

नगर एवं ग्राम योजना विभाग

अधिसूचना

शिमला-2, 28 सितम्बर, 2017

संख्या: टी0सी0पी0-ए(3)-1/2016-लूज़.—हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 84 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, पूर्वोक्त अधिनियम के प्रयोजनों को कार्यान्वित करने के लिए निम्नलिखित नियम बनाते हैं, अर्थात्:-

अध्याय-1

प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ.—(1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश भू-संपदा (विकास और विनियम) नियम, 2017 है।

(2) ये नियम राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

2. परिभाषाएं.—(1) इन नियमों में जब तक कि सन्दर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

(क) “अधिनियम” से, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अभिप्रेत हैं;

(ख) “आबंटितियों का संगम” से, किसी भी नाम से ज्ञात भू-संपदा परियोजना के आबंटितियों का कोई समूह अभिप्रेत है, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत हो, इसके सदस्यों के हेतुक की पूर्ति करने के लिए किसी समूह के रूप में कार्यरत है और इसके अन्तर्गत आबंटितियों के प्रतिनिधि भी हैं;

(ग) “अधिप्रमाणित प्रति” से, किसी दस्तावेज की स्व सत्यापित प्रति अभिप्रेत है;

(घ) “प्ररूप” से इन नियमों से संलग्न प्ररूप अभिप्रेत है;

(ङ) “सरकार” या “राज्य सरकार” से, हिमाचल प्रदेश सरकार अभिप्रेत है;

(च) “धारा” से अधिनियम की धारा अभिप्रेत है।

(2) उन शब्दों और पदों के, जो इसमें प्रयुक्त हैं, किन्तु इन नियमों में परिभाषित नहीं हैं, वही अर्थ होंगे जो उसके अधिनियम में हैं।

अध्याय-2

भू-संपदा परियोजना

3. भू-संपदा परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए संप्रवर्तक द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली सूचना और दस्तावेज.—(1) प्रत्येक संप्रवर्तक परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए प्राधिकरण के पास अधिनियम की धारा 4 के अधीन विनिर्दिष्ट दस्तावेजों सहित निम्नलिखित सूचना और दस्तावेज प्रस्तुत करेगा, अर्थात्:-

(क) संप्रवर्तक के पैनकार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

(ख) ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों के लिए संप्रवर्तक का लेखा परीक्षित लाभ और हानि लेखा, तुलन-पत्र, नकद प्रवाह विवरण, निदेशकों की रिपोर्ट और लेखा परीक्षकों की रिपोर्ट सहित

वार्षिक रिपोर्ट और जहां वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है तो वहां ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों के लिए संप्रवर्तक का लेखा परीक्षित लाभ और हानि लेखा, तुलन-पत्र, नकद प्रवाह विवरण, लेखा परीक्षकों की रिपोर्ट सहित वार्षिक रिपोर्ट;

- (ग) भू-सम्पदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों और बन्द पार्किंग क्षेत्रों की संख्या;
- (घ) उस भूमि, जिस पर ऐसे स्वामित्व के साथ कानूनी रूप से वैध दस्तावेजों सहित परियोजना के विकास का प्रस्ताव है, के संप्रवर्तक के स्वामित्व को दर्शाते हुए विधिक स्वामित्व विलेख की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ङ) किसी अधिकार हक, हित, देयों, राजस्व न्यायालयों में बंधक मुकद्दमे और ऐसी भूमि में और पर पक्षकार के नाम सहित उस भूमि पर विल्लंगमों का ब्यौरा जिस पर परियोजना विकसित की जानी प्रस्तावित है या, यथास्थिति, कम से कम दस वर्ष का अनुभव रखने वाले अधिवक्ता या राजस्व अधिकारी, जो तहसीलदार की पंक्ति से नीचे का न हो, से भारमुक्त प्रमाण पत्र;
- (च) जहां संप्रवर्तक, उस भूमि जिस पर परियोजना के विकास का प्रस्ताव है, का स्वामी नहीं है, उस भूमि का संप्रवर्तक और ऐसे स्वामी के बीच, यथास्थिति, सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार या कोई अन्य करार की प्रति सहित भूमि के स्वामी की सहमति के ब्यौरे और उस भूमि, जिस पर परियोजना को विकसित किए जाने का प्रस्ताव है, पर ऐसे स्वामी के हक को दर्शाते हुए हक तथा अन्य दस्तावेजों की प्रतियां;
- (छ) यदि संप्रवर्तक कोई व्यक्ति है तो उसका नाम, फोटो, सम्पर्क ब्यौरे और पता तथा, यथास्थिति, अध्यक्ष, भागीदारों, निदेशकों और अन्य अस्तित्वों की दशा में उनके अधिकृत व्यक्ति का नाम, फोटो, सम्पर्क ब्यौरे और पता।
- (2) प्राधिकरण को भू-सम्पदा के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन प्ररूप 'क' में तीन प्रतियों में लिखित में किया जाएगा, जब तक ऐसे आवेदन को फाइल करने के लिए वैध आधारित प्रक्रिया बनाई नहीं जाती है।
- (3) संप्रवर्तक, निम्नलिखित दर से गणना की गई राशि का, यथास्थिति, डिमांड ड्राफ्ट या ऑनलाइन संदाय पद्धति के माध्यम से रजिस्ट्रीकरण के लिए समय पर रजिस्ट्रीकरण फीस का संदाय करेगा;
- (क) सामूहिक आवास परियोजना के मामले में,—उप परियोजनाओं के लिए दो रूपए प्रति वर्गमीटर, (सड़कों, रास्तों और अन्य नागरिक प्रसुविधाओं के अधीन क्षेत्र को अपवर्जित करके) जहां पर विकसित की जाने वाली भूमि का क्षेत्र 2500 वर्ग मीटर से अधिक नहीं है; या उन परियोजनाओं के लिए पांच रूपए प्रतिवर्ग मीटर, (सड़कों, रास्तों और नागरिक प्रसुविधाओं के अधीन क्षेत्र को अपवर्जित करके) जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र 2500 वर्ग मीटर से अधिक है किन्तु यह (फीस) पांच लाख रूपए से अधिक नहीं होगी;
- (ख) मिश्रित विकास (आवासीय और वाणिज्यिकीय) परियोजना के मामले में,— उन परियोजनाओं के लिए पांच रूपए प्रति वर्ग मीटर, (सड़कों, रास्तों और नागरिक प्रसुविधाओं के अधीन क्षेत्र को अपवर्जित करके) जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र 2500 वर्ग मीटर से अधिक नहीं है या उन परियोजनाओं के लिए दस रूपए प्रतिवर्ग मीटर, (सड़कों, रास्तों और अन्य नागरिक प्रसुविधाओं के अधीन क्षेत्र को अपवर्जित करके) जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र 2500 वर्गमीटर से अधिक है किन्तु यह (फीस) सात लाख रूपए से अधिक नहीं होगी;
- (ग) वाणिज्यिकीय परियोजनाओं के मामले में,—उन परियोजनाओं के लिए दस रूपए प्रति वर्ग मीटर, (सड़कों, रास्तों और अन्य नागरिक प्रसुविधाओं के अधीन क्षेत्र को अपवर्जित करके) जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र 2500 वर्ग मीटर से अधिक नहीं है और उन

परियोजनाओं के लिए पन्द्रह रूपए प्रतिवर्ग मीटर, (सड़कों, रास्तों और नागरिक प्रसुविधाओं के अधीन क्षेत्र को अपवर्जित करके) जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र 2500 वर्गमीटर से अधिक है किन्तु यह (फीस) दो लाख रूपए से अधिक नहीं होगी;

- (घ) प्लॉटिड विकसित परियोजनाओं के मामले में,—दो रूपये प्रति वर्ग मीटर, (सड़कों, रास्तों और अन्य नागरिक प्रसुविधाओं के अधीन क्षेत्र को अपवर्जित करके) किन्तु यह (फीस) दो लाख रूपए से अधिक नहीं होगी; और
- (ङ) चालू परियोजनाओं के मामलों में, जहां समापन प्रमाण—पत्र जारी नहीं किया गया है, कोई आवेदन फीस नहीं होगी:

परन्तु राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, भू-सम्पदा परियोजना पर ई-प्रभार उदगृहीत कर सकेगी।

(4) धारा 4 की उपधारा (2) की धारा (ठ) के अधीन प्रस्तुत की जाने वाली घोषणा प्ररूप 'ख' में होगी जिसमें यह कथित करते हुए घोषणा की जाएगी कि संप्रवर्तक, यथास्थिति, किसी अपार्टमेंट, भवन के आबंटन के समय पर किसी आबंटिती के साथ कोई भेदभाव नहीं करेगा।

4. चालू परियोजनाओं का संप्रवर्तकों द्वारा अतिरिक्त प्रकटीकरण.—(1) चालू परियोजना का संप्रवर्तक, जिससे समापन प्रमाण—पत्र प्राप्त नहीं हुआ है, को नियम 3 में यथा उपबंधित प्राधिकरण को आवेदन करना होगा।

(2) संप्रवर्तक नियम 3 में उपबंधित प्रकटीकरणों के अतिरिक्त निम्नलिखित सूचना की घोषणा भी करेगा, अर्थात्:—

- (क) मूल स्वीकृत नक्शा, अभिन्यास योजना और विनिर्देशों और किए गए पश्चात्पूर्ती उपान्तरणों, यदि कोई हैं, सहित विद्यमान स्वीकृत योजना, अभिन्यास योजना और विनिर्देश;
- (ख) आबंटितियों से संगृहीत धन की कुल रकम और संप्रवर्तक के पास पड़े हुए बकाया धन की कुल रकम सहित परियोजना के विकास के लिए उपयोग की गई धन की कुल रकम;
- (ग) विक्रय के समय आबंटिती को प्रकट परियोजना को पूरा करने की मूल समयावधि और विलम्ब तथा समयावधि, जिसके भीतर वह लंबित परियोजना को पूरा करने का वचन देता है, जो पहले से पूर्ण विकास की सीमा के अनुरूप होगी, सहित, परियोजना ख्आज तक किए गए विकास की सीमा, विस्तार और लंबित विकास की सीमा (विस्तार), की प्रास्थिति और यह सूचना व्यवसायरत किसी इंजीनियर, किसी वास्तुविद् और चार्टड एकाउटेंट द्वारा प्रमाणित होगी।

(3) संप्रवर्तक, कारपेट क्षेत्र पर आधारित अपार्टमेंट का आकार, जैसे कि सुपर क्षेत्र/सुपर निर्मित क्षेत्र, निर्मित क्षेत्र आदि, जो उस सीमा, जो संप्रवर्तक और आबंटिती के मध्य किए गए करार, तक विधिमान्यता को प्रभावित नहीं करेगा; को प्रकट नहीं करेगा चाहे वह पहले ही किसी अन्य आधार पर बेचा गया है।

(4) प्लॉटिड विकास की दशा में संप्रवर्तक, अभिन्यास योजना के अनुसार आबंटितियों को बेचे जा रहे प्लॉट क्षेत्र को प्रकट करेगा।

(5) उन चालू परियोजनाओं, जिनका समापन प्रमाण—पत्र इस अधिनियम के प्रारम्भ की तारीख को प्राप्त नहीं हुआ है तो संप्रवर्तक, प्राधिकरण के पास परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करने के तीन मास की अवधि के भीतर पृथक् बैंक खाते में आबंटितियों से पहले से ही प्राप्त की जा चुकी सत्तर प्रतिशत रकम जमा करेगा जिसको अधिनियम की धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ठ) के उपखण्ड (घ) के अधीन यथा अपेक्षित परियोजना निर्माण और परियोजना की भूमि की लागत के लिए उपयोग नहीं किया गया है, उसको इसमें विनिर्दिष्ट परियोजनाओं के लिए उपयोग किया जाएगा।

5. परियोजना के रजिस्ट्रीकरण की स्वीकृति या अस्वीकृति.—(1) धारा 5 के अनुसार परियोजना का रजिस्ट्रीकरण हो जाने पर प्राधिकरण, संप्रवर्तक को प्ररूप 'ग' में रजिस्ट्रीकरण संख्या सहित रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र जारी करेगा।

(2) धारा 5 के अनुसार आवेदन की अस्वीकृति के मामले में, प्राधिकरण, प्ररूप 'घ' में आवेदक को सूचित करेगा:

परन्तु प्राधिकरण, ऐसी अवधि, जैसी वह विनिर्दिष्ट करे, के भीतर आवेदक को आवेदन में त्रुटियों को ठीक करने का अवसर प्रदान कर सकेगा।

6. परियोजना के रजिस्ट्रीकरण का विस्तार.—(1) अधिनियम के अधीन प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण को, प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण के अवसान से पूर्व तीन मास के भीतर संप्रवर्तक द्वारा किए गए आवेदन पर, प्ररूप 'ड' में प्राधिकरण द्वारा बढ़ाया जा सकेगा।

(2) रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन, परियोजना को पूर्ण करने में देरी के कारणों और ऐसे कारणों का समर्थन करने वाले दस्तावेजों सहित परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवश्यकता की व्याख्या के टिप्पण सहित नियम नियम 3 के उप नियम (3) के अधीन यथा अपेक्षित आधी रजिस्ट्रीकरण फीस के बराबर की रकम के, यथास्थिति, डिमाण्ड ड्राफ्ट या ऑन लाइन संदाय पद्धति द्वारा संदाय सहित किया जाना चाहिए.—

परन्तु जहां संप्रवर्तक अप्रत्याशित घटना के कारण परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करता है, वहां वह किसी फीस के संदाय के लिए दायी नहीं होगा।

(3) रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के मामले में प्राधिकरण ऐसे विस्तार के बारे में प्ररूप 'च' में संप्रवर्तक को सूचित करेगा और रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन की अस्वीकृति की दशा में, प्राधिकरण संप्रवर्तक के प्ररूप 'घ' में ऐसी अस्वीकृति के बारे में सूचित करेगा:

परन्तु प्राधिकरण, ऐसी अवधि, जैसी इसके द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, के भीतर संप्रवर्तक को आवेदन में त्रुटियों को ठीक करने का अवसर प्रदान कर सकेगा।

7. परियोजना के रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण.—धारा 7 के अनुसार किसी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण पर प्राधिकरण ऐसे प्रतिसंहरण के बारे में संप्रवर्तक को प्ररूप 'घ' में सूचित करेगा।

अध्याय-3

भू-संपदा अभिकर्ता

8. भू-संपदा अभिकर्ताओं द्वारा रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन.—(1) धारा 9 की उपधारा (2) के अनुसार रजिस्ट्रीकृत होने के लिए अपेक्षित प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता प्राधिकरण को प्ररूप 'छ' में लिखित में आवेदन करेगा जब तक कि निम्नलिखित दस्तावेजों सहित आवेदन की प्रक्रिया वैध आधारित न हो, अर्थात्:—

(क) उसके उद्यम का नाम, रजिस्ट्रीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वामित्व, सोसाइटियां, भागीदारी, कम्पनी आदि) सहित उसके संक्षिप्त ब्यौरे;

(ख) यथास्थिति, उपविधियों, संगम ज्ञापन, संगम-अनुच्छेद आदि सहित रजिस्ट्रीकरण के ब्यौरे (चाहे यह एक स्वामित्व, भागीदारी, कम्पनी, सोसाइटी आदि के रूप में हो);

(ग) यदि वह व्यष्टि है तो भू-संपदा अभिकर्ता का नाम, पता, सम्पर्क विवरण और फोटो और अन्य व्यक्तियों के मामले में भागीदारों, निदेशकों आदि का नाम, पता, सम्पर्क विवरण और फोटो;

(घ) भू-सम्पदा अभिकर्ता के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

(ङ) कारबार के स्थान के पते के प्रमाण की अधिप्रमाणित प्रति।

(2) भू-सम्पदा अभिकर्ता, आवेदक, किसी व्यक्ति की दशा में, पांच हजार रूपए की राशि या किसी व्यक्ति से अन्यथा आवेदक के किसी मामले में बीस हजार रूपए की राशि के, यथास्थिति, डिमाण्ड ड्राफ्ट या ऑनलाइन संदाय द्वारा रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के समय पर रजिस्ट्रीकरण फीस का संदाय करेगा :

परन्तु राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, ऑनलाइन सेवाओं के लिए अभिकर्ता द्वारा भू-सम्पदा पर ई-प्रभार उद्गृहीत कर सकेगी।

9. भू-सम्पदा अभिकर्ता को रजिस्ट्रीकरण की मन्जूरी (स्वीकृति) प्रदान करना.—(1) प्राधिकरण, नियम 8 के अधीन आवेदन प्राप्त होने पर तीस दिन के भीतर या तो, यथास्थिति, भू-संपदा अभिकर्ता को रजिस्ट्रीकरण की मन्जूरी प्रदान करेगा या आवेदन को नामंजूर (अस्वीकृत) करेगा:

परन्तु यह कि प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता को ऐसी समयावधि के भीतर, जो उसके द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, आवेदन में कमियों को पूरा करने के लिए अवसर प्रदान करेगा।

(2) प्राधिकरण, किसी भू-सम्पदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण पर, भू-सम्पदा अभिकर्ता को प्ररूप 'ज' में रजिस्ट्रीकरण संख्या सहित रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र जारी करेगा।

(3) प्राधिकरण, आवेदन की अस्वीकृति के मामले में, प्ररूप 'झ' में आवेदक को सूचित करेगा।

(4) इस नियम के अधीन प्रदान किया गया रजिस्ट्रीकरण पांच वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगा।

10. भू-सम्पदा अभिकर्ताओं के रजिस्ट्रीकरण का नवीकरण.—(1) अधिनियम के अधीन भू-सम्पदा अभिकर्ता को प्रदान किया रजिस्ट्रीकरण, भू-सम्पदा अभिकर्ता द्वारा प्ररूप 'ज' में किए गए आवेदन पर नवीकृत किया जा सकेगा जो प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण के अवसान से कम से कम तीन मास से पूर्व नहीं किया जाएगा।

(2) रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन, किसी व्यक्ति की दशा में भू-सम्पदा अभिकर्ता दो हजार रूपए की रकम या किसी व्यक्ति से अन्यथा भू-सम्पदा अभिकर्ता के मामले में दस हजार रूपए की रकम का, यथास्थिति, डिमाण्ड ड्राफ्ट या ऑनलाइन संदाय सहित किया जाएगा।

(3) भू-सम्पदा अभिकर्ता आवेदन के नवीकरण के समय नियम 8 के उप नियम (1) के खण्ड (क) से (ङ) में निर्धारित सभी अद्यतन दस्तावेज़ भी प्रस्तुत करेगा।

(4) प्राधिकरण, रजिस्ट्रीकरण के मामले में भू-सम्पदा अभिकर्ता को उसके बारे में प्ररूप 'ट' में सूचित करेगा और प्राधिकरण, भू-संपदा अभिकर्ता को प्ररूप 'ठ' में रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन की अस्वीकृति की सूचना देगा:

परन्तु रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए किसी आवेदन को तब तक अस्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक को मामले में सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं कर दिया गया हो;

परन्तु यह और कि प्राधिकरण द्वारा भू-सम्पदा अभिकर्ता को ऐसी समयावधि, जो इसके द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, के भीतर आवेदन में कमियों को पूरा करने के लिए अवसर प्रदान किया जा सकेगा।

(5) इस नियम के अधीन प्रदान किया गया नवीकरण पांच वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगा।

11. भू-सम्पदा अभिकर्ताओं के रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण.—प्राधिकरण, धारा 9 की उपधारा (7) के अधीन विनिर्दिष्ट कारणों से भू-सम्पदा अभिकर्ता को प्रदान किए गए, यथास्थिति, रजिस्ट्रीकरण या उसके नवीकरण को प्रतिसंहृत कर सकेगा और भू-संपदा अभिकर्ता को ऐसे प्रतिसंहरण को प्ररूप 'ठ' में सूचित करेगा।

12. लेखा पुस्तकें, अभिलेख और दस्तावेज.—भू-सम्पदा अभिकर्ता, आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) और तदधीन बनाए गए नियमों के अनुसार अपनी लेखा पुस्तकें, अभिलेखों और दस्तावेजों का अनुरक्षण करेगा और उन्हें सुरक्षित रखेगा।

13. भू-सम्पदा अभिकर्ताओं के अन्य कृत्य.—भू-सम्पदा अभिकर्ता, आबंटिती और संप्रवर्तक को उनके अपने-अपने अधिकारों का प्रयोग करने में समर्थ बनाने तथा बुकिंग के समय उनके अपने-अपने दायित्वों को पूरा करने और, यथास्थिति, किसी प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन का विक्रय करने के लिए, सहायता प्रदान करेगा।

अध्याय-4

प्राधिकरण की वैबसाइट पर ब्यौरों का प्रकाशित किया जाना

14. ब्यौरों का वैबसाइट पर प्रकाशित किया जाना.—(1)प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि यथा लागू निम्नलिखित सूचना, अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत प्रत्येक परियोजना के सम्बन्ध में, इसकी वैबसाइट पर उपलब्ध करवाई जाए, अर्थात्:—

(क) निम्नलिखित सहित संप्रवर्तक के ब्यौरे, अर्थात्:—

(i) संप्रवर्तक या समूह प्रोफाइल,—

(अ) उद्यम (स्वामित्व/फर्म/सोसाइटी/न्यास/कंपनी/सीमित देयता भागीदारी/सक्षम प्राधिकरण आदि) का प्रकार, और ऐसे उद्यम के रूप में रजिस्ट्रीकरण का विवरण और नए रूप से नियमित या रजिस्ट्रीकृत उद्यम के मामले में इसके नाम, रजिस्ट्रीकृत पते सहित उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्यौरे और उद्यम (चाहे स्वामित्व/फर्म/सोसाइटी/न्यास/कंपनी/सीमितदेयता भागीदारी/सक्षम प्राधिकरण आदि के रूप में हो) का प्रकार इसके नाम, रजिस्ट्रीकृत पते सहित मूल इकाई के संक्षिप्त ब्यौरे;

(आ) संप्रवर्तक की पृष्ठभूमि, संप्रवर्तक का कार्य अनुभव तथा नई निगमित या रजिस्ट्रीकृत इकाई के मामले में, यथास्थिति, अध्यक्ष, निदेशकों, भागीदारों तथा उसकी मूल इकाई के प्राधिकृत व्यक्तियों का कार्य अनुभव;

(इ) व्यक्ति के मामले में संप्रवर्तक का नाम, पता, संपर्क ब्यौरे तथा फोटोग्राफ और, यथास्थिति, निदेशकों, भागीदारों तथा उसके प्राधिकृत व्यक्ति का नाम, पता, सम्पर्क ब्यौरे तथा फोटोग्राफ।

(ii) संप्रवर्तक की विगत उपलब्धि,—

(अ) अन्य राज्य या संघ राज्य क्षेत्र में भू-सम्पदा विकास में, यथास्थिति, संप्रवर्तक या मूल इकाई के वर्षों की संख्या;

(आ) अन्य राज्यों या संघ राज्य क्षेत्रों में भू-सम्पदा विकास में, यथास्थिति, संप्रवर्तक या मूल इकाई के वर्षों की संख्या;

(इ) परियोजनाओं की वस्तुस्थिति, इनकी पूर्णता में विलम्ब, भूमि के प्रकार तथा लंबित संदाय के ब्यौरों सहित पिछले पांच वर्ष में अब तक पूर्ण परियोजनाओं तथा निर्मित क्षेत्र की संख्या;

(ई) उक्त परियोजनाओं की वस्तुस्थिति, इसकी पूर्णता में विलम्ब, भूमि के प्रकार तथा लंबित संदाय के ब्यौरे सहित पिछले पांच वर्षों में घोषित चालू (निर्माणाधीन) परियोजनाओं तथा निर्मित किए जाने हेतु प्रस्तावित क्षेत्र की संख्या;

(उ) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ख) के अधीन यथा उपबंधित पिछले पांच वर्षों के लिए तथा पूर्ण परियोजना के ब्यौरे और रूपरेखा।

(iii) मुकद्दमेबाजी,—

संप्रवर्तक द्वारा निर्मित या निर्मित की जा रही भू-सम्पदा परियोजनाओं के सम्बन्ध में पिछले पांच वर्षों के मुकद्दमेबाजी के ब्यौरे।

(iv) वैबसाइट,—

(अ) यथास्थिति, संप्रवर्तक या मूल इकाई का वैब लिंक;

(आ) परियोजना का वैब लिंक;

(ख) निम्नलिखित सहित भू-सम्पदा परियोजना के ब्यौरे, अर्थात्:—

(i) परियोजना के सम्बन्ध में जारी विज्ञापन तथा विवरणिका;

(ii) अनुपालन तथा रजिस्ट्रीकरण,—

(अ) धारा 4 की उपधारा (1) के खण्ड (ग) के अधीन यथा उपबंधित सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुमोदन तथा प्रारम्भ अनुमोदित तथा प्रारम्भ प्रमाण-पत्र की अधिप्रमाणित प्रति;

(आ) परियोजना की स्वीकृत योजना (प्लान), अभिन्यास योजना (प्लान) तथा विनिर्देश और उसका चरण और धारा 4 की उपधारा (4) के खण्ड (घ) के अधीन यथा उपबंधित सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी गई स्वीकृति के अनुसार सम्पूर्ण परियोजना;

(इ) अधिनियम के अधीन प्राधिकरण द्वारा प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण के ब्यौरे;

(iii) अपार्टमेंट, प्लॉट और गराज से सम्बन्धित ब्यौरे,—

(अ) अपार्टमेंट के साथ विशेष बॉलकनी क्षेत्र या बरामदा क्षेत्र तथा विशेष खुले टैरेस क्षेत्र के साथ परियोजना में विक्रय के लिए अपार्टमेंटों की संख्या, प्रकार तथा फर्श क्षेत्र के ब्यौरे, यदि कोई हैं, या, यथास्थिति, परियोजना या दोनों में विक्रय के लिए प्लॉट की संख्या, प्रकार तथा क्षेत्र के ब्यौरे;

(आ) परियोजना में विक्रय के लिए गराज की संख्या तथा क्षेत्र के ब्यौरे;

(इ) भू-सम्पदा परियोजना में खुले पार्किंग क्षेत्र तथा छत युक्त पार्किंग क्षेत्र की संख्या के ब्यौरे;

(iv) रजिस्ट्रकृत अभिकर्ता,—

परियोजना के लिए भू-सम्पदा अभिकर्ताओं के नाम और पते।

(अ) परामर्शदाता ;

भू-सम्पदा परियोजना के निर्माण से संबंधित ठेकेदारों, शिल्पकार तथा संरचनात्मक इंजीनियरों तथा अन्य व्यक्तियों के नाम और पते सहित ब्यौरे जैसे कि—

- (अ) व्यक्ति का नाम और पता;
- (आ) संप्रवर्तकों के नाम;
- (इ) स्थापना वर्ष; और
- (ई) पूर्ण प्रमुख परियोजनाओं के नाम और रूप रेखा;

(vi) स्थल (अवस्थिति),—

परियोजना के अंतिम छोर की लम्बाई और चौड़ाई सहित इसकी सीमाओं के साथ-साथ परियोजना हेतु समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन के साथ परियोजना के स्थल (अवस्थिति) का ब्यौरा;

(vii) विकास योजना,—

- (अ) प्रस्तावित योजना में विकास कार्यों की योजना का निष्पादन किया जाना है तथा उस पर अग्निशमन प्रसुविधाएं, पेयजल प्रसुविधाएं, आपातकालीन निकास सेवाएं, नवीकरणीय ऊर्जा आदि के उपयोग सहित प्रस्तावित प्रसुविधाएं प्रदान की जानी हैं;
- (आ) सुख-सुविधाएं.—परियोजना में गली प्रकाश व्यवस्था, जलापूर्ति व्यवस्थाएं तथा निपटान के लिए स्थल और तूफान तथा गंदले जल के शोधन और किन्हीं अन्य सुख-सुविधाओं या सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाओं सहित परियोजना तक पहुंच, विद्युत आपूर्ति की रूपरेखा के साथ-साथ प्रस्तावित परियोजनाओं की मुख्य विशेषताएं दर्शाने वाला एक विस्तृत टिप्पण का प्रदान किया जाना है;
- (इ) गैट तालिका या उपलब्धि तालिका और परियोजना सारणी:—परियोजना में विकास कार्य योजना का निष्पादन किया जाना है तथा उसकी प्रस्तावित प्रसुविधाओं का ब्यौरा प्रदान किया जाना है और उसे पूर्ण करने की समय सीमा दी जाएगी; और
- (ई) नागरिक अवसंरचना जैसे जल, स्वच्छता और विद्युत आदि के लिए व्यवस्था के साथ-साथ परियोजना की पूर्णता की चरण-वार समय सारणी।

(ग) संप्रवर्तक के वित्तीय ब्यौरे,—

- (i) संप्रवर्तक के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ii) ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्ष के लिए संप्रवर्तक की लेखा परीक्षित लाभ और हानि लेखा, तुलन-पत्र, नकद प्रवाह विवरण, निदेशक की रिपोर्ट और लेखा परीक्षकों की रिपोर्ट और जहां वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है तो वहां ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्ष के लिए संप्रवर्तक की लेखा परीक्षित लाभ और हानि लेखा, तुलन-पत्र, नकद प्रवाह विवरण, निदेशक की रिपोर्ट और लेखा परीक्षकों की रिपोर्ट सहित वार्षिक रिपोर्ट;

(घ) अनुमोदनों, अनुमतियों, स्वीकृतियों, विधिक दस्तावेजों के ब्यौर,—

- (i) अनुमोदन—

- (अ) परियोजना के लिए लागू विधि के अनुसार सक्षम प्राधिकरण से अनुज्ञप्ति या भूमि-उपयोग अनुमति, भवन स्वीकृति योजना तथा प्रारम्भ प्रमाण-पत्र की अधिप्रमाणित प्रति और जहां चरणों में परियोजना के विकास किए जाने का प्रस्ताव है, वहां ऐसे प्रत्येक चरण के लिए अनुज्ञप्ति या भूमि-उपयोग अनुमति, भवन स्वीकृति योजना तथा प्रारम्भ प्रमाण-पत्र की अधिप्रमाणित प्रति;
- (आ) राजस्व सम्पदाओं के नाम, सर्वेक्षण संख्या, भू-कर संख्या, खसरा नम्बर तथा परियोजना भूमि के प्रत्येक पार्सल क्षेत्र के साथ-साथ परियोजना भूमि के स्थल को दर्शाने वाली परियोजना स्थल योजना या परियोजना स्थल नक्शे की अधिप्रमाणित प्रति;
- (इ) परियोजना या उसके चरण के अभिन्यास योजना की अधिप्रमाणित प्रति और सक्षम प्राधिकरण द्वारा दी गई स्वीकृति के अनुसार संपूर्ण परियोजना का अभिन्यास तथा परियोजना के अन्य विनिर्देश;
- (ई) क्लब हाऊस, सुख-सुविधाएं और आम क्षेत्रों सहित प्रत्येक टावरों तथा ब्लॉक के लिए तल योजनाएं (फ्लोर प्लॉनज);
- (उ) अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र, जल और मलवहन विभाग से अनुमति आदि सहित लागू विधि के अधीन कोई अन्य अनुमति, अनुमोदन या अनुज्ञप्ति अपेक्षित होगी; और
- (ऊ) इसके आवेदन सहित अधिभोग प्रमाण-पत्र तथा समापन प्रमाण-पत्र की अधिप्रमाणित प्रति।
- (ii) विधिक दस्तावेज,—
- (अ) आवेदन प्ररूप, आबंटन पत्र, विक्रय और हस्तांतरण विलेख के लिए करार का प्रपत्र सहित ब्यौरे;
- (आ) भूमि के संप्रवर्तक के नाम को दर्शाने वाले विधिक अधिकार विलेख की अधिप्रमाणित प्रति जिस पर ऐसे अधिकार के अधिप्रमाणन सत्यापन के साथ विधिक रूप से वैध दस्तावेजों के साथ परियोजना का विकास प्रस्तावित है;
- (इ) कम से कम दस वर्षों से अनुभव वाले अधिवक्ता से भूमि स्वामित्व खोज रिपोर्ट;
- (ई) भूमि, जिस पर परियोजना प्रस्तावित है, पर विल्लंगमों के ब्यौरे जिसमें राजस्व न्यायालय में, यथास्थिति, किसी अधिकार, हकदारी, हित, देय, बंधक मुकद्दमे का ब्यौरा तथा ऐसी भूमि पर किसी पक्षकार का नाम या कम से कम दस वर्ष के अनुभवी अधिवक्ता के माध्यम से राजस्व अधिकारी जो तहसीलदार की पंक्ति से नीचे का न हो, से भारमुक्त प्रमाणपत्र;
- (उ) जहाँ संप्रवर्तक, उस भूमि जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, का स्वामी नहीं है, उस भूमि का संप्रवर्तक और ऐसे स्वामी के मध्य, यथास्थिति, हस्ताक्षरित सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार या किसी अन्य करार की एक प्रति सहित ऐसी भूमि के स्वामी की सहमति के ब्यौरे और उस भूमि, जिस पर परियोजना को विकसित किए जाने का प्रस्ताव है, पर ऐसे स्वामी के हक को दर्शाते हुए हक तथा अन्य दस्तावेजों की प्रतियां;
- (ऊ) भूमि एवं परियोजना पर सृजित बंधक या प्रभार, यदि कोई, के ब्यौरे;

(ङ) सम्पर्क ब्यौरे—(1) संप्रवर्तक, प्राधिकृत व्यक्ति और परियोजना से सम्बन्धित अन्य कर्मचारियों के संपर्क पते, सम्पर्क नम्बर तथा ई-मेल आईडी।

(2) प्राधिकरण एक डाटाबेस का अनुसंधान करेगा और सुनिश्चित करेगा कि, यथास्थिति, इसमें प्रत्येक प्रतिसंहृत या दण्डित परियोजना के सम्बन्ध में निर्दिष्ट सूचना वेबसाइट पर उपलब्ध होगी।

(3) प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि इसमें रजिस्ट्रीकृत, प्रत्येक भूसंपदा अभिकर्ता या रजिस्ट्रीकरण हेतु जिसके आवेदन अस्वीकार या रद्द कर दिए गए हैं के सम्बन्ध में इसे वेबसाइट पर निम्नलिखित सूचना उपलब्ध कराई जाएगी, अर्थात् :-

(क) प्राधिकरण से रजिस्ट्रीकृत भूसंपदा अभिकर्ता :-

- (i) प्राधिकरण के साथ भूसंपदा अभिकर्ता की रजिस्ट्रीकरण संख्या और वैधता की अवधि;
- (ii) उद्यम ;चाहे स्वत्वधारिता, सोसाइटियों, भागीदारी, कम्पनी आदि के रूप में होद्ध के नाम, रजिस्ट्रीकृत पते, प्रकार सहित उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्यौरे;
- (iii) यथास्थिति, उपविधियों, संघ ज्ञापन, संघ के समन-अनुच्छेद आदि सहित स्वामित्व, सोसाइटियों, भागीदार, कम्पनी आदि के रूप में रजिस्ट्रीकरण की विशिष्टियाँ;
- (iv) यदि वह एक व्यक्ति है, तो भूसंपदा अभिकर्ता का नाम, पता, संपर्क ब्यौरे, और फोटोग्राफ तथा अन्य व्यक्तियों के मामले में भागीदारों, निदेशकों आदि के नाम, पते, संपर्क ब्यौरे और फोटोग्राफ;
- (v) भूसंपदा अभिकर्ता के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (vi) भूसंपदा अभिकर्ता और इनके अन्य कर्मचारियों के पते का साक्ष्य या काराबार का स्थान की अधिप्रमाणित प्रति तथा संपर्क पता, संपर्क नम्बर तथा ईमेल-आईडी;

(ख) ऐसे आवेदकों के मामले में जिनके भूसंपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण हेतु आवेदन अस्वीकृत कर दिए गए हों या भूसंपदा अभिकर्ता जिनके रजिस्ट्रीकरण प्राधिकरण द्वारा रद्द कर दिए गए हों :-

- (i) प्राधिकरण के साथ भूसंपदा अभिकर्ता की रजिस्ट्रीकरण संख्या और वैधता की अवधि;
- (ii) उद्यम (चाहे स्वत्वधारिता सोसाइटियों, भागीदारी, कम्पनी आदि के रूप में हो) के प्रकार इसके नाम, रजिस्ट्रीकृत पते सहित उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्यौरे;
- (iii) यदि वह एक व्यक्ति है, तो भूसंपदा अभिकर्ता का नाम, पता, संपर्क ब्यौरे और फोटोग्राफ तथा अन्य व्यक्तियों के मामले में भागीदारों निदेशकों आदि के नाम, पते, संपर्क ब्यौरे और फोटोग्राफ; और

(ग) ऐसे अन्य दस्तावेज या सूचना जो अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों या विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए।

(4) प्राधिकरण इस नियम के अधीन अपनी वेबसाइट की अन्तर्वस्तु का, डीजिटल रूप में, बैंक-अप रखेगा तथा यह सुनिश्चित करेगा कि ऐसे बैंक-अप को प्रत्येक मास के अंतिम दिन अद्यतन किया जाए।

(च) भूसंपदा अभिकर्ता के सम्बन्ध में ब्यौरे प्रकाशित करना—

प्राधिकरण डाटाबेस अनुरक्षित रखेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि इसमें अधिनियम की धारा 34 में विनिर्दिष्ट सूचना इसकी वेबसाइट पर उपलब्ध करवाई जाए।

अध्याय 5

संप्रवर्तक और आंबटिती द्वारा संदेय ब्याज और प्रतिदाय हेतु समय सीमा

15. संप्रवर्तक और आंबटिती द्वारा संदेय ब्याज.—यथास्थिति, संप्रवर्तक द्वारा आंबटिती को या आंबटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज दर, अधिनियम की धारा 12, 18 और 19 के यथा वर्णित भारतीय स्टेट बैंक का उच्चतम मार्जिनल ऋणदाता दर की लागत जमा दो प्रतिशत होगी:

परन्तु कि यदि भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की लागत प्रचलित नहीं है तो इसे ऐसे बेंचमार्क ऋणदाता दरों से प्रतिस्थापित किया जाएगा जिसे, भारतीय स्टेट बैंक समय-समय पर आम जनता को ऋण देने हेतु नियत करे:

परन्तु यह कि यदि आंबटिती परियोजना से अलग नहीं होना चाहता है तो उसे संप्रवर्तक द्वारा ऐसी दर पर संदत्त किया जाएगा जो भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत होगी।

16. प्रतिदाय हेतु समय सीमा.—अधिनियम या तद्धीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अनुसार संप्रवर्तक द्वारा संदेय, लागू ब्याज एवं प्रतिकर, यदि कोई हो, के साथ किसी धन का प्रतिदाय संप्रवर्तक द्वारा आंबटिती को उस तारीख से पैंसठ दिन के भीतर किया जाएगा यह जिससे, यथास्थिति, लागू ब्याज एवं प्रतिकर देय हो।

17. विक्रय के लिए करार.—(1) अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (2) के प्रयोजन के लिए विक्रय प्ररूप 'ठ' के अनुसार किया जाएगा।

