

बिहार सरकार  
नवर विकास एवं आवास विभाग

अधिसूचना

बिहार भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियमावली, 2017

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 84 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और धारा 2 के खंड (उ) के उप-खंड-(iv) के अनुसरण में बिहार सरकार निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं :-

**अध्याय—I**

**प्रारंभिक**

1. संक्षिप्त नाम और प्रारंभ : (1) यह नियमावली बिहार भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियमावली, 2017 कही जायेगी।

- (2) इसका विस्तार सम्पूर्ण बिहार राज्य में होगा।
- (3) यह राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

2. परिभाषाएँ : (1) इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित हो,-

- (क) "अधिनियम" से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अभिप्रेत है।
- (ख) "आवंटितियों का संगम" से किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत हो और उसके सदस्यों के हेतु की पूर्ति करने के लिए किसी समूह के रूप में कार्यरत हो और इसके अन्तर्गत आवंटितियों के प्राधिकृत प्रतिनिधि है।
- (ग) "अधिप्रमाणित प्रति" किसी दस्तावेज की एक स्व-सत्यापित प्रति अभिप्रेत है।
- (घ) "फार्म" से इन नियमों से उपाबद्ध फार्म अभिप्रेत है।
- (ङ) "समुचित सरकार" से राज्य सरकार अभिप्रेत है।
- (च) "धारा" से अधिनियम की धारा अभिप्रेत है।
- (2) इसमें प्रयोग किए गए शब्द और पद जो इन नियमों में परिभाषित नहीं किए गए परन्तु अधिनियमों में परिभाषित किए गए हैं, के वही अर्थ होंगे जो उनके अधिनियम में हैं।

**अध्याय-II**

**भू-संपदा परियोजना**

3. प्रवर्तक द्वारा परियोजना के पंजीकरण के लिए प्रदान की जाने वाली सूचना और दस्तावेज : (1) प्रवर्तक प्राविकरण के पास परियोजना के पंजीकरण के लिए अधिनियम धारा 4 के अंतर्गत विनिर्धारित दस्तावेजों के साथ निम्नलिखित सूचना और दस्तावेज प्रदान करेगा, अर्थात्-

- (क) प्रवर्तक के पेनकार्ड एवं आधार कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति।
- (ख) यार्डिक रिपोर्ट, जिसमें लेखापरिषित लाम और छानि लेखा, तुलनपत्र, नकद प्रदान विवरण, निदेशक रिपोर्ट और तीन वित्तीय वर्षों से तत्काल घटने की लेखा परीक्षक रिपोर्ट हो तथा यार्डिक रिपोर्ट उपलब्ध न हो तो लेखापरिषित लाम य छानि लेखा,

तुलनपत्र, नकद प्रवाह विवरण और तीन वित्तीय वर्ष के तत्काल पहले की प्रवर्तक वे लेखा परीक्षण रिपोर्ट हो।

- (ग) उक्त भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों और बंद पार्किंग क्षेत्रों की संख्या:
- (घ) उस भूमि जिस पर ऐसे स्वामित्व के साथ क्यनूनी रूप से ऐव दस्तावेजों सहित परियोजना के विकास का प्रस्ताव है के प्रवर्तक के स्वामित्व को दर्शाते हुए विधिक स्वामित्व विलेख की अधिग्राहणित प्रति:
- (ङ) भूमि पर ऋणभार का व्यौरा जिस पर परियोजना प्रस्तावित है जिसमें किसी अधिकार, हकंदारी, हित, देव, मुकदमा का व्यौरा तथा ऐसी भूमि पर किसी पार्टी का नाम अथवा कम से कम दस वर्ष के अनुभवी वकील के माध्यम से तहसीलदास के रैक से अन्यून के राजस्व प्राधिकारी से जैसा भी मामला हो, ऋणभार-भुक्त का प्रमाणपत्र।
- (च) जहाँ प्रवर्तक उस भूमि जिस पर परियोजना के विकास का प्रस्ताव है, का स्थानी न हो उस भूमि का प्रवर्तक और ऐसे स्थानी के बीच हस्ताक्षरित सहयोग करार, संयुक्त विकास करार अथवा किसी अन्य करार, जैसा भी मामला हो की एक प्रति सहित भूमि के स्थानी की सहमति का विवरण और उस भूमि जिस पर परियोजना के विकसित किए जाने का प्रस्ताव है पर ऐसे स्थानी के स्वामित्व के अन्य दस्तावेजों की प्रतियाँ।
- (छ) यदि प्रवर्तक कोई व्यक्ति है तो उसका नाम, फोटो, संपर्क विवरण और पता हो तथा अव्यक्त, साड़ेदार, निदेशकों और अन्य सत्ताओं की दशा में, जैसा भी मामला हो, उनके अधिकृत व्यक्ति इत्यादि का नाम, फोटो, संपर्क विवरण और पता।
- (ज) (i) स्वीकृत नक्शा जहाँ परियोजना विकसित की जा रही है के साथ साथ FSI/TDR सम्बंधित जानकारी एवं अन्य पात्रताएं जिनका उपयोग, तत्काल प्रभावी DCR के अनुसार होना है, जिसके द्वारा स्वीकृत नक्शा का कर्यान्वय होना है एवं स्वीकृत नक्शा के अनुसार आम सुविधाएं(आम क्षेत्रों, पार्किंग क्षेत्रों सहित) प्रदान करना है।
- (ii) पूरी परियोजना का प्रस्तावित स्थान, प्रस्तावित लेआउट स्थान एवं प्रवर्तक द्वारा प्रस्तावित FSI जिसका उपयोग परियोजना में किया जाना है।
- (iii) प्रस्तावित FSI जिसका खपत करना है एवं स्वीकृत FSI। यदि स्वीकृत FSI प्रस्तावित FSI जिसका खपत होना है उससे भिन्न है तब पंजीकरण के समय प्रस्तावित FSI बदला होगा तथा जब भी FSI स्वीकृत होगी, इसे समय समय पर प्रवर्तक द्वारा प्राधिकार की वेबसाइट पर अपलोड करना होगा।
- (iv) भवनों एवं विष्व की प्रस्तावित संख्या जिनका निर्माण करना है तथा इनकी स्वीकृत संख्या। यदि दोनों की संख्या भिन्न है तो समय समय पर इसकी जानकारी प्रवर्तक द्वारा प्राधिकार की वेबसाइट पर अपलोड करना होगा।
- (v) भवनों एवं विष्व के प्रस्तावित भूतलों की संख्या जिनका निर्माण करना है तथा इनकी स्वीकृत संख्या। यदि दोनों की संख्या भिन्न है तो समय समय पर इसकी जानकारी प्रवर्तक द्वारा प्राधिकार की वेबसाइट पर अपलोड करना होगा।
- (vi) मनोरंजन के लिए खुले क्षेत्रों का aggregate एरिया (वर्ग भीटर में)
- (ज) वास्तुकला एवं डिजाइन मानकों के बीच, निर्माण प्रोटोकॉलों के प्रकार एवं भूकंप प्रतिरोधी उपाय जिनको किसी भू-सम्पदा के लेआउट स्थान में, भवनों एवं आम क्षेत्रों तथा सुविधाओं के लिए अपनाया जाना है।
- (2) जब तक ऐसे आवेदन को फाइल करने के लिए प्रक्रिया वेब-आधारित कहीं बनाई जाती है, तब तक प्राधिकरण को भू-संपदा परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन फार्म का मैं सौन प्रतियों में लिखा जाएगा।

- (3) प्रवर्तक निम्नलिखित की दर से हिसाब लगाई गई राशि का किसी अनुसूचित वैक पर छाँ किए गए एक डिमांड ड्राफ्ट के जरिए अथवा ऑनलाइन भुगतान, जैसा भी मामला हो के माध्यम से पंजीकरण के लिए आवेदन के समय पर पंजीकरण शुल्क का भुगतान करेगा:-
- (क) सामूहिक आवास परियोजना के मामले में उन परियोजनाओं के लिए पाँच रुपये प्रति वर्ग मीटर जहाँ पर विकसित किए जाने वाले प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है। अथवा उन परियोजनाओं के लिए 10 रुपये प्रति वर्ग मीटर जहाँ पर विकसित की जाने वाले प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग हजार वर्ग मीटर से अधिक होता है और जो 5 लाख रुपए से अधिक की नहीं होगी।
- (ख) विशित विकास (आवासीय और चाणिज्यिक) परियोजनाओं के मामले में उन परियोजनाओं के लिए प्रति वर्ग मीटर जहाँ विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं होता है। अथवा उन परियोजना के सिए 15 रुपए प्रति वर्ग मीटर जहाँ विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक होता है और जो 5 लाख रुपए से अधिक भी नहीं होगी।
- (ग) याणिज्यिक परियोजनाओं के मामले में, उन परियोजनाओं के लिए बीस रुपए प्रति वर्ग मीटर जहाँ विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं होता है। अथवा उन परियोजनाओं के सिए 25 रुपए प्रति वर्ग मीटर जहाँ विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर होता है और जो दस लाख रुपए से अधिक भी नहीं होगी।
- (घ) भूखंड पर विकसित की जाने वाली परियोजनाओं के मामले में पाँच रुपए प्रति वर्ग मीटर परन्तु दो लाख रुपए से अधिक नहीं होगी।
- (4) धारा (4) की उप धारा (1) के अंतर्गत प्रस्तुत की जाने वाली घोषणा फार्म (ख) के अनुसार होगी जिसमें यह बताते हुए एक घोषणा शामिल होगी कि प्रवर्तक किसी अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, जैसी भी मामला हो के आवंटन के समय पर किसी आवंटी के साथ भेदभाव नहीं करेगा।

4. चल रही परियोजनाओं का प्रवर्तकों द्वारा अतिरिक्त प्रकटीकरण:- (1) धारा 3 की उपधारा (1) के प्रारंभ की अधिसूचना पर सभी चल रही परियोजनाओं के प्रवर्तक जिनको पूर्णतः प्रभागपत्र प्राप्त नहीं हुआ है यह उक्त उप-धारा में विनिर्दिष्ट समय के भीतर प्राधिकरण को एक आवेदन करेगा जैसी कि नियम 3 में व्यवस्था की गई है।

(2) प्रवर्तक नियम 3 में की गई व्यवस्था के अनुसार प्रकटीकरणों के अतिरिक्त निम्नलिखित जानकारी भी देगा अर्थात्:-

- (क) मूल स्वीकृत नदेश, लेआउट प्लान और विनिर्देशन और शाद में किए गए संशोधन, यदि कोई हो इसमें मौजूदा स्वीकृत नदेश, लेआउट प्लान और विनिर्देशन शामिल है।
- (ख) आवंटियों से संग्रह की गई धन की कुल धन की राशि और प्रवर्तक के पास पढ़े हुए बकाया धन की कुल राशि समेत परियोजना के विकास के लिए उपयोग किए गए धन की कुल राशि।
- (ग) दरी और समयावधि जिसके भीतर यह संवित परियोजना को पूरा करने की व्यवनकदत्ता देता है या सहित विकी के समय को परियोजना को पूरा करने के लिए आवंटी की रक्ताई गई मूल समयावधि समेत परियोजना की स्थिति (आज तक किए गए विकास की सीमा और संवित विकास की सीमा), इस संवित परियोजना को पहले पूरे किए गए विकास की सीमा से शुरू किया जाएगा और इस सूचना को किसी अभियंता, दास्तुकार और प्रैविट्स में लगे किसी सनदी लेखापाल द्वारा प्रमाणित किया जाएगा।

(3) प्रवर्तक दरी केन्द्र पर आधारित अपार्टमेंट का आकाश बताएगा, जले ही उस सुपर क्षेत्रफल, सुपर निर्मित क्षेत्रफल, निर्मित क्षेत्रफल इत्यादि जैसे किसी अन्य पर आधार पर यहले देखा गया हो, वह प्रवर्तक और आवंटी के बीच हस्ताक्षर हुए करार की विधिवाल्यता को उस सीमा तक प्रभावित नहीं करेगा।

(4) भू-खंड पर हुए विकास के मामले में, प्रवर्तक लेआउट प्लान के अनुसार आवंटियों को ये ये गए भू-खंड क्षेत्रफल को बताएगा।

(5) चतुरही परियोजनाओं और जिपको समाप्त प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं हुआ है इस अधिनियम के प्राप्त होने की तारीख को प्रवर्तक प्राधिकरण के पास परियोजना के परिकरण के लिए आवेदन के तीन महीनों की अवधि के भीतर पृथक बैंक खाते में आवंटियों से यहले ही प्राप्त की जा चुकी 20 प्रतिशत घनराशि जमा करेगा जिसको धारा-4 की उप धारा (2) के खंड (३) के उपखंड (घ) के अंतर्गत यथा अपेक्षित परियोजना के निर्माण और परियोजना की भूमि लागत के लिए उपयोग नहीं किया गया है, इसको इसमें विनिर्दिष्ट परियोजनाओं के लिए उपयोग किया जाएगा।

6. परियोजना के पंजीकरण की स्वीकृति आवश्य अस्वीकृति—(1) नियम ३ और नियम ५ के साथ पठित धारा-६, जैसा भी मामला हो के अनुसार किसी परियोजना के पंजीकरण होने पर प्राधिकरण प्रवर्तक को फार्म 'घ' के अनुसार पंजीकरण संख्या सहित एक प्रमाण-पत्र जारी करेगा।

(2) प्राधिकरण आवेदक के धारा-६ के अनुसार आवेदन की अस्वीकृति के मामले में फार्म 'घ' के अनुसार सूचित करेगा। वशर्ते कि प्राधिकरण प्रवर्तक को उसके द्वारा विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर आवेदन में कर्मियों को ठीक करने के एक अवसर प्रदान करें।

7. परियोजना के पंजीकरण का विस्तार—(1) प्रवर्तक द्वारा फार्म 'घ' में किए गए आवेदन, जिनको तीन प्रतियों में प्रत्युता किया जाएगा, पर धारा-६ के अनुसार धारा-६ के अंतर्गत प्रदान किए गए पंजीकरण को बढ़ाया जा सकता है जब तक कि आवेदन कियाविधि द्वारा आधारित विधि से की गई हो और वह स्वीकृत/प्रदान किए गए पंजीकरण की समाप्ति से यहले तीन मास से कम यी नहीं होगी।

(2) पंजीकरण के विस्तार के आवेदन के साथ परियोजना को पूरा करने में देशी के कारणों और ऐसे कारणों के पक्ष में दस्तावेजों सहित परियोजना के पंजीकरण को बढ़ाने की आवश्यकता ज्ञाते हुए एक व्यव्यात्मक नोट सहित नियम ३ के उप-नियम ३ के अंतर्गत यथानिर्दित आवे पंजीकरण शुल्क के समान धनराशि का किसी अनुसूचित बैंक पर ड्रा किया गया एक डिसांड फ्रापट लगा होना चाहिए अथवा ऑनलाइन शुगतान के माध्यम से किया जाना चाहिए जो भी मामला हो।

वशर्ते कि जहां प्रवर्तक ने अप्राप्यावित घटना के कारण परियोजना के पंजीकरण के विस्तार के लिए आवेदन किया हो, इसके लिए उसको किसी शुल्क का भुगतान नहीं करना होगा।

(3) परियोजना के पंजीकरण के विस्तार उसके घरण को पूरा करने के लिए स्थानीय कानूनों के अनुसार व्यवस्था की गई हो, जो भी मामला हो।

(4) पंजीकरण के विस्तार के मामले में, विनियोगक प्राधिकरण प्रवर्तक को फार्म 'घ' के अनुसार उसके बारे में सूचित करेगा और पंजीकरण के विस्तार के आवेदन की अस्वीकृति के मामले में प्राधिकरण प्रवर्तक को फार्म 'घ' में ऐसी अस्वीकृति के बारे में सूचित करेगा।

वशर्ते कि प्राधिकरण प्रवर्तक को ऐसी समझावधि, जो भी उनके द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, आवेदन की कर्मियों को ठीक करने के लिए एक अवसर प्रदान करे।

8. परियोजना के पंजीकरण को निरस्त करना—प्राधिकरण धारा-७ के अनुसार किसी परियोजना के पंजीकरण को निरस्त करने पर प्रवर्तक को ऐसे निरस्तीकरण के बारे में फार्म 'घ' के अनुसार सूचित करेगा।

५. विक्रय के लिए कथाएँ (1) संस्करणीय और आवेदिती के समय किया जाने वाला विक्रय करार अनुसारक के प्रारूप में होगा।

(2) कोई भी आवेदन पत्र, आवेदिती पत्र यह करार अथवा आवेदी द्वारा हस्ताक्षरी अन्य कोई दस्तावेज अपार्टमेंट, प्लॉट अथवा भवन के संबंध में जैसा भी आवेदन हो, ऐसे अपार्टमेंट, प्लॉट अथवा भवन जैसा भी मामला हो, के लिए विक्रय करार के निष्पादन और रजिस्ट्रीकरण से पहले, विक्रय करार अथवा अविनियम अथवा नियमों अथवा इनके अंतर्गत बनाए, विनियमों के अंतर्गत आवेदिती के अधिकारों और हितों को सीमित नहीं करेंगे।

### अन्याद-III

#### भू-संपदा अभिकर्ता

६. भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा पंजीकरण के लिए आवेदन—(1) धारा-७ की उप-धारा—(2) के अनुसार पंजीकृत होने के लिए अपेक्षित प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता प्राविकरण के फार्म 'ज' के अनुसार लिखित में एक आवेदन फरंगा, यह आवेदन तीन प्रतियों में किया जाएगा जब तक कि निम्नलिखित आवेदन की क्रियाविधि दस्तावेजों अर्थात् के साथ देव-आधारित न हो—

- (क) उसके उद्घाटन के नाम, पंजीकृत पते, उद्घाटन के प्रकार (स्वामित्व, सोसाइटी, साझेदारी कंपनियां इत्यादि) समेत उसका संक्षिप्त विवरण;
- (ख) उप-नियमों, संघ ज्ञापन, संस्था के अलंकित्यों इत्यादि, जैसा भी मामला हो समेत पंजीकरण का विवरण (यदा यह एक स्वामित्व, साझेदारी, कंपनी, सोसाइटी इत्यादि है)
- (ग) यदि यह एक व्यक्ति हो तो भू-संपदा अभिकर्ता के नाम, पता, संपर्क विवरण और फोटो और अन्य व्यक्तियों के मामले में साझेदारी, निदेशकों इत्यादि का नाम, पता, संपर्क विवरण और फोटो
- (घ) पैन कार्ड एवं आधार कार्ड की अधिसमाप्ति प्रति।
- (ङ) व्यवसाय के स्थान के पर्याप्त प्रमाण की अधिसमाप्ति प्रति।
- (ज) भू-संपदा अभिकर्ता, आवेदन किसी व्यक्ति होने के मामले में दस हजार रुपए की राशि अथवा आवेदक के किसी व्यक्ति के अलावा कोई अन्य के मामले में पदार्थ हजार रुपए की राशि के किसी अनुसूचित यैक पर द्वा किए गए एक डिमांड हाफट अथवा ऑनलाइन भुगतान के जरिए पंजीकरण के लिए आवेदन के समय पर पंजीकरण शुल्क का भुगतान करेगा।

७. भू-संपदा अभिकर्ता को पंजीकरण की स्वीकृति—(1) प्राधिकरण नियम-८ के अंतर्गत आवेदन प्राप्त होने पर तीस दिनों के भीतर या तो भू-संपदा अभिकर्ता को स्वीकृत प्रदान करेगा अथवा अस्वीकृत करेगा, जैसा भी मामला हो, जैसा कि धारा-७ की उप-धारा (3) के अंतर्गत व्यवस्था की गई है।

बारत के प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता को ऐसी समयावधि जो इसके द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए के भीतर आवेदन में लिखियों को तीक करने के लिए एक अवसर प्रदान करे।

(2) प्राधिकरण किसी भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण होने पर भू-संपदा अभिकर्ता को फार्म 'ज' के अनुसार पंजीकरण संलग्न संहित पंजीकरण प्रमाण-पत्र जारी करेगा।

(3) आवेदन की अस्वीकृति के मामले में आवेदक को फार्म 'ज' के अनुसार सूचित करेगा।

(4) इस नियम के अंतर्गत प्रदान किया गया पंजीकरण पाठ्य वर्षों की अवधि के लिए विभिन्न रूप होगा।

८. भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण का नवीकरण—(1) भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा फार्म 'ज' में किए गए आवेदन पर नवीकृत किया जा सकता है। उक्त फार्म को तीन प्रतियों में प्रस्तुत किया जाएगा। इस आवेदन की क्रियाविधि ये आधारित ही होगी और यह क्रियाविधि स्वीकृत पंजीकरण की समाप्ति से कम से कम तीन महीने पहले होगी।

(2) पंजीकरण के नवीकरण के आवेदन के साथ भू-सम्पदा अधिकार्ता के एक व्यक्ति होने के मामले में किसी अनुसृति वैक पर द्वा किए गए अथवा औन लाइन मुगलान के माध्यम से पौष्ट हजार लपए की संशोधना भू-सम्पदा अधिकार्ता के व्यक्ति को छोड़कर कोई अन्य होने के मामले में पञ्चीकरण हजार लपए का डिमांड छाप्ट लगा होना चाहिए।

(3) भू-सम्पदा अधिकार्ता आवेदन के नवीनकरण के समय पर नियम-६ के उपनियम (1) के सांड (क) से (ड) में निर्धारित सभी अदातन दस्तावेज भी प्रस्तुत करेगा।

(4) प्राधिकरण, पंजीकरण के नवीकरण के मामले में भू-सम्पदा अधिकार्ता को उनके बारे में कार्म द्वा के अनुसार सूचित करेगा और प्राधिकरण, भू-सम्पदा अधिकार्ता को कार्म द्वा के अनुसार पंजीकरण के नवीनकरण के आवेदन की अस्तीकृति की सूचना देगा।

वर्षाँ कि पंजीकरण के नवीकरण के लिए किसी आवेदन को अस्तीकरण नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदन को इस मामले में सुनवाई के लिए एक अवसर प्रदान नहीं किया गया हो।

इसके अतिरिक्त वर्षाँ की प्राधिकरण भू-सम्पदा अधिकार्ता को ऐसी समयावधि जो इसके द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, के भीतर आवेदन में कमियों को ठीक करने के लिए एक अवसर प्रदान किए जाए।

(5) इस नियम के अंतर्गत प्रदान किया गया नवीकरण पांच वर्षों की अवधि के लिए दीय होगा।

12. भू-सम्पदा अधिकार्ता के पंजीकरण का निरस्तीकरण-प्राधिकरण घारा-७ की उप-घारा-७ के अंतर्गत विनिर्दिष्ट कारणों की वजह से भू-सम्पदा अधिकार्ता को प्रदान किए गए पंजीकरण अथवा उसके नवीकरण जो भी मामला हो को निरस्त कर सकता है और ऐसे निरस्तीकरण को कार्म द्वा के अनुसार सूचित करे।

13. लेखों की वहिया, अभिलेख और दस्तावेज़— भू-सम्पदा अधिकार्ता समय-समय पर यथा संशोधित अधिकार अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपवधों के अनुसार सेखा वहियों, रिकार्डों और दस्तावेजों का रख-रखाव करेगा।

14. किसी भू-सम्पदा अधिकार्ता के अन्य कार्य— (1) भू-सम्पदा अधिकार्ता आवंटी और प्रवर्तक को उनके अपने-अपने अधिकारों का प्रयोग करने में समर्थ बनाने तथा बुक करने के समय पर उनके अपने-अपने दायित्वों को पूरा करने और किसी भू-खंड, अपार्टमेंट, अथवा भवन जो भी मामला हो कि विकी करने के लिए सहायता प्रदान करेगा एवं सुद को किसी भी अनुसृत व्यवसाय या कार्यी में शामिल नहीं करेगा जैसे की :

(i) ऐसी कोई भी शोधिक, लिखित या दिखाई देने वाली प्रस्तुति या टिप्पणी नहीं करेगा जैसे कि :  
(क) किन्हीं सेवाओं या सुविधाओं के बारे में जानबूझकर गस्त जानकारी देना की वे किसी विशेष मानक या श्रेष्ठ के हैं।

(ख) यह दिखाना की उसके या प्रवर्तक के पास ऐसा अनुमोदन या संबद्धता है जो कि उनके पास ना हो।  
(ग) ऐसी सेवाओं के बारे में कोई गलत या भावक जानकारी देना जो की प्रवर्तक के पास ना हो।

(ii) अखबार या अन्य नीडिया में ऐसे विज्ञापन का प्रकाशन जो की ऐसी सेवाओं को बताता है जो कि प्रवर्तक द्वारा नहीं दिया जाना है।

(2) किसी अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के बुकिंग के समय, सभी जानकारी तथा दस्तावेजों का आवंटी द्वारा कब्जा सुनिश्चित करना, जिनका यो हफदार है एवं प्राधिकार द्वारा निर्धारित अन्य कार्य का निर्वहन करना।

15. पंजीकृत भूसंपदा अधिकार्ता के वायित्व :

(1) हर एक पंजीकृत भूसंपदा अधिकार्ता, व्यवसाय के मुख्य स्थान पर तथा अपने शाखा कार्यालयों पर पंजीकरण प्रमाण पत्र कि संलग्न प्रदर्शित करेगा।

(2) हर एक पंजीकृत भूसंपदा अधिकार्ता, विज्ञापन, विपरण, भूसंपदा अधिकार्ता द्वारा जानी खरीद या विकी से सम्बंधित दस्तावेजों पर पंजीकरण प्रमाण पत्र कि संलग्न प्रदर्शित करेगा।

## अध्याय—IV

### प्राधिकरण की चेकसाइट पर प्रकाशित किया जाने वाला विवरण

१६. चेकसाइट पर प्रकाशित किया जाने वाला विवरण— (i) प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि यथा लागू निम्नलिखित सूचना को इस अधिनियम के अंतर्गत पंजीकृत प्रत्येक परियोजना के सिए इसकी चेकसाइट पर उपलब्ध कराया जाएगा, अर्थात्—

(क) निम्नलिखित समेत प्रवर्तक का विवरण, अर्थात्—

(i) प्रवर्तक अथवा समूह प्रोफाइल—

(क) उसके उद्दम (स्वामित्व, समिति देवता, साहेदारी, सोसाइटी, साझेदारी, कम्पनी, सभाम प्राधिकरण) का प्रकार इसके नाम, पंजीकृत पते समेत का संक्षिप्त विवरण और इस उद्दम के रूप में पंजीकरण का विवरण और नए रूप से किसी नियमित अथवा पंजीकृत उद्दम के मामले में इसके नाम पंजीकृत पते, उद्दम (स्वामित्व, सोसाइटी, सीमित देयता, साझेदारी, कम्पनियाँ, सभाम प्राधिकरण) का प्रकार समेत मूल उद्दम का संक्षिप्त विवरण।

(ख) प्रवर्तक की पृष्ठ मूर्ख— प्रवर्तक का कार्य अनुमत तथा नए नियमित अथवा पंजीकृत इकाई के मामले में अध्यक्ष, निदेशकों, भागीदारों, जैसा भी मामला हो, का कार्य अनुमत तथा उसकी मूल इकाई के प्राधिकृत व्यक्ति

(ग) एकस व्यक्ति के मामले में प्रवर्तक का नाम, पता, संपर्क विवरण तथा तस्वीर और अध्यक्ष, निदेशकों, भागीदारों, जैसा भी मामला हो, तथा उसके प्राधिकृत व्यक्ति का नाम, पता, संपर्क विवरण तथा तस्वीर।

(ii) प्रवर्तक का इतिहास—

(क) विहार में रियल एस्टेट विकास में प्रवर्तक अथवा मूल इकाई, जैसा भी मामला हो, के वर्ष अनुमत की संख्या

(ख) अन्य राज्यों अथवा संघ राज्य क्षेत्र में रियल एस्टेट विकास में प्रवर्तक अथवा मूल कोई, जैसा भी मामला हो के वर्ष अनुमत की संख्या

(ग) परियोजनाओं की वस्तुस्थिति, पूर्णता में विलंब, भूमि के प्रकार तथा संवित भुगतान के व्यारे के साथ—साथ पिछले पांच वर्षों में अब तक पूर्ण परियोजनाओं तथा निर्मित क्षेत्र की संख्या

(घ) परियोजनाओं की वस्तुस्थिति, पूर्णता में विलंब, भूमि के प्रकार तथा संवित भुगतान के व्यारे के साथ—साथ पिछले पांच वर्षों में घोषित निर्माणाधीन परियोजनाओं तथा निर्मित किए जाने हेतु प्रस्तावित क्षेत्र की संख्या

(ङ) घास—५ के उप—धारा (2) के खंड (ख) के अंतर्गत दिए गए अनुसार विगत ५ वर्षों के सिए निर्माणाधीन तथा पूर्ण परियोजनाओं के व्यारे और रूपरेखा।

(iii) मुकदमेवाजी— प्रवर्तक द्वारा निर्मित अथवा निर्मित किए जा रहे रियल एस्टेट परियोजनाओं के संबंध में पिछले पांच वर्षों में मुकदमेवाजी का विवरण

(iv) चेकसाइट—

(क) प्रवर्तक अथवा मूल इकाई, जैसा भी मामला हो का वेब लिंक

(ख) परियोजना चेकसाइट के लिए वेब लिंक

(छ) निम्नलिखित के साथ रियल एस्टेट परियोजना का व्यारा, अर्थात्—

(i) परियोजना के संबंध में जारी विज्ञापन तथा वियापिका।

(ii) अनुपालन तथा पंजीकरण—

(क) घास—५ के उप—धारा (2) के खंड (ग) के अंतर्गत दिए गए प्राप्तधान अनुसार सभाम प्राधिकारी से प्राप्त अनुमेदन तथा प्रारंभ प्रमाण—पत्र की सत्यापिता प्रति :

- (ज) धारा-4 के उप-धारा (2) के खंड (घ) के अंतर्गत दिए गए प्रावधान अनुसार सकाम प्राधिकारी द्वारा दी गई स्वीकृति के अनुसार परियोजना अथवा उसके घरण सभा समूर्ण परियोजना की स्वीकृत योजना से-आठट योजना तथा विशिष्टताएँ
- (ग) इल अधिनियम के अंतर्गत प्राधिकारी द्वारा दिए गए पंजीकरण का व्यौता।

(iii) अपार्टमेंट भूखंड तथा गैरेज से संबंधित व्यौता :-

(क) अपार्टमेंट के साथ विशेष बालकनी क्षेत्र अथवा बरामदा क्षेत्र तथा विशेष युले डैरेस क्षेत्र के साथ परियोजना में विक्रय के लिए अपार्टमेंटों यी संख्या, प्रकार तथा फर्शी क्षेत्र का व्यौता अथवा इस परियोजना अथवा दोनों में जैसा भी मामला हो विक्रय के लिए भू-खंड की संख्या प्रकार तथा क्षेत्र के व्यौते :

(ख) परियोजना में विक्रय के लिए गैरेज की संख्या तथा क्षेत्र के व्यौते ।

(ग) रियल एस्टेट परियोजना में उपलब्ध युले पार्किंग क्षेत्र तथा उत्तमुक्त पार्किंग क्षेत्र की संख्या का विवरण :

(iv) पंजीकृत एजेंट : रियल एस्टेट अभिकर्ताओं (एजेंट) के नाम और फोटो ।

(v) परामर्शदाता : रियल एस्टेट परियोजना के निर्माण से संबंधित ठेकेदारों, रित्यकार तथा संरक्षक अभियंताओं द्वारा अन्य व्यक्तियों के नाम और पते सहित व्यौते जैसे कि :-

(क) व्यक्ति का नाम और पता

(ख) प्रवर्तकों के नाम

(ग) स्थापना-वर्ष

(घ) पूर्ण प्रमुख परियोजना के नाम और रूपरेखा

(vi) स्थल-धारा-4 की उप-धारा (2) के खंड (घ) के अंतर्गत दिए गए प्रावधान अनुसार परियोजना के अंतिम छोर की लंबाई और चौड़ाई सहित इसकी सीमाओं के साथ-साथ परियोजना हेतु समर्पित भूमि के स्थल सीमांकन के साथ परियोजना के स्थल का व्यौत :

(vii) विकास योजना-

(क) प्रस्तावित परियोजना में निर्माण कार्यों की योजना का निष्पादन किया जाना है तथा उस पर अधिकारक सुविधाओं पेयजल सुविधाओं, आपातकातीन निकास सेवाओं, नवीकरणीय कर्जों इत्यादि के उपयोग सहित प्रस्तावित सुविधाएं प्रदान की जानी हैं ;

(ख) सुविधाएं- परियोजना में सड़क प्रकाश व्यवस्था, जलापूर्ति सुविधाओं तथा निपटान के लिए स्थल और वर्षा तथा मैले जल के शोधन और किन्हीं अन्य सुख-सुविधाओं अथवा सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाओं सहित परियोजना तक पहुंच विमुत आपूर्ति की रूपरेखा के साथ-साथ प्रस्तावित परियोजना की मुख्य विशेषताओं को दर्शाता एक विस्तृत नोट प्रदान किया जाना है;

(ग) गैट तालिका अथवा उपलब्धि तालिका और परियोजना सारणी ल परियोजना में निर्माण कार्य योजना का निष्पादन किया जाना है तथा उसकी प्रस्तावित सुविधाओं का व्यौत प्रदान किया जाना है और उसे पूर्ण करने की समय-सीमा दी जाएगी ।

(घ) नागरिक अवसंरक्षना जैसे-जल स्वच्छता तथा कियुल आदि के लिए प्रावधान के साथ-साथ परियोजना के पूर्णता की घरण-यार समय सारणी ।

(ग) प्रवर्तक का कित्तीय विवरण :-

(i) प्रवर्तक के पैम काड एवं आचार क्रमर्द की स्वत्यापित प्रति

(ii) तत्काल पिछले तीन वर्षों के लिए प्रवर्तक की वार्षिक रिपोर्ट (लेखा परीक्षित साम तथा हानि खाता, तुलना पत्र (विलेस सीट), धन प्रयाह विवरण, निदेशक रिपोर्ट तथा लेखा परीक्षक रिपोर्ट) और जहाँ वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है तब तत्काल पिछले तीन वर्षों के लिए प्रवर्तक का

