



सत्यमेव जयते

राजस्थान राजपत्र
विशेषांक

साधिकार प्रकाशित

RAJASTHAN GAZETTE
Extraordinary

Published by Authority

चैत्र 26, शुक्रवार, शाके 1943-अप्रैल 16, 2021
Chaitra 26, Friday, Saka 1943- April 16, 2021

भाग 4 (ग)

उप-खण्ड(II)

राज्य सरकार तथा अन्य राज्य प्राधिकारियों द्वारा जारी किये गये कानूनी आदेश तथा

अधिसूचनाएं

नगरीय विकास विभाग

अधिसूचना

जयपुर, अप्रैल 7, 2021

एस.ओ.525 :-भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 16) की धारा 84 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार इसके द्वारा निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात्:-

अध्याय-1

प्रारंभिक

- संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ.-** (1) इन नियमों का नाम राजस्थान भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 है।
(2) ये राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
- परिभाषाएं.-**(1) इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,-
 - “अधिनियम” से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 16) अभिप्रेत है;
 - “अधिप्रमाणित प्रति” से इन नियमों के अधीन किसी व्यक्ति द्वारा उपलब्ध करवाये जाने के लिए अपेक्षित किसी दस्तावेज की कोई स्व-सत्यापित प्रति अभिप्रेत है;
 - “प्ररूप” से इन नियमों से सलंगन कोई प्ररूप अभिप्रेत है;
 - “अभिन्यास रेखांक” से भूमि का भू-खण्डों, सड़कों, खुले स्थानों, सुख सुविधाओं, इत्यादि में विभाजन या प्रस्तावित विभाजन और अन्य ब्यौरे, जो आवश्यक हों, दर्शित करने वाली परियोजना की कोई योजना अभिप्रेत है और इसमें भवन, अभिन्यास रेखांक सम्मिलित है;
 - “सीमित सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं” से वे सामान्य क्षेत्र और सुविधायें अभिप्रेत हैं जो किसी अपार्टमेंट के आबंटन, विक्रय या अन्य अन्तरण के पूर्व अन्य अपार्टमेंटों के अपवर्जन के लिये कतिपय अपार्टमेंट या अपार्टमेंटों के उपयोग के लिये आरक्षित के रूप में संप्रवर्तक द्वारा लिखित में अभिहित की जायें;
 - “योजना क्षेत्र” से मास्टर प्लान के अधीन यथा विनिर्दिष्ट कोई योजना क्षेत्र या विकास क्षेत्र अभिप्रेत है;
 - “परियोजना भूमि” से भूमि का कोई खण्ड, टुकड़ा या टुकड़े अभिप्रेत हैं जिस पर किसी संप्रवर्तक द्वारा परियोजना विकसित और संनिर्मित की जानी है; और
 - “धारा” से अधिनियम की कोई धारा अभिप्रेत है।

(2) इन नियमों में प्रयुक्त किये गये किन्तु परिभाषित नहीं किये गये शब्दों और अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा जो उन्हें अधिनियम में क्रमशः समनुदिष्ट किया गया है।

अध्याय-2

भू-संपदा परियोजना

3. परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए संप्रवर्तक द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली अतिरिक्त जानकारी और दस्तावेज- (1) संप्रवर्तक भू-संपदा परियोजना के प्राधिकरण में रजिस्ट्रीकरण के लिए धारा 4 के अधीन विनिर्दिष्ट दस्तावेजों के साथ, निम्नलिखित अतिरिक्त जानकारी और दस्तावेज प्रस्तुत करेगा, अर्थात् :-

- (क) संप्रवर्तक के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति ;
- (ख) पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष के लिये संप्रवर्तक का संपरीक्षित तुलनपत्र ;
- (ग) उक्त भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध प्रत्येक प्रकार की पार्किंग जैसे खुली, बेसमेन्ट, स्टिल्ट, यांत्रिक पार्किंग इत्यादि में पार्किंग क्षेत्रों की संख्या;
- (घ) संप्रवर्तक का उस भूमि पर, जिस पर हक की श्रृंखला के लिए वैध रूप से मान्य दस्तावेजों सहित भू-संपदा परियोजना के विकास का प्रस्ताव है, हक दर्शाते हुए ऐसे हक के अधिप्रमाणन के साथ विधिमान्य हक विलेख की प्रति ;
- (ङ) उस भूमि पर, जिस पर विकास प्रस्तावित है, ब्यौरों सहित ऐसी भूमि में या पर किसी अधिकार, हक, हित या किसी पक्षकार के नाम को सम्मिलित करते हुये, विल्लंगमों के ब्यौरे;
- (च) जहां संप्रवर्तक उस भूमि, जिस पर विकास प्रस्तावित है, का स्वामी नहीं है, वहां संप्रवर्तक और भूमि के स्वामी के बीच सम्यक् रूप से निष्पादित और किये गये सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार या यथास्थिति, किसी अन्य करार की प्रति के साथ भूमि के स्वामी की सहमति के ब्यौरे और विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि पर ऐसे स्वामी के हक को दर्शित करने वाले हक और अन्य दस्तावेजों की प्रतियां; और
- (छ) ऐसी अन्य जानकारी और दस्तावेज, जैसे विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किये जायें।

(2) धारा 4 की उप-धारा (1) में निर्दिष्ट आवेदन प्ररूप-क में लिखित में तीन प्रतियों में प्रस्तुत किया जायेगा, जब तक कि आवेदन प्रक्रिया धारा 4 की उप-धारा (3) के अधीन यथा उपबंधित वेब आधारित नहीं कर दी जाती है।

(3) संप्रवर्तक रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के समय निम्नलिखित की दर पर संगणित राशि का मांगदेय ड्राफ्ट, किसी अनुसूचित बैंक पर देय बैंकर्स चैक या यथास्थिति, ऑनलाइन संदाय रीति के माध्यम से रजिस्ट्रीकरण फीस का संदाय करेगा,-

- (क) सामूहिक आवास परियोजना के मामले में, पांच रुपये प्रति वर्ग मीटर उन परियोजनाओं के लिए जहां विकसित किए जाने वाले प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है या दस रुपये प्रति वर्ग मीटर उन परियोजनाओं के लिए जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक है किंतु जो पांच लाख रुपये से अधिक नहीं होगी ;
- (ख) मिश्रित विकास (आवासीय और वाणिज्यिक) परियोजनाओं के मामले में, दस रुपये प्रति वर्ग मीटर उन परियोजनाओं के लिए जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है या पन्द्रह रुपये प्रति वर्ग मीटर उन परियोजनाओं के लिए

जहां पर विकसित की जाने के प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक है किंतु जो दस लाख रुपए से अधिक नहीं होगी ;

(ग) वाणिज्यिक परियोजनाओं के मामले में, बीस रुपए प्रति वर्ग मीटर उन परियोजनाओं के लिए जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है या पच्चीस रुपए प्रति वर्ग मीटर वाणिज्यिक या किन्हीं अन्य परियोजनाओं के लिए जहां पर विकसित किये जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक है किंतु जो दस लाख रुपए से अधिक नहीं होगी; और

(घ) भू-खण्ड के रूप में विकसित की जाने वाली परियोजनाओं के मामले में, पांच रुपए प्रति वर्ग मीटर, किंतु जो दो लाख रुपए से अधिक नहीं होगी;

(4) धारा 4 की उप-धारा (2) के खंड (ठ) के अधीन प्रस्तुत की जाने वाली घोषणा प्ररूप-ख में होगी जिसमें यह कथन करने वाली घोषणा अंतर्विष्ट होगी कि संप्रवर्तक किसी अपार्टमेंट, भू-खण्ड या यथास्थिति, भवन के आबंटन के समय पर किसी आबंटिती के साथ जाति, धर्म, भाषा, क्षेत्र, लिंग या वैवाहिक स्थिति के आधार पर भेदभाव नहीं करेगा।

(5) यदि संप्रवर्तक धारा 5 की उप-धारा (1) के अधीन उपबंधित तीस दिन की कालावधि के अवसान के पूर्व, परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के प्रत्याहरण के लिए आवेदन करता है, तो उपर्युक्त उप-नियम (3) के अधीन संदत्त पांच प्रतिशत की सीमा तक रजिस्ट्रीकरण फीस या पच्चीस हजार रुपए, जो भी अधिक हो, प्राधिकरण द्वारा प्रसंस्करण फीस के रूप में प्रतिधारित किये जायेंगे और शेष रकम ऐसे प्रत्याहरण की तारीख से तीस दिन के भीतर संप्रवर्तक को प्रतिदत्त की जायेगी।

4. चल रही परियोजनाओं का संप्रवर्तकों द्वारा प्रकटीकरण.-(1) धारा 3 की उप-धारा (1) के प्रारम्भ होने पर, चल रही ऐसी समस्त परियोजनाओं के संप्रवर्तक, जिनको स्थानीय विधि के अधीन यथा अपेक्षित समापन प्रमाणपत्र प्राप्त नहीं हुआ है, उक्त उप-धारा में विनिर्दिष्ट समय के भीतर नियम 3 में प्राधिकरण को आवेदन करेंगे।

(2) संप्रवर्तक परियोजना की प्रास्थिति और कार्य समापन की सीमा को सम्मिलित करते हुये अधिनियम और उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अधीन यथा अपेक्षित परियोजना के समस्त ब्यौरे प्रकट करेगा।

(3) संप्रवर्तक फर्श क्षेत्र पर आधारित अपार्टमेंट का आकार प्रकट करेगा, भले ही उसे सुपर क्षेत्र, सुपर निर्मित क्षेत्र, निर्मित क्षेत्र इत्यादि जैसे किसी अन्य आधार पर पहले विक्रीत किया गया हो, जो संप्रवर्तक और आबंटि के बीच हुए करार की विधिमान्यता को उस सीमा तक प्रभावित नहीं करेगा।

(4) भू-खण्ड पर हुए विकास के मामले में, संप्रवर्तक आबंटियों को विक्रीत किये भू-खण्ड का क्षेत्र प्रकट करेगा।

(5) जहां परियोजना पृथक भवनों के रूप में चरणों में विकसित की जानी है, वहां रजिस्ट्रीकरण के समय पर संप्रवर्तक द्वारा यथा विनिश्चित या घोषित प्रत्येक ऐसा भवन या भवनों का समूह एक चरण के रूप में माना जायेगा और संप्रवर्तक प्रत्येक चरण के लिये अधिनियम के अधीन पृथकतः रजिस्ट्रीकरण अभिप्राप्त करेगा।

स्पष्टीकरण: इस नियम के प्रयोजन के लिये "चल रही परियोजना" से ऐसी परियोजना अभिप्रेत है जहां विकास चल रहा है और जिनके लिए कार्य समापन प्रमाणपत्र जारी नहीं किया गया है किंतु ऐसी परियोजनाओं को अपवर्जित किया जाता है जो अधिनियम के सुसंगत उपबंधों के प्रारंभ की तारीख पर निम्नलिखित मानदंडों में से किसी मानदण्ड को पूरा करती हैं :-

- (i) जहां सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं आबंटितियों के संगम या, यथास्थिति, सक्षम प्राधिकारी को रख-रखाव के लिये सौंप दी गयी हैं ;
- (ii) जहां विक्रय/पट्टा विलेख या चरण/परियोजना में अपार्टमेंट/घरों/ भू-खण्डों के न्यूनतम साठ प्रतिशत का कब्जा पत्र निष्पादित कर दिया गया है ;
- (iii) जहां समस्त विकास सकर्म पूर्ण कर लिये गये हैं और प्रचलित टाउनशिप नीति के अनुसार व्यवसायरत चार्टर्ड इंजीनियर से कार्य समापन प्रमाणपत्र अभिप्राप्त कर लिया गया है;
- (iv) जहां कार्य समापन प्रमाणपत्र सक्षम प्राधिकारी से अभिप्राप्त कर लिया गया है या जहां समस्त विकास कार्य पूर्ण हो चुके हैं और सक्षम प्राधिकारी को आवेदन फाइल कर दिया गया है ;
- (v) जहां विकास चरणों में किया गया है तब प्रत्येक चरणको पृथक परियोजना के रूप में माना जायेगा और उन चरणों को, जो उपर्युक्त शर्तों में से किन्हीं शर्तों को पूरा करते हैं, अपवर्जित किया जायेगा;
- (vi) जहां सक्षम प्राधिकारियों/स्थानीय निकायों ने टाउनशिप स्कीमों में शिविरों का आयोजन करके या अन्यथा भू-खण्डों के लिए पट्टा विलेख जारी करना प्रारंभ कर दिया है; या
- (vii) जहां सेवार्य रखरखाव के लिये स्थानीय प्राधिकारी को सौंप दी गयी हैं या उनके लिये विकास प्रभारों का पचास प्रतिशत से अधिक स्थानीय प्राधिकारी को निक्षिप्त करा दिया गया है।

5. पृथक् खाते में निक्षिप्त राशि का प्रत्याहरण.-(1) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ठ) के उप-खण्ड (ई) के प्रयोजनों के लिये, भूमि की लागत, चाहे पूर्ण क्रय, पट्टा प्रभारों इत्यादि के रूप में संप्रवर्तक द्वारा उपगत लागत होगी और इसमें निम्नलिखित सम्मिलित होगा,-

- (i) उस दशा में जहां संप्रवर्तक भूमि का स्वामी नहीं है, संयुक्त उद्यम, संयुक्त विकास इत्यादि जैसे किसी प्रकार के करार के अधीन भूमि के बदले में भू-स्वामी को दिया गया राजस्व या क्षेत्र अंश,
- (ii) भू-स्वामी को संदत्त रकम,
- (iii) भूमि के अर्जन से संबंधित आनुषंगिक खर्च जैसे स्टांप शुल्क, दलाली, मुकदमेबाजी निपटारे की लागत, प्रीमियम, जो भूमि से सम्बन्धित सरकारी प्राधिकरणों को संदत्त किये गये;
- (iv) भूमि के क्रय के लिये वित्त पर ब्याज,
- (v) भूमि अर्जन के लिये उपगत मुकदमा खर्च,
- (vi) संपत्ति और संदत्त अन्य कर, फीस, प्रीमियम।

(2) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ठ) के उप-खण्ड (ई) के प्रयोजनों के लिये, संनिर्माण खर्च परियोजना के भौतिक विकास के लिए आन साइट व्यय के लिए संप्रवर्तक द्वारा उपगत कुल खर्च भी होगी और इसमें इंजीनियरों, विपणन अभिकर्त्ताओं इत्यादि को सम्मिलित करते हुए वास्तुविद्, परामर्शियों, परियोजना प्रबंधक/स्टाफ को संदेय फीस, विभिन्न विभागों/प्राधिकरणों को संदेय फीस/प्रभार/प्रतिभूति निक्षेप, मजदूरी उपकर, मूल्य परिवर्धित कर जो परियोजना के विकास के दौरान उपगत हुए हैं, सम्मिलित है।

6. परियोजना का रजिस्ट्रीकरण अनुदत्त या नामंजूर किया जाना.-(1) धारा 5 के अधीन परियोजना का रजिस्ट्रीकरण होने पर, प्राधिकरण संप्रवर्तक को प्ररूप-ग में रजिस्ट्रीकरण संख्यांक सहित रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र अनुदत्त करेगा।

(2) धारा 5 के अनुसार आवेदन के नामंजूर होने की दशा में, प्राधिकरण प्ररूप-घ में आवेदक को सूचित करेगा।

7. परियोजना के रजिस्ट्रीकरण का विस्तारण.-(1) धारा 5 के अधीन अनुदत्त किया गया रजिस्ट्रीकरण, अनुदत्त किये गये रजिस्ट्रीकरण के अवसान के पूर्व प्ररुप-इ में संप्रवर्तक द्वारा किए गए आवेदन पर धारा 6 के अनुसार विस्तारित किया जा सकेगा।

(2) रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन के साथ परियोजना को पूरा करने में हुए विलम्ब के कारणों और ऐसे कारणों के समर्थन में दस्तावेजों सहित परियोजना के रजिस्ट्रीकरण को बढ़ाने की आवश्यकता बताते हुए एक व्याख्यात्मक नोट के साथ, नियम 3 के उप-नियम (3) के अधीन यथाविनिर्दिष्ट रजिस्ट्रीकरण शुल्क के आधे के समतुल्य किसी रकम का किसी अनुसूचित बैंक पर ड्रा किया गया मांगदेय ड्राफ्ट या बैंकर्स चैक या, यथास्थिति, ऑनलाइन रीति के माध्यम से संदाय का सबूत होगा:

परन्तु जहां रजिस्ट्रीकरण का विस्तार अनिवार्य बाध्यता के कारण है वहां प्राधिकरण अपने विवेकाधिकार से रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए फीस को अधित्यजित कर सकेगा।

(3) परियोजना के रजिस्ट्रीकरण का विस्तार परियोजना या, यथास्थिति उसके चरण के पूरा होने के लिए स्थानीय विधियों के अनुसार उपबंधित कालावधि से परे नहीं होगा।

(4) रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के मामले में, प्राधिकरण प्ररुप-च में रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिये संप्रवर्तक को प्रमाणपत्र अनुदत्त करेगा और रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के आवेदन की नामंजूरी के मामले में प्राधिकरण प्ररुप-घ में उसके बारे में संप्रवर्तक को सूचित करेगा :

परन्तु रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए कोई आवेदन तब तक नामंजूर नहीं किया जायेगा जब तक कि आवेदक को मामले में सुने जाने का अवसर न दे दिया गया हो।

8. परियोजना के रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण.-धारा 7 के अनुसार किसी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण पर प्राधिकरण ऐसे प्रतिसंहरण के बारे में प्ररुप-घ में संप्रवर्तक को सूचित करेगा।

9. विक्रय करार.-(1) धारा 13 की उप-धारा (2) के प्रयोजन के लिये, विक्रय करार प्ररुप-छ में होगा।

(2) अपार्टमेंट, भू-खण्ड या भवन के संबंध में, ऐसे अपार्टमेंट, भू-खण्ड या, यथास्थिति, भवन के लिये विक्रय करार के निष्पादन या रजिस्ट्रीकरण के पूर्व, आबंटिती द्वारा हस्ताक्षरित कोई आवेदन पत्र, आबंटन पत्र या कोई अन्य दस्तावेज अधिनियम, उसके अधीन बनाये गये नियमों या विनियमों के अधीन विक्रय करार के अधीन, आबंटिती या संप्रवर्तक के अधिकारों और हितों को सीमित करने वाला नहीं समझा जायेगा।

अध्याय-3

भू-संपदा अभिकर्ता

10. भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन.-(1) धारा 9 की उप-धारा (2) के अनुसार रजिस्टर होने के लिए अपेक्षित प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता, निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ प्राधिकरण को प्ररुप-ज में आवेदन करेगा, अर्थात् :-

(क) उसके नाम, रजिस्ट्रीकृत पते, उद्यम के प्रकार (स्वत्वधारी, सोसाइटी, भागीदारी, कम्पनी इत्यादि) को सम्मिलित करते हुये, उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्यौरे ;

(ख) उप-विधियों, संगम ज्ञापन, या, यथास्थिति, संगम अनुच्छेद को सम्मिलित करते हुये रजिस्ट्रीकरण की विशिष्टियां (चाहे स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कम्पनी इत्यादि हो) ;

(ग) भू-संपदा अभिकर्ता की फोटो यदि वह एक व्यष्टि है और अन्य इकाईयों की दशा में भागीदारों, निदेशकों इत्यादि की फोटो,

(घ) पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

(ङ) कारबार के स्थान के पते के सबूत की अधिप्रमाणित प्रति; और

(च) ऐसी अन्य जानकारी और दस्तावेज, जैसा कि विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किये जायें।