(2) अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन की बाबत आंबटिती द्वारा हस्ताक्षरित किसी आवेदन पत्र, आंबटन पत्र या किसी अन्य दस्तावेज, यथास्थिति, ऐसे अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के विक्रय के लिए करार के निष्पादन और रजिस्ट्रीकरण से पूर्व विक्रय के लिए करार के अधीन या अधिनियम या तद्धीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन आंबटितियों के अधिकारों और हितों की सीमा का अर्थ नहीं लगाया जाएगा।

अध्याय 6

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

18. प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं अन्य सदस्यों का चयन.—(1) जब कभी भी प्राधिकरण के अध्यक्ष या किसी अन्य सदस्य की रिक्ति विद्यमान है या रिक्ति होती है या होने की संभावना होती है तो राज्य सरकार भरी जाने वाली रिक्ति के सम्बन्ध में चयन समिति को निर्देश कर सकती है।

(2) चयन समिति प्राधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के चयन के प्रयोजन खोज समिति, जो ऐसे व्यक्तियों से गठित हो जिन्हें चयन समिति प्राधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य की नियुक्ति के लिए नामों के पैनल को सुझाने के लिए समुचित समझे, की नियुक्ति के लिए ऐसी प्रक्रिया का अनुसरण कर सकेगी, जो उचित समझी जाए।

(3) चयन समिति, प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी और राज्य सरकार को इसकी संस्तुति करेगी।

(4) चयन समिति राज्य सरकार को इसकी संस्तुति उपनियम (1) के अधीन किए गए निर्देश की तारीख से साठ दिन की अवधि के भीतर करेगी।

(5) राज्य सरकार, चयन समिति द्वारा संस्तुतियों की प्राप्ति की तारीख से तीस दिन के भीतर, यथास्थिति, अध्यक्ष या सदस्य की रिक्ति के लिए चयन समिति द्वारा संस्तुत दो व्यक्तियों में से एक की नियुक्ति करेगी।

19. प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को संदेय वेतन एवं भत्ते तथा सेवा के अन्य निबन्धन एवं शर्तें.—(1) प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं अन्य सदस्यों को संदेय वेतन एवं भत्ते ऐसे होंगे जैसे राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना द्वारा यथा विनिर्दिष्ट किए जाएं।

(2) अध्यक्ष और अन्य सदस्य प्रत्येक पूर्ण वर्ष की सेवा के लिए तीस दिन के अर्जित अवकाश के हकदार होंगे।

20. प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियाँ.—(1) राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से, प्राधिकरण का अध्यक्ष निम्नलिखित के सम्बन्ध में प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग करेगा—

(क) कर्मचारिवृन्द संख्या, मजदूरी और वेतन संरचना, उपलब्धियों, परिलब्धियाँ तथा कार्मिक नीति से सम्बन्धित मामले;

(ख) पदों के सृजन और समापन से सम्बन्धित मामले;

(ग) सभी पदों पर नियुक्ति, प्रोन्नति और पुष्टिकरण से सम्बन्धित मामले;

(घ) प्राधिकरण के किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा त्यागपत्र को स्वीकार करना;

(ङ) भारत के बाहर प्राधिकरण के किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा की जाने वाली यात्रा को अधिकृत करना; और

(च) भारत के भीतर सदस्यों या अन्य द्वारा की जाने वाली यात्रा की अनुमति देना।

(2) प्राधिकरण का अध्यक्ष निम्नलिखित मामलों के सम्बन्ध में भी शक्तियों का प्रयोग करेगा:—

(i) वेतन, भत्ते, चिकित्सा दावों आदि का वितरण करना।

(ii) छुट्टियों को स्वीकार या अस्वीकार करना।

(iii) शासकीय उपयोग हेतु वाहनों को किराए पर लेने हेतु अनुमति देना।

(iv) भारत या विदेश में संगोष्ठियाँ, सम्मेलन और प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों में भाग लेने हेतु नामांकन; और

(v) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम संचालित करने के सम्बन्ध में अतिथियों को निमन्त्रण हेतु अनुमति।

21. प्राधिकरण के अधिकारियों और कर्मचारियों को संदेय वेतन एवं भत्ते तथा उनकी सेवाओं के अन्य निबन्धन एवं शर्तें.— वेतन, भत्ते, छुट्टी, कार्यभार ग्रहण समय, कार्यभार ग्रहण वेतन, अधिवर्षिता की आयु और सेवा की अन्य शर्तें, जो राज्य सरकार के अधिकारियों और कर्मचारियों के समय-समय पर लागू हैं और जो तत्स्थानी वेतनमान आहरित कर रहे हैं, के अनुसार विनियमित की जाएगी।

22. ब्याज, शास्ति और प्रतिकर की वसूली.— देय रकम, जैसे ब्याज, शास्ति या प्रतिकर की वसूली लागू स्थानीय विधियों के अधीन उपबन्धित रीति में भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूल की जाएगी।

अध्याय 7

प्राधिकरण और न्याय निर्णायक अधिकारी के पास शिकायत (परिवाद) फाइल करना

23. प्राधिकरण के पास शिकायत फाइल करना और प्राधिकरण द्वारा जांच.—(1) कोई भी व्यक्ति अधिनियम या तद्धीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन किसी अतिक्रमण के लिए प्राधिकरण के पास प्ररूप 'ड' में अपनी शिकायत दर्ज करा सकता है, न्यायनिर्णायक अधिकारी न्यायनिर्णीत की जाने वाली शिकायतों के सिवाय, जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में पांच सौ रुपये की राशि का मांगदेय ड्राफ्ट लगा हो या जो उस स्थान पर बैंक की मुख्य शाखा में, यथास्थिति, जहाँ प्राधिकरण की पीठ अवस्थित है या ऑन-लाईन संदाय के माध्य से, संदेय हो।

(2) प्राधिकरण उपनियम (1) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट किसी शिकायत पर निर्णय लेने के प्रयोजन से, निम्नलिखित रीति में जांच के लिए संक्षिप्त प्रक्रिया अपनाएगा, अर्थात् :-

- (क) शिकायत प्राप्त होने पर, प्राधिकरण, प्रत्यर्थी (प्रतिवादी) को अभिकथित उल्लंघन के ब्यौरे और सुसंगत दस्तावेजों के साथ नोटिस जारी करेगा;
- (ख) प्रतिवादी जिसके विरुद्ध उपनियम (2) के खण्ड (क) के अधीन ऐसा नोटिस जारी किया गया है, नोटिस में यथा विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के सम्बन्ध में अपना उत्तर फाइल करेगा।
- (ग) आगामी सुनवाई के लिए नोटिस में तारीख और समय विनिर्दिष्ट किया जा सकता है और सुनवाई की तारीख और समय शिकायतकर्ता को भी संसूचित किया जाएगा।
- (घ) इस प्रकार नियम तारीख को, प्राधिकरण प्रत्यर्थी (प्रतिवादी) को अधिनियम या तद्धीन बनाए गए नियमों और विनियमों के किसी भी उपबन्ध के सम्बन्ध में किसी अभिकथित उल्लंघन के बारे में स्पष्ट करेगा और यदि प्रत्यर्थी (प्रतिवादी)ए—
 - (i) दोषी होने का अभिवाक करता है तो प्राधिकरण अभिवाक को लेखबद्ध करेगा और अधिनियम या तद्धीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित, ऐसे आदेश पारित करेगा जो वह उचित समझे;
 - (ii) दोषी होने का अभिवाक नहीं करता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है तो प्राधिकरण प्रत्यर्थी (प्रतिवादी) से स्पष्टीकरण मांग सकता है;
- (ङ) यदि प्राधिकरण का किए गए निवेदन के आधार पर समाधान हो जाता है कि शिकायत पर और आगे जांच की आवश्यकता नहीं है, तो वह शिकायत को खारिज कर सकता है;
- (च) यदि प्राधिकरण का किए गए निवेदन के आधार पर समाधान हो जाता है कि शिकायत पर और आगे सुनवाई की आवश्यकता है, वह उसके द्वारा नियत तारीख और समय पर दस्तावेज या अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश कर सकता है।
- (छ) प्राधिकरण को दस्तावेजों और निवेदनों के आधार पर शिकायत की जांच को कार्यान्वित करने की शक्ति होगी;
- (ज) प्राधिकरण को मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने के लिए या किसी दस्तावेज के पेश करने, जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में जांच की विषय वस्तु से संगत हो, बुलाने और हाजिर कराने की शक्ति होगी और ऐसा साक्ष्य लेते हुए प्राधिकरण, भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) के उपबन्धों का अनुपालन करने के लिए बाध्य नहीं होगा।

(झ) इस प्रकार नियम तारीख को, प्राधिकरण का, उसके समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और निवेदनों पर, समाधान हो जाता है कि -

- (i) प्रत्यर्थी (प्रतिवादी) ने अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों और विनियमों का उल्लंघन किया है तो यह अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित, ऐसा आदेश पारित करेगा, जैसा वह उचित समझे।
- (ii) प्रतिवादी ने अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबन्धों का उल्लंघन नहीं किया है, तो प्राधिकरण कारणों को लिखित में अभिलिखित करते हुए, लिखित आदेश द्वारा, शिकायत को खारिज कर सकता है;

अध्याय 8

भू-संपदा अपील अधिकरण

24. अपील और संदेय फीस.—(1) धारा 44 की उपधारा (1) के अधीन फाइल की गई प्रत्येक अपील के साथ, यथास्थिति, एक हजार रुपये की फीस के रूप में अपील प्राधिकरण के पक्ष में उस बैंक शाखा जहाँ उक्त अपील प्राधिकरण की पीठ अवस्थित हो में संदेय डिमांड ड्राफ्ट संलग्न होगा या ऑनलाईन संदाय होगा।

- (2) प्रत्येक अपील निम्नलिखित दस्तावेजों सहित प्ररूप 'ढ' में फाइल की जाएगी, अर्थात्:-
 - (क) उस आदेश की सत्यापित प्रति जिसके विरुद्ध अपील फाइल की गई है;
 - (ख) उन दस्तावेजों की प्रतियाँ जिनपर अपीलार्थी निर्भर हो और जो अपील में निर्दिष्ट हो; और
 - (ग) दस्तावेजों की सूची।
- (3) प्रत्येक अपील, यथास्थिति, या तो अपील अधिकरण की रजिस्ट्री के फाइलिंग काउंटर पर या रजिस्ट्रीकृत डाक या ऑनलाईन प्रणाली के माध्यम से फाइल की जाएगी।
- (4) उपनियम (3) के अधीन डाक द्वारा भेजी गई अपील के मामले में, इसे अपील अधिकरण को उस दिन प्रस्तुत कर दिया गया माना जाएगा जिस दिन यह इसके कार्यालय में प्राप्त होती है।
- (5) धारा 56 के अधीन यथा उपबन्धित के अनुसार जहाँ अपील के एक पक्षकार का प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, तो इस रूप में कार्य करने के प्राधिकार पत्र की एक प्रति और उसके लिए ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति मूल रूप में दोनों को, यथास्थिति, अपील या अपील के नोटिस के उत्तर के साथ संलग्न किया जाएगा।
- (6) यथास्थिति, सुनवाई की तारीख या अन्य तारीख जिस तारीख तक सुनवाई स्थगित की जा सकती है, अपील अधिकरण के समक्ष उपस्थित होना दोनों पक्षों या उनके अभिकर्ताओं के लिए अनिवार्य होगा:

परन्तु, यथास्थिति, अपीलार्थी या जहाँ-जहाँ उसका प्राधिकृत व्यक्ति ऐसे दिनों पर अपील अधिकरण के समक्ष उपस्थित होने में असफल रहते हैं तो अपील अधिकरण स्वविवेकाधिकार से चूक के लिए या तो शिकायत रद्द कर सकेगा या गुणागुण आधार पर विनिश्चय ले सकेगा और जहाँ विपक्षी पक्षकार या उसके प्राधिकृत व्यक्ति सुनवाई की तारीख पर उपस्थित होने में असफल रहते हैं तो अपील अधिकरण अपील पर एक पक्षीय विनिश्चय ले सकता है।

- (7) अपील अधिकरण के दिन-प्रतिदिन के कार्य हेतु कार्यविधि, जिसे अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों में उपबन्धित नहीं किया गया है, ऐसी होगी जो अपील अधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए।

25. अपील अधिकरण के सदस्यों का चयन.—(1) जब कभी भी अपील अधिकरण में सदस्य की रिक्ति होती है या होने की संभावना है तो राज्य सरकार रिक्तियों को भरने के सम्बन्ध में चयन समिति को निर्देश कर सकेगी।

(2) चयन समिति अपील अधिकरण के सदस्य के चयन के प्रयोजन के लिए, ऐसे व्यक्तियों से गठित खोज समिति, जैसी चयन समिति अपील अधिकरण के सदस्य के रूप में नियुक्ति के लिए नामों के पैनल का सुझाव देना समुचित समझे की नियुक्ति सहित ऐसी प्रक्रिया अपनाएगी जैसी वह उचित समझे।

(3) चयन समिति, प्रत्येक रिक्ति के लिए, दो व्यक्तियों का चयन करेगी और इसकी संस्तुति राज्य सरकार को करेगी।

(4) चयन समिति उपनियम (1) के अधीन किए गए निर्देश की तारीख से साठ दिन की अवधि के भीतर राज्य सरकार को इसकी संस्तुति करेगी।

(5) राज्य सरकार, चयन समिति द्वारा की गई संस्तुति की प्राप्ति की तारीख से तीस दिन के भीतर सदस्य की रिक्ति के लिए चयन समिति द्वारा संस्तुत दो व्यक्तियों में से किसी एक व्यक्ति को नियुक्त करेगी।

26. अपील अधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते तथा सेवा के निबन्धन और शर्तें.—(1) अपील अधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते ऐसे होंगे, जैसे राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना द्वारा विनिर्दिष्ट किए जाएं।

(2) अध्यक्ष और प्रत्येक अन्य सदस्य सेवा के प्रत्येक पूर्ण वर्ष के लिए तीस दिन के अर्जित अवकाश के हकदार होंगे।

27. प्राधिकरण या अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के विरुद्ध आरोपों की जांच.—(1) प्राधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के मामले में धारा 49 की उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट किसी भी परिस्थिति के घटित होने पर राज्य सरकार इस संबंध में किसी शिकायत (परिवाद) की प्राप्ति पर या स्वयंमेव, यथास्थिति, प्राधिकरण या अपील अधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य के विरुद्ध ऐसे आरोपों के सम्बन्ध में प्रारम्भिक संवीक्षा करेगी।

(2) यदि प्रारम्भिक संवीक्षा पर, राज्य सरकार अभिकथन की जांच—पड़ताल करना आवश्यक समझती है, तो वह शिकायत (परिवाद) को, यदि कोई हो, यथा उपलब्ध समर्थनकारी सामग्री के साथ उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के समक्ष उच्च न्यायालय के किसी न्यायाधीश को नियुक्त करने के लिए रखेगी।

(3) राज्य सरकार, उपनियम (2) के अधीन नियुक्त न्यायाधीश को निम्नलिखित की प्रतियां अग्रेषित करेगी,—

(क) यथास्थिति, प्राधिकरण या अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के विरुद्ध आरोपों का कथन; और

(ख) जांच के लिए सुसंगत महत्वपूर्ण दस्तावेज।

(4) यथास्थिति, प्राधिकरण या अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य को आरोपों की बाबत ऐसी समयावधि, के भीतर सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान किया जाएगा जैसी इस मामले में जांच संचालित करने वाले न्यायाधीश द्वारा इस निमित्त विनिर्दिष्ट की जाए।

(5) जहाँ यह अभिकथित है कि अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य किसी शारीरिक या मानसिक अक्षमता के कारण अपने कर्तव्यों का निर्वहन दक्षता से करने में असमर्थ है और अभिकथन को अस्वीकार किया जाता है, तो न्यायाधीश अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य की चिकित्सा परीक्षा की व्यवस्था कर सकता है।

(6) अन्वेषण की समाप्ति के पश्चात्, न्यायाधीश निष्कर्षों और आरोपों के प्रत्येक अनुच्छेद पर अपने अलग-अलग तर्क देते हुए, पूरे मामले पर अपनी ऐसी टिप्पणियाँ देते हुए, जैसी व उचित समझे, अपनी रिपोर्ट राज्य सरकार को प्रस्तुत करेगा।

(7) राज्य सरकार, उपनियम (6) के अधीन रिपोर्ट की प्राप्ति के पश्चात्, यथास्थिति, प्राधिकरण या अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य को या तो हटाए जाने या न हटाए जाने का आदेश पारित कर सकती है।

28. अपील अधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों को संदेय वेतन और भत्ते तथा सेवा के अन्य निबन्धन और शर्तें.—वेतन, भत्ते, छुट्टी, कार्यग्रहण अवधि, कार्यग्रहण अवधि वेतन, अधिवर्षिता की आयु और सेवा की अन्य शर्तों के मामलों में अपील अधिकरण के अधिकारियों और कर्मचारियों तथा कर्मचारियों के किसी अन्य प्रवर्ग की सेवा शर्तें ऐसे नियमों और विनियमों के अनुसार विनियमित की जाएंगी जो समय-समय पर राज्य सरकार के अधिकारियों और कर्मचारियों को लागू हैं और जो तत्स्थानी वेतनमान आहरित कर रहे हैं।

29. अपील अधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियाँ.—(1) अपील अधिकरण का अध्यक्ष, राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से, निम्नलिखित की बाबत प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग करेगा—

(क) कर्मचारिवृन्द संख्या, मजदूरी और वेतन संरचना, उपलब्धियों, परिलब्धियों और कार्मिक नीतियाँ सम्बन्धी मामले;

(ख) पदों के सृजन और समाप्ति सम्बन्धी मामले;

(ग) सभी पदों के लिए नियुक्ति, प्रोन्नति और स्थायीकरण से सम्बन्धित मामले;

(घ) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी के त्यागपत्र की स्वीकृति;

(ङ) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा भारत के बाहर किए जाने वाले दौरों को स्वीकृत करने का प्राधिकार; और

(च) भारत के भीतर सदस्यों और अन्य के दौरों को मंजूरी प्रदान करना।

(2) अपील अधिकरण का अध्यक्ष निम्नलिखित मामलों की बाबत भी शक्तियों का प्रयोग करेगा.—

(i) वेतन, भत्ते चिकित्सा दावों आदि का वितरण;

(ii) छुट्टी मंजूर या नामंजूर करना;

(iii) सरकारी कार्य के लिए वाहन किराए पर लेने की अनुमति,

(iv) भारत या विदेश में सेमिनार, सम्मेलन और प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों के लिए नामांकन; और

(v) प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों के आयोजन में अतिथियों के आमन्त्रण की अनुमति।

अध्याय—9

अपराध और शास्तियाँ

30. निबन्धन एवं शर्तें तथा अपराध के शमन के लिए संदेय जुर्माना.—(1) न्यायालय, अधिनियम के अधीन कारावास से दंडनीय अपराध के शमन के प्रयोजन के लिए, नीचे दी गई सारणी में विनिर्दिष्ट रकम स्वीकार करेगा:

अपराध	अपराध के शमन के लिए संदत्त की जाने वाली राशि
धारा 59 की उपधारा (2) के अधीन कारावास से दंडनीय।	भूसंपदा परियोजना की प्राक्कलित लागत का दस प्रतिशत
धारा 64 के अधीन कारावास से दंडनीय	भूसंपदा परियोजना की प्राक्कलित लागत का दस प्रतिशत
धारा 66 के अधीन कारावास से दंडनीय	भूसंपदा परियोजना के, यथास्थिति, प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन जिसके लिए विक्रय या क्रय हो गया है, की प्राक्कलित लागत का दस प्रतिशत।

(2) यथास्थिति, संप्रवर्तक, आबंटिती या भूसंपदा अभिकर्ता को प्राधिकरण या अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन न्यायालय द्वारा विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर, जो अपराध के शमन की तारीख से तीस दिन से अधिक नहीं होगी, करना होगा।

(3) उपनियम (1) के अनुसार धनराशि का संदाय करने पर और प्राधिकरण या अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने के पश्चात्, जैसा उपनियम (2) में उपबन्धित है, उस व्यक्ति को, जो उस अपराध के सम्बन्ध में अभिरक्षा में है, स्वतन्त्र कर दिया जाएगा और ऐसे व्यक्ति के विरुद्ध किसी न्यायालय में कोई कार्रवाई आरम्भ या जारी नहीं रखी जाएगी।

(4) उपनियम (1) के अधीन अपराध के शमन के लिए धनराशि स्वीकार करना, न्यायालय दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1973 (1974 का 2) की धारा 300 के संदर्भ में दोषमुक्ति समझी जाएगी।

31. न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष शिकायत (परिवाद) फाइल करना और न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जांच.—(1) कोई भी व्यक्ति धारा 12,14,18 और 19 के अधीन यथा उपबन्धित ब्याज और शमन की अपनी शिकायत प्ररूप 'ण' में, अधिनियम की धारा 71 के अधीन नियुक्त अधिकारी के पास फाइल कर सकता है जो, यथास्थिति, पांच सौ रूपये की फीस के डिमांड ड्राफ्ट के साथ या ऑनलाइन संदाय के माध्यम से की जाएगी।

(2) न्याय निर्णायक अधिकारी ब्याज और प्रतिकर न्यायनिर्णीत करने की प्रयोजन के लिए, निम्नलिखित रीति में जांच के लिए संक्षिप्त प्रक्रिया अपनाएगा, अर्थात:—

- (क) शिकायत प्राप्त होने पर, न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रत्यर्थी (परिवादी) को अभिकथित उल्लंघन के ब्यौरे और सुसंगत दस्तावेजों के साथ नोटिस (सूचना) जारी करेगा;
- (ख) प्रत्यर्थी (परिवादी) जिसके विरुद्ध उपनियम (2) के खण्ड (क) के अधीन ऐसा नोटिस जारी किया गया है, नोटिस में यथाविनिर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के सम्बन्ध में अपना उत्तर फाइल करेगा।
- (ग) आगे की सुनवाई के लिए नोटिस में तारीख और समय विनिर्दिष्ट की जा सकेगी और उसे प्रत्यर्थी (परिवादी) को भी संसूचित किया जाएगा;
- (घ) इस प्रकार नियत तारीख को, न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रत्यर्थी (परिवादी) को अधिनियम या तद्धीन बनाए गए नियमों और विनियमों के किसी भी उपबन्ध के सम्बन्ध में किसी अभिकथित उल्लंघन के बारे में स्पष्ट करेगा और यदि प्रत्यर्थी (परिवादी),—
 - (i) दोषी होने का अभिवाक करता है, न्यायनिर्णायक अधिकारी अभिवाक को लेखबद्ध करेगा और लिखित में आदेश द्वारा अधिनियम या तद्धीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबन्धों के अनुसार, यथास्थिति, नियम 15 में यथा विनिर्दिष्ट ब्याज तथा ऐसे प्रतिकर, जो वह उचित समझे, के संदाय का आदेश करेगा, यथास्थिति, जिसे वह उचित समझे;

- (ii) दोषी होने का अभिवाक नहीं करता और शिकायत का प्रतिवाद करता है, न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रत्यर्थी (परिवादी) से स्पष्टीकरण मांगेगा;
- (ड) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी का, किए गए निवेदन के आधार पर समाधान हो जाता है कि शिकायत पर और आगे जांच की आवश्यकता नहीं है, वह शिकायत को खारिज कर सकेगा;
- (च) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी का, किए गए निवेदन के आधार पर समाधान हो जाता है कि शिकायत पर और आगे सुनवाई की आवश्यकता है, तो वह उसके द्वारा नियत तारीख और समय पर दस्तावेज या अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश कर सकेगा;
- (छ) न्यायनिर्णायक अधिकारी को दस्तावेजों और निवेदनों के आधार पर शिकायत (परिवाद) की जांच कार्यान्वित करने की शक्ति होगी।
- (ज) न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास साक्ष्य देने या कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए किसी भी ऐसे व्यक्ति को समन करने और उसके उपस्थित होने को बाध्य करने की शक्ति होगी, जो मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित है जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में जांच की विषय वस्तु से सुसंगत या लाभदायक हो सकता है और ऐसा साक्ष्य लेते समय, न्यायनिर्णायक अधिकारी भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) के उपबन्धों का अनुपालन करने के लिए बाध्य नहीं होगी।
- (झ) इस प्रकार नियत तारीख को, न्यायनिर्णायक अधिकारी का, उसके समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और निवेदनों पर विचार पर समाधान हो जाता है कि प्रत्यर्थी (प्रतिवादी)—
- (i) यथास्थिति, ब्याज और प्रतिकर का संदाय करने का दायी है, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी लिखित में आदेश द्वारा अधिनियम या तद्धीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार, यथास्थिति, नियम 15 में यथा विनिर्दिष्ट ब्याज तथा ऐसे प्रतिकर जो वह उचित समझे, के संदाय का या और ऐसी क्षतिपूर्ति का आदेश करेगा;
- (ii) यथास्थिति, किसी ब्याज और प्रतिकर के लिए दायी नहीं है तो न्यायनिर्णायक अधिकारी, लिखित में आदेश द्वारा, कारणों को लिखित में अभिलिखित करके शिकायत को खारिज कर सकेगा।
- (ञ) यदि कोई व्यक्ति न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष यथापेक्षित हाजिर होने में असफल रहता है, अवहेलना करता है या स्वयं हाजिर होने से मना करता है, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास, ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति में, ऐसा करने के लिए कारणों को अभिलिखित करने के पश्चात्, जांच जारी रखने की शक्ति होगी।
- (3) न्यायनिर्णायक अधिकारी के दिन-प्रतिदिन के कार्यकरण की प्रक्रिया, जो अधिनियम या तद्धीन बनाए गए नियमों में उपबन्धित नहीं है, ऐसी होगी जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों में यथा विनिर्दिष्ट हो।
- (4) जहां शिकायत के किसी पक्षकार का किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, जैसा धारा 56 के अधीन उपबन्धित है, तो ऐसे पक्षकार के रूप में कार्य करने के प्राधिकार पत्र की प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा उसमें लिखित सहमति, शिकायत के साथ या शिकायत के उत्तर के साथ दोनों मूल में, यथास्थिति, संलग्न की जाएगी।

अध्याय 10

बजट और रिपोर्ट

32. बजट, लेखे और संपरीक्षा.—(1) प्रत्येक वित्तीय वर्ष के अंत में प्राधिकरण एक बजट तैयार करेगा, समुचित लेखे और अन्य सुसंगत अभिलेख बनाए रखेगा और प्ररूप 'त' में वार्षिक लेखा विवरण तैयार करेगा।

(2) उपनियम (1) के अधीन लेखे और अन्य सुसंगत अभिलेख अध्यक्ष, सदस्य सचिव और वित्त एवं लेखा प्रभारी द्वारा हस्ताक्षरित किए जाएंगे।

(3) प्राधिकरण के लेखे और संपरीक्षा रिपोर्ट यथाशक्यशीघ्र राज्य सरकार को प्रस्तुत की जाएगी।

33. वार्षिक रिपोर्ट.—(1) प्राधिकरण प्ररूप 'थ' में अपनी वार्षिक रिपोर्ट तैयार करेगा।

(2) प्राधिकरण उसके द्वारा राज्य सरकार को रिपोर्ट करने के लिए, ऐसे अन्य मामलों को जो प्राधिकरण द्वारा उचित समझे जाएं, वार्षिक रिपोर्ट में सम्मिलित भी कर सकता है।

(3) प्राधिकरण की बैठक में वार्षिक रिपोर्ट के स्वीकार करने और अध्यक्ष तथा सदस्यों द्वारा हस्ताक्षर करने तथा प्राधिकरण की सामान्य मोहर (मुद्रा) लगातार अधिप्रमाणित करने के पश्चात् अपेक्षित संख्या में उसकी प्रतियां राज्य सरकार को उस वर्ष, जिसके लिए इसे तैयार किया गया है, की समाप्ति के तत्काल पश्चात् छह मास की अवधि के भीतर प्रस्तुत की जाएगी।

34. प्ररूपों का अंकरूपण (डिजिटाइजेशन).—इन नियमों में यथा विहित प्ररूप 'क' से प्ररूप 'थ' राज्य सरकार द्वारा, अधिसूचना के अनुसार, पृथक, से अंकरूपण (डिजिटाइजेशन) किया जाएगा।

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'क'

[नियम 3 (2) देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन

सेवा में

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)
हिमाचल प्रदेश, शिमला

स्टाम्प के आकार
का नवीनतम
फोटोग्राफ चिपकाएं

महोदय,

[मैं/हम] खसरा संख्या—हदबस्त संख्या—मौजा—तहसील—, जिला—, हिमाचल प्रदेश में सामूहिक आवासीय परियोजना या मिश्रित विकास (आवासीय एवं वाणिज्यिक परियोजना) या वाणिज्यिक या अंकित (प्लॉटिड) परियोजना अथवा किसी चल रही परियोजना को स्थापित करने हेतु रजिस्ट्री प्रदान करने के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं।

1. अपेक्षित विवरण निम्नानुसार हैं:

(i) आवेदक की प्रास्थिति (व्यक्तिगत/व्यक्तियों का संगम/कम्पनी/भागीदारी फर्म/स्वामित्व फर्म/सोसाइटियां/सक्षम प्राधिकरण आदि);

(ii) व्यक्तिगत अविभक्त कुटुम्ब के मामले में—

- (क) नाम
 (ख) पिता का नाम
 (ग) व्यवसाय
 (घ) स्थायी पता
 (ङ) सम्पर्क विवरण (फोन नंबर, ई-मेल, फैंक्स नम्बर)
 (च) व्यष्टि/अविभक्त कुटुम्ब के मुखिया का पैन नम्बर
 (छ) फर्म, सोसाइटियां/न्यास/कंपनियाँ/सीमित दायित्व भागीदारी/सक्षम प्राधिकरण आदि के मामले में।

- उद्यम का नाम और प्रकार
- रजिस्ट्रीकृत पता
- प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता का नाम
- पता
- प्राधिकरण सम्बन्धी संकल्प की प्रति
- यथास्थिति, उप-विधियां, ज्ञापन संगम, संगम अनुच्छेद आदि सहित (फर्म/सोसाइटियां/न्यास/कंपनी/सीमित दायित्व भागीदारी/सक्षम प्राधिकरण आदि) के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र की प्रति।
- मुख्य उद्देश्य
- संपर्क के ब्यौरे (फोन नंबर, ई-मेल, फैंक्स नम्बर आदि)
- (अध्यक्ष/भागीदारों, निदेशकों) और प्राधिकृत व्यक्ति आदि के नाम, फोटोग्राफ, सम्पर्क ब्यौरे और पता।

(iii) संप्रवर्तक/उद्यमी की पैन संख्या _____

(iv) उस बैंक अथवा बैंकर का नाम और पता जिसके साथ धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (1) के उप-खण्ड ;घद्धके अनुसार खाते को रखा जाएगा _____

(v) पिछले पांच वर्षों में संप्रवर्तक द्वारा शुरू की गई परियोजनाओं का संक्षिप्त विवरण, उक्त परियोजनाओं की वर्तमान स्थिति, क्या इसको पूरा करने में देरी हुई, लंबित मामलों का विवरण, भूमि के प्रकार और लंबित भुगतानों इत्यादि के विवरण सहित पहले से ही पूरी की जा चुकी अथवा विकसित की जा रही परियोजनाओं का संक्षिप्त विवरण _____

(vi) बाह्य विकास निर्माण कार्यों को शुरू करने के लिए एजेंसी _____ (स्थापित प्राधिकरण/स्व विकास);

(vii) नियम 3 के उप नियम (3) के अनुसार, यथास्थिति, हिसाब लगाई गई अथवा ऑनलाइन संदाय, के माध्यम से _____ की धनराशि का डिमांड ड्राफ्ट संख्या _____ दिनांक _____ को संदाय किया गया है, लेन-देन संख्या इत्यादि जैसे ऑनलाइन संदाय का विवरण दें; जिसको _____ (बैंक का नाम) पर ड्रा किया गया है, के माध्यम से रजिस्ट्रीकरण शुल्क (दिनांक _____)

(vii) आवेदक ऐसी कोई अन्य सूचना जो देना चाहे।

2. [मैं/हम] निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करते हैं, अर्थात् :-

(i) परियोजना के अधीन भूमि पर संप्रवर्तक/इटीटी के हक/स्वामित्व को दर्शाने वाले मूल में नवीनतम जमाबंदी की एक प्रति,

- (ii) प्रश्नगत भूमि के क्षेत्र का खसरा संख्या..... विवरण दर्शाने वाले नवीनतम मूल तलीमा की एक प्रति,
- (iii) भूमि का ऋणभार का ब्यौरा जिस पर परियोजना प्रस्तावित है जिसमें किसी अधिकार, हकदारी, हित, देय, बंधक, राजस्व न्यायालय में मुकदमा का ब्यौरा तथा ऐसी भूमि पर पार्टी का नाम अथवा कम से कम दस वर्ष के अनुभवी वकील के माध्यम से, यथास्थिति, तहसीलदार/उप-तहसीलदार के रैंक से अन्यून के राजस्व प्राधिकारी से ऋणभार-मुक्त का प्रमाण पत्र,
- (iv) आवेदन में उल्लिखित भू संपदा परियोजना के लिए यथा लागू कानूनों के अनुसार सक्षम प्राधिकरण से प्राप्त अनुमोदनों और प्रारंभ करने के प्रमाण पत्र की एक अधिप्रमाणित प्रति, और जहाँ परियोजनाओं को चरणों में विकसित किए जाने का प्रस्ताव है ऐसे प्रत्येक चरण के लिए सक्षम प्राधिकरण में अनुमोदनों और प्रारम्भ करने के प्रमाण पत्र की एक अधिप्रमाणित प्रति;
- (v) प्रस्तावित परियोजना अथवा उसके चरण का स्वीकृति नक्शा ले आऊट प्लॉन और विनिर्देशन तथा सक्षम प्राधिकरण द्वारा यथा स्वीकृत संपूर्ण परियोजना;
- (vi) प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास संबंधित निर्माण कार्य का नक्शा और अग्निशमन सुविधाओं, पेय जल सुविधाओं, आपाती मल सेवाएं, नवीकरणीय ऊर्जा समेत उसकी प्रदान की जाने वाली प्रस्तावित सुविधाएं;
- (vii) परियोजना के अंतिम स्थलों के अक्षांश और देशांतर रेखांश समेत इसकी सीमाओं सहित परियोजना के लिए समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन सहित परियोजना का स्थान विवरण;
- (viii) संप्रवर्तक के तीन वित्तीय वर्षों से तत्काल पहले या, यथास्थिति, आयकर विवरणी के साथ पैन कार्ड की एक अधिप्रमाणित प्रति;
- (ix) वार्षिक रिपोर्ट जिसमें लेखापरीक्षित लाभ और हानि लेखा, तुलन पत्र, नकद प्रवाह विवरण, निदेशक रिपोर्ट और पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों से तत्काल पहले की संप्रवर्तक की लेखा परीक्षक रिपोर्ट हो तथा जहां वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध न हो लेखापरीक्षित लाभ व हानि लेखा, तुलनपत्र, नकद प्रवाह विवरण और पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्ष के तत्काल पहले की संप्रवर्तक की लेखा परीक्षा रिपोर्ट हो;
- (x) जहां संप्रवर्तक उस भूमि जिस पर परियोजना के विकास का प्रस्ताव है का स्वामी न हो, उस भूमि का संप्रवर्तक और ऐसे स्वामी में हस्ताक्षरित सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार अथवा किसी अन्य करार, जैसा भी मामला हो, की एक प्रति सहित भूमि के स्वामी की सहमति का विवरण और उस भूमि जिस पर परियोजना के विकसित किए जाने का प्रस्ताव है पर ऐसे स्वामी के स्वामित्व को दर्शाते हुए स्वामित्व की अन्य दस्तावेजों की प्रतियां;
- (xi) आबंटन पत्र, विक्रय करार का प्रपत्र तथा स्वामित्व विलेख जिस पर आबंटितियों से हस्ताक्षर किए जाने का प्रस्ताव है।
- (xii) केवल छज्जा अथवा बरांडा क्षेत्रों के क्षेत्रफल सहित परियोजना में बिक्री के लिए अपार्टमेंटों की संख्या, प्रकार और दरी क्षेत्र तथा अपार्टमेंट सहित केवल खुले चबूतरों के क्षेत्र, यदि कोई हों ;
- (xiii) परियोजना में बिक्री के लिए गैराज की संख्या और क्षेत्र ;
- (xiv) भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों और बंद पार्किंग क्षेत्रों की संख्या ;

(xv) प्रस्तावित कॉलोनी की मुख्य बातों विशिष्टतः स्वास्थ्यप्रद जलापूर्ति प्रबन्धन के स्तोट और अर्धंड तथा मलजल की व्यवस्था और निपटान के स्थलों को स्पष्ट करते हुए सॉफ्ट प्रति के साथ परियोजना रिपोर्ट की प्रति। प्रत्येक संघटक की प्राक्कलित लागत सहित, उसके लागत विश्लेषण के साथ, जलापूर्ति स्कीम, अर्धंड के पानी, मल जल, मल और मलवहन के ब्यौरेवार विनिर्देशन तथा डिजाइन, प्रस्तावित सड़कों के विशिष्टतः प्रस्तावित जल निकास के रास्ते, साईकल ट्रैकों तथा फुटपाथों, गीनवर्जन की चौड़ाई, बिजली तथा टैलीफोन के खम्बों की स्थिति और ऐसी सड़कों से सम्बद्ध कोई अन्य संकर्म को उपदर्शित करते हुए, क्रास सेक्शन को दर्शा रही हो। ये रेखाचित्र, मलनाली, अर्धंड जल सरणी, जलापूर्ति और अन्य कोई लोक स्वास्थ्य सेवाएं को उपदर्शित कर रही है। सड़कों, संकर्म के ब्यौरेवार विनिर्देश और डिजाइन तथा उनके लागत विश्लेषण सहित घटक अनुसार अनुमानित लागत जिसमें प्रत्येक घटक की स्ट्रीट लाईट भी सम्मिलित है, विद्युत आपूर्ति हेतु ब्यौरेवार विनिर्देश तथा डिजाइन की प्रति;

(xvi) भवनों या अपार्टमेंटों, जिनमें भवन या अपार्टमेंटों के संघटकों की प्राक्कलित लागत, संरचनात्मक डिजाइन और भू-अन्वेषण रिपोर्ट तथा उनके विनिर्माण के ब्यौरेवार विनिर्देशों और संरचनात्मक डिजाइन की एक प्रति;

(xvii) प्रस्तावित परियोजना के लिए उसके भू-संपदा के अभिकर्ता, यदि कोई हो, का नाम और पता।

(xviii) संविदाकारों, वास्तुकार, संरचनात्मक अभियन्ता तथा प्रस्तावित परियोजना के विकास संकर्मों को निष्पादित करने की सहमति;

(xix) संप्रवर्तक के प्रबन्धकीय और वित्तीय सामर्थ्यों को दर्शाने वाले दस्तावेज;