लेखापरीक्षित लाभ तथा हानि खाता, गुलनपत्र, धनप्रवाह विवरण तथा लेखापरीक्षक रिपोर्ट और नए नियमित अद्यता पंजीकृत इकाई के नामले में यही मूल इकाई के लिए प्रदर्शित की जाएगी। (केवल प्राधिकरण को दृष्टव्य)

- (घ) प्रवर्तक प्रत्येक लिंगाही के समाप्त होने से 16 दिनों के भीतर परियोजना के लिए वेबपेज पर निम्नलिखित जानकारियों को अपलोड करेगा : -
- अपार्टमेंटों अथवा भूखंड की संख्या और ग्राहक की सूची
  - बुक किए गए गैरेज की संख्या की सूची
  - परियोजना की वस्तुस्थिति :-  
    - तस्वीर के साथ प्रत्येक भवन के निर्माण की वस्तुस्थिति
    - तस्वीर के साथ प्रत्येक तल के निर्माण की वस्तुस्थिति
    - तस्वीर के साथ आंतरिक अवसंरचना तथा आम क्षेत्रों के निर्माण की वस्तुस्थिति
  - अनुमोदन की वस्तुस्थिति :-  
    - प्राप्त अनुमोदन
    - आयेदन किया गया अनुमोदन तथा प्राप्ति की संभावित तिथि
    - अनुमोदन विस्तार आयेदन किया जाना है तथा आयेदन के लिए नियोजित तिथि
    - परियोजना हेतु किन्हीं स्वीकृत योजनाओं, लै-आउट योजनाओं, विशिष्टताओं, लाईसेंस, परिषिक अथवा अनुमोदन के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी आशोधन, संशोधन अथवा समीक्षा यदि कोई हो
- (ङ) अनुमोदन, अनुमतियों, स्वीकृतियों, विधिक दस्तावेजों के बारे:-
- अनुमोदन :-  
    - परियोजना के लिए लागू कानून के अनुमार सक्षम प्राधिकारी से लाईसेंस अथवा भूमि उपयोग अनुमति, भवन निर्माण स्वीकृति योजना सभा प्रारंभ प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति प्राप्त की जाती जहाँ घरणों में परियोजना के निर्माण किए जाने का प्रस्ताव है, ऐसे प्रत्येक घरण के लिए लाईसेंस अथवा भूमि उपयोग अनुमति, भवन निर्माण स्वीकृति योजना तथा प्रारंभ प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति प्राप्त की जाती है
    - राजस्व लंपदाओं के नाम, सर्वेक्षण संख्या, भू-कर संबंधी संख्या, खतरा संख्या तथा परियोजना भूमि के प्रत्येक यार्सल क्षेत्र के साथ-साथ परियोजना स्थल को दर्शाते परियोजना स्थल योजना अथवा परियोजना स्थल भानधिक की सत्यापित प्रति
    - परियोजना अथवा उसके चरण के लै-आउट योजना की सत्यापित प्रति और सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी गई स्वीकृति के अनुसार संपूर्ण परियोजना का लै-आउट योजना भी तथा परियोजनाओं की अन्य विशिष्टताएँ।
    - कलद छात्रस, सुख सुविधाओं तथा आम क्षेत्रों सहित प्रत्येक टाकर तथा ब्लॉक के लिए तल योजनाएँ
    - अधिकारी अनावृति प्रमाण-पत्र, जल और सीबरेज योगाय से अनुमति आदि सहित लागू कानून के अतर्गत किसी अन्य अनुमति, अनुमोदन अथवा लाईसेंस की आवश्यकता होगी।
    - इसके आयेदन सहित अधिकारी प्रमाण-पत्र तथा पूर्णता प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति।
  - विधिक दस्तावेज -  
    - आयेदन प्रपत्र, आवंटन पत्र, विक्रय तथा हस्तांतरण पत्र के लिए कठार का प्रारूप सहित विवरण

- (अ) भूमि के प्रदर्शक के नाम को दर्शाते विधिक अधिकार पत्र की सत्यापित प्रति जिस पर ऐसे आधिकार के सत्यापन के साथ विधिक रूप से वैध दस्तावेजों के साथ-साथ परियोजना का विकास प्रस्तावित है।
- (ब) कम से कम 10 वर्षों के अनुमत वाले बकाल से भूमि स्वामित्व सर्व रिपोर्ट
- (च) भूमि पर जटिलार का व्यौरा जिस पर परियोजना प्रस्तावित है जिसमें किसी अधिकार, हकदारी, हित, देय मुकदमा का व्यौरा तथा ऐसी भूमि पर किसी पार्टी का नाम अथवा कम से कम दस वर्ष के अनुमती बकाल के भाष्यम से तहसीलदार के रैक से अन्यून के शास्त्र ग्राहिकारी से जैसा भी नामलो हो, जटिलार-भूक्त का प्रमाणपत्र
- (झ) जिस भूमि पर विकास कार्य प्रस्तावित है यदि यह प्रोमोटर भूमि का स्वामी नहीं है तो भूमि के मालिक की सहमति का व्यौरा, सहकार्य करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार अथवा अन्य कोई क्षमार जैसा भी नामला हो कि प्रतियां, हकदारी एवं अन्य दस्तावेज जो विकास की जाने वाली प्रस्तावित भूमि के स्वामी का नाम प्रदर्शित करें
- (झ) भूमि एवं परियोजना पर सुनिश्चित अधिकार अथवा प्रमार यदि कोई है, का व्यौरा
- (घ) संपर्क व्यौरा :- प्रोमोटर, प्राधिकृत व्यक्ति और परियोजना की देख देख करने वाले अन्य कर्मचारियों को संपर्क पता, संपर्क नंबर एवं ई-मेल आईडी।
- (2) प्राथिकरण एक झाटारेस का अनुरक्षण करेगा और सुनिश्चित करेगा कि इसमें प्रत्येक वापस किए गए अथवा दफ्तिल की गई परियोजना जैसा भी नामला हो, के संबंध में निर्दिष्ट सूचना वेबसाइट पर उपलब्ध होगी।
- (3) प्राथिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि इससे पंजीकृत प्रत्येक रीयल एस्टेट एजेंट अथवा पंजीकरण हेतु जिसके आवेदन एवं अस्तीकार अथवा रद्द कर दिए गए हैं के संबंध में इस वेबसाइट पर उपलब्ध कराया जाएगा अर्थात् —
- (क) प्राथिकरण से पंजीकृत रीयल एस्टेट एजेंट :
- प्राथिकरण के साथ रीयल एस्टेट एजेंट की पंजीकरण संख्या और पंजीकरण की धैर्यता की अवधि
  - उसके उच्च का संक्षिप्त व्यौरा जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उच्च का प्रकार (स्वामित्व, सोसाइटीज, भागीदारी, कंपनी इत्यादि)
  - उपनियम, संगठन ज्ञापन, संस्था के अननियम इत्यादि सहित जैसा भी नामला हो, स्वामित्व, सोसाइटीज, भागीदारी, कंपनी इत्यादि के रूप में पंजीकरण का विवरण
  - रीयल एस्टेट एजेंट यदि एक व्यक्ति है तो, उसका नाम, पता, संपर्क व्यौरा और फोटोग्राफ और अन्य व्यक्तियों के नामसे में भागीदार, निदेशकों इत्यादि का नाम, पता, संपर्क व्यौरा और फोटोग्राफ
  - पैन कार्ड एवं आधार कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति
  - कर्मचारियों के संपर्क पते, संपर्क नंबर एवं ईमेल आईडी
- (घ) ऐसे आवेदकों के नामसे में जिनके रीयल एस्टेट एजेंट के रूप में पंजीकरण हेतु आवेदन अस्तीकृत कर दिए गए हो अथवा रीयल एस्टेट एजेंट जिनके पंजीकरण प्राथिकरण छाला रद्द कर दिए गए हों —

- (i) प्राधिकरण के साथ रीयल एस्टेट एजेंट की पंजीकरण संख्या और पंजीकरण की स्थिता की अवधि :
- (ii) उसके उदान का संक्षिप्त व्यौरा जिसमें उदान का नाम, पंजीकृत पता, उदान का प्रकार (स्वामित्व, सोसाइटीज, भागीदारी, कंपनी इत्यादि) :
- (iii) रीयल एस्टेट एजेंट यदि एक व्यक्ति है तो, उसका नाम, पता संपर्क व्यौरा और फोटोग्राफ और अन्य व्यक्तियों के सामने में भागीदार, निदेशकों इत्यादि का नाम, पता, संपर्क व्यौरा और फोटोग्राफ :
- (iv) अधिनियम या तद्दीन बनाए गए नियमों और विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किए जाने वाले अन्य दस्तावेज या जानकारी।
- (v) प्राधिकरण हस्त नियम के तहत अपनी बैंकसाइट की सामग्री को डिजीटल रूप में बैंक—अप रखेगा और वह सुनिश्चित करेगा कि हस्त प्रत्येक बाहु के अंतीम दिन अद्यतन किया जाए।

#### अध्याय ४

**प्रोमोटर एवं आर्केटिंग द्वारा भुगतान योग्य व्याज दर एवं भनक्षणी वापसी देतु समय सीमा**

17. प्रोमोटर एवं आर्केटिंग द्वारा भुगतान योग्य व्याज दर प्रोमोटर द्वारा आवंटी को अथवा आवंटी द्वारा प्रोमोटर को जैसा भी भागला हो, भुगतान योग्य व्याज दर आरीय स्टेट बैंक के प्रथमित मुख्य उधार दर (जिस दिनांक राशि देय होती है) की लागत पैसस दो प्रतिशत होगी :

बताते हैं कि यदि भारतीय स्टेट बैंक की अद्यताता दर की लागत उपयोग में नहीं है तो हस्त बैंकमार्क अद्यताता दरों से प्रतिस्थापित किया जाएगा जिसे भारतीय स्टेट बैंक द्वारा समय सीमा पर आम जनता को अनु देने देतु निर्धारित किया जाता है।

18. धनक्षणी देतु समय सीमा अधिनियम अध्या उसके तहत नियम या विनियम के अनुसार प्रोमोटर द्वारा भुगतान योग्य यदि कोई लागू व्याज एवं भुआवजा के साथ कोई धन वापसी प्रोमोटर द्वारा आवंटी को 60 दिन के भीतर की जाएगी यह उस तिथि से होगी जिससे लागू व्याज एवं भुआवजा जैसा भी भागला हो, देय हो।

#### अध्याय ५

**रीयल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण**

19. प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों द्वारा घयन – (1) जब कभी भी प्राधिकरण के अध्यक्ष अथवा किसी अन्य सदस्य की रिक्ति होती है अथवा होने वी संभवता होती है, समुचिततरकार भरे जाने वाले रिक्तियों के संबंध में घयन समिति को संदर्भ कर सकती है।  
(2) घयन समिति, प्राधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के घयन के समाप्ति हेतु यथोचित प्रक्रिया का पालन कर सकती है जिसमें सर्व समिति की नियुक्ति शामिल है जिसमें ऐसे व्यक्ति शामिल होंगे जिन्हें घयन समिति उक्ति समझे और प्राधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के रूप में नियुक्ति के लिए नामों का सुझाव द्वारा सकती है।  
(3) घयन समिति प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का घयन करेंगी और समुचित सरकार को इसकी अनुशासा दर्शाएंगी।  
(4) घयन समिति समुचित सरकार को इसकी अनुशासा उप-नियम (1) के तहत किए गए संदर्भ की तिथि से साठ दिन की अवधि के भीतर करेगा।

- (५) समुचित सरकार चयन समिति द्वारा अनुशासा की तिथि से तीस दिन के भीतर अध्यक्ष अथवा सदस्य जैसा भी मामला हो, की रिक्ति के लिए चयन समिति द्वारा अनुशासित दो व्यक्तियों में से एक की नियुक्ति करेगी।
20. प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को भुगतान योग्य बेतन एवं भत्ते तथा सेवा के अन्य अनुबंध एवं शर्तें  
 (१) प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को भुगतान योग्य बेतन एवं भत्ते निम्नानुसार होंगे –  
 (क) अध्यक्ष को दो लाख पद्धास हजार रुपए की समेकित मासिक बेतन का भुगतान किया जाएगा और वह आवास एवं घरन से संबंधित किसी भत्ते को हकदार नहीं होगा।  
 (ख) सदस्य को दो लाख रुपए की समेकित मासिक बेतन का भुगतान किया जाएगा और वह आवास एवं घरन से संबंधित किसी भत्ते को हकदार नहीं होगा।  
 (२) अध्यक्ष और प्रत्येक सदस्य प्रत्येक वर्ष की सेवा के लिए तीस दिन के अर्जित अवकाश के हकदार होंगे।  
 (३) अध्यक्ष एवं सदस्यों के अन्य भत्ते एवं सेवा की शर्तें ऐसी होंगी जो समुचित सरकार द्वारा समय-समय पर अद्यारित की जाएँ।
21. प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियाँ – (१) प्राधिकरण एवं अध्यक्ष निम्नलिखित के संबंध में प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग करेगा –  
 (क) कर्मचारी संख्या, मजदूरी एवं येतन संस्थान, परिलाभ, परिस्थिति एवं कार्यक्रम नीति से संबंधित मामले।  
 (ख) पदों के सूचन एवं समापन से संबंधित मामले।  
 (ग) तभी पदों के लिए नियुक्ति, पदोन्नति एवं पुष्टिकरण संबंधी मामले।  
 (घ) किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी द्वारा स्थागपत्र स्वीकार दरना।  
 (ङ) स्वीकृत पदों के स्थान पर स्थानापन।  
 (च) किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी द्वारा किए जाने वाले दूर को अधिकृत करना : भारत के अद्य एवं बाहर तथा इसके लिए भत्ते की अनुमति देना।  
 (छ) विकित्सा दाये की प्रतिपूर्ति से संबंधित मामले।  
 (ज) छुटियों को स्वीकार अथवा अस्वीकार करने संबंधी मामले।  
 (अ) सरकारी उपयोग हेतु याहानों को कियाए भर लेने हेतु अनुमति देना।  
 (अ) भारत अथवा विदेश में सेमिनार, सम्मेलन और प्राशिकरण पाठ्यक्रमों में भाग लेने हेतु नामांकन।  
 (ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम संचालित करने अतिथियों के निमंत्रण हेतु अनुमति :  
 (ठ) स्टाफ कर्त्याण घय से संबंधित मामले :  
 (ड) स्वीकृति वापस लेने अथवा पूँजीगत परिसंपत्तियों को बट्टे खाते डालना जो सामान्य टूट-फूट के कारण कार्य उपयोगी नहीं है अथवा कम छाने पर मरम्मत गई हो गई है :  
 (क) किसी भी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित मामले :  
 (ण) प्राधिकारण का अध्यक्ष अन्य शक्तियों का भी प्रयोग करेगा जो प्राधिकरण के सुधारु रूप से कार्य करने और अधिनियमों के उपयोगों को लागू करने तथा इसके असरपत बनाए गए नियमों और विनियमों को लागू करने के लिए अपेक्षित हों।
22. प्राधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों तथा प्राधिकरण द्वारा नियुक्त पिरोपड़ों और परामर्शदाताओं को देय येतन एवं भत्ते तथा उनकी सेवाओं की अन्य शर्तें एवं नियम : (१) प्राधिकरण के अधिकारियों को कर्मचारियों की सेवा शर्तों पर येतन, भत्ते, छुट्टी, कार्यभार ग्रहण समय, कार्यभार ग्रहण येतन, अधिकारिता की आनु और अन्य सेवा शर्तों को मामले में अन्य श्रेणी के कर्मचारी की सेवा शर्तों को समुचित सरकार के अधिकारियों और कर्मचारियों को लागू समय-समय पर लागू ऐसे नियमों और विनियमों के अनुसार लिनियमन किया जाएगा और येतनमान के सदृश भेजन संगे।

- (2) समुचित सरकार को अधिकारियों या कर्मचारियों को किसी श्रेष्ठी या वर्ग के संबंध में हनके से किन्हीं नियमों के उपयोगों को शिथित करने की शक्ति होगी।
20. प्राधिकरण का कार्य संशलन – (1) प्राधिकरण का कार्यालय समुचित सरकार द्वारा अधिसूचना द्वारा यथानिर्धारित स्थान पर अवस्थित होगा।  
 (2) प्राधिकरण के कार्य दिवस और कार्यालय दिवस समुचित सरकार के समान ही होंगे।  
 (3) प्राधिकरण की सरकारी संकेता मुहर और प्रतीक धिन्ह समुचित सरकार द्वारा विभिन्निष्ट के समान होगी।  
 (4) प्राधिकरण के प्रत्येक नोटिस, आदेश और निदेशों पर प्राधिकरण की मुहर लगेगी, जो अध्यक्ष द्वारा पदनामित व्यक्ति के संरक्षण में होगी।  
 (5) प्राधिकरण की सामान्यतः इसके मुख्यालय पर बैठकें होगी और ऐसे स्थानों पर होगी जैसा अध्यक्ष सामान्य अध्यक्ष विशेष आदेश द्वारा विनिर्दिष्ट करे।
24. प्राधिकरण की अतिरिक्त वाकिवाच : (1) प्राधिकरण की धारा 35 की उप-धारा (2) के खंड (iv) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अलावा प्राधिकरण निम्नलिखित अतिरिक्त शक्तियों का प्रयोग करेगा –  
 (क) प्रवर्तक, आवंटी अध्यवा भू-संपदा एजेंट से उप उचित समाववधि में लिखित में ऐसी सूचना अध्यक्ष स्पष्टीकरण अध्यवा ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत करना अपेक्षित हो जैसा ये आवश्यक समझे :  
 (ख) भारतीय नाम्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) की धारा 123 और 124 के उपयोगों के अध्यक्षीन सार्वजनिक रिकार्ड अध्यवा दस्तावेज अध्यवा ऐसे रिकार्ड की प्रति अध्यवा किसी कार्यालय से दस्तावेज की मांग करते हुए  
 (2) प्राधिकरण अर्थव्यवस्था, वाणिज्य, लेखा शाल्य, भू-संपदा, प्रतिस्थानी, निर्माण, घास्तुशिल्प अध्यवा इंजीनियरिंग के क्षेत्र अध्यवा किसी संकाय के ऐसे विशेषज्ञों अध्यवा परामर्शदाताओं से इसके समझ किसी प्रकार की जांच करने अध्यवा कार्यवाही करने में प्राधिकरण की सहायता करने के लिए जैसा आवश्यक समझे, आग्रह कर सकती है।  
 (3) प्राधिकरण आवंटियों के हित में यह सुनिश्चित करने के लिए प्रवर्तक द्वारा भुगतान किए गए अध्यवा देय शक्ति, व्याज अध्यवा क्षतिपूर्ति के रूप में लगाई गई राशियों के भुगतान के बारे में पूछताछ कर सकता है कि प्रवर्तक ने :-  
 (क) धारा 4 की उप-धारा (2) के उपखंड (घ) के खंड (i) के अंतर्गत यथानिहित रखे गए लेखों से उक्त राशियों वापिस नहीं ली है : अध्यवा  
 (ख) आवंटियों द्वारा उप भू-संपदा परियोजना के लिए से प्रवर्तक को भुगतान की गई किसी राशि का उपयोग नहीं किया है, जिसके लिए शक्ति, व्याज अध्यवा क्षतिपूर्ति देय है अध्यवा किसी अन्य भू-संपदा के लिए : अध्यवा  
 (ग) संगत भू-संपदा परियोजना अध्यवा अन्य किसी भू-संपदा परियोजना के आवंटियों से शक्ति, जुर्माना अध्यवा क्षतिपूर्ति के रूप में भुगतान की गई राशियों की वसूली नहीं की है।
25. व्याज, शक्ति और क्षतिपूर्ति की वसूली : व्याज, शक्ति अध्यवा क्षतिपूर्ति जैसी देय राशियों की वसूली स्थानीय नियमों में दी गई प्रक्रिया के अनुसार सू-राजस्व की बकाया राशि के रूप में दी जाएगी।
26. आदेश, विधानिदेश, या न्याय निर्णयिक अधिकारी, प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण के निर्णय के कार्यान्वयन का तरीका : धरा 40 के उपधारा (2) के प्रयोगनार्थ, न्याय निर्णयिक अधिकारी, प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण द्वारा जारी हर एक आदेश, जिसका नी केस हो, अधिनियम, नियम एवं उसकी विनियमावली के अंतर्गत, न्याय निर्णयिक अधिकारी, प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण द्वारा उसी प्रकार लागू किए जाएंगे जैसे कि वे प्रिंसिपल सिविल न्यायालय द्वारा, एक पैडिंग सूट में जारी डिक्री या आदेश हो एवं यह न्याय निर्णयिक अधिकारी, प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण के लिए वैध होगा कि वे उस आदेश को प्रिंसिपल सिविल कोर्ट भेज दें अगर वे उस आदेश के निष्पादन में असमर्थ हों ताकि कोर्ट उस आदेश का निष्पादन, या तो स्थानीय सीधाओं (जिसके

अधिकार क्षेत्र में परियोजना हो) के अंतर्गत करे या तो प्रिसिपल सिविल कोर्ट जिसके अधिकार क्षेत्र के स्थानीय सीमा में यह व्यक्ति (जिसके खिलाफ आदेश जरी किया गया हो) या तो रहता हो, या अपने व्यापार का संचालन करता हो, या व्यक्तिगत रूप से लाभ के लिए कार्य करता हो, के दायरे में करे।

### अध्याय VII भू-संपदा अपीलीय प्राधिकरण

27. अपील और देव फ़ील : (1) धारा 44 की उप-धारा (1) के अंतर्गत की गई प्रत्येक अपील के साथ अपीलीय प्राधिकरण के पक्ष में राष्ट्रीयकृत बैंक के नाम बनाए गए डिमांड ड्रापट के रूप में 5 हजार रुपए का शुल्क साथ संलग्न होगा और उस स्थान के बैंक की मुख्य शाखा जहाँ उबल अपीलीय प्राधिकरण की पीठ अवस्थित हो अथवा ऑनलाईन भुगतान जैसा भी मामला हो द्वारा देय होगा।  
 (2) प्रत्येक अपील फार्म 'ठ' के रूप में दायर की जाएगी जिसे जब तक निम्नलिखित दस्तावेजों सहित आधेदन प्रक्रिया को देव आधारित नहीं बना जाता, तीन प्रतियों में प्रस्तु की जाएगी।

#### अर्थात्—

- (क) आदेश जिसके विरुद्ध अपील दायर की गई है, की सत्यापित असली प्रति;
- (ख) अपीलार्थी द्वारा लाए गए और अपील में हवाला दिए गए दस्तावेजों की प्रति; और
- (ग) दस्तावेजों की सूची।
- (3) प्रत्येक अपील पंजीकृत डाक अथवा आनलाईन प्रणाली के माध्यम से जैसा भी लागू हो दायर की जाएगी।
- (4) इन-नियम (3) के अंतर्गत डाक डाश भेजी गई अपील के मामले में, इसे अपीलीय प्राधिकरण को उस दिन प्रस्तुत कर दिया गया जाना जाएगी। जिस दिन यह इसके कार्यालय में प्राप्त होती है।
- (5) धारा 56 के अंतर्गत यथा निहित जहाँ अपील के एक पक्ष का प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, ऐसे कार्य करने के प्राधिकार और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति अपील अपील के नोटिस के उत्तर, जैसा भी मामला हो, के साथ संसर्गन की जाएगी।
- (6) सुनवाई की तारीख जिस तारीख तक सुनवाई स्थगित की जा सकती है, जैसा भी मामला हो अपीलीय न्यायाधिकरण के समझ उपस्थित होने के लिए दोनों पक्षों अथवा उनके एजेंटों के लिए अनिवार्य होगा।

मर्शर्ट कि जहाँ शिकायतकर्ता अथवा उसका प्राधिकृत व्यक्ति, जैसा भी मामला हो, तब दिनों पर अपीलीय न्यायाधिकरण के समझ उपस्थित होने में असफल होते हैं, तो अपीलीय न्यायाधिकरण को यह विवेकाधिकार है कि चूक के लिए या तो शिकायत रद करें अथवा गुणदोष के आधार पर निर्णय ले और जहाँ विपक्षी पार्टी अथवा उसके प्राधिकृत व्यक्ति सुनवाई की तारीख पर उपस्थित होने में असफल रहते हैं तो अपीलीय न्यायाधिकरण अपील पर एकपक्षीय निर्णय ले सकता है।

(7) अपील को फाईल करने एवं इसके निपटान और प्रबालन के लिए अन्य सभी मामले अपीलीय न्यायाधिकरण के दैनिक कार्य हेतु कार्यविधि, जिनका प्राक्कान अधिनियम अथवा इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों में नहीं किया गया है, अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा तय किए जाएंगे।

- अपीलीय न्यायाधिकरण का सदस्यों के बाब्त— (1) जब कभी भी अपीलीय न्यायाधिकरण में सदस्य की रिक्तियाँ होती हैं अथवा होने की संभावना देखी जाती है तो उचित सरकार रिक्तियों को भरने के संदर्भ में चयन समिति के पास मामला भेज सकती है।

- (2) चयन समिति, अपीलीय न्यायाधिकरण के सदस्य के चयन के समाप्ति के लिए, उपर्युक्त कार्यविधि को अपनाएगी जिसमें खोज समिति द्वारा सुझाए गए व्यक्तित होंग जो अपीलीय न्यायाधिकरण के सदस्य की नियुक्ति के लिए नामों की सूची सुझाएंगी।
- (3) चयन समिति प्रत्येक रिवित के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी एवं इसकी अनुशंसा समुचित सरकार को करेगी।
- (4) चयन समिति उपर्युक्त (1) के अंतर्गत संदर्भित तारीख से 60 दिनों की कार्यविधि के भीतर उल्लिख सरकार को इसकी सम्मति देगी।
- (5) समुचित सरकार चयन समिति द्वारा अनुशंसित तारीख के तीस दिनों के भीतर सदस्य की रिवित के लिए चयन समिति द्वारा अनुशंसित दो व्यक्तियों में से एक की नियुक्ति करेगी।
29. अपीलीय न्यायाधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को देव वेतन एवं भत्ते और अन्य नियम एवं शर्ते— (1) अपीलीय न्यायाधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को देव वेतन एवं भत्ते की नियुक्ति करेगी।
- (क) अध्यक्ष को उच्च न्यायालय के न्यायाधीश के रूप में ऐसे व्यक्ति द्वारा अंतिम आहरित वेतन के समकक्ष मासिक वेतन दिया जाएगा।
- (ख) सदस्य को बिहार सरकार के अपर समिति के अधिकाराम वेतनमान पर आहरित वेतन के समकक्ष मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा।
- बताते ही कोई व्यक्ति जो सरकार में किसी पद पर बिहार सरकार के अपर समिति की गुलना में यशिष्ट पद पर रहा हो, उसे सदस्य बनने पर उसकी सेवानियुक्ति याले पद के अनुसार मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा।
- (2) अध्यक्ष और प्रत्येक अध्यक्ष सदस्य सेवा के प्रत्येक वर्ष के लिए 30 दिन के अंतर्गत अधिकारा के पात्र होंगे।
- (3) अध्यक्ष और पूर्णकांतिक सदस्य के अन्य भत्ते और सेवा शर्ते ऐसी होंगी जो समुचित सरकार द्वारा समय-समय पर अवधारित की जाएं।
30. प्राधिकारण अथवा अपील अधिकरणके अध्यक्ष अध्यक्ष सदस्य के विलद आरोपों की जांच की प्रक्रिया—
- (1) प्राधिकारण के अध्यक्ष अध्यक्ष सदस्य के मामले के द्वारा 26 की उपर्यासा (1) के खण्ड (घ) अथवा (ळ) में यथा निर्दिष्ट किसी भी परिस्थिति के घटित होने पर समुचित सरकार इस संबंध में किसी शिकायत की प्राप्ति पर अधिकारण अपने आप जैसे भी मामला हो, प्राधिकारण अध्यक्ष अपील अधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य के विलद ऐसे आरोपों के संबंध में आरम्भिक संवीक्षा करेगी।
- (2) यदि, प्राधिकारण संवीक्षा पर, समुचित सरकार अधिकारण की जांच-पड़ताल कराना आवश्यक समझती है, तो यह शिकायत को, यदि कोई हो, यथा उपलब्ध समर्थक सामग्री के साथ उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायामूर्ति के सम्म उच्च न्यायालय के किसी वकीलान या सेवानियुक्त न्यायाधीश को नियुक्त करने के लिए रखेगी।
- (3) समुचित सरकार उपनियम (2) के अधीन नियुक्त न्यायाधीश को निम्नलिखित की प्रतियां भेजेगी—
- (क) प्राधिकारण अध्यक्ष अपील अधिकरण, जैसा भी मामला हो, के अध्यक्ष अध्यक्ष सदस्य के विलद आरोप कथन; और
- (ख) जांच के लिए संगत महत्वपूर्ण दस्तावेज़।
- (4) प्राधिकारण अध्यक्ष अपील अधिकरण के, जैसा भी मामला हो, अध्यक्ष अध्यक्ष सदस्य को आरोपों के विषय में समायोजित के भीतर, जैसी भी इस संबंध में न्यायाधीश द्वारा निर्धारित किया जाए, सुने जाने का उपयोग अपलब्द दिया जायेगा।
- (5) जहाँ यह अभियोग है कि अपील अधिकरण के अध्यक्ष अध्यक्ष सदस्य किसी शारीरिक अध्यक्ष मानसिक अक्षमता के कारण अपने कर्तव्यों का निर्वाह करने में असमर्थ है और अधिकारण को अस्वीकार किया जाता है, तो न्यायाधीश अपील अधिकरण के अध्यक्ष अध्यक्ष सदस्य की विकिस्ता परीक्षा की व्यवस्था कर सकता है।

- (6) जांच-पड़ताल की समाप्ति के पश्चात्, न्यायाधीश अपने निष्कर्षों और आरोपों के प्रत्येक अनुच्छेद पर अलग—अलग अपने तर्क देते हुए, पूरे मामले पर अपनी ऐसी टिप्पणियां देते हुए जैसी वह उचित समझे, अपनी रिपोर्ट समुचित सरकार को प्रस्तुत करेगा।
- (7) तत्पश्चात् समुचित सरकार उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के साथ परामर्श करके प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य को जैसा भी मामला हो, हटाने करने अथवा न हटाने का निर्णय से सकती है।
31. अपील अधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों और वन्य कर्मचारियों की कोई अन्य बोनी के देव वेतन और भत्ते तथा अन्य निवेदन और शर्तें (1) अपील अधिकरणके अधिकारियों की कोई अन्य तेवा रातों और वेतन, भत्ते छुट्टी, कार्यश्वरूप अवधि कार्यश्रृणु अवधि वेतन, अधिवर्दिता की आयु और अन्य तेवा शर्तें ऐसे नियमों और विनियमों के अनुसार विनियमित की जायेगी जैसी समुचित सरकार के अधिकारियों और कर्मचारियों पर लागू होती है और जो तदनुरूप वेतनमान आहरित करते हैं:
- (2) समुचित सरकार को अधिकारियों अथवा कर्मचारियों जैसा भी मामला हो, कि किसी वर्ग अथवा श्रेणी के संबंध में नियमों के किन्हीं उपबंधों को शिखित करने की शक्ति ग्राह की जाए।
32. अपील अधिकरण की अतिरिक्त शक्तियाँ— (1) धारा 53 की उपधारा (4) के खंड (छ) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त अपील अधिकरण निष्पत्तिकृत अतिरिक्त शक्तियों का प्रयोग करेगा—
- (क) प्रकर्ता, आवंटी अथवा भू-संपदा एजेंट को लिखित में ऐसी सूचना अथवा स्पष्टीकरण अथवा ऐसे दस्तावेज ऐसे उपयुक्त समय के भीतर जैसा आवश्यक समाज जाए प्रस्तुत करने की अपेक्षा—
- (ख) मारतीय साम्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) की धारा 123 और 124 के उपर्यों की अधीन, किसी भी कार्यालय से कोई सार्वजनिक अभिलेख अथवा प्रलेख अथवा ऐसे अभिलेख अथवा प्रलेख की मांग करना।
- (2) अपील अधिकरण अर्धशस्त्र, बाणिज्य, लेखाकन, भू-संपदा, प्रतिस्पर्धा, निर्माण वास्तुरित्य अथवा अभियांत्रिकी अथवा किसी अन्य विषय से जैसा आवश्यक समाज जाए ऐसे विशेषज्ञों अथवा परामर्शदाताओं को बुला सकता है जो उसके समझा किसी जांच अथवा कार्यवाहियों के संचालन में अपील अधिकरण की सहायता करें।
33. अपील अधिकरण के अन्य की प्रशासनिक शक्तियाँ—(1) अपील अधिकरण का अध्यक्ष निम्नलिखित के संबंध में प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग करेगा—
- (क) कर्मचारी संघ, मजदूरी और वेतन ढाका, परिवधियाँ, अनुलक्षियाँ और कर्मिक नीतियों संबंधी मामले :
- (ख) पदों के सूचन और समाप्ति संबंधी मामले :
- (ग) सभी पदों की नियुक्ति, पदोन्नति और सभायीकरण से संबंधित मामले :
- (घ) किसी जद्दस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी के त्यागपत्र की स्वीकृति :
- (उ) स्वीकृत पदों के प्रति स्थानापन :
- (च) किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी द्वारा भारत के भीतर अथवा बाहर किये गए दोरों और उसके लिए मंजूर मत्ते स्वीकृत करने का प्राधिकार :
- (अ) विकित दावों की प्रतिपूर्ति से संबंधित मामले :
- (ज) छुट्टी मंजूर अथवा नामंजूर करने संबंधी मामले :
- (अ) सरकारी कार्य के लिए यहान किसाये पर लेने कि अनुमति :
- (अ) भारत अथवा विदेश में संविनार, सम्मेलन और प्रतिष्ठान पात्रयकर्मों के लिए नामांकन :
- (ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों के आवोजन में अतिथियों के आवंत्रण की अनुमति:
- (ठ) कर्मचारी काल्पाण्य व्यय से संबंधियों मामले :
- (ड) उन पूँजीगत परिसम्पत्तियों का लक्षित अथवा बहु खाले डालने की स्वीकृति, जो सामान्य दृढ़-फूट के कारण अप्रयोजनीय हो गई है अथवा किषायती मरम्मत से इतर समझा गया है।