(2) भू-संपदा अभिकर्ता, रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के समय पर आवेदक के किसी व्यष्टि होने की दशा में दस हजार रुपए या आवेदक के किसी व्यष्टि से भिन्न कोई अन्य होने की दशा में पचास हजार रुपए की राशि के किसी अनुसूचित बैंक पर देय मांगदेय ड्राफ्ट या बैंकर्स चैक द्वारा या, यथास्थिति, ऑनलाईन रीति के माध्यम से रजिस्ट्रीकरण फीस का संदाय करेगा।

11. भू-संपदा अभिकर्ता को रजिस्ट्रीकरण अनुदत्त करना.-(1) नियम 10 के साथ पठित धारा 9 के अनुसार भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण पर, प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता को प्ररुप-झ में रजिस्ट्रीकरण संख्यांक के साथ रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र जारी करेगा।

(2) धारा 9 के अनुसार आवेदन के नामंजूर होने की दशा में, प्राधिकरण आवेदक को प्ररुप-ञ में सूचित करेगा।

(3) इस नियम के अधीन अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण पांच वर्षों की कालावधि के लिए विधिमान्य होगा।

12. भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का नवीकरण.-(1) धारा 9 के अधीन अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा प्ररुप-ट में किए गए आवेदन पर नवीकृत किया जा सकेगा जो अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण के अवसान से कम से कम तीन मास पूर्व का होगा।

(2) रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन के साथ भू-संपदा अभिकर्ता के किसी व्यष्टि होने की दशा में पांच हजार रुपये या भू-संपदा अभिकर्ता के किसी व्यष्टि से भिन्न कोई अन्य होने की दशा में पच्चीस हजार रुपए का किसी अनुसूचित बैंक पर देय मांगदेय ड्राफ्ट या बैंकर्स चैक या, यथास्थिति, ऑनलाईन रीति के माध्यम से संदाय का सबूत होगा।

(3) भू-संपदा अभिकर्ता नवीकरण के आवेदन के समय पर नियम 10 के उप-नियम (1) के खण्ड (क) से (च) में उपवर्णित समस्त अद्यतन दस्तावेज भी प्रस्तुत करेगा।

(4) रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण की दशा में, प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता को प्ररुप-ठ में रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण का प्रमाणपत्र अनुदत्त करेगा और रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के आवेदन के नामंजूर होने की दशा में, प्राधिकरण प्ररुप-ञ में भू-संपदा अभिकर्ता को सूचित करेगा:

परंतु रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए कोई आवेदन नामंजूर नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक को मामले में सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं कर दिया गया हो।

(5) भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का नवीकरण अनुदत्त किया जायेगा बशर्ते भू-संपदा अभिकर्ता अधिनियम और उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करता रहता है।

(6) इस नियम के अधीन अनुदत्त नवीकरण पांच वर्षों की कालावधि के लिए विधिमान्य होगा।

13. भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण.-प्राधिकरण धारा 9 की उप-धारा (7) के अधीन विनिर्दिष्ट कारणों से, भू-संपदा अभिकर्ता को अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण या, यथास्थिति, उसके नवीकरण को प्रतिसंहरण कर सकेगा और ऐसे प्रतिसंहरण से भू-संपदा अभिकर्ता को प्ररुप-ञ में सूचित करेगा।

14. लेखा बहियों, अभिलेखों और दस्तावेजों का रख-रखाव और परिरक्षण.- भू-संपदा अभिकर्ता आयकर अधिनियम, 1961 के उपबंधों के अनुसार लेखा बहियों, अभिलेखों और दस्तावेजों को बनाये रखेगा और परिरक्षित रखेगा।

15. भू-संपदा अभिकर्ता के अन्य कृत्य.- भू-संपदा अभिकर्ता किसी भू-खण्ड, अपार्टमेंट या, यथास्थिति, भवन की बुकिंग और विक्रय के समय आबंटी और संप्रवर्तक को उनके अपने-अपने अधिकारों का प्रयोग करने और उनके अपने-अपने दायित्वों को पूरा करने में समर्थ बनाने के लिए सहायता प्रदान करेगा।

अध्याय-4

प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रकाशित किये जाने वाले ब्यौरे

16. वेबसाइट पर प्रकाशित किये जाने वाले ब्यौरे-(1) धारा 34 के खण्ड (ख) के प्रयोजन के लिये, प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत प्रत्येक परियोजना के संबंध में इसकी वेबसाइट पर निम्नलिखित सूचना उपलब्ध करायी जायेगी, अर्थात् :-

(क) निम्नलिखित को सम्मिलित करते हुये संप्रवर्तक के ब्यौरे,

(i) संप्रवर्तक या समूह प्रोफाइल,-

(क) उसके नाम, रजिस्ट्रीकृत पते, उद्यम के प्रकार (स्वामित्व, परिसीमित दायित्व भागीदारी, सोसाइटी, कंपनी, सक्षम प्राधिकरण) को सम्मिलित करते हुए उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्यौरे और रजिस्ट्रीकरण की विशिष्टियां और किसी नयी निगमित या रजिस्ट्रीकृत इकाई के मामले में वर्तमान संस्था का उसके नाम, रजिस्ट्रीकृत पते, उद्यम के प्रकार (स्वामित्व, सोसाइटी, परिसीमित दायित्व भागीदारी, साझेदारी, कंपनियां, सक्षम प्राधिकरण) को सम्मिलित करते हुए संक्षिप्त ब्यौरे;

(ख) संप्रवर्तक की पृष्ठभूमि जैसे शैक्षणिक अर्हता, कार्य अनुभव और किसी नयी निगमित या रजिस्ट्रीकृत इकाई के मामले में अध्यक्ष, निदेशकों, या, यथास्थिति, भागीदारों, और मूल इकाई के प्राधिकृत व्यक्तियों का कार्य अनुभव; और

(ग) व्यष्टि की दशा में संप्रवर्तक का नाम, पता, संपर्क ब्यौरे और फोटो और अध्यक्ष, निदेशकों, या, यथास्थिति, भागीदारों, और प्राधिकृत व्यक्तियों के नाम, पते, संपर्क ब्यौरे और फोटो।

(ii) संप्रवर्तक का ट्रैक रिकॉर्ड:

(क) राज्य में भू-संपदा सन्निर्माण में संप्रवर्तक या मूल इकाई के अनुभव के वर्षों की संख्या;

(ख) अन्य राज्यों या संघ राज्य क्षेत्रों में भू-संपदा सन्निर्माण में संप्रवर्तक या मूल इकाई के अनुभव के वर्षों की संख्या;

(ग) आदिनांक तक पूर्ण की गयी परियोजनाओं की संख्या और संनिर्मित क्षेत्र ;

(घ) चल रही परियोजनाओं की संख्या और संनिर्मित किये जाने के लिए प्रस्तावित क्षेत्र; और

(ङ) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ख) के अधीन यथा उपबंधित गत पांच वर्षों के लिए चल रही और पूर्ण की गयी परियोजनाओं के ब्यौरे और रुपरेखा।

(iii) मुकदमेबाजी:

संप्रवर्तक द्वारा गत पांच वर्षों में विकसित की गयी या विकसित की जा रही भू-संपदा परियोजना के संबंध में मुकदमेबाजी के ब्यौरे।

(iv) वेबसाइट:

(क) विकासकर्ता का वेब लिंक या समूह वेबसाइट;

(ख) परियोजना वेबसाइट का वेब लिंक;

(ख) निम्नलिखित को सम्मिलित करते हुये भू-संपदा परियोजना के ब्यौरे:-

(i) रजिस्ट्रीकरण:

(क) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन यथाउपबंधित सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुमोदनों और कार्य प्रारम्भ करने संबंधी प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति;

- (ख) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (घ) के अधीन यथाउपबंधित परियोजना या उसके चरण का मंजूर रेखांक, अभिन्यास रेखांक और विनिर्देश और सक्षम प्राधिकारी द्वारा मंजूर की गयी संपूर्ण परियोजना; और
- (ग) प्राधिकारी द्वारा अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण के ब्यौरे।
- (ii) अपार्टमेंट और गैरेज से संबंधित ब्यौरे:
- (क) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ज) के अधीन यथाउपबंधित परियोजना में विक्रयार्थ अपार्टमेंटों की संख्या, प्रकार और फर्श क्षेत्र के ब्यौरे;
- (ख) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (झ) में यथाउपबंधित परियोजना में विक्रयार्थ गैराज या बेसमेंट पार्किंग या स्टिल्ट पार्किंग की संख्या और क्षेत्रों के ब्यौरे;
- (ग) भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध आगन्तुक पार्किंग क्षेत्रों को सम्मिलित करते हुए खुली पार्किंग की संख्या के ब्यौरे।
- (iii) रजिस्ट्रीकृत अभिकर्ता:
- धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ञ) के अधीन यथाउपबंधित भू-संपदा अभिकर्ताओं के, यदि कोई हों, नाम और पते।
- (iv) परामर्शी:
- धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ट) के अधीन यथा उपबंधित भू-संपदा परियोजना के विकास से संबंधित ठेकेदारों, वास्तुविद् और अवसंरचना इंजीनियर और अन्य व्यक्तियों के नाम और पते सम्मिलित करते हुए ब्यौरे, जैसे कि :-
- (क) व्यक्ति का नाम और पता;
- (ख) संप्रवर्तकों के नाम;
- (ग) स्थापना का वर्ष; और
- (घ) पूर्ण की गयी प्रमुख परियोजनाओं के नाम और रूपरेखा।
- (v) अवस्थान:
- धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (च) के अधीन यथाउपबंधित परियोजना के लिए उसकी सीमाओं के साथ सौंपी गयी भूमि के स्पष्ट सीमांकन के साथ परियोजना के अवस्थिति संबंधी ब्यौरे, जिनके अंतर्गत परियोजना के अंत बिंदुओं का अंक्षाश और देशान्तर भी है।
- (vi) विकास योजना:
- (क) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ड़) के अधीन यथा उपबंधित प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना और उसके संबंध में उपलब्ध करायी जाने वाली प्रस्तावित सुविधाएं, जिनके अंतर्गत अग्निशमन सुविधाएं, पेयजल सुविधाएं, आपात उत्खनन सेवाएं, नवीकरणीय ऊर्जा इत्यादि का प्रयोग भी हैं;
- (ख) परियोजना में उपलब्ध करायी जाने के लिए प्रस्तावित सड़क प्रकाश व्यवस्था, जलापूर्ति व्यवस्था और वर्षा तथा मैले जल के निपटान और उपचार के लिए स्थल, और किन्हीं अन्य सुविधा या सुख-सुविधाओं और सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाओं सहित परियोजना तक पहुंच, विद्युत आपूर्ति की रूपरेखा को सम्मिलित करते हुए प्रस्तावित परियोजना की मुख्य विशेषताओं को दर्शाता एक विस्तृत नोट; और

(ग) गैट चार्ट या माईलस्टोन चार्ट और परियोजना प्रोग्राम अर्थात् परियोजना में निष्पादित किये जाने वाले विकास कार्यों की योजना और उसके लिए उपलब्ध करवायी जाने वाली प्रस्तावित सुविधाओं के ब्यौरे और उसे निष्पादित करने की समय-सीमा।

(ग) संप्रवर्तक के वित्तीय ब्यौरे:

(i) संप्रवर्तक के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति; और

(ii) पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष के लिये संप्रवर्तक का संपरीक्षित तुलनपत्र और नई निगमित या रजिस्ट्रीकृत इकाई की दशा में मूल इकाई का गत तीन वित्तीय वर्षों का वार्षिक संपरीक्षित तुलनपत्र।

(घ) संप्रवर्तक, प्रत्येक तिमाही के समाप्त होने के पन्द्रह दिन के भीतर, परियोजना के लिए वेब पेज पर निम्नलिखित जानकारियों को अपलोड करेगा:-

(i) बुक किए गए अपार्टमेंटों या, यथास्थिति, भू-खण्डों की संख्या और उनके प्रकार की सूची;

(ii) बुक किए गए गैरेजों की संख्या की सूची;

(iii) परियोजना की प्रास्थिति:

(क) फोटो के साथ प्रत्येक भवन के संनिर्माण की प्रास्थिति;

(ख) प्रत्येक तल के संनिर्माण की प्रास्थिति; और

(ग) फोटो के साथ आंतरिक अवसंरचना और सामान्य क्षेत्रों के संनिर्माण की प्रास्थिति।

(vi) अनुमोदनों की प्रास्थिति:

(क) प्राप्त अनुमोदन;

(ख) आवेदित अनुमोदन और प्राप्ति की संभावित तारीख;

(ग) आवेदन किये जाने वाले अनुमोदन और आवेदन के लिए नियोजित तारीख; और

(घ) परियोजना के लिये किन्हीं मंजूर रेखाकों, अभिन्यास रेखाकों, विनिर्देशों, अनुज्ञप्तियों, परमिट या अनुमोदन के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किये गये उपांतरण, संशोधन या पुनरीक्षण।

(ङ) डाउनलोड:

(i) अनुमोदन:

(क) निराक्षेप प्रमाणपत्र (स्थानीय विधि के अधीन जहां कहीं अपेक्षित हो)

(i) पर्यावरणीय अनापत्ति;

(ii) अग्निशमन निराक्षेप प्रमाणपत्र;

(iii) जल प्रदाय और मलवहन के लिए अनुज्ञा;

(iv) भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से उचाई के संबंध में अनापत्ति; और

(v) ऐसे अन्य अनुमोदन जो अपेक्षित हों और परियोजना के लिये अभिप्राप्त किये जायें।

(ख) परियोजना के लिए लागू विधियों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से अभिप्राप्त भूमि उपयोग अनुज्ञा और भवन मंजूरी योजना की अधिप्रमाणित प्रति और जहां परियोजना अवस्थान क्रम में विकसित की जानी प्रस्तावित है वहां ऐसे प्रत्येक अवस्थान क्रम के लिए भूमि उपयोग अनुज्ञा और भवन मंजूरी योजना की अधिप्रमाणित प्रति;

(ग) राजस्व ग्रामों के नाम, सर्वेक्षण संख्याओं, खसरा संख्याओं, भू-खण्ड संख्याओं और परियोजना भूमि के प्रत्येक पार्सल के क्षेत्रफल के साथ परियोजना भूमि की अवस्थिति दर्शित करते हुए स्थल योजना या स्थल नक्शे की अधिप्रमाणित प्रति;

- (घ) परियोजना या उसके अवस्थान क्रम के अभिन्यास रेखांक की और सक्षम प्राधिकारी द्वारा मंजूर की गयी संपूर्ण परियोजना के अभिन्यास रेखांक की भी अधिप्रमाणित प्रति;
- (ङ) क्लब हाउस, सुख सुविधाओं और सामान्य क्षेत्रों को सम्मिलित करते हुए प्रत्येक टावर और ब्लॉक के लिए तल योजनाएं;
- (च) कोई अन्य अनुज्ञा, अनुमोदन या अनुज्ञप्ति जो लागू विधि के अधीन अपेक्षित हो; और
- (छ) इसके लागू होने को सम्मिलित करते हुये अधिभोग प्रमाणपत्र या समापन प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति (लागू विधि के अधीन जो भी अपेक्षित हो)।

(ii) विधिक दस्तावेज:

- (क) आवेदन प्ररूप, आबंटन पत्र, विक्रय करार और हस्तांतरण विलेख के प्रोफार्मा को सम्मिलित करते हुए ब्यौरे;
- (ख) भूमि, जिस पर विकास किया जाना प्रस्तावित है, के संप्रवर्तक के अभिनाम को दर्शाते हुए विधिक हक विलेख की अधिप्रमाणित प्रति यदि ऐसी भूमि अन्य व्यक्ति के स्वामित्वाधीन हो तो ऐसे हक के अधिप्रमाणन के साथ विधिक रूप से मान्य दस्तावेज भी हो;
- (ग) भूमि संबंधी मामलों में कम से कम तीन वर्ष का अनुभव रखने वाले अधिवक्ता से भूमि हक सर्च रिपोर्ट;
- (घ) ऐसी भूमि में या उस पर किसी पक्षकार के किन्हीं अधिकारों, हक, हित या नाम को सम्मिलित करते हुये उस भूमि, जिस पर विकास प्रस्तावित है, पर विल्लंगमों के ब्यौरे या भूमि संबंधी मामलों में कम से कम तीन वर्ष का अनुभव रखने वाले अधिवक्ता से विल्लंगम-मुक्त प्रमाणपत्र;
- (ङ) जहां संप्रवर्तक उस भूमि का, जिस पर विकास प्रस्तावित है, स्वामी नहीं है, वहां संप्रवर्तक और ऐसे स्वामी के बीच किये गये सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार या, यथास्थिति, किसी अन्य करार की प्रति के साथ भूमि के स्वामी की सहमति के ब्यौरे और विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि पर ऐसे स्वामी के हक और हक को दर्शित करने वाले अन्य दस्तावेजों की प्रतियां;

(च) मंजूरी पत्र:

- (प) संनिर्माण ऋण के लिये बैंकों से; और
- (पप) टाई-अप आवास ऋण के लिये बैंकों से।

(छ) भूमि और परियोजना पर सृजित, बंधक या प्रभार, यदि कोई हो, के ब्यौरे।

(च) संपर्क ब्यौरे.-

संप्रवर्तक और परियोजना की देख-रेख करने वाले अन्य पदधारियों के संपर्क के पते, संपर्क नंबर और ई-मेल आईडी।

(छ) ऐसे अन्य दस्तावेज या जानकारी जो अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाये।

(2) धारा 34 के खण्ड (ग) के प्रयोजन के लिए, प्राधिकरण एक डाटाबेस बनाये रखेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि परियोजना के ब्यौरे, रजिस्ट्रीकरण जो प्रतिसंहत किया गया है या अधिनियम के अधीन उन्हें दंडित किया गया है, को सम्मिलित करते हुए व्यतिक्रमी के रूप में प्रत्येक संप्रवर्तक के संबंध में उसमें विनिर्दिष्ट जानकारी उसकी वेबसाइट पर उपलब्ध करायी जायेगी।

(3) धारा 34 के खण्ड (घ) के प्रयोजन के लिये, प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि उसके साथ रजिस्ट्रीकृत प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता या जिनका रजिस्ट्रीकरण का आवेदन अस्वीकार या प्रतिसंहत कर दिया गया है, के संबंध में निम्नलिखित जानकारी उसकी वेबसाइट पर उपलब्ध करायी जायेगी:

(क) प्राधिकरण के साथ रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा अभिकर्ता के लिए:

- (i) रजिस्ट्रीकरण संख्यांक और भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण की विधिमान्यता की कालावधि;
- (ii) उसके नाम, रजिस्ट्रीकृत पते, उद्यम के प्रकार (स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कम्पनी इत्यादि) को सम्मिलित करते हुये, उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्यौरे ;
- (iii) उप-विधियों, संगम ज्ञापन, या, यथास्थिति, संगम अनुच्छेद को सम्मिलित करते हुए स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी कंपनी इत्यादि के रूप में रजिस्ट्रीकरण, की विशिष्टियां;
- (iv) भू-संपदा अभिकर्ता का नाम, पता, संपर्क ब्यौरे और फोटो यदि वह एक व्यक्ति है और अन्य की दशा में, भागीदारों निदेशकों इत्यादि के नाम, पते, संपर्क ब्यौरे और फोटो;
- (v) पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति; और
- (vi) भू-संपदा अभिकर्ता और इसके अन्य पदधारियों के कारबार के स्थान के पते के सबूत की अधिप्रमाणित प्रति।

(ख) ऐसे आवेदकों की दशा में जिनका भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन नामंजूर कर दिया गया है या ऐसे भू-संपदा अभिकर्ताओं की दशा में जिनका रजिस्ट्रीकरण प्राधिकरण द्वारा प्रतिसंहत कर दिया गया है:

