమైనట్టి మొత్తము వలన భవన యజమాని ఆవరణల యొక్క అద్దె పెంచవచ్చును, మరియు పని పూర్తయిన తరువాత ఒక మాసము నుండి అద్దెలోని అట్టి పెంపుదల అమలులోనికి రావలెను.

(7) ఆవరణ యొక్క అద్దె అంగీకరించిన లేదా నిర్ధారించిన తరువాత, లేక అట్టి ఆవరణలో సమకూర్చబడిన వసతి లేదా గృహనిర్మాణ సేవలు తక్కువ చేయబడిన లేక క్షీణించిన లేక తగ్గుదల చేయబడినచో, అద్దెదారు అద్దెను తగ్గించవలెనని క్లెయిము చేయవచ్చును మరియు వారి మధ్య వివాదం ఏర్పడినచో అద్దె ప్రాధికారిని సంప్రదించవచ్చును.

(8) అద్దె ప్రారంభించిన లేదా అద్దెలో తగ్గింపునకు అంగీకరించినందున భవన యజమాని ఆవరణలను గాని మరియు గృహనిర్మాణ సేవలను గాని పునరుద్ధరించవచ్చును.

10. భవన యజమాని లేదా అద్దెదారు చేసిన దరఖాస్తుపై అద్దె ప్రాధికారి అద్దెదారునిచే చెల్లించదగు అద్దెను మరియు ఇతర ఛార్జీలను సందర్భానుసారంగా నిర్ధారించడం లేదా పునరీక్షించడం చేయవలెను. అంతేకాకుండా పునరీక్షించబడిన అద్దె చెల్లించదగు తేదీని కూడా నిర్ధారించవలెను. *అద్దె ప్రాధికారి అద్దెను నిర్ధారించుట లేదా పునరీక్షించుట.*

11. (1) ఒప్పందము తద్విరుద్ధముగా ఉన్నపుడు తప్ప, నెలసరి అద్దెకు మూడు రెట్లకు మించి సెక్యూరిటీ డిపాజిటును ఛార్జీ చేయుట చట్టవిరుద్ధమగును. *సెక్యూరిటీ డిపాజిటు*

(2) ఆవరణలను ఖాళీచేసిన తరువాత, అద్దెదారుని ఏదేని చెల్లింపు బాధ్యత, బకాయిపడ్డ దానిని తగు విధంగా తగ్గించిన తరువాత, ఒక మాసములోపల సెక్యూరిటీ డిపాజిటును అద్దెదారునికి వాపసు చేయవలెను.

అధ్యాయము - 4

భవన యజమాని మరియు అద్దెదారుని బాధ్యతలు మరియు హక్కులు.

12. భవన యజమాని మరియు అద్దెదారులు ఇరువురిచే అద్దె ఒప్పందము సంతకము చేయబడిన తరువాత విహితపరచబడినట్టి రీతిలో భవన యజమాని మరియు అద్దెదారు ఇరువురు ఒప్పందముపై సంతకం చేసిన పదిహేను రోజుల లోపల భవన యజమానిచే సంతకం చేయబడిన మరియు రిజిస్టరైన లేదా నోటరీ చేయబడిన ఒప్పందమునకు సంబంధించి ఒక ఒరిజినలు సెట్టును అద్దెదారునికి తప్పకుండా ఇవ్వవలెను. *ఒరిజనలు ఒప్పందము యొక్క ఒక సెట్టును అద్దె దారుకు ఇవ్వవలసిన ఉండుట.*

13. (1) భవన యజమాని మరియు అద్దెదారుని మధ్య అద్దె ఒప్పందం చేసుకున్నట్లుగా నిర్దిష్ట కాలావధి లోపల ప్రతి అద్దెదారు అద్దె మరియు చెల్లించవలసిన ఇతర ఛార్జీలను చెల్లించవలెను. *చెల్లించిన అద్దెకు ఇవ్వవలసిన రశీదు.*

(2) భవన యజమానికి, అద్దె లేక చెల్లించవలసిన ఇతర ఛార్జీలు లేక అట్టి అద్దెకు సంబంధించిన అడ్వాన్సును లేక ఇతర ఛార్జీలను చెల్లించిన ప్రతి అద్దెదారు, తిరుగు రశీదుపై అతను చెల్లించిన మొత్తమునకు, భవన యజమాని లేదా అతని యొక్క ఆస్తి మేనేజరుచే సంతకం చేయబడిన ఒక వ్రాతపూర్వకమైన రశీదును భవన యజమాని లేదా అతని యొక్క ఆస్తి మేనేజరు నుండి వెంటనే పొందుటకు హక్కు కలిగి ఉండును.

భవన యజమాని అక్కౌంటుకు అద్దెను జమ చేయుట.

14. (1) చెల్లించదగు ఏదేని అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీలను భవన యజమాని అంగీకరించనపుడు లేదా రశీదు ఇచ్చుటకు నిరాకరించినపుడు, అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీలను భవన యజమానికి ఆన్‌లైను బదిలీ ద్వారా అతని బ్యాంకు అక్కౌంటుకు డిపాజిటు చేయవచ్చును.

(2) ఏ వ్యక్తి లేక వ్యక్తులకు అద్దె లేక ఇతర ఛార్జీలను చెల్లించదగియుండునో అను యదార్థమైన సందేహము ఉత్పన్నమైనపుడు, అద్దెదారు అట్టి అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీలను అద్దె ప్రాధికారి వద్ద డిపాజిటు చేయవలెను.

(3) అద్దె డిపాజిటు చేయబడిన మీదట, అద్దె ప్రాధికారి కేసును దర్యాప్తు చేసి మరియు కేసు యొక్క వాస్తవముల ఆధారంగా ఉత్తర్వు జారీచేయవలెను.

(4) ఉప-పరిచ్ఛేదము (1) లేదా సందర్భానుసారం ఉప-పరిచ్ఛేదము (2) క్రింద చెల్లించిన లేదా డిపాజిటు చేసిన అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీల ఉపసంహరణ అద్దెదారు వివరించిన ఏదేని ఇతర వాస్తవ విషయమునకు లేదా అద్దె కచ్చితత్వమును నిరూపించునదిగా ఉండరాదు.

(5) ఉపసంహరించుకొనుటకు హక్కు కలిగి ఉన్న ఎవరేని వ్యక్తిచే ఐదు సంవత్సరముల వరకు ఉపసంహరించని ఏదేని అద్దె మరియు ఛార్జీలు రాష్ట్ర ప్రభుత్వము నోటీసు యిచ్చుట ద్వారా విహితపరచబడునట్టి రీతిలో దానిచే జప్తు చేయబడవలెను.

ఆస్తికి సంబంధించి మరమ్మతు మరియు నిర్వహణ.

15. (1) వ్రాతపూర్వకమైన ఏదేని కాంట్రాక్టు విరుద్ధంగా ఉన్నప్పటికిని, ప్రతి భవన యజమాని మరియు అద్దెదారు అరుగుదల మరియు తరుగుదల మినహా అద్దె ప్రారంభమైనపుడున్నట్లుగా ఆవరణను తగురీతిలోను నివాస యోగ్యంగా ఉంచుటకు బాధ్యులై ఉండవలెను, మరియు రెండవ అనుసూచిలో నిర్దిష్టపరచినట్లు ఆయా మరమ్మతులు మరియు నిర్వహణకు బాధ్యత వహించవలెను.

(2) అద్దెదారులు లేదా భవన యజమాని మధ్య ఉమ్మడి సాధారణ సౌకర్యముల కల్పన సందర్భములో, ప్రతి అద్దెదారు మరియు భవన యజమాని యొక్క ఆయా బాధ్యతలు అద్దె ఒప్పందములో నిర్దిష్టపరచబడునట్లు ఉండవలెను.

(3) అనుసూచిని అనుసరించుటకు మరియు అంగీకరించబడిన మరమ్మతులను నిర్వర్తించుటకు అద్దెదారులు నిరాకరించిన సందర్భములో, భవన యజమాని మరమ్మతులను నిర్వహించి, ఆ ఖర్చును సెక్యూరిటీ డిపాజిటు నుండి మినహాయించవలెను.

(4) అనుసూచిని అనుసరించుటకు మరియు అంగీకరించబడిన మరమ్మతులను నిర్వహించుటకు భవన యజమాని నిరాకరించిన సందర్భంలో, అద్దెదారు మరమ్మతుల పనిని పూర్తిచేసి ఆ మొత్తమును నియతకాలిక అద్దెనుండి మినహాయించుకొనవచ్చును:

అయితే, ఏదేని ఒక మాసము అద్దె నుండి చేయు మినహాయింపు ఒక మాసమునకు అంగీకరించబడిన అద్దెలో యాభై శాతమునకు ఎట్టి పరిస్థితులలోను మించరాదు.

(5) యూనిటు మరమ్మతులు లేకుండా నివాసయోగ్యంగా లేని స్థితిలో ఉన్న సందర్భములో, మరమ్మతులను నిర్వహించవలసిందిగా అద్దెదారు/అద్దెదారులచే వ్రాతపూర్వకముగా కోరిన మీదట భవన యజమాని అవసరమగు మరమ్మతులు చేయడానికి నిరాకరించినపుడు, భవన యజమానికి పదిహేను రోజుల వ్రాతపూర్వకమైన నోటీసు ఇచ్చిన తరువాత లేదా అద్దె ప్రాధికారిని సంప్రదించడం ద్వారా అద్దెదారు/అద్దెదారులు యూనిటును ఖాళీచేసే హక్కు కలిగివుంటారు.

16. అద్దెకాలంలో, అద్దెదారు, - *అద్దెదారు ఆవరణలను సక్రమముగా చూసుకొనుట.*

(ఎ) ఆవరణలకు బుద్ధిపూర్వకముగా లేదా అశ్రద్ధగా నష్టము కలిగించరాదు లేదా అట్టి నష్టము కలిగించుటకు అనుమతించరాదు;

(బి) ఏదేని నష్టము కలిగినపుడు సాధ్యమైనంత త్వరగా భవన యజమానికి తెలియజేయవలెను;

(సి) ఆవరణలు మరియు అందులో ఉన్న వాటికి సంబంధించి సబబైన బాధ్యతను తీసుకొనవలెను మరియు అద్దె ప్రారంభమున మరియు సాధారణ జీవన స్థాయిలో ఎలావుందో దానిని దృష్టిలో పెట్టుకొని సబబైన నివాసయోగ్యంగా ఉండునట్లు చూసుకొనవలెను.

17. (1) ఈ క్రింది పరిస్థితులలో భవన యజమాని లేదా ఆస్తి మేనేజరు ఆవరణలలో ప్రవేశించు సమయమునకు కనీసం ఇరవై నాలుగు గంటల ముందు అద్దెదారునికి, వ్రాతపూర్వకమైన నోటీసు ఇచ్చిన తరువాత ఆవరణలలో ప్రవేశించవచ్చును. *నోటీసు ఇచ్చి ప్రవేశించుట.*

(ఎ) ఆవరణలలో మరమ్మతులు లేదా మార్పులు చేర్పులు చేయుటకు లేదా పనులు చేపట్టుటకు;

(బి) ఆవరణ నివాస యోగ్యమైనదిగా ఉన్నదా? లేదా? అని తెలుసుకొనే నిమిత్తం ఆవరణలను తనిఖీ చేయుటకు;

(సి) అద్దె ఒప్పందంలో ప్రవేశమునకు నిర్దిష్టపరచినట్లు ఏదేని ఇతర సబబైన కారణంపై;

(2) ప్రవేశించుటకు గల కారణమును వ్రాతపూర్వకమైన నోటీసులో నిర్దిష్టపరచవలెను మరియు ప్రవేశించు వేళలు ఉదయం గం. 7.00 నుండి సాయంకాలం 8.00 గంటల మధ్య ఉండవలెను.

18. భవన యజమాని ఆస్తి మేనేజరును కుదుర్చుకొనిన సందర్భములో, ఆయన అద్దెదారునికి ఈ క్రింది సమాచారమును తప్పకుండా ఇవ్వవలెను,- *ఆస్తి మేనేజరు గురించి సమాచారమిచ్చుట.*

(ఎ) ఆస్తి మేనేజరు యొక్క పేరు;

(బి) భవన యజమాని యొక్క ఏజెంటు అని మరియు భవన యజమానిచే నియోగించబడినాడని గుర్తించుటకు రుజువు;

(సి) ఆస్తి మేనేజరు ఒక కంపెనీ అయినపుడు, కంపెనీ పేరు, అద్దె ఒప్పందం మున్నగు వాటికి సంబంధించి తెలుసుకొనదగిన ఉద్యోగి.