- (3) किसी लदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित सभी मामले :
- (2) अपील अधिकरण का अध्यक्ष अथवा शक्तियों का भी प्रयोग करेगा, जो अपील अधिकरण के सुझाव कार्यकरण को लिए और अधिनियम और इन नियमों के संपर्कों के प्रवर्तक के लिए अपेक्षित हों।
34. अपील अधिकरण कार्य— (1) अपील अधिकरण का कार्यालय ऐसे स्थान पर स्थित होगा जैसा समुचित सरकार द्वारा अधिसूचना के द्वारा निर्धारित किया जायेगा।  
 (2) अपील अधिकरण के कार्य दिवस और यार्ड के घण्टे वही होंगे जो समुचित सरकार के हैं।  
 (3) अपील अधिकरण की सरकारी सामान्य सील और संप्रतीक यह होंगे जिन्हें समुचित सरकार निर्दिष्ट करेगी।  
 (4) अपील अधिकरण की प्रत्येक सूचना, आदेश और निर्णय पर अपील अधिकरण की मोहर लगी होनी चाहिए जो अध्यक्ष द्वारा नामोंरिट व्यक्ति की अभिरक्षा में रहेगी।  
 (5) अपील अधिकरण सामान्यः अपनी बैठकें अपने मुख्यालय में और ऐसे स्थानों पर करेगा जैसा अध्यक्ष द्वारा सामान्य अथवा विशेष आदेश से निर्दिष्ट होगा।

### अध्याय—VIII अपराध और शास्त्रिय

35. नियमन और राते और अपराध के शाम के लिए देय भुगतान — (1) न्यायालय, अधिनियम के अंतर्गत कारावास के दंडनीय अपराध की आतिपूर्ति के प्रयोजना से नीचे दी गई लागती में निर्दिष्ट राशि स्वीकार करेगा।

अपराध	अपराध के शाम के लिए भुगतान की लागत वाली राशि
घारा 59 की उप-घारा (2) के अंतर्गत कारावास का दंडनीय	भू—संपदा परियोजना की आकलित लागत का 10 %
घारा 64 के अंतर्गत कारावास का दंडनीय	भू—संपदा परियोजना की आकलित लागत का 10 %
घारा 66 के अंतर्गत कारावास का दंडनीय	भू—संपदा परियोजना के प्लाट, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, जिसके लिए विक्री अथवा क्रय हो गया है, की आकलित लागत का 10 %
घारा 68 के अंतर्गत कारावास का दंडनीय	प्लाट, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, की आकलित लागत का 10 %

(2) प्रवर्तक, आवटिती अथवा भू सम्पदा एजेंट को, जैसा भी मामला हो, प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन न्यायालय द्वारा निर्दिष्ट अवधि के भीतर, जो अपराध के संयोजन की तारीख से 30 दिन से अधिक नहीं होगी, करना होगा।

(3) उपर्युक्त (1) के अनुसार राशि का भुगतान करने पर प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने के पश्चात, जैसा कपर उप-नियम (2) में दिया गया है, उस व्यक्ति को, जो उस अपराध के संबंध में अभिरक्षा में है, स्वतंत्र कर दिया जायेगा और ऐसे व्यक्ति के विरुद्ध किसी न्याय में कोई कार्रवाई आरंभ अथवा जारी नहीं रखी जायेगी।

(4) उपनियम (1) के अधीन अपराध के शमन के लिए राशि स्वीकार करना, दंड प्रक्रिया सहित, 1973 की धारा 300 के सन्दर्भ में दोषमुक्त समझा जाएगा।

### अध्याय-IX

#### प्राधिकरण और न्याय निर्णयक अधिकारी के पास शिकायतें दावर करना

36. प्राधिकरण के पास शिकायत दावर करना और प्राधिकरण द्वारा जीव- (1) कोई भी वयस्ति व्यक्ति अधिनियम अधीन उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अंतर्गत किसी अतिक्रमण के लिए प्राधिकरण के पास अपनी शिकायत दर्ज करा सकता है, फार्म 'D' के अनुसार, न्याय निर्णयक अधिकारी द्वारा न्याय निर्णय किये जाने वाली शिकायतों के स्थित जो तीन प्रतियों में होंगी, तब तक कि आदेश प्रक्रिया दैव आधारित नहीं हो जाती और जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी राष्ट्रीयकृत बैल पर आहरित एक हजार रुपए की राशि या नांगदेह ड्रापट लगा हो और जो उस स्थान पर ऐक की मुख्य शाखा में भुगतान योग्य हो जहाँ प्राधिकरण की पीठ स्थित है अथवा ऑन-लाइन भुगतान के माध्यम से जैसा भी मामला हो।

(2) प्राधिकरण उप-नियम (1) के अंतर्गत यथा विनिर्दिष्ट किसी शिकायत पर निर्णय लेने के प्रयोगजन से निम्नलिखित रीति में जीव के लिए संक्षिप्त प्रक्रियां अपनायेगा, अर्थात् :

(क) शिकायत प्राप्त होने पर प्राधिकरण, प्रतिवादी को अभिकथित उत्तराधिकार के बारे और संगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा।

(ख) प्रतिवादी जिसे विरुद्ध उप-नियम (2) के खंड (क) के अंतर्गत ऐसी सूचना जारी की गई है, सूचना में निर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना उत्तर दावर करेगा।

(ग) आगे और सुनवाई के लिए सूचना में तारीख और समय निर्धारित किया जा सकता है, और सुनवाई की तारीख और समय शिकायतकर्ता को भी संसूचित किया जाएगा।

(घ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम अधीन उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के किन्हीं उपबंधों के संबंध में किसी अभिकथित उत्तराधिकार के बारे में समझायेगा और यदि प्रतिवादी:

(i) दोषी होने का अभिवाक करता है प्राधिकरण अभिवाक यो लेखकृद्ध करेगा और अधिनियम अधीन उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित, ऐसे आदेश पारित करेगा जिसे वह उचित समझता है।

(ii) दोषी होने का अभिवाक नहीं करता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है प्राधिकरण प्रत्यक्षी से स्पष्टीकरण यांग सकता है।

(ङ) यदि प्राधिकरण किये गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और जीव की आवश्यकता नहीं है, वह शिकायत को खारिज कर सकता है।

(ज) यदि प्राधिकरण किये गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और आगे सुनवाई की जरूरत है, वह उसके द्वारा निर्धारित तारीख और समय पर दस्तावेज अधीन अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश यार सकता है।

(छ) प्राधिकरण को दस्तावेजों और निवेदनों के आधार पर शिकायत की जीव करने की शक्ति प्राप्त है।

(ज) प्राधिकरण को भागले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने के लिए या किसी दस्तावेज के पेश करने जो न्याय निर्णयन अधिकारी की राय में जीव की विषय-वस्तु से

संगत हो बुलाने और हाजरी प्रवृत्त करने की शक्ति होगी और ऐसा साध्य से हुए प्राधिकरण, भारतीय साह्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) के उपबंधों का अनुपालन करने के लिए साध्य नहीं होगा।

(ज) इस प्रकार निर्धारित तारिख को प्राधिकरण उसके समक्ष प्रस्तुत साध्य और अथवा अभिसेखों और विवेदनों पर विचार करने पर समुद्दृष्ट है कि—

(i) प्रतिवादी ने अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों का उत्तरांशन किया है तो अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिसूचना सहित, ऐसे आदेश पारति करेगा।

(ii) प्रतिवादी ने अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपबंधों का उत्तरांशन नहीं किया है, प्राधिकरण लिखित में आदेश द्वारा लिखित में कारण देते हुए शिकायत को खारिज कर सकता है।

(ज) यदि कोई व्यक्ति, प्राधिकरण के समक्ष यथापेक्षित हाजिर होने में असफल रहता है, अपहेलना करता है अपना स्वयं हाजिर होने से मना करता है, प्राधिकरण के पास ऐसे व्यक्ति अथवा व्यक्तियों की अनुपस्थिति में ऐसा करने के कारण सेक्युरिटी करने के पश्चात जींघ जारी रखने की शक्ति प्राप्त है।

(3) शिकायत दायर करने और उसके निपटान की प्रक्रिया और प्राधिकरण के संवालन और दिन-प्रति-दिन के कार्यकरण के अन्य सभी मामले, जिनके बारे में अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों में उपबंध नहीं किया गया है, प्राधिकरण द्वारा बनाये गए विनियमों में विनिर्दिष्टों के अनुसार होंगे।

(4) जहाँ शिकायत के किसी पक्षकार का किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिष्ठित किया जाता है, जैसा धारा-56 के अंतर्गत उपबंधित है ऐसे पक्षकार के रूप में कार्य करने के प्राधिकार की प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति शिकायत अथवा शिकायत यीं सूचना के उत्तर के साथ जैसा भी मामला हो, संस्करण की जानी चाहिये।

37. न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष शिकायत दायर करना और न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा जींघ— (1) कोई भी व्यक्ति व्यक्ति धारा 12, 14, 18 और 19 के अंतर्गत फ़ार्म 'ड' के अनुसार यथा उपबंधित व्याज और करिपूर्ति की अपनी शिकायत न्याय निर्णायक अधिकारी को पास दायर कर सकता है जो तीन प्रतियों में होगी, जब तक कि आवेदन प्रक्रिया बैंक आधारित नहीं हो जाती और जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी राष्ट्रीयकृत बैंक पर आहरित एक हजार रुपए की राशि का पांग धनादेश लगा हो और जो उस स्थान पर बैंक की मुद्र्य शाखा में भुगतान दोग्य हो जहाँ प्राधिकरण की पीठ स्थित है अथवा ऑन-लाईन भुगतान के माध्यम से जैसा भी मामला हो।

(2) न्याय निर्णायक अधिकारी व्याज और करिपूर्ति का निर्णय लेने के प्रयोजन से, भिन्नलिखित रीति में जींघ के लिए संकेत प्रक्रिया अपनायेगा:

(क) शिकायत प्राप्त होने पर न्याय निर्णायक अधिकारी प्रतिवादी को अभिक्षित उत्तरांशन के बारे और संगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा।

(ख) प्रक्रिया जिसे विलद उप-नियम 2 के खंड (क) के अंतर्गत ऐसी सूचना जारी की गई है, सूचना में निर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना उत्तर दायर करेगा।

(ग) आगे और सुनवाई के लिए सूचना में तारीख और समय निर्धारित किया जा सकता है और सुनवाई की तारीख और समय शिकायतकारी को भी संसूचित किया जाएगा।

(घ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने विवेदनों और विनियमों के किन्हीं उपबंधों के संबंध में किसी अभिक्षित उत्तरांशन के बारे में समझायेगा और यदि प्रतिवादी :

(i) दोषी होने का अभिवाक करता है, न्याय निर्णायक अधिकारी अभिवाक को लेखबद्ध करेगा और नियम 15 में निर्दिष्ट के अनुसार व्याज के भुगतान का आदेश करेगा अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने विवेदनों के अनुसार जिसे वह उपलिखित समझाता है, जैसा भी मामला हो।

- (ii) दोषी होने का अभिवाक नहीं करता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है, ज्याय निर्णायक अधिकारी प्रतिवादी से स्पस्टीकरण मांग सकता है।
- (3) यदि ज्याय निर्णायक अधिकारी किये गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और आगे जाँच की आवश्यकता नहीं है वह शिकायत को खारिज कर सकता है।
- (4) यदि ज्याय निर्णायक अधिकारी किये गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और सुनवाई की जल्दता है, वह उसके द्वारा निर्धारित तारीख और समय पर दस्तावेज अथवा अन्य साक्ष प्रस्तुत करने का आदेश कर सकता है।
- (5) ज्याय निर्णायक अधिकारी को दस्तावेजों और निवेदनों के आधार पर शिकायत की जाँच करने की शक्ति प्राप्त है।
- (6) ज्याय निर्णायक अधिकारी के पास साक्ष देने अथवा कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए किसी भी ऐसे व्यक्ति को समन करने और उसके उपरिधित होने को बाब्य करने की शक्ति है, जो मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित है जो ज्याय निर्णायक अधिकारी की समय में जाँच की विषय-स्थल से संगत अथवा लाभदायक हो सकता है, और ऐसा साक्ष लेते समय ज्याय निर्णायक अधिकारी भारतीय लाल्हा अधिनियम, 1872 (1872 का 11) के उपर्योग का अनुपालन करने को याद्य होगा।
- (7) इस प्रकार निर्धारित तारीख को प्राधिकरण उसके प्रस्तुत साक्ष और अन्य अभिलेखों और निवेदनों पर संतुष्ट है कि प्रतिवादी।
- (i) व्याज और क्षतिपूर्ति अदा करने का जैसा भी मामला हो दायी है, अथवा उसके अंतर्गत ज्याय निर्णय अधिकारी व्याज के भुगतान का लिखित में आदेश करेगा, किया है तो जैसाकि नियम 15 में निर्दिष्ट है और ऐसी क्षतिपूर्ति जैसी वह उचित समझे जैसा भी मामला हो, अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अनुसार शस्ति के अधिरोपण सहित, ऐसे आदेश पारित करेगा।
- (ii) कोई व्याज अथवा क्षतिपूर्ति देने को दायी नहीं है तो ज्याय निर्णायक अधिकारी लिखित में आदेश द्वारा, लिखित में कारण देते हुए शिकायत को खारिज कर सकता है।
- (8) यदि कोई व्यक्ति, प्राधिकरण के समस्यापेक्षित हाजिस होने से असफल रहता है, अवहेलना करता है अथवा स्वयं हाजिर होने से बना करता है, ज्याय निर्णायक अधिकारी के पास ऐसे व्यक्ति अथवा व्यक्तियों की अनुपस्थिति में ऐसा करने के कारण सेवायद्ध करने के पश्चात जाँच जारी रखने की शक्ति प्राप्त है।
- (3) शिकायत दायर करने और उसके निपटान की प्रक्रिया और ज्याय निर्णायक अधिकारी के संचालन और दिन-प्रतिदिन के कार्यकरण के अन्य सभी मामले, जिनके बारे में अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों में उपर्योग नहीं किया गया है, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों में विनिर्दिष्टों के अनुसार होंगे।
- (4) जहाँ शिकायत के किसी पक्षकार का किसी प्राक्षिकृत व्यक्ति हारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, जैसा धारा-56 के अंतर्गत उपर्योगित है, ऐसे पक्षकार के रूप में कार्य करने के प्राक्षिकार की प्रति और ऐसे प्राक्षिकृत व्यक्ति हारा लिखित सहमति शिकायत अथवा शिकायत की सूचना के उत्तर के जैसा भी मामला हो, संस्करण की जानी चाहिए।

## ज्याय-X बजट एवं स्लिपोर्ट

36. बजट लेखे और लेखा परिवर्तन :— (1)प्रस्तेक विसीय वर्ष के अंत में प्राधिकरण एक बजट बनायेगा, उक्तित लेखे और अन्य संगत अभिलेख तैयार करेगा और कार्य वर्ष के अनुसार वार्षिक लेखा विवरण तैयार करेगा जैसा धारा-77 में उपर्योगित है।

- (2) प्राधिकरण उप नियम उपरोक्त (1) के अंतर्गत सेवार लेखाओं और अन्य संगत अभिलेखों को पांच वर्ष की न्यूनतम अवधि के लिए संरक्षित रखेगा।
- (3) उपर्युक्त (1) के अंतर्गत लेखा एवं अन्य संबंधित रिकार्ड पर वित्त एवं लेखा के अध्यक्ष, सदस्य, सचिव एवं प्रधारी अधिकारी द्वारा हस्ताक्षर किए जाएंगे।
- (4) संसद के समक्ष रखने के लिए प्राधिकरण के सेवा एवं लेखा-परीक्षा रिपोर्ट यथार्थीय सरकार को प्रस्तुत करनी होगी।
39. वार्षिक रिपोर्ट :- (1) प्राधिकरण फार्म 'B' के आधार पर अपनी वार्षिक रिपोर्ट तैयार करेगा।  
 (2) प्राधिकरण उसके द्वारा समुचित सरकार को सूचित करने के लिए जो भी हीक समझा जाए ऐसे अन्य विविध मामलों को वार्षिक रिपोर्ट में भी सम्बन्धित कर सकता है।  
 (3) प्राधिकरण की बैठक में वार्षिक रिपोर्ट के स्वीकार करने और अन्यत तथा सदस्यों द्वारा हस्ताक्षर करने तथा प्राधिकरण की सामान्य मुहर लगाकर अधिप्रमाणित करने के पश्चात अपेक्षित संख्या में उनकी प्रतियो समुचित सरकार को उस वर्ष जिसके लिए इसे तैयार किया गया है, की समाप्ति के तत्काल पश्चात 180 दिनों की अवधि के भीतर प्रस्तुत की जाएगी।

### प्रलेप 'क'

[नियम 3(2) देखें]

परियोजना के पंजीकरण के लिए आवेदन

सेवा में

**भू संपदा विनियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)**

---



---

आवेदय,

मैं/हम एतद द्वारा मेरी/हमारी परियोजना के पंजीकरण की अनुमति प्रदान करने के लिए आवेदन करते हैं जो \_\_\_\_\_ तहसील \_\_\_\_\_ जिला \_\_\_\_\_ राज्य \_\_\_\_\_ में सथापित जारी है।

1. अपेक्षित विवरण निम्नानुकार है:-

- (i) आवेदक का स्तर- व्यक्तिगत/कंपनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटियों/साझेदारी फर्म/सम्म प्राधिकरण इत्यादि
- (ii) व्यक्तिगत मामले में-
  - (क) नाम
  - (ख) पिता का नाम
  - (ग) व्यवसाय
  - (घ) पता
  - (ङ) संपर्क विवरण (फोन नं०, ई-मेल, फैक्स नं० इत्यादि)
  - (अ) प्रवर्तक का नाम, फोटो, संपर्क विवरण और पता, अथवा फर्म, सोसाइटियों/न्यास/कंपनियों/सिमित देयता साझेदारी/सम्म प्राधिकरण इत्यादि के मामले में
  - (क) नाम
  - (ख) पता
  - (ग) फर्म, सोसाइटियों/न्यास/कंपनियों/सिमित देयता साझेदारी/सम्म प्राधिकरण इत्यादि के रूप में पंजीकरण प्रमाण पत्र की प्रती

- (x) मुख्य समाप्ति  
 (xi) संपर्क विवरण (दूरभाष संख्या / हैंडेल / फँकस संख्या इत्यादि)  
 (xii) अधिकृत व्यक्ति (अध्यक्ष / सांचेदारी / निदेशक) इत्यादि का नाम, कोठो, संपर्क विवरण और पता।
- (iii) ऐन संख्या, \_\_\_\_\_ आधार संख्या \_\_\_\_\_  
 (iv) उस बैंक अध्या बैंकर का नाम और पता जिसके साथ भाग-4 (2)(1)(घ) के अनुसार खाते को रखा जाएगा \_\_\_\_\_  
 (v) आवेदक के स्वामित्र वाली परियोजना भूमि का विवरण \_\_\_\_\_  
 (vi) पिछले पाँच वर्षों में प्रवर्तक द्वारा शुल्क की गई परियोजनाओं का संग्रह विवरण, उत्तम परियोजनाओं की वर्तमान स्थिति, क्या इसको पूरा करने में देखा हुई, समिति मामलों का विवरण भूमि के प्रकार और लाभित भुगतानों इत्यादि के विवरण समेत पहले से ही पूरी की जा चुकी अध्या विकसित की जा रही परियोजनाओं का संग्रह विवरण  
 (vii) बाधा विकास नियमित कार्यों को शुरू करने के लिए एजेंसी \_\_\_\_\_ (स्थापित, विकास)  
 (viii) नियम 3 की उप नियम (3) के अनुसार हिसाब लगाई गई अध्या ऑनलाइन भुगतान जैसा भी मामला हो, के माध्यम से \_\_\_\_\_ की घनराशि का डिमांड ड्राफ्ट संख्या \_\_\_\_\_ दिनांक \_\_\_\_\_ जिसको \_\_\_\_\_ (बैंक का नाम) पर द्वा किया गया है, के माध्यम से पंजीकरण शुल्क (दिनांक \_\_\_\_\_) को भुगतान किया गया, लेन देन संख्या इत्यादि जैसे ऑनलाइन भुगतान का विवरण दें।  
 (ix) आवेदन ऐसी कोई अन्य सूचना जो देना चाहें।
2. मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करते हैं अर्थात् :
- (i) प्रवर्तन के ऐन कार्ड आधार कार्ड की अधिप्रभागित प्रति
  - (ii) वार्षिक रिपोर्ट जिसमें सेक्षापरीक्षित लाभ और हानि लेखा, तुलन पत्र, नगद विवरण, निदेशक रिपोर्ट और तीन वित्तीय वर्षों से तत्काल पहले की प्रवर्तक यी सेवा परीक्षक रिपोर्ट हो तथा वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध न हो लेखापरीक्षित लाभ व हानि लेखा, तुलन, नकद ग्रावाह विवरण और तीन वित्तीय वर्ष के तत्काल पहले की प्रवर्तक की सेवा परीक्षा रिपोर्ट हो।
  - (iii) उस भूमि पर ऐसे स्वामित्व के लाभ कानूनी रूप से वैध दस्तावेजों सहित परियोजना के विकास का प्रस्ताव है कि प्रवर्तक के स्वामित्व को दर्शाते हुए विधिक स्वामित्व विलेख को अधिप्रभागित प्रति :
  - (iv) भूमि पर आवश्यक या व्यौदा जिस पर परियोजना प्रस्तावित है जिसमें किसी अधिकार, हक्कदारी, छित, देव, मुकदमा का व्यौदा तथा ऐसी भूमि पर किसी पार्टी का नाम अध्या कम से कम दस वर्ष के अनुभवी वकील के माध्यम से तहसीलदार के रैंक से अन्यून के राजस्व ग्राहिकारी से जैसा भी मामला हो, अणभार-मुकद का प्रमाण-पत्र।
  - (v) जहाँ प्रवर्तक उस भूमि जिस पर परियोजना के विकास का प्रस्ताव है का स्थापी न हो, उस भूमि का प्रवर्तक और ऐसे स्थापी में हस्ताक्षरित सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार अध्या किसी अन्य करार, जैसा भी मामला हो के एक प्रति सहित भूमि के स्थापी की सहमति का विवरण और उस भूमि जिस पर परियोजना के विकसित किए जाने का प्रस्ताव है पर ऐसे स्थापी के स्वामित्व को दर्शाते हुए स्वामित्व की अन्य दस्तावेजों की प्रतियों :
  - (vi) आवेदन में उस्तेजित भू-संपदा परियोजना के लिए यथा लागू कानूनों के अनुसार सभी प्राधिकरण से प्राप्त अनुमोदनों और प्रारंभ करने के प्रमाण-पत्र की एक अधिप्रभागित प्रति और जहाँ परियोजनाओं को वरणों में विकसित किए जाने का प्रस्ताव है ऐसे ग्रन्थक घरण के लिए प्राधिकरण से अनुमोदनों और प्रारंभ करने के प्रमाण-पत्र की एक अधिप्रभागित प्रति -

- (vii) प्रस्तावित परियोजना अथवा उसके द्वारा की स्थीरता नक्शा से आडद पलान और विनिर्दशन तथा सकाम प्राधिकरण द्वारा यथा स्थीरता संपूर्ण परियोजना :
- (viii) प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास संबंधित निर्माण कार्य का नक्शा और अग्रिममन सुविधाओं, पेय जल सुविधाओं आणती मास सेवाएं, नदीकरणीय ऊर्जा समेत उसकी प्रदान की जाने वाली प्रस्तावीत सुविधाएं:
- (ix) परियोजना के अंतिम सीलों के असांख्य और देशांतर रेखाओं समेत इसकी सीमाओं सहित परियोजना के लिए समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन सहित परियोजना का सीन विवरण :
- (x) आवटन पत्र, पिक्चर करार का प्रपत्र तथा स्थानित भिलेख जिस पर आवेदियों से हस्ताक्षर किए जाने का प्रस्ताव है।
- (xi) केवल छज्जा अधारा एंटीडा क्षेत्रकल सहित परियोजना में विक्री के लिए अपार्टमेंटों की संख्या प्रकार और दरी क्षेत्र तथा अपार्टमेंट सहित केवल खुले घटुतरों के क्षेत्र यदि कोई हो।
- (xii) परियोजना में विक्री के लिए करार की संख्या और क्षेत्र।
- (xiii) उक्त मू—संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों और बंद पार्किंग क्षेत्रों की संख्या।
- (xiv) प्रस्तावित परियोजना के लिए उसके भू संपदा के एजेंट यदि कोई हो के नाम और पते।
- (xv) संविदाकारों, यास्तुकार, संरनात्मक अधिकारी, यदि कोई हो तथा प्रस्तावित परियोजना के विकास से संबंधित अन्य व्यक्तियों के नाम और पते।
- (xvi) कार्य 'ख' के अनुसार एक घोषणा पत्र।
3. मैं/हम नियम 4 और अधिनियम या तद्वीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अन्य संपर्कों के अद्वीन जारी परियोजनाओं के संबंध में निम्नलिखित अतिरिक्त दस्तावेजों और जानकारी संलग्न करता हूँ/करते हूँ,
- - 
  -
4. मैं/हम सत्यनिष्ठा से पुष्टि और घोषणा करते हैं कि इसकी दिए गए विवरण (मेरी/हमारी) जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सही है और (मेरी/हमारे) द्वारा कुछ भी छुपाया नहीं गया है।
- दिनांक—  
स्थान—

भवदीय  
आवेदक (को) के हस्ताक्षर और मोहर

**प्रत्यक्ष**  
**देखें नियम 3(4)**

शपथ पत्र द्वारा समर्चित घोषणा संप्रवर्तक अथवा संप्रवर्तक द्वारा अधिकृत विकसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षित किया जाएगा।

**शपथपत्र सह घोषणा**

(श्री/ श्रीमती) ..... के शपथपत्र सह घोषणा परियोजना का संप्रवर्तक/ परियोजना के संप्रवर्तक द्वारा विधिवत प्राधिकृत, तारीख: ..... के इसके/उनके प्राधिकार के अद्वीन में..... परियोजना के संप्रवर्तक परियोजना के संप्रवर्तक द्वारा विधिवत प्राधिकृत निम्नानुसार बयान देता हूँ घोषणा और कथन करता हूँ।

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

अथवा

..... पाल भूमि का विधिक रवानित है जिस पर परियोजना का विकास किया जाना प्रस्तावित है।  
और

भू संपदा परियोजना के विकास हेतु ऐसे स्वामी एवं संसाधनरक्त के भीत्र करार की अधिग्राहणित प्रति के साथ ऐसी भूमि के विधिक रूप से देव स्वामित्व की अधिकृत प्रति इसके साथ संसान है।

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

अथवा

..... विलंगमों का व्यौरा जिसमें किसी अधिकार, स्वामित्व, देव, मुकदमा तथा भूमि पर किसी पार्टी के नाम के ब्यौरे शामिल हो।

3. यह कि ..... इस समय सीमा के भीतर परियोजना भेरे/ संसाधनरक्त द्वारा पूर्ण की जाएगी।

4. यह कि समय—समय पर आविटियों से रीयल एस्टेट परियोजना के लिए भेरे/ संसाधनरक्त द्वारा जुटाई गई धनराशि का 70 प्रतिशत एक अलग खाते में जमा की जाएगी जिसका अनुरक्षण निर्माण लागत एवं भूमि की लागत को पूरा करने के लिए एक अनूचित बैंक में किया जाएगा और इसका उपयोग केवल इसी समाप्ति के लिए किया जाएगा।

5. यह कि परियोजना की लागत को कमर करने के लिए अलग खाते की धनराशि परियोजना की पूर्णतया के प्रतिशत के अनुपात में भेरे/ संसाधनरक्त द्वारा निकासी जाएगी।

6. यह कि अलग खाते से धनराशि (भेरे/ संसाधनरक्त) द्वारा इस आधार पर इंजीनियर, आर्किटेक्ट और अकाउटेंट द्वारा प्रमाणित होने के बाद निकाला जाएगा कि निकासी परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात में है।

7. यह कि (मैं/ संसाधनरक्त) थार्डे एकाउटेंट द्वारा प्रत्येक विस वर्ष की समाप्ति पश्चात 6 माह के भीतर लेखाओं की सेवा परीक्षा कराऊंगा और लेखाओं का विवरण प्रस्तुत करेंगा जो अकाउटेंट द्वारा समयक रूप से प्रमाणित एवं हस्ताक्षरित हो और यह लेखा परीक्षा के द्वारा सत्यापित होंगी कि एक पिरोप परियोजना के लिए एकत्रित धनराशि का उपयोग उसी परियोजना के लिए किया जाएगा और निकासी परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात के अनुरूप की गई है।

8. यह कि (मैं/ संसाधनरक्त) समय प्रधिकारी से समय पर सभी लंबित अनुमोदन ले लूंगा।

9. यह कि (मैं/ संसाधनरक्त) ऐसे आन्य दस्तावेज प्रस्तुत कराऊंगा जैसा कि अधिनियम एवं नियमों तथा इसके तहत बनाए गए विनियमों द्वारा निर्धारित है।

10. यह कि (मैं/ संसाधनरक्त) किसी भी आविटी के खिलाफ किसी अपार्टमेंट फ्लॉट अथवा भवन जैसा भी मामला हो, किसी तरह का भेदभाव नहीं करेंगा।

अनिसाक्षी

#### सत्यापन

मेरे उपर्युक्त सम्पर्क सह घोषणा पत्र की सत्य और सही है तथा मेरे द्वारा प्रत्यय में कोई सामग्री छिपाई नहीं है। ..... के इस दिन ..... बाये मेरे द्वारा सत्यापित है।

अनिसाक्षी

#### प्रत्यय 'ग'

(नियम 5(1) देखें)

परियोजना का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण—पत्र

मिन्मलिखित परियोजना को धारा-6 के अंतर्गत रजिस्ट्रीकरण के इस विस्तार की अनुमति दी गई है।

(परियोजना, जिसके अंतर्गत परियोजना का फता भी है, के ब्यौरे विनिर्दिष्ट करें)

1. (व्यक्ति के मामले में) (श्रीमान / श्रीमती) ..... सुपुत्र (श्रीमान / श्रीमती) ..... रहसील

जिला ..... राज्य .....

अथवा

फर्म/ सोसाईटी/ कंपनी/ सदम प्राधिकारी इत्यादि के मामले में  
फर्म/ सोसाईटी/ कंपनी/ सदम प्राधिकारी इत्यादि का.....में अपना करोबार का रजिस्ट्रीकृत  
कार्यालय/ मूल स्थान है।

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

- (i) संप्रवर्तक उचित सरकार द्वारा द्वारा यथा निर्धारित आवंटियों के साथ विक्री हेतु करार करेगा।
- (ii) संप्रवर्तक धारा-17 के अनुसार अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, जैसा भी मामला हो अथवा साझा क्षेत्रों के आवंटिती अथवा आवंटितियों के संघ, जैसा भी मामला हो के पक्ष में अभिहस्तातरण पत्र तैयार तथा रजिस्ट्रीकरण करेगा।
- (iii) संप्रवर्तक एक पृष्ठक आते में संप्रवर्तक द्वारा बसूल की गई घनराशि का 70 प्रतिशत करेगा जिसको निर्माण के लागत को पूरा करने के लिए अनुसूचित बैंक में रखा जाएगा और धारा-4 की उप-धारा-(2) के खंड (v) के परन्तु 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 विस्तार न कर दें।
- (v) संप्रवर्तक अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपर्योगों का पालन करेगा।
- (vi) संप्रवर्तक तत्समय प्रयुक्त किसी अन्य किंवि के जैसा कि परियोजना के लिए लागू हो उपर्योगों का उल्लंघन नहीं करेगा।

3. यदि उपरोक्त शर्तों को संप्रवर्तक 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 संप्रवर्तक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

तारीखः

स्थान :

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर व मुद्रा  
भू-संपदा नियामक प्राधिकरण

प्रकृत्य द्वा

(नियम 5(2) नियम 6(4) नियम 7 देखें)

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के निरस्त होने/ परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन के निरस्त होने/ परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के निरस्त होने की सूचना

प्रेषक :

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण (सीन का नाम)

सेवा में

आवेदन/रजिस्ट्रीकरण संख्या.....

तारीख :

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

अथवा

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

अभ्यास,

आपको सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के लिए स्थीकृति रजिस्ट्रीकरण को प्रतिसंहिता किया जाता है।

उपरोक्त के कारण :

स्थान :

तारीख :

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर या मुद्रा  
भू-संपदा नियामक प्राधिकरण

प्ररूप 'ड'

(नियम 6(1) विवेद)

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन

प्रेषक :

सेवा में

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

महोदय,

(मैं/हम) निम्नलिखित परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तारण के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं। परियोजना रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र के तहत प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत है जिसकी संख्या.....है, यह \_\_\_\_\_ को समाप्त हो रही है।

(मैं/हम) यथा अपेक्षित निम्नलिखित दस्तावेज और सूचना प्रस्तुत करता हूँ/करते हैं। अर्थातः—

- (i) नियम 6 के उप नियम (2) में यथा उपबंधित के अनुसार विस्तार शुल्क.....बैंक से.....के पक्ष में.....लगए के तारीख.....के मांग पत्र सं०/बैंकसं चेक सं०.....अथवा ऑनलाइन भुगतान जैसस भी मापदा हो.....के माध्यम से अंतरिक किया गया (ऑनलाइन भुगतान का विवरण हैं जैसे भुगतान की तारीख अंतरण स० इत्यादि)
- (ii) अब तक शुरू किए गए विकास कार्यों के बारण को दर्शाते परियोजना की सत्यापित योजना;
- (iii) परियोजना में विकास कार्य की स्थिति तथा.....परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करते समय फार्म रुप में प्रस्तुत घोषणा अवधि के भीतर परियोजना में निर्माण कार्य पूरा न करने के कारण के संबंध में स्पष्टीकरण टिप्पणी;
- (iv) रक्कम प्राधिकारी से अनुमति/अनुमोदन की अधिग्रामाभित 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 रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र की अधिग्रामाभित प्रति : और
- (vi) कोई अन्य सूचना जिसे विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किया जा सके।

स्थान :  
तारीख :

भवदीय

## आवेदक का हस्ताक्षर तथा मुद्रा

प्रलेप 'श'

(नियम 6 (4) 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 प्राविकारण को पास रजिस्ट्रीकृत है जिसकी सं0 ..... है, जो है :-

1. (घटि के नामले में) (श्रीमान/ श्रीमती) ..... सुपुत्र (श्रीमान/ श्रीमती) .....  
ताहसील ..... जिला ..... राज्य .....