- (i) रजिस्ट्रीकरण संख्यांक और भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण की विधिमान्यता की कालावधि;
- (ii) उसके नाम, रजिस्ट्रीकृत पते, उद्यम के प्रकार (स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कम्पनी इत्यादि) को सम्मिलित करते हुये, उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्यौरे ; और
- (iii) भू-संपदा अभिकर्ता का नाम, पता, संपर्क ब्यौरे और फोटो यदि वह एक व्यक्ति है और अन्य की दशा में भागीदारों, निदेशकों इत्यादि के नाम, पते, संपर्क ब्यौरे और फोटो।

(ग) ऐसे अन्य दस्तावेज या जानकारी जो अधिनियम या उसके तद्विन बनाये गये नियमों और विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किये जायें।

(4) प्राधिकरण इस नियम के निबंधनों के अनुसार अपनी वेबसाइट की अन्तर्वस्तु का डिजिटल रूप में बैक-अप रखेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि इस बैक-अप को प्रत्येक माह के अंतिम दिन अद्यतन किया जाये।

अध्याय-5

संप्रवर्तकों और आंबटितियों द्वारा संदेय ब्याज की दर और प्रतिदाय के लिए समय सीमा

17. **संप्रवर्तक और आंबटिती द्वारा संदेय ब्याज की दर.-** आंबटिती को संप्रवर्तक द्वारा या, यथास्थिति, संप्रवर्तक को आंबटी द्वारा संदेय ब्याज की दर भारतीय स्टेट बैंक की उच्चतम मार्जिनल लागत की उधार दर प्लस दो प्रतिशत की होगी:

परंतु यदि भारतीय स्टेट बैंक की निधि आधारित उधार दर की मार्जिनल लागत का उपयोग नहीं किया जाता है तो इसे ऐसे बेंचमार्क उधार दरों से प्रतिस्थापित किया जायेगा जिसे भारतीय स्टेट बैंक द्वारा समय-समय पर आम जनता को उधार देने हेतु नियत किया जाये।

18. प्रतिदाय के लिए समय सीमा.-(1) अधिनियम की धारा 18 के उपबंधों के निबंधनों के अनुसार लागू ब्याज और प्रतिकर यदि कोई हो, के साथ संप्रवर्तक द्वारा संदेय, कोई प्रतिदाय, उस तारीख से जिसको ब्याज और प्रतिकर, यदि कोई हो, के साथ ऐसा प्रतिदाय शोध्द्य होता हो, पैंतालीस दिन के भीतर, आंबटिती को संप्रवर्तक द्वारा संदेय होगा।

(2) यदि आंबटिती परियोजना के पूर्ण होने से पूर्व, संप्रवर्तक के किसी व्यतिक्रम के बिना, परियोजना से प्रत्याहरण का प्रस्ताव करता है, तो प्रतिदाय के लिए ब्याज और कालावधि विक्रय के करार में के पक्षकारों के बीच के निबंधनों और शर्तों के अनुसार अवधारित की जायेगी।

अध्याय-6

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

19. प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों के चयन की रीति.-(1) जब कभी प्राधिकरण में अध्यक्ष या किसी सदस्य की रिक्ति हो या उत्पन्न होती है या होने की संभावना हो तब राज्य सरकार भरी जाने वाले रिक्तियों के संबंध में चयन समिति को निर्देश कर सकेगी।

(2) चयन समिति, प्राधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के चयन के प्रयोजन के लिए ऐसी प्रक्रिया का पालन कर सकेगी जैसी वह उचित समझे जिसमें ऐसे व्यक्तियों से मिलकर गठित सर्च समिति की नियुक्ति सम्मिलित है जो अपेक्षित अर्हता और अनुभव रखने वाले और प्राधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के रूप में नियुक्ति के लिए उपयुक्त समझे गये नामों के पैनल का सुझाव देने के लिए चयन समिति समुचित समझे।

(3) चयन समिति प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी और राज्य सरकार को उसके लिए सिफारिश करेगी।

(4) चयन समिति, उप-नियम (1) के अधीन किये गये निर्देश की तारीख से साठ दिन की कालावधि के भीतर राज्य सरकार को अपनी सिफारिश करेगी।

(5) राज्य सरकार, चयन समिति द्वारा की गयी सिफारिश की तारीख से तीस दिन के भीतर अध्यक्ष या, यथास्थिति, सदस्य की रिक्ति के लिए चयन समिति द्वारा सिफारिश किये गये दो व्यक्तियों में से एक को नियुक्ति करेगी।

20. प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते और अन्य निबंधन और सेवा शर्तें.- (1) प्राधिकरण के अध्यक्ष और पूर्णकालिक सदस्यों को ऐसे वेतन और भत्ते संदत्त किये जायेंगे जैसे राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर नियत किये जायें, किंतु यदि इस प्रकार नियुक्त किया गया अध्यक्ष या सदस्य प्राधिकरण के अध्यक्ष या, यथास्थिति, सदस्य के रूप में उसकी नियुक्ति के पूर्व राज्य सरकार या केन्द्रीय सरकार या उसके अधीन किसी प्राधिकरण की सेवा में है या था, तो उसे, ऐसे व्यक्ति द्वारा धारित पद पर अंतिम आहरित वेतन के समतुल्य मासिक वेतन संदत्त किया जायेगा:

परंतु यदि प्राधिकरण का अध्यक्ष या सदस्य, अध्यक्ष या, यथास्थिति, सदस्य के रूप में कार्यग्रहण की तारीख से पूर्व, केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार या उसके अधीन किसी प्राधिकरण के अधीन किसी पूर्व सेवा के संबंध में कोई पेंशन प्राप्त कर रहा था या प्राप्त करने का पात्र है तो अध्यक्ष या, यथास्थिति, सदस्य के रूप में सेवा के संबंध में उसके वेतन में से पेंशन के उस भाग, जिसका संराशीकरण कर लिया गया है, को सम्मिलित करते हुए उस पेंशन और उस पर महंगाई भत्ते की रकम कम कर दी जायेगी।

(2) सेवानिवृत्ति के पश्चात् पुनः नियोजित व्यक्तियों की दशा में, वेतन और अवकाश वेतन के संबंध में, निम्नलिखित को छोड़कर, राजस्थान सेवा नियम, 1956 में अंतर्विष्ट उपबंध लागू होंगे, अर्थात्:-

(i) पुनः नियोजन की कालावधि के दौरान उपार्जित अवकाश के अतिशेष का नकदीकरण,

(ii) पुनः नियोजन के अवसान पर उपार्जित अवकाश के अतिशेष का नकदीकरण, और

(iii) चिकित्सा अवकाश।

(3) प्राधिकरण के अध्यक्ष और पूर्णकालिक सदस्य को संदेय अन्य और उनकी सेवा की शर्तें ऐसी होंगी जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर अवधारित की जायें।

(4) प्राधिकरण के प्रत्येक अंशकालिक सदस्य को, जो सरकार का सेवक नहीं है, प्राधिकरण की बैठकों में उपस्थित होने के लिए प्रत्येक दिन के लिए ऐसी फीस संदत्त की जायेगी जो समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा अवधारित की जाये और वे अन्य किसी भत्ते के हकदार नहीं होंगे।

(5) कोई व्यक्ति, जो प्राधिकरण के अध्यक्ष या, यथास्थिति, सदस्य के रूप में उसकी नियुक्ति की तारीख पर, केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार की सेवा में था, उस तारीख से, जिसको वह अध्यक्ष या सदस्य के रूप में कार्यग्रहण करता है, सेवा से सेवानिवृत्त हुआ समझा जायेगा।

21. प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियाँ.- प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियों में स्टाफ और अधिकारियों से संबंधित राज्य सरकार के कर्मचारियों पर लागू विद्यमान सेवा नियमों, बजट उपबन्धों और राज्य सरकार के सामान्य निदेशों के अध्यक्षीन, निम्नलिखित के संबंध में विनिश्चय करना सम्मिलित होगा:-

- (क) वित्त विभाग की पूर्व मंजूरी से पदों के सृजन और समाप्ति से संबंधित समस्त मामले;
- (ख) समस्त पदों के लिए नियुक्तियों, पदोन्नतियों और पुष्टिकरण से संबंधित समस्त मामले;
- (ग) प्राधिकरण के किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी का त्यागपत्र स्वीकार करना;
- (घ) स्वीकृत पदों के विरुद्ध पर स्थानापन्न व्यवस्था;
- (ङ) भारत के भीतर किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा किए जाने वाले दौरों के लिए और इसके लिए मंजूर किये गए भत्तों के लिए प्राधिकार देना;
- (च) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से संबंधित समस्त मामले;
- (छ) सदस्यों, स्टाफ और अधिकारियों के अवकाश को स्वीकार या अस्वीकार करने से संबंधित समस्त मामले;
- (ज) शासकीय उपयोग के लिये, वित्त विभाग की पूर्व मंजूरी के साथ, यानों को किराए पर लेने हेतु अनुज्ञा;
- (झ) भारत में सेमिनारों, सम्मेलनों और प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों में भाग लेने के लिए नामनिर्देशन;
- (ञ) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम संचालित करने के अतिथियों के निमंत्रण के लिए अनुज्ञा;
- (ट) स्टाफ कल्याण व्ययों से संबंधित समस्त मामले;
- (ठ) ऐसी पूंजीगत परिसम्पत्तियाँ जो सामान्य टूट-फूट के कारण उपयोगी नहीं रह गयी हैं या जो कम खर्च पर मरम्मत योग्य नहीं पायी गयी हैं, को कबाड में डालने या अपलिखित करने की स्वीकृति;
- (ड) किसी अधिकारी या कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित समस्त मामले; और
- (ढ) ऐसी अन्य शक्तिया जो प्राधिकरण के प्रभावी कृत्यकरण और अधिनियम और इन नियमों के उपबंधों को लागू करने के लिये अपेक्षित हों।

22. प्राधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों तथा प्राधिकरण द्वारा नियुक्त विशेषज्ञों और परामर्शदाताओं को संदेय वेतन और भत्ते तथा उनकी सेवा के अन्य निबंधन और शर्तें.-(1) वेतन, भत्ते, छुट्टी, कार्यभार ग्रहण समय, कार्यभार ग्रहण वेतन, अधिवाषिता की आयु और सेवा की अन्य शर्तों के मामले में प्राधिकरण के अधिकारियों और कर्मचारियों और कर्मचारियों के किसी अन्य प्रवर्ग की सेवा की शर्तें ऐसे

नियमों और विनियमों के अनुसार विनियमित की जायेंगी जो राज्य सरकार के अधिकारियों और कर्मचारियों को लागू समय-समय पर और वेतनमान के सदृश वेतन आहरित कर रहे हैं।

(2) परामर्शियों या विशेषज्ञ को, जो प्राधिकरण द्वारा नियुक्त किये जा सकेंगे:-

- (क) ऐसा मासिक मानदेय संदत्त किया जायेगा जैसा समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा अवधारित किया जाये;
- (ख) परामर्शी या विशेषज्ञ एक वर्ष की अवधि के लिये नियुक्त किया जा सकेंगे जो वर्ष दर वर्ष आधार पर विस्तारणीय होगी;
- (ग) उनकी नियुक्ति की अवधि, एक मास का नोटिस तामील करके, प्राधिकरण द्वारा समाप्त की जा सकेगी।

(3) राज्य सरकार को अधिकारियों या कर्मचारियों के किसी वर्ग या प्रवर्ग या, यथास्थिति, परामर्शियों और विशेषज्ञों के संबंध में इन नियमों के किन्हीं उपबंधों को शिथिल करने की शक्ति होगी।

23. **प्राधिकरण का कृत्यकरण.**-(1) प्राधिकरण का कार्यालय, ऐसे स्थान पर अवस्थित होगा जैसा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर अवधारित किया जाये।

(2) प्राधिकरण के कार्य दिवस और कार्यालय समय वही होगा जो राज्य सरकार का है।

(3) प्राधिकरण की शासकीय सामान्य मुहर और संप्रतीक ऐसे होंगे जैसे राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट किये जायें।

24. **प्राधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां.**-(1) धारा 35 की उप-धारा (2) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त, प्राधिकरण को निम्नलिखित शक्तियां भी होंगी, अर्थात्:-

- (क) संप्रवर्तक, आबंटी या भू-संपदा अभिकर्ता से ऐसे युक्तियुक्त समय के भीतर जैसा वह आवश्यक समझे, लिखित में ऐसी जानकारी या स्पष्टीकरण या ऐसे दस्तावेज प्रस्तुत करने की अपेक्षा करना; और
- (ख) भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 123 और 124 के उपबंधों के अधीन, किसी लोक अभिलेख या दस्तावेज या किसी कार्यालय से ऐसे अभिलेख या दस्तावेज की प्रति की अपेक्षा करना।

(2) प्राधिकरण, इसके समक्ष संचालित किसी जांच या कार्यवाही में प्राधिकरण की सहायता के लिए अर्थशास्त्र, वाणिज्य, लेखाकर्म, भू-संपदा, प्रतिस्पर्धा, संनिर्माण, वास्तुशिल्प या इंजीनियरिंग या विधि के क्षेत्र से या किसी विषय के ऐसे विशेषज्ञों या परामर्शदाताओं को, जैसा वह आवश्यक समझे, के लिये बुला सकेगा;

(3) प्राधिकरण, आबंटियों के हित में यह सुनिश्चित करने के लिए, संप्रवर्तक द्वारा संदत्त या संदेय शास्ति, ब्याज या प्रतिकर के रूप में अधिरोपित रकमों के संदाय की जांच कर सकेगा कि संप्रवर्तक ने:-

- (क) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ठ) के उप-खण्ड (ई) के अधीन यथा उपबंधित संधारित लेखों में से उक्त रकम प्रत्याहरित नहीं की है; या
- (ख) आबंटियों द्वारा, उस भू-संपदा परियोजना या किसी अन्य भू-संपदा के लिए, जिसके लिए लिए शास्ति, ब्याज या प्रतिकर संदेय है, ऐसे संप्रवर्तक को संदत्त की गयी किसी रकम का उपयोग नहीं किया है; या
- (ग) सुसंगत भू-संपदा परियोजना या अन्य किसी भू-संपदा परियोजना के आबंटियों से शास्ति, जुर्माना या प्रतिकर के रूप में संदत्त की गयी रकम वसूली नहीं की है।

25. **ब्याज, शास्ति और प्रतिकर की वसूली की रीति.**-धारा 40 की उप-धारा (1) के उपबंधों के अधीन, भू-राजस्व के बकाया के रूप में शोध्य रकम की वसूली राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 और उसके अधीन बनाये गये नियमों में यथा उपबंधित रीति में वसूल की जायेगी।

26. **न्यायनिर्णायक अधिकारी, प्राधिकरण या अपील अधिकरण के आदेश, निदेश या विनिश्चयों के क्रियान्वयन की रीति.**- धारा 40 की उप-धारा (2) के प्रयोजन के लिए, न्यायनिर्णायक अधिकारी, प्राधिकरण या, यथास्थिति, अपील प्राधिकरण द्वारा अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अधीन पारित प्रत्येक आदेश, न्यायनिर्णायक अधिकारी, प्राधिकरण या अपील अधिकरण द्वारा उसी रीति में प्रवर्तित किया जायेगा जैसे कि यह मुख्य सिविल न्यायालय द्वारा उसके समक्ष लंबित वाद में किया गया कोई आदेश या डिक्री हो और न्यायनिर्णायक अधिकारी, प्राधिकरण या, यथास्थिति, अपील अधिकरण के लिए आदेश को निष्पादन करने में उसकी असमर्थता की दशा में यह विधिपूर्ण होगा कि ऐसा आदेश निष्पादित के लिये या तो उस मुख्य सिविल न्यायालय को भेजे जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर भू-संपदा परियोजना अवस्थित है, या उस मुख्य सिविल न्यायालय को जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर वह व्यक्ति, जिसके विरुद्ध आदेश जारी किया गया है, वास्तविक और स्वैच्छिक रूप से निवास करता है या कारबार करता है या स्वयं के लाभ के लिये कार्य करता है।

अध्याय-7

भू-संपदा अपील अधिकरण

27. **अपील फाइल करने के लिए प्ररूप और संदेय फीस.**-(1) धारा 44 की उप-धारा (1) के अधीन फाइल की गई प्रत्येक अपील के साथ अपील अधिकरण के पक्ष में किसी राष्ट्रीयकृत बैंक के नाम बनाए गए मांगदेय ड्राफ्ट या बैंकर्स चैक के रूप में पांच हजार रुपए की फीस होगी और जो उस स्थान, जहां उक्त अपील अधिकरण की पीठ अवस्थित हो, की उस बैंक की शाखा पर संदेय होगा या आनलाइन रीति से संदाय का सबूत होगा।

(2) प्रत्येक अपील जब तक कि आवेदन प्रक्रिया वेब आधारित नहीं कर दी जाती है तब तक निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ प्ररूप-ड में तीन प्रतियों में फाइल की जाएगी :-

(क) उस आदेश की सत्यापित सही प्रति जिसके विरुद्ध अपील फाइल की गई है;

(ख) उन दस्तावेजों की सत्यापित प्रतियां जिन पर अपीलार्थी निर्भर करता है और जो अपील में निर्दिष्ट हैं; और

(ग) दस्तावेजों की अनुक्रमणिका।

(3) प्रत्येक अपील या तो अपील अधिकरण की रजिस्ट्री के फाइल करने वाले काउण्टर पर या रजिस्ट्रीकृत डाक के माध्यम से या आनलाइन प्रणाली के माध्यम से, जैसा भी लागू हो, फाइल की जायेगी।

(4) उप-नियम (3) के अधीन डाक द्वारा भेजी गई अपील के मामले में, यह अपील अधिकरण को उस दिन, जिस दिन यह इसके कार्यालय में प्राप्त होती है, प्रस्तुत की गयी समझी जायेगी।

(5) जहां अपील के किसी पक्षकार का धारा 56 के अधीन यथा उपबंधित किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है वहां इस रूप में कार्य करने के प्राधिकार और उसके लिए ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति की प्रति, दोनों मूल में, अपील या, यथास्थिति, अपील के नोटिस के उत्तर के साथ संलग्न की जायेगी।

(6) सुनवाई की तारीख पर या किसी अन्य तारीख पर, जिस तक सुनवाई स्थगित की गयी है, पक्षकारों या, यथास्थिति, उनके अभिकर्ताओं का अपील अधिकरण के समक्ष उपस्थित होना बाध्यकर होगा:

परंतु जहां अपीलार्थी या, यथास्थिति, उसका प्राधिकृत व्यक्ति, ऐसी तारीख पर अपील अधिकरण के समक्ष उपस्थित होने में असफल रहता है, वहां अपील अधिकरण अपने विवेकाधिकार से व्यतिक्रम के लिए या तो अपील खारिज कर सकेगा या उसके गुणागुण के आधार पर इसे विनिश्चित कर सकेगा और जहां विरोधी पक्षकार या उसका प्राधिकृत व्यक्ति सुनवाई की तारीख पर उपस्थित होने में असफल रहता है वहां अपील अधिकरण अपील को एकपक्षीय रूप से विनिश्चित कर सकेगा।

(7) अपील अधिकरण के दिन-प्रतिदिन के कृत्यकरण के लिए प्रक्रिया, जो अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों द्वारा उपबंधित नहीं की गयी है, ऐसी होगी जो अपील अधिकरण द्वारा विनिश्चित की जाये।

28. अपील अधिकरण के सदस्यों के चयन की रीति.- (1) जब कभी भी अपील अधिकरण में किसी सदस्य की रिक्ति हो या उत्पन्न होती है या होने की संभावना हो तब राज्य सरकार भरी जाने वाली रिक्तियों के संबंध में चयन समिति को निर्देश कर सकेगी।