ఆస్తి మేనేజరు పాత్ర మరియు బాధ్యతలు.

19. అద్దె మేనేజరు యొక్క కృత్యములలో ఈ క్రిందివి చేరి ఉండవలెను,-

(ఎ) రసీదుపై అద్దెను వసూలు చేయుట;

(బి) భవన యజమాని తరఫున అవసరమైన మరమ్మతులు చేయించుట;

(సి) తరచుగా ఆవరణను తనిఖీ చేయుట;

(డి) ఈ క్రిందివాటి నిమిత్తం అద్దెదారు/అద్దెదారులకు నోటీసులు ఇచ్చుట ద్వారా,-

(i) ఆవరణలను తగువిధంగా నిర్వహించుట;

(ii) అద్దె చెల్లింపులో జాప్యం ఏర్పడినపుడు;

(iii) అద్దెను పునరీక్షించుట;

(iv) ఆవరణలను ఖాళీచేయుట;

(v) అద్దెను నవీకరించుట;

(ఇ) అద్దెదారులు మరియు భవన యజమాని మధ్య మరియు అద్దెదారు/అద్దెదారులలో వివాదములను పరిష్కరించుటకు సహాయపడుట;

(ఎఫ్) అద్దెకు సంబంధించిన ఏవేని ఇతర విషయములు.

ఆవశ్యకమైన సరఫరా లేదా సేవలను తొలగించడం లేదా నిలిపివేయడం.

20. (1) ఏ భవన యజమానియు లేదా అద్దెదారు స్వయంగాగాని లేదా ఎవరేని వ్యక్తి ద్వారాగాని అద్దెదారు లేదా భవన యజమాని ఆక్రమించుకున్న ఆవరణలలో ఏదేని ఆవశ్యకమైన సరఫరా లేదా సేవలను తొలగించరాదు లేదా నిలిపివేయరాదు.

(2) ఉప-పరిచ్ఛేదము (1)లోని నిబంధనలను ఉల్లంఘించిన సందర్భములో మరియు అద్దెదారు లేదా సందర్భానుసారముగా భవన యజమాని నుండి అందిన దరఖాస్తుపై అద్దె ప్రాధికారి సదరు విషయమును పరిశీలించి, తరువాత ఉప-పరిచ్ఛేదము (3)లో నిర్దేశించబడిన విచారణను పెండింగులో ఉంచుతూ ఆవశ్యక సేవలను వెంటనే పునరుద్ధరించవలసిందిగా, ఆదేశిస్తూ ఆయన మధ్యంతర ఉత్తర్వును జారీచేయవచ్చును.

(3) భవన యజమాని లేదా సందర్భానుసారము అద్దెదారునిచే చేయబడిన దరఖాస్తుపై అద్దె ప్రాధికారి విచారణ చేయవలెను. మరియు అట్టి దరఖాస్తు దాఖలైన ఒక మాసంలోగా విచారణను పూర్తిచేయవలెను.

(4) ఆవశ్యకమైన సరఫరాను తొలగించుటకు లేదా నిలిపి వేయుటకు బాధ్యుడైన వ్యక్తిపై అద్దె ప్రాధికారి పెనాల్టీ విధించవచ్చును, అయితే పెనాల్టీని విహితపరచబడినట్టి మొత్తమునకు విస్తరింప జేయవచ్చును.

(5) అద్దె ప్రాధికారి సదరు దరఖాస్తు దుర్బుద్ధితో లేక వేసరించుటకు చేయబడినదని తాను కనుగొన్నట్లయితే భవన యజమాని లేదా అద్దెదారునికి నష్టపరిహారమును చెల్లించుటకు ఆదేశించవచ్చును.

విశదీకరణ: ఆవశ్యక సేవలు అను పదములో నీటి సరఫరా, విద్యుత్తు సరఫరా, వీధి దీపాలు, లిఫ్టులు లేదా స్టేర్ కేస్, సంరక్షణ, పార్కింగు, కమ్యూనికేషన్ అనుసంధానం మరియు పారిశుధ్య సేవలు మరియు ప్రభుత్వంచే నిర్దేశించబడునట్టి ఇతర సేవలు చేరివుంటాయి.

అధ్యాయము - 5

భవన యజమాని ఆవరణలను తిరిగి స్వాధీనపరచుకొనుట

21. (1) ఉప-పరిచ్ఛేదము (2) యొక్క నిబంధనలను అనుసరించి తప్ప, అద్దె కరారు అమలులో ఉన్నప్పుడు, అద్దెదారుని తొలగించరాదు. భవన యజమాని ఆవరణలను తిరిగి స్వాధీన పరచుకొనుట.

(2) విహితపరచబడిన రీతిలో న్యాయస్థానమునకు దరఖాస్తు చేసుకొనబడిన మీదట, ఈ క్రింది ఒకటి లేదా అంతకంటే ఎక్కువ ఆధారములపై, ఆవరణలను తిరిగి స్వాధీనపరచుటకు సదరు న్యాయస్థానము ఉత్తర్వు చేయవచ్చును, అవేవనగా:-

(ఎ) 8వ పరిచ్ఛేదము క్రింద చెల్లించదగు ఒప్పందపు అద్దెను అంగీకరించుటలో భవన యజమాని మరియు అద్దెదారు వైఫల్యము చెందినపుడు;

(బి) 13వ పరిచ్ఛేదపు ఉప-పరిచ్ఛేదము (1)లో నిర్దిష్టపరచబడినట్లుగా చెల్లించదగు అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీల బకాయిలను అద్దెదారు రెండు మాసముల పాటు పూర్తిగా చెల్లించనపుడు భవన యజమాని, అట్టి అద్దె మరియు చెల్లించదగు అన్ని ఛార్జీల బకాయిల విషయంలో ఇ-మెయిల్, రిజిస్టర్డు తపాలా లేదా వ్యక్తిగతంగా లేదా ఏదేని ఇతర విధంగా విహితపరచబడునట్టి చెల్లించబడు అట్టి అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీలతో పాటు డిమాండు నోటీసు అద్దెదారుకు అందజేసిన ఒక వారములోపల, అద్దె కరారు లేదా సందర్భానుసారం విహితపరచబడినట్లుగా, ఆలస్యముగా చెల్లింపు చేసినందుకు విధించే వడ్డీకూడా చేరి ఉండును:

అయితే, అద్దెదారు తనకు డిమాండు నోటీసు అందిన ఒక వారము లోపల భవన యజమానికి చెల్లింపులు చేసినయెడల లేదా వడ్డీతోసహా అద్దె బకాయిలన్నింటిని అద్దె న్యాయస్థానములో డిపాజిటు చేసినయెడల అద్దె చెల్లింపు విషయంలో జరిగిన తప్పిదమునకు, అద్దెదారుని తొలగించేందుకు ఎట్టి ఉత్తర్వును జారీచేయరాదు.

అంతేకాక, ఒకసారి అట్టి లబ్ధిని పొందిన తదుపరి ఏదేని ఒక సంవత్సరములో వరుసగా రెండు మాసముల అద్దె చెల్లింపులో జరిగిన తప్పిదాలకు, సదరు లబ్ధిని సదరు అద్దెదారుకు సమకూర్చడం జరుగదు;

(సి) ఈ చట్టము ప్రారంభమైన తరువాత భవన యజమాని యొక్క వ్రాతపూర్వకమైన సమ్మతిని పొందకుండా, అద్దెదారు ఆవరణలు పూర్తిగా లేదా అందలి ఏదేని భాగము యొక్క స్వామ్యత్వమును వదులుకొనినచో;

(డి) భవన యజమాని నుండి నోటీసు అందిన తరువాత కూడా, ఆవరణల దుర్వినియోగమును, అద్దెదారు కొనసాగించినపుడు;

<u>**విశదీకరణ:-**</u> ఈ ఖండము నిమిత్తము, ఆవరణల దుర్వినియోగము అనగా, అద్దెదారు అదనపు స్థలమును దురాక్రమణ చేయడం, లేదా ప్రజలకు అసహ్యము కలుగునట్లు లేదా ఆస్తికి నష్టము వాటిల్లునట్లు లేదా భవన యజమాని హితమునకు హానికరముగా లేదా సదరు ఆవరణలను అనైతిక లేదా న్యాయ విరుద్ధమైన ప్రయోజనముల కొరకు ఉపయోగించుట అని అర్థము;

(ఇ) ఆవరణలను ఖాళీ చేయించకుండా, యజమాని ఏవేని మరమ్మతులు, లేదా నిర్మాణము లేదా తిరిగి నిర్మించుట లేదా మార్పులు లేదా చేర్పులు లేదా కూలగొట్టుట వంటి పనులను చేపట్టుటకు ఆవరణలు లేదా అందలి భాగములు ఆవశ్యకమైనపుడు:

అయితే, అట్టి మరమ్మతులు, తిరిగి నిర్మించుట, అదనంగా చేర్పులు, మార్పులు, చేర్పులు మొదలైన వాటి తరువాత, భవన యజమాని మరియు అద్దెదారుని మధ్య పరస్పర ఒప్పందం మేరకు సదరు కొత్త అద్దె ఒప్పంద పత్రము అద్దె ప్రాధికారికి సమర్పించిన మీదటనే, అద్దెదారు తిరిగి ప్రవేశించుటకు వీలు కలుగుతుంది:

అంతేకాక, పరస్పర ఒప్పందము లేనపుడు లేదా వ్రాతపూర్వకమైన ఒప్పందము లేనపుడు, అద్దె న్యాయస్థానపు ఉత్తరువుల క్రింద అద్దెదారు ఖాళీచేసినపుడు, ఆయన అందు తిరిగి ప్రవేశించుటకు అనుమతించబడడు.

(ఎఫ్) సమర్థ ప్రాధికారి, భూమి ఉపయోగమును మార్పుచేసినందున ఏవేని మరమ్మతులు, నిర్మాణము, తిరిగి నిర్మాణము చేయుట, అదనపు పనులు చేపట్టుట, మార్పులు, చేర్పులు చేయుట లేదా కూలగొట్టు నిమిత్తము స్థానిక ప్రాధికారికి వర్తించదగు సంగత శాసనము క్రింద భవన యజమానికి ఆవరణలు లేదా అందలి ఏదేని భాగము ఆవశ్యకమైనపుడు;

(జి) నివాస లేదా నివాసేతర ప్రయోజనముల నిమిత్తము అద్దెకివ్వబడిన ఆవరణలు భవన యజమాని స్వంతమునకు లేదా ఎవరేని అతని కుటుంబ సభ్యులకు లేదా ఎవరి లబ్ధికొరకు సదరు ఆవరణలు కలిగి ఉండుట జరిగినదో అట్టివారికి అదే పట్టణ ప్రాంతము లోపల తగిన వసతి లేనపుడు నివాస లేదా నివాసేతర ప్రయోజనముల నిమిత్తము అవసరమైనపుడు;

(హెచ్) అద్దెదారుకు వ్రాతపూర్వకమైన నోటీసు ఇవ్వబడి మరియు దాని పర్యవసానంగా వసతి అమ్మకము లేదా ఏదేని ఇతర చర్య తీసుకొనినందునను, అతను సదరు వసతిని ఆయన స్వాధీనములో **ఉంచనియెడల** తత్ఫలితంగా అతని హితములకు తీవ్రంగా భంగము వాటిల్లగల పరిస్థితి ఏర్పడినపుడు;

(3) అద్దె న్యాయస్థానమునకు విహితపరచబడినట్టి రీతిలో దరఖాస్తు **చేయబడినయెడల** కరారులో నిర్దిష్టపరచబడిన అద్దె **కాలావధి** ముగిసిన మీదట, అద్దెదారును ఖాళీచేయించడం ద్వారా ఆవరణలను భవన యజమానికి తిరిగి స్వాధీన పరచుటకు ఉత్తరువు చేయవచ్చును.

ఆక్రమించు నిమిత్తము స్వాధీనము చేసుకొనుట.