अथवा

(एक फर्म/ सोसायटी/ कंपनी/ सम्म प्राधिकारी इत्यादि के भास्ते में) .....

(फर्म/ सोसायटी/ कंपनी/ सम्म प्राधिकारी इत्यादि) का ..... में अपना (कारबाह का रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/ मूल स्थान) है।

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

- i. संप्रवर्तक धारा 17 के अनुसार अपार्टमेंट, भूखंड अध्यक्ष भवन, जैसा भी नामला हो, अथवा साझा क्षेत्रों के आवंटिती अथवा आयटिलियों के संघ, जैसा भी नामला हो, के पक्ष में अधिसांसरण पत्र दीयार तथा रजिस्ट्रीकरण करेगा।
- ii. संप्रवर्तक एक पृथक खाते में संपर्कर्तक द्वारा बसूत की गई धनराशि का 70% 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 परंतुक भूमि लागत का प्रयोग केवल उसी प्रयोजनार्थ किया जाएगा।
- iii. इस रजिस्ट्रीकरण को ..... की अवधि (दिन/ सप्ताह/ भवीत) तक बढ़ाया जाएगा तथा यह ..... तक विधिमान्य रहेगा।
- iv. संप्रवर्तक अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपर्योगों का पालन करेगा।

- v. संप्रवर्तक सत्समय प्रवृत्ति किसी अन्य विधि के, जैसा कि परियोजना के लिए लागू हो, उपर्युक्तों का उल्लंघन नहीं करेगा :
- vi. यदि उपरोक्त शर्तों को संप्रवर्तक पूरा नहीं करता है, तब प्राधिकरण अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार इसमें किए गए रजिस्ट्रीकरण को प्रतिसंहित करने सहित संप्रवर्तक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

तारीख :-

स्थान :-

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर या मुद्रा

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण

प्रलिपि 'उ'

(देखो नियम ७ (१))

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का आवेदन

सेवा में,

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण

(स्थान का नाम)

महोदय,

(मैं/हम) अधिनियम और उसके अंतर्गत इन नियमों और अधिनियमों के अनुसरण में ..... संघ शासित प्रदेश में रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजनाओं में भूखंड, अपार्टमेंट अथवा मध्यन, जैसा भी मामला हो, के विक्रय अथवा प्राप्त को सुविधाजनक बनाने के लिए भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण की स्वीकृति के लिए आवेदन करते हैं।

1. (व्यक्ति के मामले में) (श्री/सुश्री) ..... पुत्र/सुत्री (श्री/सुश्री) ..... तहसील -  
ज़िला ..... संघ शासित प्रदेश

अथवा

(फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि मामले में) ..... (फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि) .....  
जिसका रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान) ..... स्थित है।

2. अपेक्षित विवरण इस प्रकार है :

(i) आवेदक की प्राप्तियाँ, क्रया (व्यष्टि / कंपनी / स्वामित्व पर्व / सोसाइटी / भागीदारी पर्व / सीमित दायित्व भागीदारी आदि)

(ii) व्यष्टि के मापदंड में —

- (अ) नाम (व्यष्टिगत / स्वामित्व पर्व)
- (ख) पिता का नाम
- (ग) व्यवसाय
- (घ) पता
- (ङ) संपर्क का व्यौरा (फोन नं०, ई-मेल, पैकेज संख्या आदि)
- (च) स्वतंत्रधारी का नाम, फोटो, संपर्क, व्यौरा और पता

अध्या

(कर्म / सोसाइटी / कंपनी आदि) के मापदंड में

- (क) नाम
- (ख) पता
- (ग) (कर्म / सोसाइटी / कंपनी आदि) के रूप में रजिस्ट्रीकृत प्रबाल-पत्र की प्रति
- (घ) मुख्य कार्यकलाप
- (ङ) संपर्क व्यौरा (फोन संख्या / ई मेल / पैकेज नं० आदि)
- (च) नाम, फोटोग्राफ, संपर्क व्यौरा और पता (सभी भागीदार / निदेशक आदि)

(iii) रजिस्ट्रीकरण का विवरण (स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कंपनी आदि के रूप में) उप-विधियाँ, संगम ज्ञापन, साम के अनुकूल आदि, जैसा भी मापदंड है।

(iv) कारबाह करने के स्थान के पते के समूह की अधिप्रमाणित प्रति।

(v) किसी अन्य राज्य अध्या संघ शासित प्रदेश में रजिस्ट्रीकरण का व्यौरा।

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

3. (मेरी/हम) इसके साथ निम्नलिखित दस्तावेज सलग्न करता / करते हैं, अर्थात् —

(i) नियम 9 के उप-नियम (2) के अनुसार रजिस्ट्रीकरण शुल्क के रूप में ..... दैक पर आहरित ..... के बजे में ८० ..... की राशि का डिमांड ड्राफ्ट संख्या ..... तारीख ..... विधा ऑन-लाइन भुगतान, जैसा भी मापदंड हो ..... (ऑन-लाइन भुगतान का व्यौरा जैसे अदायगी की तारीख, सब्यवहार संख्या आदि) :

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

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

4. (मेरी/हम) सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करता है कि, इसमें दिया गया विवरण (मेरी/हमारी) जानकारी और विवरण के अनुसार सही है और (मेरी/हमारे) द्वारा उसमें कुछ छुपाया नहीं गया है।

तारीख :

आवेदक (को) के हस्ताक्षर और मुद्रा

### प्रलेप 'ज'

(देशी नियम 10 (2))

भू-संपदा अधिकार्ता के रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र

1. यह रजिस्ट्रीकरण सख्त लाइन धारा 9 के अंतर्गत प्रदान किया जाता है।

(व्यक्ति के मामले में) (श्री/सुश्री) ..... पुत्र/पुत्री (श्री/सुश्री) ..... राहसील .....  
जिला ..... संघ शासित प्रदेश

अधिकार्य

(पर्व/सोसाईटी/कंपनी आदि मामले में) (फर्म/सोसाईटी/कंपनी आदि) .....  
जिसका रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान) ..... स्थित है।

अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के नियंत्रण में ..... संघ शासित प्रदेश में रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजनाओं में मूलांड, अपार्टमेंट अधिकार भवन, जैसा भी मामला हो, के विकल्प अधिकार को सुविधाजनक बनाने के लिए भू-संपदा अधिकार्ता के रूप में कार्य करने के लिए।

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

(i) भू-संपदा अधिकार्ता किसी भू-संपदा परियोजना अधिकार उसके भाग के, भूखंड, अपार्टमेंट अधिकार भवन, जैसा भी मामला हो, का क्रय अधिकार विकल्प नहीं करेगा जो संप्रवर्तक द्वारा विकल्प किया जा रहा होगा, जो अपेक्षित है परन्तु प्राधिकारण के पास रजिस्ट्रीकृत है।

(ii) भू-संपदा अधिकार्ता ऐसी लेखा पुस्तक, अभिलेख और प्रलेख अनुरक्षित और संरक्षित करेगा जैसा नियम 13 में उपलब्धित है।

(iii) भू-संपदा अधिकार्ता स्वयं को धारा 10 के खंड (ग) में घासानिर्दिष्ट अनुचित व्यापार घबराहर में शामिल नहीं करेगा।

(iv) भू-संपदा अधिकार्ता भूखंड, अपार्टमेंट अधिकार भवन की, जैसा भी मामला हो, त्रुकिंग के समय सारी सूचनाओं और ग्रलेखों का कठजा दिलवायेगा, जिनका आवेदिती पात्र है।

(v) भू-संपदा अधिकार्ता किसी भूखंड, अपार्टमेंट अधिकार भवन की, जैसा भी मामला हो, त्रुकिंग के समय आवेदिती और संप्रवर्तक को उसके अपने अधिकारों और अपने दायित्वों को पूरा करने में सहायता करेगा।

(vi) भू-संपदा अधिकार्ता अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपाध्यों का अनुपालन करेगा।

(vii) भू-संपदा अभिकर्ता जैसे उसके काम प्राप्त हो तत्समय प्रवृत्ति किन्हीं अन्य विविधों के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा।

(viii) भू-संपदा अभिकर्ता ऐसे अन्य कृतियों का निर्वहन भी करेगा जो प्राधिकरण द्वारा विनियमों द्वारा व्यवस्थापित किये हैं।

3. रजिस्ट्रीकरण से आरंभ होकर \_\_\_\_\_ को समाप्ति के साथ पौंछ वर्ष की अवधि के लिए विधिवान्य 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 रातों 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 कार्रवाई कर सकता है।

तारीखः

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर

स्थान :

व. मुद्रा

भू-संपदा विनायमक प्राधिकरण

प्रकल्पाङ्क

नियम 10(3), नियम 11(4), 12 देखें

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के निरस्त होने/भू-संपदा अभिकर्ता के नवीकरण के निरस्त के लिए आवेदन के निरस्त होने/भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरित होने की सूचना

प्रेषकः

भू-संपदा विनायमक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

सेवा वें.

आवेदन/रजिस्ट्रीकरण संख्या:

तारीखः

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

अथवा,

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

अथवा,

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

उपरोक्त के कारण :-

स्थानः

तारीखः

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर और मुद्रा  
भू-संपदा विनियमक प्राधिकरण

प्रकल्प अंक

नियम 11(1) देखें

भू-संपदा अधिकारी के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के विस्तार के लिए

सेवा में,

**भू-संपदा नियमक प्राधिकरण (स्थान का नाम)**

**प्राधिकरण**

(पै/हम) निम्नलिखित भू-संपदा अधिकारी के रूप में रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन करते हैं, जिसकी रजिस्ट्रीकरण संख्या \_\_\_\_\_ है जो \_\_\_\_\_ को समाप्त हो रहा है।

1. मैं/हम इसके साथ निम्नलिखित दस्तावेज संस्करण करता/करते हैं अर्थात् :

- (i) नियम 11 के उपनियम (2) के अनुसार नवीकरण चुल्हा के रूप में \_\_\_\_\_ वैक पर आहरित \_\_\_\_\_ के पक्ष में रु\_\_\_\_\_ की राशि का डिमांड ड्राफट संख्या/वैकर्स चैक सं. \_\_\_\_\_ तारीख \_\_\_\_\_ अथवा ऑन-लाईन भुगतान, जैसा भी आवश्यक हो ..... (ऑन-लाईन भुगतान का ब्यौरा जैसे अदायकी की तारीख संबंधित संख्या आदि)
- (ii) रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र की अधिग्राहणित प्रति;
- (iii) आवेदन की प्रस्तुति कृपया (व्यष्टि/कंपनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटी/भागीदारी फर्म/सीमित वायित्व भागीदारी आदि)
- (iv) व्यष्टि के भावते में—
  - (क) नाम व्यक्तिगत/स्वामित्व फर्म
  - (ख) पिता का नाम
  - (ग) व्यवसाय
  - (घ) पता
  - (ङ) संपर्क का व्योरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि)
  - (च) संपर्कर्ता का नाम, फोटोग्राफ संपर्क व्यौरा एवं पता

अथवा,

फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि के भावते में

- (क) नाम
- (ख) पिता
- (ग) फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाण—पत्र की प्रति
- (घ) मुख्य कार्यकलाप
- (ङ) संपर्क व्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि)
- (च) नाम, फोटोग्राफ संपर्क व्यौरा एवं पता जैसी भागीदार/निदेशक आदि।

(V) रजिस्ट्रीकरण का विवरण (स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कंपनी आदि के रूप में), उप-विधियां, संग्रह, संग्रह के अनुकूल आदि, जैसा भी आवश्यक हो।

(VI) कारबार करने के स्थान के पते के प्रमाण की अधिग्राहणित प्रति।

(VII) भू-संपदा अधिकारी के पैस कार्ड की अधिग्राहणित प्रति; और

(VIII) किसी अन्य साज्य अथवा संघ शासित प्रवेश में भू-संपदा अधिकारी के रूप में रजिस्ट्रीकरण की अविग्राहणित प्रति, यदि लागू हो।

- (ix) अन्य कोई सूचना, जैसी विनियमों में शिर्दीदिट हो।
2. (पै/हम) सत्याग्रह के प्रतिज्ञान और घोषण करता हूँ कि इसमें दिया गया विवरण (भेरी/हमारी) जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है और (भेरी/हमारी) द्वारा उसमें कुछ छुपाया नहीं गया है।

तारीख:

भवदीय

स्थान:

आवेदक (कर्ता) के हस्ताक्षर और मुद्रा

## प्रारूप- 'ट'

## [देखें नियम 11 (4)]

## भू-संपदा अधिकार्ता के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण प्रणाली-पत्र

1. यह रजिस्ट्रीकरण नवीकरण धारा 9 के अधीन प्रदान किया जाता है।

(व्यक्ति के मामले) (श्री/सुश्री) \_\_\_\_\_ पुत्र/पुत्री (श्री/सुश्री) \_\_\_\_\_ तहसीन  
जिला \_\_\_\_\_ संघ सांसित प्रदेश

## अथवा

(फर्म/सेलाईटी/कंपनी आदि मामले में) \_\_\_\_\_ (फर्म/सोसाईटी/कंपनी आदि) \_\_\_\_\_

जिसका (रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/व्यापार का सुल्य स्थान) \_\_\_\_\_ स्थित है।

सं0 \_\_\_\_\_ याले रजिस्ट्रीकरण पत्र के कम में \_\_\_\_\_

2. यह रजिस्ट्रीकरण का नवीकरण निम्नलिखित शर्तों के अधीन रहते हुए किया जाता है, अर्थात्—

(i) भू-संपदा अधिकार्ता किसी भू संपदा परियोजना अथवा उसके भाग के, मूख्यांड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, का काय अथवा विक्रय सुकर नहीं बनाएगा जो संप्रवर्तक द्वारा विक्रय किया जा रहा हो, जो अपेक्षित है परन्तु प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत नहीं है।

(ii) भू-संपदा अधिकार्ता ऐसी लेखा पुस्तकें अधिलेज और दस्तावेज अनुरक्षित और संरक्षित करेगा जैसा नियम 13 में उल्लिखित है।

(iii) भू-संपदा अधिकार्ता स्वयं को धारा 10 के खण्ड (ग) में यथानिर्दिष्ट अनुचित व्यापार में शामिल नहीं करेगा।

(iv) भू-संपदा अधिकार्ता भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, की बुकिंग के समय सारी सूचनाओं और दस्तावेजों का रूपज्ञ दिलायेगा, जिसका आवंटिती पात्र है।

(v) भू-संपदा अधिकार्ता किसी भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन की, जैसा भी मामला हो, बुकिंग के समय आवंटिती और संप्रवर्तक को उसके अपने अधिकारी और अपने दायित्वों को पूरा करने में सहायता करेगा।

(vi) भू-संपदा अधिकार्ता अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपर्योगों का अनुपालन करेगा।

(vii) भू-संपदा अधिकार्ता उसके सभर सागृ सत्त्वमय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपर्योगों का उल्लंघन नहीं करेगा।

(viii) भू-संपदा अधिकार्ता ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन भी करेगा जो प्राधिकरण द्वारा विनियमों द्वारा यथानिर्दिष्ट किये गए हैं।

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

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

तारीखः

स्थानः

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर  
य. मुद्रा  
भू-संपदा विभिन्नामक प्राधिकरण

प्राप्ति—ठ'

[नियम 27 (2) देखें]  
अपीलीय प्राधिकरण को अपील

बाता 44 के अंतर्गत अपील

अपीलीय प्राधिकरण के कार्यालय के उपरोक्त हेतु

फाईल करने की तारीखः

(डाक द्वारा/ऑन लाइन फाईलिंग) की तारीखः.....

अपील सं.: .....

हस्ताक्षरः .....

रजिस्ट्रारः .....

भू-संपदा अपीलीय प्राधिकरण में (स्थान की नाम)

..... अपीलार्थी

और

प्रत्यक्षी

अपील का व्यौत्तः

1. अपीलार्थी का विवरणः

- (i) प्रत्यक्षी का नामः
- (ii) अपीलार्थी के मौजूदा कार्यालय/नियास स्थान का पताः
- (iii) सभी नोटिस देने के लिए पताः
- (iv) संपर्क करने का व्यौत्त (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि)

2. प्रत्यक्षी का विवरणः

- (i) प्रत्यक्षी का नामः
- (ii) प्रत्यक्षी के कार्यालय का पताः
- (iii) सभी नोटिस देने के लिए पताः
- (iv) संपर्क करने का व्यौत्त (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि)

3. अपीलीय प्राधिकरण की अधिकारिता:

अपीलार्थी यह घोषण करता है कि अपील की विषय परस्तु अपीलीय प्राधिकरण की अधिकारिता के अंतर्गत आती है।

#### 4. सीमाएँ :

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

अधिकारी,

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 उत्स्तेष्य करें।

#### 5. मामले के तथ्य:

धाराओं \_\_\_\_\_ या नियम (यो) \_\_\_\_\_ या विनियम (यो) \_\_\_\_\_ के अधीन पास्ति प्राधिकरण अधिकारी स्थान निर्णयक अधिकारी जैसा भी मामला हो के विनिर्दिष्ट आदेश के विरुद्ध अपील के आधारी और तथ्यों का संक्षिप्त विवरण है)

#### 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 कानूनी उपरब्यों (यदि कोई हो) को रख्ते हुए मांगे गए अनुतोष का नीचे उल्लेख करें)

#### 7. अंतरिक आदेश, यदि अनुरोध किया गया :

अपीलार्थी अपील के संबित अंतिम विनिश्चय में निम्नलिखित अंतरिक आदेश जारी घरने की मांग करता है।

(यहाँ कारणों लिहा, अनुरोध किए गए अंतरिक आदेश की प्रकृति लिहाये)

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

अपीलार्थी यह भी घोषणा करता है कि मामले जिनके संबंध में वह अपील की गई है, किसी भी न्यायालय अधिकारी अन्य किसी प्राधिकरण अधिकारी अन्य किसी न्यायाधिकारण के समक्ष लंबित नहीं हैं।

#### 9. नियम 27 के उप नियम (1) के अनुसार शुल्क के संबंध में वैक ड्राइट अधिकारी अन्तर्लाइन मुगालान) का विवरण :-

(i) राति :

(ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :

(iii) डिमांड ड्राइट संख्या/अन्तर्लाइन लेन-देन संख्या :

#### 10. संलग्नों की सूची :

(i) आदेश की सत्यापित सत्य प्रति जिसके विरुद्ध 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 उपाख्य अन्य दस्तावेज

#### सत्यापन

मैं \_\_\_\_\_ (पुरे अक्षरों में जाने) (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 मैंने कोई सारणीकृत तथ्य छिपाया नहीं है।

स्थान :

तारीख :

अपीलर्डी के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रत्येक अपील अंग्रेजी में दावर की जाएगी और यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुदित प्रति लगाई जाए और कागज पर एक ओर उच्चल स्पेस में स्वच्छ तरह पढ़ा जाने वाला टंकित, लिखोग्राफी अथवा मुद्रित की गई हो। जिसमें ऊपर लगभग आर सेंटीग्रीटर आतंरिक छाशिया और 25 सें.मी. पर दायी ओर हाशिया और 5 सें.मी. बायें हाशिया, विधियत पेज अंकित हो सूफियद्व द्व हो पन्नों की पुस्तक के रूप में जिसदसाज हो।

(2) प्रत्येक अपील प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी और जहाँ एक से अधीक प्रतिवादी है, तब अपीलकर्ता एक द्वारा प्रत्येक प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले प्रदाप्त संख्या में आतंरिक फाईल आकार के लिफाफे प्रस्तुत किए जाएंगे।

प्रस्तुत

(नियम 36(1) देखें)

प्राधिकरण की परिवाद

पाता 31 के अंतर्गत परिवाद

अपीलीय प्राधिकरण के कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाईल करने की तारीख :

(डाक द्वारा / ऑन लाईन फाइलिंग) की तारीख :

शिकायत संख्या :

हस्ताक्षर :

रजिस्ट्रेशन :

नियामक प्राधिकरण कार्यालय में (स्थान का नाम)

परिवाद

और

परिवाद के बीच

दावे का व्यौरा :

1. परिवाद का विवरण :

(i) परिवाद का नाम :

(ii) परिवाद के भौजूदा कार्यालय / निवास स्थान का पता :

(iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :

(iv) संपर्क करने का व्यौरा (फोन नं. ई-मेल, फैक्स सं. आदि)

2. प्रत्यर्थियों का विवरण :

(i) प्रत्यर्थी का नाम :

(ii) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता :

(iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :

(iv) संपर्क करने का व्यौरा (फोन नं. ई-मेल, फैक्स सं. आदि)

3. प्राधिकरण की अधिकारित :

परिवादी यह घोषण करता है कि अपील की विषय वस्तु अपीलीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आती है।

4. नामले के तथ्य :  
परिवाद के आधारों और तथ्यों का संक्षिप्त विवरण है।
5. मांग गया अनुतोष :  
उपर्युक्त पैज 4 में उल्लेखित तथ्यों के दृष्टिगत, अपीलार्थी निम्नलिखित अनुतोष के लिए मांग करता है।  
(अनुतोष के आधारों और चान्य विधिक उपबोधों (यदि कोई हो) को स्पष्ट करते हुए मांगे गए अनुतोष का नीचे उल्लेख करें)
6. अंतरिमआदेश, यदिअनुरोध यिगया :-  
परिवादी परिवाद के लिए अलिम विनिश्चय में निम्नलिखित अंतरिम आदेश जारी करने की मांग करता है :  
[यहाँ कारणों सहित, अनुरोध किए गए अंतरिम आदेश की प्रकृति बतायें]
7. मामले जो किसी भी अन्य स्थायालय आदि के पास लंबित नहीं है :  
परिवादी यह भी घोषणा करता है कि मामले जिसके संबंध में यह अपील की गई है, किसी भी स्थायालय अथवा अन्य किसी प्राधिकरण अथवा अन्य किसी स्थायाविकरण के समक्ष लंबित नहीं है।
  
8. नियम 36 के उपनियम (1) के अनुसार शुल्क सम्बन्ध में (यैक ड्राफ्ट अथवा ऑनलाइन भुगतानका विवरण) -  
 (i) राशि  
 (ii) यैक का नाम जिस में आहरण कियागया :  
 (iii) [डिमांडड्राफ्ट संख्या / आनलाइन लेन-इन संख्या] :
9. सलांगों की सूची :  
 (i) अपीलार्थी हासा अपने समर्थन में जुटाए गए दस्तावेजों की प्रतियां और जिनको अपील में निर्दिष्ट किया गया।  
 (ii) दस्तावेजों की सूची  
 (iii) शिकायत के साथ सलांग अन्य दस्तावेज

### सत्यापन

मैं \_\_\_\_\_ (पूरे अकरोंमें नाम) [पुत्र / पुत्री] \_\_\_\_\_

अपीलार्थी यह सत्यापन करता हूँ कि पैज (1 से 9 तक) की विषय वस्तु मेरी व्यक्तिगत जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने कोई सारगर्भित तथ्य कियाए नहीं है।

स्थान :

तारीख :

शिकायतकर्ता के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रस्तुक अपील अंग्रेजी में दावर की जाएगी और यदि यह 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 पक्का जाने वाला टक्कित, स्लिथोग्राफी अथवा मुद्रित की गई हो। जिसमें ऊपर लगभग आर सेंटीमीटर अंतरिक हाशिया और 25 सें.मी. पर दावी और हाशिया और 5 सें.मी. बायें हाशिया, विधिवत पैज अंकित हो, सूचीकृत हो, पन्नों की पुस्तक के रूप में जित्वसाम हो।

(2) प्रत्येक अपील प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले खासी 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 व्याप्ति संख्या में अतिरिक्त फाईल आकार के लिफाफे प्रस्तुत किए जाएंगे।

### प्रलय 'ट'

[नियम 37(1)देखें]

स्थाय निर्णायक अधिकारी को परिवाद

(धारा 71 के साथ पठित धारा 31 के अंतर्गत स्थाज और प्रतिकर का दाया)

न्याय निर्णायक अधिकारी के कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाईल करने की तारीख :

{डाक द्वारा / ऑनलाइन फाइलिंग} की तारीख : \_\_\_\_\_

परिवाद से : \_\_\_\_\_

हस्ताक्षर : \_\_\_\_\_

अधिकृत अधिकारी : \_\_\_\_\_

स्थाय निर्णायक अधिकारी के कार्यालय में स्थान की नाम

परिवादी दियों

और

प्रत्यर्थी

दावे का व्यौत्ता :

1. परिवाद (दियों) का विवरण :

- प्रत्यर्थी का नाम :
- प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता -
- सभी चोटिस देने के लिए पता :
- संपर्क करने का व्यौत्ता (फोन नं. ई-मेल, फैक्स सं. आदि।)
- परियोजना की रजिस्ट्रीकरण संख्या और पता

2. प्रत्यर्थियों का विवरण :

- प्रत्यर्थी का नाम :
- प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता :
- सभी चोटिस देने के लिए पता :
- संपर्क करने का व्यौत्ता (फोन नं. ई-मेल, फैक्स सं. आदि।)
- परियोजना की रजिस्ट्रीकरण संख्या और पता

3. स्थाय निर्णायक अधिकारी की अधिकारिता :

परिवाद यह घोषणा करता है कि दावे की विषय वस्तु स्थाय निर्णायक अधिकारी के केन्द्राधिकार के अंतर्गत आती है

4. मामले के तथ्य :

संपर्क के विरुद्ध दावे के तथ्य आधारों का संक्षिप्त विवरण है।

5. मांग गया अनुहोस :

उपर्युक्त ऐरा 4 में उल्लेखित तथ्यों के दृष्टिगत, शिकायतकर्ता निम्नलिखित प्रतिकार के लिए मांग करता है:

(प्रतिकार के आधारों और मानव यित्रिक उपर्याही (यदि कोई हो) को स्पष्ट करते हुए मांगे गए प्रतिकार का नीचे उल्लेख लगें)

6. दावा किसी अन्य स्थायालय आदि के पालनित नहीं है :

परिवादी यह भी घोषणा करता है कि नामले जिनके संबंध में यह परिवाद किया गया है, किसी भी श्वायालय अथवा किसी ग्राधिकार अथवा अन्य किसी अधिकरण के सम्बंध लिंगित नहीं है।

7. नियम 37 के उप नियम (1) के अनुसार शुलक के संबंध में (इक ड्राफ्ट अथवा ऑनलाइन भुगतान) का विवरण :-

- (i) रकम :
  - (ii) ऐक का नाम जिसमें अहरण किया गया :
  - (iii) डिवाइड ड्राफ्ट संख्या / ऑनलाइन सेम-देन संख्या :
8. अनुलेखनकों की सूची :
- (i) परिवाद द्वारा अपने समर्थन में जुटाए गए दस्तावेजों की प्रतियाँ और जो परिवाद में निर्दिष्ट :
  - (ii) दस्तावेजों की सूची :
  - (iii) शिकायत के साथ संलग्न अन्य दस्तावेज़

#### सत्यापन

मैं ..... (पूरे अक्षरों में नाम) (पुत्र/पुत्री).....  
आदेक यह सत्यापन करता हूँ कि पैरा (1 से 08 तक) की विषय वस्तु भौती व्यक्तिगत जानकारी और विवास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने कोई सारांशित तथ्य छिपाए नहीं है।

स्थान :

तारीख :

शिकायतकर्ता के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रत्येक शिकायत अंग्रेजी में दायर की जाएगी और यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुदित प्रति लगाई जाए और कागज पर एक ओर लबल स्पैस में स्पष्ट तरह पढ़ा जाने वाला टंकित, सिद्धोग्राही अथवा मुद्रित की गई हो। जिसमें उपर लगभग चार सेंटीमीटर आंतरिक हाशिया और 2.6 सें.मी. पर दाढ़ी और हाशिया और 3 सें.मी. बायें हाशिया, विविधता पेज अकित दो सुधिकद हो पनों की पुस्तक के रूप में जिलदस्ताज हो।

(2) प्रत्येक शिकायत प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले खाली फाईल आकार के सिफार के साथ प्रस्तुत यी जाएगी और जहाँ एक से अधीक प्रतिवादी है, तब प्रत्यक्ष पता को प्रत्येक प्रत्यक्षी के पूर्ण पते वाले प्रश्नपत्र संख्या में अतिरिक्त फाईल आकार के लिफाफे प्रस्तुत करते होंगे।

#### प्रत्यक्षण

(नियम 38(1) देखें)

लेखाओं का वार्षिक विवरण

प्राप्ति एवं भुगतान लेखा

को समाप्त वर्ष के लिए

लेखा कोड	प्राप्तियाँ	वर्ष में वर्ष नियन वी विधियों की स्थिति के अनुसार	पूर्ण वर्ष नियन वी विधियों की स्थिति के अनुसार	लेखा कोड	भुगतान	वर्ष में वर्ष नियन वी विधियों की स्थिति के अनुसार	पूर्ण वर्ष में वर्ष नियन वी विधियों के अनुसार
1.	नीचे लायी गई घनसाठी			13.	अवधि एवं सदस्य		

1.1	वैक		13.1	वैतान एवं भौमि	
1.2	नक्षी		13.2	अन्य लाभ	
2.	शुल्क, प्रबोर और अधिकार		13.3	यात्रा व्यय	
2.1	पर्स		13.3.1	विदेशी	
2.2	प्रभाव		13.3.2	घरेलू	
2.3	अर्थ दंड		14.	अधिकारी	
2.4	अन्य (स्पष्ट करें)		14.1	वैतान एवं भौमि	
3.	अनुदान		14.2	सेवा निष्ठित लाभ	
3.1	सरकार के स्वयं सेवा		14.3	अन्य लाभ	
3.2	अन्य (स्पष्ट करें)		14.4	यात्रा लाभ	
4.	उपहार		14.4.1	विदेशी	
5.	संचारियों एवं सम्बलन		14.4.2	घरेलू	
6.	प्रकाशनों की किक्य		15.	कर्मचारी	
7.	निवेशों और जमा राशि संबंधी अन्य		15.1	वैतान एवं भौमि	
7.1	निवेश राशी की आय		15.2	सेवानिष्ठित लाभ	
7.2	जमा संबंधी लाभ		15.3	अन्य लाभ	
8.	ऋण		15.4	यात्रा व्यय	
8.1	स्वतंत्र		15.4.1	विदेशी	
8.2	अन्य (स्पष्ट करें)		15.4.2	घरेलू	
9.	आस्तियों का विकाय		16.	वारिकाल का क्रियान्वयन	
10.	निवेशों का विकाय		17.	मप्रदूती	
11.	यैतान विरों से बदूली		18.	अतिरिक्त स्वयं	
11.1	क्षम्य और अधिकारी गूप्त राशि		19.	मानदेव	
11.2	ऋण और अधिकारी फर व्याज		20.	अन्य कारोबार व्यय	
11.3	विविध		21.	अनुसंधान संबंधी व्यय	
51	अन्य (स्पष्ट करें)		22.	परामर्श व्यय	
			23.	संचारियों और सम्बलन	
			24.	प्राप्तिकरण का प्रकाशन	
			25.	किसाना एवं शुल्क	
			26.	ऋण पर व्याज	
			27.	प्रोत्तमाहनात्मक व्यय	
			28.	सदस्यां शुल्क	
			29.	अंसदान	
			30.	निवाशित संपत्तियों की व्यवहार	
			31.	निवेशों और जमा राशि	
			31.1	निवेश	
			31.2	जमा राशि	
			32.	प्रतिशुति जमा	
			33.	ऋण एवं अग्रिय	
			33.1	कर्मचारी	
			33.1.1	व्याज लगाना	
			33.1.2	व्याज नहीं लगाना	
			33.2	आपूर्तिकर्ताओं/लेकेदारों द्वारा	
			33.3	अन्य (स्पष्ट करें)	
			34.	ऋण की पुनर्भुगतान	
			35.	अन्य	
			35.1	कुही वैतान एवं पंशन	
			35.2	अंशदान	

		35.3	लेखा परीक्षा शुल्क	
		35.4	प्रिवेट	
		36.	नीये लायी गई शब्द चार्ज	
		36.1	शब्द	
		36.2	चार्ज	
कुल			कुल	

आवश्यक (हस्ताक्षर)

सदस्यों के (हस्ताक्षर)

संधिय (हस्ताक्षर)

प्रभारी अधिकारी (वित एवं लेखा)