(2) चयन समिति, अपील अधिकरण के सदस्य के चयन के प्रयोजन के लिए, ऐसी प्रक्रिया का पालन करेगी जैसी वह उचित समझे जिसमें ऐसे व्यक्तियों से मिलकर गठित सर्च समिति की नियुक्ति सम्मिलित है जो अपेक्षित अर्हता और अनुभव रखने वाले और अपील अधिकरण के सदस्य के रूप में नियुक्ति के लिए उपयुक्त समझे गये नामों के पैनल का सुझाव देने के लिए चयन समिति समुचित समझे।

(3) चयन समिति प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी और राज्य सरकार को उसके लिए सिफारिश करेगी।

(4) चयन समिति उप-नियम (1) के अधीन किये गये निर्देश की तारीख से साठ दिन की कालावधि के भीतर राज्य सरकार को अपनी सिफारिश करेगी।

(5) राज्य सरकार, चयन समिति द्वारा की गयी सिफारिश की तारीख से तीस दिन के भीतर, सदस्य की रिक्ति के लिए चयन समिति द्वारा सिफारिश किये गये दो व्यक्तियों में से एक को नियुक्त करेगी।

29. अपील अधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते और सेवा के अन्य निबंधन और शर्तें.- (1) अपील अधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते निम्नानुसार होंगे:

(क) अध्यक्ष को उच्च न्यायालय के न्यायाधीश के रूप में, ऐसे व्यक्ति द्वारा अंतिम आहरित वेतन के समकक्ष मासिक वेतन संदत्त किया जायेगा;

(ख) पूर्णकालिक सदस्य को अपील अधिकरण के सदस्य के रूप में उसकी नियुक्ति से पूर्व, ऐसे व्यक्ति द्वारा धारित पद पर अंतिम आहरित वेतन के समकक्ष मासिक वेतन संदत्त किया जायेगा:

परंतु यदि अध्यक्ष या सदस्य, अध्यक्ष या, यथास्थिति, सदस्य के रूप में पद धारण करने की तारीख से पूर्व, केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार या उसके अधीन किसी अधिकरण के अधीन किसी पूर्व सेवा के सम्बन्ध में कोई पेंशन प्राप्त कर रहा था या इस प्रकार प्राप्त करने के लिए पात्र था तो अध्यक्ष या, यथास्थिति, किसी सदस्य के रूप में सेवा के सम्बन्ध में उसके वेतन में से उस पेंशन और उस पर मंहगाई भत्ते, जिसमें पेंशन वह भाग संराशीकरण कर लिया गया है, को सम्मिलित करते हुए कम कर दी जायेगी।

(ग) प्रत्येक पूर्णकालिक सदस्य को, जो केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार या उसके अधीन किसी प्राधिकरण से पेंशन प्राप्त नहीं कर रहा था, राजस्थान सरकार के प्रमुख सचिव के रैंक के किसी अधिकारी को अनुज्ञेय वेतन (जिसमें मंहगाई भत्ता सम्मिलित है) के समतुल्य मासिक

वेतन संदत्त किया जायेगा। वह ऐसी रैंक के अधिकारी को यथा अनुज्ञेय एन्ट्री लेवल पे पर नियत किया जायेगा;

(घ) प्रत्येक अंशकालिक सदस्य को, जो सरकार का सेवक नहीं है, अपील प्राधिकरण की बैठकों में उपस्थित होने के लिए प्रत्येक दिन के लिए ऐसी फीस संदत्त की जाएगी जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर अवधारित की जाये और वे अन्य किसी भत्ते के हकदार नहीं होंगे।

(2) अध्यक्ष और प्रत्येक पूर्णकालिक सदस्य अपील अधिकरण में सेवा के संपूरित प्रत्येक कैलेण्डर वर्ष के लिये तीस दिन के अर्जित अवकाश का हकदार होगा। अध्यक्ष को अवकाश स्वीकृत करने या नामंजूर करने और उसको मंजूर किये गये अवकाश को प्रतिसंहत करने या कम करने की शक्ति राज्यपाल में निहित होगी।

(3) अध्यक्ष और पूर्णकालिक सदस्य को संदेय अन्य भत्ते और सेवा शर्तें राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर अवधारित की जायेंगी।

30. अपील अधिकरण के कृत्यकरण.- (1) अपील अधिकरण का कार्यालय ऐसे स्थान पर अवस्थित होगा जैसा राज्य सरकार द्वारा अवधारित किया जाये।

(2) अपील अधिकरण के कार्य दिवस और कार्यालय समय ऐसा होगा जैसा राज्य सरकार के अन्य कार्यालयों के सामान्य कार्य दिवस और कार्यालय समय हैं।

(3) अपील अधिकरण की शासकीय सामान्य मुहर और संप्रतीक ऐसा होगा जैसा राज्य सरकार विनिर्दिष्ट करे।

(4) अपील अधिकरण के प्रत्येक नोटिस, आदेश और निर्णय पर अपील अधिकरण की मुहर लगी होगी जो अधिकरण के अध्यक्ष द्वारा पदाभिहित व्यक्ति की अभिरक्षा में रहेगी।

(5) अपील अधिकरण सामान्यतः बैठकें अपने मुख्यालय पर और ऐसे स्थानों पर करेगा जैसा अध्यक्ष सामान्य या विशेष आदेश द्वारा विनिर्दिष्ट करे।

31. अपील अधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों को संदेय वेतन और भत्ते और सेवा के अन्य निबंधन और शर्तें.- (1) वेतन, भत्ते, अवकाश, कार्यभार ग्रहण समय, कार्यभार ग्रहण वेतन, अधिवाषिता की आयु और सेवा की अन्य शर्तों के मामले में अपील अधिकरण के अधिकारियों और कर्मचारियों और कर्मचारियों के किसी अन्य प्रवर्ग की सेवा की शर्तें ऐसे नियमों और विनियमों के अनुसार विनियमित की जायेंगी जो राज्य सरकार के अधिकारियों और कर्मचारियों को समय-समय पर लागू हों और जो तत्समान वेतनमान में वेतन ले रहे हैं।

(2) राज्य सरकार के पास अधिकारियों या कर्मचारियों या परामर्शियों और यथास्थिति, विशेषज्ञों के किसी वर्ग या प्रवर्ग के संबंध में, इन नियमों के किन्हीं उपबंधों को शीथिल करने की शक्ति होगी।

32. अपील अधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां.- (1) धारा 53 में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त, अपील अधिकरण निम्नलिखित अतिरिक्त शक्तियों का प्रयोग करेगा, अर्थात्:-

(क) संप्रवर्तक, आबंटी या भू-संपदा अभिकर्त्ता से, युक्तियुक्त समय के भीतर, लिखित में होगी ऐसी सूचना या स्पष्टीकरण लिखित में या ऐसे दस्तावेज, जो वह आवश्यक समझे, प्रस्तुत करने की अपेक्षा करना; और

(ख) भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 123 और 124 के उपबंधों के अध्यक्षीन, किसी लोक अभिलेख या दस्तावेज या किसी कार्यालय से ऐसे अभिलेख या दस्तावेज की प्रति की अपेक्षा करना।

(2) अपील अधिकरण इसके समक्ष संचालित किसी जांच या कार्यवाही में अपील अधिकरण की सहायता करने के लिये अर्थशास्त्र, वाणिज्य, लेखाकर्म, भू-संपदा, प्रतिस्पर्धा, संनिर्माण, वास्तुशिल्प या इंजीनियरिंग या विधि या किसी अन्य संकाय के ऐसे विशेषज्ञों या परामर्शदाताओं को, जिन्हें वह आवश्यक समझे, बुला सकता है।

33. अपील अधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां.- अपील अधिकरण की प्रशासनिक शक्तियों में राज्य सरकार के स्टाफ और अधिकारियों, बजट उपबंधों और सामान्य निदेशों के संबंध में, राज्य सरकार के कर्मचारियों पर लागू विद्यमान सेवा नियमों के अध्यक्षीन, निम्नलिखित के संबंध में विनिश्चय करना सम्मिलित करेगी:-

- (क) पदों के सृजन और समाप्ति से संबंधित समस्त मामले;
- (ख) समस्त पदों के लिए नियुक्तियों, पदोन्नतियों और पुष्टिकरण से संबंधित समस्त मामले;
- (ग) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी के त्यागपत्र को स्वीकार करना;
- (घ) स्वीकृत पदों के विरुद्ध स्थानापन्न व्यवस्था;
- (ङ) भारत के भीतर किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा किए जाने वाले दौरों और इसके लिए मंजूर किये जाने वाले भत्ते का अधिप्रमाणन;
- (च) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से संबंधित समस्त मामले;
- (छ) अवकाश को स्वीकार या नामंजूर करने से संबंधित समस्त मामले;
- (ज) शासकीय उपयोग के लिये यानों को किराए पर लेने की अनुज्ञा;
- (झ) भारत या विदेश में सेमिनारों, सम्मेलनों और प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों में भाग लेने के लिए नामनिर्देशन;
- (ञ) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम संचालित करने के लिये अतिथियों के आमंत्रण के लिए अनुज्ञा;
- (ट) स्टाफ कल्याण व्ययों से संबंधित समस्त मामले;
- (ठ) ऐसी पूंजीगत परिसम्पत्तियाँ जो सामान्य टूट-फूट के कारण उपयोगी नहीं रह गयी हैं या जो कम खर्च पर मरम्मत योग्य नहीं पायी गयी हैं, को कबाड में डालने या अपलिखित करने की स्वीकृति;
- (ड) किसी अधिकारी या कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित समस्त मामले; और
- (ढ) ऐसी अन्य शक्तियों जो अपील अधिकरण के प्रभावी कृत्यकरण और अधिनियम और इन नियमों के उपबंधों के प्रवर्तन के लिये अपेक्षित हों।

अध्याय-8

अपराध और शास्तियां

34. अपराध के शमन के लिए निबंधन और शर्तें और संदेय जुर्माना.- (1) न्यायालय नीचे दी गई सारणी में यथाविनिर्दिष्ट रकम के संदाय पर धारा 70 के अधीन विनिर्दिष्ट किसी अपराध का शमन कर सकेगा :-

सारणी

| क्र.सं. | अपराध | अपराध के शमन के लिए संदत्त की जाने वाली रकम |
|---------|--|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | धारा 59 की उप-धारा (2) के अधीन कारावास से दंडनीय | भू-संपदा परियोजना के अनुमानित लागत का पांच प्रतिशत |
| 2. | धारा 64 के अधीन कारावास से दंडनीय | भू-संपदा परियोजना के अनुमानित लागत का पांच |

| | | |
|----|-----------------------------------|---|
| | | प्रतिशत |
| 3. | धारा 66 के अधीन कारावास से दंडनीय | भू-संपदा परियोजना के ऐसे भू-खण्ड, अपार्टमेंट या, यथास्थिति, भवन, जिसके लिए विक्रय या क्रय सुकर बनाया गया है, की अनुमानित लागत का पांच प्रतिशत |
| 4. | धारा 68 के अधीन कारावास से दंडनीय | भू-खण्ड, अपार्टमेंट या, यथास्थिति, भवन की लागत का पांच प्रतिशत |

(2) उप-नियम (1) के अनुसार रकम के संदाय करने पर और उप-नियम (4) के अधीन यथा उपबंधित प्राधिकरण या अपील अधिकरण के आदेश अनुपालन के पश्चात्, उस अपराध के संबंध में अभिरक्षा में कोई व्यक्ति स्वतंत्र कर दिया जायेगा और किसी अन्य न्यायालय में ऐसे व्यक्ति के विरुद्ध कोई कार्यवाही शुरु या चालू नहीं रखी जायेगी।

(3) न्यायालय द्वारा उप-नियम (1) के अधीन किसी अपराध के शमन के लिए रकम का प्रतिग्रहण, दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1973 की धारा 300 के अर्थ में दोषमुक्ति समझा जायेगा।

(4) संप्रवर्तक, आबंटिती या, यथास्थिति, भू-संपदा अभिकर्ता न्यायालय द्वारा विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर, जो अपराध के शमन की तारीख से तीस दिन से अधिक नहीं होगा, प्राधिकरण या अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन करेगा।

35. प्राधिकरण को शिकायत फाइल करने की रीति और प्राधिकरण द्वारा जांच करने की रीति.-(1) कोई व्यथित व्यक्ति अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन किसी अतिक्रमण के लिए कोई शिकायत न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा न्यायनिर्णय किये जाने वाली शिकायतों के सिवाय प्राधिकरण को प्ररुप-ड में, अपनी शिकायत तीन प्रतियों में फाइल करा सकेगा, जब तक कि आवेदन प्रक्रिया बैंक आधारित नहीं हो जाती है, जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी राष्ट्रीयकृत बैंक पर आहरित मांगदेय ड्राफ्ट या बैंककार चैक के रूप में एक हजार रुपए की फीस होगी और जो उस स्थान जहां उक्त प्राधिकरण की पीठ स्थित है पर की उस बैंक की शाखा पर संदेय होगा या, यथास्थिति, ऑनलाइन संदाय के माध्यम से।

(2) प्राधिकरण उप-नियम (1) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट किसी शिकायत का विनिश्चय करने के प्रयोजनों के लिए, जांच के लिए निम्नलिखित रीति में संक्षिप्त प्रक्रिया अपनायेगा, अर्थात्:-

(क) शिकायत प्राप्त होने पर, प्राधिकरण अभिकथित उल्लंघन की विशिष्टियों और सुसंगत दस्तावेजों के साथ प्रत्यर्थी को नोटिस जारी करेगा;

(ख) प्रत्यर्थी, जिसके विरुद्ध उपर्युक्त खंड (क) के अधीन ऐसा नोटिस जारी किया गया है, नोटिस में विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना जवाब फाइल कर सकेगा;

(ग) नोटिस में आगे की सुनवाई के लिए कोई तारीख और समय विनिर्दिष्ट कर सकेगा और सुनवाई के लिए तारीख और समय शिकायतकर्ता को भी संसूचित किया जायेगा;

(घ) इस प्रकार नियत तारीख पर, प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के किन्हीं उपबंधों के संबंध में किये गये अभिकथित उल्लंघन के बारे में बतायेगा और यदि प्रतिवादी,-

(i) दोषी होने का अभिवाक् करता है तो प्राधिकरण अभिवाक् को लेखबद्ध करेगा और शास्ति के अधिरोपण को सम्मिलित करते हुए, ऐसे आदेश पारित करेगा जिसे वह

अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अनुसार उचित समझता है;

(ii) दोषी होने का अभिवाक् नहीं करता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है तो प्राधिकरण प्रतिवादी से स्पष्टीकरण मांगेगा;

(इ) यदि किये गए सम्प्रेषणों के आधार पर प्राधिकरण का यह समाधान हो जाता है कि शिकायत में आगे और किसी जांच की आवश्यकता नहीं है तो वह शिकायत को खारिज कर सकेगा;

(च) यदि किये गए सम्प्रेषणों के आधार पर प्राधिकरण का समाधान हो जाता है कि शिकायत में आगे और सुनवाई की आवश्यकता है तो वह इसके द्वारा नियत तारीख और समय पर दस्तावेज या अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश कर सकेगा;

(छ) प्राधिकरण को दस्तावेजों और सम्प्रेषणों के आधार पर शिकायत में कोई जांच करने की शक्ति होगी;

(ज) प्राधिकरण को मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने के लिए बुलाने और हाजिर कराने या किसी दस्तावेज को, जो प्राधिकरण की राय में उपयोगी हो या जांच की विषय-वस्तु से सुसंगत हो, प्रस्तुत करने की शक्ति होगी;

(झ) इस प्रकार नियत तारीख पर, प्राधिकरण का उसके समक्ष प्रस्तुत किये गये साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और सम्प्रेषणों पर विचार करने के पश्चात् यह समाधान हो जाता है कि,-

(i) प्रत्यर्थी ने अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों का उल्लंघन किया है, तो वह शास्ति के अधिरोपण को सम्मिलित करते हुए ऐसे आदेश पारित करेगा जो वह अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार उचित समझे;

(ii) प्रत्यर्थी ने अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के उपबंधों का उल्लंघन नहीं किया है तो प्राधिकरण लेखबद्ध किये जाने वाले कारणों से, लिखित आदेश द्वारा शिकायत को खारिज कर सकेगा।

(ञ) यदि कोई व्यक्ति, प्राधिकरण के समक्ष अपेक्षानुसार हाजिर होने में या स्वयं उपस्थित होने में असफल रहता है, अवहेलना करता है या हाजिर होने से इंकार करता है तो प्राधिकरण को, ऐसा करने के कारण लेखबद्ध करने के पश्चात् ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति में, जाँच करने के लिए अग्रसर होने की शक्ति होगी।

(3) प्राधिकरण के दिन-प्रतिदिन के कृत्यकरण के लिए प्रक्रिया, जो अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों में उपबंधित नहीं की गयी है, ऐसी होगी जैसी प्राधिकरण द्वारा बनाये गये विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाये।

(4) जहां शिकायत के किसी पक्षकार का धारा 56 के अधीन यथा उपबंधित किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है वहां ऐसे रूप में कार्य करने के अधिप्रमाणन की प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा उस पर उसकी लिखित सहमति, दोनों मूल में, शिकायत या, यथास्थिति, शिकायत के नोटिस के जवाब के साथ संलग्न की जायेगी।

36. न्यायनिर्णायक अधिकारीको शिकायत फाइल करने की रीति और न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जांच करने की रीति.- (1) कोई व्यथित व्यक्ति धारा 12,14,18 और 19 के अधीन ब्याज और प्रतिकर के लिए न्यायनिर्णायक अधिकारी को प्ररुप-ध में तीन प्रतियों में कोई शिकायत फाइलकरा सकेगा जब तक कि

आवेदन प्रक्रिया वैब आधारित नहीं हो जाती है और जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी राष्ट्रीयकृत बैंक पर आहरित या बैंककार चैक के रूप में एक हजार रुपएकी फीस होगी या मांगदेय ड्राफ्ट और जो उस स्थान जहां उक्त प्राधिकरण की पीठ स्थित है पर की बैंक की शाखा पर संदेय होगा या, यथास्थिति, ऑनलाइन संदाय के माध्यम से।

(2) न्यायनिर्णायक अधिकारी ब्याज और प्रतिकर के न्यायनिर्णयन के प्रयोजनों के लिए, जांच के लिए निम्नलिखित रीति में संक्षिप्त प्रक्रिया अपनायेगा, अर्थात्:-