(xx) प्ररूप ख में घोषणा।

3. मैं/हम जारी परियोजना की बाबत नियम 4 और अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अन्य उपबन्धों के अधीन निम्नलिखित अतिरिक्त दस्तावेज और जानकारी संलग्न करता हूँ/करते हैं अर्थात् ;

(क) विद्यमान स्वीकृत योजना, अभिन्यास योजना और विनिर्देशों सहित मूल स्वीकृत योजना, अभिन्यास योजना तथा विनिर्देश तथा किए गए पश्चात्त्वर्तो उपान्तरण, यदि कोई हो ;

(ख) संप्रवर्तक के पास पड़ी हुई अतिशेष धन की कुल रकम सहित आबंटितियों से एकत्रित कुल धन की रकम तथा परियोजना के विकास हेतु प्रयुक्त कुल धन रकम;

(ग) आबंटिती को विक्रय के समय परियोजना को पूर्ण करने हेतु बताई गई मूल समयावधि, जिसमें विलम्ब और समयावधि जिसके भीतर उसने लंबित परियोजना को पूर्ण करने का वचन दिया है जो पहले से ही पूर्ण किए गए विकास विस्तार के समानुपातिक होगा, सहित (अब तक किए गए विकास का विस्तार और लंबित विकास का विस्तार) परियोजना की प्रास्थिति, और यह सूचना व्यवसाय रत किसी अभियन्ता, वास्तुविद् और चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा प्रमाणित की जाएगी।

4. संप्रवर्तक कार्पिट ऐरिया (क्षेत्र) पर आधारित अपार्टमेंट का आकार बताएगा चाहे पहले किसी अन्य आधार जैसे कि अतिरिक्त क्षेत्र (सूपर ऐरिया), अधि विनिर्मित क्षेत्र, विनिर्मित क्षेत्र आदि के रूप में, पर विक्रीत किया गया हो जो संप्रवर्तक और आबंटिती के मध्य उस विस्तार तक किए गए करार की विधिमान्यता को प्रभावित नहीं करेगा।

5. प्लाटिड विकास की दशा में संप्रवर्तक, आबंटितियों को अभिन्यास योजना (ले आउट प्लान) के अनुसार विक्रीत किए जा रहे प्लाट का क्षेत्र प्रकट करेगा।

6. वे परियोजनाएँ जो अधिनियम के प्रारम्भ की तारीख को जारी हैं और जिनके सम्बन्ध में समापन प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुए हैं तो संप्रवर्तक, प्राधिकरण के पास परियोजना के रजिस्ट्रीकरण हेतु आवेदन के तीन मास की अवधि के भीतर आवंटितियों से पूर्वतर में वसूल की गई रकम की सत्तर प्रतिशत रकम जिसे परियोजना के विनिर्माण या धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (1) के उप-खण्ड (घ) के अधीन यथा अपेक्षित परियोजना हेतु भू-लागत के लिए प्रयुक्त नहीं किया गया है जिसे उसमें विनिर्दिष्ट प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त किया जाएगा, को पृथक बैंक खाते में जमा करेगा।
7. मैं/हम सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करता हूँ/करते हैं कि इसमें दिए गए विवरण मेरी/हमारी जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सही हैं और मेरे/हमारे द्वारा कुछ भी छुपाया नहीं गया है।

भवदीय,

तारीख :

स्थान :

आवेदक (आवेदकों) के हस्ताक्षर और मोहर

नगर एवं ग्राम योजना विभाग

प्ररूप (ख)

[नियम 3(4) देखें]

शपथ पत्र द्वारा समर्थित घोषणा संप्रवर्तक अथवा संप्रवर्तक द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षरित किया जाएगा।

शपथ पत्र एवं घोषणा

(श्री/श्रीमति) के शपथपत्र एवं घोषणा [परियोजना का संप्रवर्तक /परियोजना के संप्रवर्तक द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत, तारीख के इसके/उनके प्राधिकार के अधीन] : मैं [परियोजना के संप्रवर्तक द्वारा /परियोजना के संप्रवर्तक सम्यक् रूप से प्राधिकृत] निम्नानुसार वचन देता हूँ, घोषणा और कथन करता हूँ :

1. यह कि (मैं/संप्रवर्तक) भूमि का स्वामी हूँ जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है।

अथवा

..... पास भूमि का विधिक स्वामित्व है जिस पर परियोजना का विकास किया जाना प्रस्तावित है।

और

भू-संपदा परियोजना के विकास हेतु ऐसे स्वामी एवं संप्रवर्तक के बीच करार की अधिप्रमाणित प्रति के साथ ऐसी भूमि के विधिक रूप से वैध स्वामित्व की अधिकृत प्रति इसके साथ संलग्न है।

2. यह कि उक्त भूमि सभी तरह की विल्लंगमों में से मुक्त है।

अथवा

..... विल्लंगमों का ब्यौरा जिसमें किसी अधिकार, स्वामित्व, देय, मुकदमा तथा इस भूमि पर किसी पार्टी के नाम के ब्यौरे शामिल हों।

3. यह कि इस समय सीमा के भीतर परियोजना (मेरे/संप्रवर्तक) द्वारा पूर्ण की जाएगी।
4. यह कि समय-समय पर आबंटितियों से भूसंपदा परियोजना के लिए [मेरे/संप्रवर्तक] द्वारा जुटाई गई धनराशि का 70 प्रतिशत एक अलग खाते में जमा किया जाएगा जिसका अनुरक्षण निर्माण लागत एवं भूमि की लागत को पूरा करने के लिए एक अनुसूचित बैंक में किया जाएगा और इसका उपयोग केवल उसी प्रयोजन के लिए किया जाएगा।
5. यह कि परियोजना की लागत को कवर करने के लिए अलग खाते की धनराशि परियोजना की पूर्णतया के प्रतिशत के अनुपात में [मेरे/संप्रवर्तक] द्वारा निकाली जाएगी।
6. यह कि अलग खाते से धनराशि [मेरे/संप्रवर्तक] द्वारा इस आधार पर इंजीनियर, आर्किटेक्ट और चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा प्रमाणित होने के बाद निकाला जाएगा कि निकासी परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात में है।
7. यह कि [मैं/संप्रवर्तक] चार्टर्ड द्वारा प्रत्येक वित्त वर्ष की समाप्ति के पश्चात् 6 माह के भीतर लेखाओं की लेखा परीक्षा कराऊंगा और लेखाओं का विवरण प्रस्तुत करूंगा और जो चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित एवं हस्ताक्षित हो और यह लेखा परीक्षा के दौरान सत्यापित होगी कि एक विशेष परियोजना के लिए एकत्रित धनराशि का उपयोग उसी परियोजना के लिए किया जाएगा और निकासी परियोजना की पूर्णतया के प्रतिशत के अनुपात के अनुरूप की गई है।
8. यह कि [मैं/संप्रवर्तक] सक्षम प्राधिकारी से समय पर सभी लंबित अनुमोदन ले लूंगा।
9. यह कि [मैं/संप्रवर्तक] ऐसे अन्य दस्तावेज प्रस्तुत कराऊंगा जैसा कि अधिनियम एवं नियमों तथा इसके तहत बनाए गए विनियमों द्वारा निर्धारित है।
10. यह कि [मैं/संप्रवर्तक] किसी भी आबंटिती के खिलाफ किसी अपार्टमेंट, प्लॉट अथवा भवन जैसे भी मामला हो, किसी तरह का भेदभाव नहीं करूंगा।

अभिसाक्षी

सत्यापन

मेरे उपर्युक्त शपथ पत्र सह घोषणा पत्र की सामग्री सत्य और सही है तथा मेरे द्वारा प्ररूप में कोई सामग्री छिपाई नहीं गई है के इस दिन को मेरे द्वारा सत्यापित

अभिसाक्षी

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'ग'
[नियम 5 (1) देखें]

परियोजना का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र

संख्या

तारीख

यह रजिस्ट्रीकरण संख्या तारीख भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 5 के अधीन दिया गया है।

1. [व्यक्ति के मामले में] [श्रीमान/श्रीमति] सुपुत्र [श्रीमान/श्रीमती].....
ग्राम/नगर..... तहसील जिला राज्य/संघ राज्य क्षेत्र.
..... ;

अथवा

..... [फर्म/सोसायटी/कंपनी/न्यास/परिसिमित दायित्व भागीदारी/सक्षम प्राधिकारी आदि के मामले में] में अपना (कारबार का रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/मूल स्थान) है।

ग्राम/नगर तहसील जिला हिमाचल प्रदेश में भूमि को आवास परियोजना या मिश्रित विकास (आवासीय और वाणिज्यिक परियोजना) या वाणिज्यिक परियोजना या अंकित (प्लॉटिड) विकास परियोजना के रूप में विकसित करने के लिए हैं

2. परियोजना का नाम/अभिनाम
3. सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी की गई अनुज्ञप्ति की संख्या | अनुज्ञप्ति की विधिमान्यता ।
4. निम्नलिखित शर्तों के आधार पर रजिस्ट्रीकृत प्रदान किया जाता है, अर्थात् :-
- (i) संसंप्रवर्तक आबंटितियों के साथ राज्य सरकार द्वारा यथा निर्धारित उचित बिक्री करार करेगा।
- (ii) संसंप्रवर्तक भू-संपदा विनियमन और विकास अधिनियम, 2016 की धारा 17 के अनुसार अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, अथवा साझा क्षेत्रों के आबंटिती अथा संप्रवर्तक के संघ, जैसा भी मामला हो, के पक्ष में अभिहस्तांतरण पत्र तैयार तथा रजिस्ट्रीकरण करेगा ।
- (iii) संसंप्रवर्तक एक पृथक खाते में संसंप्रवर्तक द्वारा वसूल की गई धनराशि का 70% जमा करेगा जिसको निर्माण की लागत को पूरा करने के लिए अनुसूचित बैंक में रखा जाएगा और भूसंपदा विनियमन और विकास अधिनियम, 2016 की धारा 4 की उप-धारा (1) के खंड (1) के उप-खंड (घ)के अनुसार भूमि लागत का प्रयोग केवल उसी प्रयोजनार्थ किया जाएगा;
- (iv) यह रजिस्ट्रीकरण वर्ष की अवधि तक विधिमान्य रहेगा और तक समाप्त हो जाएगा, जब तक कि इस अधिनियम और बनाए गए नियमों के अधीन प्राधिकरण इसका विस्तारण न कर दे ;
- (v) संसंप्रवर्तक अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का पालन करेगा ;
- (vi) संसंप्रवर्तक तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के, जैसा कि भू-संपदा विनियमन और विकास अधिनियम, 2016 के लिए लागू हो, उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा ;
5. यदि उपरोक्त शर्तों को संसंप्रवर्तक पूरा नहीं करता है, तब प्राधिकरण अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार इसमें किए गए रजिस्ट्रीकरण को प्रत्याहृत करने सहित संसंप्रवर्तक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

तारीख :

स्थान :

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर और मुहर
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'घ'

[नियम 5(2), नियम 6(3) नियम 7 देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के नामजूर होने/परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के निरसित होने का नोटिस (सूचना)।

प्रेषक :

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

.....
.....

सेवा में :

.....
.....
.....

[आवेदन/रजिस्ट्रकरण] सं०.

तारीख :

आपको सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के रजिस्ट्रकरण के लिए आपका आवेदन नामजूर कर दिया गया है।

अथवा

आपको एतद् द्वारा सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के रजिस्ट्रकरण के विस्तार के लिए आपका आवेदन नामजूर कर दिया गया है।

अथवा

आपको एतद् द्वारा सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के लिए स्वीकृति रजिस्ट्रीकरण को प्रतिसंहरित किया जाता है।

उपरोक्त के कारण :

स्थान :

तारीख :

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर और मुद्रा
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'ड'

[नियम 6(1)देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन

प्रेषक :

.....
.....

सेवा में :

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

.....
.....

महोदय,

[मैं/हम] निम्नलिखित परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं :
परियोजना के रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र के तहत प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत है जिसकी सं.
है, यह को समाप्त हो रहा है।

[मैं/हम] यथा अपेक्षित निम्नलिखित दस्तावेज और सूचना प्रस्तुत करता हूँ/करते हैं, अर्थात्:-

- (i) यथास्थिति, नियम 6 के उप-नियम (2) में यथा उपबंधित के अनुसार विस्तार शुल्क
..... बैंक से के पक्ष में रूप के तारीख
के मांग पत्र सं..... अथवा ऑनलाइन संदेय, जैसा भी मामला हो,
के माध्यम से अंतरित किया गया (ऑनलाइन संदाय विवरण दें, जैसे-संदाय की तारीख, अंतरण
सं. इत्यादि);
- (ii) अब तक शुरू किए गए विकास कार्यों के चरण को दर्शाते परियोजना की सत्यापित योजना ;
- (iii) परियोजना में विकास कार्य की स्थिति तथा परियोजना के रजिस्ट्रकरण के
लिए आवेदन करते समय प्ररूप 'ख' में प्रस्तुत घोषणा अवधि के भीतर परियोजना में निर्माण
कार्य पूरा न करने के कारण के संबंध में स्पष्टीकरण टिप्पण ;
- (iv) सक्षम प्राधिकारी से खअनुमति/अनुमोदन, की अधिप्रमाणित प्रति जो कि एक अवधि के लिए
विधिमान्य है, यह प्राधिकरण से मांगे गए रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तावित विस्तार अवधि से
अधिक है ;
- (v) परियोजना रजिस्ट्रकरण प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति ; और
- (vi) कोई अन्य सूचना जिसे विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किया जा सके ।

भवदीय
आवेदक का हस्ताक्षर तथा मुहर

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'च'

[नियम 6(3)देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए प्रमाण-पत्र

निम्नलिखित परियोजना को धारा 6 के अंतर्गत रजिस्ट्रीकरण के इस विस्तार की अनुमति दी गई है :

..... परियोजना रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र के अधीन प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत है जिसकी सं. है, जो है :-

1. [व्यष्टि के मामले में] [श्रीमान/श्रीमती] सुपुत्र [श्रीमान/श्रीमती].....
तहसील जिला राज्य/ ;

अथवा

..... [एक फर्म/सोसायटी/कंपनी/न्यास/परिसीमित दायित्व भागीदारी/प्राधिकारी
इत्यादि के मामले में]
[फर्म/सोसायटी/कंपनी/न्यास/परिसीमित दायित्व भागीदारी/प्राधिकारी इत्यादि] का
..... में अपना (कारबार का रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/मूल स्थान) है।

..... ग्राम/नगर..... तहसील जिला.....
हिमाचल प्रदेश में भूमि का आवास परियोजना या मिश्रित विकास (आवासीय और वाणिज्यिक
परियोजना) या वाणिज्यिक परियोजना या अंकित (प्लॉटिड) विकास परियोजना के रूप में विकसित
करने के लिए है।

2. निम्नलिखित शर्तों के आधार पर रजिस्ट्रीकरण का यह विस्तारण किया जाता है, अर्थात्:-

(i) संसंप्रवर्तक धारा 17 के अनुसार अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, अथवा सांझा क्षेत्रों के आबंटिती अथवा आबंटितियों के संघ, जैसा भी मामला हो, के पक्ष में अभिहस्तांतरण पत्र निष्पादित तथा रजिस्ट्रीकरण करेगा।

(ii) संसंप्रवर्तक एक पृथक खाते में संसंप्रवर्तक द्वारा वसूल की गई धनराशि का 70 प्रतिशत जमा करेगा जिसको निर्माण के लागत को पूरा करने के लिए अनुसूचित बैंक में रखा जाएगा और धारा 4 की उप-धारा (2) के खंड (1) के उप-खंड (घ) के अनुसार भूमि लागत का प्रयोग केवल उसी प्रयोजनार्थ किया जाएगा ;

(iii) इस रजिस्ट्रीकरण को की अवधि [दिन/सप्ताह/महीने] तक बढ़ाया जाएगा तथा यह तक विधिमान्य रहेगा ;

(iv) सम्प्रवर्तक अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का पालन करेगा ;

(v) सम्प्रवर्तक तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के, जैसा कि परियोजना के लिए लागू हो, उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा ; और

- (vi) यदि संसंप्रवर्तक उपरोक्त शर्तों को पूरा नहीं करता है, तब प्राधिकरण अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार इसमें किए गए रजिस्ट्रीकरण को प्रतिसंहरित करने सहित संसंप्रवर्तक के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही कर सकता है।

तारीख :

स्थान :

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर व मुहरण
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण।

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'छ'

[नियम 8(1) देखें]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का आवेदन

सेवा में,

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
नगर एवं ग्राम योजना विभाग
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

नवीनतम स्टाम्प
के आकार की
फोटो चिपकाएं

महोदय,

[मैं/हम] भू-संपदा विनियामक और विकास अधिनियम, 2016 की धारा 9 की उप-धारा (2)के अधीन अधिनियम और उसके अंतर्गत बनें नियमों और अधिनियमों के अनुसरण में हिमाचल प्रदेश में रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजनाओं में, यथास्थिति, भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, के विक्रय अथवा क़य को सुविधाजनक बनाने के लिए भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण की स्वीकृति के लिए आवेदन करते हैं।

1. अपेक्षित विवरण इस प्रकार है :

- (i) आवेदक की प्रास्थिति, व्यक्ति व्यक्तियों का संगम/कंपनी/भागीदारी फर्म/स्वामित्व फर्म/सोसाइटी/सक्षम प्राधिकारी आदि।

(ii) व्यक्ति अविभक्त कुटुम्ब के मामले में -

- (क) नाम
(ख) पिता का नाम
(ग) व्यवसाय
(घ) स्थायी पता
(ङ) संपर्क का ब्यौरा (फोन न. ई-मेल, फैक्स संख्या आदि)

- (च) व्यक्ति/अविभक्त कुटुम्ब के मुखिया का पैन नम्बर/कारबार के स्थान का प्रमाण सहित पता :
- (छ) फर्म/सोसाइटी/न्यास/कम्पनी/सीमित दायित्व भागीदारी/सक्षम प्राधिकरण आदि के दशा में :-

- उद्यम का नाम और प्रकार
- रजिस्ट्रीकृत पता
- प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता का नाम
- पता
- प्राधिकरण संबन्धी संकल्प प्रस्ताव की प्रति
- यथास्थिति, उप-विधियां ज्ञापन संगम, अनुच्छेद (आर्टिकल) संगम आदि सहित फर्म/सोसाइटी/न्यास/कम्पनी/सीमित दायित्व भागीदारी/सक्षम प्राधिकरण आदि के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र की प्रति ।

2. अपेक्षित विशिष्टियां निम्न प्रकार से हैं :-

- (i) आवेदक की प्रास्थिति, क्या [व्यक्ति/कम्पनी/स्वामित्व फर्म/ सोसाइटीज/ भागीदारी फर्म/ सीमित दायित्व भागीदारी आदि] ;
- (ii) व्यक्ति की दशा में -

- (क) व्यक्ति/स्वामित्व फर्म का नाम
- (ख) पिता का नाम
- (ग) व्यवसाय
- (घ) पता
- (ङ) संपर्क के ब्यौरे (फोन न., ई-मेल, फैक्स नम्बर आदि),
- (च) संप्रवर्तक का नाम, फोटोग्राफ, संपर्क के ब्यौरे और पता

अथवा

फर्म/सोसाइटी/कम्पनी आदि की दशा में

- (क) नाम
- (ख) पता
- (ग) फर्म/सोसाइटीज/कम्पनी आदि के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र की प्रति
- (घ) मुख्य क्रियाकलाप
- (ङ) संपर्क के ब्यौरे (फोन न., ई-मेल, फैक्स नम्बर आदि),
- (च) भागीदार/निदेशक आदि का नाम, फोटोग्राफ संपर्क के ब्यौरे और पता

- सम्पर्क ब्यौरा फोन संख्या/ई. मेल/फैक्स नं० आदि ।
- कारबार के स्थान के प्रमाण सहित पता

- (iii) संप्रवर्तक की पैन संख्या-स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कंपनी आदि के रूप में यथास्थिति आदि सहित रजिस्ट्रीकरण का विवरण,
- (iv) कारबार करने के स्थान के पते के सबूत की अधिप्रमाणित प्रति ।
- (v) किसी अन्य राज्य अथवा संघ शासित प्रदेश में रजिस्ट्रीकरण का ब्यौरा ।

(vi) अन्य कोई सूचना, जैसी विनियमों में निर्दिष्ट हो।

3. [मैं/हम] इसके साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करता हूँ/करते हैं, अर्थात् :

(i) नियम 8 के उप-नियम (2) के अनुसार रजिस्ट्रीकरण शुल्क के रूप में..... बैंक पर आहरित के पक्ष में रु. की राशि का डिमांड ड्राफ्ट संख्या तारीख अथवा ऑन-लाईन संदाय, जैसा भी मामला हो, (ऑन-लाईन संदाय का ब्यौरा जैसे अदायगी की तारीख, संव्यवहार संख्या आदि);

(ii) भू-संपदा अभिकर्ता के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति; और ;

(iii) किसी अन्य राज्य अथवा संघ शासित प्रदेश में भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण की अधिप्रमाणित प्रति, यदि लागू हो।

4. [मैं/हम] सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करता हूँ/करते हैं कि इसमें दिया गया विवरण [मेरी/हमारी, जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है [मेरे/हमारे] द्वारा उसमें कुछ छुपाया नहीं गया है।

भवदीय,
आवेदक (कों) के हस्ताक्षर और मुहर।

तारीख:

स्थान:

भू-संपदा विनियामन प्राधिकरण
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'ज'

[नियम 9(2)देखें]

भू-सम्पदा अभिकर्ता का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र

1. यह रजिस्ट्रीकरण, रजिस्ट्रीकरण संख्या सहित धारा 9 के अंतर्गत प्रदान किया जाता है ।

[व्यष्टि के मामले में] [श्री/सुश्री] सुपुत्र [श्री/सुश्री]..... तहसील
जिला राज्य/ ;

अथवा

[फर्म/सोसायटी/कंपनी/आदि के मामले में].....[फर्म/सोसायटी/कंपनी/आदि]
जिसका [रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान आदि]..... स्थित है।

अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के निबंधनों में हिमाचल प्रदेश में रजिस्ट्रीकृत भू-सम्पदा परियोजनाओं में, यथास्थिति, भूखण्ड, अपार्टमेंट अथवा भवन, के विक्रय अथवा क्रय को सुविधाजनक बनाने के लिए भू-सम्पदा अभिकर्ता के रूप में कार्य करने के लिए ।

2. यह रजिस्ट्रीकरण निम्नलिखित शर्तों पर प्रदान किया जाता है, अर्थात :-

- (i) भू-संपदा अभिकर्ता किसी भू-संपदा परियोजना अथवा उसके भाग के, यथास्थिति, भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, का अथवा विक्रय नहीं करेगा जो संसंप्रवर्तक द्वारा विक्रय किया जा रहा होगा, जो अपेक्षित है परन्तु प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत है।
- (ii) भू-संपदा अभिकर्ता ऐसी लेखा पुस्तकें, अभिलेख और प्रलेख अनुरक्षित और संरक्षित करेगा जैसा नियम 12 में उपबंधित है।
- (iii) भू-संपदा अभिकर्ता स्वयं को भू-संपदा विनियमन और विकास अधिनियम, 2016 की धारा 10 के खण्ड में (ग) में यथानिर्दिष्ट अनुचित व्यापार व्यवहार में शामिल नहीं करेगा ।
- (iv) भू-संपदा अभिकर्ता, यथास्थिति, भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन की बुकिंग के समय सारी सूचनाओं और प्रलेखों का कब्जा दिलवायेगा, जिनका आवंटिती पात्र है।
- (v) भू-संपदा अभिकर्ता, यथास्थिति, किसी भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन की जैसा भी मामला हो, बुकिंग के समय आवंटिती और संसंप्रवर्तक को उसे अपने अधिकारों और अपने दायित्वों को पूरा करने में सहायता करेगा ।
- (vi) भू-संपदा अभिकर्ता अधिनियम और उसके अन्तर्गत बने नियमों और विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा ।
- (vii) भू-संपदा अभिकर्ता जैसे उसे ऊपर लागू हों, तत्समय प्रवृत्त किन्हीं अन्य विधियों के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा ।
- (viii) भू-संपदा अभिकर्ता ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन भी करेगा जो प्राधिकरण द्वारा विनियमों द्वारा यथानिर्दिष्ट किए हों ।

3. रजिस्ट्रीकरण से आरंभ होकर को समाप्ति के साथ पांच वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगा जब तक कि प्राधिकरण द्वारा उसका अधिनियम और अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार नवीकरण नहीं किया जाता ।

4. यदि उपरोक्त उल्लिखित शर्तों को भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा पूरा नहीं किया जाता, प्राधिकरण इसमें स्वीकृत रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण सहित भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अंतर्गत आवश्यक कार्यवाही कर सकता है।

तारीख :

स्थान :

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर व मुहर
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण।

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'झ'

[नियम 9(3), नियम 10(4), 11 देखें]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के नामजूर होने/भू-संपदा अभिकर्ता के नवीकरण के विस्तार के लिए आवेदन के नामजूर होने/भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरित होने की सूचना।

प्रेषक :

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

.....
.....

सेवा में

.....
.....
.....

[आवेदन/ रजिस्ट्रकरण] सं:.....तारीख:

आपको सूचित किया जाता है कि भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए आपका आवेदन नामजूर कर दिया गया है।

अथवा

आपको सूचित किया जाता है कि भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आपका आवेदन नामजूर कर दिया गया है।

अथवा

आपको सूचित किया जाता है कि भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में आपको दिया गया रजिस्ट्रीकरण प्रतिसंहत किया जाता है।

उपरोक्त के कारण :-

स्थान :

तारीख :

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर और मुहर
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'ज'

[नियम 10(1)देखें]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन

सेवा में,

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
नगर एवं ग्राम योजना विभाग
हिमाचल प्रदेश, शिमला ।

महोदय,

[मैं/हम] निम्नलिखित भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं, जिसकी रजिस्ट्रीकरण सं०. है जो को समाप्त हो रहा है।

1. [मैं/हम] इसके साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करता हूँ/करते हैं, अर्थात :

- (i) यथास्थित, नियम 10 के उपनियम (2) के अनुसार नवीकरण शुल्क के रूप में बैंक पर आहरित के पक्ष में रु की राशि का डिमांड ड्राफ्ट संख्या तारीख अथवा ऑन-लाइन संदाय, जैसा भी मामला हो (ऑन-लाइन संदाय का ब्यौरा जैसे अदायगी की तारीख, संव्यवहार संख्या आदि) ;
- (ii) रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति ;
- (iii) आवेदक की प्रास्थिति, क्या (व्यष्टि/कम्पनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटी/भागीदारी फर्म/सीमित दायित्व भागीदारी आदि) ;
- (iv) व्यष्टि के मामले में –
 - (क) व्यक्तिगत/स्वामित्व फर्म नाम
 - (ख) पिता का नाम
 - (ग) व्यवसाय
 - (घ) पता
 - (ङ) संपर्क का ब्यौरा (फोन न., ई-मेल, फ़ैक्स संख्या आदि),
 - (च) संसंप्रवर्तक का नाम, फोटोग्राफ संपर्क ब्यौरा एवं पता

अथवा

[फर्म/सोसाइटी/कम्पनी आदि, के मामले में :-

- (क) उद्यम का नाम
- (ख) पता
- (ग) [फर्म/सोसाइटी/कम्पनी आदि] के रूप में रजिस्ट्रीकृत प्रमाण-पत्र की प्रति
- (घ) मुख्य क्रियाकलाप

(ड) संपर्क का ब्यौरा (फोन न., ई-मेल, फ़ैक्स संख्या आदि)
(च) भागीदार/निदेशक आदि के नाम, फोटोग्राफ संपर्क ब्यौरा और पता

- (v) यथास्थिति, उप-विधियां, संगम ज्ञापन, संगम के अनुच्छेद रजिस्ट्रीकरण का विवरण स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कंपनी आदि के रूप में।
- (vi) कारबार करने के स्थान के पते के प्रमाण की अधिप्रमाणित प्रति ।
- (vii) भू-संपदा अभिकर्ता के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति ; और
- (viii) किसी अन्य राज्य अथवा संघ शासित प्रदेश में भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण की अधिप्रमाणित प्रति, यदि लागू हो ।
- (ix) अन्य कोई सूचना, जैसी विनियमों में निर्दिष्ट हो ।

2. [मैं/हम] सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करता हूं/करते हैं कि, इसमें दिया गया विवरण [मेरी/हमारी] जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है और [मेरे/हमारे] द्वारा उसमें कुछ छुपाया नहीं गया है।

भवदीय,
आवेदक के (कों) हस्ताक्षर और मुहर

तारीख :

स्थान :

भूसंपदा विनियामक प्राधिकरण
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप "ट"
[नियम 10(4)देखें]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए प्रमाण-पत्र

1. यह रजिस्ट्रीकरण नवीकरण धारा 9 के अधीन प्रदान किया जाता है। [व्यष्टि के मामले में] [श्री/सुश्री]
.....सुपुत्र [श्री/सुश्री]..... तहसील जिला
..... राज्य/..... ;

अथवा

[फर्म/सोसायटी/कंपनी/आदि के मामले में].....[फर्म/सोसायटी/कंपनी/आदि].....
..... जिसका [रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान] आदि..... स्थित है।

सं..... वाले रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र के क्रम में

2. यह रजिस्ट्रीकरण का नवीकरण निम्नलिखित शर्तों के अधीन रहते हुए किया जाता है, अर्थात :-

(i) भू-संपदा अभिकर्ता किसी भू-संपदा परियोजना अथवा उसके भाग के, यथास्थिति, भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, का क्रय अथवा विक्रय सुकर नहीं बनाएगा जो

संसंपर्तक द्वारा विक्रय किया जा रहा हो, जो अपेक्षित है परन्तु प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत नहीं है।

- (ii) भू-संपदा अभिकर्ता ऐसी लेखा पुस्तकें, अभिलेख और दस्तावेज अनुरक्षित और संरक्षित करेगा जैसा नियम 12 में उपबंधित है।
- (iii) भू-संपदा अभिकर्ता, स्वयं को धारा 10 के खण्ड (ग) में यथानिर्दिष्ट अनुचित व्यापार व्यवहार में शामिल नहीं करेगा।
- (iv) भू-संपदा अभिकर्ता, यथास्थिति, भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन की बुकिंग के समय सारी सूचनाओं और दस्तावेजों का कब्जा दिलवाएगा, जिनका आबंटिती पात्र है।
- (v) भू-संपदा अभिकर्ता, यथास्थिति, किसी भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन की, जैसा भी मामला हो, बुकिंग के समय आबंटिती और संसंपर्तक को उसके अपने अधिकारों और अपने दायित्वों को पूरा करने में सहायता करेगा।
- (vi) भू-संपदा अभिकर्ता अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा।
- (vii) भू-संपदा अभिकर्ता उसके ऊपर लागू तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा।
- (viii) भू-संपदा अभिकर्ता ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन भी करेगा जो प्राधिकरण द्वारा विनियमों द्वारा यथानिर्दिष्ट किए हों।

3. रजिस्ट्रीकरण से आरम्भ हो कर को समाप्ति के साथ पांच वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगा जब तक कि प्राधिकरण द्वारा उसका अधिनियम और तद्धीन बनाए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार नवीकरण नहीं किया जाता।

4. यदि उपरोक्त निबंधनों और शर्तों को भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा पूरा नहीं किया जाता, प्राधिकरण इसमें स्वीकृत रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण सहित भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम और तद्धीन बनाए नियमों और विनियमों के अंतर्गत आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

स्थान :

तारीख :

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर और मुहर
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण।

भूसंपदा विनियामक प्राधिकरण
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'ठ'
[नियम 17(1)देखें]

विक्रय के लिए करार

यह विक्रय करार (करार) के इस (महीने) की इस तारीख....., 2017 को निष्पादित किया।

के द्वारा और के बीच

(यदि संप्रवर्तक एक कंपनी है)

..... सी आई एन सं०.कंपनी अधिनियम (यथास्थिति, 1956 या 2013) के उपबंधों के अंतर्गत निगमित कंपनी, इसका में अपना रजिस्ट्रीकृत कार्यालय है, और में इसका कारपोरेट कार्यालय है (पी ए एन) इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता आधार सं०.....

1. भारत के राजपत्र, असाधारण, भाग 2, खण्ड 3 (i), संख्या 760, तारीख 31 अक्टूबर, 2016 में प्रकाशित सा.का.नि. 1026 (अ), तारीख 31 अक्टूबर, 2016 देखें ।

2. 31.10.2016 को प्रवृत्त ।

द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व तारीख बोर्ड के संकल्प के द्वारा प्राधिकृत 'संप्रवर्तक' के रूप में इसके बाद संदर्भित {जो अभिव्यक्त संदर्भ अथवा इसके अर्थ जब तक असंगत न हो, का अर्थ वही माना जाए और इसके हित उत्तराधिकारी अनुज्ञ समनुदेशिती शामिल होंगे ।}

अथवा

[यदि संप्रवर्तक एक भागीदारी फर्म है,

..... भारतीय भागीदारी अधिनियम 1932, के इसके कारबार का प्रधान स्थान है (पी ए एन) इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता (आधार संख्या) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व, के द्वारा प्राधिकृत इसके बाद 'संप्रवर्तक' के रूप में संदर्भित (जो अभिव्यक्त संदर्भ अथवा इसके अर्थ के जब तक असंगत न हो का अर्थ वही माना जाए और इसमें उक्त फर्म के तत्समय भागीदारों अथवा भागीदार, उत्तरजीवी अथवा उनके उत्तरजीवियों ओर उनके उत्तराधिकारी, अंतिम उत्तरजीवी भागीदार के निष्पादक और प्रशासक और उसके/उनके समनुदेशिती शामिल होंगे) ।

अथवा

[यदि संप्रवर्तक व्यक्ति है]

श्री/श्रीमती.....(आधार सं) पुत्र/पुत्री आयु लगभग निवास स्थान (पी ए एन) इसके तत्पश्चात 'संप्रवर्तक' बताए गए (जो अभिव्यक्त जब तक संदर्भ अथवा इसका अर्थ असंगत न हो, वही अर्थ माना जाएगा और इसमें इसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हित उत्तराधिकारी और अनुज्ञात समनुदेशिती शामिल होंगे ।)

और

[यदि आबंटिती एक कंपनी है]

.....सीआईएन सं०.....कंपनी अधिनियम, यथास्थिति, (1956 अथवा 2013) के उपबंधों के अंतर्गत निगमित कंपनी, जिसकापर अपना रजिस्ट्रीकृत कार्यालय है, और..... में जिसका कारपोरेट कार्यालय है (पी ए एन)इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता (आधार सं०.....) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व तारीख बोर्ड के संकल्प के, द्वारा प्राधिकृत 'आबंटिती' के रूप में इसके बाद संदर्भित [जो अभिव्यक्त संदर्भ अथवा इसके अर्थ जब तक असंगत न हो, का अर्थ वही माना जाए और इसके हित उत्तराधिकारी और अनुज्ञात समनुदेशिती शामिल होंगे ।]

[अथवा]

[यदि आबंटिती एक भागीदारी फर्म है]

..... भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932, में इसका कारबार का प्रधान स्थान है (पी ए एन), इसके प्राधिकृत भागीदार (आधार संख्या) द्वारा किए गए

प्रतिनिधित्व,के द्वारा प्राधिकृत..... इसके बाद 'आबंटिती' के रूप में संदर्भित (जो अभिव्यक्ति संदर्भ अथवा इसके अर्थ जब तक असंगत न हो, का अर्थ वही माना जाए और इसमें उक्त फर्म के तत्समय भागीदारों अथवा भागीदार, उत्तरजीवी अथवा उनके उत्तराधिकारी, अंतिम उत्तरजीवी भागीदार के निष्पादक और प्रशासक और उसके/उनके समनुदेशिती शामिल होंगे)।

[अथवा]

[यदि आबंटिती व्यष्टि है]

श्री/श्रीमती..... (आधार सं.....) पुत्र/पुत्री आयु लगभग
..... निवास स्थान (पी ए एन) इसके तत्पश्चात् 'संप्रवर्तक' बताए गए (जो अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ अथवा इसका अर्थ असंगत न हो, वही अर्थ माना जाएगा और इसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, उत्तराधिकारी और अनुज्ञात समनुदेशिती शामिल होंगे)।

[अथवा]

[यदि आबंटिती हिन्दू अविभाजित परिवार है]

श्री/श्रीमती..... (आधार सं.....) पुत्र/पुत्री आयु लगभग
..... स्वयं और हिन्दू अविभाजित परिवार के रूप में जाना जाने वाले हिन्दू संयुक्त मिताक्षरा परिवार कर्ता के रूप मेंस्थान पर इसके कारबार/निवास स्थान.....
(पीएएन सं0.....) इसके बाद 'आबंटिती' के रूप में संदर्भित (जो अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ अथवा इसके अर्थ के असंगत न हो उसका वही अर्थ समझा जाएगा और उक्त हिन्दू अविभाजित परिवार वर्तमान समय के लिस सदस्य अथवा सदस्यों, और उनके संबन्धित उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक और अनुज्ञात समनुदेशिती)।

[कृपया एक से अधिक आबंटिती के मामले में अन्य आबंटिती/आबंटितियों का ब्यौरा अंतर्विष्ट करें]

यहां संप्रवर्तक और आबंटिती को संयुक्त रूप से 'पक्षों' और व्यक्तिगत रूप में 'पक्ष' के रूप में संदर्भित किया जाएगा ।

क. संप्रवर्तक खबसरा सं0./सर्वेक्षण सं0., [कृपया स्थानीय कानून के अनुसार भूमि का ब्यौरा डालें.] के आत्यंतिक एवं विधिमान्य स्वामी कुल माप वर्ग मी0.....
..... तहसील एवं जिला "उक्त भूमि" विक्रय पट्टा के तारीख
उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज के रूप में रजिस्ट्रीकृत ;

[अथवा]

..... (स्वामी) संप्रवर्तक [खसरा सं0./सर्वेक्षण सं0.] [कृपया स्थानीय कानून के अनुसार भूमि का ब्यौरा डालें] के आत्यंतिक एवं विधिमान्य स्वामी कुल माप
वर्ग मी0..... तहसील एवं जिला (उक्त भूमि) विक्रय पट्टा के तारीख
..... उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज के रूप में रजिस्ट्रीकृत । स्वामी और संप्रवर्तक ने उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज सं0. के रूप में तारीखके [सहयोग/विकास/संयुक्त विकास] करार पर हस्ताक्षर किए हैं ;

ख. उक्त भूमि, भवन के उद्देश्य खाणिज्यिक/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन, परियोजना के भवन के उद्देश्य हेतु निश्चित है, में बहुमंजिले अपार्टमेंट भवन एवं खरियोजना का कोई अन्य घटक डाले, और उक्त परियोजना के नाम से जानी जाएगी ("परियोजना");

[अथवा]