## आय और व्यय लेखा

1..... से 31..... तक की अवधि के लिए

लेखा कोड	व्यय	अनुसूची	बोर्डमान यथा निष्पत्र की विधति वी स्थिति के अनुसार	पूर्ण वर्ष निष्पत्र की विधति के अनुसार	लेखा कोड	आय	अनुसूची	बोर्डमान यथा निष्पत्र की विधति के अनुसार	पूर्ण वर्ष निष्पत्र की विधति के अनुसार
13.	आवश्यक एवं बदल्य				2.	शुल्क प्रभार एवं अर्थदाता	क		
13.1	पैसन एवं भत्ता				2.1	शुल्क			
13.2	अन्य लाभ	ग			2.2	प्रभार			
13.3	यात्रा व्यय				2.3	अर्थदाता			
13.3.1	विदेशी				2.4	आय (स्पष्ट करें)			
13.3.2	घरेलू				3.	अनुदान	ग		
14.	अधिकारी				3.1	संखार के साथ लेखा			
14.1	पैसन एवं भत्ता				3.2	आय (स्पष्ट करें)			
14.2	संवानिष्टि लाभ	ग			4.	उपहार			
14.3	अन्य लाभ	ग			5.	संवानिष्टि और मन्त्रालय			
14.4	यात्रा व्यय				6.	प्रकारां यथा विवरण			
14.4.1	विदेशी				7	निवेशों ओर जमा राशि संबंधी आय			
14.4.2	घरेलू				7.1	निवेश संबंधी आय			
15.	कर्मचारी				7.2	जमा राशि संबंधी आय			
15.1	पैसन एवं भत्ता				11.2	प्रबल और अतिम पर व्याज			

15.2	सेवानिवृत्त साम	घ		12.	प्रियंका आम		
15.3	अन्य साम	ग		12.1	आपारोद्धों के किल्ड्य पर साम		
16.4	यात्रा व्यय				आम से अधिक व्यय		
16.4.1	विदेशी				पूजी कोव यात्रो में अंतरिक किया गया		
16.4.2	धरेतू						
16.	परिवहन का विवरण						
17.	पज़दूरी						
18.	अंतरिक्ष समय						
19.	मालदेव						
20.	अन्य कलात्मक व्यय	इ					
21.	अनुसंधान पर व्यय						
22.	प्रशंसनी व्यय						
23.	संगोष्ठिया और सम्मेलन						
24.	प्राप्तिकरण का प्रकाशन						
25.	किशोरा और कर						
26.	मृणों पर व्याज						
27.	प्रोटोसाइटोलाइक व्यय						
28.	संदर्भिता गुरुत्व	च					
29.	अंतराम	छ					
30.	आन्य						
36.1	फुटो येतन एवं पैकेज						
36.2	अंतराम						
36.3	लेला परिषा गुरुत्व						
35.4	विविध						
37.	अब्स्यूल्यन	च					
48.	आसानियों पर हड्डि						
49.	कसूल न किए जाने वाले झट्टों को बहे जाते में डालना						
50.	कसूल न किए जाने वाले और सेवेहस्पद झट्टों के लिए उपकरण						
	खात पर अधिक आम						
	पूजीगत कलेज खाते में अंतरिक किया गया						
	गुल				गुल		

सदस्यों के (इस्तावर)  
समिय (हस्ताक्षर)  
प्रभारी अधिकारी (वित एवं लेखा)

## 31 को तुलनपत्र (माह) (पर्याप्त)

लेखा कोड	वर्ष	अनुसूची	योग्यता वर्ष नियम की स्थिति की स्थिति से अनुसार	पूर्ण वर्ष नियम की स्थिति के अनुसार	लेखा कोड	आय	अनुसूची	योग्यता वर्ष नियम की स्थिति की स्थिति के अनुसार	पूर्ण वर्ष नियम की स्थिति के अनुसार
40.	नियि				43.	नियत आत्मतेज्या	ज		
40.1	पूर्जी नियि आय के उपर आय की अधिकता जोड़/आय के उपर व्यय की अधिकता की रूपी				43.1	त्रिपात पर सफल होक का संक्षी कृत			
40.2	अन्य निषेच्या (विनिर्दिष्ट करें)				42.2	नियत बोक			
41	आरम्भित	ज			44	प्रगति में पूर्जीगत कार्य	ज		
4.	प्रगति	३			31.	नियत और जम्मा	३		
4.1	सरकार				31.1	निवेश			
4.2	जन्म				31.2	जम्मा			
42.	योग्यता देखता और संपर्क				33.	जम्मा और आरम्भित	३		
					3.1	सरकार के साथ संपर्क	थ		
					45.	संदर्भ ऊर्ध्वी	३		
					36.	प्रकार और वैक अधिशेष	थ		
					46.	अन्य योग्यता आत्मतियां	३		
	कुल					कुल			
	लेखा नीतियों और हिष्पन	ज							

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

(2) उपरोक्त निर्दिष्ट अनुसूचियां, आय और व्यय लेखा या तुलन पश्च, जैसा की भासला हो, का अभिन्न मान

होगी।

अध्ययन (हस्ताक्षर)

(४) साम्य (गण) (हस्ताक्षर)  
 समिव (हस्ताक्षर)  
 कार्यालय का भारताधिक (वित एवं लेखा)

प्रक्रम तं  
 (नियम 39(1) देखें)  
 विनियामक प्राधिकरण द्वारा दीयार की जाने वाली वार्षिक रिपोर्ट

(अ) प्रस्ताव :

- (i) अध्यक्ष की टिप्पणी
- (ii) समाप्ति
- (iii) प्रमुख उपलब्धियाँ
- (iv) समीक्षा का वर्ण :
  - क. संचालक विनियामक
  - ख. प्रिधायी कार्य
  - ग. आकड़तीय कार्यक्रम
- (v) समता निर्माण :
- (vi) अंतराष्ट्रीय संबंध :
- (vii) जिस पर प्रभाव पड़ता है :
  - क. आवटितिया
  - ख. संप्रयत्नक
  - ग. भू—संपदा अभिकर्ता
  - घ. अर्थव्यवस्था

(ब) अधिनियम के तहत संप्रवर्तक और भू—संपदा अभिकर्ता का रजिस्ट्रीकरण :

I. संप्रवर्तकों के संबंध में :

क्र०स०	संप्रवर्तक का नाम	संप्रवर्तक का पता	संप्रवर्तक का विवरण जिसके लिए रजिस्ट्रीकरण जारी किया गया है।	शुगलने किया गया शुल्क	रजिस्ट्रीकरण सं०
1	2	3	4	5	6

रजिस्ट्रीकरण जारी करने की तारीख	रजिस्ट्रीकरण समाप्त होने वाली तारीख	वकाली नई अधिक रजिस्ट्रीकरण की विस्तारित तारीख	टिप्पणी
7	8	9	10


### II. भू-संपदा अभिकर्ता के संबंध में :

क्र.सं०	भू-संपदा अभिकर्ता का नाम	भू-संपदा अभिकर्ता का पता	भुगतान किया गया रजिस्ट्रीकरण शुल्क	रजिस्ट्रीकरण संख्या	रजिस्ट्रीकरण जारी की गई तारीख	रजिस्ट्रीकरण समाप्त होने की तारीख	रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र के नवीकरण की तारीख और अधिकारी की तारीख	टिप्पणी

ग. प्राधिकरण और न्याय निर्णायक अधिकारी के समझ विदाओं के समाधान हेतु दर्ज किए गए मुकदमों की सं।

क्र.सं.	अंतिम तिमाही में प्राधिकरण के साथ संबंधित मुकदमों की सं।	प्राधिकरण द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मुकदमों की सं।	प्राधिकरण द्वारा निपटास किए गए मुकदमों की सं।
	अंतिम तिमाही में न्याय निर्णायक अधिकारी के साथ संबंधित मुकदमों की सं।	न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मुकदमों की सं।	न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा निपटाए गए मुकदमों की सं।

घ. संप्रवर्तक, आवंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा अधिनियम के उपबंधों के अनुपालन की नियशानी करने के लिए प्राधिकरण द्वारा आयोजित आपत्तिक संवेदन संबंधी विवरण।

क्र.सं.	व्यौरा संहित तिमाही के दौरान आयोजित संवेदन	प्राधिकरण की टिप्पणी	की गई उपचालक कार्रवाई

इ. संप्रवर्तक, आवंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा अधिनियम के उपबंधों और उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के उल्लंघन के लिए संग्रहीत गई घंड संबंधी विवरण और न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा निर्देशित व्याज और इतिपूर्ति संबंधी विवरण।

क्र.सं.	विषय	उत्तराए गए कदम	प्राप्त परिणाम

ज. प्राधिकरण के निर्देशों और अधिनियम और उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के उल्लंघन के लिए संग्रहीत गई घंड संबंधी विवरण और न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा निर्देशित व्याज और इतिपूर्ति संबंधी विवरण।

क्र.सं.	संप्रवर्तक का नाम	प्राधिकरण न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का व्यौरा	लगाए गए घंड/व्याज प्रतिकर	क्रय भुगतान किया गया

क्र.सं.	आवंटिती का नाम	प्राधिकरण न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का व्यौरा	लगाए गए घंड/व्याज प्रतिकर	क्रय भुगतान किया गया

क्र.सं.	भू-संपदा अभिकर्ता	प्राधिकरण न्याय निर्णायक	लगाए गए घंड/व्याज	क्रय भुगतान किया गया



	का नाम	आधिकारी हाशा जारी निर्देशों का व्यौता	प्रतिकर	

- ए. प्राधिकारी अथवा न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा आदेश किए गए जीव-पड़ताल: प्राधिकारी अथवा न्याय निर्णायक अधिकारियों द्वारा शुरू की गई जीव-पड़ताल तथा साथ प्राधिकारी अथवा समुचित सरकार से प्राप्त निर्देशों का संक्षिप्त विवरण।
- ज. प्राधिकारी अथवा न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा पारित जादेश: प्राधिकारी अथवा निर्णायक अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों का संक्षिप्त विवरण पृथक रूप से जहाँ कोई अपराध न किया गया हो और यदि अपराध साक्षित हो जाता है तो व्यापारों को दशर्त सर्वावार यिवरण के साथ पारित आदेशों के प्रत्येक वर्ग के लिए वर्ग-वार व्यौता जिसके अंतर्गत आदेश को पारित किया गया और आदेशों का संक्षिप्त विवरण दिया गया।
- झ. प्राधिकरण के आदेशों का निष्पादन तथा रास्तियों को लगाना: (i) भौतिक दण्ड-लगाए गए अर्थ दण्ड की वसूली का व्यौता, लगाए गए पर वसूल न किए गए अर्थदण्ड का व्यौता, कुल मामलों की संख्या और वसूल किए गए भौतिक अर्थदण्ड की कुल राशि, नियम 25 की सहायता लेकर वसूली गई कुल धनराशि; (ii) धारा 58 के अंतर्गत न्यायालय को संदर्भित मामले वर्ष के दौरान न्यायालय को भेजे गए मामलों की कुल संख्या और वर्ष के अंत तक 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) नियम 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;
- झ. न्याय निर्णायक अधिकारी के आदेशों का निष्पादन तथा व्याज और क्षतिपूर्ति आरोपण: (i) व्याज और क्षतिपूर्ति-लगाए गए व्याज तथा क्षतिपूर्ति का व्यौता, लगाए गए परन्तु मुगालान न किए गए व्याज पर क्षतिपूर्ति के व्यौता, मामलों की कुल संख्या और लगाए गए व्याज व क्षतिपूर्ति की कुल राशि नियम 25 की सहायता से वसूली गई कुल धनराशि; (ii) नियम 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;
- ठ. अपील:
- (i) वर्ष में प्राधिकारी अथवा न्याय निर्णायक अधिकारी के आदेशों के विकल्प दर्ज अपीलों की संख्या।
  - (ii) वर्ष के आरंभ में संवित अपीलों की संख्या।
  - (iii) वर्ष के दौरान दर्ज अपील।
  - (iv) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुमति अपीलों की संख्या।
  - (v) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुमति नहीं दिए गए अपीलों की संख्या।
  - (vi) अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुमति अपील का संक्षिप्त सार।
- ड. 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 अंतर्गत समुचित सरकार से निर्देशों पर संक्षिप्त टिप्पणी प्राप्त हुई।
- इ. धारा 33 की उप-धारा (3) अंतर्गत बकालती उपाय: धारा 33 की उप-धारा (3) के अंतर्गत शुरू की गई गतिविधियों पर संक्षिप्त विवरण—(i) भू-संपदा लेन और उसी पर जगलकाता के प्रसार के लिए उससे संबंधित नियमों तथा नीतियों पर जनका/विजेवज्ञा/भौति-निर्माताओं/नियामक निकायों वा साथ

- कार्यशालाएं, सम्मेलन तथा अन्य कार्याएँ (ii) भू-संपदा क्षेत्र के संबंधित तथा इसी पर जागरूकता में प्रसार के लिए नियमों तथा नीतियों की प्रशंसनता हेतु प्रकाशित दस्तावेज तथा अध्ययन (iii) प्राधिकरण की बेबसाइट पर प्रकाशित/प्रस्तुत परामर्श पत्र (iv) सेयार तथा परीक्षित विशलेषणात्मक दस्तावेज (v) उपरोक्त।
- इ. प्रशासन एवं स्थापना मामले: (i) सक्रिय का रिपोर्ट (ii) प्राधिकरण का गठन (iii) वर्ष में नियुक्ति अव्यक्त एवं सदस्यों तथा त्यागपत्र देने वालों का व्यौता (iv) वर्ष में नियुक्त एवं त्यागपत्र देने वाले निर्णायक अधिकारियों का व्यौता (v) संगठनात्मक संरचना (vi) प्राधिकरण में कर्मियों की सूचना, श्रेणीवार, स्वीकृत पद, भरे गए पद, रिक्तियाँ, वर्ष में की गई नियुक्तियों का विवरण तात्काल रूप में।
- ज. नियुक्त विशेषज्ञ एवं परामर्शदाता: वर्ष में नियुक्त विशेषज्ञदाताओं और जिन्होंने इस्तीफा दे दिया है, की संख्या का व्यौता।
- क. प्राधिकरण द्वारा रोजगार की नियमित अनुबंध एवं शर्तों से परे शुरू की गई, यदि कोई है कर्मचारी कल्याण उपाय।
- घ. बजट एवं सेखा: (i) व्यापक श्रेणी के तहत बजट प्राक्कलन एवं संसोचित प्राक्कलन (ii) धारा 76 की उपचारा (1) के तहत स्थापित भू-संपदा नियामक कोष में बड़े श्रेणी के तहत प्राप्तियाँ (iii) बड़ी श्रेणी के तहत वास्तविक व्यय: (iv) धारा 75 की उपचारा (1) के तहत रीयल एस्टेट नियामक कोष में सपलाच घनराशि: (v) अन्य कोई सूचना।
- द. अंतरास्त्रीय सहभागिता: प्राधिकरण द्वारा शुरू की गई, यदि कोई है, अंतरास्त्रीय सहभागिता का संहिता विवरण।
- घ. क्षमता निर्माण: क्षमता निर्माण पहल के संक्षिप्त विवरण के साथ: (i) सामग्री, अवधि एवं कैंकल्टी जैसे कार्यक्रमों के व्यौता के साथ आंतरिक प्रशिक्षित कर्मचारियों (छोटी-वार एवं ग्रेड-वार) की संख्या: (ii) बाहरी सोसाईटीओं (भारत में और भारत के बाहर अलग-अलग) द्वारा सोसाईटीओं का नाम एवं अवधि मी दर्शाई जाए कि प्रशिक्षण इंटर्नशिप, विभिन्न कार्यक्रम, फेलोशिप, अध्ययन अवकाश, विदेशी विद्य विद्यार्थी/सोसाईटीओं के साथ विशेष प्रबंधन के तहत की गई (iii) क्षमता निर्माण पहल प्रयात के व्यय।
- न. चल रहे कार्यक्रम: चल रहे कार्यक्रमों का एक संक्षिप्त विवरण।
- प. सूचना का अधिकार : (i) आरटीआई अधिनियम के तहत सूचना प्राप्त करने हेतु सीपीआईओ, एसीपीआईओ द्वारा प्राप्त आवेदनों की संख्या: (ii) ऐसे आवेदनों की संख्या जिसकी सूचना सीपीआईओ द्वारा प्रदान की गई है: (iii) सीपीआईओ के पास लंबित आवेदनों की संख्या (iv) सीपीआईओ के आदेश के विरुद्ध प्रथम अपीलीय प्राधिकारी के सम्बन्ध अपीलों की संख्या (v) प्रथम अपीलीय प्राधिकारी द्वारा निपटाए गए 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)

लाल्य भवन, बू-संपदा (विनियोग और विकास) विभाग, 2016 (2016 का 16) का शारा 84 के खंड (ज) वैकाश पाठित पारा 13 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए निम्नलिखित नियम बनाते हैं, अर्थात्

**अध्याय—I:**

**प्रारंभिक**

1. सक्रिय नाम और प्रारंभ
  - (1) इन नियमों का सक्रिय नाम विभाग लाल्य बू-संपदा (विनियोग और विकास)(विकास के लिए करार) नियम, 2017 है।
  - (2) वे नामांकन में प्रकल्पन की सारीकृत को प्रतीकृत होते।
2. परिभाषाएं इन नियमों में जब तक कि लंदर्न में अधिका अपेक्षित हो।
  - (क) 'अनुसन्धानक' से इन नियमों में संतरान एक अनुसन्धानक अभियंता है।

**अध्याय—II:**

**विकाय यो दिए करार**

3. विकाय के लिए करार: (1) संसाधनरक्तक और आवोटिसी के मध्य किया जाने गाला विकाय करार अनुसन्धान का के प्रकल्प में होगा।
  - (2) कोई भी आवेदन पत्र, आवोटिसी पत्र पर करार अधिका आवेदी द्वारा हस्ताक्षरी अन्य कोई दस्तावेज अपार्टमेंट, प्लॉट अधिका भवन के संबंध में जीसा भी आवेदन है, ऐसे अपार्टमेंट, प्लॉट अधिका भवन जीसा भी आपला हो, के लिए विकाय करार के निष्पादन और रोज़स्ट्रीकरण से पहले, विकाय करार असव अधिनियम अधिका नियमों अध्या इनके अंतर्गत प्राप्त, विनियोग के अतार्गत आवोटिसी के अधिकारों और हितों को संवित नहीं करेंगे।

उपर्युक्त  
[निम्न व के लिए]  
विद्याय को लिए करार

यह विद्याय करार (करार) को इस ..... (महीने) की इस सारीत ..... को मिष्ठादित किया।  
के द्वारा और के द्वारा

[यदि संसाकर्ता एक छोटी है]

सीआईएन नं ..... कंपनी अधिनियम (1956 अथवा 2013, जैसा भी आमल हो) के उपर्युक्ते  
जो अंतर्गत नियमित कंपनी, इसका ..... में अपना रजिस्ट्रीकरण कर्यालय है, और .....  
में इसका कार्पोरेट कार्यालय है (पीएन .....), ..... इसके प्राधिकृत  
हस्ताक्षरकर्ता ..... (आधार नं ..... ) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व ..... तारीख .....  
बोर्ड के संकल्प के द्वारा प्राधिकृत 'संसाकर्ता' को रूप में इसके बाद संदर्भित (जो अधिक्षित संदर्भ अथवा इसके अर्थ  
जब तक असंगत न हो, का अर्थ यही माना जाए और इसके हित उत्तराधिकारी अनुग्रह समनुदेशिती शामिल होंगी)

अध्यात्म

[यदि संसाकर्ता एक भागीदारी चर्च है]

भागीदारी भागीदारी अधिनियम, 1932 ..... में इसके कारबाह या प्रधान  
कार्यालय है (पीएन .....), इसके प्राधिकृत भागीदारी ..... (आधार संख्या) द्वारा  
किए गए प्रतिनिधित्व ..... के द्वारा प्राधिकृत ..... इसके बाद 'संसाकर्ता' के रूप में  
संदर्भित (जो अधिक्षित संदर्भ अथवा इसके अर्थ जब असंगत न हो का अर्थ यही माना जाए और इसमें उक्त  
फर्म के उत्तराधिकारी भागीदारों अथवा भागीदार, उत्तराधिकारी अथवा उनके उत्तराधिकारी, अदिम  
उत्तराधिकारी भागीदार के निष्पादक और प्रशासन और उसके समनुदेशिती शामिल होंगे)।

अध्यात्म

[यदि संसाकर्ता अचिन्ति है]

मि./ स्त्रीमती ..... (आधार सं ..... ) पुरुष/ पुत्री ..... अप्यु लगभग .....  
निवास स्थान ..... (पीएन .....), इसके तत्प्रसार संसाकर्ता क्लाए गए (जो अधिक्षित  
जब तक संदर्भ अथवा इसका अर्थ असंगत न हो, यही अर्थ मान जाएगा और इसमें इसके अधिकारी, निष्पादक,  
प्रशासक, हित उत्तराधिकारी और अनुग्रह समनुदेशिती शामिल होंगे)।

अंतर्गत

[यदि संसाकर्ता एक कंपनी है]

सीआईएन नं ..... कंपनी अधिनियम (1956 अथवा 2013, जैसा भी आमल हो) के उपर्युक्ते  
के अंतर्गत नियमित कंपनी, इसका ..... पर अपना रजिस्ट्रीकृत कार्यालय है, और .....  
इसका कार्पोरेट कार्यालय है (पीएन .....), ..... इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता .....  
(आधार सं ..... ) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व ..... तारीख ..... बोर्ड के संकल्प के द्वारा प्राधिकृत  
अधिकारी के रूप में इसके बाद संदर्भित (जो अधिक्षित संदर्भ अथवा इसके अर्थ जब असंगत न हो, का अर्थ यही मान जाए और इसमें उक्त कर्म के

अध्यक्ष

[यदि आधिकारी एक भागीदारी कर्म है]

भागीदारी भागीदारी अधिनियम 1932, ..... में इसका कारबाह या प्रधान कार्यालय  
है (पीएन .....), इसके प्राधिकृत भागीदार ..... (आधार संख्या) हत्ता किए गए  
प्रतिनिधित्व ..... के द्वारा प्राधिकृत ..... इसके बाद आधिकारी के रूप में संदर्भित (जो  
अधिक्षित संदर्भ अथवा) इसके अर्थ के जब तब असंगत न हो का अर्थ यही मान जाए और इसमें उक्त कर्म के

५३

तत्समय भागीदारों अथवा भागीदार उत्तराधीनी अथवा उनके उत्तराधीनी, अधिक उत्तराधीनी भागीदार के निष्पत्रक और उसके/उनके समनुदेशिती शामिल होंगे।

### अध्ययन

#### [यदि आवंटिती व्यक्ति है]

ली/ श्रीमती ..... (उत्तराधीन सं.....) पुत्र/ पुत्री ..... आयु लगभग .....  
आयु लगभग ..... निवास स्थान ..... (पीएन ..... )इसके तत्परतात् संसाधनक  
बदल चरण (जो अधिकारित जब तक संदर्भ अथवा इसका अर्थ अस्तित्व न हो, वही अर्थ मान जाएगा और इसमें इसके  
अत्तराधीनी, निष्पत्रक, प्रकाशक, उत्तराधीनी और अनुज्ञात समनुदेशिती शामिल होंगे।

### अध्ययन

#### [यदि आवंटिती हिन्दू अधिवासित परिवार है]

ली ..... (आधार सं ..... ) पुत्र/ पुत्री ..... आयु लगभग .....  
स्वयं और ..... हिन्दू अधिवासित परिवार के रूप में जाने जाते हिन्दू संयुक्त निवासी परिवार कर्ता  
के रूप में ..... स्वान पर इसके कारबाह/ निवास स्थान ..... (पीएन सं .....  
.....) इसके बाद ..... आवंटिती के रूप में संदर्भित (जो अधिवासित जब तक संदर्भ  
अथवा इसके अर्थ के अस्तित्व न हो उसका वही अर्थ समझा जाएगा और उक्ता एवं युग्म के बर्दाचन समय के लिए  
सदस्य अथवा समस्याएँ, और उसके संबंधित उत्तराधीनी, निष्पत्रक, प्रकाशक और अनुज्ञात समनुदेशित।

(कृपया एक से अधिक आवंटिती की मानसे में अन्य आवंटिती/ आवंटितियों का घोषणा अंतर्दिष्ट करें)

यहाँ संसाधनक और आवंटिती को संयुक्त रूप से घोषों और व्यक्तिगत रूप में पक्ष के रूप में संदर्भित किया जाएगा।

परिवासकर्ता :

विकाय के करार के प्रयोगन के लिए जब तक कि संदर्भ से अस्थाया अफलैक्षित न हो, :-

- (क) "अधिनियम" से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 कम 16) अधिष्ठित है;
- (ख) "सम्पुष्टि सरकार" से राज्य सरकार अधिष्ठित है;
- (ग) "विनियमों" से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अधीन बनाए चर विकाय भू-संपदा  
(विनियमन और विकास) नियम 2017 अधिष्ठित है;
- (घ) "विनियमों" से भू-संपदा (विनियमन और विकास)(साधारण) अधिनियम, 2016 अधिष्ठित है;
- (ङ) "भारा" से इस अधिनियम की घोषा अधिष्ठित है।

जहाँ-

- क. संसाधनक [उत्तराधीन सं./ संबंधित सं.] [कृपया स्थानीय कानून के अनुसार भूमि का स्थीर डालें] के आत्मतिक एवं  
विविधात्य स्थानीय ..... कुल माप ..... वर्ग भी ..... तहसील एवं जिला ..... (उक्ता भूमि) विकाय पक्षी के तारीख ..... उप रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज के  
रूप में संरक्षित कृता है।

### अध्ययन

..... (स्थानी) संसाधनक [उत्तराधीन सं./ संबंधित सं.] [कृपया स्थानीय कानून के अनुसार भूमि का  
स्थीर डालें] के आत्मतिक और विविधात्य स्थानीय ..... कुल माप ..... वर्ग भी .....  
तहसील एवं जिला ..... (उक्ता भूमि) विकाय पक्षी के तारीख ..... उप रजिस्ट्रार के  
कार्यालय में दस्तावेज के रूप में तारीख ..... के [सहयोग/ विकास/ संयुक्त विकास] कारबाह पर  
ठहराया दिए गए हैं।

- ३.** उक्त भूमि भवनद के उद्देश्य [वाणिज्य/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन] के भवन के उद्देश्य हेतु निरिक्षा है, मैं ..... बहुमणिल अपार्टमेंट भवन एवं (परियोजना का कोई अन्य घटक नहीं) और उक्त परियोजना ..... के नाम से जानी जाएगी। (परियोजना)
- उत्तर भूमि [व्यावसायिक/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन] परियोजने के भूखंड विकास के उद्देश्य हेतु निरिक्षा है, जिसमें ..... लॉट और (परियोजना का कोई घटक नहीं) और उक्त परियोजना को ..... (परियोजना के नाम से जानी जाएगी।)
- परन्तु यह कि जहाँ भूमि किसी संस्थागत विकास के लिए उपलब्ध है उसे खेल उसी उद्देश्य के लिए किन्तु जाएगा और कोई व्यावसायिक, आवासीय विकास की अनुभवी तरफ नहीं दी जा सकती यदि तक कि सभी प्राधिकारी हाल प्रोजेक्ट अनुमोदित न हो।
- ४.** संसंप्रदर्तक करार तरफ से लिए पूरी तरह से प्रभाव है और उक्त भूमि जिस पर परियोजना का निर्वाण किया जाना है के संबंध में संसंप्रदर्तक के अधिकार, हकारारी एवं हित से जुड़ी सभी क्षिप्रिक औपचारिकताएं पूर्ण रूपी गई हैं।
- ५.** ..... (कृपया संबोधित सभी प्राधिकारी का नाम दालें) रजिस्ट्रीकरण सं..... याती तारीख ..... के अनुमोदन के तहत परियोजना के विकास के लिए प्रारंभ प्रमाणपत्र प्रदान किया है।
- ६.** संप्रदर्तक ने परियोजना का अंतिम सेइआट प्राप्त, स्वीकृत चोराना, विनिर्देशन एवं अनुमोदन प्राप्त किया है और अपार्टमेंट प्लॉट अद्या भवन जैसा भी मामला हो..... कृपया सभी प्राधिकारी का नाम दालें। संसंप्रदर्तक सहमत है और सफल देता है कि कह इन अनुमोदित प्राप्तान में कोई बदलाव नहीं करेगा सिवाय अधिनियम की धारा 14 और अन्य विधियों, जो लागू हो, के साल अनुपालन में।
- ७.** संसंप्रदर्तक ने..... (राज्य के नाम) रीयल एस्टेट निवासक प्राधिकरण के साथ अधिनियम के उपर्योग के तहत परियोजना का रजिस्ट्रीकरण किया है।
- ८.** यावटिंग ने तारीख ..... के आवेदन सं..... के तहत परियोजना में आपार्टमेंट के लिए यावेदन किया है और ऐरेज/बंद यार्किंग सं..... वाप..... वर्गफोट..... ऐरेज/बंद यार्किंग का स्थान उसी के साथ टाकर/प्लॉक/विलिंग सं..... (भवन में)..... ताल पर..... टाइप..... क्रार्टेट ऐरिया वाले अपार्टमेंट सं..... यावटिंग किया गया है।
- जैसा कि लागू किये गए महत्व स्वीकृत हो और अधिनियम की धारा (2) के खंड (३) के अधीन यथा परिभाषित साझा क्षेत्र में अनुपालिक अंत्र ("साझा क्षेत्र") जैसा कि अधिनियम, (इसके पश्चात हीसे 'अपार्टमेंट' के रूप में उल्लिखित किया जाएगा जो विशेषताएं पर अनुसूची का में उल्लिखित है और अपार्टमेंट का पश्चात इसके साथ संलग्न है और अनुसूची 'ख' के रूप में विभिन्न है।
- ### लक्षण
- आवटिंग ने तारीख ..... के आवेदन सं..... के तहत परियोजना में प्लॉट हेतु अधेदन किया है और प्लॉट सं..... अवटिंग किया गया है जिसका क्षेत्रफल ..... वर्ग फीट और ऐरेज/यार्किंग के लिए ..... वर्ग फीट (यदि लागू है) जो..... में (ऐरेज/बंद यार्किंग की अवस्थिति ऊर्ते) हैं। जैसा कि लागू किये गए तहत स्वीकृत हो और अधिनियम की धारा (2) के खंड (३) के अधीन यथा परिभाषित साझा क्षेत्र में अनुपालिक अंत्र ("साझा क्षेत्र") इसके पश्चात हीसे 'अपार्टमेंट' के रूप में उल्लिखित किया जाएगा जो विशेषताएं पर अनुसूची 'ए' में उल्लिखित है।
- ९.** भवनकारी ने यक्षर में इस प्रकार निर्धारित सभी निष्पत्ति और रातीं को पढ़ लिया है और उसमें निहित परिवर अधिकारी एवं वायिलो को समझ लिया है।
- १०.** ..... (कृपया कोई अतिक्रिया प्रकटीकरण/स्पैश डालें)
- ११.** भवनकार पुष्टि करते हैं कि परियोजना में लागू सभी विधियां, नियम, विनियम, अधिसूचना, इस्यादि के बारे में पूरी तरह से निष्पत्ति होकर इस क्षेत्र पर उल्लंघन कर रहे हैं।

८. प्रकाशर एक दूसरे से पूरी तरह विस्वास कारकों निवारण, जल्दी एवं इस करार में अंतर्विष्ट सभी अनुसंधानों के प्रति पुष्टि अन्यायेन और आस्वासनों और जल्दी लागू विधियों से बच्चा है, इसके बाद प्रस्तुत निवेदनों और जल्दी यह कानून करने के इच्छुक हैं।
९. प्रकाशरों द्वारा और उनके बीच इस करार में निहित निवेदनों और जल्दी तथा परम्परा लघु से लहराती हो अनुसार संसार्वर्तक विकाय के लिए और आवाइटि (अपार्टमेंट/प्लॉट) खरीदने और पैश छ भूमि में यथा निर्दिष्ट गैरज/बद पार्किंग (यदि लागू है) के लिए सहज है।

अब इच्छ प्रकाशर परम्परा अन्यायेन, प्रस्तुतिया, आस्वासन, वज्रन और इसमें निहित करार और व्यवहार व्यक्ते एवं नूतन्वान प्रतिष्ठान पर विवाद रखते हुए प्रकाशर निम्नानुसार लहरत हैं।

१. निवेदन:

११. इस करार में यथा निर्दिष्ट निवेदनों और जल्दी के अध्यार्थी संसार्वर्तक वैश छ में यथानिर्दिष्ट (अपार्टमेंट/प्लॉट) विकाय कराने और आवाइटि लागू करने के लिए सहज है।
१२. कारपैट भेज के अधार पर (अपार्टमेंट/प्लॉट) की कुल कीमत ..... रु. है। (कुल कीमत) (प्रियकर्ता द्वारा)

प्लॉट/विलियम/टाइपर नम्बर..... अपार्टमेंट संख्या..... दोइप..... तात्त्व.....	अपार्टमेंट की दर प्रति वर्ग फीट
कुल लागत (रुपये में)	

रकमों का विवरण प्रदान करें जैसे अपार्टमेंट की लागत, बालकी अथवा वरामदा सेवा की लागत, जुते ट्रैक्स भेज की लागत, सामान्य ड्रेस की अनुपातिक लागत, प्राधानिक स्थान प्राप्तार, कर ऐसे ११ इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण लागत, यदि/यथा लागू हो।

(व्यर्ति/यथा लागू हो)

वैराज/वेद पार्किंग-१	१ की कीमत
वैराज/वेद पार्किंग-२	२ की कीमत
कुल कीमत (रुपयों में)	

अधार

प्लॉट नम्बर..... दोइप..... तात्त्व.....	प्लॉट की दर प्रति वर्ग फीट
कुल कीमत (रुपयों में)	

रकमों का विवरण प्रदान करें जैसे प्लॉट की लागत, तात्त्व भेज की अनुपातिक लागत, कर ऐसा ॥ इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण लागत, यदि/यथा लागू हो।

वैराज/वेद पार्किंग-१	१ की कीमत
वैराज/वेद पार्किंग-२	२ की कीमत
कुल कीमत (रुपयों में)	

### स्पष्टीकरण :

(i) उपर्युक्त कुल मूल में आवंटिती द्वारा अपार्टमेंट/प्लॉट के लिए संसंप्रदातक को दी गई गुरुकिंच रकम शामिल है।