- (क) शिकायत प्राप्त होने पर, न्यायनिर्णायक अधिकारी अभिकथित उल्लंघन की विशिष्टियों और सुसंगत दस्तावेजों के साथ संप्रवर्तक को नोटिस जारी करेगा;
- (ख) संप्रवर्तक, जिसके विरुद्ध उप-नियम (2) के खंड (क) के अधीन ऐसा नोटिस जारी किया गया है, नोटिस में विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना जवाब फाइल कर सकेगा;
- (ग) नोटिस में आगे की सुनवाई के लिए कोई तारीख और समय विनिर्दिष्ट कर सकेगा और सुनवाई के लिए तारीख और समय शिकायतकर्ता को भी संसूचित किया जायेगा;
- (घ) इस प्रकार नियत तारीख पर, न्यायनिर्णायक अधिकारी संप्रवर्तक को अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के किन्हीं उपबंधों के संबंध में किये गये अभिकथित उल्लंघन के बारे में बतायेगा और यदि संप्रवर्तक,-
 - (i) दोषी होने का अभिवाक् करता है तो न्यायनिर्णायक अधिकारी अभिवाक को लेखबद्ध करेगा और लिखित में आदेश द्वारा, नियम 17 में यथा विनिर्दिष्ट ब्याज और यथास्थिति, ऐसे प्रतिकर के संदाय का आदेश करेगा जैसा वह अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अनुसार उचित समझे;
 - (ii) दोषी होने का अभिवाक नहीं करता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है तो न्यायनिर्णायक अधिकारी संप्रवर्तक से स्पष्टीकरण मांगेगा;
- (ङ) यदि किये गये सम्प्रेषणों के आधार पर न्यायनिर्णायक अधिकारी का यह समाधान हो जाता है कि शिकायत में आगे और जांच की आवश्यकता नहीं है तो वह शिकायत को खारिज कर सकेगा;
- (च) यदि किये गए सम्प्रेषणों के आधार पर न्यायनिर्णायक अधिकारी का यह समाधान हो जाता है कि शिकायत पर आगे और सुनवाई की आवश्यकता है, वह उसके द्वारा नियत तारीख और समय पर दस्तावेज या अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश कर सकेगा;
- (छ) न्यायनिर्णायक अधिकारी को दस्तावेजों और सम्प्रेषणों के आधार पर शिकायत में कोई जांच करने की शक्ति होगी;
- (ज) न्यायनिर्णायक अधिकारी को मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने के लिए बुलाने और हाजिर कराने या किसी दस्तावेज को, जो न्यायनिर्णयन अधिकारी की राय में उपयोगी हो या जांच की विषय-वस्तु से सुसंगत हो, प्रस्तुत करने की शक्ति होगी;
- (झ) इस प्रकार नियत तारीख पर, न्यायनिर्णायक अधिकारी का उसके समक्ष प्रस्तुत किये गये साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और सम्प्रेषणों पर विचार करने के पश्चात् यह समाधान हो जाता है कि संप्रवर्तक,-

- (i) ब्याज या, यथास्थिति, प्रतिकर या दोनों का संदाय करने का दायी है तो न्यायनिर्णायक अधिकारी लिखित में आदेश द्वारा नियम 17 में यथा विनिर्दिष्ट ब्याज और यथास्थिति, ऐसे प्रतिकर के संदाय का आदेश करेगा जैसा वह अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों के उपबंधों के अनुसार उचित समझे;
- (ii) किसी ब्याज या, यथास्थिति, प्रतिकर या दोनों का संदाय करने का दायी नहीं है तो न्यायनिर्णायक अधिकारी लिखित में लेखबद्ध किये जाने वाले कारणों से, लिखित आदेश द्वारा शिकायत को खारिज कर सकेगा;
- (ज) यदि कोई व्यक्ति, न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष अपेक्षानुसार हाजिर होने में या स्वयं उपस्थित होने में असफल रहता है, अवहेलना करता है या हाजिर होने से इंकार करता है तो न्यायनिर्णायक अधिकारी को ऐसा करने के कारण लेखबद्ध करने के पश्चात् ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति में, जांच करने के लिए अग्रसर होने की शक्ति होगी।
- (3) न्यायनिर्णायक अधिकारी के दिन-प्रतिदिन के कृत्यकरण के लिए प्रक्रिया, जो अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों में उपबंधित नहीं की गयी है, ऐसी होगी जैसी प्राधिकरण द्वारा बनाये गये विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाये।
- (4) जहां शिकायत के किसी पक्षकार का धारा 56 के अधीन यथा उपबंधित किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है वहां ऐसे रूप में कार्य करने के अधिप्रमाणन की प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा उस पर उसकी लिखित सहमति, दोनों मूल में, शिकायत या, यथास्थिति, शिकायत के नोटिस के जवाब के साथ संलग्न की जायेगी।

अध्याय- IX

बजट और रिपोर्ट

- 37. बजट, लेखे और लेखापरीक्षा.-** (1) प्राधिकरण अपनी निधियों के उचित लेखे और अन्य सुसंगत अभिलेख रखेगा। प्रत्येक वित्तीय वर्ष के अंत में प्राधिकरण बजट और लेखाओं का वार्षिक विवरण तैयार करेगा। लेखाओं का वार्षिक विवरण प्ररूप-त में तैयार किया जायेगा।
- (2) प्राधिकरण उप-नियम (1) के अधीन तैयार किये गये लेखाओं और अन्य सुसंगत अभिलेखों को पांच वर्ष की न्यूनतम कालावधि के लिए संरक्षित रखेगा।
- (3) उप-नियम (1) के अधीन तैयार किये गये लेखा और अन्य सुसंगत दस्तावेज अध्यक्ष, सदस्य, सचिव और वित्त और लेखा के प्रभारी अधिकारी द्वारा हस्ताक्षरित किये जायेंगे।
- 38. वार्षिक रिपोर्ट.-** (1) प्राधिकरण कैलेण्डर वर्ष की समाप्ति के तुरंत पश्चात् प्ररूप-थ में अपनी वार्षिक रिपोर्ट तैयार करेगा।
- (2) धारा 78 में विनिर्दिष्ट मामलों के अतिरिक्त, प्राधिकरण अपनी वार्षिक रिपोर्ट में ऐसे अन्य मामले भी सम्मिलित कर सकेगा जो वह उचित समझे।
- (3) वार्षिक रिपोर्ट प्राधिकरण की बैठक में स्वीकार होने और अध्यक्ष तथा सदस्यों द्वारा हस्ताक्षर करने और प्राधिकरण की सामान्य मुहर लगाकर अधिप्रमाणित करने के पश्चात्, उसकी अपेक्षित संख्या में प्रतियों के साथ, राज्य सरकार को उस वर्ष, जिसके लिए इसे तैयार किया गया है, की समाप्ति के तत्काल पश्चात् एक सौ अस्सी दिनों की कालावधि के भीतर प्रस्तुत की जायेगी।

अध्याय- 10

विविध

39. प्राधिकरण या अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के विरुद्ध आरोपों की जांच के लिए प्रक्रिया.-
(1) प्राधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के मामले में धारा 26 की उप-धारा (1) के खण्ड (घ) या खण्ड (ङ) में विनिर्दिष्ट या अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के मामले में धारा 49 की उप-धारा (1) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट परिस्थितियों में से किसी के घटित होने की जानकारी का राज्य सरकार को या तो इस संबंध में किसी शिकायत प्राप्त होने या, यथास्थिति, स्वप्रेरणा से पता चलने की दशा में, राज्य सरकार प्राधिकरण या, यथास्थिति, अपील अधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य के विरुद्ध ऐसे आरोपों के संबंध में प्रारंभिक जांच करेगी।

(2) यदि, प्रारंभिक जांच पर, राज्य सरकार अभिकथन का अन्वेषण करना आवश्यक समझती है तो वह शिकायत को, यदि कोई हो, ऐसी समर्थित सामग्री के साथ जो उपलब्ध हो, उच्च न्यायालय के पीठासीन न्यायाधीश को नियुक्त करने के लिए उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के समक्ष रखेगी।

(3) राज्य सरकार उप-नियम (2) के अधीन नियुक्त न्यायाधीश को,-

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

(ख) जांच से सुसंगत तात्विक दस्तावेजों,
की प्रतियां अग्रेषित करेगी।

(4) प्राधिकरण या, यथास्थिति, अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य को, आरोपों के संबंध में मामले में जांच कर रहे न्यायाधीश द्वारा इस निमित्त यथा विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर, सुने जाने का युक्तियुक्त अवसर दिया जायेगा।

(5) जहां यह अभिकथन किया गया है कि प्राधिकरण या अपील अधिकरण का अध्यक्ष या सदस्य किसी शारीरिक या मानसिक अक्षमता के कारण अपने कर्तव्यों का दक्षतापूर्ण निर्वहन करने में असमर्थ हो गया है और अभिकथन से इंकार किया जाता है, वहां ऐसा न्यायाधीश प्राधिकरण या अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य की चिकित्सा परीक्षा की व्यवस्था करेगा।

(6) अन्वेषण के पूर्ण होने के पश्चात्, न्यायाधीश राज्य सरकार को रिपोर्ट, उसमें अपने निष्कर्ष और संपूर्ण मामले पर ऐसे विचारों के साथ जैसे उचित समझे, प्रत्येक आरोपों की मद्दों पर उसके लिए कारण देते हुए, पृथक्: प्रस्तुत करेगा।

(7) तत्पश्चात्, उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के परामर्श से राज्य सरकार यह विनिश्चय करेगी कि प्राधिकरण या, यथास्थिति, अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य को हटाया जाये या नहीं।

40. शंकाओं का निराकरण.-यदि इन नियमों के निर्वचन के संबंध में कोई शंका उत्पन्न होती है तो राज्य सरकार का विनिश्चय अंतिम होगा।

प्ररूप-क

[नियम 3(2) देखिए]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन

सेवामें,

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
राजस्थान, जयपुर

.....

महोदय,

मैं/हम तहसील जिला राज्य
..... पर स्थापित की जाने वाली मेरी/हमारी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण को अनुदत्त करने के लिए इसके द्वारा आवेदन करता हूँ/करते हैं।

1. अपेक्षित विशिष्टियां निम्नानुसार हैं :-

(i) आवेदक की प्रास्थिति, क्या व्यक्ति/कंपनी/स्वत्वधारी फर्म/सोसाइटी/न्यास/सीमित दायित्व भागीदारी/सक्षम प्राधिकरण है:

(ii) (व्यक्ति के मामले में)

(क) नाम:

(ख) पिता का नाम::

(ग) व्यवसाय

(घ) स्थाई पता:

(ङ) फोटो:

(च) संपर्क ब्यौरे (दूरभाष संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या):

या

(फर्म/सोसाइटी/न्यास/कंपनी/सीमित दायित्व भागीदारी/सक्षम प्राधिकरण इत्यादि के मामले में)

(क) नाम:

(ख) पता:

(ग) फर्म, सोसाइटी/न्यास/कंपनी/सीमित दायित्व भागीदारी/सक्षम प्राधिकरण इत्यादि के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र की प्रति:

(घ) मुख्य उद्देश्य:

(ङ) अध्यक्ष/भागीदार/निदेशक और प्राधिकृत व्यक्ति इत्यादि का नाम, फोटो और पता।

(iii) संप्रवर्तक का पैन संख्यांक

(iv) बैंक या बैंककार का नाम और पता जिसमें भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ठ) के उप-खण्ड (ई) के निबंधनों में खाता रखा जायेगा

(v) परियोजना भूमि के ब्यौरे

(vi) उक्त परियोजना की वर्तमान स्थिति, क्या इसको पूर्ण करने में कोई देरी है, परियोजना से संबंधित लंबित मामलों के ब्यौरे, भूमि के प्रकार के ब्यौरे और लंबित संदायों इत्यादि को सम्मिलित करते हुए विगत पांच वर्षों में संप्रवर्तक द्वारा आरम्भ की गई परियोजनाओं के संक्षिप्त ब्यौरे क्या पूर्ण की जा चुकी है या, यथास्थिति, विकसित की जानी है

(vii) बाह्य विकास निर्माण कार्यों को शुरू करने के लिए एजेंसी (स्थानीय प्राधिकरण/स्व विकास) :

(viii) राजस्थान भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 3 के उप-नियम (3) के अनुसार संगणित रु. की रकम का मांगदेय ड्राफ्ट/बैंककार चैक संख्यांक..... दिनांक जिसको..... (बैंक का नाम) पर ड्रा किया गया है, के माध्यम से या, यथास्थिति, आनलाइन संदाय के माध्यम से रजिस्ट्रीकरण फीस (आनलाइन संदाय के ब्यौरे जैसे संव्यवहार संख्यांक, दिनांक इत्यादि देवें)

(ix) कोई अन्य ऐसी जानकारी जो आवेदक प्रस्तुत करना चाहे।

2. मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेज तीन प्रतियों में संलग्न करता हूँ/करते हैं, अर्थात्:-

- (i) संप्रवर्तक के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ii) पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष का संप्रवर्तक का संपरीक्षित तुलन पत्र;
- (iii) उस भूमि पर, जिस पर भू-संपदा परियोजना विकसित की जानी प्रस्तावित है, संप्रवर्तक के हक को दर्शाते हुए विधिक हक विलेख की प्रति के साथ ऐसे हक के अधिप्रमाणन सहित हक की श्रृंखला के लिए विधिक रूप से वैध दस्तावेज;
- (iv) उस भूमि पर जिस पर विकास प्रस्तावित है ब्यौरों सहित ऐसी भूमि में या उस पर किसी पक्षकार के किन्हीं अधिकारों, हक, हित या नाम को सम्मिलित करते हुए विल्लंगमों के ब्यौरे;
- (v) जहां संप्रवर्तक उस भूमि, जिस पर विकास प्रस्तावित है, का स्वामी नहीं है, वहां संप्रवर्तक और ऐसे स्वामी के बीच सम्यक् रूप से निष्पादित किये गये सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार या, यथास्थिति, किसी अन्य करार की प्रति के साथ, भूमि के स्वामी की सहमति के ब्यौरे और विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि के ऐसे स्वामी के हक को दर्शित करने वाले हक और अन्य दस्तावेजों की प्रतियां;
- (vi) सक्षम प्राधिकारी से उन विधियों के अनुसार जो आवेदन में वर्णित भू-संपदा परियोजना को लागू हों, अभिप्राप्त किये गये अनुमोदनों और कार्य प्रारम्भ करने संबंधी प्रमाणपत्र (स्थानीय विधि के अधीन जहां कहीं अपेक्षित हो) की अधिप्रमाणित प्रति और जहां परियोजना को अवस्थान क्रम में विकसित किया जाना प्रस्तावित है, वहां सक्षम प्राधिकारी से प्रत्येक ऐसे अवस्थान क्रम के लिए प्राप्त अनुमोदनों और कार्य प्रारंभ करने संबंधी प्रमाणपत्र (स्थानीय विधि के अधीन जहां कहीं अपेक्षित हो) की अधिप्रमाणित प्रति;
- (vii) प्रस्तावित परियोजना या उसके अवस्थान-क्रम का मंजूर रेखांक, अभिन्यास रेखांक और विनिर्देश और सक्षम प्राधिकारी द्वारा मंजूर की गयी संपूर्ण परियोजना;
- (viii) प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना और उसके संबंध में उपलब्ध कराये जानी वाली प्रस्तावित सुविधाएं जिनके अंतर्गत अग्निशमन सुविधाएं, पेयजल सुविधाएं (जहां कहीं लागू हो) आपात उत्खनन सेवाएं, नवीकरणीय ऊर्जा का प्रयोग भी है;
- (ix) परियोजना के, परियोजना के लिए उसकी सीमाओं के साथ सौंपी गयी भूमि के स्पष्ट सीमांकन के साथ अवस्थिति संबंधी ब्यौरे, जिनके अंतर्गत परियोजना के अंत बिन्दुओं का अक्षांश और रेखांश भी है;
- (x) आबंटितियों के साथ निष्पादित किये जाने वाला प्रस्तावित आबंटन पत्र, विक्रय करार और हस्तांतरण विलेख का प्रोफार्मा;

- (xi) परियोजना में विक्रयार्थ अपार्टमेंटों की संख्या, प्रकार और अपार्टमेंट से अनुलग्न अनन्य बालकोनी या बरामदे के क्षेत्रों तथा अनन्य खुले टैरेस क्षेत्रों, यदि कोई हो, सहित फर्श क्षेत्र;
- (xii) परियोजना में विक्रयार्थ गैराज संख्या और क्षेत्र;
- (xiii) भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध प्रत्येक प्रकार के पार्किंग क्षेत्रों जैसे खुली, भू-तल, स्टिल्ट, यांत्रिक पार्किंग इत्यादि की संख्या;
- (xiv) प्रस्तावित परियोजना के लिए उसके भू-संपदा अभिकर्ताओं, यदि कोई हो, के नाम और पते;
- (xv) प्रस्तावित परियोजना के विकास से संबंधित ठेकेदारों, वास्तुविद्, अवसंरचना इंजीनियर, यदि कोई हों, और अन्य व्यक्तियों के नाम और पते;
- (xvi) प्ररूप-ख में घोषणा।

(टिप्पण: यदि उपर्युक्त में से कोई मद लागू नहीं हो तो समुचित खण्ड के सामने "ला. न." लिखिए)

3. मैं/हम राजस्थान भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 4 और अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अन्य उपबंधों के अधीन यथा अपेक्षित, चल रही परियोजनाओं के संबंध में निम्नलिखित अतिरिक्त दस्तावेज और जानकारी संलग्न करता हूं/करते हैं, अर्थात्: --

- (i)
(ii)
(iii)

4. मैं/हम सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करता हूं/करते हैं कि इसमें दी गयी विशिष्टियां मेरे/हमारे ज्ञान और विश्वास के अनुसार सही हैं।

भवदीय

आवेदक (कों) के हस्ताक्षर और मुहर

दिनांक:

स्थान:

प्ररूप-ख

[नियम 3(4) देखिए]

घोषणा

प्रस्तावित परियोजना के संप्रवर्तक/प्रस्तावित परियोजना के संप्रवर्तक द्वारा उसके/उनके दिनांक के प्राधिकार द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत श्री/श्रीमती का शपथपत्र एवं घोषणा

में, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री आयु निवासी प्रस्तावित परियोजना का/की संप्रवर्तक/प्रस्तावित परियोजना के संप्रवर्तक द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत, इसके द्वारा सम्यनिष्ठा से निम्नानुसार घोषणा, वचनबंध और कथन करता हूँ/करती हूँ:

1. कि मेरा/संप्रवर्तक का उस भूमि, जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, पर विधिक हक है या भूमि के स्वामित्व की है, जिसके पास भूमि, जिस पर प्रस्तावित परियोजना का विकास किया जाना है, का विधिक हक है और भू-संपदा परियोजना या, यथास्थिति, उसके अवस्थान क्रम के विकास के लिए ऐसे स्वामी और संप्रवर्तक के बीच करार की अधिप्रमाणित प्रति के साथ, ऐसी भूमि के हक का वैध विधिक रूप से अधिप्रमाणन आवेदन के साथ संलग्न है।
2. यह कि उक्त भूमि समस्त विल्लंगम से मुक्त है। या ऐसी भूमि पर या में किसी पक्षकार के किसी अधिकार, हक, हित या नाम के ब्यौरे सम्मिलित करते हुए, विल्लंगों के ब्यौरे।
3. कि वह कालावधि जिसके भीतर परियोजना या यथास्थिति, उसका अवस्थान क्रम संप्रवर्तक द्वारा पूर्ण किया जायेगा।
4. कि आबंटितियों से भू-संपदा परियोजना के लिए समय-समय पर संप्रवर्तक द्वारा वसूल की गयी रकमों का सत्तर प्रतिशत, निर्माण के खर्चों और भूमि की लागत को पूरा करने के लिए किसी अनुसूचित बैंक में रखे जाने वाले एक पृथक् खाते में निक्षिप्त किया जायेगा और केवल उसी प्रयोजन के लिए उपयोग में लिया जायेगा।
5. कि परियोजना की लागत की भरपाई करने के लिए पृथक् खाते से रकमों परियोजना के पूर्णहोने के प्रतिशत के अनुपात में प्रत्याहृत की जायेंगी।
6. कि पृथक् खाते से रकमों किसी इंजीनियर, वास्तुविद् और व्यवसायरत चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा यह प्रमाणित किये जाने पश्चात् ही प्रत्याहृत की जायेंगी कि प्रत्याहरण परियोजना के पूर्णहोने के प्रतिशत के अनुपात में हैं।
7. कि मैं/संप्रवर्तक, प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति के पश्चात् छह माह के भीतर व्यवसायरत चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा लेखाओं को संपरीक्षित कराऊंगा/करायेंगे और ऐसे चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित और हस्ताक्षरित लेखों का विवरण प्रस्तुत करूंगा/करेंगे और संपरीक्षा के दौरान यह सत्यापित किया जायेगा कि किसी विशिष्ट परियोजना के लिए संगृहीत रकमों परियोजना के लिए उपयोग में ली गयी हैं और प्रत्याहरण परियोजना के पूर्ण होने के प्रतिशत के अनुपात के अनुपालन में किया गया है।
8. कि मैं/संप्रवर्तक, समस्त लंबित अनुमोदन सक्षम प्राधिकारियों से समय पर ले लूंगा/ले लेंगे।
9. कि मैंने/संप्रवर्तक ने ऐसे अन्य दस्तावेज प्रस्तुत कर दिये हैं जैसे भू-संपदा अधिनियम (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किये गये हैं।
10. यह कि मैं/संप्रवर्तक किसी अपार्टमेंट, भू-खण्ड या, यथास्थिति, भवन के आबंटन के समय किन्हीं भी आधारों पर किसी आबंटिती के साथ जाति, धर्म, क्षेत्र, भाषा, लिंग या वैवाहिक स्थिति के आधार पर भेदभाव नहीं करूंगा/करेंगे।