22. 21వ పరిచ్ఛేదపు ఉప-పరిచ్ఛేదము (2) యొక్క ఖండము (జి)లో నిర్దిష్టపరచబడిన ఆధారంపై ఏవేని ఆవరణల స్వామ్యత్వమును తిరిగిపొందు నిమిత్తము ఉత్తర్వు చేయబడినపుడు, నివాస ప్రయోజనముల నిమిత్తము తొలగింపు ఉత్తర్వు చేయబడిన తేదీ నుండి ఒకమాసము కాలావధిలోపల మరియు నివాసేతర ప్రయోజనముల నిమిత్తము రెండు మాసముల కాలావధి లోపల స్వామ్యత్వమును పొందుటకు భవన యజమాని హక్కు కలిగి ఉండవలెను;

అయితే, 3వ అనుసూచిలో నిర్దిష్టపరచబడిన వర్గములకు చెందిన వారి భర్త లేదా భార్య ఆధారపడిన పిల్లలు (మరణించుటకు ముందు నుండియు ఆధారితులైన పిల్లలుగల సాయుధ బలగాల సిబ్బందితో సహా) అద్దెకివ్వబడిన ఆవరణల విషయంలో తొలగింపు ఉత్తర్వు చేయబడిన వెనువెంటనే భవన యజమాని స్వామ్యత్వమును పొందుటకు హక్కు కలిగి ఉండవలెను.

ఖాళీ చేయని సందర్భములో నష్టపరిహారము.

23. ఉత్తర్వు, నోటీసు లేదా కరారు ద్వారా అద్దె కాలావధి అంతమొందించబడిన మీదట, ఆ ఆవరణను అద్దెదారు ఖాళీచేసి దాని వినియోగము మరియు వసతిని అప్పగించని సందర్భములో, భవన యజమాని, ఆరు మాసముల వరకు నెలసరి అద్దెకు రెండింతలు నష్టపరిహారాన్ని అటు తరువాత మూడింతల నష్టపరిహారాన్ని పొందుటకు హక్కు కలిగి ఉండవలెను.

అడ్వాన్సు అద్దె మొత్తమును భవన యజమాని తిరిగి

24 .(1) 21వ పరిచ్ఛేదపు ఉప-పరిచ్ఛేదము (2) క్రింద భవన యజమాని, స్వామ్యత్వమును తిరిగిపొందు హక్కును వినియోగించుకొనినపుడు, మరియు అద్దెదారు నుండి ఆయన స్వీకరించిన ఏదేని అడ్వాన్సు అద్దె లేదా ఏదేని ఇతర చెల్లింపు నుండి

ఇచ్చివేయవలసి ఉండుట.

స్వామ్యత్వమును పొందుటకు ముందుగానే, తనకు బకాయి ఉన్న అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీలను తగ్గించుకొని, మిగిలిన అడ్వాన్సు మొత్తమును అద్దెదారుకు తిరిగి చెల్లించవలెను.

(2) ఏదేని తిరిగి చెల్లింపు చేయుటలో ఏదేని తప్పిదమును భవన యజమాని చేసినయెడల ఆయన తిరిగి ఇవ్వడంలో వదిలివేసిన లేదా విఫలుడైనయెడల, మొత్తముపై సంవత్సరానికి 18% రేటు చొప్పున వడ్డీని చెల్లించుటకు బాధ్యుడై ఉండవలెను.

తొలగింపు ప్రొసీడింగుల సమయములో అద్దె చెల్లింపు.

25. 21వ పరిచ్ఛేదపు ఉప-పరిచ్ఛేదము (2) యొక్క ఖండము (ఎ) లేదా ఖండము (బి)లో నిర్దేశించబడిన ఏదేని ఆధారంపై కాకుండా, ఇతర విధంగా స్వామ్యత్వమును తిరిగిపొందు ఏవేని ప్రొసీడింగులలో, అద్దెదారు తొలగింపునకు అంగీకరించనపుడు భవన యజమానికి ఆన్‌లైను ద్వారా అద్దె మరియు ఇతర ఛార్జీలను అతని బ్యాంకు అక్కౌంటుకు లేదా విహితపరచబడునట్టి ఇతర రీతిలో చెల్లించుట కొనసాగించవలెను.

అదనపు నిర్మాణములు చేపట్టుటకు అనుమతి.

26. అద్దెదారునికి అద్దెకీయబడిన ఏదేని భవనములో ఏదేని వృద్ధిని లేదా దానిపై ఏదేని అదనపు నిర్మాణమును భవన యజమాని చేపట్టదలచినపుడును మరియు అందునిమిత్తము అద్దెదారు భవన యజమాని అంగీకరించుటకు నిరాకరించినయెడల సదరు యజమాని ఈ విషయంలో అద్దె న్యాయస్థానమునకు దరఖాస్తు చేసికొనిన మీదట, భవన యజమాని పనిని ప్రారంభించుటకు సిద్ధంగా ఉన్నాడని సదరు న్యాయస్థానము సంతృప్తి చెందిన మీదట, అట్టి పనిని చేపట్టుటకు అనుమతించి తాను ఉచితమని భావించునట్టి ఇతర ఉత్తర్వును చేయవచ్చును.

ఖాళీ స్థలముల విషయంలో ప్రత్యేక నిబంధన.

27. 21వ పరిచ్ఛేదములో ఏమి ఉన్నప్పటికిని, ఖాళీ స్థలము ఉన్న ఏవేని ఆవరణలను అద్దెకీయబడినపుడు, ప్రస్తుతం అమలునందున్న పురపాలక ఉప నిబంధనల క్రింద ఏదేని భవనమును నిర్మించుటకు అనుమతించదగి ఉన్నప్పుడు అది నివాసపరమైన లేదా ఇతర ప్రయోజనం కొరకైనను, భవన యజమాని, అద్దెదారునితో కుదుర్చుకొనిన ఒప్పందము వలన సదరు భవనమును తిరిగి స్వాధీనము చేసుకొనలేని పరిస్థితిలో ఉన్నపుడు సదరు యజమాని ఈ విషయములో అద్దె న్యాయస్థానమునకు దరఖాస్తు చేసిన మీదట, ఆయన పని ప్రారంభించుటకు సిద్ధముగా ఉన్నట్లు సదరు న్యాయస్థానము సంతృప్తి చెందిన యెడల, మిగిలిన ఆవరణల నుండి ఖాళీ స్థలమును విడదీయడం వల్ల అద్దెదారునికి ఎటువంటి కష్టము కలగనపుడు, న్యాయస్థానము,-

(ఎ) అట్లు విడదీయుటకు ఆదేశించవచ్చును;

(బి) సదరు ఖాళీ భూమిని భవన యజమాని స్వాధీనము నందుంచవచ్చును;

(సి) మిగిలిన ఆవరణల విషయంలో అద్దెదారు చెల్లించవలసి ఉండునట్టి అద్దెను నిర్ధారించవచ్చును; మరియు

(డి) పరిస్థితులకు తాను ఉచితమని భావించునట్టి ఇతర ఉత్తర్వులను చేయవచ్చును.

28. ప్రస్తుతం అమలునందున్న ఏదేని ఇతర శాసనము విషయంలో ఏమి ఉన్నప్పటికిని, ఏ కారణం చేతనైనను, ఏదేని ఆవరణ విషయంలో భవన యజమాని యొక్క హితమును నిర్ధారణ చేసినపుడు, అట్టి ఆవరణలను తిరిగి స్వాధీనమును పొందుటకు, అద్దె న్యాయస్థానము ఈ చట్టము క్రింద ఏదేని ఉత్తర్వు చేయవచ్చును. మరియు సదరు ఆవరణలలో నివసిస్తున్న అద్దెదారులందరు, వాటిని ఖాళీచేసి, సదరు ఖాళీ స్థలమును భవన యజమానికి స్వాధీనము చేయవలసిన బాధ్యత వారందరిపై ఉంటుంది.

ఖాళీ స్థలమును భవన యజమానికి స్వాధీనము చేయుట.

29. (1) ఈ చట్టము వర్తించు ఏవేని ఆవరణలను స్వాధీనమునందు కలిగి ఉన్న ప్రతి అద్దెదారు, అద్దెకరారు యొక్క అన్ని నిబంధనలు మరియు షరతులను పాటించవలెను. మరియు అందలి ప్రయోజనములను పొందుటకు హక్కు కలిగి ఉండవలెను.

అద్దెదారు, స్వాధీనమును వదులుకొనుటకు సంబంధించిన నోటీసు విషయంలో నిబంధన.

(2) ఈ చట్టము లేదా తత్సమయమున అమలునందున్న ఏదేని ఇతర శాసనములో ఏమి ఉన్నప్పటికిని, అద్దె కరారు క్రింద కోరబడిన విధంగా అట్టి నోటీసును ఇచ్చుట ద్వారా, అద్దెదారు ఆవరణల స్వాధీనమును వదులుకొనవచ్చును. మరియు అట్టి నోటీసుకు సంబంధించి ఎటువంటి నిబంధనలేనపుడు, ఆవరణల స్వాధీనమును వదులుకొనుటకు ముందు కనీసము ఒక మాసము కాలావధిలోపల భవన యజమానికి అద్దెదారు నోటీసునీయవలెను.

అధ్యాయము - 6

అద్దె న్యాయస్థానములు మరియు అద్దె ట్రిబ్యునళ్లు

30. (1) రాష్ట్ర ప్రభుత్వము అధిసూచన ద్వారా తాను అవసరమని భావించునన్ని ఆయా పట్టణ ప్రాంతములలో కావలసినన్ని అద్దె న్యాయస్థానములను ఏర్పాటు చేయవచ్చును.

అద్దె న్యాయస్థానము ఏర్పాటు.

(2) ఏవేని పట్టణ ప్రాంతములలో రెండు లేదా అంతకంటే ఎక్కువ అద్దె న్యాయస్థానములు ఏర్పాటు చేయబడినపుడు, రాష్ట్రప్రభుత్వము సాధారణ లేదా ప్రత్యేక ఉత్తర్వు ద్వారా వాటి మధ్య వ్యవహార నిర్వహణ పంపిణీని క్రమబద్ధము చేయవచ్చును.

(3) అద్దె న్యాయస్థానమునందు (ఇటు మీదట అధ్యక్షత వహించు అధికారి అని పిలువబడు) ఒకే ఒక వ్యక్తిని ఉన్నత న్యాయస్థానముతో సంప్రదించిన మీదట రాష్ట్ర ప్రభుత్వము నియమించవచ్చును.

(4) రాష్ట్ర ఉన్నత స్థాయి న్యాయిక సర్వీసులోని సభ్యుడైననే తప్ప, అద్దె న్యాయస్థానము యొక్క అధ్యక్షతవహించు అధికారిగా నియమించబడుటకు ఏ వ్యక్తియు అర్హుడు కాదు.

(5) రాష్ట్ర ప్రభుత్వము ఉన్నత న్యాయస్థానముతో సంప్రదించిన మీదట, ఒక అద్దె న్యాయస్థానపు అధ్యక్షుని కృత్యములను నెరవేర్చు నిమిత్తము, మరొక అద్దె న్యాయస్థానపు అధ్యక్షునికి కూడా ప్రత్యాయోజనము చేయవచ్చును.

అద్దె ట్రిబ్యునలు యొక్క ఏర్పాటు

31. (1) రాష్ట్ర ప్రభుత్వము అధిసూచన ద్వారా, తాను అవసరమని భావించునన్ని మరియు అట్టి స్థలములలో అద్దె ట్రిబ్యునళ్లను ఏర్పాటుచేయవచ్చును.

(2) ఏదేని ప్రాంతములో ఒకటి కంటె ఎక్కువ అద్దె ట్రిబ్యునళ్లు ఏర్పాటు చేయబడినపుడు రాష్ట్ర ప్రభుత్వము సాధారణ లేదా ప్రత్యేక ఉత్తరువు ద్వారా వాటి మధ్య వ్యవహార నిర్వహణను పంపిణీచేయవచ్చును.

(3) (ఇందు ఇటుమీదట అధ్యక్షత వహించువ్యక్తి అని పేర్కొనబడు) ఉన్నత న్యాయస్థానముతో సంప్రదించిన మీదట రాష్ట్ర ప్రభుత్వముచే నియమించబడు ఒకే ఒక్క వ్యక్తిని అద్దె ట్రిబ్యునలు కలిగిఉండవలెను.