(ii) उपरोक्त कुल मूल में समापन प्रभाग-पत्र करने के पश्चात आवंटिती को अपार्टमेंट/भूखंड पर कमज़ा देने और आवंटितियों के सभी अधिक प्राधिकारी, जैसा भी बाध्यता हो तो कमज़ा देने की तारीख तक कर (मूल्य वर्णित कर, सेवा कर तथा उपर्युक्त अधिकारी किसी अन्य समाज कर के बाध्यता से संसंप्रदातक द्वारा संवत् लिए गए अधिक संदेश कर शामिल है जिसे संप्रदातक द्वारा संदेश परियोजना के निम्नांक के बग्न में छाँहे किसी भी नाम से उस्तूता जा सकता है) शामिल है।

परन्तु यह कि यदि कर्ता ये कोई परिवर्तन/संशोधन है, संप्रदातक यो आवंटिती द्वारा भुगतान योग्य प्रक्रमणीय बनाराहि को ऐसे परिवर्तन/संशोधन के आधार पर बदाया/यदाया जाएगा।

परन्तु यह कि यदि प्राधिकरण में रजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख के समाप्त होने के पश्चात कर्ता ये कोई बदायी होती है, तो उसमें अधिनियम के अनुसार प्राधिकरण द्वारा उक्त परियोजना को प्रदत्त रजिस्ट्रीकरण यदि कोई हो का विस्तार शामिल होगा, इसकी यांत्रिक आवंटिती पर प्रभावित की जाएगी;

(iii) संसंप्रदातक उपरोक्त (i) के उल्लेख अनुसार संदेश बनाराहि आवंटिती को लिखित में क्रत्यव्यक्त रूप में सूचित होगा तथा आवंटिती सभ्य के साथ तथा उसमें विभिन्निक रैंसि से संसंप्रदातक द्वारा मार्गी गई राशि का भुगतान करेगा। इसके असाधा, संसंप्रदातक आवंटिती यो तारीख के साथ अधिनियम/नियम/अधिसूचनाओं के लाभ-साथ भुगतान किए गए अधिक सांगे जै जारी का बीता प्रदान करेगा। जिसमें ऐसे जारी/सुलगाएँ इत्यादि को संग्रह योगा है अधिक प्रभावी हुए हैं।

(iv) |अपार्टमेंट/भूखंड| के कुल मूल में पैरा (ii) हत्यावि के अनुसार भूमि के मूल्य की बहुती |अपार्टमेंट ही नहीं बत्तिक सज्जा कीओं या भी निर्माण आंतरिक विषयसं प्रभार कर्ता किसका प्रभार किसुत बायरिंग प्रदान करने के लागत, अपार्टमेंट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटि, लिफ्ट, जल वार्ग तथा नलसाजी, पैट के साथ मुताह, संचरणर, टार्फल्स, दरवाजे, खिलोंकियों, साजा कीओं ये छावर लिंटकरण तथा अर्निशामक चप्सकर, अनुसार प्रभार शामिल हैं तथा इसमें सभी अन्य सुख-सूखिकाएँ तथा विशिष्टताएँ प्रदान करने के लिए लागत शामिल हैं जिन्हे |अपार्टमेंट/भूखंड| तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है।

1.3 कुल मूल वृद्धि मुक्त वधक है तथा बद्धोत्तरी यो गुणाङ्क होती है जिसी आवंटिती सकाम प्राधिकारी को देय किसके प्रभारों में बहोतरी तथा प्रभारों में किसी अन्य बद्धोत्तरी, जिसे भवय-समय पर सकाम प्राधिकारी द्वारा बहुत अधिक लेकाया जा सकता है, को कानून भुगतान करने के लिए संबोध होता है। संसंप्रदातक यद्यन लेता है तथा जाहजति बेता है कि सकाम प्राधिकारी हान्दा अधिरापित किसका प्रभार, जागता/प्रभारों में यूद्धि के लिए आवंटिती से मांग करते सभ्य, संसंप्रदातक आवंटिती को जारी किए जा रहे मांग पर के साथ-साथ प्रभावी उक्त अधिसूचना/अद्वेषा/नियम/विनियम सकान करेगा, जो केवल पश्चातभावी भुगतानों पर लागू होगा। परन्तु यह कि यदि प्राधिकारी के साथ संजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख भी समाप्ति के पश्चात किसी किसका प्रभारों में कोई नया अधिनियम अधिक यूद्धि हो, जिसमें अधिनियम के अनुसार प्राधिकारी द्वारा उक्त परियोजना के लिए दिए गए संजिस्ट्रीकरण विस्तार, यदि कोई हो ये में जामिल होगा इसको प्रभार आवंटिती पर प्रभावित नहीं किया जाएगा।

1.4 आवंटिती अनुसूचि या ("भुगतान योजना") में निर्धारित संदाय योजना के अनुसार संदाय करेंगे।

1.5 संसंप्रदातक अपने स्वयंकेक से उस आधिकारिकों के लिए संबोधित किसके पूर्व स्वागत कर दी गई है के लिए.....% प्रति कर्ता की दर से ऐसे पूर्व संदायों पर छूट देकर आवंटिती द्वारा देय किसी के पूर्व संदायों के लिए छूट की अनुमति दे सकता है। संसंप्रदातक द्वारा आवंटिती यो एक बाहर छूट और छूट के ऐसे दर की अनुमति के लिए उपयोग करने के पश्चात कोई पुनराविलोकन/प्रस्तावर्ती नहीं होगा।

1.6 यह सहमति है कि तकामकाक इस अधिनियम के उपसंकेयों के अनुसार आवंटिती यो पूर्व किसिस सहमति के बिना अपार्टमेंट, भूखंड अधिकारी किलिंग, जैसा भी जामसा हो के जब्तं में अनुसूचि या और अनुसूचि या (यो विज्ञापन, विकल्पिका हत्यावि के अनुल्य होना जिसके अधार पर यह विकाय प्रभावी है) में उल्लेखित स्वीकृत योजनाओं, दै-आठवट योजनाओं तथा विकल्पकों की विशिष्टताएँ तथा प्रकृति, फिटिंग तथा सुख-सूखियाओं में कोई सवाल और परिवर्तन नहीं करेगा। परन्तु यह कि संसंप्रदातक ऐसे छोटे संकर्तन अधिक परिवर्तन आवंटिती की आधिकारी के अनुसार अधिनियम के उपसंकेयों के अनुसार ऐसे छोटे संकर्तन अधिक परिवर्तन कर सकता है।

- 1.7 [अपार्टमेंट के भवति में लागू] भवन का नियोग पूर्ण हो जाने के पश्चात् संसाधनीक आवंटिती को आवंटित अपार्टमेंट का अंतिम कारपेट बोत्र सुनिश्चित करेगा तथा उसमें प्राथमिकता कारपेट बोत्र में परिवर्तनों बढ़ि करें हो कम व्यौता देते हुए अधिभाग प्रणाली-पत्र देता है। कारपेट बोत्र के लिए कुल देय राशि की पुनः गणना संसाधनीक हारा पुष्टिकरण के आधार पर की जाएगी।
- यदि लोइ कारपेट बोत्र में कोई गम्भी हो तो संसाधनीक आवंटिती द्वारा भुगतान किए वह ऐसे व्यापक भन्नखीं व्यौता से नियम में विहित दर से व्यापक व्याज के साथ 60 दिन के भीतर आवंटिती द्वारा दिए गए अंतिरिक्त धन को बाप्स करेगा। यदि कारपेट बोत्र में कोई वृद्धि होती है जो आवंटिती को आवंटित अपार्टमेंट का कारपेट बोत्र हो तो संसाधनीक अनुसूची व्यौता के उपबंधों के अनुसार संदाय योजना के अन्तर्गत योजना के अनुसार आवंटिती से योजना मांग कर सकता है। ये सभी मौद्रिक सम्बोधना इस करार के पैरा 1.2 में व्यवस्थित प्रति वर्ग फिल के तथान दर पर किया जायगा।
- 1.8 पैरा 9.3 के अधीन संसाधनीक सहभति तथा अविस्तीकृति देता है आवंटिती को पास निष्पानुसार (अपार्टमेंट/भूखंड) के अधिकार होते :-
- (i) आवंटिती के पास (अपार्टमेंट/भूखंड) का विशेष स्वामित्व होगा,
  - (ii) आवंटिती के पास जाड़ा में अविभाज्य अनुपालिक आता ही होगा। जबकि जाड़ा बोत्र में आवंटिती का अत्यंत/हित अविभाज्य है और उसे विभाजित अक्षय अवग नहीं किया जा सकता, अतः आवंटिती साझा बोत्रों तथा अन्य काव्यावाहिकों, रक्ष-रखाव कर्माचारियों, इत्यादि के साथ-साथ उन्हों कोई अनुहोना अथवा बाया पर्याप्त विना उपयोग करेगा। यह स्पष्ट कर दिया गया है कि संसाधनीक अधिनियम में व्यक्त उपरिक्त सम्बन्धिकार से समापन प्रणाली-पत्र सत्यक लम से पारा कर लेने के पश्चात् आवंटिती के संघ को साझा बोत्र करे सकेगा।
  - (iii) कि [अपार्टमेंट/भूखंड] के मूल्य की गणना में भूमि के मूल्य की असूली [अपार्टमेंट ही नहीं बल्कि] पैरा 11 के अनुसार सहभति बोत्रों का भी नियोग। आंतरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, बाहरी विद्युत व्यायरित प्रदान करने के लागत, अपार्टमेंट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जाल यांत्री तथा नलस्तरी, बैंक के साथ पुराई, संचरण, टाईल्स, दरवाजे, खिलकियाँ, जाड़ा बोत्रों में फायद डिटेक्शन तथा अनियापक उपस्थित, अनुरक्षण प्रभार जापिल हैं तथा इसमें तभी अन्य सुख-सुविधाएं तथा विद्युतीय प्रदान करने के लिए जागत जाइपिल हैं जिन्हे [अपार्टमेंट/भूखंड] तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाता है।
  - (iv) आवंटी को परियोजना और उसके अपार्टमेंट/भूखंड के विकास, जो भी भवति हो जी सीमा का निर्भावन करने के लिए परियोजना भवति का दौरा करने का अधिकार है।
- 1.9 हस्त संसाधनीक द्वारा स्पष्ट किया गया है ओर आवंटीति भवति है कि..... बैठेज/बन्द व्यापिंग जहिला [अपार्टमेंट/भूखंड] जो जमीं परियोजनों के लिए एक एकल अविभाज्य इकाई के लम से सहभति ज्ञाएगा। यह सहभति है कि उक्त भूमि को क्षेत्र करते हुए परियोजना एक स्वतंत्र, स्वतंत्र-पूर्व परियोजना है और किसी अन्य परियोजना अथवा जोन का एक भाग नहीं है और वह उक्त एक भाग नहीं बनेगा और अथवा इसके आसपास किसी अन्य परियोजना के साथ जुड़ा/पिला हुआ नहीं होना अथवा अन्यथा आवंटिती के साथ के लिए अक्षमरणों के एकीकरण को छोड़ा देगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि परियोजना की सुख-सुविधाएं जोवस इस परियोजना के आवंटिती के उपयोग और लाभ उठाने के लिए ही होंगी।
- 1.10 संसाधनीक आवंटितीयों जो अपार्टमेंट के वास्तविक बम्हों को इस्तांतरण बम्हों से पहले आवंटितीयों से संबंधित किए जा सके सभी देय तुल्यों (भूमि लागत, शुल्क-किसाएं, नगर पालिका अथवा अन्य सीमीय लर्स, जल अपरा विजसी के लिए प्रभार, रक्ष-रखाव प्रभार, बैधकश्वरण और बैधकों पर स्वाज अथवा अन्य वित्तांगों और सहम प्राधिकरणों, बैंक और दिसीय संस्थाओं को देय ऐसी अन्य देयताओं जो परियोजना से संबंधित हैं, समेत) का भुगतान बम्हों के लिए सहभति है। यदि आवंटितीयों को अपार्टमेंट इस्तांतरण बम्हों से पहले संसाधनीक उत्तरों द्वारा आवंटितीयों से संयुक्त सभी अथवा किसी भी देय तुल्य अथवा किसी देयता, बैधक अपरा और चाच व्याज का भुगतान करने में विफल होता है तो संसाधनीक सम्पत्ति जो इस्तांतरण के पश्चात्य भी उस प्राधिकरण अथवा व्यक्ति जिसको वे देय हो, को ऐसे तुल्यों और दंड स्वरूप प्रभार, यदि कोई छो बैदे देने के लिए रहता हो और

किसी विधिक कार्रवाई जो ऐसे प्रतिकूल अथवा व्यक्ति द्वारा की जाए की लागत का भुगतान करने का जिम्मेदार है।

- 1.11 आबंटिटी न.....रु (केवल.....रु) की राशि आवंटन के समय पर (आपार्टमेंट/ भूखंड) के कुल मूल्य के भूगतान के बारे तुलिंग रकम का भुगतान किया है। जिसकी प्रविधि की संसाप्रवर्तक द्वारा पायी देता है और आबंटिटी (आपार्टमेंट/ भूखंड) के गोद मूल्य का भुगतान करने के लिए सहमत है जैसा कि भुगतान योजना में विहित किया गया है (अनुसूची ग) जैसी कि संसाप्रवर्तक द्वारा उसमें विनिर्विद्द समय के भीतर और रीति से भाग की जाए।

परन्तु यह कि यदि आबंटिटी किसी देव राशि के लिए भुगतान करने में देरी करता है, तो वह नियमों में विहित दर से व्याज का भुगतान करने के लिए दायी होगा।

## 2. संदाय का तरीका :

निर्वाण लक्षणों का पालन करने वाला संसाप्रवर्तक द्वारा की जाती के अधीन संसाप्रवर्तक द्वारा लिखित भाग पर आबंटिटी सभी संदाय नियत समय, जैसा कि भुगतान योजना (अनुसूची ग) में डिस्लिखित है।.....के पक्ष में पर देव सभी भुगतान एकांक फैई बैंक/ डिपांड ब्राफट/ बैंकस अथवा ऑफलाइन भुगतान (याया लाग) के माध्यम से करेगा।

## 3. विशेषादेत से संबंधित विविधों का अनुपालन :

- 3.1 आबंटिटी यदि भागत से बहर का निकासी है, अकेले उच आवश्यक औपचारिकताओं का अनुपालन करने के उत्तराधारी होंगा जो विदेशी मुद्रा प्रकांड अधिनियम, 1999, भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 और हस्ते अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों अथवा इसके बाहर गए जिसी अनुसूची संसोधन (गो) द्वारा भारत में उत्थान साम्पत्तियों के संदाय अपांन/सिक्युर/हस्तांतरण के अदाय विशेषादेत सहित सभी अन्य लागू विधियों हस्तांतरण और संसाप्रवर्तक को ऐसे अनुप्रति अनुमोदन प्रदान करता हो जो संसाप्रवर्तक को इस करार के अंतर्गत अपने दायित्वे को पूरा करने में समर्थ बनाएगा, में विवरित की गई है। योई धरन वापीस, प्रतिसूचि का हस्तांतरण, यदि करार की जाती में उपर्यंग किया गया हो, विदेशी मुद्रा प्रकांड अधिनियम, 1999 के उपर्यों अथवा अनुसूची अधिनियमों अथवा संसोधनों और भारतीय रिजर्व बैंक के विनियमों और विनियमों अथवा जिसी अन्य लागू विधि के अनुपालन किया जाएगा। आबंटिटी समझता है और इस बात से सहमत है कि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी लागू नागरिकक विदेशी या अनुपालन करने में उत्सवी और से किसी विकलता की दशा में यह समय-समय पर वहा संशोधित विदेशी मुद्रा प्रकांड अधिनियम, 1999 अथवा यथा लागू अन्य विधमों के अंतर्गत किसी कार्रवाई के लिए उत्तराधारी होगा।
- 3.2 संसाप्रवर्तक ऊपर पक्ष 3.1 में विनिर्विद्द याम्लों के संबंध में कोई उत्तराधारिता स्वीकरण नहीं करता है। आबंटिटी संसाप्रवर्तक की इस संबंध में पूरी तरह से अतिपूर्ण करेगा और उसको हानि नहीं रखेगा। जब कभी भी इस करार के हस्तांतरण के बाद आबंटिटी की जावासीए प्रारिष्ठिति में कोई परिवर्तन नहीं है, तो केवल आबंटिटी की ही संसाप्रवर्तक को उसको तत्काल लिखित में सूचित करने की और लागू विधियों के अंतर्गत आवश्यक औपचारिकताओं, यदि कोई हो कि अनुपालन करने की विवेदारी होगी। संसाप्रवर्तक किसी आबंटिटी की ओर से किसी भी तरीको से आवेदित उत्तर आपार्टमेंट के आवेदन/आवंटन में कोई अधिकार नहीं होगा और ऐसे तीसरे पक्ष को इस किसी भी तरीको से आवेदित उत्तर आपार्टमेंट के आवेदन/आवंटन में कोई अधिकार नहीं होगा और संसाप्रवर्तक केवल आबंटिटी के पक्ष में ही भुगतान रखी जारी करेगा।

## 4. भुगतानों का तकनीकीय/विनियोग :

आबंटिटी संसाप्रवर्तक को उसके नाम में इस आपार्टमेंट/प्लैट के विरुद्ध कैद बनाया, यदि कोई हो कि लिए देव गुल्मों के किसी भी (बी) के अंतर्गत उसके द्वारा किए गए सभी भुगतानों को समायोजित/विनियोग करने के लिए अधिकृत करता है और आबंटिटी संसाप्रवर्तक को किसी भीरि से उसके भुगतानों को समायोजित करने के लिए आपति भाग न करने देने का बदल देता है।

## 5. समय चार है :

संसाप्रवर्तक प्राधिकरण से परिवेशना के रजिस्ट्रेशन को समय पर और आबंटिटी को (आपार्टमेंट/ भूखंड) को सीपने तथा आबंटिटीयों को संय अथवा सकाम प्राधिकरण, जो भी मामला थे के सामन्य केवों के लिए बनाए गए अनुसार परिवेशना को पूरा करने के लिए समय कार्रवाच का अनुपालन करेगा।

6. आबंटी ने सप्तर्वतक द्वारा प्रथमांशि प्रसापित नवरा विभिन्निट (अपार्टमेंट/भूखंड) की नुस्खे-सुविधाओं वाले देखा है और सकाम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन कर्त्ता नवलों, भुगतान योजना और विभिन्न जनों, नुस्खे-सुविधाओं और सुविधाओं (इस करार के साथ सलगा अनुमोदनक) को स्वीकृत किया है। सप्तर्वतक परियोजना वाले उक्त नवलों, फर्मों नवलों और विनिर्देशनों, सुखे सुविधाओं और सुविधाओं के अनुसार विकसित करेगा। सप्तर्वतक इस करार में जल्दी के अधीन सकाम प्राधिकरणों द्वारा अनुसंधित ऐसी योजनाओं/नवलों का कठाई से अनुप्राप्तन करने का वर्णन देता है और.....(कृपया राज्य के संगतकाननूनों को विनिर्दिष्ट कर) द्वारा निर्दिष्ट उपनियमों, एफआर और सघनता प्रतिमानों और उपवंशों का भी कठाई से अनुप्राप्तन करेगा तथा सप्तर्वतक द्वारा इस अधिनियम के अंतर्गत व्यवस्था किए गए तरीके को सुझाए ऐसे नवलों में लॉई अन्सर/परिवर्तन/संशोधन दर्शन। इस नवल में नग करने का कोई विकल्प नहीं होगा और यह इस करार के तात्परिक रूप करने के समान होगा।
7. अपार्टमेंट/भूखंड का काम :
- 7.1 उक्त (अपार्टमेंट/भूखंड) के कामे हेतु सप्तर्वतक इस बात से सहमत है और सप्तर्वता है कि आबंटी को (अपार्टमेंट/भूखंड) के कामों और आबंटियों के संघ अथवा सकाम प्राधिकरण, जो भी सामान्य क्षेत्रों की सभ्यता पर प्रदानगारी करार का सार तर्फ है। सप्तर्वतक.....पर संचय परियोजना के सभी विभिन्निट, सुखे-सुविधाओं और सुविधाओं से युक्त संचय तथा पूरे सामान्य क्षेत्रों/सहित (अपार्टमेंट/भूखंड) के कामों का जीपने का आवासन देता है। जब तक कि सुखे, वाय, तूष्णे, अग्नि, प्रदानात, भूकंप अथवा प्रदूषित द्वारा उत्पन्न किसी अन्य आपदा 'अप्रत्याशित घटना' के कारण देशी अमरा विकसता न हो और जिसमें भूस्तपदा परियोजना जो नियमित विकास के प्रणाली के क्षेत्रों की तथापि, यदि परियोजना के पूर्ण करने में अप्रत्याशित घटना के कारण देशी हुई हो तो तब आबंटी इस बात पर सहमत है कि सप्तर्वतक (अपार्टमेंट/भूखंड) के कामों की प्रदानागी के लिए समय के विश्वार का इकठ्ठार होता, बताते हैं कि ऐसी अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण इस परियोजना को अप्रत्याशित करना असंभव बन गया है। आबंटी इस बात से सहमत है और इसकी पुष्टि करता है कि सप्तर्वतक को लिए अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण इस परियोजना को अप्रत्याशित करना असंभव बन गया है। आबंटी इस आवेदन को समाप्त हुआ समझा जाएगा, और सप्तर्वतक आबंटी को उसके द्वारा प्राप्त सम्मूल भवनराशि को आवेदन से उस तारीख से 45 दिनों के भीतर वापिस करेगा। सप्तर्वतक आबंटी को ऐसी समाप्ति के बारे में ऐसे समाप्तन से फैले कम से कम दोस्रे दिन पहले ज्ञात करेगा। आबंटी द्वारा भुगतान किए गए भन की व्यवस्थी के प्रवाह भुगतान किए गए दान की व्यवस्थी के प्रवाह आबंटी इस बात से सहमत होता है कि उसके पास सप्तर्वतक के विकल्प कोई दान इत्यादि करने का अधिकार नहीं होगा और यह कि सप्तर्वतक को इसके सभी दायित्वों और देयताओं से युक्त और उन्नतमुक्त किया जाएगा।
- 7.2 काम करने के लिए प्रक्रिया :- सप्तर्वतक आबंटी को सकाम प्राधिकरण से दखल प्राप्त करने पर इस करार के अनुसार (अपार्टमेंट/भूखंड) के कामों को लिखित में प्रस्तुत करेगा जिसको दखल प्राप्त-पत्र को जारी करने की तारीख से दो बड़ी दिनों के भीतर लिया जाएगा। (वार्ता कि स्थानिय बनकान के अभाव में, सप्तर्वतक द्वारा अधियोग प्राप्त-पत्र को जारी करने की तारीख से 3 बड़ी दिनों के भीतर आबंटी को पत्र में इस्तोत्रित कियें दें क्योंकि वर्तमान काम की व्यवस्था के अनुसार अप्रत्याशित घटना के कारण इस प्राप्त-पत्र को जारी करने की व्यवस्था असंभव हो गयी है। आबंटी को सप्तर्वतक को विकल्प कोई दान इत्यादि करने का अधिकार नहीं होगा और यह कि सप्तर्वतक को इसके सभी दायित्वों और देयताओं से युक्त और उन्नतमुक्त किया जाएगा।
- 7.3 आबंटी की (अपार्टमेंट/भूखंड) का काम करने के विकल्प :- आबंटी पैसा 7.2 के अनुसार सप्तर्वतक से लिखित सूचना प्राप्त होने पर सप्तर्वतक से इस करार में वप्पम निर्वाचित आवश्यक जीविष्टों, वयनवद्धताएं और ऐसे अन्य दखलवाले प्रत्येक नियादित करके (अपार्टमेंट/भूखंड) का काम करना जारी करने के अनुसार आबंटी को (अपार्टमेंट/भूखंड) का काम करना देगा। यदि आबंटी पैसा 7.2 में प्रदान किए गए भन के भीतर कर्ज नहीं लेता है, तो ऐसे आबंटी को पैसा 7.2 में वप्पम विनिर्दिष्ट रख-दखल प्राप्त करने के अनुसार सप्तर्वतक का भुगतान करते रहना होगा।
- 7.4 आबंटी की द्वारा काम करने के विकल्प :- अधियोग प्राप्त-पत्र कर लेने और आबंटियों को (अपार्टमेंट/भूखंड) का जास्तिकारी करना दें तो काम करने की यह जिम्मेदारी है कि वह आबंटियों की सख्ता अथवा सकाम जिम्मेदारी, जीवा भी सामला हो जाएने के द्वारा सहित आवश्यक दखलवाले और नवलों, स्थानीय विधि के अनुसार सीपेश 1 पर यह कि स्थानीय विधि के अभाव में, सप्तर्वतक आवश्यक दखलवालों और नवलों, करमन क्षेत्रों सहित, आबंटियों की सख्ताओं अथवा सकाम प्रतिक्रियों को जैसा भी सामला हो समाप्त प्रभावशक्ति कर लेने के दोस्रे दिन के भीतर सीपेश।

- 7.6 आवंटिती द्वारा प्रदर्शन - आवंटिती को यह अधिकार है कि वह परियोजना में आवंटन को रद कर सकता है।/वापस हो सकता है, जैसा अधिनियम में व्यवस्था की गई है।  
परन्तु यह कि जहाँ आवंटिती परियोजना से प्रदर्शन/वापस लिए जाने का प्रस्ताव संप्रवर्तक की किसी भलती के बिना करता है, तो संप्रवर्तक इसमें आवंटन के लिए युग्मान की गई उमिंग तात्परी को बदल कर होता है। आवंटिती द्वारा युग्मान की गई शेष तात्परी संप्रवर्तक द्वारा आवंटिती की ऐसे विस्तर से 45 दिन के भीतर स्थोत्री होगी।
- 7.7 कारिगृहीत :- कृमि जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है अथवा किसी भी गई है के दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण आवंटिती को हुई किसी हानि के लिए संप्रवर्तक उनकी कारिगृहीत इस दंग से करेगा जैसा कि अधिनियम में उल्लिखित है और याज्ञ के लिए दाया इस उपबंध के अंतर्गत कारिगृहीत सत्समय प्रदर्शन किसी विधि के अंतर्गत उल्लिखित किसी व्यायामों द्वारा कोई रक्काट नहीं होगा। अथवा की विधि के बटने के घोड़कर यदि संप्रवर्तक (अपार्टमेंट/प्लॉट) पूरा करने में असमर्थ रहता है अथवा (अपार्टमेंट/प्लॉट) का याज्ञ देने में असमर्थ रहता है।
- 8 संप्रवर्तक का अनुबोदन और आवश्यक :-
- संप्रवर्तक द्वारा आवंटिती का निम्नानुसार अनुबोदन और आवश्यन देगा :-
- (i) [संप्रवर्तक] का कमित भूमि के संबंध में पूर्ण, स्पष्ट और जानिकारी और विषयनयोग्य अधिकार है; कमित भूमि पर विकास करने का अधिकार और परियोजना वां लिए कमित भूमि पर पूर्ण स्वामित्व, वीठिक और विधिक कानून है।
  - (ii) संप्रवर्तक के पास परियोजना का विकास करने के लिए सभी प्राविकारी से विधिक अधिकार और अपेक्षित अनुबोदन प्राप्त है;
  - (iii) कमित भूमि अथवा परियोजना पर कोई भाप्तवस्तात नहीं है;  
(भूमि पर किसी प्रकार की भाप्तवस्ताएं होने के बाहर में ऐसी भूमि में अथवा भूमि पर ऐसी भाप्तवस्ताओं का द्वारा किसी अधिकार, स्वामित्व, हित अथवा फलकार का नाम लिहा देगा होंगा)।
  - (iv) कमित भूमि परियोजना अथवा (अपार्टमेंट/प्लॉट) के विषय में कोई विवाद किसी न्यायालय अथवा प्राविकार के पास संविच नहीं है;
  - (v) परियोजना कमित भूमि, और (अपार्टमेंट/प्लॉट) के विषय में सभी प्राविकारीयों द्वारा जारी सभी अनुबोदन, साझेदाता और परमिट ऐव है और विषयान है, और विधि की पूरी प्रक्रिया करने के परवाना प्राप्त किये गए हैं। इसके अधिकार, संप्रवर्तक परियोजना, कमित भूमि, नियन और (अपार्टमेंट/प्लॉट) और कानून एवं विधि के संबंध में सभी प्राविकारी द्वारा हर समय अनुष्ठान करेंगा।
  - (vi) संप्रवर्तक के पास इस कानून पर हस्ताक्षर करने का अधिकार है और उसने ऐसा कोई कानून अथवा ज्ञावीकानाप के नियादन में कोई प्रतिबद्ध अथवा लोप नहीं किया है जिसके द्वारा आवंटिती का अधिकार, स्वामित्व और हित, विधि इसमें सुनित किया गया है, पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है।
  - (vii) संप्रवर्तक मूर्छा करता है कि प्रवर्तक इस उत्तराव में ध्यानपूर्वक विवाद किये गए किसी भी दंग से आवंटिती की कमित (अपार्टमेंट/प्लॉट) का विकास करने से प्रतिवादित नहीं है।
  - (viii) हस्ताक्षर विलेख के नियादन के समय प्रवर्तक आवंटिती को (अपार्टमेंट/प्लॉट) का विधिक, खाली, कारिगृहीत, भीतिक कानून स्वीकृता और कोई भी आवंटिती की संख्या अथवा सभी प्राविकारी जैसा भी नहीं हो सकेंगा।
  - (ix) अनुचूचित संपर्क जिसी हिन्दू अधिकारिता कुटुम्ब की विषय वस्तु नहीं है और कि उत्तराव किसी भाग दर अधिकार या अधिकार नहीं है और अथवा किसी अधिकार का अनुचूचित संपर्क पर कोई अधिकार, स्वामित्व अथवा दाया नहीं है;

- (c) संप्रवर्तक में घटन परियोजना के संबंध में सभी सरकारी देवताएं वरे प्रभार और कर तथा अन्य राशियाँ, उगाहिया, अर्बदंड, प्रिमियम, लैंचियं और अधिक सारितापं तथा अन्य सामग्री जो भी हो सधार प्राविकरियों को अदा कर दी है और सम्पादन प्रमाणपत्र के जारी होने तक ऐसी देवताएं तथा तक रहेगा जब तक अपार्टमेंट, प्लॉट अथवा भवन जैसा भी मामला हो, काम परियोजना के साथ (सभी विनिर्दियाँ, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं से सुलगियाँ) आवंटिती की ओर आवंटिती की संख्या की अपनी प्रविकारी को जैसा भी मामला जो चौथे नहीं देता।
- (d) कफिल भूमि और परियोजना के संबंध में सरकार से अधिक किसी किंवद्दी अधिभिष्यम् सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिभूम्यना (उक्त संघर्ष के अंतर्गत अधिकार विनियोजन की किन्ती सूचना सहित) संप्रवर्तक दृष्टा न हो प्राप्त किया गया है अधिया न ही उसे तापीत दुआ है।

#### ८. चूर्ण और दोषों की घटनाएँ :

- ८.१ अग्रस्तित घटना खंड के अध्यायीन निष्ठालिखित स्थितियों में प्रवर्तक की चूक की स्थिति के अंतर्गत सम्भव जायेगा।
- संप्रवर्तक पैश ७.१ में निर्विच्छिन्न सम्बद्धि के भीतर [अपार्टमेंट / प्लॉट] प्रदेश के लिए तैयार कर्त्ता देने में असमर्थ रहता है अधिया प्राविकरण के पास परियोजना के पंजीकरण के साथ प्रकट किये गए अनुबद्ध समय के भीतर परियोजना को सम्पादन करने में असक्षम रहता है। इस पैश के प्रयोजन से प्रदेश के लिए तैयार कर्त्ता का अर्ब अपार्टमेंट अपार्टमेंट योग्य स्थिति में होगा जो सभी विनिर्दियाँ, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं की व्यवस्थाओं के साथ हर प्रकार से पूर्ण हो जैसा पैश के बीच सहमती हुई है और जिसके लिए सम्पादन प्रमाणपत्र और अधिभोग प्रमाणपत्र जैसा भी मामला हो, सधार प्राविकरी द्वारा जारी किया गया हो।
  - अधिनियम के उपरोक्त अधिक उम्मते अंतर्गत बने नियमों अधिक विनियोजनों के अद्यान संप्रवर्तक के पंजीकरण के निलंबन अधिया प्रतिसंहरण के द्वारा विवाक्षक के तृप्ति में उत्तम कर्त्तावार को सम्भव होगा।
- ८.२ उपरोक्त सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत संप्रवर्तक द्वारा सूच के सम्मते में, आवंटित निष्ठालिखित का हकदार होगा
- संप्रवर्तक को और भुगतान करना जो संप्रवर्तक द्वारा मांग दी गई हो सक देगा। यदि आवंटिती भुगतान करना लोकत्व है, प्रवर्तक निर्वाचन व्यापारस्टोरज को पूरा करके स्थिति में सुवार करेगा और तभी आवंटिति किसी काज के आगामी भुगतान करेगा; अधिया
  - आवंटिती के पास करार को सम्पादन करने का विकल्प होगा। इस मामले में संप्रवर्तक को अपार्टमेंट के कर्य के संबंध में आवंटिती द्वारा वह सारी यात्रा नियमों में निर्धारित व्याप्र की दर पर व्याप्र ताक अदा किया जायेगा जब तक संप्रवर्तक द्वारा (अपार्टमेंट / प्लॉट) कर्त्ता की दे दिया जाएगा, संप्रवर्तक द्वारा व्याप्र देय होने के ५५ दिन की अवधि के भीतर आवंटिती को देना होगा।
- ८.३ आवंटिती तथा सूच की स्थिति में सम्भव जायेगा, जब निष्ठालिखित घटनाएँ घटित हो :-
- यदि आवंटिती इसके साथ संसाधन भुगतान योजना को अनुसार संप्रवर्तक द्वारा मांग किये जाने पर लकातार मांगों का इस संबंध में आवंटिती को सूचना जारी किये जाने के कारणहूँ, भुगतान नहीं करता है तो आवंटिती संप्रवर्तक को नियमों में निर्धारित दर से अप्रदरत राशि पर व्याप्र का भुगतान करने का दावी होता।
  - जबर सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत आवंटिती इस संबंध में प्रवर्तक से सूचना को बाट भी लगातार ..... महीने से अधिक की अवधि के लिए सूच करता है संप्रवर्तक आवंटिती के पैश में आवंटित (अपार्टमेंट / प्लॉट) को यह कर सकता है और दुकिंग तात्त्व तथा स्पाल देवताओं की कटौती के प्रकार शेष राशि का आवंटिती को भुगतान करने और तरपस्तात यह करार सम्भव हो जाएगा। बरतों के संप्रवर्तक ऐसे सम्पादन से कम में कम सीस दिन पूर्व ऐसे सम्पादन के बारे में आवंटिती को सूचित करेगा।