उक्त भूमि [व्यावसायिक/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन] परियोजना के भूखंड विकास के उद्देश्य हेतु निश्चित है, जिसमें प्लॉट और [परियोजना का कोई घटक डालें] और उक्त परियोजना को ("परियोजना") के नाम से जाना जाएगी :

परन्तु यह कि जहां भूमि किसी संस्थागत विकास के लिए निश्चित है उसे केवल उसी उद्देश्य के लिए प्रयोग किया जाएगा और कोई व्यावसायिक/आवासीय विकास की अनुमति तब तक नहीं दी जा सकती जब तक कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा योजना अनुमोदित न हो ;

- ग. संप्रवर्तक करार करने के लिए पूरी तरह से सक्षम है और उक्त भूमि जिस पर परियोजना का निर्माण किया जाना है के सम्बन्ध में संप्रवर्तक के अधिकार, हकदारी एवं हित से जुड़ी सभी विधिक औपचारिकताएं पूर्ण की गई है ;
- घ. [कृपया संबन्धित सक्षम प्राधिकारी का नाम डालें] रजिस्ट्रीकरण सं०. वाली तारीख के अनुमोदन के तहत परियोजना के विकास के लिए प्रारम्भ प्रमाण-पत्र प्रदान किया है ;
- ङ संप्रवर्तक ने परियोजना का अंतिम लेआउट प्लान, स्वीकृत योजना, विनिर्देशन एवं अनुमोदन प्राप्त किया है, यथास्थिति, अपार्टमेंट, प्लॉट अथवा भवन [कृपया सक्षम प्राधिकारी का नाम डालें]। संप्रवर्तक सहमत है और शपथ देता है कि वह इन अनुमोदित प्लान में कोई बदलाव नहीं करेगा सिवाय अधिनियम की धारा 14 और अन्य विधियों, जो लागू हो, के सख्त अनुपालन में ;
- च. संप्रवर्तक ने ("संघ राज्य क्षेत्र का नाम") भू-संपदा विनायक प्राधिकरण के साथ अधिनियम के उपबंधों के तहत परियोजना का रजिस्ट्रीकरण किया है;
- छ. आबंटिती ने तारीख के आवेदन सं०. के तहत परियोजना में अपार्टमेंट के लिए आवेदन किया है और गैरेज/बंद पार्किंग सं०. माप वर्गफीट [गैराज/बंद पार्किंग का स्थान डालें, के साथ [टावर/ब्लॉक/बिल्डिंग] सं०. (भवन) में तब पर टाइप कारपेट एरिया वाले अपार्टमेंट सं०. आबंटित किया गया है, जैसा कि लागू विधि के तहत स्वीकार्य हो और अधिनियम की धारा (2) के खंड (ठ) के अधीन यथा परिभाषित साझा क्षेत्र में अनुपातिक अंश जैसा ("साझा क्षेत्र) जैसा कि अधिनियम, (इसके पश्चात इसे 'अपार्टमेंट' के रूप में उल्लिखित किया जाएगा जो विशेषतौर पर अनुसूची 'क' में उल्लिखित है और अपार्टमेंट का फ्लोर प्लान इसके साथ संलग्न है और अनुसूची 'ख' के रूप में चिन्हित है)

[अथवा]

आबंटिती ने तारीख के आवेदन सं०. के तहत परियोजना में प्लॉट हेतु आवेदन किया है और प्लॉट सं०. आबंटित किया गया है जिसका क्षेत्रफल वर्ग फीट और गैराज/पार्किंग के लिए वर्ग फीट (यदि लागू है) जो में [गैराज/बंद पार्किंग की अवस्थिति डालें] है, जैसा कि लागू विधि के तहत स्वीकार्य हो और अधिनियम की धारा (2) के खंड (ठ) के अधीन यथा परिभाषित साझा क्षेत्र में अनुपातिक अंश जैसा ("साझा क्षेत्र) (इसके पश्चात इसे 'अपार्टमेंट' के रूप में उल्लिखित किया जाएगा जो विशेषतौर पर अनुसूची 'ए' में उल्लिखित है);

ज. पक्षकारों ने करार में इस प्रकार निर्धारित सभी निबंधनों और शर्तों को पढ़ लिया है और उसमें निहित परस्पर अधिकारों एवं दायित्वों को समझ लिया है ;

झ. [कृपया कोई अतिरिक्त प्रकटीकरण/ब्यौरे डालें] ;

ञ. पक्षकार पुष्टि करते हैं कि परियोजना में लागू सभी विधियां, नियम, विनियम, अधिसूचना, इत्यादि के बारे में पूरी तरह से भिन्न होकर इस करार पर हस्ताक्षर कर रहे हैं ;

ट. पक्षकार एक दूसरे से पूरी तरह विश्वास करके सभी निबंधनों, शर्तों एवं इस करार में अंतर्विष्ट सभी अनुबंधों के प्रति पुष्टि, अभ्यावेदन और आश्वासनों और सभी लागू विधियों से बाध्य हैं, इसके बाद प्रस्तुत निबंधनों और शर्तों पर करार करने के इच्छुक हैं ;

ठ. पक्षकारों द्वारा और उनके बीच इस करार में निहित निबंधनों और शर्तों तथा परस्पर रूप से सहमति के अनुसार संप्रवर्तक विक्रय के लिए और आबंटिती (अपार्टमेंट/प्लॉट) खरीदने और पैरा छ में यथा निर्दिष्ट गैराज/बन्द पार्किंग यदि लागू है) के लिए सहमत है।

अब इस प्रकार परस्पर अभ्यावेदन, प्रसंविदा, आश्वासन, वचन और इसमें निहित करार और अन्य अच्छे एवं मुल्यवान प्रतिफल पर विचार करते हुए पक्षकार निम्नानुसार सहमत है :

1. निबंधन :

1.1. इस करार में यथा निर्दिष्ट निबंधनों और शर्तों के अध्यक्षीन संप्रवर्तक पैरा छ में यथानिर्दिष्ट (अपार्टमेंट/प्लॉट) विक्रय करने और आबंटिती क्रय करने के लिए सहमत है।

1.2. कारपेट क्षेत्र के आधार पर (अपार्टमेंट/प्लॉट) की कुल कीमत रु. है। (कुल कीमत) (विवरण दें) :

लॉक/बिल्डिंग/टावर सं०.....	अपार्टमेंट की दर प्रति वर्ग फीट
अपार्टमेंट सं०.	
टाईप	
तल	
कुल लागत (रूपए में)	

रकमों का विवरण प्रदान करें जैसे अपार्टमेंट की लागत, बालकनी अथवा बरामदा क्षेत्र की लागत, खुले टैरेस क्षेत्र की लागत, सामान्य क्षेत्र की आनुपातिक लागत, प्राथमिक स्थान प्रभार, कर पैरा 11 इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण लागत, यदि/यथा लागू हो ।

[और] [यदि/यथा लागू हो]

गैराज/बंद पार्किंग-1	1 की कीमत
गैराज/बंद पार्किंग-2	2 की कीमत
कुल कीमत (रुपयों में)	

[अथवा]

प्लॉट सं०.....	प्लॉट की दर प्रति वर्ग फीट
टाईप	
कुल कीमत	(रुपयों में)

*रकम का विवरण प्रदान करें जैसे प्लॉट की लागत, सांझा क्षेत्र की आनुपातिक लागत, कर, पैरा 11 इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण लागत यदि/यथा लागू हो ।

गैराज/बंद पार्किंग-1	1 की कीमत
गैराज/बंद पार्किंग-2	2 की कीमत
कुल कीमत	(रुपयों में)

स्पष्टीकरण :

- (i) उपर्युक्त कुल कीमत में आबंटिती द्वारा [अपार्टमेंट/प्लॉट] के लिए संप्रवर्तक को दी गई बुकिंग रकम शामिल है ;
- (ii) उपरोक्त कुल मूल्य में (विक्रय विलेख के रजिस्ट्रीकरण के कारण सरकारी प्राधिकारियों को संदत्त की जानी वाली फीस, शुल्क या कर अपवर्जित किए जाएं समापन प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के पश्चात् आबंटिती को अपार्टमेंट/भूखंड पर कब्जा देने और आबंटितियों के संघ अथवा सक्षम प्राधिकारी, जैसा भी मामला हो, को कब्जा देने की तारीख तक कर शामिल है ;
- (iii) संप्रवर्तक उपरोक्त (i) में उल्लेख अनुसार संदेय धनराशि आबंटिती को लिखित में कालावधिक रूप से सूचित करेगा तथा आबंटिती समय के साथ तथा उसमें विनिर्दिष्ट रीति से संप्रवर्तक द्वारा मांगी गई राशि का भुगतान करेगा । इसके अलावा, संप्रवर्तक आबंटिती को तारीख के साथ अधिनियमों/नियमों/अधिसूचनाओं के साथ-साथ भुगतान किए गए अथवा मांगे गए करों का ब्योरा प्रदान करेगा जिससे ऐसे करों/शुल्कों इत्यादि को लगाया गया है अथवा प्रभावी हुए हैं ;
- (iv) [अपार्टमेंट/भूखंड, के कुल मूल्य में पैरा (ii) इत्यादि के अनुसार भूमि के मूल्य की वसूली [अपार्टमेंट ही नहीं बल्कि] सांझा क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, करों, बाहरी विकास प्रभार विद्युत वायरिंग प्रदान करने की लागत, अपार्टमेंट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नलसाजी, पेंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाईल, दरवाजे, खिड़कियों, सांझा क्षेत्रों में फायर डिटेक्शन तथा अग्निशामक उपस्कर, अनुरक्षण प्रभार शामिल हैं तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएं, सुख-सुविधाएं तथा विशिष्टताएं प्रदान करने के लिए लागत शामिल है जिन्हें [अपार्टमेंट/भूखंड] तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है।

1.3. कुल मूल्य वृद्धि मुक्त बचत है तथा बढ़ौतरी की गुंजाइश होती है जिसी आबंटिती सक्षम प्राधिकारी को देय विकास प्रभारों में बढ़ौतरी तथा/अथवा प्रभारों में किसी अन्य बढ़ौतरी, जिसे समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा वसूला अथवा लगाया जा सकता है, के कारण भुगतान करने के लिए सहमत होता है । संप्रवर्तक वचन लेता है तथा सहमति देता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों में वृद्धि के लिए आबंटिती से मांग करते समय, संप्रवर्तक आबंटिती को जारी किए जा रहे

मांग-पत्र के साथ-साथ प्रभावी उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम सलंगन करेगा, जो केवल पश्चात्पूर्वी भुगतानों पर ही लागू होगा। परन्तु यह कि यदि प्राधिकारी के साथ रजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख की समाप्ति के पश्चात् किन्हीं विकास प्रभारों में कोई नया अधिरोपण अथवा वृद्धि हो, जिसमें, अधिनियम के अनुसार प्राधिकारी द्वारा उक्त परियोजना के लिए दिया गया रजिस्ट्रीकरण विस्तार, यदि को हो, में शामिल होगा, इसका प्रभार आबंटिती पर प्रभारित नहीं किया जाएगा।

1.4. आबंटिती अनुसूची 'ग' ("भुगतान योजना") में निर्धारित संदाय योजना के अनुसार संदाय करेंगे।

1.5. संप्रवर्तक अपने स्वविवेक से, उस अवधि, जिसके लिए संबंधित किश्त पूर्व स्थगित कर दी गई है, के लिएप्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ऐसे पूर्व संदायों पर छूट देकर आबंटिती द्वारा देय किस्तों के पूर्व संदायों के लिए छूट की अनुमति दे सकता है। संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को एक बारे छूट और छूट के ऐसे दर की अनुमति के लिए उपबंध करने के पश्चात् कोई पुनर्विलोकन/प्रत्यावर्तन नहीं होगा।

1.6. यह सहमति है कि संप्रवर्तक इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार आबंटिती की पूर्व लिखित सहमति के बिना, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भूखंड अथवा बिल्डिंग, के सम्बन्ध में अनुसूची 'घ' और अनुसूची 'ड' (जो विज्ञापन, विवरणिका इत्यादि के अनुरूप होगा जिसके आधार पर यह विक्रय प्रभावी है) में उल्लेखित स्वीकृति योजनाओं, ले-आऊट योजनाओं तथा फिक्सचरों की विशिष्टताएं तथा प्रकृति, फिटिंग तथा सुख-सुविधाओं में कोई संवर्धन और परिवर्तन नहीं करेगा। परन्तु यह कि संप्रवर्तक ऐसे छोटे संवर्धन अथवा परिवर्तन आबंटिती की अपेक्षा के अनुसार अथवा अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसे छोटे संवर्धन अथवा परिवर्तन कर सकता है।

1.7. [अपार्टमेंट के मामले में लागू भवन का निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात्, संप्रवर्तक आबंटिती को आबंटित अपार्टमेंट का अंतिम कारपोरेट क्षेत्र सुनिश्चित करेगा तथा सक्षम प्राधिकारी कारपोरेट क्षेत्र में परिवर्तनों, यदि कोई हो, का ब्यौरा देते हुए अधिभोग प्रमाण-पत्र देता है। कारपोरेट क्षेत्र के लिए कुल देय राशि की पुनः गणना संप्रवर्तक द्वारा पुष्टीकरण के आधार पर की जाएगी। यदि कारपोरेट क्षेत्र में कोई कमी है तो संप्रवर्तक आबंटिती द्वारा भुगतान किए गए ऐसे अतिरिक्त धनराशि की तारीख से नियम में विहित दर से वार्षिक ब्याज के साथ पैंतालीस दिन के भीतर आबंटिती द्वारा दिए गए अतिरिक्त धन को वापस करेगा। यदि कारपोरेट क्षेत्र में कोई वृद्धि होती है जो आबंटिती को आबंटित अपार्टमेंट के कारपोरेट क्षेत्र के तीन प्रतिशत से अधिक न हो तो संप्रवर्तक अनुसूची ग के उपबंधों के अनुसार संदाय योजना के अगले पायदान के अनुसार आबंटिती से राशि मांग कर सकता है। ये सभी मौद्रिक समायोजना इस करार के पैरा 1.2 में यथासहमत प्रति वर्ग फीट के समान दर पर किया जाएगा।

1.8. पैरा 9.3 के अधीन संप्रवर्तक सहमति तथा अभिस्वीकृति देता है कि आबंटिती के पास निम्नानुसार खअपार्टमेंट/भूखंड, के अधिकार होंगे :-

- (i) आबंटिती के पास [अपार्टमेंट/भूखंड] का विशेष स्वामित्व होगा;
- (ii) आबंटिती के पास सांझा क्षेत्रों में अविभाज्य आनुपातिक अंश भी होगा। क्योंकि सांझा क्षेत्रों में आबंटिती का अंश/हित अविभाज्य है और उसे विभाजित अथवा अलग नहीं किया जा सकता, अतः आबंटिती सांझा क्षेत्रों का अन्य कब्जाधारियों, रख-रखाव कर्मचारिवृन्दों इत्यादि के साथ-साथ उनको कोई असहजता अथवा बाधा पहुंचाए बिना उपयोग करेगा। यह स्पष्ट कर दिया गया है कि संप्रवर्तक अधिनियम में यथा उपबंधित सक्षम प्राधिकार से समापन प्रमाण-पत्र सम्यक रूप से प्राप्त कर लेने पश्चात् आबंटितियों के संघ को सांझा क्षेत्र को सौंपेगा।
- (iii) कि खअपार्टमेंट/भूखंड, के मूल्य की गणना में भूमि के मूल्य की वसूली [अपार्टमेंट ही नहीं बल्कि] पैरा 11 के अनुसार सांझा क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, करों, विद्युत वायरिंग प्रदान करने के लागत, अपार्टमेंट के लिए विधुतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नलसाजी, पेंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाईल, दरवाजे, खिड़कियों,

सांझा क्षेत्रों में फायर डिटेक्शन तथा अग्निशामक उपस्कर, अनुरक्षण प्रभार शामिल हैं तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएं, सुख-सुविधाएं तथा विशिष्टताएं प्रदान करने के लिए लागत शामिल है जिन्हें खपार्टमेंट/भूखंड, तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है।

- (iv) आंबटी को परियोजना और उसके अपार्टमेंट/भूखंड के विकास, जो भी मामला हो, की सीमा का निर्धारण करने के लिए परियोजना स्थल का दौरा करने का अधिकार है।

1.9. इसे संप्रवर्तक द्वारा स्पष्ट किया गया है कि और आंबटिती सहमत है किगैरेज/बन्द पार्किंग सहित (अपार्टमेंट/भूखंड) को सभी प्रयोजनों के लिए एक एकल अविभाज्य इकाई के रूप में समझा जाएगा। यह सहमति है कि उक्त भूमि को कवर करते हुए परियोजना एक स्वतंत्र, स्वतः-पूर्ण परियोजना है और किसी अन्य परियोजना अथवा जोन का एक भाग नहीं है और वह उसका एक भाग नहीं बनेगा और/अथवा इसके आसपास किसी अन्य परियोजना के साथ जुड़ा/मिला हुआ नहीं होगा अथवा अन्यथा आंबटितियों के लाभ के लिए अवसंरचना के एकीकरण के प्रयोजन को छोड़कर होगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि परियोजना की सुविधाएं और सुख-सुविधाएं केवल इस परियोजना के आंबटितियों के उपयोग और लाभ उठाने के लिए ही होंगी।

1.10. संप्रवर्तक आंबटितियों को अपार्टमेंट के वास्वविक कब्जे को हस्तांतरित करने से पहले आंबटितियों से संग्रहित किए जा चुके सभी देय शुल्कों (भूमि लागत, भू-किराए, नगर पालिका अथवा अन्य स्थानीय करों, जल अथवा बिजली के लिए प्रभार, रख-रखाव प्रभारों, बंधकऋण और बंधकों पर ब्याज अथवा अन्य विल्लंगमों और सक्षम प्राधिकरणों, बैंकों और वित्तीय संस्थाओं को देय ऐसी अन्य देयताओं जो परियोजना से सम्बन्धित हैं, समेत) का भुगतान करने के लिए सहमत है। यदि आंबटितियों को अपार्टमेंट हस्तांतरित करने से पहले संप्रवर्तक उसके द्वारा आंबटितियों से संग्रहित सभी अथवा किसी भी देय शुल्क अथवा किसी देयता, बंधक ऋण और उस पर ब्याज का भुगतान करने में विफल होता है, तो संप्रवर्तक सम्पत्ति के हस्तांतरण के पश्चात् भी उस प्राधिकरण अथवा व्यक्ति जिसको वे देय हों, को ऐसे शुल्कों और दंड स्वरूप प्रभार, यदि को हों, को देने के लिए सहमत हो और किसी विधिक कार्रवाई जो ऐसे प्राधिकरण अथवा व्यक्ति द्वारा की जाए, की लागत का भुगतान करने का जिम्मेदार है।

1.11. आंबटिती ने रु०. (केवलरु.) की राशि आंबटन के समय पर (अपार्टमेंट/भू-खंड) के कुल मुल्य के भुगतान के नाते बुकिंग रकम का भुगतान किया है जिसकी प्राप्ति की संप्रवर्तक द्वारा पावती देता है और आंबटिती (अपार्टमेंट/भू-खंड) के शेष मुल्य का भुगतान करने के लिए सहमत है जैसा कि भुगतान योजना में विहित किया गया है (अनुसूची 'ग') जैसी कि संप्रवर्तक द्वारा उसमें विनिर्दिष्ट समय के भीतर और रीति से मांग की जाए। परन्तु यह कि यदि आंबटिती किसी देय राशि के लिए भुगतान करने में देरी करता है, तो वह नियमों में विहित दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए दायी होगा।

2. संदाय का तरीका :

निर्माण लक्ष्यों का पालन करने वाला संप्रवर्तक करार की शर्तों के अधीन संप्रवर्तक द्वारा लिखित मांग पर आंबटिती सभी संदाय नियत समय, जैसा कि भुगतान योजना (अनुसूची 'ग') में उल्लिखित है, के पक्ष में, पर देय सभी भुगतान एकाउंट पेई चैक/डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक अथवा ऑनलाइन भुगतान (यथा लागू) के माध्यम से करेगा।

3. विप्रेषणादेश से संबन्धित विधियों का अनुपालन :

3.1 आंबटिती, यदि भारत से बाहर का निवासी है, अकेले उन आवश्यक औपचारिकताओं का अनुपालन करने के लिए उत्तरदायी होगा जो विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999, भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 और इसके अन्तर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों अथवा इसके अधीन किए गए किसी कानूनी उपांतरण(नों) के और भारत में अचल सम्पत्तियों के संदाय अर्जन/विक्रय/हस्तांतरण के संदाय विप्रेषणादेश सहित सभी अन्य लागू विधियों इत्यादि और संप्रवर्तक को ऐसी अनुमति, अनुमोदन प्रदान करता

हो, जो संप्रवर्तक को इस करार के अंतर्गत अपने दायित्वों को पूरा करने में समर्थ बनाएगा, में निर्धारित की गई है। कोई धन वापसी, प्रतिभूति का हस्तांतरण, यदि करार की शर्तों में उपबंध किया गया हो, विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 के उपबंधों अथवा कानूनी अधिनियमों अथवा संशोधनों और भारतीय रिजर्व बैंक के नियमों और विनियमों अथवा किसी अन्य लागू विधि के अनुसार किया जाएगा। आबंटिती समझता है और इस बात से सहमत है कि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी लागू मार्गदर्शक सिद्धांतों का अनुपालन करने में उसकी ओर से किसी विफलता की दशा में वह समय-समय पर यथा संशोधित विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 अथवा यथा लागू अन्य नियमों के अंतर्गत किसी कार्रवाई के लिए उत्तरदायी होगा।

3.2. संप्रवर्तक ऊपर पैरा 3.1 में विनिर्दिष्ट मामलों के संबंध में कोई उत्तरदायिता स्वीकार नहीं करता है। आबंटिती संप्रवर्तक की इस संबंध में पूरी तरह से क्षतिपूर्ति करेगा और उसको हानि रहित रखेगा। जब कभी भी इस करार के हस्ताक्षर के बाद आबंटिती की आवासीय प्रास्थिति में कोई परिवर्तन नहीं होता तो केवल आबंटिती की ही संप्रवर्तक को उसको तत्काल लिखित में सूचित करने की और लागू विधियों के अन्तर्गत आवश्यक औपचारिकताओं, यदि कोई हों, का अनुपालन करने की जिम्मेदारी होगी। संप्रवर्तक किसी आबंटिती की ओर से किसी तीसरे पक्ष को संदाय/विप्रेषणादेश के लिए जिम्मेदार नहीं होगा और ऐसे तीसरे पक्ष को इसमें किसी भी तरीके से आवेदित उक्त अपार्टमेंट के आवेदन/आबंटन में कोई अधिकार नहीं होगा और संप्रवर्तक केवल आबंटिती के पक्ष में ही भुगतान-रसीदें जारी करेगा।

4. भुगतानों का समायोजन/विनियोग :

आबंटिती संप्रवर्तक को उसके नाम में इस अपार्टमेंट/प्लैट के विरुद्ध वैद्य बकाया, यदि कोई हो, के लिए देय शुल्कों के किसी शीर्ष(षी) के अंतर्गत उसके द्वारा किए गए सभी भुगतानों को समायोजित/विनियोग करने के लिए अधिकृत करता है और आबंटिती संप्रवर्तक को किसी रीति से उसके भुगतानों को समायोजित करने के लिए आपत्ति/मांग न करने/निर्देश नहीं देने का वचन देता है।

5. समय सार है:

संप्रवर्तक प्राधिकरण से परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के समय पर और आबंटिती को (अपार्टमेंट/भू-खंड) को सौंपने तथा आबंटितियों के संघ अथवा सक्षम प्राधिकरण, जो भी मामला हो, के सामान्य क्षेत्रों के लिए बताए गए अनुसार परियोजना को पूरा करने के लिए समय-कार्यक्रम का अनुपालन करेगा।

6. परियोजना/अपार्टमेंट का निर्माण :

आबंटिती ने संप्रवर्तक द्वारा यथावर्णित प्रस्तावित नक्शा, विनिर्देशन (अपार्टमेंट/भू-खंड) की सुख-सुविधाओं और सुविधाओं को देखा है और सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित फर्शी नक्शों, भुगतान योजना और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं (इस करार के साथ सलग्न अनुलग्नक) को स्वीकार किया है। संप्रवर्तक परियोजना को उक्त नक्शे, फर्शी नक्शों और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के अनुसार विकसित करेगा। संप्रवर्तक इस करार में शर्तों के अधीन सक्षम प्राधिकरणों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं/नक्शों का कड़ाई से अनुपालन करने का वचन देता है और (कृपया राज्य के संगत कानूनों को विनिर्दिष्ट करें) द्वारा निर्धारित उप-नियमों, एफएआर और सघनता प्रतिमानों और उपबंधों का भी कड़ाई से अनुपालन करेगा तथा संप्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के अंतर्गत व्यवस्था किए गए तरीके को छोड़कर ऐसे नक्शों में कोई अन्तर/परिवर्तन/संशोधन करने, इस शर्त को भंग करने का कोई विकल्प नहीं होगा और यह इस करार के तात्त्विक भंग करने के समान होगा।

7. अपार्टमेंट/भू-खंड का कब्जा :

7.1 उक्त (अपार्टमेंट/भू-खंड) के कब्जे हेतु कार्यक्रम - संप्रवर्तक इस बात से सहमत है और समझता है कि आबंटिती को (अपार्टमेंट/भू-खंड) के कब्जे और आबंटियों के संघ अथवा सक्षम प्राधिकरण, जो भी मामला हो, को सामान्य क्षेत्रों की समय पर प्रदानगी करार का सार तत्व है। संप्रवर्तक

पर संगत परियोजना के सभी विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं से युक्त तैयार तथा पूरे सामान्य क्षेत्रों/सहित (अपार्टमेंट/भू-खंड) के कब्जे को सौंपने का आश्वसन देता है, जब तक कि युद्ध, बाढ़, सूखे, अग्नि, चक्रवात, भूकंप अथवा प्रकृति द्वारा उत्पन्न किसी अन्य आपदा “अप्रत्याशित घटना” के कारण देरी अथवा विफलता न हो और जिसने भू-सम्पदा परियोजना के नियमित विकास को प्रभावित न किया हो तथापि, यदि परियोजना को पूरी करने में अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण देरी हुई हो, तो तब आबंटी इस बात पर सहमत है कि संप्रवर्तक (अपार्टमेंट/भू-खंड) के कब्जे की प्रदानगी के लिए समय के विस्तार का हकदार होगा, बशर्ते कि ऐसी अप्रत्याशित घटना की स्थितियां इस प्रकृति की न हों, जो इसे संविदा को कार्यान्वित किए जाने के लिए असंभव बनाता हो। आबंटी इस बात से सहमत है और इसकी पुष्टि करता है कि संप्रवर्तक के लिए अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण इस परियोजना को कार्यान्वित करना असंभव बनाने वाली दशा में, इस आबंटन को समाप्त हुआ समझा जाएगा और संप्रवर्तक आबंटी को उसके द्वारा प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि को आबंटन से उस तारीख से साठ दिनों के भीतर वापिस करेगा। संप्रवर्तक आबंटी से ऐसी समाप्ति के बारे में ऐसे समापन से पहले कम से कम तीस दिन पहले सूचित करेगा। आबंटी द्वारा भुगतान किए गए धन की वापसी के पश्चात् भुगतान किए गए धन की वापसी के पश्चात् आबंटी इस बात से सहमत होगा कि उसके पास संप्रवर्तक के विरुद्ध कोई दावा इत्यादि करने का अधिकार नहीं होगा और यह कि संप्रवर्तक को इस करार के अंतर्गत इसके सभी दायित्वों और देयताओं से मुक्त और उन्मुक्त किया जाएगा।

7.2 कब्जा लेने के लिए प्रक्रिया – संप्रवर्तक आबंटी को सक्षम प्राधिकरण से प्रमाण-पत्र अधिभोग प्राप्त करने पर इस करार के अनुसार (अपार्टमेंट/भू-खंड) के कब्जे को लिखित में प्रस्तुत करेगा जिसको अधिभोग प्रमाण-पत्र को जारी करने की तारीख से दो महीने के भीतर लिया जाएगा। (बशर्ते कि स्थानीय कानून के अभाव में, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र को जारी करने की तारीख से तीन महीने के भीतर आबंटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख को कार्यान्वित किया जाएगा)। संप्रवर्तक इस बात से सहमत है और वचन देता है कि वह आबंटी को संप्रवर्तक की ओर से किसी भी उपबंध, औपचारिकताओं, दस्तावेज प्रलेखन को पूरा करने में विफलता के मामले में क्षतिपूर्ति करेगा। आबंटी कब्जा लेने के पश्चात् इस बात से सहमत है कि वह संप्रवर्तक/आबंटी संघ, जो भी मामला हो, द्वारा यथा निर्णीत प्रभारों का भुगतान इस परियोजना के लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने के पश्चात् करेगा। संप्रवर्तक आबंटी को अपार्टमेंट/भू-खंड, जो भी मामला हो, का अधिभोग प्रमाण-पत्र उसके हस्तांतरण-पत्र के समय पर सौंपेगा।

7.3 आबंटी की (अपार्टमेंट/भूखंड) का कब्जा लेने में विफलता – आबंटी पैरा 7.2 के अनुसार संप्रवर्तक से लिखित सूचना प्राप्त होने पर संप्रवर्तक से इस करार में यथा निर्धारित आवश्यक क्षतिपूर्तियां, वचनबद्धताएं और ऐसे अन्य दस्तावेज प्रलेखन निष्पादित करके (अपार्टमेंट/भू-खंड) का कब्जा लेगा और संप्रवर्तक आबंटी को (अपार्टमेंट/भू-खंड) का कब्जा देगा। यदि आबंटी पैरा 7.2 में प्रदान किए गए समय के भीतर कब्जा नहीं लेता है तो, ऐसे आबंटी को पैरा 7.2 में यथा विनिर्दिष्ट रख-रखाव प्रभारों का भुगतान करते रहना होगा।

7.4 आबंटी द्वारा कब्जा – अधिभोग प्रमाणपत्र या ऐसा अन्य प्रमाण पत्र जो किसी भी नाम से जाना/जारी किया जाए, प्राप्त कर लेने और आबंटी को (अपार्टमेंट/प्लॉट) का वास्तविक कब्जा दे देने के पश्चात्, संप्रवर्तक की यह जिम्मेदारी है कि वह आबंटीतियों की संस्था अथवा सक्षम अधिकारी, जैसा भी मामला हो, कॉमन क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेजों और नक्शों, स्थानीय विधि के अनुसार, सौंपेगा। [परन्तु यह कि] स्थानीय विधि के अभाव में, संप्रवर्तक आवश्यक दस्तावेजों और नक्शों, कामन क्षेत्रों सहित, आबंटीतियों की संस्थाओं अथवा सक्षम प्राधिकारी को, जैसा भी मामला हो, समापन प्रमाणपत्र प्राप्त कर लेने के तीस दिन के भीतर सौंपेगा,।

7.5 आबंटी द्वारा रद्दकरण – आबंटी को यह अधिकार है कि वह परियोजना में आबंटन का रद्द कर सकता है/वापस ले सकता है, जैसा अधिनियम में उपबन्धित किया गया है :

परन्तु यह कि, जहां आबंटी परियोजना से रद्दकरण/वापस लिए जाने का प्रस्ताव संप्रवर्तक की किसी गलती के बिना करता है, तो संप्रवर्तक इसमें आबंटन के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि को जब्त करने का हकदार है। आबंटी द्वारा भुगतान की गई शेष राशि संप्रवर्तक द्वारा आबंटी को ऐसे निरसन से साठ दिन के भीतर लौटानी होगी।

7.6 क्षतिपूर्ति – भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है अथवा विकसित की गई है, के दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण आबंटिती को हुई किसी हानि के लिए संप्रवर्तक उसकी क्षतिपूर्ति, इस ढंग से करेगा जैसा कि अधिनियम में उपबंधित है और ब्याज के लिए दावा इस उपबंध के अंतर्गत क्षतिपूर्ति, इस ढंग से करेगा जैसा कि अधिनियम में उपबंधित है और ब्याज के लिए दावा इस उपबंध के अंतर्गत क्षतिपूर्ति तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अंतर्गत उपबंधित किन्ही बाध्यताओं द्वारा कोई रूकावट नहीं होगी। किसी अप्रत्याशित घटना के घटित होने के सिवाय यदि संप्रवर्तक (अपार्टमेंट/प्लॉट) पूरा करने में असमर्थ रहता है, अथवा (अपार्टमेंट/प्लॉट) का कब्जा देने में असमर्थ रहता है :

- (i) इस करार की शर्तों के अनुसार पैरा 7.1 में निर्दिष्ट तारीख तक विधिवत पूर्ण;

[अथवा]

(ii) अधिनियम के अंतर्गत उसके पंजीकरण के निलंबन को अथवा प्रतिसंहरण, अथवा किसी अन्य कारण से विकासक के रूप में उसका कारोबार बंद हो जाने के परिणामस्वरूप, संप्रवर्तक आबंटितियों के मांगे जाने पर, यदि आबंटिती परियोजना में उपलब्ध किसी अन्य उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, (अपार्टमेंट/प्लॉट) के सम्बन्ध में उससे प्राप्त कुल राशि, नियमों में निर्धारित दर पर, ब्याज के साथ, क्षतिपूर्ति सहित उसके देय होने के साठ दिन के भीतर, अधिनियम के अंतर्गत यथाउपबंधित विधि से लौटानी होगी:

परन्तु यह कि, जहा आबंटिती परियोजना से निकलना नहीं चाहता, संप्रवर्तक विलंब के प्रत्येक माह के लिए (अपार्टमेंट/प्लॉट) का कब्जा सौंपे जाने तक, नियमों में निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करेगा, संप्रवर्तक को इसके देय होने के साठ दिन के भीतर आबंटिती को भुगतान करना होगा ।

8. संप्रवर्तक का अभिवेदन और आश्वस्ति :

संप्रवर्तक एतद्वारा आबंटिती को निम्नानुसार अभिवेदन और आश्वसन देगा :-

- (i) [संप्रवर्तक] का कथित भूमि के संबंध में पूर्ण, स्पष्ट और वाणिज्यिक और विपणनयोग्य अधिकार है; कथित भूमि पर विकास करने का अपेक्षित अधिकार और परियोजना के लिए कथित भूमि पर पूर्ण, वास्वविक, भौतिक और विधिक कब्जा है ;
- (ii) संप्रवर्तक के पास परियोजना का विकास करने के लिए सक्षम प्राधिकारी से विधिक अधिकार और अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त है ;
- (iii) कथित भूमि अथवा परियोजना पर कोई भारग्रस्तता नहीं है ;

[भूमि पर किसी प्रकार की भारग्रस्तताएं होने के मामले में ऐसी भूमि में अथवा भूमि पर, ऐसी भारग्रस्तताओं का ब्यौरा, किसी अधिकार, स्वामित्व, हित अथवा पक्षकार का नाम सहित देना होगा ।

- (iv) कथित भूमि, परियोजना अथवा (अपार्टमेंट/प्लॉट) के विषय में कोई विवाद किसी न्यायालय अथवा प्राधिकारी के पास लंबित नहीं है ;
- (v) परियोजना, कथित भूमि और (अपार्टमेंट/प्लॉट) के विषय में सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी सभी अनुमोदन, लाइसेंस और परिमित वैध है और विद्यमान है, और विधि की पूरी प्रक्रिया करने के पश्चात् प्राप्त किए गए हैं । इसके अतिरिक्त, संप्रवर्तक, परियोजना, कथित भूमि, भवन और (अपार्टमेंट/प्लॉट) और कामन एरिया के संबंध में सभी प्रभावी विधियों का हर समय अनुपालन करेगा ;
- (vi) संप्रवर्तक के पास इस करार पर हस्ताक्षर करने का अधिकार है और उसने ऐसा कोई कार्य अथवा कार्यकलाप के निष्पादन में कोई प्रतिबद्धता अथवा लोप नहीं किया है जिसके द्वारा

आबंटिती का अधिकार, स्वामित्व और हित, जिसे इसमें सृजित किया गया है, पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है ;

- (vii) संप्रवर्तक ने उक्त भूमि, परियोजना और कथित (अपार्टमेंट/प्लॉट) सहित, के विषय में, किसी अन्य व्यक्ति अथवा पक्षकार के साथ बिक्री के लिए कोई करार और/अथवा विकास करार अथवा अन्य कोई करार/व्यवस्था पर हस्ताक्षर नहीं किए हैं, जो किसी भी प्रकार से इस करार के अंतर्गत आबंटिती के अधिकारों को प्रभावित करेगा ;
- (viii) संप्रवर्तक पुष्टि करता है कि, संप्रवर्तक इस करार में ध्यानपूर्वक विचार किए गए किसी भी ढंग से आबंटिती को कथित (अपार्टमेंट/प्लॉट) का विक्रय करने से प्रतिबंधित नहीं है।
- (ix) हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के समय, संप्रवर्तक आबंटिती को (अपार्टमेंट/प्लॉट) का विधिक, खाली, शांतिपूर्ण, भौतिक कब्जा सौंपेगा और कॉमन क्षेत्र आबंटितियों की संस्था अथवा सक्षम प्राधिकारी, जैसा भी मामला हो, सौंपेगा ।
- (x) अनुसूचित संपत्ति किसी हिन्दू अविभाजित कुटुम्ब की विषय वस्तु नहीं है और कि उसको किसी भाग दर अव्यस्क का अधिकार नहीं है और/अथवा किसी अव्यस्क का अनुसूचित संपत्ति पर कोई अधिकार, स्वामित्व अथवा दावा नहीं है ;
- (xi) संप्रवर्तक ने उक्त परियोजना के संबंध में सभी सरकारी देयताएं, दरें, प्रभार और कर तथा अन्य राशियां, उगाहियां, अर्थदंड, प्रीमियम, क्षतियां और/अथवा शास्तियां तथा अन्य लागतें, जो भी हों, सक्षम प्राधिकारियों को अदा कर दी हैं और समापन प्रमाणपत्र के जारी होने तक ऐसी देयताएं तब तक देता रहेगा जब तक अपार्टमेंट, प्लॉट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, कामन एरिया के साथ (सभी विनिर्देशनों, सुखसुविधाओं और सुविधाओं से सुसज्जित) आबंटिती को और आबंटितियों की संस्था को अथवा सक्षम प्राधिकारी को, जैसा भी मामला हो, सौंप नहीं देता ।
- (xii) कथित भूमि और/अथवा परियोजना के संबंध में सरकार से अथवा किसी अन्य स्थानीय निकास अथवा प्राधिकारी अथवा अन्य किसी विधायी अधिनियम, सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना (उक्त संपत्ति के अर्जन अथवा अधिग्रहण की किसी सूचना सहित) संप्रवर्तक द्वारा न तो प्राप्त किया गया है अथवा न ही उसे तामील हुआ है।

9. चूकों और दोषों की घटनाएं :

9.1 अप्रत्याशित घटना खंड के अध्याधीन निम्नलिखित स्थितियों में संप्रवर्तक को चूक की स्थिति के अन्तर्गत समझा जायेगा :