(4) ఉన్నత న్యాయస్థానపు జడ్జిగా ఉన్ననే తప్ప అద్దె ట్రిబ్యునలు యొక్క అధ్యక్షతవహించు వ్యక్తిగా నియమించబడుటకు ఏ వ్యక్తియు అర్హుడుకాడు.

(5) రాష్ట్ర ప్రభుత్వము ఒక అద్దె ట్రిబ్యువలుకు అధ్యక్షతవహించు వ్యక్తికి మరొక అద్దె ట్రిబ్యునలుకు అధ్యక్షతవహించు వ్యక్తి యొక్క కృత్యములను కూడా నిర్వర్తించుటకు ప్రాధికారమీయవచ్చును.

అద్దె న్యాయస్థానము మరియు అద్దె ట్రిబ్యునలు యొక్క అధికారితా పరిధి

1908లోని 5వది

32. ప్రస్తుతము అమలునందున్న ఏదేని ఇతర శాసనములో ఏమి ఉన్నప్పటికిని, ఈ చట్టము విస్తరించి యుండునట్టి ప్రాంతములలో ఉన్న అద్దె న్యాయస్థానము మాత్రమే భూమి యజమాని మరియు అద్దెదారుని మధ్య ఉత్పన్నమయ్యే వివాదాలకు సంబంధించిన దరఖాస్తులను విచారించి, నిర్ణయము తీసుకొను అధికారము కలిగి ఉండును. అంతేకాని, మరియు ఈ చట్టము క్రిందికి వచ్చు సంబంధిత మరియు ఆనుషంగిక విషయములకు సంబంధించిన కేసులను విచారించి, నిర్ణయము తీసుకొను అధికారము ఎట్టి సివిలు న్యాయస్థానమునకు ఉండదు:

1882లోని 4వ చట్టము 1872లోని 9వ చట్టము

అయితే, అద్దెలు మరియు ఆవరణలకు సంబంధించినట్టి దరఖాస్తులను పరిష్కరించుటలో అద్దె న్యాయస్థానము ఆస్తి అంతరణ చట్టము, 1882, భారత కాంట్రాక్టు చట్టము, 1872 లేదా ఏదేని ఇతర విస్తృత అధికారము కలిగిన శాసనము యొక్క నిబంధనలకు తగిన గౌరవమును ఇస్తూ అట్టి విషయములకు సంబంధించి దావా రూపమున సివిలు న్యాయస్థాన సమక్షమునకు తేబడిన సందర్భములో అది వ్యవహరించి ఉండునట్టి రీతిలోనే వ్యవహరించవలెను.

అద్దె న్యాయస్థానము మరియు అద్దె ట్రిబ్యునలు యొక్క ప్రక్రియ.

1908లోని 5వ చట్టము.

33. (1) ఈ చట్టము క్రింద చేయబడు ఏవేని నియమములకు లోబడి అద్దె న్యాయస్థానము మరియు అద్దె ట్రిబ్యునలు సివిలు ప్రక్రియా స్మృతి, 1908చే నిబంధించబడిన ప్రక్రియకు బద్ధమై ఉండవు. అయితే, సహజ న్యాయ సూత్రముల ద్వారా మార్గదర్శకము గావించబడిన తన స్వంత ప్రక్రియను క్రమబద్ధము చేసుకొను అధికారమును కలిగి ఉండవలెను. మరియు అద్దె న్యాయస్థానము ఈ క్రింది ప్రక్రియను పాటించవలెను, అదేదనగా,-

(ఎ) భవన యజమాని లేదా అద్దెదారు, (ఎలక్ట్రానిక్ ఫైలింగుతో సహా) ఏవేని అఫిడవిట్లు మరియు దస్తావేజులు ఏవైనా ఉన్నయెడల వాటిని జతపరచి అద్దె న్యాయస్థానము సమక్షమున దరఖాస్తు దాఖలు చేయవచ్చును;

(బి) అపుడు అద్దె న్యాయస్థానము (ఎలక్ట్రానిక్ సాధనముతో సహా) దరఖాస్తు అఫిడవిట్లు మరియు దస్తావేజుల యొక్క ప్రతులతోపాటు ప్రతిపక్షమునకు నోటీసు జారీచేయవలెను;

(సి) ప్రతిపక్షము అఫిడవిట్లు మరియు ఏమైనా దస్తావేజులున్న యెడల వాటితోపాటు, (ఎలక్ట్రానిక్ సాధనములతో సహా) దరఖాస్తుదారుకు వాటి ప్రతిని నొకదానిని అందచేయవలెను;

(డి) దరఖాస్తుదారు ప్రతిపక్షమునకు (ఎలక్ట్రానిక్ ఫైలింగుతోసహా) ప్రతినొకదానిని అందజేసిన తరువాత ఏదేని ప్రత్యుత్తరమును దాఖలు చేయవచ్చును;

(ఇ) అద్దె న్యాయస్థానము, విచారణ కొరకు ఒక తేదీని నిర్ణయించి, తాను అవసరమని భావించునట్టి దర్యాప్తును సంక్షిప్తముగా జరుపవచ్చును.

(2) అద్దె న్యాయస్థానము మరియు అద్దె ట్రిబ్యునలు యొక్క సమక్షమున సమర్పించే ప్రతి కేసు విషయంలో అఫిడవిట్టు ద్వారా జరుగవలెను. అయినప్పటికిని, న్యాయ హితము దృష్ట్యా అద్దె న్యాయస్థానము మరియు అద్దె ట్రిబ్యునలు, పరీక్షించు లేదా అడ్డు పరీక్ష (క్రాస్ ఎగ్జామినేషను) జరుపు నిమిత్తము సాక్షిని పిలుచుట అవసరమని భావించినట్లయిన యెడల ఆయనను ఉత్తర్వు ద్వారా హాజరుపరచవచ్చును.

అయితే, అద్దె న్యాయస్థానము లేదా అద్దె ట్రిబ్యునలు, తన సమక్షమునగల ఎవరేని సాక్షిని పరీక్షించేందుకు లేదా క్రాస్ ఎగ్జామినేషను కొరకు ఒక అడ్వకేటు కమీషనరును నియమించవచ్చును.

(3) అద్దె న్యాయస్థానము లేదా అద్దె ట్రిబ్యునలు, రిజిస్టర్డు పోస్టు ద్వారా లేదా ఎలక్ట్రానిక్ పద్ధతి లేదా విహితపరచబడునట్టి ఏదేని ఇతర రీతిలో నోటీసులను అందజేయవలెను.

(4) ప్రతి దరఖాస్తు లేదా అపీలు సాధ్యమైనంత వరకు మాదిరి ప్రరూపములోనే ఉండవలెను.

(5) ప్రక్రియ ప్రొసీడింగులు జరుగు మొత్తం సమయంలో పక్షకారు అభ్యర్థనపై సాధారణంగా మూడు వాయిదాలకుమించి అద్దె న్యాయస్థానము అనుమతించరాదు. ఒకవేళ, ఆ విధంగా చేయవలసి వస్తే అందుకుగల కారణాలను వ్రాతపూర్వకముగా రికార్డు చేసి, సబబైన విలువను చెల్లించే షరతుపై వాయిదా కోరు పక్షకారునికి ఉత్తర్వు చేయుట ద్వారా అందుకు అనుమతించవచ్చును.

(6)(ఎ) 21వ పరిచ్ఛేదపు ఉప-పరిచ్ఛేదము (2) యొక్క ఖండములు (ఎ), (బి), (సి), (ఇ), (ఎఫ్) మరియు (హెచ్)ల క్రింద నిర్ణయించబడు అన్ని దరఖాస్తులను అద్దె న్యాయస్థానమునకు దరఖాస్తు దాఖలు చేసిన 90 దినముల లోపల నిర్ణయించబడవలెను.

(బి) 21వ పరిచ్ఛేదపు ఉప-పరిచ్ఛేదము (2) యొక్క ఖండములు (డి) మరియు (జి) మరియు ఉప-పరిచ్ఛేదము (3)ల క్రింద నిర్ణయించబడు దరఖాస్తులు అద్దె న్యాయస్థానమునకు దరఖాస్తులు దాఖలు చేయబడిన 30 దినములలోపల నిర్ణయించబడవలెను.

అద్దె న్యాయ స్థానము మరియు అద్దె ట్రిబ్యునలు యొక్క అధికారములు
1908లోని 5వ చట్టము.

34. (1) ఈ చట్టము క్రింద అద్దె న్యాయస్థానము మరియు అద్దె ట్రిబ్యునలు తమ కృత్యములను నిర్వర్తించు నిమిత్తము ఈ క్రింది ప్రయోజనముల కొరకు సివిలు ప్రక్రియా స్మృతి, 1908 క్రింద సివిలు న్యాయస్థానములో నిహితమైన అధికారములనే కలిగి ఉండవలెను, అవేవనగా,-

(ఎ) ఎవరేని వ్యక్తికి సమను జారీచేసి హాజరగునట్లు చూచుట మరియు ప్రమాణముపై అతనిని పరీక్షించుట;

(బి) దస్తావేజులను కనుగొనుట మరియు వాటిని సమర్పించుట;

(సి) సాక్షులను లేదా దస్తావేజులను పరీక్షించుటకు కమీషన్లు జారీచేయుట;

(డి) స్థానిక దర్యాప్తు కొరకు కమీషనును జారీచేయుట;

(ఇ) అఫిడవిట్లపై సాక్ష్యమును స్వీకరించుట;

(ఎఫ్) తప్పిదము కొరకు లేదా ఏకపక్షీయముగా నిర్ణయించుటకు దరఖాస్తు లేదా అప్పీలును కొట్టివేయుట;

(జి) తప్పిదము లేదా ఏకపక్షీయముగా పాసుచేసిన ఏదేని ఇతర ఉత్తరువును ప్రక్కకు త్రోసివేయవచ్చును లేదా బర్తరఫ్ చేయవచ్చును.

(హెచ్) ఏదేని సివిలు న్యాయస్థానమునకు నిర్దేశించకుండా ఈ చట్టము క్రింద తన ఉత్తరువులు మరియు నిర్ణయములను అమలుచేయుట;

(ఐ) తన ఉత్తరువులు మరియు నిర్ణయములు పునరీక్షించుట;

(జె) విహితపరచబడునట్టి ఏదేని ఇతర విషయము.

1860లోని 45వ చట్టము
1974లోని 2వ చట్టము

(2) అద్దె న్యాయస్థానము లేదా అద్దె ట్రిబ్యునలు సమక్షమున గల ఏవేని ప్రొసీడింగులను 193 మరియు 228 యొక్క అర్థములోపల భారత శిక్షాస్మృతి, 1860 యొక్క 196 యొక్క ప్రయోజనమును మరియు అద్దె న్యాయస్థానము మరియు అద్దె ట్రిబ్యునలును క్రిమినలు ప్రక్రియాస్మృతి, 1973 యొక్క అధ్యాయము **XXVI** 195వ పరిచ్ఛేదపు ప్రయోజనముల నిమిత్తము సివిలు న్యాయస్థానములుగా భావించబడవలెను.

(3) అద్దె న్యాయస్థానము, ఈ చట్టము క్రింద ఏదేని విచారణను నిర్వహించేందుకు లేదా ఏదేని కర్తవ్యమును నిర్వర్తించేందుకు.

(ఎ) సూర్యోదయము మరియు సూర్యాస్తమయముల మధ్య ఎప్పుడైనను ఇరవైనాలుగు గంటలకు తక్కువ కానట్టి నోటీసు ఇచ్చిన మీదట అందు ప్రవేశించి తనఖీచేయవచ్చును. ఏవేని ఆవరణలలో ప్రవేశించి తనిఖీ చేయుటకు లేదా ఆయనకు అధీనస్థుడైన ఎవరేని అధికారికి ప్రాధికారమునీయవచ్చును.

(బి) ఉత్తరువులో నిర్దిష్టపరచబడునట్టి సమయములో మరియు అట్టి స్థలములో తనిఖీ కొరకు సంగతమైనట్టి పుస్తకములు లేదా దస్తావేజులు సమర్పించవలసినదని ఎవరేని వ్యక్తిని వ్రాతపూర్వకముగా కోరవచ్చును.