**10. कठिन अपार्टमेंट का हस्तांतरण :-**

संप्रवर्तक करार के पैरा 12 के अनुसार आवंटिती से [अपार्टमेंट/प्लॉट] की कीमत की पुरी राशि होने पर हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और जबिनोग प्रमाणपत्र और रकमान प्रमाणपत्र जैसा भी प्राप्त हो जाएगा तो उन्होंने की तारीख से 3 महीने के भीतर, कोमान भेज में आनुपातिक अधिकारी हिस्से के साथ आवंटिती के [अपार्टमेंट/प्लॉट] के स्वामित्व का हस्तांतरण करेगा [पट्ट्य] यह कि, स्थानीय विधि के अनाव में संप्रवर्तक इस अविनोग प्रमाणपत्र के जारी होने की तारीख से तीन महीने के भीतर आवंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा। लेकिन यदि आवंटिती सूचना में उल्लिखित अवधि के भीतर स्टाप्प चुन्कि और अथवा पंजीकरण प्रभार जाप करने में अवश्यक रहत है अवंटिती संपर्कतक जो सब तक हस्तांतरण विलेख के पंजीकरण में रोकने के लिए प्राप्तिकृत कर रहा है तब तक आवंटिती द्वारा संप्रवर्तक वो पंजीकरण प्रभार और स्टाप्प चुन्कि यह भुगतान नहीं कर दिया जाय।

**11. कठिन चबन/अपार्टमेंट/परियोजना का अनुकूलण :-**

परियोजना वो समापन प्रमाणपत्र जारी होने पर आवंटिती की संख्या को परियोजना के अनुकूलण का बन्द संघीय जाने तक संप्रकारक परियोजना में अनिवार्य जंगल प्रदान करने अनुरक्षित करने के लिए विसंदाता होगा। ऐसे अनुकूलण वी सामग्री [अपार्टमेंट/प्लॉट] की कुल कीमत में शामिल कर ली गई है।

**12. दोष दायित्व :-**

यह सहमति है कि किसी संरचनात्मक दोष अथवा कारीगिरी, गुणता अथवा सेवाओं के उपर्योग और ऐसे विकास से संबंधित विकास करार के अनुसार संपर्कतक द्वारा किसी अन्य दायित्व के मामले में कड़ा देने जी तारीख से 5 (पाँच) वर्ष दी अवधि के भीतर आवंटिती द्वारा संपर्कतक के व्याप में साथ जाने पर संपर्कतक का यह दायित्व है कि यह 30 (तीस) दिन के भीतर बिना किसी प्रभार के ऐसे दोषों का सुधार करेगा, और संपर्कतक के ऐसे अवधि के भीतर ऐसे दोषों का सुधार करने में अवश्यक रहने की विधि में असंतुष्ट आवंटिती अधिनियम के अंतर्गत यथा उपचालित तरीके से उपकृति प्राप्त करने के पास होंगे।

**13. असम्भव के लिए अपार्टमेंट में प्रयोग का अधिकार :-**

संपर्कतक/अनुसारण/एजेंसी/आवंटिती की संख्या को आवश्यक अनुकूलण संकार प्रदान करने के लिए उभी कीमत भेजो, गैरजो/बंद पार्किंग, पार्किंग स्थालों में जाएं वह अप्रतिरोधित अधिकार है और आवंटिती की संख्या और अथवा अनुसारण एजेंसी को [अपार्टमेंट/प्लॉट] अथवा इसके किसी भाग में विभिन्न सुविधा के पावात और कार्ब करने के सामान्य समय के दौरान प्रयोग करने देने जी अनुमति देने को सहमत है यह तक कि विधियां अवधा न हो जाए ताकि किसी दोष को सुधारा जा सके।

**14. सम्बोध :-**

ताहताने और संबंधों का संपर्योग : ताहताने (नो) और सेवा केत्र यदि कोई हो जो..... (परियोजना का नाम) के भीतर विभिन्न हो की पार्किंग स्थानों और सेवाओं जैसे प्रयोजनों की लिए विशेषता किया जाएगा लेकिन वे विद्युत उप स्टेशन, ट्रांसफॉर्मर जी जी सेट कक्षों, बू-लस जल टंक, पान्य कक्षों, रख-रखाव और सेवा कक्षों, अपि-राम्प, घरों और उपकरणों इत्यादि तथा स्थीकृत नक्शों के अनुसार अन्य अनुकूल उपयोगों तक ही सीधित नहीं होंगे। आवंटी को किसी भी ढंग जो भी हो से पार्किंग स्थानों के रूप में विशेषता किए यह स्थानों को छोड़कर सेवा केत्रों और ताहताने का उपयोग नहीं करने दिया जाएगा और उनमें आवंटितों द्वारा एड-रखाव संबंध प्रदान करने के लिए बताए गए आवंटी संघ द्वारा उपयोग के लिए आवश्यक किया जाएगा।

**15. अपार्टमेंट के संबंध में सामान्य अनुकूलण :-**

15.1 केवल आवंटी ही ऊपर पैरा 12 के अन्तर्न कड़ा लेने के पश्चात अपनी तात्पर पर [अपार्टमेंट/भू-खंड] को अच्छी बरम्पत और विधि में रखने के लिए उत्तरदायी होगा और यह कोई भी ऐसे कार्ब नहीं करेगा अथवा किए जाने पर अथवा भवन को अथवा (अपार्टमेंट/भू-खंड) अथवा संविधियों, सिलेटों, आम चालों, लोरियों, परिवाहन केत्रों, ग्राम अथवा अहारों ही रहने हो जिसमें किसी प्राधिकरण के किसी विधि अवधारणों का उल्लंघन करने करता हो अथवा (अपार्टमेंट/भू-खंड) में परिवहन अथवा बदलाव हो अथवा उसमें जु़म्ब इसके साथ-साथ (अपार्टमेंट/भू-खंड) इसकी दीवारें और पिछजनों, तीवरों, मालों, पाईप और इससे जु़म्ब उपकरणों अथवा इससे संबंधित सामग्री की अच्छी तथा किसाए पर देने योग्य भरम्पत की विधि में रखेगा और

उसको टीक और उपयुक्त रिधि में रखेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि भवन की दंकों, अधिकादि या किसी भी तरीके से कानून को अवश्य खोलने में नहीं पड़े।

15.2 इसके अतिरिक्त आवंटी यह बयन देता है अस्वस्ति करता है और जारंटी देता है कि यह भवन की अद्वितीय/अवश्यक पह अधिकारियोजना के बाहरी भाग पर किसी भी स्थान पर प्रत्येक भवन के अन्दर अधिकारी और अधिकारी पर कोई नामपट्ट/नाम लगती, नियोन प्रक्रिया, प्राकार सामग्री अथवा विप्रापन सामग्री इत्यादि नहीं लगाएगा। आवंटी बाहरी दीवारों परी रोग स्वीकार अधिकारियों के बाहरी और की ओरेंग भी नहीं बदलेगा अधिकारी बाहरी एवं दीवार अधिकारी डिजाइन में कोई परिवर्तन नहीं करेगा। इसके अतिरिक्त आवंटी (आपार्टमेंट/भूखंड) में कोई जांचेयपूर्ण अधिकारी ज्वलनशील सामान का भेदारण नहीं करेगा अधिकारी भवन के आम गासों अथवा सीढ़ी में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा। आवंटी (आपार्टमेंट/भूखंड) की बाहरी और नाम-सह दीवार संगत किसी दीवार को भी नहीं हटाएगा।

15.3 आवंटी संपर्कतक द्वारा संस्थापित विद्युतीय प्रणालियाँ के अनुरूप इसके विद्युतीय भार की योजना बनाएगा और वितरित करेगा और इसके पश्चात आवंटी संबंध द्वारा नियुक्त आवंटी संघ और/अधिकारी स्व-खाता इत्यादी इस कार्य को करेगी। आवंटी किसी भी पूर्वोक्त स्थितियों को नग करने से उपर्युक्त होने वाली किसी हानि अधिकारी को लिए जिम्मेदार होगा।

16. फॉर्म द्वारा कियों, अधिसूचनाओं इत्यादि का अनुपालन :-

फॉर्म परियोजना पर लागू सभी विविधों, नियमों, विनियोगों, अधिसूचनाओं की पूरी जानकारी से किसी (आपार्टमेंट/भू-खंड) के आवंटन के लिए इस करार पर छस्त्राकर कर रहे हैं।

17. अतिरिक्त निर्देश :-

संपर्कतक यह बताता है कि उसका इस अधिनियम में कठा कानून की बड़ी व्यवस्था को छोड़कर सभी प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित और प्रकट किए गए भवन-नामों, से-आवंट नामों और विनिर्विच्छ, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के सञ्चालन परियोजना में किसी भी स्थान पर उनको बदलने अथवा अतिरिक्त संरक्षनाओं को बनाने का कोई अधिकार नहीं है।

18. संपर्कतक घोरवेज अधिकार प्रभार नहीं करेगा :-

संपर्कतक इस करार के हो जाने के बाद, यह (आपार्टमेंट/स्लॉट/भवन) वाले घोरवेज नहीं करेगा अधिकार प्रभार नहीं रखेगा और यदि ऐसा भौतिक अधिकार प्रभार किया जाता है अधिकार उत्पन्न किया जाता है, तब इस सभी प्रवृत्त किसी अप्य विधि में किन्तु कोई भी विवर होते हुए भी उस आवंटी के अधिकार और द्वारा यह ऐसे भौतिक अधिकार प्रभार प्रभावित नहीं करेंगे किसने ऐसे (आपार्टमेंट/स्लॉट/भवन) किया है अधिकार सेने का करार किया है।

19. आपार्टमेंट स्वामित्वाधिकार अधिनियम (संगत राज्य का) :-

संपर्कतक ने आवंटियों को यह आवश्यक दिया है कि सभी रूप में परियोजना..... के प्रबन्धनों के अनुसार है। [कृपया ऊपर अपार्टमेंट स्वामित्वाधिकार अधिनियम अधारित कर्तव्यों में यथा लागू कियिए विविधों/विनियोगों का अनुपालन दर्शाते हुए संपर्कतक]।

20. आवंटी प्रभाव :-

संपर्कतक द्वारा आवंटी को यह करार अधिनियम करते हुए संपर्कतक अधिकार आवंटी की ओर से याप्तिकारी कानून नहीं करता, जब तक यहसे तो आवंटी हारा प्राप्ति की तारीख के 30 दिन के भीतर उसी अनुसुधियों सहित इस करार पर हस्ताक्षर नहीं कर देता और इसे संपर्कतक द्वारा जब उसी सूचना दी जाती है तो संपर्कतक रजिस्ट्रेशन..... (उप-रजिस्ट्रेशन का फॉर्म) के साथ इसके पंजीकरण हेतु उपस्थिति नहीं हो जाता। यदि आवंटी, आवंटी द्वारा जब उसी सूचना दी जाए तो इसके पंजीकरण के लिए उप-रजिस्ट्रेशन के संकेत प्रस्तुत होता है, तब संपर्कतक उसी की दूर क्रम के लिए आवंटी को एक नोटिस देगा, जो कभी यदि आवंटी द्वारा इसकी प्राप्ति की तारीख से 30 दिन के भीतर दूर की गई तो आवंटी के आवेदन को रद माना जाएगा और आवंटी द्वारा इसकी बुकिंग राति सहित सभी जगा राशि आवंटी को किना किसी व्याज अधिकार अतिपूर्ति रक्षा के लिए दी जाएगी।

- 21. समय करार :-**  
 यह करार इसकी अनुसूचियों सहित इसकी विवरणता के संबंध में पड़ते हैं जो बीच समय करार बनाता है और उसके अपार्टमेंट/प्लॉट अवन ऐसा भी मामला हो के संबंध में पड़ते हैं जो बीच में यदि कोई समय और अन्य समय कोई अन्य सभी सहमति अथवा कोई करारों, आवेदन पत्र प्रक्रियाएँ या प्रक्रियाओं लिखित हो चौकिक हो, उनका अधिकारित करार है।
- 22. संशोधन करने का अधिकार :-**  
 यह करार केवल पड़ते ही लिखित सहमति में संशोधित विषय तक सकता है।
- 23. इस करार के उपर्युक्त आवंटी/बाद के आवंटियों पर लागू :-**  
 यह स्पष्ट रूप से जाना गया है कि इसके पड़ते ही करार है कि इसमें निहित सभी उपर्युक्त और अपार्टमेंट/प्लॉट के संबंध में इसके अन्तर्वत वही अनिवार्यताएँ और परियोजना अंतर्गत के मामले में (अपार्टमेंट/प्लॉट) के बाद के किसी आवंटियों पर समान रूप से लागू होगा और के विलम्ब प्रक्रीयाएँ होगी। ऐसा सभी आवंटी और प्रयोगान्वय के लिए (अपार्टमेंट/प्लॉट) के सब उक्त अनिवार्यताएँ लागू होती हैं।
- 24. छूट के लागू करने की सौचार्यता :-**
- 24.1 संप्रवर्तक अपने प्रत्येक ने बिना किसी पूर्णांग के इस करार में निर्धारित अपने अधिकारों से दोर से मुख्यालय के लिए व्यापक वो मुख्यालय की ओर लगाने सहमति बोलना (अनुसार मुख्यालय करार) के अनुसार मुख्यालय करारे पर आवंटी के लिए उल्लंघन की घोषणा कर सकता है। यह स्पष्ट किया गया है आवंटी इससे सहमत है कि किसी आवंटी के व्यापक में संप्रवर्तक द्वारा किया गया कोई यथावत लिखित अधिकार के लिए पूर्ण उदाहरण यही तरह नहीं देता जब लागू होता है।
- 24.2 किसी भी समय अधिक विशेष अवधि के लिए फार्टियों की ओर असफलता के लिए प्राविधिक प्रत्येक प्रक्रिया के लागू करने में छूट नहीं समझा जाएगा।
- 25. मूल्यवालीवाचन :-**  
 यदि इस करार के किसी उपर्युक्त की अधिनियम अधिक नियम और इसको उहत विनियम अधिक किसी अन्य प्रयोजन विधि के उहत शृंखला अथवा उल्लंघनीय किया जाना निर्धारित किया जाएगा, करार के ऐसे उपर्युक्त इस करार के उल्लंघन से जहाँ तक तर्कसंगत रूप ह से देखा जाए इसे संशोधित अधिक समाप्त किया जाएगा और अधिनियम अधिक विषय तथा इसके उहत विनियम अधिक लागू कानून के अनुकूल जैसा भी मामला हो और इस करार के लिए उपर्युक्त इस करार के विवाद के समय वैश एवं लागू होगा।
- 26. करार में उत्तिवित विषय के मामला वीर विधि :-**  
 इस करार में जहाँ भी यह निर्धारित है कि आवंटी के परियोजना में अन्य आवंटियों के साथ किसी तरह का मुख्यालय करार पड़ेगा, यह उसी अनुपात में होगी जो परियोजना में सभी [अपार्टमेंट/प्लॉट] का मुख्य कार्पेट बीते [अपार्टमेंट/प्लॉट] की होगा।
- 27. अधिकारिक आस्थापत्र :-**  
 दोनों वाटियों इस बात पर सहमत हैं कि वे ऐसे साधनों का कार्यान्वयन करेंगे, जो इसमें दिए गए विवेच रूप से साधनों और कार्रवाई के अलाया होने जैसा इस करार के प्राविधिकों के प्रभावित के लिए तर्कसंगत अपेक्षित ही अधिक इसमें कोई संतुलन का विवाद हो अथवा कोई अधिकार का विवाद की प्राप्ति अधिक इसके तहत अन्तिक अधिक ऐसे लेनदेन के अनुपातनार्थी हो।
- 28. कार्य नियादन का रूपान्वय :-**  
 इस करार का कार्य नियादन इसके संप्रवर्तक द्वारा संप्रवर्तक के कार्यालय में इस प्राविधिकी हस्तांतरणों के अधिकार अथवा अधिक विषय तथा प्रक्रिया अवधि एवं आवंटी द्वारा परस्पर रखना हो, करार विवाद से किया जाएगा अथवा किसी अन्य स्थान पर जो संप्रवर्तक एवं आवंटी द्वारा साथ-साथ विवित के उपर्युक्त एवं करार के नियादन के साथ संप्रवर्तक एवं आवंटी द्वारा साथ-साथ विवित (उप-नियादक के प्रता का उल्लेख करें)। इस प्रकार यह करार उप नियादक के कार्यालय पर विवादित समझा जाए।

## 29. सूचनाएँ :-

ये सह सूचनाएँ आवंटिती के सेवाएँ हैं तथा इस समझौते द्वारा यथाउल्लेखित संपर्कताक विभिन्न सेवा दिया जाया जाएगा। यदि उनके निम्नलिखित सबित्रियों परे पर फॉर्मलूल डाक द्वारा आवंटिती अथवा संपर्कताक को केजा जाए।

..... आवंटिती का नाम

..... (आवंटिती का नाम)

मैलर्स ..... संपर्कताक का नाम

..... (संपर्कताक का नाम)

फॉर्मलूल डाक द्वारा उपरोक्त परों में इस समझौते के विषयदान के बाद के पर्दे में प्रत्येक जरियतान के बारे में एक दूसरे को सूचित करना आवंटिती और संपर्कताक का दावित छोगा जिसके बाद उनरोक्त परों पर भंजे गए सभी संपर्क तथा पत्रों को संपर्कताक अथवा आवंटिती द्वारा प्राप्त हुआ जाना जाएगा।

## 30. संयुक्त आवंटिती :-

यदि संयुक्त आवंटिती है तो संपर्कताक उस आवंटिती से सभी पक्षाधार करेगा जिसका जाम पड़ले आएगा। तथा उससे ज्ञान प्राप्त हो जो सभी आशयों तथा प्रयोगान के लिए सभी आवंटितीयों द्वारा यथोचित ढंग से दिया गया जाएगा।

## 31. व्याप्रतिक्रिया :-

व्याप्रस्थिति ऐसे अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के विकाय हेतु इस करार के विषयादान या रजिस्ट्रीकरण से पूर्व व्याप्रस्थिति, अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के संबंध में आवंटिती द्वारा हस्ताक्षरित कोई आवेदन पत्र, आगदान पत्र करार या किसी अन्य दस्तावेज का विकाय हेतु करार के अधीन या अधिनियम या तब्दील बदलाए गए नियमों या विनियमों के अधीन आवंटिती के अधिकारों और हिस्तों को सीमित करने वाला के रूप में अर्थ नहीं लगाया जाएगा।

## 32. शासी विधि :-

शासी में लागू रहे तक जो अन्य लागू कानूनी सहित इसके अंतर्गत निर्मित अधिनियम तथा नियमावली जौकर विनियमों के अनुसार इस समझौते के अंतर्गत अधिकार इसके कारब्ब पक्षकारों में अधिकारों तथा आरोपों का अर्थ लगाया जाएगा तथा लागू किया जाएगा।

## 33. विवाद निपटान :-

इस समझौते के अन्तर्गत उठ रहे व्यववा नियम एवं शर्तों को छू रहे अधिकार के संबंध वाले सभी या किन्हीं विवादों उस पर जाती ही व्याप्रवा तथा वैवता और पक्षकारों के संबंधित अधिकारों तथा करार्य सहित को परस्पर व्याप्त द्वारा सौहार्दपूर्ण ढंग से निपटाया जाएगा। इसके अधाय में अधिनियम के अंतर्गत नियुक्त अधिनियमावल अधिकारी के माध्यम से इसका समाप्तान किया जाएगा।

कृपया पक्षकारों के मध्य संविदाताक समझौते के अनुसार कोई अन्य नियम एवं शर्त बनाएं तथा प्रयोग असंगति शृण्या सुनिश्चित कर लें कि ऐसे अतिरिक्त नियम एवं शर्त बनाए थए उपरोक्त नियमों एवं जाती जायक अंतर्गत निर्मित अधिनियम और नियम एवं विनियम के प्रति अक्षकारी अधिकार असंगतिपूर्ण नहीं है।

सभी में जारी इसमें उपरोक्त नामित पक्षकारों ने अपने संबंधित रूपों हैं और प्रत्यक्ष साक्ष यी उपरिथित में ऊपरलिखित प्रथम दिवान की हस्ताक्षर करते हुए— ..... (शहर/कस्बे का नाम) में विक्री के सिए इस समझौते पर हस्ताक्षर किए हैं।

दिए गए नाम हस्ताक्षरित तथा प्रेषित :-

आवंटिती : (संयुक्त स्वारीदलों सहित)

(1) हस्ताक्षर.....

नाम.....

पता.....

(1) हस्ताक्षर.....

नाम.....

पता..... स्थान पर ..... जी उपस्थिति मे

कृपया लोटो चिपकाए  
पांडी के आर-पार  
हस्ताक्षर करें

कृपया लोटो चिपकाए  
पांडी के आर-पार  
हस्ताक्षर करें

दिए गए नाम द्वारा हस्ताक्षरित तथा प्रेषित :-

संपर्वतक :

(1) हस्ताक्षर (प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता).....

नाम.....

पता.....

साथ्य :

(1) हस्ताक्षर : .....

नाम : .....

पता : .....

(2) हस्ताक्षर : .....

नाम : .....

पता : .....

कृपया पांडी चिपकाए  
लोटो के आर-पार  
हस्ताक्षर करें

अनुसूची 'क' : आषाटमेंट सभी चार दिशाओं की सीमा के साथ [आषाटमेंट/भूखंड] तथा गैरेज/बंद यार्किंग (यदि लागे) का वर्णन है।

अनुसूची 'ख' : अषाटमेंट की कर्त्ती योजना :

अनुसूची 'ग' : आवंटिती द्वारा भुगतान योजना :

अनुसूची 'घ' : यिनिर्दिशन, सुविधाएं, रासाधन (जो इन अषाटमेंट/भूखंड के भाग हैं)।

अनुसूची 'ङ' : विनिर्दिशन, सुविधाएं, संसाधन (जो इस योजना के भाग हैं)।

(यिक्कय के करार ये अनुसूची पर पक्काहों के बीच सहमति होगी)

दिलार राज्यपाल के आदेश से।

*28/4/2017*  
( वैतन्य प्रस्ताव )  
प्रधान सचिव,  
नगर विकास एवं व्यवास विभाग।

ज्ञापांक -11/न०वि०/विविध (Real Estate)-30/2016-३६६/न०वि० एवं आ०वि०, पटना, दिनांक २९/३/२०१७  
प्रतिलिपि -अधीक्षक, राजकीय मुद्रणालय, गुलजारबाप, पटना /ई-गजट कोषांग वित्त विभाग, पटना  
(सी०डी० के साथ) को विहार गजट में अतिरिक्त प्रकाशन हेतु सूचनार्थी एवं अनुरोध है कि  
प्रकाशित गजट के 200 कॉपी कार्यालय उपयोग के लिए उपलब्ध कराया जाय।

28/4/2017

सरकार के प्रधान सचिव,

ज्ञापांक -11/न०वि०/विविध (Real Estate)-30/2016-३६६/न०वि० एवं आ०वि०, पटना, दिनांक २९/३/२०१७  
प्रतिलिपि -मुख्य सचिव, विहार/ विकास आयुक्त, विहार/सभी विभागों के प्रधान सचिव/सचिव/  
माननीय मुख्यमंत्री के सचिव/सभी प्रमण्डलीय आयुक्त/सभी जिलाधिकारी/सभी नगर  
आयुक्त, नगर निगम/सभी नगर कार्यपालक पदाधिकारी, नगर परिषद एवं नगर  
पंचायत/अवर सचिव, विहार भूमि न्यायाधिकरण/ माननीय विभागीय मंत्री के आप्ल सचिव,  
न०वि० एवं आ०वि० को सूचनार्थी एवं आवश्यक कारवाई हेतु प्रेषित।

28/4/2017

सरकार के प्रधान सचिव,  
कृष्ण

52P

**Government of Bihar  
Urban Development and Housing Department**

**NOTIFICATION**

**BIHAR REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) RULES, 2017**

In exercise of the powers conferred by section 84 and in pursuance of sub-clause (iv) of clause (g) of section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 of Government of India (16 of 2016), the State Government, hereby makes the following rules, namely: —

**CHAPTER I**

**PRELIMINARY**

1. **Short title and Commencement.**— (1) These rules may be called the Bihar Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017.  
(2) It shall be applicable to the whole State of Bihar.  
(3) They shall come into force on 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 (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" shall mean a self-attested copy of any document;
  - (d) "Form" means a Form appended to these rules;
  - (e) "State Government" means the Government of Bihar;
  - (f) "section" means a section of the Act.  
(2) Words and expressions used but not defined in these rules, but defined in the Act, shall have the meanings respectively 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) A promoter shall furnish the following information and documents, along with those specified under section 4 of the Act, for registration of the project with the Authority, namely:—
  - (a) authenticated copy of the PAN card and AADHAAR 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 loss account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years;

- (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 chain 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, litigation and name of party in or over such land or non encumbrance certificate through an advocate having experience of atleast ten years from the revenue authority not below the rank of 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.
- (h)
- (i) Sanctioned plan where the project is being developed along with information relating to the FSI/ TDR and other entitlements which are proposed to be utilized in accordance with the relevant Development Control Regulations for the time being in force, for carrying out such sanctioned plan and the amenities and common facilities (including common areas, parking spaces) to be provided in accordance with the sanctioned plan;
  - (ii) The Proposed Plan, Proposed Layout Plan of the whole project and Floor Space Index proposed to be consumed in the whole project, as proposed by the promoter,
  - (iii) Proposed Floor Space Index to be consumed and sanctioned Floor Space Index. In case the sanctioned Floor Space Index is different than what is proposed to be consumed by the promoter, then the proposed Floor Space Index shall be disclosed at the time of registration and as and when the Floor Space Index is sanctioned, the same shall be uploaded on the website of the Regulator by the Promoter from time to time.
  - (iv) Proposed Number of building(s) or wing(s) to be constructed and sanctioned number of the building(s) or wing(s). In case the sanctioned Number of building(s) or wing(s) is different than what is proposed to be constructed by the promoter, then the proposed Number building(s) or wing(s) shall be disclosed at the time of registration and as and when the Additional Number of building(s) or wing(s) are sanctioned, the same shall be uploaded on the website of the Regulator by the Promoter from time to time.
  - (v) Proposed Number of Floors in respect of each of the building or wing to be constructed and sanctioned Number of Floors in respect of each of the building or wing. In case the sanctioned Number of Floors is different than what is proposed to be constructed by the promoter, then the proposed Number of Floors shall be disclosed at the time of registration and as and when the Additional Number of Floors are sanctioned, the same shall be uploaded on the website of the Regulator by the Promoter from time to time.
  - (vi) Aggregate area in sq. meters of the recreation open space
- (i) the particulars in respect of Architecture and Design Standards, Type of Construction Technology, Earthquake Resistant Measures and the like to be adopted for Buildings

and for Common Areas and of amenities / facilities in the Layout Plan of the real estate project.

- (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 a bankers cheque drawn on any scheduled bank 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,- five rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or rupees ten per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than five lakhs rupees;
    - (b) in case of mixed development (residential and commercial) project,- ten rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or fifteen rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than seven lakhs rupees;
    - (c) in case of commercial projects, - twenty rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or twenty five rupees per square meter for projects, where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than ten lakhs rupees;
    - (d) in case of plotted development projects,- five rupees per square meter, but shall not be more than two lakhs rupees.
  - (4) The declaration to be submitted under clause (l) 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 promoters of ongoing projects.** — (1) Upon the notification for commencement of sub-section (1) of section 3, the promoter of an ongoing project which has not received completion certificate shall, within the time specified in the said sub-section, 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 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.

5. **Grant or rejection of registration of project.—** (1) Upon the registration of a project as per section 5 read with rule 3 and rule 4, as the case may be, 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', in triplicate, until the application procedure is made web based, 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 a bankers cheque drawn on any scheduled bank 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 along with 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, along with 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) The extension of registration of the project shall not be beyond the period provided as per local laws for completion of the project or phase thereof, as the case may be.

(4) 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'.
8. **Agreement for sale.**— (1) The Agreement for Sale to be executed between the promoter and the allDonee shall be in the form as per Annexure.
- (2) 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 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 allottee under the Agreement for Sale or under the Act or the rules or the regulations made thereunder.

### CHAPTER III

#### REAL ESTATE AGENT

9. **Application for registration by the real estate agent.**— (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', in triplicate, 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, articles of association 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 and AADHAAR 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 a bankers cheque drawn on any scheduled bank or through online payment, as the case may be, for a sum of ten thousand rupees in case of the applicant being an individual or fifty thousand rupees in case of the applicant other than an individual.
10. **Grant of registration to the real estate agent.**— (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 rectify the defects 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 'J'.

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

11. **Renewal of registration of real estate agent.—** (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', in triplicate, until the application procedure is made web based, 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 a bankers cheque drawn on any scheduled bank or through online payment, as the case may be, for a sum of five thousand rupees in case of the real estate agent being an individual or twenty five thousand rupees 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 'L':  
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 rectify the defects 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.
12. **Revocation of registration of real estate agent.—** 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 'L'.
13. **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), as amended from time to time, and the rules made thereunder.
14. **Other functions of a real estate agent.—** (1) 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 and not involve himself in any unfair trade practices, namely:—  
(i) making any statement, whether orally or in writing or by visible representation which—  
(A) falsely or knowingly represents that services or amenities are of a particular standard or grade;  
(B) represents that the Promoter or himself has approval or affiliation which such promoter or himself does not have;

- (C) makes a false or misleading representation concerning the services which the promoter does not have;
- (D) publishing any advertisement whether in any newspaper or other media, of services that are not intended to be offered by the promoter;
- (E) Facilitate the possession of all the information and documents, as the allottee, is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building or as the case may be and discharge such other functions as prescribed by the regulations of the Authority.

**15. Obligations of registered real estate agents. -**

- (1) Every registered real estate agent shall prominently display number of his Registration Certificate at the principal place of business and at its branch offices.
- (2) Every registered real estate agent shall quote the number of his registration certificate on all the documents relating to advertisement, marketing, selling or purchase issued by the real estate.

#### **CHAPTER IV**

#### **DETAILS TO BE PUBLISHED ON THE WEBSITE OF THE AUTHORITY**

**16. 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, limited liability partnership, society, partnership, company, competent authority) 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, societies, limited liability partnership, partnership, company, competent authority);
    - (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 State;
    - (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

- 563
- 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.
- (ii) 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;
- (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;
- (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 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;
- (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;
- (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) gantt charts or milestone charts and project schedules:- 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;
  - (D) the stage wise time schedule of completion of the project, including the provisions for civic infrastructure like water, sanitation and electricity etc.
- (e) financial details of the promoter,-
- (i) the authenticated copy of the PAN card and AADHAAR 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 loss 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 (accessible only to Authority);
  - (d) the promoter shall upload the following updates on the webpage for the project, within fifteen days from the expiry of each quarter, namely :-
    - (i) list of number and types of apartments or plots, booked;
    - (ii) list of number of garages booked;
    - (iii) status of the project,-
      - (A) status of construction of each building with photographs;
      - (B) status of construction of each floor with photographs;
      - (C) status of construction of internal infrastructure and common areas with photographs.
    - (iv) status of approvals,-
      - (A) approvals received;
      - (B) approvals applied and expected date of receipt;
      - (C) approvals to be applied and date planned for application;
      - (D) modifications, amendment or revisions, if any, issued by the competent authority with regard to any sanctioned plans, layout plans, specifications, license, permit or approval for the project;  - (e) 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.;
- (F) authenticated copy of occupancy certificate and completion certificate including its application.
- (ii) legal documents.
- (A) the details including the proforma 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, litigation and name of any party in or over such land or non encumbrance certificate through an advocate having experience of atleast ten years 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;
- (F) details of mortgage or charge, if any, created on the land and the project;
- (f) Contact details- 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

(560)

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, articles of association 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 and AADHAAR card of the real estate agent;
- (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;

(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.

## CHAPTER V

### INTEREST PAYABLE BY PROMOTER AND ALLOTTEE AND TIMELINES FOR REFUND

17. **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 at two percent above the prevalent Prime Lending Rate of State bank of India prevailing on the date on which the amount becomes due.

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.

18. **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 60 days from the date on which such refund along with applicable interest and compensation, as the case may be, becomes due.