- (i) संप्रवर्तक पैरा 7.1 में निर्दिष्ट समयावधि के भीतर [अपार्टमेंट/प्लॉट] प्रवेश के लिए तैयार कब्जा देने में असमर्थ रहता है अथवा प्राधिकरण के पास परियोजना के पंजीकरण के समय प्रकट किए गए अनुबद्ध समय के भीतर परियोजना को समाप्त करने में असफल रहता है । इस पैरा के प्रयोजन से 'प्रवेश के लिए तैयार कब्जा; का अर्थ अपार्टमेंट आवास योग्य स्थिति में होगा जो सभी विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं की व्यवस्थाओं के साथ हर प्रकारसे पूर्ण हो, जैसा पक्षों के बीच सहमति हुई है और जिसके लिए समापन प्रमाणपत्र और अधिभोग प्रमाणपत्र, जैसा भी मामला हो, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया हो ।
- (ii) अधिनियम के उपबंधों अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों अथवा विनियमों के अधीन संप्रवर्तक के पंजीकरण के निलंबन अथवा प्रतिसंहरण के द्वारा विकासक के रूप में उसका कारोबार का समापन होना ।

9.2 उपरोक्त सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत संप्रवर्तक द्वारा चूक के मामले में, आबंटिती निम्नलिखित का हकदार होगा :

- (i) संप्रवर्तक को और भुगतान करना, जो संप्रवर्तक द्वारा मांग की गई हो, रोक देगा। यदि आबंटिती भुगतान करना रोकता है, संप्रवर्तक निर्माण माईलस्टोनज को पूरा करके स्थिति में सुधार करेगा और तभी आबंटिती, बिना किसी ब्याज के, आगामी भुगतान करेगा ;

अथवा

- (ii) आबंटिती के पास करार को समाप्त करने का विकल्प होगा । इस मामले में संप्रवर्तक को अपार्टमेंट के क्रय के संबंध में आबंटिती द्वारा वह सारी राशि नियमों में निर्धारित ब्याज की दर पर ब्याज सहित साठ दिनों में लौटानी हो जो उसने किसी भी शीष के अंतर्गत अदा की हो :

परन्तु कि, जहां आबंटिती परियोजना से निकलने अथवा करार को समाप्त करने की मंशा रखता, उसे संप्रवर्तक द्वारा विलंब के प्रत्येक माह के लिए नियमों में निर्धारित दर पर ब्याज तब तक अदा किया जाएगा जब तक संप्रवर्तक द्वारा [अपार्टमेंट/प्लॉट] कब्जा नहीं दे दिया जाता, संप्रवर्तक द्वारा ब्याज देय होने के साठ दिन की अवधि के भीतर आबंटिती को देना होगा ।

9.3 आबंटिती तब चूक की स्थिति में समझा जाएगा, जब निम्नलिखित घटनाएं घटित हों:-

- (i) यदि आबंटिती इसके साथ संलग्न भुगतान योजना के अनुसार संप्रवर्तक, द्वारा मांग किए जाने पर लगातार – मांगों का, इस संबंध में आबंटिती को सूचना जारी किए जाने के बावजूद, भुगतान नहीं करता है, तो आबंटिती संप्रवर्तक को नियमों में निर्धारित दर से अप्रदत्त राशि पर ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा ।
- (ii) ऊपर सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत आबंटिती इस संबंध में संप्रवर्तक से सूचना के बाद भी लगातार महीने से अधिक की अवधि के लिए चूक करता है, संप्रवर्तक आबंटिती के पक्ष में आबंटित [अपार्टमेंट/प्लॉट] को रद्द कर सकता है और बुकिंग राशि तथा ब्याज देयताओं की कटौती के पश्चात शेष राशि का आबंटिती को भुगतान करने और तत्पश्चात् यह करार समाप्त हो जाएगा । बशर्ते कि, संप्रवर्तक ऐसे समापन से कम से कम तीस दिन पूर्व ऐसे समापन के बारे में आबंटिती को सूचित करेगा ।

10. कथित अपार्टमेंट का हस्तांतरण :

संप्रवर्तक, करार के पैरा 1.2 के अनुसार आबंटिती से [अपार्टमेंट/प्लॉट] की कीमत की पूरी राशि प्राप्त होने पर, हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और अधिभोग प्रमाणपत्र और समापन प्रमाणपत्र, जैसा भी मामला हो, के जारी होने की तारीख से तीन महीने के भीतर, कामन क्षेत्र में आनुपातिक अविभाज्य हिस्से के साथ आबंटिती को [अपार्टमेंट/प्लॉट] के स्वामित्व का हस्तांतरण करेगा [परन्तु यह कि, स्थानीय विधि के अभाव में, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र के जारी होने की तारीख से तीन महीने के भीतर आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा]। तथापि, यदि आबंटिती सूचना में उल्लिखित अवधि के भीतर स्टॉप शुल्क और/अथवा पंजीकरण प्रभार जमा करने में असफल रहता है, आबंटिती संप्रवर्तक को तब तक हस्तांतरण विलेख के पंजीकरण को रोकने के लिए प्राधिकृत कर रहा है जब तक आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को पंजीकरण प्रभार और स्टाम्प शुल्क का भुगतान नहीं कर दिया जाता ।

11. कथित भवन/अपार्टमेंट/परियोजना का अनुरक्षण :

परियोजना के समापन प्रमाणपत्र जारी होने पर आबंटितियों की संस्था को परियोजना के अनुरक्षण का कार्य सौंपे जाने तक संप्रवर्तक परियोजना में अनिवार्य सेवाएं प्रदान करने और उनको अनुरक्षित करने के लिए जिम्मेदार होगा। ऐसे अनुरक्षण की लागत [अपार्टमेंट/प्लॉट] की कुल कीमत में शामिल कर ली गई है।

12. दोष दायित्व :

यह सहमति है कि किसी संरचनात्मक कमी अथवा कारीगिरी, गुणता अथवा सेवाओं के प्रावधानों और ऐसे विकास से संबंधित बिक्री करार के अनुसार संप्रवर्तक द्वारा किसी अन्य दायित्व के मामले में, कब्जा देने की तारीख से 5 (पांच) वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक के ध्यान में लाये जाने पर, संप्रवर्तक का यह दायित्व है कि वह तीस दिन के भीतर बिना किसी प्रभार के ऐसी कमियों का सुधार करेगा, और संप्रवर्तक के ऐसी अवधि के भीतर ऐसी कमियों का सुधार करने में असफल रहने की स्थिति में, असंतुष्ट आबंटिती अधिनियम के अंतर्गत यथा उपबंधित तरीके से उपयुक्त क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के पात्र होंगे ।

13. मरम्मत के लिए अपार्टमेंट में प्रवेश का अधिकार :

संप्रवर्तक/अनुरक्षण एजेंसी/आबंटितियों की संस्था को आवश्यक अनुरक्षण सेवाएं प्रदान करने के लिए सभी कॉमन क्षेत्रों, गैरजों/बंद पार्किंग, पार्किंग स्थलों में जाने का प्रतिबंधित अधिकार है और आबंटिती, आबंटितियों की संस्था और/अथवा अनुरक्षण एजेंसी को [अपार्टमेंट/प्लॉट] अथवा उसके किसी भाग में विधिवत सूचना के पश्चात् और कार्य करने के सामान्य समय के दौरान प्रवेश करने देने की अनुमति देने को सहमत है, जब तक कि स्थितियां अन्यथा न हो जाएं, ताकि किसी कमी को सुधारा जा सके ।

14. उपयोग :

तहखाने और सेवा क्षेत्रों का उपयोग : तहखाने (नों) और सेवा क्षेत्र, यदि को हो, जो
..... (परियोजना का नाम) के भीतर स्थित हों, को पार्किंग स्थानों और सेवाओं जैसे प्रयोजनों के लिए निश्चित किया जाएगा, लेकिन वे विद्युत उप-स्टेशन, ट्रांसफॉर्मर, डी जी सेट कक्षों, भू-तल जल टैंक, पम्प कक्षों, रख-रखाव और सेवा कक्षों, अग्नि-शमन पम्पों और उपकरणों इत्यादि तथा स्वीकृत नक्शों के अनुसार अन्य अनुमत्य उपयोगों तक ही सीमित नहीं होंगे। आबंटिती को किसी भी ढंग, जो भी हो, से पार्किंग स्थानों के रूप में निश्चित किए गए स्थानों को छोड़कर सेवा क्षेत्रों और तहखानों का उपयोग नहीं करने दिया जाएगा और उनको आबंटितियों द्वारा रख-रखाव सेवा प्रदान करने के लिए बनाए गए आबंटिती संघ द्वारा उपयोग के लिए आरक्षित किया जाएगा ।

15. अपार्टमेंट के संबंध में सामान्य अनुपालन :

15.1 केवल आबंटिती ही ऊपर पैरा 12 के अधीन कब्जा लेने के पश्चात् अपनी लागत पर (अपार्टमेंट/भू-खंड) को अच्छी मरम्मत और स्थिति में रखने के लिए उत्तरदायी होगा और वह कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगा अथवा किए जाने पर अथवा भवन को अथवा (अपार्टमेंट/भू-खंड) अथवा सीढ़ियों, लिफ्टों, आम रास्तों कॉरिडोरों, परिचालन क्षेत्रों, प्रांगण अथवा अहाते को हानि हो, जिससे किसी प्राधिकरण के किसी विधि अथवा नियमों का उल्लंघन हो सकता हो अथवा (अपार्टमेंट/भू-खंड) में परिवर्तन अथवा बदलाव हो अथवा उसमें जुड़ाव हो तथा इसके साथ-साथ (अपार्टमेंट/भू-खंड), इसकी दीवारों और विभाजनों, सीवरों, नालों, पाइप और इससे जुड़े उपकरणों अथवा इससे संबंधित सामान को अच्छी तथा किराए पर देने योग्य मरम्मत की स्थिति में रखेगा और उसको ठीक और उपयुक्त स्थिति में रखेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि भवन की टेकों, आश्रय इत्यादि को किसी भी तरीके से क्षति न हो अथवा वे जोखिम में नहीं पड़े।

15.2 इसके अतिरिक्त, आबंटिती यह वचन देता है, आश्वस्त करता है और गारंटी देता है कि वह भवन की आकृति/अग्रभाग पर अथवा परियोजना के बाहरी भाग पर किसी भी स्थान पर, इसमें भवन के अन्दर अथवा आम क्षेत्रों पर कोई नामपट्ट/नाम तख्ती, नियोन प्रकाश, प्रचार सामग्री अथवा विज्ञापन सामग्री इत्यादि नहीं लगाएगा। आबंटिती बाहरी दीवारों की रंग स्कीम अथवा खिड़कियों के बाहरी और की पेंटिंग भी नहीं बदलेगा अथवा बाहरी एलिवेशन अथवा डिजाइन में कोई परिवर्तन नहीं करेगा। इसके अतिरिक्त, आबंटिती (अपार्टमेंट/भूखंड) में कोई जोखिम पूर्ण अथवा ज्वलनशील सामान का भंडारण नहीं करेगा अथवा भवन के आम रास्तों अथवा सीढ़ी में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा। आबंटिती (अपार्टमेंट/भूखंड) की बाहरी और भार-सह्य दीवार समेत किसी दीवार को भी नहीं हटाएगा।

15.3 आबंटी संप्रवर्तक द्वारा संस्थापित विद्युतीय प्रणालियों के अनुरूप इसके विद्युतीय भार की योजना बनाएगा और वितरित करेगा और इसके पश्चात् आबंटी संघ द्वारा नियुक्त आबंटी संघ और/अथवा रख-रखाव एजेंसी, इस कार्य को करेगी। आबंटी किसी भी पूर्वोक्त स्थितियों को भंग करने से उत्पन्न होने वाली किसी हानि अथवा क्षति के लिए जिम्मेवार होगा।

16. पक्षों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं आदि का अनुपालन :

पक्ष परियोजना पर लागू सभी विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं की पूरी जानकारी से किसी (अपार्टमेंट/भूखंड) के आबंटन के लिए इस करार पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

17. अतिरिक्त निर्माण :

संप्रवर्तक यह वचन देता है कि उसका इस अधिनियम में यथा रूप से की गई व्यवस्था को छोड़कर सक्षम प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित और प्रकट किए गए भवन-नक्शे, ले-आऊट नक्शे, स्वीकृत नक्शे और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के पश्चात् परियोजना में किसी भी स्थान पर उसको बढ़ाने अथवा अतिरिक्त संरचनाओं को बनाने का कोई अधिकार नहीं है।

18. संप्रवर्तक बन्धक (मॉरगेज) अथवा प्रभार नहीं करेगा :

संप्रवर्तक इस करार के हो जाने के बाद, वह [अपार्टमेंट/प्लॉट/भवन] को बन्धक (मॉरगेज) नहीं करेगा अथवा प्रभार नहीं रखेगा और यदि ऐसा बन्धक (मॉरगेज) अथवा प्रभार किया जाता है अथवा उत्पन्न किया जाता है, तब तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में निहित किसी भी नियम के होते हुए भी उस आबंटी के अधिकार और हित को ऐसे बन्धक (मॉरगेज) अथवा प्रभार प्रभावित नहीं करेंगे जिसमें ऐसा (अपार्टमेंट/प्लॉट/भवन) लिया है अथवा लेने का करार किया है।

19. अपार्टमेंट स्वामित्वधिकार अधिनियम (संगत राज्य का) :

संप्रवर्तक ने आबंटियों को यह आश्वासन दिया है कि समग्र रूप में परियोजना—
के प्रावधानों के अनुसार है। [कृपया राज्य अपार्टमेंट स्वामित्वधिकार अधिनियम अन्तर्विष्ट करें] में यथा लागू विभिन्न विधियों/विनियमों का अनुपालन दर्शाते हुए संप्रवर्तक]।

20. बाध्यकारी प्रभाव :

संप्रवर्तक द्वारा आबंटी को यह करार अग्रेषित करते हुए संप्रवर्तक अथवा आबंटी की ओर से बाध्यकारी कार्य नहीं करता, जब तक पहले तो आबंटी, आबंटी द्वारा प्राप्ति की तारीख के 30 (तीस) दिन के भीतर सभी अनुसूचियों सहित इस करार पर हस्ताक्षर नहीं कर देता और इसे सौंप नहीं देता दूसरे, संप्रवर्तक द्वारा जब कभी सूचना दी जाती है, तो सम्बन्धित रजिस्ट्रार—(उप-रजिस्ट्रार का पता लिखें) के सामने इसके पंजीकरण हेतु उपस्थित नहीं हो जाता। यदि आबंटी, आबंटी द्वारा इसकी प्राप्ति के 30 (तीस) दिन के भीतर इस करार को करने और संप्रवर्तक को देने में असफल हो जाता है, और अथवा संप्रवर्तक द्वारा जब कभी सूचना दी जाए, तो इसके पंजीकरण के लिए उप-रजिस्ट्रार के समक्ष प्रस्तुत होता है, तब संप्रवर्तक कमी को दूर करने के लिए आबंटी को एक नोटिस देगा, जो कभी यदि आबंटी द्वारा इसकी प्राप्ति की तारीख से 30 (तीस) दिन के भीतर नहीं दूर की गई तो आबंटी के आवेदन को रद्द माना जाएगा और आबंटी द्वारा इसकी बुकिंग राशि सहित सभी जमा राशि आबंटी को बिना किसी ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति राशि के लौटा दी जाएगी।

21. समग्र करार :

यह करार इसकी अनुसूचियों सहित इसकी विषयवस्तु के संबंध में पक्षों के बीच समग्र करार बनाता है और उक्त अपार्टमेंट/प्लॉट/भवन जैसा भी मामला हो, के संबंध में पक्षों के बीच में यदि कोई प्रतिफल और

अन्य सभी प्रतिफल, कोई अन्य सभी सहमति, अन्य कोई करारों, आबंटन पत्र, पत्राचार, व्यवस्थाओं लिखित हो अथवा मौखिक हो, उनका अधिक्रमण करता है।

22. संशोधन करने का अधिकार :

यह करार केवल पक्षों की लिखित सहमति से संशोधित किया जा सकता है।

23. इस करार के उपबंध आबंटनी/बाद के आबंटियों पर लागू :

यह स्पष्ट रूप से जाना गया है कि इसके पक्षों के बीच जो करार है कि इसमें निहित सभी उपबंध और [अपार्टमेंट/प्लॉट] के संबंध में इसके अन्तर्गत बनी अनिवार्यताएं और परियोजना अंतरण के मामले में (अपार्टमेंट/प्लॉट) के बाद के किसी आबंटियों पर समान रूप से लागू होगा और के विरुद्ध प्रवर्तनीय होगा जैसे सभी आशयों और प्रयोजनों के लिए (अपार्टमेंट/प्लॉट) के साथ उक्त अनिवार्यताएं लागू होती हैं।

24. छूट को लागू करने की सीमा नहीं :

24.1 संप्रवर्तक अपने स्वविवेक से बिना किसी पूर्वाग्रह के इस करार में निर्धारित अपने अधिकारों से देर से भुगतान के लिए ब्याज के भुगतान को छोड़ने सहित भुगतान योजना (अनुलग्नक-ग) के अनुसार भुगतान नहीं करने पर आबंटनी के उल्लंघन को माफ कर सकता है। यह स्पष्ट किया गया है और आबंटनी इससे सहमत है कि किसी आबंटनी के मामले में संप्रवर्तक द्वारा किया गया कोई व्यवहार किसी और आबंटनी के लिए पूर्ण उदाहरण की तरह नहीं देखा जा सकता है।

24.2 किसी भी समय अथवा किसी अवधि के लिए पक्षकारों की ओर से असफलता के लिए प्रावधान को लागू करने में छूट नहीं समझा जाएगा।

25. पृथक्करणीयता :

यदि इस करार के किसी उपबंध को अधिनियम अथवा नियम और इसके तहत विनियम अथवा किसी अन्य प्रयोज्य विधि के तहत शून्य अथवा अप्रवर्तनीय किया जाना निर्धारित किया जाएगा, करार के ऐसे उपबंध इस करार के उद्देश्य से जहां तक तर्कपूर्ण तरह से देखा जाए, इसे संशोधित अथवा समाप्त किया जाएगा, और अधिनियम अथवा नियम तथा इसके तहत विनियम अथवा लागू कानून के अनुरूप जैसा भी मामला हो, और इस करार के शेष उपबंध इस करार के निष्पादन के समय वैध एवं लागू रहेगा।

26. करार में उल्लिखित आनुपातिक अंश के गणना की विधि :

इस करार में जहां भी यह निर्धारित है कि आबंटनी को परियोजना में अन्य आबंटियों के साथ किसी तरह का भुगतान करना पड़ेगा, यह उसी अनुपात में होगा जो परियोजना में सभी (अपार्टमेंट/प्लॉट) का कुल कारपेट क्षेत्र (अपार्टमेंट/प्लॉट) का होगा।

27. अतिरिक्त आश्वासन :

दोनों पक्षकार इस बात पर सहमत हैं कि वे ऐसे साधनों का कार्यान्वयन करेंगे, जो इसमें दिए विशेष रूप से साधनों और कार्रवाई के अलावा होंगे जैसा इस करार के प्रावधानों के प्रभावितों के लिए तर्कसंगत अपेक्षित हों अथवा इसमें कोई लेनदेन का विचार हो अथवा कोई अधिकार का निर्माण की प्राप्ति अथवा इसके तहत अंतरित अथवा ऐसे लेनदेन के अनुपालनार्थ हो।

28. कार्य निष्पादन का स्थान :

इस करार का कार्य निष्पादन इसके संप्रवर्तक द्वारा संप्रवर्तक के कार्यालय में इस प्राधिकारी हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से किया जाएगा अथवा किसी अन्य स्थान पर जो संप्रवर्तक एवं आबंटनी द्वारा परस्पर

सहमत हो, करार के पश्चात् उक्त करार के निष्पादन के साथ संप्रवर्तक एवं आबंटी द्वारा साथ-साथ विधिवत् निष्पादित को उप-निबंधक के कार्यालय..... (उप-निबंधक के पता का उल्लेख करें)। इस प्रकार यह करार
..... पर निष्पादित समझा जाए।

29. सूचनाएं :

से सब सूचनाएं आबंटिती के सेवार्थ हैं तथा इस समझौते द्वारा यथाउल्लेखित संप्रवर्तक विधिवत सेवा दिया गया माना जाएगा यदि उनके निम्नलिखित संबंधित पते पर पंजीकृत डाक द्वारा आबंटिती अथवा संप्रवर्तक को भेजा जाए :

..... आबंटिती का नाम

..... (आबंटिती का पता)

मैसर्ज..... संप्रवर्तक का नाम

..... (संप्रवर्तक का पता)

पंजीकृत डाक द्वारा उपरोक्त पते में इस समझौते के निष्पादन के बाद के पते में प्रत्येक परिवर्तन के बारे में एक दूसरे को सूचित करना आबंटिती और संप्रवर्तक का दायित्व होगा जिसके बाद उपरोक्त पते पर भेजे गए सभी संपर्कों तथा पत्रों को संप्रवर्तक अथवा आबंटिती द्वारा प्राप्त हुआ माना जाएगा।

30. संयुक्त आबंटिती :

यदि संयुक्त आबंटिती है तो संप्रवर्तक उस आबंटिती से सभी पत्राचार करेगा जिसका नाम पहले आएगा तथा उसने जो पता दिया हो जो सभी आशयों तथा प्रयोजन के लिए सभी आबंटितियों को यथोचित ढंग से दिया गया माना जाएगा।

31. व्यावृत्तियां :

यथास्थिति, ऐसे अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के विक्रय हेतु इस करार के निष्पादन या रजिस्ट्रीकरण से पूर्व, यथास्थिति, अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन में आबंटिती द्वारा हस्ताक्षरित कोई आवेदन पत्र, आबंटन पत्र, करार या किसी अन्य दस्तावेज का विक्रय हेतु करार के अधीन या अधिनियम या तद्धीन बनाए गए नियमों का विनियमों के अधीन आबंटिती के अधिकारों और हितों को सीमित करने वाला के रूप में अर्थ नहीं लगाया जाएगा।

32. शासी विधि :

भारत में लागू तब तक के अन्य कानूनों सहित इसके अंतर्गत निर्मित अधिनियम तथा नियमावली और विनियमों के अनुसार इस समझौते के अंतर्गत अथवा इसके कारण पक्षकारों में अधिकारों तथा आरोपों का अर्थ लगाया जाएगा तथा लागू किया जाएगा।

33. विवाद निपटान :

इस समझौते के कारण उठ रहे अथवा नियम एवं शर्तों को छू रहे अथवा के संबंध वाले सभी या किन्हीं विवादों, उस पर शर्तों की व्याख्या तथा वैधता और पक्षकारों के संबंधित अधिकारों तथा कर्तव्य सहित, को परस्पर चर्चा द्वारा सौहार्दपूर्ण ढंग से निपटाया जाएगा। इसके अभाव में अधिनियम के अंतर्गत नियुक्त अधिनिर्णायक अधिकारी के माध्यम से इसका समाधान किया जाएगा।

[कृपया पक्षकारों के मध्य संविदात्मक समझौते के अनुसार कोई अन्य नियम एवं शर्तें बनाएं, तथापि, कृपया सुनिश्चित कर लें कि ऐसे अतिरिक्त नियम एवं शर्तें बनाए गए उपरोक्त नियमों एवं शर्तों अथवा इसके अंतर्गत निर्मित अधिनियम और नियम एवं विनियम के प्रति आज्ञाकारी अथवा असंगतिपूर्ण नहीं हैं।]

साक्षी में जहां इसमें उपरोक्त नामित पक्षकारों ने अपने संबंधी पक्ष रखे हैं और प्रमाणन साक्ष्य की उपस्थिति में ऊपरलिखित प्रथम दिवस को हस्ताक्षर करते हुए (शहर/कस्बे का नाम) में बिक्री के लिए इस समझौते पर हस्ताक्षर किए हैं।

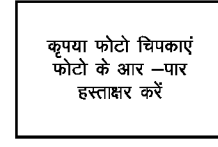
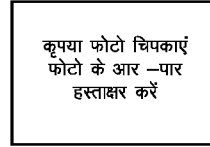
दिए गए नाम हस्ताक्षरित तथा प्रेषित :

आबंटिती : (संयुक्त खरीददारों सहित)

(1) हस्ताक्षर

नाम

पता



(1) हस्ताक्षर

नाम

पता स्थान पर की उपस्थिति में

दिए गए नाम हस्ताक्षरित तथा प्रेषित :

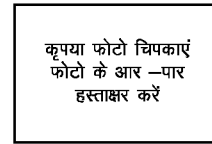
संप्रवर्तक :

(1) हस्ताक्षर प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता

नाम

पता

पता स्थान पर की उपस्थिति में



साक्ष्य :

प्ररूप 'ड'

[नियम 23 (1) देखें]

प्राधिकरण को शिकायत (परिवाद)

धारा 31 के अंतर्गत शिकायत (परिवाद)

विनियामक प्राधिकरण के कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

रजिस्ट्री के फाइलिंग काउंटर की रसीद

डाक द्वारा प्राप्ति आन लाईन फाइलिंग तारीख :

शिकायत सं :
 हस्ताक्षर :
 रजिस्ट्रार :

विनियामक प्राधिकरण के कार्यालय में (स्थान का नाम).....
 दावे का ब्यौरा
 शिकायतकर्ता (परिवादी)
 और प्रत्यर्थी (परिवादी)

1. शिकायतकर्ता (परिवादी) की विशिष्टियां :

- (i) शिकायतकर्ता (परिवादी) का नाम :
- (ii) शिकायतकर्ता (परिवादी) के विद्यमान कार्यालय/निवास स्थान का पता :
- (iii) सभी नोटिसों को देने के लिए पता :
- (iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं०, ई-मेल, फैक्स सं० आदि) :

2. प्रत्यर्थियों (परिवादियों) का विवरण :

- (i) प्रत्यर्थी (परिवादी) का नाम :
- (ii) प्रत्यर्थी (परिवादी) का नाम के कार्यालय का पता :
- (iii) सभी नोटिसों को देने के लिए पता :
- (iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं०, ई-मेल, फैक्स सं० आदि) :

3. प्राधिकरण की अधिकारिता :

प्रत्यर्थी (परिवादी) यह घोषणा करता है कि दावे की विषय-वस्तु प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आती है।

4. मामले के तथ्य :

शिकायत (परिवाद) के तथ्य और आधारों का संक्षिप्त विवरण दें।

5. मांगा गया (मांगे गए) अनुतोष :

उपर्युक्त पैरा 4 में उल्लिखित तथ्यों के दृष्टिगत परिवादी निम्नलिखित अनुतोष के लिए मांग करता है:

[अनुतोष के आधारों और मान्य विधिक उपबंधों (यदि कोई हो) को स्पष्ट करते हुए मांगे गए अनुतोष का नीचे उल्लेख करें]

6. अंतरिम आदेश यदि अनुरोध किया गया :

शिकायतकर्ता (परिवादी) शिकायत (परिवाद) के लंबित अंतिम विनिश्चय में निम्नलिखित अंतरिम आदेश जारी करने की मांग करता है :

[यहां कारणों सहित, अनुरोध किए गए अंतरिम आदेश की प्रकृति बताएं]

7. परिवाद जो किसी भी अन्य न्यायालय आदि के पास लंबित नहीं हैं :

शिकायतकर्ता ;परिवादीद्ध यह भी घोषणा करता है कि मामले जिनके संबंध में यह परिवाद किया गया है, किसी भी विधिक न्यायालय अथवा अन्य किसी प्राधिकरण अथवा किसी अन्य न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित नहीं है।

8. नियम 31 के उप नियम (1) के अनुसार शुल्क के संबंध में (डिमांड ड्राफ्ट बैंकर चैक अथवा चैक ऑनलाईन संदाय) का विवरण :-

(i) रकम।

(ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया।

(iii) खडिमांड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर्स चैक/ऑनलाईन लेन-देन संख्या,।

9. संलग्नकों की सूची :-

(i) शिकायतकर्ता (परिवादी) द्वारा अपने समर्थन में जुटाए गए दस्तावेजों की प्रतियां और जिनको शिकायत परिवाद में निर्दिष्ट किया गया।

(ii) दस्तावेजों की सूची।

(iii) शिकायत के साथ संलग्न अन्य दस्तावेज।

शिकायतकर्ता(ओं) के हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं (पूरे अक्षरों में नाम) [पुत्र/पुत्री]शिकायतकर्ता (परिवादी) एतद् द्वारा यह सत्यापन करता हूँ कि पैरा (1 से 9 तक) की विषय-वस्तु मेरी व्यक्तिगत जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने कोई सारगर्भित तथ्य छिपाए नहीं हैं।

स्थान :

तारीख :

शिकायतकर्ता(ओं) के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रत्येक परिवाद अंग्रेजी में दायर की जाएगी और यदि वह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुवादित प्रति लगाई जाए और मानक आवेदन कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह पढ़ा जाने वाला टंकित, लिथोग्राफी अथवा मुद्रित की गई हो जिसमें ऊपर लगभग चार सेंटीमीटर आंतरिक हाशिया और 2.5 सें.मी. पर दायी ओर हाशिया और 5 सें.मी. बायां हाशिया, विधिवत पेज अंकित हो, सूचीबद्ध हो, पन्नों की पुस्तक के रूप में जिल्दसाज हो।

(2) प्रत्येक परिवाद, प्रत्यर्थी ;परिवादीद्ध के पूर्ण पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी और जहां एक से अधिक प्रतिवादी हैं, तब परिवाद पक्ष द्वारा प्रत्येक प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले पर्याप्त संख्या में अतिरिक्त फाईल आकार के लिफाफे प्रस्तुत किए जाएंगे।

अपीलीय अधिकरण
प्ररूप 'ढ'
[नियम 24(2) देखें]
अपीलीय अधिकरण को अपील

धारा 44 के अधीन अपील

अपीलीय अधिकरण कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

(रजिस्ट्री के फाइलिंग काउंटर की रसीद/
डाक द्वारा प्राप्ति/आन लाईन फाइलिंग) की तारीख :

अपील सं :

हस्ताक्षर :

रजिस्ट्रार :

भू-संपदा अपीलीय प्राधिकरण में (स्थान का नाम)

..... अपीलार्थी (यों) और प्रत्यर्थी
(यों) के मध्य अपील का ब्यौरा :

1. अपीलार्थी का विवरण:

(i) अपीलार्थी का नाम :

(ii) अपीलार्थी के विद्यमान कार्यालय/निवास स्थान का पता :

(iii) सभी नोटिसों को देने के लिए पता :

(iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं0, ई-मेल, फैक्स सं0 आदि) :

2. प्रत्यर्थियों (प्रतिवादियों) का विवरण :

(i) प्रत्यर्थी का नाम :

(ii) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता :

(iii) सभी नोटिसों को देने के लिए पता :

(iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं0, ई-मेल, फैक्स सं0 आदि) :

3. अपीलीय प्राधिकरण की अधिकारिता :

अपीलार्थी यह घोषणा करता है कि अपील की विषय-वस्तु अपीलीय प्राधिकरण की अधिकारिता के अंतर्गत आती है।

4. सीमाएं :

अपीलार्थी यह घोषणा करता है कि अपील धारा 44 की उप-धारा (2) में विनिर्दिष्ट सीमा के भीतर है।

यदि अपील धारा 44 की उप-धारा (2) के अंतर्गत विनिर्दिष्ट सीमा अवधि के समाप्त होने के बाद दायर की जाती है तो विलंब के कारणों का उल्लेख करें

5. मामले के तथ्य :

धारा (मों) या नियम (मों) या विनियम (मों) के अधीन पारित, यथास्थिति, (प्राधिकरण अथवा न्याय निर्णायक अधिकारी, के विनिर्दिष्ट आदेश के विरुद्ध अपील के आधारों और तथ्य का संक्षिप्त विवरण दें)।

6. मांगा गया अनुतोष :

उपर्युक्त पैरा 5 में उल्लिखित तथ्यों के दृष्टिगत अपीलार्थी निम्नलिखित अनुतोष के लिए मांग करता है :

[अनुतोष के आधारों और मान्य विधिक उपबंधों ;यदि कोई होद्ध को स्पष्ट करते हुए मांगे गए अनुतोष का नीचे उल्लेख करें]

7. अंतरिम आदेश यदि अनुरोध किया गया :

अपीलार्थी अपील के लंबित अंतिम विनिश्चय में निम्नलिखित अंतरिम आदेश जारी करने की मांग करता है :

[यहां कारणों सहित, अनुरोध किए गए अंतरिम आदेश की प्रकृति बताएं]

8. मामले जो किसी भी अन्य न्यायालय आदि के पास लंबित नहीं हैं :

अपीलार्थी यह भी घोषणा करता है कि मामले जिनके संबंध में यह अपील की गई है, किसी भी विधिक न्यायालय अथवा अन्य किसी प्राधिकरण अथवा किसी अन्य न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित नहीं हैं :

9. नियम 23 के उप नियम (1) के अनुसार शुल्क के संबंध में (बैंक ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक अथवा ऑनलाईन संदाय) का विवरण :-

(i) रकम :

(ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :

(iii) डिमांड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर्स चैक/ऑनलाईन संदाय लेन-देन संख्या :

10. संलग्नों की सूची :-

(i) आदेश की सत्यापित सत्य प्रति जिसके विरुद्ध अपील दायर की गई है ।

(ii) अपीलार्थी द्वारा अपने समर्थन में जुटाए गए दस्तावेजों की प्रतियां और जिनकी अपील में निर्दिष्ट किया गया

(iii) दस्तावेजों की सूची

(iv) परिवाद के साथ उपाबद्ध अन्य दस्तावेज

अपीलार्थी (यों) के हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं (पूरे अक्षरों में नाम) [पुत्र/पुत्री,अपीलार्थी यह सत्यापन करता हूँ कि पैरा (1 से 10 तक) की विषय वस्तु मेरी व्यक्तिगत जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने कोई सारगर्भित तथ्य छिपाए नहीं हैं।

स्थान :

तारीख :

अपीलार्थी(यों) के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रत्येक अपील अंग्रेजी में दायर की जाएगी और यदि वह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुवादित प्रति लगाई जाए और मानक आवेदन कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह पढ़ा जाने वाला टंकित, लिथोग्राफी अथवा मुद्रित की गई हो जिसमें ऊपर लगभग चार सेंटीमीटर आंतरिक हाशिया और 2.5 सें.मी. पर दायी ओर हाशिया और 5 सें.मी. बायां हाशिया, विधिवत पेज अंकित हो, सूचीबद्ध हो, पन्नों की पुस्तक के रूप में जिल्दसाज हो।

(2) प्रत्येक अपील प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी और जहां एक से अधिक प्रतिवादी हैं, तब अपीलकर्ता पक्ष द्वारा प्रत्येक प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले पर्याप्त संख्या में अतिरिक्त फाईल आकार के लिफाफे प्रस्तुत किए जाएंगे।

 प्ररूप 'ण'

[नियम 31(1) देखें]

न्यायनिर्णायक अधिकरण को परिवाद

(धारा 71 के साथ पठित धारा 31 के अंतर्गत ब्याज और प्रतिकर का दावा) अधीन अपील न्यायनिर्णायक अधिकरण कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

(फाइलिंग काउंटर की रसीद/डाक द्वारा/आन लाईन फाइलिंग) रसीद की तारीख :

परिवाद सं :

हस्ताक्षर :

अधिकृत अधिकारी :

न्यायनिर्णायक अधिकारी के कार्यालय में (स्थान का नाम)

..... परिवादी(यों)

और

..... प्रत्यर्थी (यों) के मध्य

दावे का ब्यौरा :

1. शिकायतकर्ता (परिवादी) (यों) का विवरण :

(i) शिकायतकर्ता (परिवादी) का नाम :

(ii) शिकायतकर्ता (परिवादी) के विद्यमान कार्यालय/निवास स्थान का पता :

(iii) सभी नोटिसों को देने के लिए पता :

(iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं०, ई-मेल, फैक्स सं० आदि) :

(v) आबंटिती के अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, जैसा भी मामला हो।

2. प्रत्यर्थियों (प्रतिवादियों) का विवरण :

(i) प्रत्यर्थी का नाम :

(ii) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता :

(iii) सभी नोटिसों को देने के लिए पता :

(iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं०, ई-मेल, फैक्स सं० आदि) :

(v) परियोजना की रजिस्ट्रीकरण संख्या और पता

3. न्यायनिर्णायक अधिकारी की अधिकारिता :

परिवादी यह घोषणा करता है कि दावे की विषय-वस्तु न्यायनिर्णायक अधिकारी की अधिकारिता के अंतर्गत आती है।

4. मामले के तथ्य :

(संसंप्रवर्तक के विरुद्ध दावे के तथ्य और आधारों का संक्षिप्त विवरण दें) ।

5. मांगा गया अनुतोष :

उपर्युक्त पैरा 4 में उल्लिखित तथ्यों के दृष्टिगत शिकायतकर्ता निम्नलिखित प्रतिकर के लिए मांग करता है :

[प्रतिकर के आधारों और मान्य विधिक उपबंधों (यदि कोई हों) को स्पष्ट करते हुए मांगे गए प्रतिकर का नीचे उल्लेख करें]

6. दावा किसी अन्य न्यायालय आदि के पास लंबित नहीं है :

शिकायतकर्ता (परिवादी) यह भी घोषणा करता है, कि मामले जिनके संबंध में यह शिकायत (परिवादी) की गई है, किसी भी न्यायालय अथवा अन्य किसी प्राधिकरण अथवा अन्य किसी अधिकरण के समक्ष लंबित नहीं है :

7. नियम 31 के उप नियम (1) के अनुसार शुल्क के संबंध में (मांग ड्राफ्ट/बैंकर्स अथवा बैंक ऑनलाईन संदाय) का विवरण :-

(i) रकम :

(ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :

(iii) डिमांड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर्स बैंक/ऑनलाईन संदाय लेन-देन संख्या :

8. अनुलग्नकों की सूची :-

(i) शिकायतकर्ता (परिवादी) द्वारा अपने समर्थन में जुटाए गए दस्तावेजों की प्रतियां और जो परिवाद में निर्दिष्ट

(ii) दस्तावेजों की सूची

(iii) शिकायतकर्ता (परिवाद) के साथ उपाबंध अन्य दस्तावेज :

सत्यापन

मैं (पूरे अक्षरों में नाम) [पुत्र/पुत्री] परिवादी यह सत्यापन करता है कि पैरा (1 से 8 तक) की विषय वस्तु मेरी व्यक्तिगत जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने कोई सारगर्भित तथ्य छिपाए नहीं है।

स्थान :

तारीख :

शिकायतकर्ता (ओं) के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रत्येक परिवाद अंग्रेजी में दायर की जाएगी और यदि वह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुदित प्रति लगाई जाए और मानक आवेदन कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह पढ़ा जाने वाला टंकित, लिथोग्राफी अथवा मुद्रित की गई हो। जिसमें ऊपर लगभग चार सेंटीमीटर आंतरिक हाशिया और 2.5 सें.मी. पर दायी ओर हाशिया और 5 सें.मी. बायें हाशिया, विधिवत पृष्ठ अंकित हो, सूचीबद्ध हो, पन्नों की पुस्तक के रूप में जिल्दबंद हो।