(4) అద్దె న్యాయస్థానము, తన సమక్షమున గల ప్రొసీడింగులలో మదింపుదారుగా లేదా విలువ నిర్ధారకుడుగా సలహా ఇచ్చుటకు అందలి విషయముల గురించి ప్రత్యేక పరిజ్ఞానము కలిగిన వ్యక్తులు ఒకరు లేదా అంతకంటె ఎక్కువ మందిని నియమించ వచ్చును.

(5) ఏదేని న్యాయస్థానము ద్వారా పాసు చేసిన ఏదేని ఉత్తరువులో ఏదేని వ్రాత తప్పు లేదా లెక్కల తప్పిదమును లేదా ప్రమాదవశాత్తు ఏదేని వదిలివేత జరిగినప్పుడు ఈ విషయంలో ఎవరేని కక్షిదారుల నుండి లేదా ఇతర విధంగా స్వీకరించిన దరఖాస్తుపై అద్దె న్యాయస్థానము సరిదిద్దవచ్చును.

(6) అద్దె న్యాయస్థానము, క్రిమినలు ప్రక్రియా స్మృతి, 1973 యొక్క నిబంధనల క్రింది జరిమానాను తిరిగి వసూలు చేయుటలో మొదటి తరగతి మేజిస్ట్రేట్ యొక్క అధికారములను కలిగి ఉండవలెను మరియు అద్దె న్యాయస్థానము, అట్టి తిరిగి వసూలు నిమిత్తము సదరుస్మృతి క్రింద మేజిస్ట్రేట్‌గా భావించబడవలెను.

(7) అద్దె న్యాయస్థానముచే చేయబడిన ఉత్తర్వు లేదా అపీలు లేదా రివిజనులో పాస్ చేసిన ఉత్తర్వు లేదా ఈ అధ్యాయము క్రింది పునరీక్షణను, అది సివిలు న్యాయస్థానము యొక్క డిక్రీ వలెనే అమలు చేయబడదగి ఉండవలెను. ఇందునిమిత్తం అద్దె న్యాయస్థానము, సివిలు న్యాయస్థానము యొక్క అధికారములను కలిగి ఉండవలెను.

(8) అద్దె న్యాయస్థానము, పరోక్షంగా పాస్ చేసిన ఏదేని ఉత్తర్వును, వ్యధితుడైన పక్షకారు దరఖాస్తుచేసి, మరియు నోటీసు తగువిధంగా అందజేయబడలేదని లేదా విచారణ నిమిత్తము పిలువబడినపుడు హాజరగునపుడు సబబైన కారణము వలన తాను నిరోధింపబడినానని సదరు న్యాయస్థానమును తృప్తిపరచినయెడల అద్దె న్యాయస్థానము సదరు ఉత్తర్వును ప్రక్కన పెట్టివేయవచ్చును.

(9) ఈ చట్టములో ఇతర విధంగా నిబంధించబడిననే తప్ప, అద్దె న్యాయస్థానముచే చేయబడిన ప్రతి ఉత్తర్వు అపీలులోని నిర్ణయమునకు లోబడి అంతిమమైనదై ఉండును. ఏదేని అసలు దావా, దరఖాస్తు లేదా ప్రొసీడింగుల అమలు విషయంలో సవాలు చేయబడరాదు.

అద్దె ట్రిబ్యునలుకు అపీలు

35. (1) ఎలక్ట్రానిక్ సాధనముతోసహా అద్దె న్యాయస్థానముచే చేయబడిన ప్రతి తుది ఉత్తర్వుపై నుండి, ఆవరణలో గల స్థానిక హద్దులలోపల అధికారిత కలిగిన అద్దె ట్రిబ్యునలుకు అపీలు చేసుకొనవచ్చును. అట్టి తుది ఉత్తర్వు యొక్క ప్రతితోపాటు సదరు ఉత్తర్వు జారీచేయబడిన తేదీ నుండి ముప్పది దినముల కాలావధి లోపల అపీలు దాఖలు చేయబడవలెను.

(2) ఉప-పరిచ్ఛేదము (1) క్రింద అపీలు దాఖలు చేయబడిన మీదట అద్దె ట్రిబ్యునలు, ప్రతివాదికి అపీలు ప్రతితోపాటు ఒక నోటీసును దాని తేదీ నుండి ముప్పది దినములకు మించని కాలావధిలో జారీచేయవలెను. ప్రతివాదికి అపీలు నోటీసు అందజేయబడిన తేదీ నుండి నూట ఇరవై దినముల కాలావధి లోపల సదరు అపీలు పరిష్కరింపబడవలెను.

(3) అద్దె ట్రిబ్యునలు, తగిన మరియు సక్రమమైన నిర్ణయమును చేయు నిమిత్తము తాను అవసరమని భావించు విధముగా అపీలులోని ప్రొసీడింగుల యొక్క ఏ దశయందైనను దస్తావేజులను అనుమతించవచ్చును. అయితే ఈ సౌకర్యము విచారణ సమయములో ఒక్కసారికి మాత్రమే సమకూర్చడము జరుగుతుంది.

(4) అపీలు పెండింగులో ఉండగా, అద్దె ట్రిబ్యునలు తాను ఉచితమని భావించునట్టి, తన విచక్షణ మేరకు మధ్యకాలీన ఉత్తర్వును జారీచేయవచ్చును.

(5) (ఎ) అపీలును పరిష్కరించు సమయంలో అద్దె ట్రిబ్యునలు, అందుకు సంబంధించిన కారణములను రికార్డు చేసిన మీదట, అద్దె న్యాయస్థానము చేసిన ఉత్తర్వును ఖరారు చేయవచ్చును, ప్రక్కన పెట్టవచ్చును లేదా మార్పు చేయవచ్చును.

(బి) అద్దె ట్రిబ్యునలు యొక్క నిర్ణయము అంతిమమైనదై ఉండవలెను. మరియు ఆ ఉత్తర్వుపై ఎట్టి తదుపరి అపీలు లేదా పునరీక్షణ ఉండరాదు.

(6) అద్దె ట్రిబ్యునలు ఎవరేని పక్షకారులు దరఖాస్తుచేసిన మీదట మరియు పక్షకారులకు నోటీసు ఇచ్చిన మీదటను మరియు విచారణ జరుపదగు వాటిని విచారణ జరిపిన మీదటను లేదా అట్టి నోటీసు ఏదీ లేకుండా తాను స్వయంగా, ఏ దశయందైనను ఏదేని కేసును పరిష్కారం నిమిత్తం ఒక అద్దె న్యాయస్థానము నుండి మరొక అద్దె న్యాయస్థానమునకు బదిలీ చేయవచ్చును.

(7) ఉపపరిచ్ఛేదము (6) క్రింద ఏదేని కేసు బదిలీ చేయబడినపుడు, బదిలీ ఉత్తరువులో ఏదేని ప్రత్యేక ఆదేశమునకు లోబడి, అది బదిలీ చేయబడినప్పటి దశనుండి విచారణ కొనసాగించవలెను.

36. (1) ఏవరేని పక్షకారు దరఖాస్తు చేసినమీదట, అద్దె న్యాయస్థానము, విహిత రీతిలో దానిని అమలు చేయవలెను. ఈ క్రింది ఏదేని ఒకటి లేదా అంతకంటె ఎక్కువ పద్ధతుల అనుసరించుట ద్వారా ఈ చట్టము క్రింద తుది ఉత్తరువు లేదా ఏదేని ఇతర ఉత్తరువును జారీచేయవచ్చును, అవేవనగా :- ఉత్తరువు యొక్క అమలు.

(ఎ) నిర్ణయము చేయబడిన వ్యక్తికి ఆవరణలను స్వాధీనము చేయుట;

(బి) ఎదురు పక్షకారుని యొక్క చర లేదా స్థిరాస్తి జప్తు లేదా అమ్మకము;

(సి) ఎదురు పక్షకారుని యొక్క ఒకటి లేదా అంతకంటె ఎక్కువ బ్యాంకు ఖాతాలను జప్తు చేయుట, అట్టి ఖాతా నుండి చెల్లించబడదగి ఉండునట్టి మొత్తమును రాబట్టుట;

(డి) ఉత్తరువు యొక్క అమలు నిమిత్తము, అద్దె న్యాయస్థానము లేదా స్థానిక పరిపాలన లేదా స్థానిక సంస్థ యొక్క అధికారులతో పాటు ఎవరేని అడ్వకేటు లేదా ఎవరేని ఇతర సమర్థ వ్యక్తిని నియమించవచ్చును.

(2) తుది ఉత్తరువులు అమలుచేయు నిమిత్తము, అద్దె న్యాయస్థానము రాష్ట్ర ప్రభుత్వము లేదా స్థానిక సంస్థ లేదా స్థానిక పోలీసుల నుండి సహాయమును తీసుకొనవచ్చును:

అయితే, అద్దె న్యాయస్థానము నిర్ణయించునట్టి రీతిలో వ్యాజ్యకారులు ఖర్చు చెల్లింపునకు లోబడి, పోలీసు సహాయమును పొందవచ్చును.

(3) తుది ఉత్తరువు లేదా ఈ చట్టము క్రింద సంక్షిప్తరీతిలో జారీచేయబడిన ఏదేని తుది ఉత్తరువు లేదా ఏదేని ఇతర ఉత్తరువుకు సంబంధించిన ప్రొసీడింగులను అద్దె న్యాయస్థానము అమలు ప్రొసీడింగులను నిర్వహించవలెను. ఎదురు పక్షకారుకు నోటీసు అందజేయబడిన తేదీ నుండి 30 దినముల లోపల ఈ పరిచ్ఛేదము క్రింద అమలు కొరకు చేయబడిన దరఖాస్తును పరిష్కరించవలెను.

అధ్యాయము - 7

అద్దె ప్రాధికారుల నియామకము వారి అధికారములు, కృత్యములు మరియు అపీళ్లు

37. జిల్లా కలెక్టరు రాష్ట్ర ప్రభుత్వ పూర్వామోదముతో, డెప్యూటీ కలెక్టరు హోదాకు తక్కువ కానట్టి అధికారిని, ఈ చట్టము వర్తించు తన అధికారిత పరిధిలోపలి ప్రాంతమునకు అద్దె ప్రాధికారిగా నియమించవచ్చును. అద్దె ప్రాధికారి యొక్క నియామకము

38. అద్దె ప్రాధికారి, చట్టముయొక్క 4, 9, 10, 14, 15 మరియు 20వ పరిచ్ఛేదముల క్రింద ఏదేని ప్రొసీడింగులో, చట్టము క్రింది న్యాయస్థానము నందు నిహితమైనట్టి అవే అధికారములను కలిగి ఉండవలెను, అట్టి దరఖాస్తులను పరిష్కరించుటలో చట్టము యొక్క 33వ మరియు 36వ పరిచ్ఛేదముల క్రింద నిబంధించబడినట్టి ప్రక్రియను పాటించవలెను. అద్దె ప్రాధికారి యొక్క అధికారములు మరియు ప్రక్రియ.

అప్పీళ్లు

39. (1) ఈ చట్టము క్రింద చేయబడిన అద్దె ప్రాధికారి యొక్క ఉత్తరువుపై, ప్రాదేశిక ప్రాధికార పరిధిని కలిగిఉన్న అద్దె న్యాయస్థానమునకు దరఖాస్తు చేసుకొనవచ్చును.

(2) ఉప-పరిచ్ఛేదము (1) క్రింది అపీలు, అద్దె ప్రాధికారిచేసిన ఉత్తరువు తేదీ నుండి ముప్పది దినములలోపల దాఖలు చేసుకొనవలెను.

చట్టములో ఇతర విధముగా నిబంధించబడిననే తప్ప, అద్దె ప్రాధికారిచే చేయబడిన ప్రతి ఉత్తరువు అపీలులోని నిర్ణయమునకు లోబడి ఉండి, అంతిమమైనదై ఉండి ఏదేని అసలు దావా, దరఖాస్తు లేదా ప్రొసీడింగు అమలులో ప్రశ్నగతముకారాదు.

అధ్యాయము - 8

వివిధములు

కొన్ని విషయములకు సంబంధించి సివిలు న్యాయస్థానముల అధికారిత పరిధికి అడ్డంకి.