सत्यापन

मैं पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री आयु निवासी इसके द्वारा सत्यापित करता/करती हूँ कि मेरे उपर्युक्त शपथपत्र एवं घोषणा के पैरा सं. 1 से 10 तक की अंतर्वस्तु सत्य और सही है और इसमें मेरे द्वारा कोई भी सारवान तथ्य छिपाया नहीं गया है।

मेरे द्वारा में मासके दिन को सत्यापित किया गया।

अभिसाक्षी**प्ररूप-ग**

[नियम 6(1) देखिए]

परियोजना का रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र

रजिस्ट्रीकरण का यह प्रमाणपत्र निम्नलिखित परियोजना के लिए भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अधीन इसके द्वारा अनुदत्त किया जाता है:-

1. परियोजना रजिस्ट्रीकरण संख्यांक:

2. परियोजना के ब्यौरे:

.....(परियोजना के पते को सम्मिलित करते हुए परियोजना के ब्यौरे विनिर्दिष्ट कीजिए)

3. संप्रवर्तक के ब्यौरे:

(व्यष्टि की दशा में)

श्री/श्रीमती पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री/श्रीमती

निवासी तहसील जिला राज्य

..... ;

या

(फर्म/सोसाइटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि की दशा में)

फर्म/सोसाइटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी का नाम जिसका रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/कारबार का मुख्य स्थान पर है।

4. यह रजिस्ट्रीकरण निम्नलिखित शर्तों के अधीन अनुदत्त किया जाता है, अर्थात्:-

(i) संप्रवर्तक आबंटितियों के साथ प्ररूप-6 में यथा उपबंधित विक्रय करार करेगा;

(ii) संप्रवर्तक अपार्टमेंट के लिए आबंटितियों के पक्ष में एक हस्तांतरण विलेख निष्पादित और रजिस्टर करेगा। इसके साथ-साथ वह भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 17 के अनुसार आबंटितियों के संगम, या, यथास्थिति, सक्षम प्राधिकारी के साथ सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक के लिए भी हस्तांतरण विलेख निष्पादित और रजिस्टर करेगा;

(iii) संप्रवर्तक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2017 की धारा 4 की उप-धारा (2) के खंड (ठ) के उप-खंड (ई) के अनुसार निर्माण के खर्चों और भूमि की लागत को पूरा करने के लिए किसी अनुसूचित बैंक में रखे जाने वाले एक पृथक् खाते में संप्रवर्तक द्वारा वसूल की गयी रकम का सत्तर प्रतिशत निक्षिप्त करेगा जो केवल उसी प्रयोजन के लिए उपयोग में लिया जायेगा।

(iv) रजिस्ट्रीकरण जब तक कि राजस्थान भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 7 के साथ पठित भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 6 के अनुसार भू-संपदा

विनियामक प्राधिकरण द्वारा विस्तारित न कर दिया जाये, से प्रारंभ होने वाले और को समाप्त होने वाले वर्ष की कालावधि के लिए विधिमान्य रहेगा;

(v) संप्रवर्तक अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का पालन करेगा;

(vi) संप्रवर्तक उस क्षेत्र में, जहां परियोजना विकसित की जा रही है, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा।

5. यदि संप्रवर्तक द्वारा उपर्युक्त वर्णित शर्तें पूरी नहीं की जाती हैं तो प्राधिकारी इसमें संप्रवर्तक के विरुद्ध अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण को सम्मिलित करते हुए आवश्यक कार्रवाई कर सकेगा।

6. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 5 की उप-धारा (1) के खण्ड (क) या, यथास्थिति, उप-धारा (2) के अधीन यथा उपबंधित प्रयोजन के लिए लॉग-इन आईडी और पासवर्ड इसके साथ संलग्न है।

हस्ताक्षर और मुहर

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का प्राधिकृत अधिकारी

तारीख:

स्थान:

प्ररूप-घ

[नियम 6(2), नियम 7(4), नियम 8 देखिए]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन को नामंजूर करने/परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन के नामंजूर करने/परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण की सूचना

प्रेषक:

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण,
राजस्थान, जयपुर

सेवामें

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

आवेदन/रजिस्ट्रीकरण सं:

तारीख:

आपको इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आपके आवेदन को नामंजूर किया जाता है,

या

आपको इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण की कालावधि के विस्तार के लिए आपके आवेदन को नामंजूर किया जाता है,

या

आपको इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के लिए अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण इसके द्वारा प्रतिसंहत किया जाता है,

निम्नलिखित कारणों से.-

.....

हस्ताक्षर और मुहर
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का प्राधिकृत अधिकारी

तारीख:

स्थान:

प्ररूप-ड.

[नियम 7(1) देखिए]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन

प्रेषक:

.....

सेवामें

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण,
 राजस्थान, जयपुर

महोदय,

मैं/हम परियोजना रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र सं. जो को समाप्त हो रहा है, द्वारा प्राधिकरण के साथ रजिस्ट्रीकृत निम्नलिखित परियोजना

..... के रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र के नवीकरण के लिए इसके द्वारा आवेदन करता हूँ/करते हैं:

अपेक्षानुसार मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेज और सूचना प्रस्तुत करता हूँ/करते हैं, अर्थात्:-

- (i) नियम 7 के उप-नियम (2) के अधीन यथा उपबंधित परियोजना रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए प्राधिकरण के पक्ष में बैंक पर आहरित रु.....का मांगदेय ड्राफ्ट या बैंककार चैक सं. दिनांक या ऑनलाइन संदाय का सबूत;
- (ii) आज दिनांक तक जिम्मे लिए गए विकास कार्यों के अवस्थान-क्रम को दर्शित करते हुए परियोजना का अधिप्रमाणित रेखांक;
- (iii) परियोजना में विकास कार्यों के अवस्थान-क्रम के संबंध में स्पष्टीकारक टिप्पण और परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करते समय प्ररूप-ख में प्रस्तुत घोषणा में घोषित कालावधि के भीतर परियोजना में विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण;

- (iv) सक्षम प्राधिकारी से अनुज्ञा/अनुमोदन की अधिप्रमाणित प्रति जो ऐसी कालावधि के लिए विधिमान्य है, जो प्राधिकरण से चाहे गए रजिस्ट्रकरण के विस्तार की प्रस्तावित अवधि से अधिक है;
- (v) मूल परियोजना रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र; और
- (vi) कोई अन्य जानकारी जो विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाये।

भवदीय,

आवेदक (आवेदकों) का हस्ताक्षर और मुहर

तारीख:

स्थान:

प्ररूप-च

[नियम 7(4) देखिए]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए प्रमाणपत्र

रजिस्ट्रीकरण के विस्तार का यह प्रमाणपत्र परियोजना रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र सं...../..... द्वारा प्राधिकरण के साथ रजिस्ट्रीकृत निम्नलिखित परियोजना को भू-संपदा परियोजना (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 6 के अधीन इसके द्वारा अनुदत्त किया जाता है:-

1. (व्यष्टि की दशा में)

श्री/श्रीमती पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री/श्रीमती
निवासी तहसील जिला राज्य
..... ;

या

(किसी फर्म/सोसाइटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि की दशा में)

फर्म/सोसाइटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि का नाम जिसका रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/कारबार का मुख्य स्थान पर है।

2. रजिस्ट्रीकरण का यह विस्तार निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन अनुदत्त किया जाता है, अर्थात्:-

- (i) संप्रवर्तक धारा 17 के अनुसार अपार्टमेंट या सामान्य क्षेत्रों के आबंटितियों या, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम के पक्ष में एक हस्तान्तरण विलेख निष्पादित या रजिस्टर करेगा;
- (ii) संप्रवर्तक धारा 4 की उप-धारा (2) के खंड (ठ) के उप-खंड (इ) के अनुसार निर्माण के खचोर् और भूमि की लागत को पूरा करने के लिए किसी अनुसूचित बैंक में रखे जाने वाले एक पृथक् खाते में संप्रवर्तक द्वारा वसूल की गयी रकम का सत्तर प्रतिशत निक्षिप्त करेगा जो केवल उसी प्रयोजन के लिए उपयोग में लिया जायेगा;
- (iii) रजिस्ट्रीकरण, (दिन/सप्ताह/मास) की कालावधि के लिए विस्तारित किया जायेगा और जब तक कि राजस्थान भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 7 के साथ पठित भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के धारा 6 के अनुसार भू-

संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा विस्तारित न कर दिया जाये से को प्रारंभ होने वाले और समाप्त होने वाले वर्ष की कालावधि के लिए विधिमान्य रहेगा;

- (iv) संप्रवर्तक अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का पालन करेगा;
- (v) संप्रवर्तक उस क्षेत्र में, जहां परियोजना विकसित की जा रही है तत्समय प्रवृत्त अन्य किसी विधि के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा;
- (vi) यदि संप्रवर्तक द्वारा उपर्युक्त वर्णित शर्तें पूरी नहीं की जाती हैं तो प्राधिकारी अधिनियम और उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अनुसार इसमें अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण को सम्मिलित करते हुए आवश्यक कार्रवाई कर सकेगा।

हस्ताक्षर और मुहर

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का प्राधिकृत अधिकारी

दिनांक:

स्थान:

प्ररूप-छ

[नियम 9 देखिए]

विक्रय करार

आबंटिती/प्रथम
आबंटितीका फोटो को
काटते हुए
हस्ताक्षरसहित,रंगीन
फोटो चिपकाएं

से इसमें इसके पश्चात् 'करार' के रूप में निर्दिष्ट किया गया है
शरीख दो हजार और..... को पर
द्वारा और के बीच

संप्रवर्तक के प्राधिकृत
हस्ताक्षरकर्ता का फोटो
को काटते हुए हस्ताक्षर
सहित, रंगीन फोटो
चिपकाएं

[यदि संप्रवर्तक एक कंपनी है]

मैसर्स (सी.आई.एन. सं.) कंपनी अधिनियम, 1956/2013 के उपबंधों के अधीन निगमित कंपनी है और जिसका रजिस्ट्रीकृत कार्यालय पर और कॉरपोरेट कार्यालय पर है और इसका पैन नं. है, जिसका प्रतिनिधित्व उसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता (आधार सं.) द्वारा किया गया है, जिसे बोर्ड के संकल्प दिनांक द्वारा प्राधिकृत किया गया है, जिसे इसमें इसके पश्चात् एक भाग के "संप्रवर्तक" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है। (जो अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या इसके अर्थ से असंगत न हो, तब तक उसका अर्थ वही समझा जायेगा और इसमें इसके विधिक हित उत्तराधिकारी (उत्तराधिकारियों), समनुदेशिती अभिप्रेत और सम्मिलित समझे जायेंगे।)

या

[यदि संप्रवर्तक एक भागीदारी फर्म है]

मैसर्स भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के उपबंधों के अधीन सम्यक् रूप से रजिस्ट्रीकृत और विद्यमान एक भागीदारी फर्म, जिसका में कारबार का प्रधान कार्यालय है और इसका पैन नं. है, जिसका प्राधिकृत भागीदार द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, आधार सं., प्राधिकार पत्र दिनांक द्वारा सम्यक् रूप से

प्राधिकृत, फर्म का गठन करने वाले समस्त भागीदारों द्वारा हस्ताक्षरित और जारी किया गया है, (प्रति संलग्न) जिसे इसमें इसके पश्चात् एक भाग के “संप्रवर्तक” के रूप में निर्दिष्ट किया गया है, (जो अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या इसके अर्थ से असंगत न हो, तब तक उसका अर्थ वही समझा जायेगा और इसमें इसके विधिक उत्तराधिकारी (उत्तराधिकारियों), प्रशासक, निष्पादक उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञ समनुदेशितियों उन क्रमिक भागीदारों को सम्मिलित करते हुए अभिप्रेत और सम्मिलित समझे जायेंगे।)

या

[यदि संप्रवर्तक एक व्यक्ति है]

श्री/श्रीमती/सुश्री..... (आधार सं.....) पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री
..... आयु लगभग वर्ष, निवास स्थान
इसका पैन नं. है (इसमें इसके पश्चात् अकेले/संयुक्ततः, यथास्थिति, एक भाग के “संप्रवर्तक” के रूप में निर्दिष्ट किया गया है, (जो अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या इसके अर्थ से असंगत न हो, तब तक उसका अर्थ वही समझा जायेगा और इसमें इसके विधिक उत्तराधिकारी (यों), प्रशासक, निष्पादक उत्तराधिकारी और अनुज्ञ समनुदेशितियों को सम्मिलित करते हुए अभिप्रेत और सम्मिलित समझे जायेंगे।)

और

[यदि आबंटिती एक व्यक्ति है]

श्री/श्रीमती/सुश्री..... पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री आयु लगभग
..... वर्ष, निवास स्थान (आधार सं.....)
इनका पैन नं. (इसमें इसके पश्चात् अकेले/संयुक्ततः, यथास्थिति, अन्य भाग के “आबंटिती (यों)” के रूप में निर्दिष्ट किया गया है, इस अभिव्यक्ति का जब तक संदर्भ या इसके अर्थ से असंगत न हो, तब तक उसका अर्थ वही समझा जायेगा और इसमें इसके विधिक उत्तराधिकारी (यों), प्रशासक, निष्पादक उत्तराधिकारी और अनुज्ञ समनुदेशिती अभिप्रेत और सम्मिलित समझे जायेंगे।)

या

[यदि आबंटिती एक भागीदारी फर्म है]

मैसर्स भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के उपबंधों के अधीन सम्यक् रूप से रजिस्ट्रीकृत और विद्यमान एक भागीदारी फर्म, जिसका में कारबार का प्रधान कार्यालय है, पैन नं. जो भागीदार श्री/सुश्री/श्रीमती/मैसर्स के माध्यम से, (आधार सं.) प्राधिकार पत्र दिनांक द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत, फर्म का गठन करने वाले समस्त भागीदारों द्वारा हस्ताक्षरित और जारी किया गया है, (प्रति संलग्न) जिसे इसमें इसके पश्चात् अन्य भाग के “आबंटिती (यों)” के रूप में निर्दिष्ट किया गया है, (जो अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या इसके अर्थ से असंगत न हो, तब तक उसका अर्थ वही माना जाए और इसमें इसके विधिक उत्तराधिकारी (यों), प्रशासक, निष्पादक उत्तराधिकारी और अनुज्ञ समनुदेशितियों उन क्रमिक भागीदारों को सम्मिलित करते हुए अभिप्रेत और सम्मिलित समझे जायेंगे।)

या

[यदि आबंटिती एक कंपनी है]

मैसर्स (सी.आइ.एन. सं.) कंपनी अधिनियम, 1956/2013 के उपबंधों के अधीन निगमित कंपनी है, इसका में अपना रजिस्ट्रीकृत कार्यालय है और इसकी पैन नं. है, जो श्री के माध्यम से (आधार सं.)

इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता हैं जो दिनांक के बोर्ड के संकल्प द्वारा सम्यक् रूप से सशक्त किये गये हैं, इसमें (इसके पश्चात् **अन्य भाग** के संयुक्ततः और पृथक्ततः, यथास्थिति, इकाई के “आबंटिती (यों)” के रूप में निर्दिष्ट किया गया है, (जो अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या इसके अर्थ से असंगत न हो, तब तक उसका अर्थ वही माना जाएगा और इसमें इसके विधिक उत्तराधिकारी (यों), प्रशासक, निष्पादक उत्तराधिकारी और अनुज्ञ समनुदेशितियों को सम्मिलित करते हुए अभिप्रेत और सम्मिलित समझे जायेंगे।)

या

[यदि आबंटिती हिन्दू अविभक्त कुटुम्ब है]

श्री/श्रीमती (आधार सं.) पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री आयु लगभग वर्ष, स्वयं और हिन्दू अविभक्त कुटुम्ब के रूप में स्थान पर इसका कारबार/निवास स्थान है, (पैन नं.) इसमें यहां इसके पश्चात् **अन्य भाग** के “आबंटिती (यों)” के रूप में निर्दिष्ट किया गया है, (जो अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या इसके अर्थ से असंगत न हो, तब तक उसका अर्थ वही समझा जाएगा और इसमें वह और हिन्दू अविभक्त कुटुम्ब का गठन करने वाले प्रत्येक सदस्य, उनके वारिस, प्रशासक, निष्पादक उत्तराधिकारी और अनुज्ञ समनुदेशितियों को सम्मिलित करते हुए अभिप्रेत और सम्मिलित समझे जायेंगे।)

(एक से अधिक आबंटिती होने की दशा में, अन्य आबंटितियों का प्रविष्ट किया जाने वाला ब्यौरा)

संप्रवर्तक और आबंटिती (यों) को यहां इसमें इसके पश्चात् सामूहिक रूप से “पक्षकारों” के रूप में और व्यक्तिशः “पक्षकार” के रूप में निर्दिष्ट किया गया है।

निवर्चन/परिभाषाएं :

(1) इस करार में, जब तक संदर्भ से असंगत न हो, निम्नलिखित अभिव्यक्तियों का अर्थ वही होगा जो उन्हें समनुदिष्ट किया गया है-

(क) “अधिनियम” से रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अभिप्रेत है;

(ख) “निर्मित क्षेत्र” से अपार्टमेन्ट या फ्लैट के क्षेत्र का योग अभिप्रेत है। इसमें अपार्टमेन्ट या फ्लैट की दीवारों के भीतर का चारों तरफ का क्षेत्र, समस्त बालकनी, चाहे आवृत्त हो या अनावृत्त, और दीवार की मोटाई सम्मिलित होगी। साझा दीवार होने की दशा में, ऐसी दीवार की मोटाई का मात्र 50% निर्मित क्षेत्र की संगणना के लिए विचार में लिया जायेगा ;

(ग) “ब्याज” से नियमों के नियम 17 में विनिर्दिष्ट दर पर संदेय ब्याज अभिप्रेत है ;

(घ) “पैरा” से इस करार का एक पैरा अभिप्रेत है ;

(ङ.) “अनुरक्षण सोसायटी” से सोसायटी, संगम या निकाय, जिस भी नाम से जानी जाती हो अभिप्रेत है, वह अधिनियम की धारा 11 की उप-धारा (4) के खण्ड (ङ.) के अधीन बनी हो सकेगी।

(च) “विनियम” से अधिनियम के अधीन बनाये गये विनियम अभिप्रेत है ;

(छ) “नियम” से राजस्थान रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2017 अभिप्रेत है ;

(ज) “अनुसूची” से इस करार से संबद्ध अनुसूची अभिप्रेत है; और

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

(2) इस करार में प्रयुक्त किये गये किन्तु परिभाषित नहीं किये गये और इस अधिनियम में या राजस्थान नगरीय सुधार अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम सं. 35) या राजस्थान नगरपालिका

अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 18) या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में परिभाषित किये गये शब्दों और अभिव्यक्तियों, के वही अर्थ होंगे जो उनको उक्त विधियों में समनुदिष्ट किये गये हैं।

जहां संप्रवर्तक यह घोषणा करता है कि, -

क. संप्रवर्तक का राजस्व गाँव खसरा सं. तहसील शहर जिला..... में अवस्थितवर्गमीटर का कुल माप क्षेत्र की भूमि पर विधिपूर्ण कब्जा है। (जिसे इसमें इसके पश्चात् “भूमि” के रूप में निर्दिष्ट किया गया है और अनुसूची-I में और अधिक पूर्णतः वर्णित किया गया है)।

ख. संप्रवर्तक का विधिक रूप से विधिमान्य दस्तावेजों के साथ भूमि पर विधिक हक है और वह भूमि का विधिपूर्ण स्वामी है। यह भूमि संप्रवर्तक द्वारा से याविकास प्राधिकरण/नगरीय सुधार न्यास/नगर निगम/परिषद्/बोर्ड सेनीलामी में खरीदी गयी थी, जैसा किहस्तांतरण विलेख/पट्टा-विलेख, दिनांक में कथित है, जो उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में उसकी बुक सं., वाल्यूम सं., पृष्ठ सं....., क्रम सं. पर रजिस्ट्रीकृत है और इसकी एक अतिरिक्त प्रति उसकी अतिरिक्त बुक सं. वाल्यूम सं. में पेज सं. पर भी लगा दी गयी थी।

या

भूमि के स्वामी श्री/श्रीमती/सुश्री पुत्र/पुत्री/पत्नी..... निवास स्थान है, इस स्वामी द्वारा यह भूमि से याविकास प्राधिकरण/नगरीय सुधार न्यास/नगर निगम/परिषद्/बोर्ड से नीलामी में खरीदी गयी थी, जैसा कि हस्तांतरणविलेख/पट्टा-विलेख, दिनांक में कथित है, जो उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय..... में उसकी बुक सं., वाल्यूम सं....., पृष्ठ सं., क्रम सं.पर रजिस्ट्रीकृत है और इसकी एक अतिरिक्त प्रति उसकी अतिरिक्त पुस्तक सं. वाल्यूम सं. के पृष्ठ सं. पर भी लगा दी गयी थी, भूमि के ऐसे स्वामी की सहमति ले ली गयी है और ऐसा सहयोग करार/विकास करार/संयुक्त विकास करार, भूमि के उक्त स्वामी और संप्रवर्तक के मध्य परियोजना का विकास करने के लिए हो चुका है और यह करार उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय पर इसकी पुस्तक सं. वाल्यूम सं. के पृष्ठ सं. क्रम सं. पर रजिस्ट्रीकृत है और इसकी एक अतिरिक्त प्रति उसकी अतिरिक्त पुस्तक सं. वाल्यूम सं. के पृष्ठ सं. पर भी लगा दी गयी थी।

ग. उक्त भूमि (वाणिज्यिक/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन) परियोजना के उद्देश्य हेतु सुनिश्चित है, जिसमें बहुमंजिला अपार्टमेन्ट भवन होंगे (परियोजना के अन्य घटकों को सम्मिलित करते हुए) और उक्त परियोजना (“परियोजना”) के नाम से जानी जाएगी।

या

उक्त भूमि (वाणिज्यिक/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन) परियोजना के भू-खण्डीय विकास के उद्देश्य हेतु सुनिश्चित है, जिसमेंप्लॉट होंगे (परियोजना के अन्य घटकों को सम्मिलित करते हुए) और उक्त परियोजना को ("परियोजना") के नाम से जाना जाएगा।

परन्तु यह कि जहां भूमि किसी संस्थागत विकास के लिए सुनिश्चित है, उसे केवल उन्हीं उद्देश्यों के लिए उपयोग किया जाएगा और किसी वाणिज्यिक/आवासीय विकास की अनुमति तब तक नहीं दी जाएगी जब तक कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा योजना अनुमोदित न हो;

(घ) संप्रवर्तक करार करने के लिए पूरी तरह से सक्षम है और उक्त भूमि, जिस पर परियोजना का निर्माण कार्य किया जाना है, के संबंध में संप्रवर्तक के अधिकार, हक एवं हित से संबंधित सभी विधिक औपचारिकताएं पूर्ण की जा चुकी है ;

(ड.) [कृपया संबंधित सक्षम प्राधिकारी का नाम डालें] ने परियोजना के विकास के लिए प्रारंभप्रमाण पत्र प्रदान किया है, इसकी अनुमोदन सं., दिनांक है ;

(च) भूमि समस्त विल्लंगमों से मुक्त है।

या

भूमि पर या उसमें किन्ही अधिकारों, हक, हित के विवरण या उसमें किसी पक्षकार के नाम को सम्मिलित करते हुए नीचे दिये गये विवरण सहित भूमि पर विल्लंगमों का विवरण:-

.....
.....
(छ) संबंधित सक्षम प्राधिकारियों से आवश्यक अनुमति/अनुमोदन प्राप्त किए जाने के पश्चात्, संप्रवर्तक एक रियल एस्टेट परियोजना की कल्पना कर; योजना बना चुका है और वह निर्माण तथा विकास की प्रक्रिया में है जो '.....' नाम से जाना जाएगा, (इसे इसमें इसके पश्चात् "परियोजना" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है, और जिसमें अन्य बातों के साथ अपार्टमेन्ट/प्लॉट/भवन समाविष्ट है और सामान्य क्षेत्रों, विकास संकर्मों, समस्त सुधारों एवं उन पर बनी संरचना एवं समस्त सुखाचारों, अधिकारों एवं उससे संबंधित अनुलग्नकों को सम्मिलित करता है, वर्ग मीटर माप वाले एक टुकड़े और भूमि का विस्तार क्षेत्र पर अवस्थित और परियोजना के अन्तिम बिन्दुओं का अक्षांश व देशांतर क्रमशः है। अवस्थिति का ब्यौरा अनुसूची-1 में पूर्णतः वर्णित है।

(ज) परियोजना रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण के साथ (दिनांक) पर रजिस्ट्रीकृत है और परियोजना का रजिस्ट्रेशन प्रमाणपत्र सं. है। यह रजिस्ट्रेशनवर्ष की कालावधि के लिए विधिमान्य है, जो जब तक प्राधिकरण द्वारा बढ़ायी न जाये तब तक से प्रारम्भ और समाप्त होगी। संप्रवर्तक और परियोजना का ब्यौरा भी प्राधिकरण की वेबसाइट (www.) में उपलब्ध है।

(झ) परियोजना का अभिन्यास रेखांक/स्थल रेखांक(..... चरण/सम्पूर्ण परियोजना) सं. दिनांक(सक्षम प्राधिकारी)द्वारा मंजूर किया गया है और जिसकी प्रति अनुसूची-2 में संलग्न है।

(ञ) परियोजना के विनिर्देशों का अनुमोदन और मीटर (.....फ्लोर) तक की ऊँचाई के भवन के निर्माण की अनुमति सुसंगत विधिक उपबन्धों से सं. दिनांक

..... पर (सक्षम प्राधिकारी) द्वारा दी गयी है।
परियोजना के विनिर्देश निम्नलिखित हैं:-

.....
.....
संप्रवर्तक सहमत है और जिम्मेदारी लेता है कि इन अनुमोदित योजनाओं में, अधिनियम की धारा 14 और यथा लागू अन्य विधियों की कड़ी अनुपालना किये जाने के सिवाय, कोई परिवर्तन नहीं किये जायेंगे ;
ट. अपार्टमेन्ट सं. का फ्लोर प्लान और परियोजना के टॉवर/ब्लॉक के ब्यौरे अनुसूची-3 में दिये गये हैं।

ठ. प्रस्तावित परियोजना में संपादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना के ब्यौरे और धारा-4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ड.) के अधीन यथा उपबन्धित, प्रदान की जाने वाली प्रस्तावित सुविधाएं, जिसमें अग्निशमन सुविधाएं, पीने के पानी की सुविधाएं, आपात-निष्क्रमण सेवाएं, नवीकरणीय ऊर्जा का उपयोग इत्यादि, सम्मिलित हैं, निम्नानुसार है :-

.....
.....
.....
ड. परियोजना तक पहुँच, गली में प्रकाश व्यवस्था को सम्मिलित करते हुए बिजली आपूर्ति के लिए डिजाइन, जल आपूर्ति प्रबंधों और बरसाती तथा गन्दे पानी के उपचार और निपटान के लिए साइट, अन्य सुविधाओं को सम्मिलित करते हुए प्रस्तावित परियोजना की मुख्य विशेषताओं के ब्यौरे और परियोजना में प्रदान की जाने वाली प्रस्तावित सुख-सुविधाओं या लोक स्वास्थ्य सेवाएं और अन्य आन्तरिक विकास संकर्म निम्नानुसार है :-

.....
.....
.....
ड. परियोजना के लिए किये जा रहे अन्य बाह्य विकास संकर्मों का ब्यौरा निम्नानुसार है :-

.....
.....
.....
ण. निर्माण कार्य में उपयोग में ली जा रही सामग्रियों की विशिष्टियों के ब्यौरे निम्नानुसार है :-

.....
.....
.....
त. परियोजना/चरणके पूर्ण होने की स्तर वार समय-अनुसूची जिसमें नागरिक अवसंरचना के उपबन्ध जैसे पानी, बिजली, साफ-सफाई सम्मिलित हैं और अन्य सभी उपर्युक्त-वर्णित आन्तरिक/बाह्य विकास संकर्म निम्नानुसार है :-

| स्तर | दिनांक जिस पर संकर्म पूर्ण होना प्रस्तावित है | पूरा किए जाने वाले संकर्मों के ब्यौरे |
|------|---|---------------------------------------|
| | | |

थ. दिनांक सं. द्वारा परियोजना के लिए अस्थायी अग्नि एन.ओ.सी. जारी किया गया है।

(केवल ऐसे मामलों में लागू जहाँ स्थानीय विधि के अधीन ऐसी एन.ओ.सी. की अपेक्षा की गई है।)

द. दिनांक सं. द्वारा भारत के एयरपोर्ट प्राधिकरण ने भी परियोजना के लिए ऊँचाई के निर्बाधन को भी एन.ओ.सी. प्रदान की है।

(मात्र ऐसे मामलों में लागू जहाँ स्थानीय विधि के अधीन ऐसी एन.ओ.सी. की अपेक्षा की गयी है)

ध. परियोजना के लिए संबंधित विभाग से पर्यावरणीय निर्बाधन प्राप्त कर लिया गया है।

(मात्र ऐसे मामलों में लागू जहाँ ऐसे निर्बाधन की अपेक्षा की गयी है)

न. लोक स्वास्थ्य एवं अभियांत्रिकी विभाग द्वारा भी परियोजना को विकसित करने के लिए एन.ओ.सी. दी गयी है।

(मात्र ऐसे मामलों में लागू जहाँ ऐसी एन.ओ.सी. की अपेक्षा की गयी है)

प. संप्रवर्तक ने धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ठ) के उप-खण्ड (ई) में दिये गये प्रयोजनों के लिए बैंक की शाखा में एक पृथक् खाता खोल लिया है।

फ. आबंटिती (आबंटितियों) ने, संप्रवर्तक द्वारा परियोजना के बारे में विज्ञापनों में दिये गये ब्यौरे और परियोजना के बारे में पता होने के कारण और/या भवन/अपार्टमेन्ट के मॉडल को देखने पर, आबंटन के लिए और इस परियोजना में (इसे इसमें इसके पश्चात् 'इकाई' कहा गया है) उनके/उसके आवेदन दिनांक द्वारा एक प्लॉट/अपार्टमेन्ट/भवन क्रय करने के लिए आवेदन किया है।

आबंटिती ने रु. की राशि (रुपये शब्दों में) भी अग्रिम संदाय/बुकिंग रकम के रूप में, आवेदन की फीस (धारा 13 की उप-धारा (1) में यथा उपबन्धित अपार्टमेन्ट/प्लॉट की कीमत से दस प्रतिशत से अधिक न हो) सहित जमा करा दी है और वह इस करार की शर्तों और निबंधनों के अनुसार इस करार के अधीन अन्य शोध्यों के साथ-साथ बची हुई विक्रय कीमत का पूर्ण और समय पर संदाय करने के लिए सहमत है।

ब. आबंटिती ने तारीख के आवेदन सं. द्वारा परियोजना में अपार्टमेन्ट के लिए आवेदन किया है और गैरेज/बंद पार्किंग सं.

माप वर्गफीट कृपया [गैराज/बंद

पार्किंग की अवस्थिति अन्तःस्थापित करें] के साथ [टावर/ब्लॉक/बिल्डिंग/भवन] सं.

..... तल पर टाइप

..... कारपेट एरिया वाले अपार्टमेन्ट सं. आवंटित किया गया है,

जिसके अधिनियम की धारा 2 के खंड (ढ़) के अधीन यथा परिभाषित सामान्य क्षेत्रों में आनुपातिक अंश, (जिसे इसमें इसके पश्चात् 'अपार्टमेन्ट' के रूप में निर्दिष्ट किया गया है जिसका अनुसूची-4 में विशेषतौर पर वर्णित किया है और अपार्टमेन्ट की तल योजना इसके साथ संलग्न है और अनुसूची-3 के रूप में चिन्हित की गयी है)।

टिप्पण : गैराज में आवेष्टित पार्किंग/बेसमेन्ट कार पार्किंग/स्टिल्ट कार पार्किंग सम्मिलित हैं।

या

आबंटिती ने तारीख को आवेदन संख्या द्वारा परियोजना में भू-खण्ड के लिए आवेदन किया है और उसे भू-खण्ड सं. आवंटित

किया गया है जिसका क्षेत्रफलवर्गफीट है और गैराज/आवेष्टित पार्किंग संख्या वर्गफीट (यदि लागू है) जो में [कृपया गैराज/बंद पार्किंग की अवस्थिति अन्तः स्थापित करें] जैसा कि लागू विधि के अधीन अनुज्ञेय हो, अधिनियम की धारा (2) के खंड (ढ) के अधीन यथा परिभाषित सामान्य क्षेत्र में आनुपातिक अंश हैं, (इसमें इसके पश्चात् भू-खण्ड के रूप में निर्दिष्ट किया जायेगा जो विशेषतौर पर अनुसूची-4 में उल्लेखित है;

भ. पक्षकारों ने इस करार में उपवर्णित सभी निबंधनों और शर्तों को पढ़ लिया है और दिये गये निहित परस्पर अधिकारों और दायित्वों को समझ लिया है। पक्षकार इसके द्वारा यह पुष्ट करते हैं कि वे इस परियोजना पर लागू समस्त विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं इत्यादि की पूर्ण जानकारी के साथ इस करार पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

म. पक्षकार इस करार में अंतर्विष्ट सभी निबंधनों, शर्तों और अनुबंधों और सभी लागू विधियों का निष्ठापूर्वक पालन करने के एक दूसरे के पुष्टिकरणों, अभ्यावेदनों और आश्वासनों पर निर्भर होते हुए अब इस करार की, उसमें उल्लिखित निबंधनों और शर्तों पर करने के इच्छुक हैं;

य. इस करार में उपवर्णित निबंधनों और शर्तों के अनुसार और जो कि पक्षकारों द्वारा और उनके बीच परस्पर सहमति हुई है, संप्रवर्तक इसके द्वारा [अपार्टमेन्ट/भूखण्ड] और पैरा 'फ' में यथा विनिर्दिष्ट गैराज/आवेष्टित पार्किंग (यदि लागू है) का विक्रय करने के लिए और आबंटिती इसके द्वारा क्रय करने के लिए सहमत हैं।

अब इस करार के साक्षियों की उपस्थिति में इसके पक्षकार निम्नलिखित निबंधनों और शर्तों पर परस्पर सहमत हैं, अर्थात् :-

1. **निबंधन :**

1.1 इस करार में यथा विनिर्दिष्ट निबंधनों और शर्तों के अधीन रहते हुए, संप्रवर्तक इसके द्वारा आबंटिती (आबंटितियों) को पैरा 'ब' में यथा विनिर्दिष्ट अपार्टमेन्ट/भूखण्ड का क्रय और प्राप्त करने के लिए इसके द्वारा सहमत हैं।

1.2 फर्श क्षेत्र के आधार पर अपार्टमेन्ट/भूखण्ड की कुल कीमतरु. (शब्दों में रूपएमात्र) है। ("**कुल कीमत**") (विभाजन और विवरण दीजिए):

| | |
|--|-----------------------------------|
| ब्लॉक/बिल्डिंग/टावर सं. अपार्टमेन्ट सं. टाइप तल | अपार्टमेन्ट की दर प्रति वर्ग फीट* |
| कुल कीमत (रुपयों में) | |

*रकमों का विभाजन उपलब्ध कराये जैसे अपार्टमेन्ट की लागत, सामान्य क्षेत्र की आनुपातिक लागत, बालकनी या बरामदा क्षेत्र की लागत, वरियता, अवस्थान प्रभार, अनन्य खुले टैरेस क्षेत्र की लागत, कर, निबंधन सं. 11 इत्यादि के अनुसार अनुरक्षणप्रभार, यदि/यथा लागू हो।

और यदि लागू हो/यथा लागू

| | |
|---------------------------|---------------------|
| गैराज/आवेष्टित पार्किंग-1 | 1 की कीमत (रु. में) |
|---------------------------|---------------------|

| | |
|---------------------------|---------------------|
| गैराज/आवेष्टित पार्किंग-2 | 2 की कीमत (रु. में) |
| कुल कीमत (रुपयों में) | |

या

और यदि लागू हो/यथा लागू

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| भू-खण्ड सं. | भू-खण्ड की दर प्रति वर्ग फीट* |
| टाइप | |
| अवस्थिति | |
| कुल कीमत (रुपयों में) | |

* रकमों का विभाजन उपलब्ध कराये जैसे भू-खण्ड की लागत, सामान्य क्षेत्रों की आनुपातिक लागत, कर, निबन्धन सं. 11 इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण प्रभार, यदि यथा लागू हो।

और यदि लागू हो/यथा लागू

| | |
|----------------------------|---------------------|
| गैराज/ आवेष्टित पार्किंग-1 | 1 की कीमत (रु. में) |
| गैराज/ आवेष्टित पार्किंग-2 | 2 की कीमत (रु. में) |
| कुल कीमत (रुपयों में) | |

स्पष्टीकरण :

(i) उपर्युक्त कुल कीमत में पैरा 'ब' में यथा वर्णित अपार्टमेन्ट/भू-खण्ड के प्रति संप्रवर्तक को आबंटिती द्वारा संदत्त बुकिंग की रकमें रु. (शब्दों में रुपये.....) सम्मिलित है।

(ii) उपर्युक्त कुल कीमत में कार्य पूरा होने सम्बन्धी प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के पश्चात् आबंटिती को अपार्टमेन्ट/भू-खण्ड का और अनुरक्षण सोसायटी या यथास्थिति सक्षम प्राधिकारी को परियोजना का कब्जा देने की तारीख तक कर (मूल्य परिवर्धित कर, सेवा कर और उपकर कोई अन्य समरूप कर, के माध्यम से संप्रवर्तक द्वारा संदत्त या का अन्तर्विष्ट करते हुए जो परियोजना के निर्माण के संबंध में उदगृहीत किये जाये और संप्रवर्तक द्वारा संदेय हो चाहे किसी भी नाम से ज्ञात हो) सम्मिलित है :

परन्तु यह कि यदि करों में कोई परिवर्तन/उपान्तरण होता है तो, आबंटिती (आबंटितियों) द्वारा संप्रवर्तक को संदेय पश्चातवर्ती रकम को ऐसे परिवर्तन/उपान्तरण के आधार पर बढ़ाया/घटाया जायेगा :