(1) प्रत्येक परिवाद प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी और जहां एक से अधिक प्रत्यर्थी हैं, तब अपीलकर्ता पक्ष द्वारा प्रत्येक प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले पर्याप्त संख्या में अतिरिक्त फाईल आकार के लिफाफे प्रस्तुत करते होंगे।

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'त'

[नियम 32(1) देखें]

लेखाओं का वार्षिक विवरण

प्राप्तियां एवं संदाय लेखा

..... को समाप्त वर्ष के लिए

अनुदेश : (1) उपरोक्त निर्दिष्ट/संदर्भित अनुसूची प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार या अन्य विनियामक प्राधिकरणों या भारत के नियंत्रक और महालेखापरीक्षक द्वारा समय-समय पर सुझाए गए लेखा सिद्धांतों के आधार पर तैयार किए जाएंगे।

(2) उपरोक्त निर्दिष्ट अनुसूचियां, यथास्थिति, आय और व्यय लेखा या तुलन पत्र का अभिन्न भाग होगी।

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों) के (हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

कार्यालय का भारसाधक (वित्त एवं लेखा)

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'थ'

[नियम 33(1) देखें]

विनियामक प्राधिकरण द्वारा तैयार की जाने वाली वार्षिक रिपोर्ट

(क) प्रस्ताव :

(i) अध्यक्ष की टिप्पणी :

(ii) उद्देश्य :

(iii) प्रमुख उपलब्धियां :

(iv) समीक्षा का वर्ष :

क. ऐतिहासिक विनिश्चय

ख. विधायी कार्य

(ग) प्राधिकरण और न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष विवादों के समाधान हेतु दर्ज किए गए मुकदमों की संख्या :

क्र. सं.	अंतिम तिमाही में प्राधिकरण के साथ लंबित मुकदमों की संख्या	प्राधिकरण द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मुकदमों की संख्या	प्राधिकरण द्वारा निपटाए गए मुकदमों की संख्या
(1)	(2)	(3)	(4)
क्र. सं.	अंतिम तिमाही में न्याय निर्णायक अधिकारी के साथ लंबित मुकदमों की संख्या	न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मुकदमों की संख्या	न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा निपटाए गए मुकदमों की संख्या
(1)	(2)	(3)	(4)

(घ) संप्रवर्तकों, संप्रवर्तक और भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा अधिनियम के उपबंधों के अनुपालन की निगरानी करने के लिए प्राधिकरण द्वारा आयोजित आवधिक सर्वेक्षण संबंधी विवरण

क्र. सं.	ब्यौरे सहित तिमाही के दौरान आयोजित सर्वेक्षण	प्राधिकरण की टिप्पणी	की गई उपचारात्मक कार्रवाई
(1)	(2)	(3)	(4)

(ङ) संप्रवर्तकों, संप्रवर्तक और भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा अधिनियम के उपबंधों और उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के कोई भी गैर अनुपालन को कम करने के लिए उठाए गए कदमों से संबंधित विवरण

क्र. सं.	विषय	उठाए गए कदम	प्राप्त परिणाम
(1)	(2)	(3)	(4)

(च) प्राधिकरण के निर्देशों और अधिनियम और उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के उल्लंघन के लिए लगाए गए दंड संबंधी विवरण और न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा निर्देशित ब्याज और क्षतिपूर्ति संबंधी विवरण

क्र. सं.	संप्रवर्तक का नाम	प्राधिकरण / न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का ब्यौरा	लगाए गए दंड/ ब्याज/प्रतिकर	क्या संदाय किया गया
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

क्र. सं.	आबंटिती का नाम	प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का ब्यौरा	लगाए गए दंड/ ब्याज/प्रतिकर	क्या संदाय किया गया
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

क्र. सं.	भू-संपदा अभिकर्ता का नाम	प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का ब्यौरा	लगाए गए दंड/ ब्याज/प्रतिकर	क्या संदाय किया गया
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

(छ) प्राधिकारी अथवा न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा आदेश की गई जांच-पड़ताल: प्राधिकारी अथवा न्यायनिर्णयन अधिकारियों द्वारा शुरू की गई जांच-पड़ताल तथा सक्षम प्राधिकारी अथवा समुचित सरकार से प्राप्त निर्देशों का संक्षिप्त विवरण।

(ज) प्राधिकारी अथवा न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा पारित आदेश: प्राधिकारी अथवा निर्णायक अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों का संक्षिप्त विवरण पृथक् रूप से जहां कोई अपराध न किया गया हो, और यदि अपराध साबित हो जाता है तो धाराओं को दर्शाते वर्गवार विवरण के साथ पारित आदेशों के प्रत्येक वर्ग के लिए वर्ग-वार ब्यौरा जिसके अंतर्गत आदेश को पारित किया गया और आदेशों का संक्षिप्त विवरण दिया गया।

(झ) प्राधिकरण के आदेशों का निष्पादन तथा शास्तियों को लगाना : (i) मौद्रिक दंड-लगाए गए अर्थ दंड की वसूली का ब्यौरा, लगाए गए पर वसूल न किए गए अर्थदंड का ब्यौरा, कुल मामलों की संख्या और वसूल किए गए मौद्रिक अर्थदंड की कुल राशि, नियम 22 की सहायता लेकर वसूली गई कुल धनराशि; (ii) धारा 59 के अंतर्गत न्यायालय को संदर्भित मामले - वर्ष के दौरान न्यायालय को भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या (iii) धारा 40 के अंतर्गत न्यायालय के पास भेजे गए मामले - वर्ष के दौरान न्यायालय के पास भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या :

(ञ) न्यायनिर्णयन अधिकारी के आदेशों का निष्पादन तथा ब्याज और क्षतिपूर्ति आरोपण: (प) ब्याज और क्षतिपूर्ति - लगाए गए ब्याज तथा क्षतिपूर्ति का ब्यौरा, लगाए गए परंतु संदाय न किए गए ब्याज व क्षतिपूर्ति के ब्यौरे, मामलों की कुल संख्या और लगाए गए ब्याज व क्षतिपूर्ति की कुल राशि नियम 22 की सहायता से वसूली गई कुल धनराशि (ii) धारा 40 के अधीन न्यायालय के पास भेजे गए मामले वर्ष के दौरान न्यायालय के पास भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या:

(ट) अपील:

(i) वर्ष में प्राधिकारी अथवा न्यायनिर्णयन अधिकारी के आदेशों के विरुद्ध दर्ज अपीलों की संख्या:

(ii) वर्ष के आरंभ में लंबित अपीलों की संख्या:

(iii) वर्ष के दौरान दर्ज अपील:

(iv) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुमत्त अपीलों की संख्या:

(v) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुमति नहीं दिए गए अपीलों की संख्या:

(vi) अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुज्ञात अपील का संक्षिप्त सार:

(ठ) धारा 33 के अंतर्गत समुचित सरकार से प्राप्त निर्देश: वर्ष के दौरान प्राप्त निर्देशों की संख्या, वर्ष के दौरान निपटाए गए निर्देशों की संख्या, वर्ष के अंत में लंबित निर्देशों की संख्या प्रदान करने के लिए धारा 33 के अधीन समुचित सरकार के निर्देशों पर संक्षिप्त टिप्पणी प्राप्त हुई।

(ड) धारा 33 की उप-धारा (3) के अंतर्गत वकालती उपाय: धारा 33 की उप-धारा (3) के अधीन शुरू की गई गतिविधियों पर संक्षिप्त विवरण— (i) भू-संपदा क्षेत्र और उसी पर जागरूकता के प्रसार के लिए उससे संबंधित नियमों तथा नीतियों पर जनता/विशेषज्ञों/नीति-निर्माताओं/नियामक निकायों के साथ कार्यशालाएं, सम्मेलन तथा अन्य वार्ताएं; (ii) भू-संपदा क्षेत्र से संबंधित तथा इसी पर जागरूकता में प्रसार के लिए नियमों तथा नीतियों की पक्षधरता हेतु प्रकाशित दस्तावेज तथा अध्ययन; (iii) प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रकाशित/प्रस्तुत परामर्श पत्र; (iv) तैयार तथा परीक्षित विश्लेषणात्मक दस्तावेज; (v) उपरोक्त।

(ढ) प्रशासन एवं स्थापना मामले : — (i) सचिव की रिपोर्ट (ii) प्राधिकरण का गठन; (iii) वर्ष में नियुक्त अध्यक्ष एवं सदस्यों तथा त्यागपत्र देने वालों का ब्यौरा; (iv) वर्ष में नियुक्त एवं त्यागपत्र देने वाले न्यायनिर्णयन अधिकारियों का ब्यौरा; (v) संगठनात्मक संरचना; (vi) प्राधिकरण में कार्मिक की सूचना, श्रेणीवार स्वीकृत पद, रिक्तियां, वर्ष में की गई नियुक्तियों का विवरण तालिका रूप में।

(ड) नियुक्त विशेषज्ञ एवं परामर्शदाता: वर्ष में नियुक्त विशेषज्ञ एवं परामर्शदाताओं और जिन्होंने इस्तीफा दे दिया है, की संख्या का ब्यौरा।

(त) प्राधिकरण द्वारा रोजगार की नियमित अनुबंध एवं शर्तों से परे शुरू की गई, यदि कोई है, कर्मचारी कल्याण उपाय।

(थ) बजट एवं लेखा: (प) व्यापक श्रेणी के तहत बजट प्राक्कलन एवं संशोधित प्राक्कलन; (ii) धारा 75 की उपधारा (1) के तहत स्थापित भू-संपदा नियामक कोष में बड़े श्रेणी के तहत प्राप्ति; (iii) बड़ी श्रेणी के तहत वास्तविक व्यय; (iv) धारा 75 की उपधारा (1) के अधीन भूसंपदा नियामक कोष में उपलब्ध धनराशि; (v) अन्य कोई सूचना।

(द) अंतरराष्ट्रीय सहभागिता: प्राधिकरण द्वारा शुरू की गई, यदि कोई है, अंतरराष्ट्रीय सहभागिता का संक्षिप्त वितरण।

(ध) क्षमता निर्माण : क्षमता निर्माण पहल के संक्षिप्त विवरण के साथ: (i) सामग्री, अवधि एवं फैंकल्टी जैसे कार्यक्रमों के ब्यौरा के साथ आंतरिक प्रशिक्षित कर्मचारियों (श्रेणी-वार एवं ग्रेड-वार) की संख्या; (ii) बाहरी सोसाइटीओं (भारत में और भारत के बाहर अलग-अलग) द्वारा सोसाइटीओं का नाम एवं अवधि भी दर्शाई जाए कि प्रशिक्षण इंटरशिप, विनियम कार्यक्रम, अध्येतावृत्ति, अध्ययन अवकाश, विदेशी विश्व विद्यालयों/सोसाइटीओं के साथ विशेष प्रबंधन के तहत की गई; (iii) क्षमता निर्माण पहल प्रयास के व्यय।

(न) चल रहे कार्यक्रम: चल रहे कार्यक्रमों का एक संक्षिप्त वितरण।

(प) सूचना का अधिकार : (i) सूचना का अधिकार अधिनियम के तहत सूचना प्राप्त करने हेतु लोक सूचना अधिकारी (पीआईओ)/सहायक लोक सूचना अधिकारी (एपीआईओ) द्वारा प्राप्त आवेदनों की संख्या; (ii) ऐसे आवेदनों की संख्या जिसकी सूचना लोक सूचना अधिकारी (पीआईओ) द्वारा प्रदान की गई है; (iii) लोक सूचना अधिकारी (पीआईओ) के पास लंबित आवेदनों की संख्या; (iv) लोक सूचना अधिकारी (पीआईओ) के आदेश के विरुद्ध प्रथम अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपीलों की संख्या; (v) प्रथम अपीलीय प्राधिकारी द्वारा निपटाई गई अपीलों की संख्या; (vi) प्रथम अपीलीय प्राधिकारी के पास लंबित अपीलों की संख्या; (vii) निर्धारित समय सीमा में नहीं निपटाए गए आवेदनों/अपीलों की संख्या का संक्षिप्त विवरण।

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों) के हस्ताक्षर

आदेश द्वारा,
(मनीषा नंदा),
अतिरिक्त मुख्य सचिव।

[Authoritative English text of this Department Notification No. TCP-A(3)-1/2016-Loose dated 28-09-2017 as required under clause (3) of article 348 of the Constitution of India]

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

NOTIFICATION

Shimla-2, the 28th September, 2017

No. TCP-A(3)-1/2016-loose.—In exercise of the powers conferred by section 84 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (No. 16 of 2016), the Governor of Himachal Pradesh is pleased to make the following rules for carrying out the purposes of the Act, namely:

“CHAPTER I

PRELIMINARY

1. Short title and Commencement.—(1) These rules may be called the Himachal Pradesh Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017.

(2) They shall come into force from the date of their publication in the Official Gazette.

2. Definitions.- (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-

(a) “Act” means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (No. 16 of 2016);

(b) “association of allottees” means a collective of the allottees of a real estate project, by whatever name called, registered under any law for the time being in force, acting as a group to serve the cause of its members, and shall include the authorised representatives of the allottees;

(c) “authenticated copy” means a self-attested copy of any document;

(d) “Form” means a Form appended to these rules;

(e) “Government” or “State Government” means the Government of Himachal Pradesh.

(f) “section” means a section of the Act.

(2) Words and expressions used herein but not defined in these rules, shall have the same meanings as have been assigned to them in the Act.

CHAPTER II

REAL ESTATE PROJECT

3. Information and documents to be furnished by promoter for registration of real estate project.—(1) Every promoter shall furnish the following information and documents, alongwith those specified under section 4 of the Act, for registration of the project with the Authority, namely:—

- (a) authenticated copy of the PAN card of the promoter;
- (b) annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years; and where annual report is not available, the audited profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years; or as case may be.
- (c) the number of open parking areas and the number of covered parking areas available in the real estate project;
- (d) authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for claim of title with authentication of such title;
- (e) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, mortgage litigation in Revenue Courts and name of party in or over such land or non encumbrance certificate from an advocate having experience of atleast ten years or from the revenue authority not below the rank of Tehsildar/ Naib Tehsildar, as the case may be;
- (f) where the promoter is not the owner of the land on which development of project is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land on which project is proposed to be developed;
- (g) name, photograph, contact details and address of the promoter if it is an individual and the name, photograph, contact details and address of the chairman, partners, directors, as the case may be, and the authorised person in case of other entities.

(2) An application to the Authority for registration of the real estate project shall be made in writing in **Form 'A'**, in triplicate, until the procedure is made web based for filing of such application.

(3) The promoter shall pay a registration fee at the time of application for registration by way of a demand draft or through online payment mode, as the case may be, for a sum calculated at the rate of,—

- (a) **in case of group housing project**,— two rupees per square meter for project land (excluding area under roads, paths and other civic amenities) where the area of land proposed to be developed does not exceed 2500 square meters; or rupees five per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds 2500 square meters (excluding area under roads, paths and other civic amenities), but shall not be more than five lakhs rupees;
- (b) **in case of mixed development (residential and commercial) project**,— five rupees per square meter for project land where the area of land proposed to be developed does not exceed 2500 square meters (excluding area under roads, paths and other civic amenities); or ten rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds 2500 square meters (excluding area under roads, paths and other civic amenities), but shall not be more than seven lakhs rupees;

- (c) **in case of commercial projects.**— ten rupees per square meter for project land where the area of land proposed to be developed does not exceed 2500 square meters (excluding area under roads, paths and other civic amenities); or fifteen rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds 2500 square meters (excluding area under roads, paths and other civic amenities), but shall not be more than ten lakhs rupees;
- (d) **in case of plotted development projects,**— two rupees per square meter of project land (excluding area under roads, paths and other civic amenities), but shall not be more than two lakhs rupees.
- (e) in case of ongoing projects where completion certificate has not been issued, there would be no application fee.

provided that the State Government may levy e-charges on the real estate project by notification for on-line services.

(4) The declaration to be submitted under clause (1) of sub-section (2) of section 4, shall be in **Form 'B'**, which shall include a declaration stating that the promoter shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be.

4. Additional disclosure by the promoters of ongoing projects.—(1)The promoter of an ongoing project which has not received completion certificate shall make an application to the Authority as provided in rule 3.

(2) The promoter shall in addition to disclosures provided in rule 3 disclose the following information, namely:—

- (a) the original sanctioned plan, layout plan and specifications and the subsequent modifications carried out, if any, including the existing sanctioned plan, layout plan and specifications;
- (b) the total amount of money collected from the allottees and the total amount of money used for development of the project including the total amount of balance money lying with the promoter;
- (c) status of the project (extent of development carried out till date and the extent of development pending) including the original time period disclosed to the allottee for completion of the project at the time of sale including the delay and the time period within which he undertakes to complete the pending project, which shall be commensurate with the extent of development already completed, and this information shall be certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice.

(3) The promoter shall disclose the size of the apartment based on carpet area even if earlier sold on any other basis such as super area, super built up area, built up area etc. which shall not affect the validity of the agreement entered into between the promoter and the allottee to that extent.

(4) In case of plotted development, the promoter shall disclose the area of the plot being sold to the allottees as per the layout plan.

(5) For projects that are ongoing and have not received completion certificate, on the date of commencement of the Act, the promoter shall, within a period of three months of the application for registration of the project with the Authority, deposit in the separate bank account, seventy

percent of the amounts already realized from the allottees, which have not been utilized for construction of the project or the land cost for the project as required under sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4 of the Act which shall be used for the purposes specified therein.

5. Grant or rejection of registration of project.—(1) Upon the registration of a project as per section 5, the Authority shall issue a registration certificate with a registration number in **Form ‘C’** to the promoter.

(2) In case of rejection of the application as per section 5, the Authority shall inform the applicant in **Form ‘D’**:

Provided that the Authority may grant an opportunity to the applicant to rectify the defects in the application within such time period as may be specified by it.

6. Extension of registration of project.—(1) The registration granted under the Act, may be extended by the Authority, on an application made by the promoter in **Form ‘E’**, within three months prior to the expiry of the registration granted.

(2) The application for extension of registration shall be accompanied with a demand draft or through online payment mode, as the case may be, for an amount equivalent to half the registration fees as prescribed under sub-rule (3) of rule 3 alongwith an explanatory note setting out the reasons for delay in the completion of the project and the need for extension of registration for the project, alongwith documents supporting such reasons:

Provided that where the promoter applies for extension of registration of the project due to *force majeure* he shall not be liable to pay any fee.

(3) In case of extension of registration, the Authority shall inform the promoter about such extension in **Form ‘F’** and in case of rejection of the application for extension of registration, the Authority shall inform the promoter about such rejection in **Form ‘D’**:

Provided that the Authority may grant an opportunity to the promoter to rectify the defects in the application within such time period as may be specified by it.

7. Revocation of registration of the project.—Upon the revocation of registration of a project as per section 7, the Authority shall inform the promoter about such revocation in **Form ‘D’**.

CHAPTER III REAL ESTATE AGENTS

8. Application for registration by the real estate agents.—(1) Every real estate agent required to register as per sub-section (2) of section 9 shall make an application in writing to the Authority in **Form ‘G’**, until the application procedure is made web based, along with the following documents, namely:—

(a) the brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, societies, partnership, company etc.);

(b) the particulars of registration (whether as a proprietorship, partnership, company, society etc.) including the Bye-laws, Memorandum Of Association (MOA) and Articles Of Association (AOA) etc. as the case may be;

(c) name, address, contact details and photograph of the real estate agent, if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc. in case of other entities;

(d) the authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;

(e) the authenticated copy of the address proof of the place of business.

(2) The real estate agent shall pay a registration fee at the time of application for registration by way of a demand draft or through online payment, as the case may be, for a sum of five thousand rupees in case of the applicant being an individual or twenty thousand rupees in case of the applicant other than an individual.

provided that the State Government may levy e-charges on the real estate agent by notification for online services.

9. Grant of registration to the real estate agents.—(1) On receipt of the application under rule 8, the Authority shall within a period of thirty days either grant registration to the real estate agent or reject the application, as the case may be:

Provided that the Authority may grant an opportunity to the real estate agent to remove the deficiencies in the application within such time period as may be specified by it.

(2) Upon the registration of a real estate agent, the Authority shall issue a registration certificate with a registration number in **Form 'H'** to the real estate agent.

(3) In case of rejection of the application, the Authority shall inform the applicant in **Form 'I'**.

(4) The registration granted under this rule shall be valid for a period of five years.

10. Renewal of registration of real estate agents.—(1) The registration granted to a real estate agent under the Act, may be renewed, on an application made by the real estate agent in **Form 'J'**, which shall not be less than three months prior to the expiry of the registration granted.

(2) The application for renewal of registration shall be accompanied with a demand draft or through online payment, as the case may be, for a sum of rupees two thousand and five hundred in case of the real estate agent being an individual or rupees ten thousand in case of the real estate agent other than an individual.

(3) The real estate agent shall also submit all the updated documents set out in clauses (a) to (e) of sub-rule (1) of rule 8 at the time of application for renewal.

(4) In case of renewal of registration, the Authority shall inform the real estate agent about the same in **Form 'K'** and in case of rejection of the application for renewal of registration the Authority, shall inform the real estate agent in **Form 'I'**:

Provided that no application for renewal of registration shall be rejected, unless the applicant has been given an opportunity of being heard in the matter:

Provided further that the Authority may grant an opportunity to the real estate agent to remove the deficiencies in the application within such time period as may be specified by it.

(5) The renewal granted under this rule shall be valid for a period of five years.

11. Revocation of registration of real estate agents.—The Authority may, due to reasons specified under sub-section (7) of section 9, revoke the registration granted to the real estate agent or renewal thereof, as the case may be, and intimate the real estate agent of such revocation in Form 'T'.

12. Books of accounts, records and documents.—The real estate agent shall maintain and preserve its books of account, records and documents in accordance with the provisions of the Income Tax Act, 1961 (43 of 1961) and the rules made thereunder.

13. Other functions of a real estate agents.—The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.

CHAPTER IV

DETAILS TO BE PUBLISHED ON THE WEBSITE OF THE AUTHORITY

14. Details to be published on website.—(1) The Authority shall ensure that the following information, as applicable, shall be made available on its website in respect of each project registered under the Act, namely:—

(a) **Details of the promoter including the following, namely:**

(i) promoter or group profile,—

(A) a brief detail of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (Proprietorship/ Firm/ Societies/ Trust/ Company/ Limited Liability Partnership/ Competent Authority etc) and the particulars of registration as such enterprise and in case of a newly incorporated or registered entity, brief details of the parent entity including its name, registered address, type of enterprise (whether as Proprietorship/ Firm/ Societies/ Trust/ Company/ Limited Liability Partnership/ Competent Authority etc);

(B) background of promoter, work experience of the promoter and in case of a newly incorporated or registered entity work experience of the chairman, directors, partners, as the case may be and that of the authorised persons of the parent entity;

(C) name, address, contact details and photograph of the promoter in case of an individual and the name, address, contact details and photograph of the chairman, directors, partners, as the case may be and that of the authorised persons.

(ii) track record of the promoter,—

(A) number of years of experience of the promoter or parent entity, as the case may be, in real estate development in the other State or Union Territories;

(B) number of years of experience of the promoter or parent entity, as the case may be, in real estate development in other States or Union territories;

-
- (C) number of completed projects and area constructed till date in the past five years including the status of the projects, delay in its completion, details of type of land and payments pending;
- (D) number of ongoing projects and proposed area to be constructed launched in the past five years including the status of the said projects, delay in its completion, details of type of land and payments pending;
- (E) details and profile of ongoing and completed projects for the last five years as provided under clause (b) of sub-section (2) of section 4.
- (iii) litigations,- Details of litigation in the past five years in relation to the real estate projects developed or being developed by the promoter.
- (iv) website,—
- (A) web link of the promoter or parent entity, as the case may be;
- (B) web link of the project;
- (b) Details of the real estate project including the following, namely:—**
- (i) advertisement and prospectus issued in regard to the project;
- (ii) compliance and registration,—
- (A) authenticated copy of the approvals and commencement certificate received from the competent authority as provided under clause (c) of sub-section (2) of section 4;
- (B) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority as provided under clause (d) of sub-section (2) of section 4; and
- (C) details of the registration granted by the Authority under the Act;
- (iii) apartment, plot and garage related details,-
- (A) details of the number, type and carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas with the apartment, if any, or details of the number, type and area of plots for sale in the project or both, as the case may be;
- (B) details of the number and area of garage for sale in the project; and
- (C) details of the number of open parking areas and covered parking areas available in the real estate project;
- (iv) **Registered Agents.**—names and addresses of the real estate agents for the project.
- (v) **Consultants.**—details, including name and addresses, of contractors, architect, structural engineers and other persons concerned with the development of the real estate project such as—

-
- (A) name and address of the person;
- (B) names of promoters;
- (C) year of establishment; and
- (D) names and profile of key projects completed;
- (vi) **Location.**— the details of the location of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project; and
- (vii) **Development Plan,**—
- (A) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy etc.;
- (B) **amenities.**—a detailed note explaining the salient features of the proposed project including access to the project, design for electric supply including street lighting, water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water, and any other facilities and amenities or public health services proposed to be provided in the project;
- (C) **gant charts or milestone charts and project schedule.**—the plan of development works to be executed in the project and the details of the proposed facilities to be provided thereof and the timelines to achieve the same; and
- (D) the stage wise time schedule of completion of the project, including the provisions for civic infrastructure like water, sanitation and electricity etc.
- (c) **Financial details of the promoter,**—
- (i) the authenticated copy of the PAN card of the promoter;
- (ii) the annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and where annual report is not available then the audited profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and in case of newly incorporated or registered entity such information shall be disclosed for the parent entity;
- (d) **The details of approvals, permissions, clearances, legal documents,**—
- (i) approvals—
- (A) authenticated copy of the license or land use permission, building sanction plan and the commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws applicable for the project, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the license or land

use permission, building sanction plan and the commencement certificate for each of such phases;

- (B) authenticated copy of the site plan or site map showing the location of the project land along with names of revenue estates, survey numbers, cadastral numbers, khasra numbers and area of each parcels of the project land;
- (C) authenticated copy of the layout plan of the project or the phase thereof, and also the layout plan of the whole project as sanctioned by the competent authority and other specifications of the project;
- (D) floor plans for each tower and block including clubhouse, amenities and common areas;
- (E) any other permission, approval, or license that may be required under applicable law including fire no-objection certificate, permission from water and sewerage department etc.; and
- (F) authenticated copy of occupancy certificate and completion certificate including its application.

(ii) legal documents-

- (A) the details including the Performa of the application form, allotment letter, agreement for sale and the conveyance deed;
- (B) authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title;
- (C) land title search report from an advocate having experience of at least ten years;
- (D) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, mortgage, litigation in Revenue Courts and name of party in or over such land or non encumbrance certificate from an advocate having experience of atleast ten years or from the revenue authority not below the rank of Tehsildar, as the case may be;
- (E) where the promoter is not the owner of the land on which development is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land proposed to be developed; and
- (F) details of mortgage or charge, if any, created on the land and the project;

(e) Contact details—(1) Contact address, contact numbers and email-id of the promoter, authorised person and other officials related to the project.

(2) The Authority shall maintain a database and ensure that the information specified therein shall be made available on its website in respect of each project revoked or penalised, as the case may be.

(3) The Authority shall ensure that the following information shall be made available on its website in respect of each real estate agent registered with it or whose application for registration has been rejected or revoked, namely:—

(a) For real estate agents registered with the Authority:—

- (i) registration number and the period of validity of the registration of the real estate agent with the Authority;
- (ii) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, societies, partnership, company etc.);
- (iii) particulars of registration as proprietorship, societies, partnership, company etc. including the Bye-laws, Memorandum of Association, (MOA) Articles of Association (AOA) etc. as the case may be;
- (iv) name, address, contact details and photograph of the real estate agent, if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc. in case of other persons;
- (v) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent; and
- (vi) authenticated copy of the address proof or the place of business and the contact address, contact numbers and email-id of the real estate agent and its other officials;

(b) In case of applicants whose application for registration as a real estate agent have been rejected or real estate agents whose registration has been revoked by the Authority—

- (i) registration number and the period of validity of the registration of the real estate agent with the Authority;
- (ii) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, societies, partnership, company etc.);
- (iii) name, address, contact details and photograph of the real estate agent if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc. in case of other persons; and

(c) such other documents or information as may be specified by the Act or the rules and regulations made thereunder.

(4) The Authority shall maintain a back-up, in digital form, of the contents of its website in terms of this rule, and ensure that such back-up is updated on the last day of each month.

(f) Details to be published in respect of real estate agent—

The Authority shall maintain a database and ensure that the information specified in section 34 of the Act, therein shall be made available on its website.

CHAPTER V**INTEREST PAYABLE BY PROMOTER AND ALLOTTEE
AND TIMELINES FOR REFUND**

15. Interest payable by promoter and allottee.—The rate of interest payable by the promoter to the allottee or by the allottee to the promoter, as the case may be, shall be the State Bank of India highest Marginal Cost of Lending Rate plus two per cent as mentioned under section 12, 18 and 19 of the Act:

Provided that in case the State Bank of India Marginal Cost of Lending Rate is not in use it would be replaced by such benchmark lending rates which the State Bank of India may fix from time to time for lending to the general public.

Provided further if the allottee does not intend to withdraw from the project, he shall be paid by the promoter an interest which shall be the State Bank of India highest Marginal Cost of Lending Rate.

16. Timelines for refund.—Any refund of monies along with the applicable interest and compensation, if any, payable by the promoter in terms of the Act or the rules and regulations made thereunder, shall be payable by the promoter to the allottee within sixty days from the date on which such refund along with applicable interest and compensation, as the case may be, becomes due.

17. Agreement for sale.—(1) For the purpose of sub-section (2) of section 13 of the Act, the agreement for sale shall be in the form as per **Form 'L'**.

(2) Any application letter, allotment letter or any other document signed by the allottee, in respect of the apartment, plot or building, prior to the execution and registration of the agreement for sale for such apartment, plot or building, as the case may be, shall not be construed to limit the rights and interests of the allottees under the agreement for sale or under the Act or the rules or the regulations made thereunder.

CHAPTER VI**REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY**

18. Selection of Chairperson and other Members of Authority.—(1) As and when vacancy of Chairperson or any other Members in the Authority exist or arise, or is likely to arise, the State Government may make a reference to the Selection Committee in respect of the vacancy to be filled.

(2) The Selection Committee may, for the purpose of selection of the Chairperson or Member of the Authority, follow such procedure as deemed fit including the appointment of a Search Committee consisting of such persons as the Selection Committee considers appropriate to suggest a panel of names for appointment as Chairperson or Member of the Authority.

(3) The Selection Committee shall select two persons for each vacancy and recommend the same to the State Government.

(4) The Selection Committee shall make its recommendation to the State Government within a period of sixty days from the date of reference made under sub-rule (1).

(5) The State Government shall within thirty days from the date of receipt of the recommendations by the Selection Committee, appoint one of the two persons recommended by the Selection Committee for the vacancy of the Chairperson or other Member, as the case may be.

19. Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of Chairperson and other Members of Authority.—(1) The salaries and allowances payable to the Chairperson and other Members of the Authority shall be as specified by way of notification by the State Government.

(2) The Chairperson and other Member shall be entitled to thirty days of earned leave for every completed year of service.

20. Administrative powers of the Chairman of the Authority.— (1) The Chairman of the Authority with prior approval of the State Government shall exercise the administrative powers in respect of—

- (a) matters pertaining to staff strength, wages and salary structures, emoluments, perquisites and personnel policies;
- (b) matters pertaining to creation and abolition of posts;
- (c) matters pertaining to appointments, promotions and confirmation for all posts;
- (d) acceptance of resignations by any Member, officer or employee of the Authority;
- (e) authorisation of tours to be undertaken by any Members, officers or employees of the Authority outside India; and
- (f) to sanction tour programme of Members and others within India.

(2) The Chairman of the Authority shall also exercise powers in respect of following matters:—

- (i) disbursement of salary, allowances, medical claims etc.
- (ii) sanction or rejection of leave.
- (iii) permission for hiring of vehicle for official use.
- (iv) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad; and
- (v) permission for invitation of guests to carry out training course;

21. Salary and allowances payable to and the other terms and conditions of service of the officers and of the employees of the Authority.—The conditions of service of the officers and employees of the Authority in the matter of pay, allowances, leave, joining time, joining time pay, age of superannuation and other conditions of service, shall be regulated in accordance with such rules and regulations as are, from time to time, applicable to officers and employees of the State Government and drawing the corresponding scales of pay.

22. Recovery of interest, penalty and compensation.—The recovery of the amounts due such as interest, penalty or compensation shall be recovered as arrears of land revenue in the manner provided under applicable local laws.

CHAPTER VII

FILING OF COMPLAINT WITH THE AUTHORITY AND THE ADJUDICATING OFFICER

23. Filing of complaint with the Authority and inquiry by Authority.—(1) Any aggrieved person may file a complaint with the Authority for any 100 violation under the Act or the rules and regulations made thereunder, save as those provided to be adjudicated by the adjudicating officer, in Form 'M', which shall be accompanied by a fees of rupees five hundred in the form of a demand draft or in favour of Authority and payable at the branch of that bank at the station where the seat of the said Authority is situated or through online payment, as the case may be.

(2) The Authority shall for the purposes of deciding any complaint as specified under sub-rule (1), follow summary procedure for inquiry in the following manner, namely:—

- (a) upon receipt of the complaint, the Authority shall issue a notice along with particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent;
- (b) the respondent against whom such notice is issued under clause (a) of sub-rule (2), may file his reply in respect of the complaint within the period as specified in the notice;
- (c) the notice may specify a date and time for further hearing and the date and time for the hearing shall also be communicated to the complainant;
- (d) on the date so fixed, the Authority shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder and if the respondent,
 - (i) pleads guilty, the Authority shall record the plea, and pass such orders including imposition of penalty as it thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;
 - (ii) does not plead guilty and contests the complaint, the Authority shall demand an explanation from the respondent;
- (e) In case the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry it may dismiss the complaint;
- (f) in case the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that there is need for further hearing into the complaint it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by it;
- (g) the Authority shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;

- (h) the Authority shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the inquiry, and in taking such evidence, the Authority shall not be bound to observe the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (1 of 1872);
- (i) on the date so fixed, the Authority upon consideration of the evidence produced before it and other records and submissions is satisfied that,-
- (i) the respondent is in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, it shall pass such orders including imposition of penalty as it thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder;
- (ii) the respondent is not in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, the Authority may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;

CHAPTER VIII

REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL

24. Appeal and the fees payable.—(1) Every appeal filed under sub-section (1) of section 44 shall be accompanied by a fees of rupees one thousand in the form of a demand draft in favour of the Appellate Tribunal and payable at the branch of that Bank at the station where the seat of the said Appellate Tribunal is situated or through online payment, as the case may be.

(2) Every appeal shall be filed in **Form 'N'**, along with the following documents, namely:—

- (a) true copy of the order against which the appeal is filed;
- (b) copies of the documents relied upon by the appellant and referred to in the appeal; and
- (c) an index of the documents.

(3) Every appeal shall be either filed at the filing counter of the Registry of the Appellate Tribunal or through a registered post or through online system, as applicable.

(4) In case of an appeal sent by post under sub-rule (3), it shall be deemed to have been presented to the Appellate Tribunal on the day on which it is received in its office.

(5) Where a party to the appeal is represented by an authorised person, as provided under section 56, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the appeal or the reply to the notice of the appeal, as the case may be.

(6) On the date of hearing or any other date to which hearing could be adjourned, it shall be obligatory on the parties or their agents, as the case may be, to appear before the Appellate Tribunal:

Provided that where the appellant or his authorised person, as the case may be, fails to appear before the Appellate Tribunal on such days, the Appellate Tribunal may in its discretion either dismiss the appeal for default or decide it on merits and where the opposite party or his authorised person fails to appear on the date of hearing, the Appellate Tribunal may decide the *ex-parte* appeal.

(7) The procedure for day to day functioning of the Appellate Tribunal, which have not been provided by the Act or the rules made thereunder, shall be as specified by the Appellate Tribunal.

25. Selection of Members of Appellate Tribunal.—(1) As and when vacancy of a Member in the Appellate Tribunal exists or arises, or is likely to arise, the State Government may make a reference to the Selection Committee in respect of the vacancy to be filled.

- a. The Selection Committee may, for the purpose of selection of the Member of the Appellate Tribunal, follow such procedure as deemed fit including the appointment of a Search Committee consisting of such persons as the Selection Committee considers appropriate to suggest a panel of names for appointment as Member of the Appellate Tribunal.
- b. The Selection Committee shall select two persons for each vacancy and recommend the same to the State Government.
- c. The Selection Committee shall make its recommendation to the State Government within a period of sixty days from the date of reference made under sub-rule (1).
- d. The State Government shall within thirty days from the date of the receipt of the recommendation by the Selection Committee, appoint one of the two persons recommended by the Selection Committee for the vacancy of the Member.

26. Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of Chairperson and Members of Appellate Tribunal.—(1) The salaries and allowances payable to the Chairperson and Members of the Appellate Tribunal shall be as specified by way of notification by the State Government.

(2) The Chairperson and every other Member shall be entitled to thirty days of earned leave for every completed year of service.

27. Inquiry of the charges against Chairperson or Member of Authority or Appellate Tribunal.—(1) The State Government shall on the occurrence of any of the circumstances specified sub-section (1) of section 49 in case of a Chairperson or Member of the Appellate Tribunal, either on receipt of a complaint in this regard or *suo motu*, as the case may be, make a preliminary scrutiny with respect to such charges against the Chairperson or any Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be.

(2) If, on preliminary scrutiny, the State Government considers it necessary to investigate into the allegation, it shall place the complaint, if any, together with supporting material as may be available, before the Chief Justice of the High Court to appoint a Judge of the High Court.

(3) The State Government shall forward to the Judge appointed under sub-rule (2), copies of,—

- a. the statement of charges against the Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be; and
- b. material documents relevant to the inquiry.

(4) The Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be, shall be given a reasonable opportunity of being heard with respect to the charges within the time period as may be specified in this behalf by the Judge conducting the inquiry in the matter.

(5) Where it is alleged that the Chairperson or Member of an Appellate Tribunal is unable to discharge the duties of his office efficiently due to any physical or mental incapacity and the allegation is denied, the Judge may arrange for the medical examination of the Chairperson or Member of the Appellate Tribunal.

(6) After the conclusion of the investigation, the Judge shall submit his report to the State Government stating therein his findings and the reasons thereof on each of the articles of charges separately with such observations on the whole case as he thinks fit.

(7) After receipt of the report under sub-rule (6), the State Government shall pass an order either to remove or not to remove the Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be.

28. Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of officers and other employees of the Appellate Tribunal.—The conditions of service of the officers and employees of the Appellate Tribunal and any other category of employees in the matter of pay, allowances, leave, joining time, joining time pay, age of superannuation andm other conditions of service, shall be regulated in accordance with such rules and regulations as are, from time to time, as applicable to officers and employees of the State Government and drawing the corresponding scales of pay.