40. (1) ఈ చట్టములో ఇతర విధంగా నిబంధించబడిననే తప్ప, ఈ చట్టపు నిబంధనలకు సంబంధించినట్లుగా సాధ్యమైనంతవరకు ఏదేని దావా లేదా ప్రోసీడింగును ఏ సివిలు న్యాయస్థానము స్వీకరించరాదు.

(2) మొదటి అనుసూచిని అనుసరించి, అద్దె న్యాయస్థానమునకు సమర్పించిన అద్దె కరారు, అద్దె న్యాయస్థానపు అధికారిత పరిధిలోపలనే ఉండునట్లు పరిమితము చేయబడవలెను. మరియు ఆవరణ హక్కు మరియు దాని స్వామ్యత్వము అద్దె న్యాయస్థానము యొక్క అధికారిత పరిధిలో ఉండదు.

న్యాయస్థానపు రుసుములు 1870లోని 7వ చట్టము

41. (1) న్యాయస్థానపు రుసుముల చట్టము, 1870 యొక్క నిబంధనలు, అద్దె న్యాయస్థానము లేదా అద్దె ట్రిబ్యునలు లేదా సందర్భానుసారము అద్దె ప్రాధికారి సమక్షమున సమర్పించబడు దరఖాస్తులు లేదా అపీళ్ల విషయంలో వర్తించవలెను.

(2) అద్దె న్యాయస్థానమునకు చేయబడిన స్వామ్యత్వమును తిరిగి పొందుట కొరకైన దరఖాస్తులు మరియు అద్దె ట్రిబ్యునలు సమక్షమున సమర్పించిన అపీళ్ల వివరణను, న్యాయస్థానపు రుసుములు లెక్కించు నిమిత్తము భవన యజమాని మరియు అద్దెదారుని మధ్య ఉండే దావాలుగా పరిగణించబడవలెను.

(3) అద్దె ప్రాధికారి సమక్షమున దాఖలు చేయబడిన ధరఖాస్తుపై న్యాయస్థానపు రుసుములు, సివిలు న్యాయస్థానములో సమర్పించిన మధ్యకాలీన దరఖాస్తు వలెనే ఉండవలెను.

సభ్యులు మొదలగు వారు పబ్లికు సేవకులుగా ఉండుట. 1860 లోని 45వ చట్టము

42. ఈ చట్టము క్రింద నియమించబడిన అద్దె న్యాయస్థానము, అద్దె ట్రిబ్యునలు మరియు అద్దె ప్రాధికార సంస్థ యొక్క సభ్యులు అందరు, భారత శిక్షాస్మృతి, 1860 యొక్క 21వ పరిచ్ఛేదపు అర్థములోపల పబ్లికు సేవకులుగా పరిగణించబడవలెను.

43. అద్దె న్యాయస్థానము మరియు అద్దె ట్రిబ్యునలు యొక్క సభ్యులు, ఉన్నత న్యాయస్థానపు పరిపాలన మరియు క్రమ శిక్షణ నియంత్రణ క్రిందపనిచేయవలెను. సభ్యులు మొదలగు వారు ఉన్నత న్యాయస్థానము క్రింది కృత్యములను నిర్వహించుట.

44. ఈ చట్టమును పురస్కరించుకొని సద్భావముతో చేసిన లేదా చేయుటకు ఉద్దేశించిన దేని విషయంలో నైనను ఏదేని అద్దె న్యాయస్థానము లేదా అద్దె ట్రిబ్యునలు లేదా అద్దె ప్రాధికార సంస్థపై ఎట్టి దావా, అభియోగము లేదా ఇతర శాసనిక చర్య ఉండరాదు. సద్భావముతో తీసుకొనిన చర్యకు రక్షణ.

45. (1) ఈ చట్టపు నిబంధనలను అమలుపరచు నిమిత్తము, రాష్ట్ర ప్రభుత్వము అధిసూచన ద్వారా నియమములను చేయవచ్చును. నియమములు చేయుటకు అధికారము.

(2) ఈ చట్టము క్రింద చేసిన ప్రతి నియమమును దానిని చేసిన వెంటనే అప్పుడు రాష్ట్ర శాసనమండలి అధివేశనమునందున్నచో ఆ అధివేశనములోను, అది అధివేశనములో లేనిచో వెనువెంటనే వచ్చు అధివేశనములోను, దాని సమక్షమున మొత్తము పదునాలుగు దినముల కాలావధిపాటు ఉంచవలెను. ఆ కాలవధి ఒకే అధివేశనములోగాని వరుసగావచ్చు రెండు అధివేశనములలోగాని చేరియుండవచ్చును. అట్లు దానిని ఉంచిన అధివేశనముగాని దాని తరువాతి అధివేశనముగాని ముగియు లోపల శాసనమండలి ఆ నియమములో ఏదేని మార్పుచేయుటకు లేక ఆ నియమమును రద్దు చేయుటకు అంగీకరించినచో, ఆ మార్పు లేక రద్దు అధిసూచించబడిన తేదీ నుండి, ఆ నియమము అట్లు మార్పు చేయబడిన రూపంలో మాత్రమే అమలు కలిగియుండును లేక సందర్భానుసారముగా రద్దగును. అయినప్పటికినీ, ఏదేని అట్టి మార్పుగాని లేక రద్దుగాని ఆ నియమము క్రింద అంతకు పూర్వము చేయబడిన దేని శాసనమాన్యతకైనను భంగము కలిగించదు.

46. ఈ చట్టపు నిబంధనలు అమలుపరచుటలో ఉత్పన్నమైన ఏదేని చిక్కును తొలగించుటకును, ఈ చట్టపు నిబంధనలకు అసంగతముగా లేకుండునట్లుగాను రాష్ట్ర ప్రభుత్వము ఉత్తరువు ద్వారా నియమములను చేయవచ్చును : చిక్కులు తొలగించుటకు అధికారము

అయితే, ఈ చట్టము ప్రారంభమైనప్పటి నుండి రెండు సంవత్సరముల కాలావధి ముగిసిన మీదట అట్టి ఏ ఉత్తరువు చేయబడరాదు.

47. (1) ఆంధ్రప్రదేశ్ భవనముల (లీజు, అద్దె మరియు తొలగింపు) నియంత్రణ చట్టము, 1960 ఇందు మూలముగా రద్దు చేయబడినది. రద్దు మరియు వ్యావృత్తులు 1960లోని 15వ చట్టము.

(2) అట్టి రద్దుతో నిమిత్తము లేకుండాను మరియు ఈ చట్టపు నిబంధనలకులోబడి, ఈ చట్టము ప్రారంభమున దాని క్రింద పెండింగులో ఉన్న అన్ని కేసులు మరియు ఇతర ప్రోసీడింగులు, ఈ చట్టము చేయబడకుండి, సదరు చట్టము కొనసాగించబడి ఉన్నట్లుగా, సదరు చట్టపు నిబంధనలను అనుసరించి, అవి కొనసాగించబడి మరియు పరిష్కరించబడవలెను.

అయితే, వాది, ఈ చట్టము అమలులోనికి వచ్చిన 180 దినముల కాలావధి లోపల, ఈ చట్టపు నిబంధనల క్రింద మరియు దానిని అనుసరించి అదే విషయవస్తువునకు సంబంధించి, ఏదేని అట్టి దావా లేదా అపీలు లేదా ఏదేని అట్టి ప్రొసీడింగు విషయంలో, తాజాగా దరఖాస్తు చేసుకొను స్వేచ్ఛతో, రద్దు చేయబడిన చట్టము క్రింద పెండింగులో ఉన్న ఏదేని దావా లేదా అపీలు లేదా ఏదేని ఇతర ప్రొసీడింగును ఉపసంహరించుకొనుటకు హక్కు కలిగి ఉండవలెను. మరియు కాలపరిమితి ఏర్పరచు నిమిత్తము, ఈ చట్టపు ప్రారంభం నుండి 270 దినముల కాలావధిలోపల అట్టి దరఖాస్తు చేయబడిన యెడల మరియు అపీలు లేదా ప్రొసీడింగు ప్రారంభించబడిన తేదీన ఉపసంహరించబడిన దావా దాఖలు చేయబడిన తేదీననే దరఖాస్తు దాఖలు చేయబడినట్లు భావించబడవలెను.

మొదటి అనుసూచి

(4వ పరిచ్ఛేదమును చూడుము)

అద్దె కరారు ప్రరూపము.

1. (ఎ) భవన యజమాని పేరు
   మరియు చిరునామా : ________________

   (బి) ఇమెయిల్ ఐడి : ________________

   (సి) బ్యాంకు అక్కౌంట్
   నెం. వివరములు : ________________

   (డి) ఆదాయపు పన్ను శాఖకు
   కేటాయించబడిన శాశ్వత
   అక్కౌంట్ నెం. : ________________

   (ఇ) ఆధార్ నెం. : ________________

   (ఎఫ్) ఆదాయపు పన్ను గుర్తింపు నెం. : ________________

2. ఆస్తి మేనేజరు (ఎవరైనా
   ఉన్నట్లయితే)
   పేరు, చిరునామా : ________________

3. (ఎ) అద్దెదారుని పేరు(ర్లు)
   మరియు చిరునామా : ________________

   (బి) ఇ-మెయిల్ ఐడి : ________________

   (సి) ఆధార్ నెం. : ________________

   (డి) బ్యాంకు అకౌంటు వివరములు : ________________

4. పూర్వపు అద్దెదారు ఎవరైనా
   ఉన్నట్లయితే వారి వివరణ : ________________

5. అనుబంధ భూమి ఏదేని
   ఉన్నట్లయితే దానితో సహా,
   అద్దెదారునికి ఇవ్వబడిన ఆవరణల
   వివరణ : ________________

6. అద్దెదారునికి స్వాధీనపరచిన తేది : ____________________

7. 8వ పరిచ్ఛేదములో చెల్లించదగు అద్దె : ____________________

8. అద్దెదారునికి సమకూర్చబడిన

ఫర్నిచరు మరియు ఇతర సామాగ్రి : ____________________

9. చెల్లించదగు ఇతర ఛార్జీలు : ____________________

(ఎ) విద్యుత్తు : ____________________

(బి) నీరు : ____________________

(సి) సమకూర్చబడిన ఇతర

ఫిట్టింగులు మరియు ఫిక్సర్లు : ____________________

(డి) ఇతర ఛార్జీలు : ____________________

10. అద్దె జప్తు / లీజు

ఒప్పందం ఏదేని ఉన్నట్లయితే అది

11. అద్దెకాలం (అద్దెకిచ్చిన కాలావధి) : ____________________

12. అద్దె పునరీక్షణ : ____________________

భవన యజమాని పేరు, అద్దెదారుని పేరు

సంతకం సంతకం

రెండవ అనుసూచి

(15 (1)వ పరిచ్ఛేదమును చూడుము.)

భవన యజమాని మరియు అద్దెదారుల మధ్య నిర్వహణ బాధ్యతకు సంబంధించి విభజన

15వ. పరిచ్ఛేదము ప్రకారం భాగం-ఏ క్రిందకు వచ్చు విషయములకు సంబంధించిన మరమ్మతులు చేయుటకు భవనయజమాని బాధ్యత వహించవలెను మరియు భాగం-బీ క్రిందకు వచ్చు విషయములకు సంబంధించిన మరమ్మతులు చేయుటకు అద్దెదారు బాధ్యత వహించవలెను.

భాగము - ఏ

భవన యజమాని బాధ్యతలు

(1) అద్దెదారుచే కలుగచేయబడిన నష్టము ద్వారా ఆవశ్యకమైనట్టివి మినహా నిర్మాణ సంబంధమైన మరమ్మతులు

(2) గోడలకు సున్నము వేయుట మరియు తలుపులు, కిటికీలకు పెయింటింగ్ వేయుట.

(3) అవసరమైనపుడు ప్లంబింగు పైపులు మార్చుట.

(4) అంతర్గత మరియు బహిర్గత ఎలక్ట్రికల్ వైరింగు మరియు అవసరమగునపుడు సంబంధిత నిర్వహణ.

భాగము - బీ

అద్దెదారుచే చేయబడవలసిన నియతకాలిక మరమ్మతులు.

(1) పంపుల వాషర్లను మరియు పంపులను మార్చుట.

(2) డ్రైనును శుభ్రపరచుట.

(3) పాయిఖానాకు మరమ్మతులు.

(4) వాష్‌బేసిన్ మరమ్మతులు.