## CHAPTER VI

### REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

19. **Selection of Chairperson and other Members of Authority.**— (1) As and when vacancies of Chairperson or any other Member in the Authority exist or arise, or are likely to arise, the State Government may make a reference to the Selection Committee in respect of the vacancies 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 recommendation 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.
20. **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 follows—  
 (g) the Chairperson shall be paid a consolidated monthly salary of two lakh fifty thousand rupees and shall not be entitled to any allowance relating to house and vehicle;  
 (h) the Member shall be paid a consolidated monthly salary of two lakh rupees and shall not be entitled to any allowance relating to house and vehicle.  
 (2) The Chairperson and other Member shall be entitled to thirty days of earned leave for every completed year of service.  
 (3) The other allowances and conditions of service of the Chairperson and the Members shall be such as may be determined by the State Government from time to time.
21. **Administrative powers of the Chairperson of Authority.**— (1) The Chairperson of the Authority shall exercise the administrative powers in respect of—  
 (i) matters pertaining to staff strength, wages and salary structures, emoluments, perquisites and personnel policies;

- (j) matters pertaining to creation and abolition of posts;
  - (k) matters pertaining to appointments, promotions and confirmation for all posts;
  - (l) acceptance of resignations by any Member, officer or employee of the Authority;
  - (m) officiating against sanctioned posts;
  - (n) authorisation of tours to be undertaken by any Member, officer or employee of the Authority within and outside India;
  - (o) matters in relation to reimbursement of medical claims;
  - (p) matters in relation to grant or rejection of leaves;
  - (q) permission for hiring of vehicles for official use;
  - (r) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad;
  - (s) permission for invitation of guests to carry out training course;
  - (t) matters pertaining to staff welfare expenses;
  - (u) sanction or scrapping or write-off of capital assets which due to normal wear and tear have become unserviceable or are considered beyond economical repairs;
  - (v) matters relating to disciplinary action against any Member, officer or employee of the Authority.
- (2) The Chairman of the Authority shall also exercise such other powers that may be required for the efficient functioning of the Authority and enforcement of the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder.
22. **Salary and allowances payable to and the other terms and conditions of service of the officers and of the employees of Authority.—** (1) 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.
- (2) The State Government shall have power to relax the provisions of any of these rules in respect of any class or category of officers or employees.
23. **Functioning of Authority.—** (1) The office of the Authority shall be located at such place as may be determined by the State Government by notification.
- (2) The working days and office hours of the Authority shall be the same as that of the normal working days and office hours of the other offices of the State Government.
- (3) The official common seal and emblem of the Authority shall be such as the State Government may specify.
- (4) Every notice, order and direction of the Authority shall bear the seal of the Authority which shall be in custody with the person designated by the Chairperson.
- (5) The Authority shall ordinarily have sittings at its headquarters and at such other places as the Chairperson may by general or special orders specify.

- (55)
24. **Additional powers of Authority.**— (1) In addition to the powers specified in clause (iv) of sub-section (2) of section 35, the Authority shall exercise the following additional powers,-
    - (a) require the promoter, allottee or real estate agent to furnish in writing such information or explanation or produce such documents within such reasonable time, as it may deem necessary;
    - (b) requisitioning, subject to the provisions of sections 123 and 124 of the Indian Evidence Act, 1872 (I of 1872), any public record or document or copy of such record or document from any office.

(2) The Authority may call upon such experts or consultants from the fields of economics, commerce, accountancy, real estate, competition, construction, architecture, law or engineering or from any other discipline as it deems necessary, to assist the Authority in the conduct of any inquiry or proceedings before it.

(3) The Authority may in the interest of the allottees, inquire into the payment of amounts imposed as penalty, interest or compensation, paid or payable by the promoter, in order to ensure that the promoter has not,-

    - (a) withdrawn the said amounts from the account maintained under sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4; or
    - (b) used any amounts paid to such promoter by the allottees for that real estate project for which the penalty, interest or compensation is payable, or any other real estate project; or
    - (c) recovered the amounts paid as penalty, fine or compensation from the allottees of the relevant real estate project or any other real estate project.
  25. **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.
  26. **Manner of implementation of order, direction or decision of the adjudicating officer, the Authority or the Appellate Tribunal.**— For the purpose of sub-section (2) of section 40, every order passed by the adjudicating officer, Authority or Appellate Tribunal, as the case may be, under the Act or the rules and regulations made thereunder, shall be enforced by the adjudicating officer, the Authority or the Appellate Tribunal in the same manner as if it were a decree or order made by the principal civil court in a suit pending therein and it shall be lawful for the adjudicating officer, Authority or Appellate Tribunal, as the case may be, in the event of its inability to execute the order, send such order to the principal civil court, to execute such order either within the local limits of whose jurisdiction the real estate project is located or in the principal civil court within the local limits of whose jurisdiction the person against whom the order is being issued, resides, or carries on business, or personally works for gain.

## CHAPTER VII

### REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL

27. **Appeal and the fees payable.**— (1) Every appeal filed under sub-section (1) of section 44 shall be accompanied by a fees of five thousand rupees in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a scheduled bank 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 'L', in triplicate, until the application procedure is made web based, 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 appeal ex-parte.

(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.

28. **Selection of Members of Appellate Tribunal.**— (1) As and when vacancies of a Member in the Appellate Tribunal exist or arise, or are likely to arise, the State Government may make a reference to the Selection Committee in respect of the vacancies to be filled.

(2) 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.

(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 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.

29. **Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of Chairperson and Members of Appellate Tribunal.**— (1) The salaries and allowances

555

payable to the Chairperson and Members of the Appellate Tribunal shall be as follows:-

- (a) the Chairperson shall be paid a monthly salary equivalent to the last drawn salary by such person, as a Judge of a High Court;
- (b) the Member shall be paid a monthly salary equivalent to the salary drawn at the maximum of the scale of pay of Additional Secretary to the Government of Bihar:  
Provided that any person who has held a post with the Government, senior than that of Additional Secretary to the Government of Bihar, prior to becoming a Member, he shall be paid a monthly salary corresponding to the post at which he retired.
- (c) The Chairperson and every other Member shall be entitled to thirty days of earned leave for every completed year of service.
- (d) The other allowances and conditions of service of the Chairperson and the other Member shall be such as may be determined by the State Government from time to time.

36. **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 in clause (d) or clause (e) of sub-section (1) of section 26 in case of a Chairperson or Member of the Authority or as specified under sub- section (1) of section 49 in case of a Chairperson or Member of the Appellate Tribunal, either by 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 Chief Justice of the High Court to appoint a sitting or retired 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 in consultation with the Chief Justice of the High Court decide to either remove or not to remove the Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be.

31. **Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of officers and other employees of Appellate Tribunal.—** (1) 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 and 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.
- (2) The State Government shall have power to relax the provisions of any of these rules in respect of any class or category of officers or employees, as the case may be.
32. **Additional powers of Appellate Tribunal.—** (1) In addition to the powers specified in clause (g) of sub-section (4) of section 53, the Appellate Tribunal shall exercise the following additional powers,-
- (a) require the promoter, allottee or real estate agent to furnish in writing such information or explanation or produce such documents within such reasonable time, as it may deem necessary;
  - (b) requisitioning, subject to the provisions of sections 123 and 124 of the Indian Evidence Act, 1872 (1 of 1872), any public record or document or copy of such record or document from any office.
- (2) The Appellate Tribunal may call upon such experts or consultants from the fields of economics, commerce, accountancy, real estate, competition, construction, architecture, law or engineering or from any other discipline as it deems necessary, to assist the Appellate Tribunal in the conduct of any inquiry or proceedings before it.
33. **Administrative powers of Chairperson of Appellate Tribunal.—** (1) The Chairperson of the Appellate Tribunal 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) officiating against sanctioned posts;
  - (f) authorisation of tours to be undertaken by any Member, officer or employee: within and outside India;
  - (g) matters in relation to reimbursement of medical claims;
  - (h) matters in relation to grant or rejection of leaves;
  - (i) permission for hiring of vehicles for official use;
  - (j) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad;
  - (k) permission for invitation of guests to carry out training course;
  - (l) matters pertaining to staff welfare expenses;

- (m) sanction or scrapping or write-off of capital assets which due to normal wear and tear have become unserviceable or are considered beyond economical repairs;
  - (n) all matters relating to disciplinary action against any Member, officer or employee.
- (2) The Chairperson of the Appellate Tribunal shall also exercise such other powers that may be required for the efficient functioning of the Appellate Tribunal and enforcement of the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder.

- 34. Functioning of Appellate Tribunal.—** (1) The office of the Appellate Tribunal shall be located at such place as may be determined by the State Government by notification.
- (2) The working days and office hours of the Appellate Tribunal shall be the same as that of the normal working days and office hours of the other offices of the State Government.
- (3) The official common seal and emblem of the Appellate Tribunal shall be such as the State Government may specify.
- (4) Every notice, order and judgment of the Appellate Tribunal shall bear the seal of the Appellate Tribunal which shall be in custody with the person designated by the Chairperson.
- (5) The Appellate Tribunal shall ordinarily have sittings at its headquarters and at such places as the Chairperson may by general or special orders specify.

## CHAPTER VIII

### OFFENCES AND PENALTIES

- 35. 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 per cent. 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 per cent. 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
Punishable with imprisonment under section 68.	ten per cent. of the estimated cost of the plot, apartment or building, as the case may be.

(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).

## CHAPTER IX

### FILING OF COMPLAINT WITH THE AUTHORITY AND THE ADJUDICATING OFFICER

36. **Filing of complaint with the Authority and Inquiry by Authority.**— (1) Any aggrieved person may file a complaint with the Authority for any 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', in triplicate, until the application procedure is made web based, which shall be accompanied by a fees of one thousand rupees in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a scheduled bank 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

(55)

**Evidence Act, 1872 (11 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,-
  - (a) 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;
  - (b) 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;
- (ii) if any person fails, neglects or refuses to appear, or present himself as required before the Authority, the Authority 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 Authority, 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.
- 37. **Filing of complaint with the adjudicating officer and inquiry by adjudicating officer.**— (1) Any aggrieved person may file a complaint with the adjudicating officer for interest and compensation as provided under section 12, 14, 18 and 19 in Form 'N', in triplicate, until the application procedure is made web based, which shall be accompanied by a fees of one thousand rupees in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a scheduled bank in favour of the 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 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 date and time for the hearing 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 contest 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 (11 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 he thinks fit, 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.
- (k) 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.
- (l) Where a party to the complaint is represented by an authorised person, as provided under section 36, 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

38. **Budget, accounts and audit.**— (1) At the end of the financial year of every year, the Authority shall prepare a budget, maintain proper accounts and other relevant records and prepare an annual statement of accounts in Form 'O'.
- (2) The Authority shall preserve the accounts and other relevant records prepared under sub-rule (1) for a minimum period of five years.
- (3) The accounts and other relevant records under sub-rule (1) shall be signed by the

Chairperson, Members, Secretary and the officer in-charge of Finance and Accounts.

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

39. **Annual Report.**—(1) The Authority shall prepare its annual report in Form 'P'.  
(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 Members and authenticated by affixing the common seal of the Authority, with requisite number of copies thereof, be submitted to the State Government within a period of one hundred and eighty days immediately following the close of the year for which it has been prepared.

#### FORM 'A'

[See rule 3(2)]

#### APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Sir,

[I/We] hereby apply for the grant of registration of [my/our] project to be set up at \_\_\_\_\_ Tehsil \_\_\_\_\_ District \_\_\_\_\_ State.

- I. The requisite particulars are as under:-  
(i) Status of the applicant - [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / competent authority etc.];  
(ii) In case of individual –  
(a) Name  
(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 promoter

OR

In case of [firm / societies / trust / company / limited liability partnership / competent authority etc.] -

- (a) Name

- (b) Address
- (c) Copy of registration certificate as [firm / societies / trust / company / limited liability partnership / competent authority etc.]
- (d) Main objects
- (e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
- (f) Name, photograph, contact details and address of [chairman / partners / directors] and authorised person etc.
- (g) PAN No. \_\_\_\_\_ of the promoter, AADHAAR No. \_\_\_\_\_ of the promoter;
- (h) Name and address of the bank or banker with which account in terms of sub-clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4 will be maintained \_\_\_\_\_;
- (i) Details of project land held by the applicant \_\_\_\_\_;
- (j) 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. \_\_\_\_\_;
- (l) Agency to take up external development works \_\_\_\_\_ (Local Authority / Self Development);
- (m) Registration fee by way of a demand draft / bankers cheque dated \_\_\_\_\_ drawn on \_\_\_\_\_ bearing no. \_\_\_\_\_ for an amount of Rs. \_\_\_\_\_/- calculated as per sub-rule (3) of rule 3 or through online payment as the case may be \_\_\_\_\_ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (n) Any other information the applicant may like to furnish.
2. [I/We] enclose the following documents, namely:-
- (i) authenticated copy of the PAN card/ AADHAAR card of the promoter;
  - (ii) 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 loss account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years;
  - (iii) 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;
  - (iv) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land or no 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;
  - (v) 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

(543)

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;

- (vi) 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;
  - (vii) 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 (See the list at Rule 3(h));
  - (viii) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided therefor including fire-fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy;
  - (ix) 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;
  - (x) proforma of the allotment letter, agreement for sale, and the conveyance deed proposed to be signed with the allottees;
  - (xi) 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;
  - (xii) the number and areas of garage for sale in the project;
  - (xiii) the number of open parking areas and the number of covered parking areas available in the real estate project;
  - (xiv) the names and addresses of his real estate agents, if any, for the proposed project;
  - (xv) the names and addresses of the contractors, architect, structural engineer, if any and other persons concerned with the development of the proposed project;
  - (xvi) 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:-
- (i)
  - (ii)
  - (iii)
- .....
4. [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] therefrom.

546

Dated:

Place:

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

**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/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 per cent. of the amounts realised by [me / the promoter] for the real estate project from the  
allotees, 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

(545)  
rules and regulations made thereunder.

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.

Deposited

Verification

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

Verified by me at \_\_\_\_\_ on this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_.

Deposited

**FORM 'C'**

(See rule 5(1))

**REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT**

This registration is granted under section 5 to the following project under project registration number \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_|Specify Details of Project including the project address|

1. [In the case of an individual] (Mr./Ms.) \_\_\_\_\_ son of [Mr./Ms.]  
\_\_\_\_\_, Tehsil \_\_\_\_\_, District \_\_\_\_\_, State \_\_\_\_\_

; OR

[In the case of a firm / society / company / competent authority etc.] \_\_\_\_\_ [firm / society / company /  
competent authority etc.] \_\_\_\_\_ having its [registered office / principal place of  
business] at \_\_\_\_\_.

2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-

- a. The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees as prescribed by the State Government;
- b. 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;
- c. The promoter shall deposit seventy per cent. 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 (I) of sub-section (2) of section 4;
- d. 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;
- e. The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made  
thereunder;

544

2. The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to the project.
3. 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.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorised Officer  
Real Estate Regulatory Authority

**FORM 'D'**

[See rule 5(3), rule 6(4); rule 7]

**INTIMATION OF REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT / REJECTION  
OF APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT / REVOCATION OF  
REGISTRATION OF PROJECT**

From:

The Real Estate Regulatory Authority (Name of place)

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

**FORM 'E'**

[See rule 6(1)]

(543)

**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. / Bankers Cheque 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 declarative 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.

Place:

Dated:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant(s)

**FORM 'F'**

[See rule 6(4)]

(542)

### CERTIFICATE FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT

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

---

registered with the Authority vide project registration certificate bearing No. \_\_\_\_\_ of.

1. [In the case of an individual] [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ son of  
[Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ Tel.no. \_\_\_\_\_ District \_\_\_\_\_ State \_\_\_\_\_;

**OR**

[In the case of a firm / society / company / competent authority etc.] \_\_\_\_\_ [Firm / society / company / competent authority etc.] \_\_\_\_\_ having its [registered office/principal] place of business at \_\_\_\_\_

---

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 per cent. 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 (I) 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;
  - (v) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to the project;
  - (vi) 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.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorised Officer  
Real Estate Regulatory Authority

(54)

**FORM 'G'**

[See rule 9(1)]

**APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Sir,

[I/We] apply for the grant of registration 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 \_\_\_\_\_ State in terms of the Act and the rules and regulations made thereunder.

1. [In the case of an individual] [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ son  
of \_\_\_\_\_ [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ Tel no. \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_

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 of [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 of the place of business;

(5A)

- (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:-
- Demand Draft / Bankers Cheque No. \_\_\_\_\_ dated \_\_\_\_\_ for a sum of Rs. \_\_\_\_\_, in favour of \_\_\_\_\_, drawn on \_\_\_\_\_ bank as registration fee as per sub-rule (2) of rule 9 or through online payment as the case may be \_\_\_\_\_ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
  - Authenticated copy of the PAN card and Aadhaar card of the real estate agent; and
  - 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] therefrom.

Dated:

Place:

Yours faithfully

Signature and seal of the applicant(s)

#### FORM 'H'

(See rule 10(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] [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ son of [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ Taluk \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ State in terms of the Act and the rules and regulations made thereunder.
2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
- 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;
  - The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as

(539)  
provided under rule 13;

- (ii) 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 regulation 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.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorised Officer

Real Estate Regulatory Authority

**FORM 'I'**

[See rule 10(3), 11(4), 12]

**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:- \_\_\_\_\_****Place:****Dated:****Signature and seal of the Authorised Officer  
Real Estate Regulatory Authority****FORM 'J'**

[See rule 11(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 / bankers cheque no. \_\_\_\_\_ dated \_\_\_\_\_ for rupees \_\_\_\_\_ in favour of \_\_\_\_\_ drawn on \_\_\_\_\_ bank as renewal fee as per sub-rule (2) of rule 11 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.] -  
 (g) Name  
 (h) Address  
 (i) Copy of registration certificate as [firm / societies / company etc.]  
 (j) Major activities  
 (k) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)  
 (l) 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 AADHAAR 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.

Date:

Place:

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

#### FORM 'K'

(See rule 11(4))

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

I. 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 \_\_\_\_\_;

OR

534

(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 \_\_\_\_\_.

1. 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 13;
  - (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.
2. 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.
3. 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.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorised Officer

Real Estate Regulatory Authority

#### FORM 'L'

(See rule 37(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: \_\_\_\_\_

555  
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 respondent:**

- (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 sub-section (2) of section 44 OR

If the appeal is filed after the expiry of the limitation period specified under sub-section (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 27:**

- (i) Amount:
- (ii) Name of the bank on which drawn:
- (iii) [Demand draft number / bankers cheque / online payment transaction no.]:

534

## 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

                   (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 'M'

[See rule 36(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):

- 332
- (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. Complaint 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 36:

- (i) Amount  
(ii) Name of the bank on which drawn  
(iii) [Demand draft number / bankers cheque / online payment transaction no.]

9. List of enclosures:

- (iv) Copies of the documents relied upon by the complainant and referred to in the complaint  
(v) An index of documents  
(vi) 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 fairily 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 of 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.

### FORM 'N'

(See rule 37(1))

#### COMPLAINT TO ADJUDICATING OFFICER

Claim for interest and compensation under section 31 read with section 21

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 OFFICERS 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.);
- (v) Details of all tenets 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:

(53) 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. Claims 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 32:

(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 3.3 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.

**FORM 'O'**

[See rule 38(1)]

**ANNUAL STATEMENT OF ACCOUNTS**

Receipts and Payments Accounts

For the year ended \_\_\_\_\_

(In Rupees)

A/c Code	Receipts	Current Year A/c no	Previous Year A/c no	A/c Code	Payments	Current Year A/c no	Previous Year A/c no
1.	To Balance Brought down:			13.	By Chairperson and Members		
1.1.	To Bank			13.1	By Pay and Allowances		
1.2.	To Cash in hand			13.2	By Other benefits		
2	To Fees, Charges and Fines			13.3	By Travelling expenses		
2.1.	To Fees			13.3.1	By Overseas		
2.2.	To Charges			13.3.2	By Domestic		
2.3.	To Fines			14	By Officers		
2.4.	To Others (specify)			14.1	By Pay and Allowances		
3.	To Grants:			14.2	By Retirement benefits		
3.1	To Accounts with Government			14.3	By Other benefits		
3.2	To Others (specify)			14.4	By Travelling expenses		
4	To Gifts			14.4.1	By Overseas		
5.	To Seminars and conferences			14.4.2	By Domestic		
6.	To Sale of Publications			15	By Staff		
7	To Income on Investments and deposits:			15.1	By Pay and Allowances		
7.1	To Interest on Investments			15.2	By Retirement benefits		
7.2	To Income on Deposits			15.3	By Other benefits		
8	To Losses:			15.4	By Travelling expenses		
8.1.	To Government			15.4.1	By Overseas		
8.2	To Others (specify)			15.4.2	By Domestic		
9.	To Sale of Assets			16	By Sale of Conveyance		
10	To Sale of Investments			17	By Wages		
11.	To Recoveries from supply bills			18	By Overseas		
11.1	To Losses and Advances Principal Amount			19	By Recoveries		
11.2	To Interest on Loans and Advances			20	By Other office expenses		
11.3.	To Miscellaneous			21	By Expenditure on Research		
12	To Others (specify)			22	By Consultation expenses		
				23	By Seminars and conferences		
				24	By Publications of Authority		
				25	By Rent and Taxes		
				26	By Interest on Loans		
				27	By Promotional Expenses		
				28	By Membership fee		
				29	By Subscriptions		
				30	By Purchase of Fixed Assets (specify)		
				31	By Investments and Deposits:		
				31.1	By Investments		
				31.2	By Deposits		
				32	By Security Deposits		
				33	By Losses and Advances to:		
				33.1	By Employees		

523

			33.1.1	By Bearing Interest		
			33.1.2.	By Net bearing interest		
			33.2	By Suppliers/contractors		
			33.3	By others (Specify)		
			34.	By Repayment of loan		
			35.	By Others		
			35.1.	By Leave Salary and Payroll		
			35.2	Commissions		
			35.3	By Audit Fee		
			35.4.	By Misc.		
			36.	By Balance carried down:		
			36.1	By Bank		
			36.2	By Cash in hand		
	Total			Total		

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer In-charge (Finance and Accounts)

## Income and Expenditure Account

For the period 1<sup>st</sup> \_\_\_\_\_ to 31<sup>st</sup> \_\_\_\_\_

(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
13	To Chairperson and Members				2.	By Fees, Charges and Tolls	A		
13.1.	To Pay and Allowances				2.1.	By Fee			
13.2.	To Other bearers	C			2.2.	By Charge			
13.3.	To Travelling Expenses				2.3.	By Tolls			
13.3.1.	To Overseas				2.4.	By Others (Specify)			
13.3.2.	To Domestic				3.	By Grants	B		
14	To Offices				3.1.	By Accorded with Government			
14.1.	To Pay and Allowances				3.2.	By Others (Specify)			
14.2.	To Retirement Benefits	D			4.	By Office			
14.3.	To Other Expenses	C			5.	By Seminars and Conferences			
14.4.	To Traveling Expenses				6.	By Sale of Properties			
14.4.1	To Overseas				7.	By Income on Investments and Deposits			
14.4.2.	To Domestic				7.1.	By Income on investments			
15.	To Staff				7.2.	By Income on Deposits			
15.1.	To Pay and Allowances				11.2.	By balance on Loan and Advanced			
15.2.	To Retirement Benefits	D			12	By Miscellaneous Income			
15.3.	To Other Benefits	C			12.1	By Gain on Sales of Assets			

15.4.	To Travelling expenses				By Excess of Expenditure over Income			
15.4.1	To Overseas				(Transferred to Capital Fund Account)			
15.4.2	To Domestic							
16	To Rent of Correspondence							
17.	To Wages							
18.	To Overheads							
19.	To Hostelries							
20.	To Other office expenses	E						
21.	To expenditure on Research							
22.	To Consultation expenses							
23.	To Seminars and conferences							
24.	To Publications of Authority							
25.	To Rent and Taxes							
26.	To Insurance fees							
27.	To Promotional Expenses							
28.	To membership fee	F						
29.	To Subscriptions	G						
35.	To Others							
35.1.	To Leave Salary and Pensions							
35.2.	Contribution							
35.3	To Audit Fee							
35.4	To Misc.							
37.	To Depreciation	H						
48.	To Loss on sale of assets							
49.	To Bad Debts written off							
50.	To Provision for bad and doubtful debts							
	To Excess of Income over Expenditure							
	(Transferred to Capital Fund							
	Total				Total-			

Chairperson (Signature)

Members) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer in-charge (Finance and Accounts)

Balance Sheet as on 31<sup>st</sup> (Month) (Year) \_\_\_\_\_ (in rupees)

A/c Code	Description	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Assets	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on
40.	Funds	I			43.	Fixed Assets	H		
49.1	Capital Fund				43.1.	Gross Block at Cost			
	Add Excess of Income over Corporation fees excess of Expenditure over Income					Less-Cumulative depreciation			
49.2	Other Funds (Specify)				42.2.	Net Block			
41	Reserves	J			44	Capital Work-in- progress	M		
4	Leads	K			39.	Investments & Deposits	N		
6.1.	Government				3F.1.	Investments			
6.2.	Others				31.2.	Deposits			
42	Current Liabilities and provisions	L			33.	Legal and Advocacy	O		
					3.1	Advances with Government	S		

				45.	Sundry Debtors	P		
				46.	Cash and Bank Balances	Q		
				47.	Other Current Assets	R		
Total					Total			
Accounting Policies and Notes to	T							

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)

**FORM 'P'**  
[See rule 39(1)]



## A. Introduction

- (i) Chairman's statement;
  - (ii) Objectives;
  - (iii) Important achievements;
  - (iv) The year in review:
    - a. Landmark decisions;
    - b. Legislative work;
    - c. Outreach programmes;
  - (v) Capacity building;
  - (vi) International engagements;
  - (vii) Impact:
    - a. Allottees;
    - b. Promoters;
    - c. Real Estate Agencies;
    - d. Economy;

**B. Registration of promoters and real estate agents under the Act**

## I. In relation to Protection

Serial Number	Name of promoter	Address of promoter	Description of project for which registration had been issued	Fee paid	Registration Number
1	2	3	4	5	6

Date of issue of registration	Date on which registration expires	Date of extension of registration with period of extension	Remark
7	8	9	10

## **II. In relation to Real Estate Agents**

C. Number of cases filed before the Authority and the adjudicating officer for settlement of disputes and number of cases disposed:

Sl. 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

Sl. No.	No. of cases pending in the last quarter with the adjudicating officer	No. of cases received during the quarter by the adjudicating officer	No. of cases disposed of by the adjudicating officer

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:

Sl. No.	Survey conducted during the quarter with details	Observation of Authority	Remedial steps taken

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:

Sl. No.	Subject	Steps taken	Results achieved

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:

Sl. No.	Name of the promoter	Details of the directions issued by the Authority / adjudicating officer	Penalty / interest / compensations imposed	Whether paid

Sl. No.	Name of the allottee	Details of the directions issued by the Authority / adjudicating officer	Penalty / interest / compensations imposed	Whether paid

Sl. No.	Name of the real estate agent	Details of the directions issued by the Authority / adjudicating officer	Penalty / interest / compensations imposed	Whether paid

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 23; (ii) matters referred to court under section 39 – 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; (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 23; 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 sub-section (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; (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; (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 India 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; (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 CPIO/ACPIO seeking information under RTI Act; (ii) Number of applications for which information has been provided by CPIO; (iii) number of applications pending with CPIO; (iv) number of appeals filed before the First Appellate Authority against the order of CPIO; (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)

(522)

**ANNEXURE**

[See rule 8]

**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. \_\_\_\_\_) 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. \_\_\_\_\_ (Aadhar no. \_\_\_\_\_) son of \_\_\_\_\_ aged about \_\_\_\_\_ for self and as the Karta of the Hindu Joint Maleshara 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 include 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 allottees). 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".

**DEFINITIONS:**

For the purpose of this Agreement for Sale, unless the context otherwise requires:-

- (a) "Act" means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016);
- (b) "Appropriate Government" means the State Government;
- (c) "Rules" means the Bihar State Real Estate (Regulation and Development) (General) Rules, 2017 made under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016;
- (d) "Regulations" means the Regulations made under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016;
- (e) "section" means a section of the Act.

**WHEREAS:**

- A. The Promoter is the absolute and lawful owner of [Khasra nos./ survey nos.] [Please insert land details as per local laws] \_\_\_\_\_ totally adjoining \_\_\_\_\_ 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 adjoining \_\_\_\_\_ 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. 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 \_\_\_\_\_ multi storied apartment buildings and [insert any other components of the Project] and the said project shall be known as '\_\_\_\_\_' ("Project");

[OR]

The Said Land is earmarked for the purpose of plotted development of a [commercial/residential/any other purpose] project, comprising \_\_\_\_\_ plots and [insert any other components of the Project] 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, plots 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 the State Real Estate Regulatory Authority) at \_\_\_\_\_ on \_\_\_\_\_ under registration no. \_\_\_\_\_;

G. The Allottee had 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. \_\_\_\_\_ measuring \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_ having area of \_\_\_\_\_ square feet and plot for garage/covered parking measuring \_\_\_\_\_ 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 detailed 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 and 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 specified 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:

I. 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. _____	Rate of Apartment per square feet*
Type _____	
Floor _____	
Total price (in rupees)	

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

[AND] (if/as applicable)

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

(S4)

[OR]

Plot no. _____	Rate of Plot per square feet*
Type _____	
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)	_____

**Explanations:**

- (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 (consisting of tax paid or payable by the Promoter by way of Value Added Tax, Service Tax, and Cess or any other similar taxes which may be levied, in connection with the construction of the Project payable by the Promoter, by whatever name called) up to 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; Provided that in case there is any change / modification in the taxes, the subsequent amount payable by the allottee to the promoter shall be increased/reduced based on such change / modification;
  - Provided further that if there is any increase in the taxes 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;
  - (iii) The Promoter shall periodically inflate 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 along with the schedule/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 firefighting 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 within the [Apartment/Plot] and the Project.
- 1.3 The Total Price is escalation-free, save and except increases 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 installments payable by the Allottee by discounting such early payments @ \_\_\_\_% per annum for the period by which the respective installment 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 to 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\* 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 an excess amount was paid by the Allottee. If there is any increase in the carpet area, of the apartment, allotted to Allottee, the Promoter may demand that from the Allottee or 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;
- The Allottee shall have exclusive ownership of the [Apartment/Plot];
  - 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;
  - 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, windows, fire detection and firefighting 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 within the [Apartment/Plot] and the Project;
  - 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.

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.

The Promoter agrees to pay all outgoings before transferring the physical possession of the apartment to the Allottees, which it has collected from the Allottees, for the payment of outgoings (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 outgoings 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 outgoings 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 therefor by such authority or person.

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

513

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 Foreign Exchange Management Act, 1999, 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 Foreign Exchange Management Act, 1999 or the statutory enactments or amendments thereto 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 matters 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 intimation the same in writing to the Promoter immediately and comply with necessary formalities if any under the applicable laws. The Promoter shall not be responsible towards any third party making payment/remittance 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 payment 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 specifications, 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 specifications, amenities and facilities. Subject to the terms in this Agreement, the Promoter undertakes to solely 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, and breach of this term by the Promoter shall constitute a material breach of the Agreement.

## 7. POSSESSION OF THE APARTMENT/PILOT:

- 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 affecting the

(5) b)

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 make it impossible for the 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 45 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\* 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 the Allottee in case of failure of fulfillment 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\* and handing over physical possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee, 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 allottee 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 45 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 land, 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 discontinuation 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 allottee, 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 forty-five 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 forty-five 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 to 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 and 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 entitled 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 is not the subject matter of any 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 the 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;
- (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 DEFAULT 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 specifications, 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 forty-five 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 of the possession of the [Apartment/Plot], which shall be paid by the promoter to the allottee within forty-five days of it becoming due.
- 9.3** The Allottee shall be considered under a condition of Default, on the occurrence of the following events:
- 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;
  - 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 inform 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/covert 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, transformer, DG set rooms, underground water tanks, pump rooms, maintenance and service rooms, fire fighting pumps and equipment's etc, and other permitted uses 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.

93

### **13. GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT:**

- 13.1 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 or to the Building, or the [Apartment/Plot], or the staircases, lifts, common passages, corridors, circulation areas, annexe or the compound which may be in violation of any laws or rules of any authority or change or alter or 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 tenable 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.
- 13.2 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 / facade of the Building or anywhere on the exterior of the Project, buildings thereon or Common Areas. The Allottee 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 passages or staircase of the Building. The Allottee shall also not remove any wall, including the outer red load bearing wall of the [Apartment/Plot].
- 13.3 The Allottee shall plan and distribute its electrical load in conformity with the electrical systems 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 loss or damages arising out of breach of any of the aforesaid conditions.

### **14. 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.

### **15. ADDITIONAL CONSTRUCTIONS:**

The Promoter undertakes that it has no right to make additions or to put up additional structure(s) anywhere in the Project after the building plan, layout plan, sanction plan and specifications, amenities and facilities has been approved by the competent authority(ies) and disclosed, except for as provided in the Act.

### **16. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:**

After the Promoter executes this Agreement, he shall not mortgage or 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 rights and interest of the Allottee who has taken or agreed to take such [Apartment/Plot/Building].

### **17. APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):**

The Promoter has assured the Allottees that the project in its entirety is in accordance with the provisions of the \_\_\_\_\_ [Please insert the name of the state Apartment Ownership Act]. The Promoter showing compliance of various laws/regulations as applicable in \_\_\_\_\_.

### **18. 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.

### **19. 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, correspondence, arrangements whether written or oral, if any, between the Parties in regard to the 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 Allottee of the [Apartment/Plot], in case of a transfer, as the said obligations go along with the [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 for 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 provisions 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 to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the 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 the proportion which the carpet area of the [Apartment/Plot] bears to the total carpet area of all the [Apartments/Plots] in the Project.

**27. FURTHER ASSURANCES:**

Both Parties agree that they shall execute, acknowledge and deliver to the other such instruments and take such other actions, in addition 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 ALLOCATEES:**

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 be considered 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 of 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.

**SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED:**

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 WITHIN NAMED:**

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) ALONG WITH BOUNDARIES IN ALL FOUR DIRECTIONS

**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]

By the Order of the Governor,

26/4/2017

(Chaitanya Prasad)

Principal Secretary

Urban Development and Housing Department

Memo No.-11 / नोटिंग / विविध (Real Estate)-30 / 2016.345, UD&HD/Patna, Dated 28/4/17

Copy to - Superintendent, Secretariat Printing Press, Gulzarbag, Patna, E-Gazette Cell, Finance Department, Patna, Bihar with CD for publication in an extra ordinary issue of the Bihar Gazette. He is requested to make available 200 copies of published Gazette for official use immediately.

28/4/2017

Principal Secretary of the Government

Memo No.-11 / नोटिंग / विविध (Real Estate)-30 / 2016.345, UD&HD/Patna, Dated 28/4/17

Copy to - Chief Secretary Bihar/ Development Commissioner, Bihar/Principal Secretary/Secretary of all departments/ Secretary to Hon'ble Chief Minister/ All Divisional Commissioners/ All District Magistrates/ All Commissioners of Municipal Corporations/All Executive Officers of Nagar Parishads and Nagar Panchayats/ Under Secretary, Bihar Land Tribunal/ P.S to Hon'ble Minister, UD&HD for kind information and necessary action.

28/4/2017

Principal Secretary of the Government