29. Administrative powers of the Chairperson of the Appellate Tribunal.—(1) The Chairperson of the Appellate Tribunal with prior approval of the State Government shall exercise the administrative powers in respect of—

- (a) matters pertaining to staff strength, wages and salary structures, emoluments, perquisites and personnel policies;
- (b) matters pertaining to creation and abolition of posts;
- (c) matters pertaining to appointments, promotions and confirmation for all posts;
- (d) acceptance of resignations by any Member, officer or employee;
- (e) authorisation of tours to be undertaken by any Members, officers or employees outside India; and
- (f) to sanction tour programme of Members and others with in India.

(2) The Chairperson of the Appellate Tribunal shall also exercise powers in respect of following matters:—

- (i) disbursement of salary, allowances, medical claims etc.;
- (ii) sanction or rejection of leave;
- (iii) permission for hiring of vehicle for official use.;
- (iv) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad; and
- (v) permission for invitation of guests to carry out training course.

CHAPTER IX

OFFENCES AND PENALTIES

30. Terms and conditions and the fine payable for compounding of offence.—(1) The court shall, for the purposes of compounding any offence punishable with imprisonment under the Act, accept an amount as specified in the Table below:

Offence	Amount to be paid for compounding the offence
Punishable with imprisonment under sub-section (2) of section 59	ten percent of the estimated cost of the real estate project.
Punishable with imprisonment under section 64.	ten per cent. of the estimated cost of the real estate project.
Punishable with imprisonment under section 66.	ten percent of the estimated cost of the plot, apartment or building, as the case may be, of the real estate project, for which the sale or purchase has been facilitated.

(2) The promoter, allottee or real estate agent, as the case may be, shall comply with the orders of the Authority or the Appellate Tribunal, within the period specified by the court, which shall not be more than thirty days from the date of compounding of the offence.

(3) On payment of the sum of money in accordance with sub-rule (1) and subsequent to compliance of the orders of the Authority or the Appellate Tribunal as provided in sub-rule (2), any person in custody in connection with that offence shall be set at liberty and no proceedings shall be instituted or continued against such person in any court for that offence.

(4) The acceptance of the sum of money for compounding an offence under sub-rule (1), by the Court shall be deemed to be an acquittal within the meaning of section 300 of the Code of Criminal Procedure, 1973 (2 of 1974).

31. Filing of complaint with the adjudicating officer and inquiry by adjudicating officer.—(1) Any aggrieved person may file a complaint with the adjudicating officer appointed under section 71 of the Act for interest and compensation as provided under section 12, 14, 18 and 19 in **Form 'O'**, which shall be accompanied by a fees of rupees five hundred in the form of a demand draft or a online payment, as the case may be.

(2) The adjudicating officer shall for the purposes of adjudging interest and compensation follow summary procedure for inquiry in the following manner, namely:—

- (a) Upon receipt of the complaint, the adjudicating officer shall issue a notice along with particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent;
- (b) The respondent against whom such notice is issued under clause (a) of sub-rule (2) may file his reply in respect of the complaint within the period as specified in the notice;
- (c) The notice may specify a date and time for further hearing and the same shall also be communicated to the complainant;
- (d) On the date so fixed, the adjudicating officer shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder and if the respondent,—
 - (i) pleads guilty, the adjudicating officer shall record the plea, and by order in writing, order payment of interest as specified in rule 15 and such compensation as he thinks fit, as the case may be, in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;
 - (ii) does not plead guilty and contests the complaint, the adjudicating officer shall demand and explanation from the respondent;
- (e) in case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry it may dismiss the complaint;
- (f) in case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submissions made that there is need for further hearing into the complaint it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by him;
- (g) the adjudicating officer shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;
- (h) the adjudicating officer shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the inquiry, and in taking such evidence, the adjudicating officer shall not be bound to observe the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (1 of 1872);
- (i) on the date so fixed, the adjudicating officer upon consideration of the evidence produced before him and other records and submissions is satisfied that the respondent is,—
 - (i) liable to pay interest and compensation, as the case may be, the adjudicating officer may, by order in writing, order payment of interest as specified in rule 15 and such compensation as the case may be, in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder; or
 - (ii) not liable to any interest and compensation, as the case may be, the adjudicating officer may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;

- (j) if any person fails, neglects or refuses to appear, or present himself as required before the adjudicating officer, the adjudicating officer shall have the power to proceed with the inquiry in the absence of such person or persons after recording the reasons for doing so.

(3) The procedure for day to day functioning of the adjudicating officer, which have not been provided by the Act or the rules made thereunder, shall be as specified by regulations made by the Authority.

(4) Where a party to the complaint is represented by an authorised person, as provided under section 56, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the complaint or the reply to the notice of the complaint, as the case may be.

CHAPTER X

BUDGET AND REPORT

32. Budget, accounts and audit.—(1) At the end of the financial year the Authority shall prepare a budget, maintain proper accounts and other relevant records and prepare an annual statement of accounts in **Form 'P'**.

(2) The accounts and other relevant records under sub-rule (1) shall be signed by the Chairperson, Member Secretary and the officer in-charge of Finance and Accounts.

(3) The accounts of the Authority and the audit report shall, as soon as possible, shall be submitted to the State Government.

33. Annual Report.—(1) The Authority shall prepare its annual report in **Form 'Q'**.

(2) The Authority may also include in the Annual Report such other matters as deemed fit by the Authority for reporting to the State Government.

(3) The annual report shall, after adoption at a meeting of the Authority and signed by the Chairperson and the Members and authenticated by affixing the common seal of the Authority, with requisite number of copies thereof, shall be submitted to the State Government within a period of six months following the close of the year for which it has been prepared.

34. Digitization of Forms.— The Form-'A' to Form 'Q' as prescribed in these rules shall be digitized as per notification by the State Government, separately.

GOVERNMENT OF HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

FORM 'A' [See rule 3(2)]

APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT

To

The Real Estate Regulatory Authority

Himachal Pradesh, Shimla.

Affix latest stamp size photograph
--

Sir,

I/ We hereby apply for the grant of registration to set up a Group of Housing Project or mixed development (Residential and Commercial project) or Commercial Project or Plotted Development Project or Any on Going Project to be set up at Khasra No _____ Hadbast No.....Mauja..... Tehsil _____ District _____ Himachal Pradesh _____.

1. The requisite particulars are as under:—

(i) Status of the applicant -[Individual /Association of People/Company/Partnership Firm / Proprietorship Firm / Societies / Competent Authority etc.];

(ii) In case of individual /Joint Family

(a) Name

(b) Father's Name

(c) Occupation

(d) Permanent Address

(e) Contact Details

- Phone number
- E-mail
- Fax Number
- PAN No. _____ of the Individual/Head of Joint Family

(f) In case of [Firm / Societies / Trust / Company / Limited Liability Partnership/ Competent Authority etc.] —

- Name and type of Enterprise
- Registered Address
- Name of Authorized Signatory
- Address
- Copy of Resolution Regarding Authorization
- Copy of registration certificate as [Firm / Societies / Trust / Company / Limited Liability Partnership /Competent Authority etc.] including the by Laws, Memorandum Of Association, Article Of Associations etc. as the case may be.
- Main objects
- Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.) Name, photograph, contact details and address of [Chairman / Partners Directors] and Authorized person etc.

(iii) PAN No. _____ of the promoter/ Enterprise

(iv) Name and address of the bank or banker with which account in terms of sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4 will be maintained _____;

- (v) Brief details of the projects launched by the promoter in the last five years, whether already completed or being developed, as the case may be, including the current status of the said projects, any delay in its completion, details of cases pending, details of type of land and payments pending etc. _____;
- (vi) Agency to take up external development works _____ [Local Authority / Self Development];
- (vii) calculated Registration fee by way of a demand draft dated _____ drawn on _____ bearing no. _____ for an amount of Rs. _____ or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.); as per sub-rule (3) of rule 3.
- (viii) Any other information the applicant may like to furnish.
2. [I/We] enclose the following documents, namely:—
- I. a copy of latest Jamabandi in original showing the title/ownership of the Promoter/Entity in the land under the project;
 - II. a copy of latest original Tatima showing Khasra no., description and area of land in question
 - III. details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, mortgage litigation in Revenue Courts and name of party in or over such land or non encumbrance certificate from an advocate having experience of atleast ten years or from the revenue authority not below the rank of Tehsildar/ Naib Tehsildar, as the case may be;
 - IV. an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws as may be applicable for the real estate project mentioned in the application, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated. copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority for each of such phases;
 - V. the sanctioned plan, layout plan and specifications of the proposed project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority;
 - VI. the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire-fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy;
 - VII. the location details of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project;
 - VIII. authenticated copy of the PAN card along with Income Tax return of preceding three years of the promoter or as the case may be;
 - IX. annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and where annual report is not available, the audited

profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years; or as the case may.

- X. where the promoter is not the owner of the land on which development of project is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land on which project is proposed to be developed;
- XI. proforma of the allotment letter, agreement for sale, and the conveyance deed proposed to be signed with the allottees;
- XII. the number, type and the carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas with the apartment, if any;
- XIII. the number and areas of garage for sale in the project;
- XIV. the number of open parking areas and the number of covered parking areas available in the real estate project;
- XV. copy of project report alongwith soft copy explaining the salient feature of the proposed colony, in particular the source of whole some water supply arrangements and sites for disposal and treatment of storm and sullage water. Detailed specifications and designs of water supply scheme, storm water, sullage, sewage and sewerage with estimated costs of each component with cost analysis thereof; showing the cross-sections of the proposed roads indicating, in particular the width of the proposed drainage ways, cycle tracks and footpaths, green verges, position of electric poles, telephone poles and of any of other works connected with such roads. These drawings are indicating the position of sewers, storm water channel, water supply and any other public health services. The detailed specifications and designs of roads, works and component wise estimated cost with cost analysis thereof; a set of detailed specification and design for electric supply including street light with component wise estimated cost with analysis of each component.
- XVI. a set of detailed specifications and structural design of buildings or apartments with the detail component wise estimated cost of buildings or apartments , structural design and soil investigation report and construction thereof;
- XVII. the names and addresses of his real estate agents, if any, for the proposed project;
- XVIII. the names and addresses of the contractors, architect, structural engineer, and consent to execute the development works of the proposed project;
- XIX. document showing Managerial and Financial Capability of Promoter
- XX. a declaration in **Form 'B'**.

3. [I/We] enclose the following additional documents and information regarding **ongoing projects**, as required under rule 4, and under other provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, namely:—

- (a) the original sanctioned plan, layout plan and specifications and the subsequent modifications carried out, if any, including the existing sanctioned plan, layout plan and specifications;
- (b) the total amount of money collected from the allottees and the total amount of money used for development of the project including the total amount of balance money lying with the promoter;
- (c) status of the project (extent of development carried out till date and the extent of development pending) including the original time period disclosed to the allottee for completion of the project at the time of sale including the delay and the time period within which he undertakes to complete the pending project, which shall be commensurate with the extent of development already completed, and this information shall be certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice.
4. The promoter shall disclose the size of the apartment based on carpet area even if earlier sold on any other basis such as super area, super built up area, built up area etc. which shall not affect the validity of the agreement entered into between the promoter and the allottee to that extent.
5. In case of plotted development, the promoter shall disclose the area of the plot being sold to the allottees as per the layout plan.
6. For projects that are ongoing and have not received completion certificate, on the date of commencement of the Act, the promoter shall, within a period of three months of the application for registration of the project with the Authority, deposit in the separate bank account, seventy per cent. of the amounts already realized from the allottees, which have not been utilized for construction of the project or the land cost for the project as required under sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4, which shall be used for the purposes specified therein.
7. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given herein are correct to [my/our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] there from.

Dated:

Place:

Yours faithfully,
Signature and seal of the applicant(s)

**GOVERNMENT OF HIMACHAL PRADESH
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**

FORM 'B'
[See rule 3(4)]

**DECLARATION SUPPORTED BY AN AFFIDAVIT WHICH SHALL BE
SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORISED BY THE
PROMOTER**

Affidavit-cum-Declaration

Affidavit cum Declaration of [Mr./Ms.] _____ [promoter of the project / duly authorised by the promoter of the project, vide its/his/her/their authorisation dated _____];

I _____ [promoter of the project / duly authorised by the promoter of the project] do hereby solemnly declare, undertake and state as under:

1. That [I / promoter] [have / has] a legal title to the land on which the development of the project is proposed.

OR

_____ [have/has] a legal title to the land on which the development of the proposed project is to be carried out and a legally valid authentication of title of such land along with an authenticated copy of the agreement between such owner and promoter for development of the real estate project is enclosed herewith.

2. That the said land is free from all encumbrances.

OR

That details of encumbrances _____ including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land.

3. That the time period within which the project shall be completed by [me / the promoter] is _____.
4. That seventy percent of the amounts realised by [me / the promoter] for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose.
5. That the amounts from the separate account, to cover the cost of the project, shall be withdrawn by [me / the promoter] in proportion to the percentage of completion of the project.
6. That the amounts from the separate account shall be withdrawn by [me / the promoter] after it is certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice that the withdrawal is in proportion to the percentage of completion of the project.
7. That [I / the promoter] shall get the accounts audited within six months after the end of every financial year by a chartered accountant in practice, and shall produce a statement of accounts duly certified and signed by such chartered accountant and it shall be verified during the audit that the amounts collected for a particular project have been utilised for the project and the withdrawal has been in compliance with the proportion to the percentage of completion of the project.
8. That [I / the promoter] shall take all the pending approvals on time, from the competent authorities.
9. That [I / the promoter] [have / has] furnished such other documents as have been prescribed by the Act and the rules and regulations made there under.
10. That [I / the promoter] shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be.

Deponent

Verification

The contents of my above Affidavit cum Declaration are true and correct and nothing material has been concealed therefrom.

Verified by me at _____ on this ____ day of _____.

Deponent

**REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
 HIMACHAL PRADESH, SHIMLA**

FORM 'C'
 [See rule 5(1)]

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

No.....

Dated.....

This registration No.....dated..... is granted under section 5 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 to:—

1. [In the case of an individual] Sh./Smt. _____ son of
 Sh _____ Village/Town _____ Tehsil _____ District _____
 _____ State _____.

OR

[in the case of a Firm / Society / Company / Trust / Limited Liability Partnership /Competent Authority etc] having its [registered office / principal place of business] _____ for developing land as Housing Project or mixed development (Residential and Commercial project) or Commercial Project or Plotted Development Project at Village/Town _____ Tehsil _____ District _____ Himachal Pradesh.

2. Name/style of the project.
3. Licence No..... issued by the Competent Authority. Validity of licence.
4. This registration is granted subject to the following conditions, namely:—
 - (i) The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees as prescribed by the State Government;
 - (ii) The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment, plot or building, as the case may be, or the common areas as per section 17 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016;

- (iii) The promoter shall deposit seventy percent of the amount realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016;
- (iv) The registration shall be valid for a period of _____ years commencing from _____ and ending with _____ unless extended by the Authority in accordance with the Act and the rules made thereunder;
- (v) The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder; and
- (vi) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.
5. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and under the rules and regulations made thereunder.

Signature and seal of the Authorised Officer
Real Estate Regulatory Authority

Dated:

Place:

REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
HIMACHAL PRADESH, SHIMLA

FORM 'D'

[See rule 5(2), rule 6(3); rule 7]

INTIMATION OF REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJEC / REJECTION OF APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT / REVOCATION OF REGISTRATION OF PROJECT.

From:

The Real Estate Regulatory Authority

To

[Application/Registration] No.: _____ Dated: _____

You are hereby informed that your application for registration of your project is rejected.

OR

You are hereby informed that your application for extension of the registration of your project is rejected.

OR

You are hereby informed that the registration granted to your project is hereby revoked. for the reasons set out: _____

Place:

Dated:

Signature and seal of the Authorised Officer
Real Estate Regulatory Authority

REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
HIMACHAL PRADESH, SHIMLA

FORM 'E'
[See rule 6(1)]

APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT

From:

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

Sir,

[I/We] hereby apply for extension of registration of the following project:

registered with the Authority vide project registration certificate bearing
No. _____, which expires on _____.

As required [I/We] submit the following documents and information, namely:—

- (i) A demand Draft No.. _____ dated _____ for rupees _____ in favour of _____ drawn on _____ bank as extension fee as provided under sub rule (2) of rule 6 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);

- (ii) Authenticated Plan of the project showing the stage of development works undertaken till date;
- (iii) Explanatory note regarding the state of development works in the project and reason for not completing the development works in the project within the period declared in the declaration submitted in **Form 'B'** at the time of making application for the registration of the project _____;
- (iv) Authenticated copy of the [permission/approval] from the competent authority which is valid for a period which is longer than the proposed term of extension of the registration sought from the Authority;
- (v) The authenticated copy of the project registration certificate; and
- (vi) Any other information as may be specified by regulations.

Yours faithfully,
Signature and seal of the applicant(s).

Place:

Dated:

**REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
HIMACHAL PRADESH, SHIMLA**

**FORM 'F'
[See rule 6(3)]**

CERTIFICATE FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT

1. This extension of registration is granted under section 6, to the following project:

_____,
registered with the Authority vide project registration certificate
bearing No. _____ of:—

[In the case of an individual] Sh./Smt. _____ son of Sh
Village/Town _____ Tehsil _____ District _____ State

OR

[in the case of a Firm / Society / Company / Trust / Limited Liability Partnership / Competent Authority etc] having its [registered office / principal place of business] _____ for developing land as Housing Project or mixed development (Residential and Commercial project) or Commercial Project or Plotted Development Project at Village/Town _____ Tehsil _____ District _____ himachal Pradesh.

2. This extension of registration is granted subject to the following conditions, namely:—
- (i) The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment, plot or building, as the case may be, or the common areas as per section 17;

- (ii) The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4;
- (iii) The registration shall be extended by a period of _____ [days / weeks / months] and shall be valid until _____;
- (iv) The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
- (iv) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to the project; and
- (v) If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Signature and seal of the Authorised Officer
Real Estate Regulatory Authority

Dated:

Place:

REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
HIMACHAL PRADESH, SHIMLA

FORM 'G'
[See rule 8(1)]

APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT

To

The Real Estate Regulatory Authority
Town and Country Department
Himachal Pradesh, Shimla.

Affix latest
stamp size
photograph

I/We apply for the grant of registration as a real estate agent under sub section (2) of Section 9 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 to facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the Himachal Pradesh. In terms of the Act and the rules and regulations made thereunder,

1. The requisite particulars are as under:—
- (i) Status of the applicant - [Individual / Association of People / Company / Partnership Firm / Proprietorship Firm / Societies / Competent Authority etc.];
- (ii) In case of individual / Joint Family

- (a) Name
- (b) Father's Name
- (d) Permanent Address
- (e) Contact Details:—
- Phone number
 - E-mail
 - Fax Number
 - PAN No. _____ of the Individual/Head of Joint Family
 - Address proof of the Place of business:—
- (f) In case of [firm / societies / trust / company / limited liability partnership / competent authority etc.] —
- Name and type of Enterprise
 - Registered Address
 - Name of Authorized Signatory
 - Address
 - Copy of Resolution Regarding Authorization
 - Copy of registration certificate as [firm / societies / trust / company / limited liability partnership / competent authority etc.] including the Bye Laws, Memorandum Of Association, Article Of Associations etc. as the case may be.
 - Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
 - Address proof of the Place of business

(iii) PAN No. _____ of the promoter or as the case may be;

2. The requisite particulars are as under:—

- (i) Status of the applicant, whether [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / limited liability partnership etc.];
- (ii) In case of individual –
- (a) Name of [Individual / Proprietorship firm]
- (b) Father's Name
- (c) Occupation
- (d) Address
- (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
- (f) Name, photograph, contact details and address of the proprietor

OR

In case of [firm / societies / company etc.] —

- (a) Name
- (b) Address
- (c) Copy of registration certificate as [firm / societies / company etc.]
- (d) Major activities

- (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
(f) Name, photograph, contact details and address of [partners / directors etc.]
- (iii) Particulars of registration as [proprietorship, societies, partnership, company etc.] including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
- (iv) Authenticated copy of the address proof or the place of business;
- (v) Details of registration in any other State or Union Territory;
- (vi) Any other information as specified by regulations.
3. [I/We] enclose the following documents along with, namely:—
- (i) Demand Draft / _____ dated _____ for a sum of Rs. _____, in favour of _____, drawn on _____ bank as registration fee as per sub-rule(2) of rule 8 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ii) Authenticated copy of the PAN card of the real estate agent; and
- (iii) Authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union Territory, if applicable.
4. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to [my /our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] there from.

Yours faithfully,
Signature and seal of the applicant(s).

Dated:

Place:

**REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
HIMACHAL PRADESH, SHIMLA**

FORM 'H'
[See rule 9(2)]

REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE AGENT

1. This registration is granted under section 9 with registration certificate bearing No. _____ to -[in the case of an individual] Sh./Smt. _____ son of Sh./Smt. _____ Tehsil _____ District _____ State _____;

OR

[in the case of a firm / society / company etc.] _____ [firm /society / company etc.] _____ having its [registered office /principal place of business] at _____ .to act as a real estate agent to facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the _____ Himachal Pradesh in terms of the Act and the rules and regulations made thereunder.

2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:—
 - (i) The real estate agent shall not facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project or part of it, being sold by the promoter which is required but not registered with the Authority;
 - (ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 12;
 - (iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of section 10 of the Real Estate Act (Regulation and Development) Act,2016;
 - (iv) The real estate agent shall facilitate the possession of all information and documents, as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be;
 - (v) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building as the case may be;
 - (vi) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
 - (vii) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to him;
 - (viii) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the Authority by regulations.
3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the Authority in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder.
4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the Authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Signature and seal of the Authorised Officer,
Real Estate Regulatory Authority.

Dated:
Place

**REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
HIMACHAL PRADESH, SHIMLA**

**FORM 'I'
[See rule 9(3), 10(4), 11]**

**INTIMATION OF REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF
REAL ESTATE AGENT / REJECTION OF APPLICATION FOR RENEWAL OF
REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT / REVOCATION OF
REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT.**

From:

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

To

[Application / Registration] No.: _____ Dated: _____

You are hereby informed that your application for registration as real estate agent is rejected.

OR

You are hereby informed that your application for the renewal of the registration as real estate agent is rejected.

OR

You are hereby informed that the registration granted to you as real estate agent is hereby revoked for the reasons set out:- _____

Signature and seal of the Authorised Officer,
Real Estate Regulatory Authority.

Place:

Dated:

**REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
HIMACHAL PRADESH, SHIMLA**

**FORM 'J'
[See rule 10(1)]**

**APPLICATION FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE
AGENT**

From:

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

Sir,

[I/We] apply for renewal my/our registration as a real estate agent under registration certificate bearing No. _____, which expires on _____.

1. As required [I/We] submit the following documents and information, namely:—

- (i) A demand draft no. _____ dated _____ for rupees _____ in favour of _____ drawn on _____ bank as renewal fee as per sub-rule (2) of rule 10 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ii) The authenticated copy of the registration certificate; and
- (iii) Status of the applicant, whether [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / limited liability partnership etc.];
- (iv) In case of individual –
 - (a) Name of [Individual / Proprietorship Firm]
 - (b) Father's Name
 - (c) Occupation
 - (d) Address
 - (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
 - (f) Name, photograph, contact details and address of the proprietor

OR

In case of [firm / societies / company etc.] —

- (a) Name of Enterprise
- (b) Address
- (c) Copy of registration certificate as [firm / societies / company etc.]
- (d) Major activities
- (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
- (f) Name, photograph, contact details and address of [partners / directors etc.];

(v) particulars of registration as [proprietorship, societies, partnership, company etc.] including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;

(vi) authenticated copy of the address proof of the place of business;

(vii) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;

(viii) authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union Territory, if applicable;

(ix) Any other information as specified by regulations.

2. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to [my /our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] therefrom.

Yours faithfully,
Signature and seal of the applicant(s).

Dated:

Place:

**REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
HIMACHAL PRADESH, SHIMLA**

FORM 'K'
[See rule 10(4)]

**CERTIFICATE FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE
AGENT**

1. This renewal of registration is granted under section 9 to —

[in the case of an individual] Mr./Ms. _____ son of
[Mr./Ms. _____ Tehsil _____ District _____ State/
Union Territory _____];

OR

[in the case of a firm / society / company etc.] _____ [firm /society / company
etc.] _____ having its [registered office / principal place of business]
at _____ in continuation to registration certificate bearing No. _____, of
_____.

2. This renewal of registration is granted subject to the following conditions, namely:—

(i) The real estate agent shall not facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project or part of it, being sold by the promoter which is required but not registered with the Authority;

(ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 12;

- (iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of section 10;
- (iv) The real estate agent shall facilitate the possession of all information and documents, as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be;
- (v) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be;
- (vi) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
- (vii) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to him;
- (viii) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the Authority by regulations.
3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the Authority in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder.
4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the Authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Signature and seal of the Authorised Officer,
Real Estate Regulatory Authority.

Dated:

Place:

**REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
HIMACHAL PRADESH, SHIMLA**

FORM 'L'
[See rule 17(1)]

AGREEMENT FOR SALE

This Agreement for Sale ("Agreement") executed on this ____ (Date) day of ____ (Month),
20____,

By and Between

[If the promoter is a company]

(CIN no. _____), a company incorporated under the provisions
of the Companies Act, [1956 or 2013, as the case may be], having its registered office at
_____ and its corporate office at _____

(PAN _____), represented by its authorized signatory
_____ (Aadhar No. _____)

1. Vide G.S.R. 1026 (E), dated 31st October, 2016, published on the Gazette of India, Extra, Pt.II, Sec. 3(i), No. 760, dated 31st October, 2016.
2. Came into force on 31.10.2016.

authorized vide board resolution dated _____ hereinafter referred to as the “Promoter” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include its successor-in-interest, and permitted assigns).

[OR]

[If the promoter is a Partnership firm]

_____, a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932, having its principal place of business at _____, (PAN _____), represented by its authorized Partner _____ (Aadhar No. _____) authorized vide _____, hereinafter referred to as the “Promoter” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include the partners or partner for the time being of the said firm, the survivor or survivors of them and their heirs, executors and administrators of the last surviving partner and his/her/ their assigns).

[OR]

[If the promoter is an Individual]

Mr./Ms. _____, (Aadhar no. _____) son/ daughter of _____, aged about _____, residing at _____, (PAN _____), hereinafter called the “Promoter” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include his/ her heirs, executors, administrators, successors-in-interest and permitted assigns).

AND

[if the Allottee is a company]

_____, (CIN no. _____) a company incorporated under the provisions of the Companies Act, [1956 or 2013, as the case may be], having its registered office at _____, (PAN _____), represented by its authorized signatory, _____, (Aadhar no. _____) duly authorized vide board resolution dated _____, hereinafter referred to as the “Allottee” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include its successor in interest, and permitted assigns).

[OR]

[If the Allottee is a Partnership]

_____ a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932, having its principal place of business at _____,

(PAN _____), represented by its authorized partner, _____,)Aadhar no. _____) authorized vide _____, hereinafter referred to as the "Allottee" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include the partners or partner for the time being of the said firm, the survivor or survivors of them and their heirs, executors and administrators of the last surviving partner and his/her/their assigns).

[OR]

[If the Allottee is an Individual]

Mr./Ms. _____, (Aadhar no. _____) son/ daughter of _____, aged about _____, residing at _____, (PAN _____), hereinafter called the "Allottee" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include his/ her heirs, executors, administrators, successors-in-interest and permitted assigns).

[OR]

[If the Allottee is a HUF]

Mr./Ms. _____, (Aadhar no. _____) son of _____ aged about _____ for self and as the Karta of the Hindu Joint Mitakshara Family known as _____ HUF, having its place of business / residence at _____ (PAN _____), hereinafter referred to as the "Allottee" which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and the members or member for the time being of the said HUF, and their respective heirs, executors, administrators and permitted assigns).

[Please insert details of other allottee(s), in case of more than one allottee]

The Promoter and Allottee shall hereinafter collectively be referred to as the "Parties" and individually as a "Party".

WHEREAS:

A. The Promoter is the absolute and lawful owner of [Khasra nos. / survey nos.] [Please insert land details as per local laws] _____ totally admeasuring _____ square meters situated at _____ in Tehsil & District _____ ("Said land") vide sale deed (s) dated _____ registered as documents no. _____ at the office of the Sub-Registrar;

[OR]

_____ ("Owner") is the absolute and lawful owner of [Khasra nos. / survey nos.] [Please insert land details as per local laws] _____ totally admeasuring _____ square meters situated at _____ in Tehsil & District _____ ("Said Land") vide sale deed(s) dated _____ of the Sub- Registrar. The Owner and the Promoter have entered into a [collaboration/ development / joint development] agreement dated _____ registered as document no. _____ at the office of the Sub-Registrar;

- B. The Said Land is earmarked for the purpose of building a [commercial/residential/any other purpose] project, comprising _____ multistoried apartment buildings and [insert any other components of the projects] and the said project shall be known as _____ (**“Project”**);

[OR]

The Said Land is earmarked for the purpose of building a [commercial/residential/any other purpose] project, comprising _____ plots and [insert any components of the Projects] and the said project shall be known as _____ (**“Project”**);

Provided that where land is earmarked for any institutional development the same shall be used for those purposes only and no commercial/ residential development shall be permitted unless it is a part of the plan approved by the competent authority;

- C. The Promoter is fully competent to enter into this Agreement and all the legal formalities with respect to the right, title and interest of the Promoter regarding the Said Land on which Project is to be constructed have been completed;
- D. The _____ [Please insert the name of the concerned competent authority] has granted the commencement certificate to develop the Project vide approval dated _____ bearing registration no. _____;
- E. The Promoter has obtained the final layout plan, sanctioned plan specifications and approvals for the Project and also for the apartment, plot or building, as the case may be, from _____ [Please insert the name of the concerned competent authority] The Promoter agrees and undertakes that it shall not make any changes to these approved plans except in strict compliance with section 14 of the Act and other laws as applicable;
- F. The Promoter has registered the Project under the provisions of the Act with the _____ (Name of Union Territory) Real Estate Regulatory Authority at _____ on _____ under registration no. _____;
- G. The Allottee has applied for an apartment in the Project vide application no. _____ dated _____ and has been allotted apartment no. _____ having carpet area of _____ square feet, type _____, on _____ floor in [tower/ block/ building] no. _____ (**“Building”**) along with garage/ covered parking no. _____ admeasuring _____ square feet in the _____ [Please insert the location of the garage/covered parking], as permissible under the applicable law and of pro rata share in the common areas (**“Common Areas”**) as defined under clause (n) of Section 2 of the Act (hereinafter referred to as the **“Apartment”** more particularly described in **Schedule A** and the floor plan of the apartment is annexed hereto and marked as **Schedule B**);

[OR]

The Allottee had applied for a plot in the Project vide application no. _____ dated _____ and has been allotted plot no. _____ area of _____ square feet and plot for garage/ covered parking admeasuring _____ square feet (if applicable) in the _____ [Please insert the location of the garage/covered parking], as permissible under the applicable law and of pro rata share in the common areas (**“Common Areas”**) as

defined under clause (n) of Section 2 of the Act (hereinafter referred to as the “Plot” more particularly described in **Schedule A**);

H. The Parties have gone through all the terms and conditions set out in this Agreement and understood the mutual rights and obligations details herein;

I. _____ [Please enter any additional disclosures/ details];

J. The Parties, hereby confirm that they are signing this Agreement with full knowledge of all the laws, rules, regulations, notifications, etc., applicable to the Project;

K. The Parties, relying on the confirmations, representations and assurances of each other to faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations contained in this Agreement and all applicable laws, are now willing to enter into this Agreement on the terms and conditions appearing hereinafter,

L. In accordance with the terms and conditions set out in this Agreement and as mutually agreed upon by the between the Parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase the [Apartment/Plot] and the garage/ covered parking (if applicable) as specifies in para G.

NOW THEREFORE, in consideration of the mutual representations, covenants, assurances, promises and agreements contained herein and other good and valuable consideration, the Parties agree as follows:

1. TERMS:

1.1 Subject to the terms and conditions as detailed in this Agreement, the Promoter agrees to sell to the Allottee and the Allottee hereby agrees to purchase, the [Apartment /Plot] as specified in para G.

1.2 The Total Price for the [Apartment /Plot] based on the carpet area is Rs. _____ (Rupees _____ only (“**Total Price**”)) (Give break up and description):

Block/Building/Tower no. _____ Apartment no. _____ Type _____ Floor _____	Rate of Apartment per square feet*
Total price (in rupees) _____	

*Provide breakup of the amounts such as cost of apartment, cost of exclusive balcony or verandah areas, cost of exclusive open terrace area, proportionate cost of common areas, preferential location charges, taxes, maintenance charges as per para 11 etc., if/ as applicable.

[AND] [if /as applicable]

Garage / Covered parking – 1	Price for 1
Garage / Covered Parking – 2	Price for 2

Total price (in rupees)	_____
-------------------------	-------

[OR]

Plot no. _____ Type _____	Rate of Plot per square feet*
Total price (in rupees)	_____

*Provide break up of the amounts such as cost of plot, proportionate cost of common areas, taxes, maintenance charges as per para 11 etc., if/ as applicable.

[And] [if/as applicable]

Garage/ Covered parking-1	Price for 1
Garage/ Covered parking-2	Price for 2
Total price (in rupees)	_____

Explanation:—

- (i) The Total Price above includes the booking amount paid by the allottee to the Promoter towards the [Apartment / Plot];
- (ii) The Total Price above includes Taxes (excluding the fee, duty or tax to be paid to the Government Authorities on account of registering of sale deed) upto the date of handing over the possession of the apartment/plot to the allottee and the project to the association of allottees or the competent authority as the case may be after obtaining the completion certificate:
- (iii) The Promoter shall periodically intimate in writing to the Allottee, the amount payable as stated in (i) above and the Allottee shall make payment demanded by the Promoter within the time and in the manner specified therein. In addition, the Promoter shall provide to the Allottee the details of the taxes paid or demanded alongwith the acts/ rules/ notifications together with dates from which such taxes/ levies etc. have been imposed or become effective.
- (iv) The Total Price of [Apartment Plot] includes recovery of price of land, construction of [not only the Apartment but also] the Common Areas, internal development charges, external development charges, taxes, cost of providing electric wiring, electrical connectivity to the apartment, lift, water line and plumbing, finishing with paint, marbles, tiles, doors, windows, fire detection and fire fighting equipment in the common areas, maintenance charges as per para 11 etc. and includes cost for providing all other facilities, amenities and specifications to be provided with the (Apartment / Plot) and the Project.

1.3 The Total Price is escalation-free, save and except increase which the Allottee hereby agrees to pay, due to increase on account of development charges payable to the

competent authority and/ or any other increase in charges which may be levied or imposed by the competent authority from time to time. The Promoter undertakes and agrees that while raising a demand on the Allottee for increase in development charges, cost/ charges imposed by the competent authorities, the Promoter shall enclose the said notification/ order/ rule/ regulation to that effect along with the demand letter being issued to the Allottee, which shall only be applicable on subsequent payments. Provided that if there is any new imposition or increase of any development charges after the expiry of the scheduled date of completion of the project as per registration with the Authority, which shall include the extension of registration, if any, granted to the said project by the Authority, as per the Act, the same shall not be charged from the allottee.

- 1.4 The Allottee(s) shall make the payment as per the payment plan set out in Schedule C (“**Payment Plan**”).
- 1.5 The Promoter may allow, in its sole discretion, a rebate for early payments of instalments payable by the Allottee by discounting such early payments @ _____% per annum for the period by which the respective instalment has been preponed. The provision for allowing rebate and such rate of rebate shall not be subject to any revision / withdrawal, once granted to an Allottee by the Promoter.
- 1.6 It is agreed that the Promoter shall not make any additions and alterations in the sanctioned plans, layout plans and specifications and the nature of fixtures, fittings and amenities described herein at Schedule ‘D’ and Schedule ‘E’ (which shall be in conformity with the advertisement, prospectus etc., on the basis of which sale is effected) in respect of the apartment, plot or building, as the case may be, without the previous written consent of the Allottee as per the provisions of the Act. Provided that the Promoter may make such minor additions or alterations as may be required by the Allottee, or such minor changes or alterations as per the provisions of the Act.
- 1.7 [Applicable in case of an apartment] The Promoter shall confirm to the final carpet area that has been allotted to the Allottee after the construction of the building is complete and the occupancy certificate or such other certificate by whatever name called/ issued by the competent authority is granted by the competent authority, by furnishing details of the changes, if any, in the carpet area. The total price payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the Promoter. If there is reduction in the carpet area then the Promoter shall refund the excess money paid by Allottee within forty-five days with annual interest at the rate prescribed in the Rules, from the date when such in excess amount was paid by the Allottee. If there is any increase in the carpet area, which is not more than three percent of the carpet area of the apartment, allotted to Allottee, the Promoter may demand that from the Allottee as per the next milestone of the Payment Plan as provided in **Schedule C**. All these monetary adjustments shall be made at the same rate per square feet as agreed in para 1.2 of this Agreement.
- 1.8 Subject to para 9.3 the Promoter agrees and acknowledges, the Allottee shall have the right to the [Apartment / Plot] as mentioned below:
 - (i) The Allottee shall have exclusive ownership of the [Apartment /Plot];
 - (ii) The Allottee shall also have undivided proportionate share in the Common Areas. Since the share/ interest of Allottee in the Common Areas is undivided and cannot be divided or separated, the Allottee shall use the Common Areas along with

other occupants, maintenance staff etc., without causing any inconvenience or hindrance to them. It is clarified that the promoter shall hand over the common areas to the association of allottees after duly obtaining the completion certificate from the competent authority as provided in the Act;

- (iii) That the computation of the price of the [Apartment / Plot] includes recovery of price of land, construction of [not only the Apartment but also] the Common Areas, internal development charges, external development charges, taxes, cost of providing electric wiring, electrical connectivity to the apartment, lift, water, line and plumbing, finishing with paint, marbles, tiles, doors, window, fire detection and fire fighting equipment in the common areas maintenance charges as per para 11 etc. the includes cost for providing all other facilities, amenities and specifications to be provided within the [Apartment / Plot] and the Project;
- (iv) The Allottee has the right to visit the project site to assess the extent of development of the project and his apartment / plot, as the case may be.

1.9 It is made clear by the Promoter and the Allottee agrees that the [Apartment/ Plot] along with _____ garage / covered parking shall be treated as a single indivisible unit for all purposes. It is agreed that the Project is an independent, self-contained Project covering the said Land and is not a part of any other project or zone and shall not form a part of and / or linked / combined with any other project in its vicinity or otherwise except for the purpose of integration of infrastructure for the benefit of the Allottee. It is clarified that Project's facilities and amenities shall be available only for use and enjoyment of the Allottees of the Project.

1.10 The Promoter agrees to pay all outgoing before transferring the physical possession of the apartment to the Allottees, which it has collected from the Allottees, for the payment of outgoing (including land cost, ground rent, municipal or other local taxes, charges for water or electricity, maintenance charges, including mortgage loan and interest on mortgages or other encumbrances and such other liabilities payable to competent authorities, banks and financial institutions, which are related to the project). If the Promoter fails to pay all or any of the outgoing collected by it from the Allottees or any liability, mortgage loan and interest thereon before transferring the apartment to the Allottees, the Promoter agrees to be liable, even after the transfer of the property, to pay such outgoing and penal charges, if any, to the authority or person to whom they are payable and be liable for the cost of any legal proceedings which may be taken therefore by such authority or person.