(5) స్నానపు తొట్టెల మరమ్మతులు.

(6) గీజరు మరమ్మతులు.

(7) సర్క్యూట్ బ్రేకర్ల మరమ్మతులు.

(8) స్విచ్‌లు మరియు సాకెట్ల మరమ్మతులు.

(9) భారీ అంతర్గత మరియు బహిర్గత వైరింగు మార్పులు తప్ప, విద్యుత్ పరికరాల మరమ్మతులు. మరియు మార్పులు.

(10) వంటగది ఫిక్చర్ల మరమ్మతులు.

(11) తలుపులు, కప్ బోర్డులు, కిటికీలు మొదలగు వాటి నాబ్‌లను మరియు తాళములను మార్చుట.

(12) ఈగల తెరలను మార్చుట.

(13) కిటికీలు, తలుపులు మొదలగు వాటిలోని గాజు అద్దాలను మార్చుట.

(14) అద్దెదారునికి అద్దెకివ్వబడిన లేదా ఆయనచే ఉపయోగించబడిన తోటలు మరియు ఖాళీ స్థలముల నిర్వహణ.

మూడవ అనుసూచి

(22వ పరిచ్ఛేదము చూడుము)

22వ పరిచ్ఛేదములో నిర్దిష్టపరచబడిన ప్రత్యేక కేటగిరి భవన యజమానులు ఈ క్రింది విధముగా ఉండవలెను:-

1. యజమానుల ద్వారా నివాస ఆవరణలు కేటాయించబడిన వ్యక్తులు సర్వీసు పరిసమాప్తి వలన లేదా నియమములలో మార్పు లేదా ఏదేని ఇతర కారణము వలన, దానిని ఖాళీ చేయవలసినదిగా కోరబడినపుడు.

2. సాయుధ బలగం లేదా వాయుసేన లేదా నేవీ లేదా పేరా మిలటరీ బలగాలతో సహా ప్రభుత్వ ఉద్యోగము నుండి విడుదలయిన లేదా పదవీ విరమణ చేసిన వ్యక్తులు.

3. వితంతువులు, విడాకులు పొందిన వ్యక్తులు లేదా అవివాహిత స్త్రీలు.

4. అంగవైకల్యం గల వ్యక్తి.

5. అరవై సంవత్సరములు, ఆ పైబడిన, వయస్సుగల వ్యక్తి.

ఉద్దేశాలు కారణాలు

బలహీనవర్గాలకు చెందిన అద్దెదారులను అన్యాయంగా తొలగించుట నుండి రక్షించుటకు మరియు అసంబద్ధమైన అద్దెను నియంత్రించే లక్ష్యంతో ఆంధ్రప్రదేశ్ భవనముల (లీజు, అద్దె మరియు తొలగింపు) నియంత్రణ చట్టము, 1960 (1960లోని 15వ చట్టము) ప్రస్తుతం అమలులో ఉన్నది.

ప్రస్తుతమున్న సేవలలో అర్థికంగా నిలదొక్కుకునే రీతిలో మెరుగుదలను సాధించుటకు చర్యలు ప్రారంభించుటకై నగరాలను ప్రోత్సహించడానికి భారత ప్రభుత్వము రూ.50,000 కోట్ల అంచనా వ్యయముతో ఏడు సంవత్సరములకు విస్తరిస్తూ 2005-2006 సంవత్సరములో జవహర్‌లాల్ నెహ్రూ జాతీయ పట్టణ నవీకరణ మిషన్ (జె.ఎన్.ఎన్.యు.ఆర్.ఎమ్)ను ప్రారంభించింది. జె.ఎన్.ఎన్.యు.ఆర్.ఎమ్ అనేది ప్రత్యేకంగా పట్టణ స్థానిక సంస్థలలోని పట్టణ పేదలకు మౌలిక సదుపాయాల సమగ్రాభివృద్ధి, ప్రాథమిక సేవల కల్పనకై నడుపబడు సంస్కరణ ఉద్యమం, సత్వర (ఫాస్ట్ ట్రాక్) కార్యక్రమము.

జె.ఎన్.ఎన్.యు.ఆర్.ఎమ్.లో భారత ప్రభుత్వము నుండి ఆర్థిక సహాయము పొందుట కొరకు రాష్ట్ర ప్రభుత్వములు రాష్ట్రస్థాయిలో ఏడు సంవత్సరముల కాలావధిలో తప్పనిసరి అయిన ఏడు సంస్కరణలు మరియు పది అభీష్టమైన సంస్కరణలు చేపట్టవలసిన అవసరంవుంది. పురపాలక పరిపాలన పట్టణాభివృద్ధి శాఖ ఐదు సంవత్సరముల కాలావధిలో పట్టణ సంస్కరణల ఎజెండా అమలుకు 27-3-2006వ తేదీన భారత ప్రభుత్వ పట్టణాభివృద్ధి మంత్రిత్వ శాఖతో ఒక అవగాహన ఒప్పందము (ఎమ్.ఓ.ఏ)ను చేసుకుంది.

జె.ఎన్.ఎన్.యు.ఆర్.ఎమ్. క్రింద రాష్ట్ర ప్రభుత్వముచే అమలుపరచబడు తప్పనిసరి సంస్కరణలలో నూతన అద్దె నియంత్రణ శాసనం చేయడం ఒకటి. భారత ప్రభుత్వముతో చేసుకున్న అవగాహన ఒప్పందం (ఎమ్.ఓ.ఏ) ప్రకారం 2008, మార్చినాటికి తరువాత పొడిగించబడిన 2011, మార్చి నాటికి నూతన అద్దె నియంత్రణ శాసనమును ఏర్పాటుచేసే ప్రక్రియను పూర్తిచేయుటకు రాష్ట్ర ప్రభుత్వం కట్టుబడివుంది.

భారతప్రభుత్వము యొక్క సదరు సంస్కరణ దృష్ట్యా రాష్ట్ర శాసనమండలి 3-12-2011 తేదీన మరియు 4-12-2011 తేదీన ఆంధ్రప్రదేశ్ అద్దె నియంత్రణ బిల్లు, 2011 (2011లోని 17వ శాసనసభ బిల్లు)ను ఆమోదించి 1960లోని 15వ చట్టమును రద్దుచేస్తూ, భారత రాష్ట్రపతి పర్యాలోచన మరియు అనుమతి కొరకు, ఆంధ్రప్రదేశ్ గవర్నరు 27-12-2011వ తేదీన బిల్లును ప్రత్యేకించడం జరిగింది. రాష్ట్ర శాసనమండలి కార్యదర్శిగారు, 4-1-2012 తేదీగల తన లేఖలో, భారత రాష్ట్రపతి అనుమతిని పొంది ఆ విషయమును తెలియజేయవలసిందని, భారత ప్రభుత్వ హోం వ్యవహారముల మంత్రిత్వశాఖను కోరడం జరిగింది.

ఆంధ్రప్రదేశ్ అద్దె నియంత్రణ చట్టము, 2011లోని అధ్యాయము-2 (అద్దె క్రమబద్ధం చేయుట)తో భారత ప్రభుత్వ గృహనిర్మాణ మరియు పట్టణ దారిద్ర్య నిర్మూలన (హెచ్‌యుపిఏ) అంగీకరించలేదని ఆంధ్రప్రదేశ్ శాసన పరిషత్తు సచివాలయమునకు భారత ప్రభుత్వ హోం వ్యవహారాల మంత్రిత్వశాఖ తన యొక్క 27-11-2013 తేదీగల లేఖను 17/2/2012 జ్యూడీషియలు మరియు పిపిలో తెలియజేసింది, అయితే "ఒక నిర్దిష్ట లీజు కాలావధికి భవన యజమాని మరియు అద్దెదారుని మధ్య పరస్పర ఒప్పందం ద్వారా గృహ వసతి కల్పన యూనిటు అద్దెను నిర్ధారించవలెనని, దీనికి ముందు ఖాళీచేయుటకు అద్దెదారుని అనుమతించరాదని మరియు సదరు లీజు కాలావధి ముగిసిన తరువాత, సదరు గృహవసతి కల్పన యూనిటులో అద్దెదారును కొనసాగించుటను అనుమతించరాదని" పేర్కొనబడు జాతీయ పట్టణ గృహ నిర్మాణ మరియు సహజనివాస విధానం, 2007 క్రింద ప్రతిపాదించబడిన సూత్రమునకు తోడు తానుచేరవచ్చునని తన లేఖలో సూచించింది.

అంతేకాకుండా, ప్రస్తుత బిల్లును ఉపసంహరించుటకు పరిశీలించవచ్చునని మరియు భారత ప్రభుత్వ హెచ్‌యుపిఏ మంత్రిత్వశాఖ ద్వారా సూచించిన సవరణలను మార్చుతూ ఒక తాజా బిల్లును పంపవచ్చునని మరియు భారత రాష్ట్రపతి పర్యాలోచన, అనుమతి కొరకు ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర శాసనమండలిలో ఆమోదించబడి ఆంధ్రప్రదేశ్ గవర్నరుచే రిజర్వు చేయబడవచ్చునని కూడా భారత ప్రభుత్వ హోం వ్యవహారాల మంత్రిత్వశాఖ రాష్ట్ర ప్రభుత్వమునకు సూచించింది.

ఈలోగా, భారత ప్రభుత్వం హెచ్‌యుపిఏ మంత్రిత్వశాఖ 30-4-2015 తేదీగల తనయొక్క లేఖలో ముసాయిదా మోడల్ అద్దెదారు చట్టము, 2015ను పంపించింది. మరియు స్థానిక అవసరాలను చేర్చడం ద్వారా మోడల్ అద్దెదారు చట్టము ఆధారంగా రాష్ట్ర ప్రభుత్వాలు తమయొక్క అద్దె శాసనాలను మార్పు చేసుకోవచ్చునని వాటికి ఆ లేఖలో సూచించింది. తదుపరి తెలియజేయునదేమనగా, "భారత ప్రభుత్వ హెచ్‌యుపిఏ మంత్రిత్వశాఖ మరియు ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర ప్రభుత్వ (గృహ నిర్మాణశాఖ) అవగాహన ఒప్పందం (ఎమ్ఓయు) కుదుర్చుకున్నాయి. ఆ ఒప్పందంలో, భారత ప్రభుత్వముచే జారీచేయబడిన అందరికి వసతి కల్పనకు సంబంధించి పథకం మార్గదర్శక సూత్రాలలో విహితపరచబడినట్టి తప్పనిసరి షరతులను అమలుచేయుటకై ఇతరులతో ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం అంగీకరించింది. ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వ గృహనిర్మాణశాఖ యొక్క 5-10-2015 తేదీగల యు.ఓ నోటు నెం.422/ఆర్ & యుహెచ్/ఎ2/2015-4 ద్వారా భారతప్రభుత్వ, హెచ్‌యుపిఏ మంత్రిత్వశాఖలో సర్క్యులేటు చేయబడిన మోడల్ అద్దెదారు చట్టము తరహాలో 2018కి ముందుగా ప్రస్తుతమున్న అద్దె శాసనములను చేయడం లేదా సవరణ చేయడం అనేది సదరు షరతులలో ఇది ఒక షరతుగా ఉంది."

తదనుసారంగా, 3-12-2011 మరియు 4-12-2011 తేదీలలో ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర శాసనమండలి ఆమోదించిన ఆంధ్రప్రదేశ్ అద్దె నియంత్రణ బిల్లు, 2011ను తగు రీతిగా ఉపసంహరిస్తూను మరియు ఆంధ్రప్రదేశ్ భవనములు (లీజు, అద్దె మరియు తొలగింపు) నియంత్రణ చట్టము, 1960ను రద్దు చేస్తూను హెచ్‌యుపిఎ, భారత ప్రభుత్వం యొక్క మంత్రిత్వశాఖ ద్వారా సర్క్యులేటు చేయబడిన ముసాయిదా మోడల్ అద్దె చట్టము, 2015ను అనుసరించి తయారుచేయబడిన, ఆంధ్రప్రదేశ్ నివాస మరియు నివాసేతర ఆవరణల అద్దె బిల్లు 2017ను తయారుచేయడం జరిగింది.