1.11 The Allottee has paid a sum of Rs. _____ (Rupees _____ only) as booking amount being part payment towards the Total Price of the [Apartment / Plot] at the time of application the receipt of which the Promoter hereby acknowledges and the Allottee hereby agrees to pay the remaining price of the [Apartment / Plot] as prescribed in the payment Plan [Schedule C] as may be demanded by the Promoter within the time and in the manner specified therein:

Provided that if the allottee delays in payment towards any amount which is payable, he shall be liable to pay interest at the rate prescribed in the Rules.

2. MODE OF PAYMENT:

Subject to the terms of the Agreement and the Promoter abiding by the construction milestones, the Allottee shall make all payments, on written demand by the Promoter,

within the stipulated time as mentioned in the Payment Plan [Schedule c] through A/c Payee cheque/ demand draft/ bankers cheque or online payment (as applicable) in favour of _____ payable at _____.

3. COMPLIANCE OF LAWS RELATING TO REMITTANCES:

3.1 The Allottee, if resident outside India, shall be solely responsible for complying with the necessary formalities as laid down in the Foreign Exchange Management Act, 1999, the Reserve Bank of India Act, 1934 and the Rules and Regulations made thereunder or any statutory amendment(s) modification(s) made thereof and all other applicable laws including that of remittance of payment acquisition / sale / transfer of immovable properties in India etc. and provide the Promoter with such permission, approvals which would enable the Promoter to fulfil its obligations under this Agreement. Any refund, transfer of security, if provided in terms of the Agreement shall be made in accordance with the provisions of the Foreign Exchange Management Act, 1999 or the statutory enactments or amendments thereof and the Rules and Regulations of the Reserve bank of India or any other applicable law. The Allottee understands and agrees that in the event of any failure on his/ her part to comply with the applicable guidelines issued by the Reserve Bank of India, he/she may be liable for any action under the Foreign Exchange Management Act, 1999 or other laws as applicable, as amended from time to time.

3.2 The Promoter accepts no responsibility in regard to matter specified in para 3.1 above. The Allottee shall keep the Promoter fully indemnified and harmless in this regard. Whenever there is any change in the residential status of the Allottee subsequent to the signing of this Agreement, it shall be the sole responsibility of the Allottee to intimate the same in writing to the Promoter immediately and comply with necessary formalities if any under the application laws. The Promoter shall not be responsible towards any third party making payment remittances on behalf of any Allottee and such third party shall not have any right in the application / allotment of the said apartment applied for herein in any way and the Promoter shall be issuing the payment receipts in favour of the Allottee only.

4. ADJUSTMENT/ APPROPRIATION OF PAYMENTS:

The Allottee authorizes the Promoter to adjust/ appropriate all payments made by him/ her under any head(s) of dues against lawful outstanding of the allottee against the [Apartment / Plot], if any, in his / her name and the Allottee undertakes not to object / demand / direct the Promoter to adjust his payments in any manner.

5. TIME IS ESSENCE:

The Promoter shall abide by the time schedule for completing the project as disclosed at the time of registration of the project with the Authority and towards handing over the [Apartment / Plot] to the Allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be.

6. CONSTRUCTION OF THE PROJECT / APARTMENT:

The Allottee has seen the proposed layout plan, specifications, amenities and facilities of the [Apartment / Plot] and accepted the floor plan, payment plan and the specification, amenities and facilities [annexed along with this Agreement] which has been approved by

the competent authority, as represented by the Promoter. The Promoter shall develop the Project in accordance with the said layout plans, floor plans and specification, amenities and facilities. Subject to the terms in this Agreement, the Promoter undertakes to strictly abide by such plans approved by the competent Authorities and shall also strictly abide by the bye-laws, FAR and density norms and provisions prescribed by the _____ [Please insert the relevant State laws] and shall not have an option to make any variation / alteration / modification in such plans, other than in the manner provided under the Act, the breach of this term by the Promoter shall constitute a material breach of the Agreement.

7. POSSESSION OF THE APARTMENT / PLOT:

- 7.1 Schedule for possession of the said [Apartment / Plot]** – The Promoter agrees and understands that timely delivery of possession of the [Apartment / Plot] to the allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, is the essence of the Agreement. The Promoter assures to hand over possession of the [Apartment/Plot] along with ready and complete common areas with all specifications, amenities and facilities of the project in place on _____, unless there is delay or failure due to war, flood, drought, fire, cyclone, earthquake or any other calamity caused by nature affection the regular development of the real estate project (“Force Majeure”). If, however, the completion of the Project is delayed due to the Force Majeure conditions then the Allottee agrees that the Promoter shall be entitled to the extension of time for delivery of possession of the [Apartment / Plot], provided that such Force Majeure conditions are not of a nature which makes its impossible for contract to be implemented. The Allottee agrees and confirms that, in the event it becomes impossible for the Promoter to implement the project due to Force Majeure conditions, then this allotment shall stand terminated and the Promoter shall refund to the Allottee the entire amount received by the Promoter from the allotment within sixty days from that date. The promoter shall intimate the allottee about such termination at least thirty days prior to such termination. After refund of the money paid by the Allottee, the Allottee agrees that he/ she shall not have any rights, claims etc. against the Promoter and that the Promoter shall be released and discharged from all its obligations and liabilities under this Agreement.
- 7.2 Procedure for taking possession** – The Promoter, upon obtaining the occupancy certificate or such other certificate by whatever name called/ issued by the competent authority from the competent authority shall offer in writing the possession of the [Apartment / Plot], to the Allottee in terms of this Agreement to be taken within two months from the date of issue of occupancy certificate. [Provided that, in the absence of local law, the conveyance deed in favour of the allottee shall be carried out by the promoter within 3 months from the date of issue of occupancy certificate]. The Promoter agrees and undertakes to indemnify and Allottee in case of failure of fulfilment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The Allottee, after taking possession, agree(s) to pay the maintenance charges as determined by the Promoter/ association of allottees, as the case may be after the issuance of the completion certificate for the project. The promoter shall hand over the occupancy certificate of the apartment / plot, as the case may be, to the allottee at the time of conveyance of the same.
- 7.3 Failure of Allottee to take Possession of [Apartment / Plot]** – Upon receiving a written intimation from the Promoter as per para 7.2 , the Allottee shall take possession of the [Apartment / Plot] from the Promoter by executing necessary indemnities, undertakings and such other documentation as prescribed in this Agreement, and the

Promoter shall give possession of the [Apartment / Plot] to the allottee. In case the Allottee fails to take possession within the time provided in para 7.2, such Allottee shall continue to be liable to pay maintenance charges as specified in para 7.2.

- 7.4 Possession by the Allottee** – After obtaining the occupancy certificate or such other certificate by whatever name called/ issued by the competent authority and handing over physical possession of the [Apartment/ Plot to the Allottees, it shall be the responsibility of the Promoter to hand over the necessary documents and plans, including common areas, to the association of Allottees or the competent authority, as the case may be, as per the local laws. [Provided that, in the absence of any local law, the promoter shall handover the necessary documents and plans, including common areas, to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, within thirty days after obtaining the completion certificate].
- 7.5 Cancellation by Allottee-** The Allottee shall have the right to cancel/ withdraw his allotment in the Project as provided in the Act: Provided that where the allottee proposes to cancel / withdraw from the project without any fault of the promoter, the promoter herein is entitled to forfeit the booking amount paid for the allotment. The balance amount of money paid by the allottee shall be returned by the promoter to the allottee within sixty days of such cancellation.
- 7.6 Compensation-** The Promoter shall compensate the Allottee in case of any loss caused to him due to defective title of the lan, on which the project is being developed or has been developed, in the manner as provided under the Act and the claim for interest and compensation under this provision shall not be barred by limitation provided under any law for the time being in force. Except for occurrence of a Force Majeure event, if the promoter fails to complete or is unable to give possession of the [Apartment / Plot]:
- (i) In accordance with the terms of this Agreement, duly completed by the date specified in para 7.1 or;
 - (ii) Due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of the registration under the Act; or for any other reason; the Promoter shall be liable, on demand to the allottees, in case the Allottee wishes to withdraw from the Project, without prejudice to any other remedy available, to return the total amount received by him in respect of the [Apartment / Plot], with interest at the rate prescribed in the Rules including compensation in the manner as provided under the Act within sixty days of it becoming due. Provided that where if the Allottee does not intend to withdraw from the Project, the Promoter shall pay the Allottee interest at the rate prescribed in the Rules for every month of delay, till the handing over of the possession of the [Apartment / Plot], which shall be paid by the promoter to the allottee within sixty days of it becoming due.

8. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER

The Promoter hereby represents and warrants to the Allottee as follows:

- (i) The [Promoter] has absolute, clear and marketable title with respect to the said Land; the requisite rights to carry out development upon the said Land and absolute, actual, physical and legal possession of the said Land for the Project.

-
- (ii) The Promoter has lawful rights and requisite approvals from the competent Authorities to carry out development of the Project;
- (iii) There are no encumbrances upon the said Land or the Project; [In case there are any encumbrances on the land provide details of such encumbrances including any rights, title, interest and name of party in or over such land]
- (iv) There are no litigations pending before any Court of law or Authority with respect of the said Land, Project or the [Apartment / Plot];
- (v) All approvals, licenses and permits issued by the competent authorities with respect to the Project, said Land and [Apartment / Plot] are valid and subsisting and have been obtained by following due process of law. Further, the Promoter has been shall, at all times, remain to be in compliance with all applicable laws in relation to the Project, said Land, building and [Apartment / Plot] and common areas;
- (vi) The Promoter has the right to enter into this Agreement and has not committed or omitted to perform any act or thing, whereby the right, title and interest of the Allottee created herein, may prejudicially be affected;
- (vii) The Promoter has not entered into any agreement for sale and / or development agreement or any other agreement / arrangement with any person or party with respect to the said land, including the Project and the said [Apartment / Plot] which will, in any manner, affect the rights of Allottee under this Agreement;
- (viii) The Promoter confirms that the Promoter is not restricted in any manner whatsoever from selling the said [Apartment / Plot] to the Allottee in the manner contemplated in this Agreement;
- (ix) At the time of execution of the conveyance deed the Promoter shall handover lawful, vacant, peaceful, physical possession of the [Apartment / Plot] to the Allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be;
- (x) The Schedule property of not the subject matter of any Hindu Undivided Family (HUF) and that no part thereof is owned by any minor and / or no minor has any right, title and claim over the Schedule Property;
- (xi) The Promoter has duly paid and shall continue to pay and discharge all governmental dues, rates, charges and taxes and other monies, levies, impositions, premiums, damages and / or penalties and other outgoings, whatsoever, payable with respect to the said project to be competent Authorities till the completion certificate has been issued and possession of apartment, plot or building, as the case may be, along with common areas (equipped with all the specifications, amenities and facilities) has been handed over to the allottee and the association of allottees or the competent authority, as the case may be; and
- (xii) No notice from the Government or any other local body or authority or any legislative enactment, Government Ordinance, Order Notification (including any notice for acquisition or requisition of the said property) has been received by or served upon the Promoter in respect of the said land and/ or the Project.

9. EVENTS OF DEFAULTS AND CONSEQUENCES:

9.1 Subject to the Force Majeure clause, the Promoter shall be considered under a condition of Default, in the following events:

- (i) Promoter fails to provide ready to move in possession of the [Apartment / Plot] to the Allottee within the time period specified in para 7.1 or fails to complete the project within the stipulated time disclosed at the time of registration of the project with the Authority. For the purpose of this para, 'ready to move in possession' shall mean that the apartment shall be in a habitable condition which is complete in all respects including the provision of all specification, amenities and facilities, as agreed to between the parties, and for which occupation certificate and completion certificate, as the case may be, has been issued by the competent authority.
- (ii) Discontinuance of the Promoter's business as a developer on account of suspension or revocation of his registration under the provisions of the Act or the rules or regulations made thereunder.

9.2 In case of Default by Promoter under the conditions listed above, Allottee is entitled to the following:

- (i) Stop making further payments to Promoter as demanded by the Promoter. If the Allottee stops making payments, the Promoter shall correct the situation by completing the construction milestones and only thereafter the Allottee be required to make the next payment without any interest; or
- (ii) The Allottee shall have the option of terminating the Agreement in which case the Promoter shall be liable to refund the entire money paid by the Allottee under any head whatsoever towards the purchase of the apartment, along with interest at the rate prescribed in the Rules within sixty days of receiving the termination notice: Provided that where an Allottee does not intend to withdraw from the project or terminate the Agreement, he shall be paid, by the promoter, interest at the rate prescribed in the Rules, for every month of delay till the handing over the possession of the [Apartment / Plot] which shall be paid by the promoter to the allottee within sixty days of it becoming due.

9.3 The Allottee shall be considered under a condition of Default, on the occurrence of the following events:

- (i) In case the Allottee fails to make payments for ____ consecutive demands made by the Promoter as per the Payment Plan annexed hereto, despite having been issued notice in that regard the allottee shall be liable to pay interest to the promoter on the unpaid amount at the rate prescribed in the Rules;
- (ii) In case of Default by Allottee under the condition listed above continues for a period beyond _____ consecutive months after notice from the Promoter in this regard, the Promoter may cancel the allotment of the [Apartment / Plot] in favour of the Allottee and refund the money paid to him by the allottee by deducting the booking amount and the interest liabilities and this Agreement shall thereupon stand terminated. Provided that the Promoter shall intimate the allottee about such termination at least thirty days prior to such termination.

10. CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT:

The Promoter, on receipt of Total Price of the [Apartment / Plot] as per para 1.2 under the Agreement from the Allottee, shall execute a conveyance deed and convey the title of the [Apartment / Plot] together with proportionate indivisible share in the Common Areas within 3 months from the date of issuance of the occupancy certificate* and the completion certificate, as the case may be, to the allottee. [Provided that, in the absence of local law, the conveyance deed in favour of the allottee shall be carried out by the promoter within 3 months from the date of issue of occupancy certificate]. However, in case the Allottee fails to deposit the stamp duty and or registration charges within the period mentioned in the notice, the Allottee authorizes the Promoter to withhold registration of the conveyance deed in his/ her favour till payment of stamp duty and registration charges to the Promoter is made by the Allottee.

11. MAINTENANCE OF THE SAID BUILDING/ APARTMENT / PROJECT:

The Promoter shall be responsible to provide and maintain essential services in the Project till the taking over of the maintenance of the project by the association of allottees upon the issuance of the completion certificate of the project. The cost of such maintenance has been included in the Total Price of the [Apartment / Plot].

12. DEFECT LIABILITY:

It is agreed that in case any structural defect or any other defect in workmanship, quality or provision of services or any other obligations of the Promoter as per the agreement for sale relating to such development is brought to the notice of the Promoter within a period of 5 (five) years by the Allottee from the date of handing over possession, it shall be the duty of the Promoter to rectify such defects without further charge, within 30 (thirty) days, and in the event of Promoter's failure to rectify such defects within such time, the aggrieved Allottees shall be entitled to receive appropriate compensation in the manner as provided under the Act.

13. RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS:

The Promoter / maintenance agency / association of allottees shall have rights of unrestricted access of all Common areas, garages / covered parking and parking spaces for providing necessary maintenance services and the Allottee agrees to permit the association of allottees and / or maintenance agency to enter into the [Apartment / Plot] or any part thereof, after due notice and during the normal working hours, unless the circumstances warrant otherwise, with a view to set right any defect.

14. USAGE:

Use of Basement and Service Areas: The basement (s) and service areas, if any, as located within the _____ (project name), shall be earmarked for purposes such as parking spaces and services including but not limited to electric sub-station, spaces and services including but not limited to electric sub-station, transformer, DG set rooms, underground water tanks, pump rooms, maintenance and service rooms, fire fighting pumps and equipment's etc. and other permitted used as per sanctioned plans. The Allottee shall not be permitted to use the services areas and the basements in any manner whatsoever, other than those earmarked as parking spaces, and the same shall be reserved for use by the association of allottees formed by the Allottees for rendering maintenance services.

15. GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT:

15.1 Subject to para 12 above, the Allottee shall, after taking possession, be solely responsible to maintain the [Apartment / Plot] at his/her own cost, in good repair and condition and shall not do or suffer to be done anything in to the building or the [Apartment / Plot], of the staircases, lifts, common passages, corridors, circulation areas, atrium or the compound which may be in violation of any laws or rules of any authority or change or alter to make additions to the [Apartment / Plot] and keep the [Apartment / Plot], its walls and partitions, sewers, drains, pipe and appurtenances thereto or belonging thereto, in good and tenantable repair and maintain the same in a fit and proper condition and ensure that the support, shelter etc. of the Building is not in any way damaged or jeopardized.

15.2 The Allottee further undertakes, assures and guarantees that he/ she would not put any sign-board / name-plate, neon light, publicity material or advertisement material etc. on the face / façade of the Building or anywhere on the exterior of the Project, buildings therein or Common Areas. The Allottees shall also not change the colour scheme of the outer walls or painting of the exterior side of the windows or carry out any change in the exterior elevation or design. Further the Allottee shall not store any hazardous or combustible goods in the [Apartment / Plot] or place any heavy material in the common passage or staircase of the Building. The Allottee shall also not remove any wall, including the outer and load bearing wall of the [Apartment / Plot].

15.3 The Allottee shall plan and distribute its electrical load in conformity with the electrical system installed by the Promoter and thereafter the association of allottees and or maintenance agency appointed by association of allottees. The Allottee shall be responsible for any lose or damages arising out of breach of any of the aforesaid conditions.

16. COMPLIANCE OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY PARTIES:

The parties are entering into this Agreement for the allotment of a [Apartment / Plot] with the full knowledge of all laws, rules, regulations, notifications applicable to the project.

17. ADDITIONAL CONSTRUCTIONS:

The Promoter undertakes that it has no right to make addition or to put up additional structure(s) anywhere in the Project after the building plan, layout plan, sanction plan and specification amenities and facilities has been approved by the competent authority (ies) and disclosed except for a provided in the Act.

18. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREAT A CHARGE:

After the Promoter executes this Agreement he shall not mortgage a create a charge on the [Apartment / Plot / building] and if any such mortgage or charge is made or created then notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, such mortgage or charge shall not affect the right and interest of the Allottee who has taken or agreed to take such [Apartment / Plot / Building].

19. APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):

The Promoter has assured the Allottee that the project in its entirety is in accordance with the provision of the _____ [Please

insert the name of the state Apartment ownership] Act. The Promoter showing compliance of various laws/ regulations as applicable in _____.

20. BINDING EFFECT:

Forwarding this Agreement to the Allottee by the Promoter does not create a binding obligation on the part of the Promoter or the Allottee until, firstly, the Allottee signs and delivers this Agreement with all the schedules along with the payments due as stipulated in the Payment Plan within 30 (thirty) days from the date of receipt by the Allottee and secondly, appears for registration of the same before the concerned Sub-Registrar _____ (specify the address of the Sub-Registrar) as and when intimated by the Promoter. If the Allottee(s) fails to execute and deliver to the Promoter this Agreement within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee and/ or appear before the Sub-Registrar for its registration as and when intimated by the Promoter, then the Promoter shall serve a notice to the Allottee for rectifying the default, which if not rectified within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee, application of the Allottee shall be treated as cancelled and all sums deposited by the Allottee in connection therewith including the booking amount shall be returned to the Allottee without any interest or compensation whatsoever.

21. ENTIRE AGREEMENT:

This Agreement, along with its schedules, constitutes the entire Agreement between the Parties with respect to the subject matter hereof and supersedes any and all understandings, any other agreements, allotment letter, correspondences, arrangements whether written or oral, if any, between the Parties in regard to theB said apartment / plot / building, as the case may be.

22. RIGHT TO AMEND:

This Agreement may only be amended through written consent of the Parties.

23. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTTEES:

It is clearly understood and so agreed by and between the Parties hereto that all the provisions contained herein and the obligations arising hereunder in respect of the [Apartment / Plot] and the Project shall equally be applicable to and enforceable against and by any subsequent Allottees of the [Apartment / Plot], in case of a transfer, as the said obligations go along with [Apartment / Plot] for all intents and purposes.

24. WAIVER NOT A LIMITATION TO ENFORCE:

24.1 The Promoter may, at its sole option and discretion, without prejudice to its rights as set out in this Agreement, waive the breach by the Allottee in not making payments as per the Payment Plan [Annexure C] including waiving the payment of interest for delayed payment. It is made clear and so agreed by the Allottee that exercise of discretion by the Promoter in the case of one Allottee shall not be construed to be a precedent and / or binding on the Promoter to exercise such discretion in the case of other Allottees.

24.2 Failure on the part of the Parties to enforce at any time or for any period of time the provision hereof shall not be construed to be a waiver of any provisions or of the right thereafter to enforce each and every provision.

25. SEVERABILITY

If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement.

26. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT:

Wherever in this Agreement it is stipulated that the Allottee has to make any payment, in common with other Allottee(s) in Project, the same shall be proportion which the carpet area of the [Apartment / Plot] bears to the total carpet area of all the [Apartment / Plot] in the Project.

27. FURTHER ASSURANCES:

Both Parties agrees that they shall execute, acknowledge and deliver to the other such instruments and take such other actions, in additions to the instruments and actions specifically provided for herein, as may be reasonably required in order to effectuate the provisions of this Agreement or of any transaction contemplated herein or to confirm or perfect any right to be created or transferred hereunder or pursuant to any such transaction.

28. PLACE OF EXECUTION:

The execution of this Agreement shall be complete only upon its execution by the Promoter through its authorized signatory at the Promoter's Office, or at some other place, which may be mutually agreed between the Promoter and the Allottee, in _____ after the Agreement is duly executed by the Allottee and the Promoter or simultaneously with the execution the said Agreement shall be registered at the office of the Sub-Registrar at _____ (specify the address of the Sub-Registrar). Hence this Agreement shall be deemed to have been executed at _____.

29. NOTICES:

That all notices to be served on the Allottee and the Promoter as contemplated by this Agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Allottee or the Promoter by Registered Post at their respective addresses specified below:

_____ Name of Allottee
 _____ (Allottee Address)
 M/s _____ Promoter Name
 _____ (Promoter Address)

It shall be the duty of the Allottee and the Promoter to inform each other of any change in address subsequent to the execution of this Agreement in the above address by Registered Post failing which all communications and letters posted at the above address shall be deemed to have been received by the promoter or the Allottee, as the case may be.

30. JOINT ALLOTTEES:

That in case there are Joint Allottees all communications shall be sent by the Promoter to the Allottee whose name appears first and at the address given by him/her which shall for all intents and purposes to consider as properly served on all the Allottees.

31. SAVINGS:

Any application letter, allotment letter, agreement, or any other document signed by the allottee, in respect of the apartment, plot or building, as the case may be prior to the execution and registration of this Agreement for Sale for such apartment, plot or building as the case may be, shall not be construed to limit the rights and interests of the allottee under the Agreement for Sale or under the Act or the rules or the regulations made thereunder.

32. GOVERNING LAW:

That the rights and obligations of the parties under or arising out of this Agreement shall be construed and enforced in accordance with the Act and the Rules and Regulations made thereunder including other applicable laws of India for the time being in force.

33. DISPUTE RESOLUTION:

All or any disputes arising out or touching upon or in relation to the terms and conditions of this Agreement, including the interpretation and validity of the terms thereof and the respective rights and obligations of the Parties, shall be settled amicably by mutual discussion, failing which the same shall be settled through the adjudicating officer appointed under the Act.

[Please insert any other terms and conditions as per the contractual understanding between the parties, however, please ensure that such additional terms and conditions are not in derogation of or inconsistent with the terms and conditions set out above or the Act and the Rules and Regulations made thereunder].

IN WITNESS WHEREOF parties hereinabove named have set their respective hands and signed this Agreement for Sale at _____ (city / town name) in the presence of attesting witness, signing as such on the day first above written.

SIGND AND DELIVERED BY NAME

Allottee: (including Joint buyers)

(1) Signature _____

Name _____

Address _____

Please affix
photograph and
sign across the
photograph

(2) Signature _____
 Name _____
 Address _____

Please affix
 photograph and
 sign across the
 photograph

SIGNED AND DELIVERED BY THE NAME

Promoter:

(1) Signature (Authorised Signatory) _____
 Name _____
 Address _____

Please affix
 photograph and
 sign across the
 photograph

At _____ on _____ in the presence of:

WITNESSES:

(1) Signature _____
 Name _____
 Address _____

(2) Signature _____
 Name _____
 Address _____

SCHEDULE 'A'- PLEASE INSERT DESCRIPTION OF THE [APARTMENT/PLOT] AND THE GARAGE/ COVERED PARKING (IF APPLICABLE) ALONGWITH BOUNDARIES IN ALL APARTMENT

SCHEDULE 'B'- FLOOR PLAN OF THE APARTMENT

SCHEDULE 'C'- PAYMENT PLAN

SCHEDULE 'D'- SPECIFICATIONS, AMENITIES, FACILITIES (WHICH ARE PART OF THE APARTMENT/ PLOT)

SCHEDULE 'E'- SPECIFICATIONS, AMENITIES, FACILITIES (WHICH ARE PART OF THE PROJECT)

[The 'Schedules' to this Agreement for Sale shall be as agreed to between the Parties]

FORM 'M'
[See rule 23(1)]
COMPLAINT TO AUTHORITY

Complaint under section 31

For use of Regulatory Authority(s) office:

Date of filing: _____

Date of [receipt at the filing counter of the Registry / receipt by post / online filing]:

Complaint No.: _____

Signature: _____

Registrar: _____

IN THE REGULATORY AUTHORITIES OFFICE (Name of place)

Between

_____ Complainant(s)

And

_____ Respondent(s)

Details of claim:

1. Particulars of the complainant(s):

(i) Name(s) of the complainant:

(ii) Address of the existing office / residence of the complainant:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

2. Particulars of the respondents:

(i) Name(s) of respondent:

(ii) Office address of the respondent:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

3. Jurisdiction of the Authority:

The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the Authority.

4. Facts of the case:

[give a concise statement of facts and grounds for complaint]

5. Relief(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the complainant prays for the following relief(s)_____.

[Specify below the relief(s) claimed explaining the grounds of relief(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

6. Interim order, if prayed for:

Pending final decision on the complaint the complainant seeks issue of the following interim order:

[Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]

7. Complainant not pending with any other court, etc.:

The complainant further declares that the matter regarding which this complaint has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

8. Particulars of [demand draft / bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 31:

(i) Amount

(ii) Name of the bank on which drawn

(iii) [Demand draft number / bankers cheque / online payment transaction no.]

9. List of enclosures:

(i) Copies of the documents relied upon by the complainant and referred to in the complaint

(ii) An index of documents

(iii) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the complainant(s)

Verification

I _____ (name in full block letters) [son / daughter] of _____ the complainant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 9] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the complainant(s)

Instructions:

- (1) Every complaint shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.
- (2) Every complaint shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the complaint.

APPELLATE TRIBUNAL**FORM 'N'**
[See rule 24(2)]**APPEAL TO APPELLATE TRIBUNAL**
Appeal under section 44

For use of Appellate Tribunal's office:

Date of filing: _____

Date of [receipt at the filing counter of the Registry / receipt by post / online filing]:

Appeal No.: _____

Signature: _____

Registrar: _____

IN THE REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL (Name of place)

Between

_____ Appellant(s)

And

_____ Respondent(s)

Details of appeal:

1. Particulars of the appellants:

(i) Name(s) of the appellant:

(ii) Address of the existing office / residence of the appellant:

- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):
2. Particulars of the respondents:
- (i) Name(s) of respondent:
- (ii) Office address of the respondent:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):
3. Jurisdiction of the Appellate Tribunal:
- The appellant declares that the subject matter of the appeal falls within the jurisdiction of the Appellate Tribunal.
4. Limitation:
- The appellant declares that the appeal is within the limitation specified in subsection (2) of section 44
- OR
- If the appeal is filed after the expiry of the limitation period specified under subsection (2) of section 44 specify reasons for delay _____.
5. Facts of the case:
- (give a concise statement of facts and grounds of appeal against the specific order of the Authority or the adjudicating officer, as the case may be, passed under section(s) _____ or rule(s) _____ or regulation(s) _____).
6. Relief(s) sought:
- In view of the facts mentioned in paragraph 5 above, the appellant prays for the following relief(s) _____.
- [Specify below the relief(s) sought explaining the grounds of relief(s) and the legal provisions (if any) relied upon]
7. Interim order, if prayed for:
- Pending final decision on the appeal the appellant seeks issue of the following interim order:
- [Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]
8. Matter not pending with any other court, etc.:
- The appellant further declares that the matter regarding which this appeal has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

9. Particulars of [demand draft / bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 23:

(i) Amount:

(ii) Name of the bank on which drawn:

(iii) [Demand draft number / bankers cheque / online payment transaction no.]:

10. List of enclosures:

(i) An attested true copy of the order against which the appeal is filed

(ii) Copies of the documents relied upon by the appellant and referred to in the appeal

(iii) An index of the documents

(iv) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the appellant(s)

Verification:-

I _____ (name in full block letters) [son / daughter] of _____ the appellant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 10] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the appellant(s)

Instructions:

(1) Every appeal shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every appeal shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the appeal

FORM 'O'
 [See rule 31(1)]

COMPLAINT TO ADJUDICATING OFFICER

Claim for interest and compensation under section 31 read with section 71

For use of Adjudicating Officers office:

Date of filing: _____

Date of [receipt at the filing counter / receipt by post / online filing]:

Complaint No.: _____

Signature: _____

Authorised Officer: _____

IN THE ADJUDICATING OFFICER'S OFFICE

Between

_____ Complainant(s)

And

_____ Respondent(s)

Details of claim:

1. Particulars of the complainant(s):

(i) Name(s) of the complainant:

(ii) Address of the existing office / residence of the complainant:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

(v) Details of allottees apartment, plot or building, as the case may be:

2. Particulars of the respondents:

(i) Name(s) of respondent:

(ii) Office address of the respondent:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

(v) Registration no. and address of project:

3. Jurisdiction of the adjudicating officer:

The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the adjudicating officer.

4. Facts of the case:

[give a concise statement of facts and grounds of claim against the promoter]

5. Compensation(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the complainant prays for the following compensation(s) _____.

[Specify below the compensation(s) claimed explaining the grounds of claim(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

6. Claim not pending with any other court, etc.:

The complainant further declares that the matter regarding which this complaint has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

7. Particulars of [demand draft / bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 31

(i) Amount:

(ii) Name of the bank on which drawn:

(iii) [Demand draft number / bankers cheque / online payment transaction no]:

8. List of enclosures:

(i) Copies of the documents relied upon by the complainant and referred to in the complaint

(ii) An index of documents

(iii) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the complainant(s).

Verification:

I _____ (name in full block letters) [son / daughter] of _____ the complainant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 8] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the complainant(s)

Instructions:

(1) Every complaint shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every complaint shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the complaint.

**REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
HIMACHAL PRADESH, SHIMLA**

**FORM 'P'
[See rule 32(1)]**

ANNUAL STATEMENT OF ACCOUNTS

Receipts and Payments Account
For the year ended _____ (In Rupees)

A/c Code	Receipts	Current year As on	Previous Year As on	A/c Code	Payments	Current year As on	Previous year As on
1	2	3	4	5	6	7	8

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer In-charge (Finance and Accounts)

Income and Expenditure Account

For the period 1st _____ to 31st _____ (In Rupees)

A/c Code	Expenditure	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Income	Schedule	Current Year	As on Previous Year As on
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer In-charge (Finance and Accounts).

Balance Sheet as on 31st (Month) (Year) _____ (In Rupees)

A/c Code	Liabilities	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Assets	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Instructions:

- (1) The Schedules referred / referenced above shall be prepared by the Authority based on accounting principles followed by the State Government or by other regulatory authorities or as suggested by the Comptroller and Auditor General of India from time to time.
- (2) The Schedules referred to above shall form an integral part of the Income and Expenditure Account or the Balance Sheet, as the case may be.

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer In-charge (Finance and Accounts).

**REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
HIMACHAL PRADESH, SHIMLA**

**FORM 'Q'
[See rule 33(1)]**

ANNUAL REPORT TO BE PREPARED BY AUTHORITY**A. Introduction:**

- (i) Chairman's statement:
- (ii) Objectives:
- (iii) Important achievements:
- (iv) The year in review:
 - a. Landmark decisions:

- b. Legislative work:
c. Outreach programme:

- (v) Capacity building:
(vi) International engagements:
(vii) Impact on:

- a. Allottees:
b. Promoters:
c. Real Estate Agents:
d. Economy:

B. Registration of promoters and real estate agents under the Act:

I. In relation to Promoters:

Sr. No.	Name of promoter	Address of promoter	Description of project for which registration has been issued	Fee paid	Registration Number	Date of issue of registration	Date on which registration expires	Date of extension of registration with period of extension	Remark
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

II. In relation to Real Estate Agents:

Sr. No.	Name of Real Estate Agent	Address of Real Estate Agent	Registration Fee paid	Registration Number	Date of issue of Registration Certificate	Date on which Registration Certificate expires	Date and period of renewal of Registration Certificate	Remark
1	2	3	4	5	6	7	8	9

C. Number of cases filed before the Authority and the adjudicating officer for settlement of disputes and number of cases disposed:

Sr. No.	No. of cases pending in the last quarter with the Authority	No. of cases received during the quarter by the Authority	No. of cases disposed of by the Authority
1	2	3	4

Sr. No.	No. of cases pending in the last quarter with the adjudicating officer	No. of cases received during the quarter by th adjudicating officer	No. of cases disposed of by the adjudicating officer
1	2	3	4

D. Statement on the periodical survey conducted by the Authority to monitor the compliance of the provisions of the Act by the promoters, allottees and real estate agents:

Sr. No.	Survey conducted during the quarter with details	Observation of Authority	Remedial steps taken
1	2	3	4

E. Statement on steps taken to mitigate any non-compliance of the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder by the promoters, allottees and real estate agents:

Sr. No.	Subject	Steps taken	Results achieved
1	2	3	4

F. Statements on directions of the Authority and the penalty imposed for contraventions of the Act and the rules and regulations made thereunder and statement on interest and compensations ordered by the adjudicating officer:

Sr. No.	Name of the promoter	Details of the directions issued by the Authority/ adjudicating officer	Penalty / interest / compensations imposed	Whether paid
1	2	3	4	

Sr. No.	Name of the allottee	Details of the directions issued by the Authority/ adjudicating officer	Penalty / interest / compensations imposed	Whether paid
1	2	3	4	

Sr. No.	Name of the real estate agent	Details of the directions issued by the Authority/ adjudicating officer	Penalty / interest / compensations imposed	Whether paid
1	2	3	4	

- G. Investigations and inquiries ordered by the Authority or the adjudicating officer: A brief narrative of investigations and inquiries taken up by the Authority or the adjudicating officers and references received from the competent authority or the State Government.
- H. Orders passed by the Authority and the adjudicating officer: A brief narrative of orders passed by the Authority or the adjudicating officers separately for where no offence is made out, and in case offence is proved, category-wise for each category of orders passed along with a tabular statement indicating the sections under which the order was passed and brief particulars of the orders.
- I. Execution of the orders of the Authority and imposition of penalties:
- (i) monetary penalties – details of recovery of penalty imposed, details of penalty imposed but not recovered, total number of matters and total amount of monetary penalty levied, total amount realized by resorting to rule 22;
 - (ii) matters referred to court under section 59 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year; and
 - (iii) matters referred to court for execution of order under section 40 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year.
- J. Execution of the orders of the adjudicating officer and imposition of interest and compensation:
- (i) interest and compensations – details of interest and compensation imposed, details of interest and compensation imposed but not paid, total number of matters and total amount of interest and compensations imposed, total amount realized by resorting to rule 22; and
 - (ii) matters referred to court for execution of order under section 40 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year.
- K. Appeals:
- (i) Number of appeals filed against the orders of the Authority or the adjudicating officer in the year:
 - (ii) Number of appeals pending at the beginning of the year:

-
- (iii) Appeals filed during the year:
- (iv) Number of appeals allowed by the Appellate Tribunal during the year:
- (v) Number of appeals disallowed by the Appellate Tribunal during the year:
- (vi) Brief write up on the appeals allowed by the Appellate Tribunal:
- L. References received from the State Government under section 33: a brief narrative on references received from the State Government under section 33 providing for – number of references received during the year, number of references disposed of during the year, number of references pending at the end of the year.
- M. Advocacy measures under sub-section (3) of section 33: a brief narrative on activities undertaken under subsection (3) of section 33 –
- (i) workshops, seminars and other interactions with public / experts / policy-makers / regulatory bodies on laws and policies relating to the real estate sector and for creating awareness on the same;
- (ii) papers and studies published for advocacy on laws and policies relating to the real estate sector and for creating awareness on the same;
- (iii) consultation papers published/placed on website of the Authority;
- (iv) analytical papers prepared and examined;
- (v) others.
- N. Administration and establishment matters:
- (i) report of the Secretary;
- (ii) composition of the Authority;
- (iii) details of Chairperson and Members appointed in the year and of those who demitted office;
- (iv) details of adjudicating officers appointed in the year and those who demitted office;
- (v) organizational structure; and
- (vi) a tabular statement containing information on personnel in the Authority, category-wise: sanctioned posts, posts filled up, vacancies, appointments made in the year etc.
- O. Experts and consultants engaged: details of number of experts and consultants appointed in the year and of those who demitted office.
- P. Employee welfare measures, if any, beyond the regular terms and conditions of employment, undertaken by the Authority.
- Q. Budget and Accounts:
- (i) budget estimates and revised estimates, under broad categories;

- (ii) receipts under broad categories in the Real Estate Regulatory Fund established under sub-section (1) of section 75;
- (iii) actual expenditure under broad categories;
- (iv) balance available in the Real Estate Regulatory Fund under sub-section (1) of section 75; and
- (v) any other information.
- R. International cooperation: A brief narrative of international cooperation, if any, undertaken by the Authority.
- S. Capacity Building: A brief narrative of capacity building initiative undertaken including
- (i) number of employees (category wise and grade wise) trained in house with details of such programmes like content, duration and faculty;
- (ii) number of employees (category wise and grade wise) trained by outside institutions (separately within Indian and outside India) with details of names of institutions and duration also to specify whether training was under internship, exchange programme, fellowships, study leave, special arrangements with foreign universities/institutions; and
- (iii) expenditure of capacity building initiatives.
- T. Ongoing programmes: A brief narrative of ongoing programmes.
- U. Right to Information: A brief narrative of :
- (i) number of applications received by Public Information Officer (PIO)/Assistant Public Information Officer (APIO) seeking information under RTI Act;
- (ii) number of applications for which information has been provided by PIO;
- (iii) number of applications pending with PIO;
- (iv) number of appeals filed before the First Appellate Authority against the order of PIO;
- (v) number of appeals which have been disposed of by First Appellate Authority;
- (vi) number of appeals pending with the First Appellate Authority;
- (vii) number of applications/appeals not disposed of in the stipulated time frame.
- Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)''

By order,
(MANISHA NANDA)
Addl. Chief Secretary (TCP).