ఏకకాలంలో, 2011లోని 17వ శాసనసభ బిల్లును అనగా 3-12-2011 మరియు 4-12-2011 తేదీలలో రాష్ట్ర శాసనమండలి ఆమోదించినట్టి ఆంధ్రప్రదేశ్ అద్దె నియంత్రణ బిల్లు, 2011ను భారత ప్రభుత్వము నుండి ఉపసంహరించడం జరిగింది. మరియు హెచ్‌యుపిఏ యూనియను మంత్రిత్వశాఖ, యూనియను మంత్రిత్వ న్యాయ మరియు న్యాయపాలన మరియు న్యాయ వ్యవహారముల మంత్రిత్వశాఖ ద్వారా ఇవ్వబడిన సూచనలను పొందుపరచుచూ పైన పేర్కొనబడిన విధంగా తాజాగా బిల్లును తయారు చేయడం జరిగింది.

ఆంధ్రప్రదేశ్ నివాస మరియు నివాసేతర ఆవరణల అద్దె బిల్లు, 2017 యొక్క స్థూల సూత్రములు ఈ క్రింది విధంగా వున్నాయి :-

(i) గృహావసతి కల్పన యూనిటు అద్దెను నిర్దిష్ట లీజు కాలావధికి భవన యజమాని మరియు అద్దెదారుని మధ్య పరస్పర ఒప్పందం ద్వారా నిర్ధారించవలెను (ప్రామాణిక అద్దెకు ఎటువంటి నిబంధన లేకుండా);

(ii) నిర్దిష్టపరచబడిన కాలావధికి ప్రస్తుతమున్న అద్దె నియంత్రణల చట్టముల క్రింద నిర్వహించబడు ప్రస్తుతమున్న అద్దెలను కొనసాగించవచ్చును మరియు వాటిని అటు తర్వాత కొత్త శాసనపు నిబంధనల క్రింద వర్తింపజేయవలెను;

(iii) నివాసిత మరియు వాణిజ్య అద్దెలు రెండిటికి శాసనం వర్తించవలెను;

(iv) అవసరమైనన్ని అద్దె న్యాయస్థానములు మరియు అద్దె ట్రిబ్యునళ్లు ఏర్పాటు చేయడం ద్వారా, భవన యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య ఏర్పడే విభేదాలను క్వాసీ-జూడీషియల్ ప్రక్రియలో సత్వరంగా న్యాయనిర్ణయము చేయుట కొరకు శాసనమును సమకూర్చుట.

(v) ప్రస్తుతమున్న అద్దె నియంత్రణ చట్టముల క్రింద ప్రమాణములుగా ఉన్నట్టి ద్రవ్య ప్రారంభవులోపు ఉన్న ఆస్తులకు వర్తింప చేయుటలో శాసనం పరిమితంచేయదు. అయితే అన్ని అద్దెలకు వర్తించవలెను.

సదరు బిల్లు, 2017లోని ప్రధానాంశాలు ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి,-

(i) ఈ చట్టము అన్ని పురపాలక కార్పొరేషన్లు, పురపాలికలు మరియు నగర పంచాయతీలకు మరియు మండల ప్రజాపరిషత్తు ప్రధాన కార్యస్థానాలకు వర్తించును.

(ii) ప్రభుత్వము, కంపెనీ, విశ్వవిద్యాలయము, మత/ధార్మిక సంస్థలు లేదా వక్ఫుల సొంతమైన ఏదేని ఆవరణలకు ఈ చట్టము వర్తించదు.

(iii) భవన యజమాని మరియు అద్దెదారుని పరస్పర సమ్మతి ద్వారా ఆవరణలకు చెల్లించదగు అద్దెను నిర్ధారించవలెను.

(iv) భవనము యొక్క నిర్మాణ సంబంధమైన మరమ్మతులను చేయించుట భవన యజమాని ప్రధాన బాధ్యత అయి ఉండును. ఫిక్చర్లు మరియు ఫిట్టింగులకు సంబంధించిన నియతకాలిక మరమ్మతులను చేయించుట అద్దె దారుని ప్రధాన బాధ్యత అయిఉండును.

(v) చెల్లించదగు అద్దెను అంగీకరించుటలో భవన యజమాని మరియు అద్దెదారు విఫలమయినట్లు పేర్కొనబడు కొన్ని కారణములపై మరియు అద్దెదారు రెండు మాసముల వరకు అద్దె చెల్లించని కారణంపై ఆవరణలను తిరిగి స్వాధీనపరచుకొనుటకై ఉత్తర్వు చేయుటకుగాను అద్దె న్యాయస్థానమునకు అధికారమిచ్చుటకు బిల్లులో నిబంధన చేయడమయినది.

(vi) భవన యజమానుల యొక్క కొన్ని కేటగిరీలు అనగా (1) సాయుధ బలగములతో సహా ప్రభుత్వ ఉద్యోగము నుండి విడుదలైన వ్యక్తులు (2) వితంతువులు (3) అంగవైకల్యం గల వ్యక్తులు (4) 60 సంవత్సరములు, ఆ పై బడిన సీనియరు పౌరులు ఖాళీచేయు ఉత్తర్వులు జారీ అయిన తేదీ నుండి ఒక మాసము కాలావధిలోపల ఆవరణలను స్వాధీనము పొందుటకు హక్కు కలిగివుందురు.

(vii) ఈ చట్టమునకు సంబంధించిన వివాదములు, విషయములను పరిష్కరించుట కొరకు సత్వర న్యాయ నిర్ణయ ప్రక్రియను కల్పించుటకై రాష్ట్ర ప్రభుత్వము అనేక అద్దె న్యాయస్థానములు, అద్దె ట్రిబ్యునళ్ళను ఏర్పాటు చేయవచ్చును.

(viii) అద్దె ఒప్పందం, అద్దె నిర్ధారణ లేదా పునరీక్షణ, అద్దెను డిపాజిటుచేయడం, ఆస్తికి సంబంధించి మరమ్మతులు మరియు నిర్వహణ వంటి కొన్ని అధికారములను వినియోగించుటకు అద్దె ప్రాధికారిగా ఒక డిప్యూటీ కలెక్టరును నియామకం చేయునిమిత్తం ఒక నిబంధన చేయడమయినది.

గృహవసతి కల్పన యూనిటు అద్దెను భవన యజమాని మరియు అద్దెదారుని మధ్య పరస్పర ఒప్పందం ద్వారా నిర్ణయించవలెననే సూత్రముపై అద్దెపరమయిన గృహవసతి కల్పనను ప్రోత్సహించడమే ఈ బిల్లు లక్ష్యం.

ప్రస్తుతమున్న ఆంధ్రప్రదేశ్ భవనములు (లీజు, అద్దె మరియు తొలగింపు) నియంత్రణ చట్టము, 1960ను రద్దు చేయుచునూ, మరియు అద్దె నియంత్రణ శాసనంలోని సంస్కరణల లక్ష్యాన్ని సాధించేందుకు భారత ప్రభుత్వ గృహ నిర్మాణ మరియు పేదరిక నిర్మూలన మంత్రిత్వశాఖ యొక్క మోడల్ అద్దె చట్టము, 2015పై ఆధారపడి, ఆంధ్రప్రదేశ్ నివాస మరియు నివాసేతర ఆవరణల అద్దె చట్టము, 2017ను చేయడానికి నిర్ణయించడం జరిగింది.

ఈ బిల్లుపై లక్ష్యములు, నిర్ణయములను అమలుపరచుటకు ఉద్దేశించబడినది.

పి.నారాయణ,

పురపాలక పరిపాలన, పట్టణాభివృద్ధి, పట్టణ నీటి సరఫరా
మరియు పట్టణ ప్రణాళిక శాఖ మంత్రి.

ఆర్థిక వివరణ

మురికివాడలలో నివసించేవారితో సహా పట్టణాలలో నివసించే పేదవారికి అవసరమైన గృహాలను నిర్మించే ఉద్దేశంతో భారత ప్రభుత్వం "ప్రధానమంత్రి ఆవాసయోజన అందరికి గృహవసతి (పట్టణ ప్రాంత)" -పి.ఎం.ఏ.వై - హెచ్.ఎఫ్.ఏ(యు) అనే సమగ్ర పథకాన్ని ప్రారంభించింది. ఈ పథకం కాలవ్యవధి 2015 నుండి 2022 వరకు ఉంటుంది. ఈ సమయంలో దాదాపు 20 మిలియన్ల నివాస గృహాలను నిర్మించాలని భారత ప్రభుత్వం ఉద్దేశిస్తున్నది. భారత ప్రభుత్వం జారీచేసిన 'అందరికీ గృహవసతి (పట్టణప్రాంత)' మార్గదర్శకాల ప్రకారం 2022కు ముందుగా 6 తప్పనిసరి నిబంధనలను పాటించడానికి రాష్ట్ర ప్రభుత్వం అంగీకరించాలి. ఇందులో ఒక షరతు ఏమిటంటే, రాష్ట్ర ప్రభుత్వాలు, కేంద్రపాలిత ప్రాంతాలు శాసనం చేయడం లేదా మోడల్ అద్దె చట్టం, 2015ను అనుసరించి ప్రస్తుతమున్న అద్దె చట్టాలను సవరించడంగాని చేయాలి.

ఆంధ్రప్రదేశ్ అద్దె న్యాయస్థానములు మరియు ఆంధ్రప్రదేశ్ అద్దె ట్రిబ్యునళ్ళను ఏర్పాటు చేయడానికి ఈ బిల్లు వీలుకల్పిస్తుంది. దీనికిగాను సంవత్సరానికి సుమారుగా రూ.141.00 లక్షలు ఆర్థిక పరమైన ఖర్చు అవుతుంది.

పి.నారాయణ,

పురపాలక పరిపాలన, పట్టణాభివృద్ధి, పట్టణ నీటి సరఫరా
మరియు పట్టణ ప్రణాళిక శాఖ మంత్రి.

ప్రదత్త శాసన నిర్మాణమును గురించి వివరణ.

బిల్లులోని ఖండములు 1, 3, 4, 12, 14, 20, 21, 22, 24, 30, 31, 33, 34, 36 మరియు 45 వాటిలో నిర్ధిష్ఠపరచిన విషయాలకు సంబంధించి అధిసూచనలు జారీచేయుటకు, నియమములను చేయుటకు మరియు సాధారణముగా ఈ చట్టము ప్రయోజనాలను నెరవేర్చుటకు ప్రభుత్వమునకు ప్రాధికారమిచ్చుచున్నవి. అట్లు చేయబడిన నియమములు లేక జారీజేయబడిన అధిసూచనలు చాలావరకు ప్రక్రియాపరమైన స్వభావముగల విషయాలకై ఉద్దేశించినవే. వాటిని రాష్ట్ర శాసనమండలి యొక్క ఉభయ సదనముల సమక్షమున ఉంచవలెను, మరియు అవి శాసనమండలి చేయు ఏవేని మార్పులకు లోనై ఉండును.

కాబట్టి ప్రదత్త శాసన నిర్మాణమునకు సంబంధించిన బిల్లులోని పై నిబంధనలు సాధారణమైనవి మరియు ప్రధానంగా ప్రక్రియాపరమైన విషయముల కొరకు ఉద్దేశింపబడినవి.

పి.నారాయణ,

పురపాలక పరిపాలన, పట్టణాభివృద్ధి, పట్టణ నీటి సరఫరా
మరియు పట్టణ ప్రణాళిక శాఖ మంత్రి.

ఆంధ్రప్రదేశ్ శాసనసభ కార్యకలాప ప్రక్రియ మరియు నిర్వహణ నియమావళిలోని 95వ నియమము క్రింద వివరణ.

ఆంధ్రప్రదేశ్ నివాస మరియు నివాసేతర ఆవరణల అద్దె బిల్లు, 2017ను రాష్ట్ర శాసనమండలి ఆమోదించిన పిమ్మట, భారత సంవిధానములోని 200వ అనుచ్ఛేదము క్రింద అనుమతి నిమిత్తం గవర్నరుకు సమర్పించవలెను.

పి.నారాయణ,
పురపాలక పరిపాలన, పట్టణాభివృద్ధి, పట్టణ నీటి సరఫరా
మరియు పట్టణ ప్రణాళిక శాఖ మంత్రి.

ఎం. విజయ రాజు,
రాష్ట్ర శాసన మండలి కార్యదర్శి (ఇన్‌ఛార్జి).

Printed by the Commissioner of Printing, at A. P. Legislative Assembly Printing Press, Amaravati