परन्तु और यह कि यदि प्राधिकरण में रजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के समापन की नियम तारीख के अवसान के पश्चात करों में कोई बढ़ोतरी होती है जिसमें अधिनियम के अनुसार, प्राधिकरण द्वारा उक्त परियोजना को अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण, यदि कोई हो, का विस्तार सम्मिलित होगा, तो उसे आबंटिती से प्रभारित नहीं किया जायेगा;

(iii) संप्रवर्तक उपरोक्त (i) में यथावर्णित संदेय रकम से आबंटिती (आबंटितियों) को कालावधिक रूप से सूचित करेगा और आबंटिती समय के भीतर और उसमें विनिर्दिष्ट रीति में संप्रवर्तक द्वारा मांगी गई रकम का संदाय करेगा। इसके अतिरिक्त, संप्रवर्तक आबंटिती को अधिनियमों/नियमों/अधिसूचनाओं के साथ संदत्त या मांगे गए करों और उन तारीखों जिससे ऐसे कर/उदग्रहण इत्यादि अधिरोपित किये गये हैं या प्रभावी बनाये गये हैं, के ब्यौरे उपलब्ध करायेगा;

(iv) अपार्टमेन्ट/भू-खण्ड की कुल कीमत में निबन्धन सं. (11) इत्यादि के अनुसार भूमि के कीमत, अपार्टमेन्ट ही नहीं बल्कि सामान्य क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, कर विद्युत वायरिंग उपलब्ध कराने की लागत, अपार्टमेन्ट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जल लाइन और नलसाजी, पेंट, संगमरमर, टाइल के साथ फिनिशिंग, दरवाजे, खिड़कियां, सामान्य क्षेत्रों में फायर डिटेक्शन और अग्निशामक उपस्कर, अनुरक्षण प्रभार सम्मिलित हैं और इसमें सभी अन्य सुविधाएं, सुख-सुविधाएं और विशिष्टताएं उपलब्ध कराने के लिए खर्च सम्मिलित है जो अपार्टमेन्ट/भू-खण्ड और परियोजना के भीतर उपलब्ध कराया जाना है।

- 1.3 कुल कीमत ऐसी बढ़ोतरीयों के सिवाय वृद्धि मुक्त है जिसका आबंटिती सक्षम प्राधिकारी को देय विकास प्रभारों में बढ़ोतरी और/या प्रभारों में किसी अन्य बढ़ोतरी, जो समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा उद्गृहित या अधिरोपित की जाये, के कारण संदाय करने के लिए इसके द्वारा सहमत होता है। संप्रवर्तक वचन देता है और सहमति देता है कि सक्षम प्राधिकारियों द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों में वृद्धि के लिए आबंटिती (आबंटितियों) से मांग करते समय, संप्रवर्तक आबंटिती (आबंटितियों) को जारी किए जाने वाले मांग पत्र, जो केवल पश्चातवर्ती संदाये पर ही लागू होंगे, के साथ उस आशय की उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम संलग्न करेगा।

परन्तु यह कि यदि प्राधिकरण के साथ रजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के पूरा होने की नियत तारीख की समाप्ति के पश्चात किन्हीं विकास प्रभारों का कोई नया अधिरोपण होता है या वृद्धि हाती है, जिसमें अधिनियम के अनुसार प्राधिकरण द्वारा उक्त परियोजना को अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण का विस्तार, यदि कोई हो, सम्मिलित होगा, तो उसे आबंटिती से प्रभारित नहीं किया जायेगा।

- 1.4 ऊपर पैरा 'फ' में, जैसा वर्णित है, संप्रवर्तक आबंटिती (आबंटितियों) से कुल कीमत रु. में से राशि रु. (रुपयेमात्र) (धारा 13 की उप-धारा (1) में यथा उपबंधित इकाई की कुल लागत के 10: से अधिक नहीं) की अग्रिम/बुकिंग रकम पहले से प्राप्त कर चुका है और आबंटिती नीचे दी गयी संदाय योजना के सर्वथा अनुसार कुल कीमत की अधिशेष रकमरु. से सहमत है और संदाय करने का वचन देता है :-

| इकाई के विकास कार्य और पूर्ण होने का प्रक्रम (कार्यों के ब्यौरे के साथ) | निबंधन और शर्त सं. 1.2 के अधीन यथा संगणित कुल कीमत का प्रतिशत | किस्त की रकम रुपयों में | कालावधि जिसके भीतर आबंटिती द्वारा किस्त की रकम सदंत की जानी है। |
|---|---|-------------------------|---|
| | | | |
| | | | |

- 1.5 संप्रवर्तक अपने स्वविवेक से उस अवधि, जिसके लिए संबंधित किस्त पूर्वस्थगित की गयी है, के लिए% प्रति वर्ष की दर से ऐसे पूर्व संदायों पर छूट देकर

आबंटिती (आबंटितियों) द्वारा संदेय किशतों के पूर्व संदायों के लिए छूट की अनुज्ञात कर सकेगा। संप्रवर्तक द्वारा किसी आबंटिती (आबंटितियों) को एक बार मंजूर की गयी और छूट की ऐसी दर अनुज्ञात करने के उपबंध किसी पुनरीक्षण/प्रत्याहरण के अध्यक्षीन नहीं होंगे।

- 1.6 यह करार किया जाता है कि संप्रवर्तक इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार आबंटिती (आबंटितियों) की पूर्व लिखित सहमति के बिना अपार्टमेन्ट/भू-खण्ड के संबंध में अनुसूची-5' और अनुसूची-6' (जो विज्ञापन, विवरणिका इत्यादि के अनुरूप होगा जिसके आधार पर यह विक्रय प्रभावी है) में उल्लिखित स्वीकृत योजनाओं, अभिन्यास रेखांक और विनिर्देशों और फिक्सचरों और फिटिंग की प्रकृति और सुख-सुविधाओं में कोई परिवर्धन और परिवर्तन नहीं करेगा :

परंतु यह कि संप्रवर्तक ऐसे लघु परिवर्धन या परिवर्तन कर सकेगा जिनकी आबंटिती (आबंटितियों) द्वारा अपेक्षा की जाये या अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसे लघु परिवर्धन या परिवर्तन कर सकेगा।

- 1.7 (अपार्टमेन्ट के मामले में लागू) भवन का निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात्, संप्रवर्तक आबंटिती को आबंटित अंतिम फर्श क्षेत्र सुनिश्चित करेगा और फर्श क्षेत्रों में परिवर्तनों, यदि कोई हो, का ब्यौरा देते हुए सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुदत्त अधिभोग प्रमाणपत्र देगा। फर्श क्षेत्र के लिए संदेय कुल कीमत पुनः संगणना संप्रवर्तक द्वारा पुष्टीकरण पर की जायेगी। यदि फर्श क्षेत्र में कोई कमी है तो संप्रवर्तक आबंटिती द्वारा संदत्त की गई ऐसी अतिरिक्त धन राशि उस तारिख से जब ऐसी अतिरिक्त रकम आबंटिती द्वारा संदत्त की गई थी, ब्याज के साथ 45 दिन के भीतर आबंटिती द्वारा दिये गये अतिरिक्त धन का प्रतिदायकरेगा। यदि फर्श क्षेत्र में कोई वृद्धि होती है, जो आबंटिती को आबंटित, अपार्टमेन्ट के फर्श क्षेत्र के तीन प्रतिशत से अधिक नहीं है तो संप्रवर्तक इस करार में यथा उपबंधित संदाय योजना के अगले माइलस्टोन के अनुसार आबंटिती से उसकी मांग कर सकेगा। ये सभी मौद्रिक समायोजन उपर्युक्त निबंधन सं. 1.2 में यथा सहमत प्रति वर्गफीट की समान दरपर किया जायेगा।

1.8 निबंधन सं. 9.3 के अध्यक्षीन रहते हुए, संप्रवर्तक सहमत है और अभिस्वीकृति देता है कि आबंटिती के पास अपार्टमेन्ट/भूखंड के निम्नानुसार अधिकार होंगे :

- (i) आबंटिती (आबंटितियों) के पास अपार्टमेन्ट/भूखंड का अनन्य स्वामित्व होगा ;
- (ii) आबंटिती (आबंटितियों) के पास सामान्य क्षेत्रों में अविभाज्य आनुपातिक स्वामित्व और अंश भी होगा। क्योंकि कि सामान्य क्षेत्रों में आबंटिती (आबंटितियों) का अंश/हित अदृश्य है और उसे विभाजित या पृथक नहीं किया जा सकता है, अतः आबंटिती सामान्य क्षेत्रों का अन्य कब्जा धारियों, अनुरक्षण कर्मचारि बृन्दों इत्यादि के साथ उनको कोई असुविधा या बाधा पहुंचाए बिना उपयोग किया जायेगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि संप्रवर्तक अधिनियम में यथा उपबंधित सक्षम प्राधिकारी समापन प्रमाण-पत्र सम्यक् रूप से प्राप्त कर लेने के पश्चात अनुरक्षण सोसायटी का सामान्य क्षेत्रों को सौंपेगा।
- (iii) कि अपार्टमेन्ट/भू-खण्ड, के मुख्य की गणना में भूमि के मुख्य की वसूली (अपार्टमेंट ही नहीं बल्कि) निबंधन सं. 11 के अनुसार सामान्य क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, करों, विद्युत वायरिंग प्रदान करने की लागत, अपार्टमेन्ट के लिए विद्युत कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जलमार्ग तथा नलसाजी, पेंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाईलें, दरवाजे, खिड़कियां, सामान्य क्षेत्रों में फायरडिटेक्शन

तथा अग्निशामक उपस्कर, अनुरक्षण प्रभार शामिल हैं तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएं, सुख-सुविधाएं और विशिष्टताएं प्रदान करने के लिए लागत शामिल है जिन्हें अपार्टमेन्ट/भू-खण्ड तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है।

(iv) आबंटि को परियोजना और उसके अपार्टमेन्ट/भू-खण्ड के विकास की सीमा का निर्धारण करने के लिए परियोजना स्थल का दौरा करने का अधिकार है।

1.9 संप्रवर्तक द्वारा यह स्पष्ट किया गया है और आबंटिती सहमत है कि.....गैरेज/बन्द पार्किंग सहित अपार्टमेन्ट/भू-खण्ड को समस्त प्रयोजनों के लिए एक एकल अविभाज्य इकाई के रूप में समझा जायेगा। यह सहमति है कि उक्त भूमि को शामिल करते हुए परियोजना एक स्वतंत्र, स्वत-पूर्ण परियोजना है और किसी अन्य परियोजना या जोन का भाग नहीं है और वह उसका भाग नहीं बनेगी और/या इसके आसपास किसी अन्य परियोजना के साथ जुड़ा/मिला हुआ नहीं होगा या आबंटिती के लाभ के लिए अवसंरचना के एकीकरण के प्रयोजन से अन्यथा-नहीं होगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि परियोजना की सुविधाएं और सुख-सुविधाएं केवल इस परियोजना के आबंटिती (यों) के उपयोग और लाभ उठाने के लिए होंगी।

1.10 संप्रवर्तक आबंटितियों को अपार्टमेन्ट के वास्तविक कब्जे को हस्तांतरित करने से पूर्व आबंटितियों से संगृहीत किये जा चुके सभी देय शुल्को/शोध्यों (भूमिलागत, भू.-किराया, नगरपालिका या अन्य स्थानीय करो, जल या बिजली के लिये प्रभार, अनुरक्षण प्रभार, बंधक ऋण और बंधकों पर ब्याज या अन्य विल्लंगमों और सक्षम प्राधिकरणों, बैंकों और वित्तीय संस्थाओं को देय ऐसी अन्य देयताओं जो परियोजना से संबंधित हैं, समेत) का भुगतान करने के लिए सहमत है। यदि आबंटितियों को अपार्टमेन्ट हस्तांतरित करने से पहले संप्रवर्तक उसके द्वारा आबंटितियों से संगृहीत सभी या किसी भी देय शुल्क/शोध्यों या किसी देयता, बंधक ऋण और उस पर ब्याज का भुगतान करने में विफल होता है, तो संप्रवर्तक सम्पत्ति के हस्तांतरण के पश्चात भी उस प्राधिकरण या व्यक्ति जिस को वे व्यय देय हो, को ऐसे शुल्को/शोध्यों और दंड स्वरूप प्रभार, यदि कोई हों, को देने के लिए सहमत हो और किसी विधिक कार्यवाही जो ऐसे प्राधिकरण या व्यक्ति द्वारा की जाये, की लागत का भुगतान करने का जिम्मेदार हैं।

1.11 आबंटिती नेरु. (.....रु.मात्र) की राशि आवेदनके समय पर अपार्टमेन्ट/भू-खंड के कुल मूल्य के भुगतान के नाते बुकिंग रकम का भुगतान किया है जिसकी प्राप्ति की संप्रवर्तक पावती देता है और आबंटिती अपार्टमेन्ट/भू-खंड को शेष मूल्य का भुगतान करने के लिए सहमत है जैसा कि भुगतान योजना में उपरोक्त निबधन सं. 1.4 पर विहित किया गया है जैसी कि संप्रवर्तक द्वारा उसमें विनिर्दिष्ट समय के भीतर और रीति से मांग की जाए।

परंतु यह कि यदि आबंटिती किसी देय रकम के लिए भुगतान करने में देरी करता है, तो वह नियमों में विहित दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए दायी होगा। आबंटिती की रकम अदा करने की बाध्यता और उपरोक्तानुसार ब्याज देने के दायित्व को घटाया जा सकेगा, जब इस पर संप्रवर्तक और आबंटिती परस्पर सहमत हों।

2. सदायकातरीका :

निर्माण लक्ष्यों का पालन करने वाला संप्रवर्तक करार की शर्तों के अधीन संप्रवर्तक द्वारा लिखित मांग पर आबंटिती सभी सदाय नियत समय, जैसा कि भुगतान योजना उपरोक्त निबधन सं. 1.4 पर उल्लिखित है,के पक्ष में, पर देय सभी

भुगतान अकाउन्ट पेई चैक/डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक या ऑनलाइन भुगतान (यथा लागू) के माध्यम से करेगा।

3. विप्रेषणादेश से संबंधित विधियों का अनुपालन :

3.1 आबंटिती, यदि भारत से बाहर का निवासी है, अकेले उन आवश्यक औपचारिकताओं का अनुपालन करने के लिए उत्तरदायी होगा जो विदेशीमुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 (FEMA) भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 (RBI अधिनियम) और इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों या इनमें किये गए किसी कानूनी संशोधन (नों) उपांतरण (नों) और भारत में अचल संपत्तियों के संदाय, अर्जन/विक्रय/हस्तांतरण के संदाय विप्रेषणादेश सहित सभी अन्य लागू विधियों इत्यादि और संप्रवर्तक को ऐसी अनुमति, अनुमोदन प्रदान करता हो, जो संप्रवर्तक को इस करार के अंतर्गत अपने दायित्वों को पूरा करने में समर्थ बनाएगा, में निर्धारित की गई हैं। कोई धन वापसी, प्रतिभूति का हस्तांतरण, यदि करार की शर्तों में उपबंध किया गया हो, विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 (FEMA) के उपबंधों या कानूनी अधिनिय-नितियों या संशोधनों और भारतीय रिजर्व बैंक के नियमों और विनियमों या किसी अन्य लागू विधि के अनुसार किया जाएगा। आबंटिती समझता है और इस बात से सहमत है कि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी लागू मार्गदर्शक सिद्धांतों का अनुपालन करने में उसकी ओर से किसी विफलता की दशा में वह समय-समय पर यथा संशोधित विदेशीमुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 (FEMA) या यथा लागू अन्य नियमों के अंतर्गत किसी कार्रवाई के लिए उत्तरदायी होगा।

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

4. भुगतानों का समायोजन/विनियोग :

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

5. समय सार है :

संप्रवर्तक प्राधिकरण से परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के समय पर और आबंटिती को अपार्टमेन्ट/भू-खंड को सौंपने तथा अनुरक्षण सोसायटी या सक्षम प्राधिकरण, यथा स्थिति, के सामान्य क्षेत्रों के लिए बताए गए अनुसार परियोजना को पूरा करने के लिए समय-अनुसूची का अनुपालन करेगा।

6. परियोजना का निर्माण :

आबंटी ने संप्रवर्तक द्वारा यथा वर्णित प्रस्तावित अभिन्यास रेखांक, विनिर्देश अपार्टमेन्ट/भू-खंड की सुख-सुविधाओं और सुविधाओं को देखा है और सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित फर्शी नक्शों, भुगतान योजना और विनिर्देशनों, सुख सुविधाओं और सुविधाओं (इस करार के साथ संलग्न अनुलग्नक) को स्वीकार किया है। संप्रवर्तक परियोजना को उक्त अभिन्यास रेखांक, फर्शी रेखांक और विनिर्देश, सुख सुविधाओं और सुविधाओं के अनुसार विकसित करेगा। संप्रवर्तक इस करार में शर्तों के अधीन सक्षम प्राधिकरणों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं/नक्शों का कड़ाई से अनुपालन करने का वचन देता है और सुसंगत भवन उप-विधियों द्वारा निर्धारित उप-नियमों, एफएआर और सघनता प्रतिमानों और उपबंधों का भी कड़ाई से अनुपालन करेगा तथा संप्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के अंतर्गत व्यवस्था किए गए तरीके को छोड़कर ऐसे रेखांकों में कोई अन्तर/परिवर्तन/संशोधन करने, इस शर्त को भंग करने का कोई विकल्प नहीं होगा और यह इस करार के तात्त्विक भंग करने के समान होगा।

7. अपार्टमेन्ट/भू-खंड का कब्जा

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

7.2 कब्जा लेने के लिए प्रक्रिया.- संप्रवर्तक, आबंटीयों को सक्षम प्राधिकरण से अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने पर इस करार के अनुसार अपार्टमेन्ट/भू-खंड के कब्जे को लिखित में प्रस्तुत करेगा जिसको अधिभोग प्रमाणपत्र को जारी करने की तारीख से 2(दो) महीने के भीतर लिया जाएगा। किन्तु स्थानीय कानून के अभाव में, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र को जारी करने की तारीख से (तीन) महीने के भीतर आबंटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख को कार्यान्वित किया जाएगा। संप्रवर्तक इस बात से सहमत है और वचन देता है कि वह आबंटीयों को संप्रवर्तक की ओर से किसी भी उपबंध, औपचारिकताओं, दस्तावेज प्रलेखन को पूरा करने में विफलता के मामले में क्षतिपूर्ति करेगा। आबंटी कब्जा लेने के

पश्चात् इस बात से सहमत है/हैं कि वह/वे संप्रवर्तक या यथास्थिति अनुरक्षण सोसायटी द्वारा यथा अवधारित अनुरक्षण प्रभारों का भुगतान इस परियोजना के लिए पूर्णता प्रमाणपत्र जारी करने के पश्चात् करेगा/करेंगे। संप्रवर्तक, आबंटी को अपार्टमेन्ट या यथास्थिति भू-खंड का अधिभोग प्रमाणपत्र उसके हस्तांतरण के समय पर सौंपेगा।

7.3 आबंटी की अपार्टमेन्ट/भू-खंड का कब्जा लेने में विफलता- आबंटी उपरोक्त निबंधन सं. 7.2 के अनुसार संप्रवर्तक से लिखित सूचना प्राप्त होने पर संप्रवर्तक से इस करार में यथा निर्धारित आवश्यक क्षति पूर्तियां, वचनबद्धताएं और ऐसे अन्य दस्तावेज प्रलेखन निष्पादित करके अपार्टमेन्ट/भू-खंड का कब्जा लेगा/लेंगे और संप्रवर्तक आबंटी (यों) को अपार्टमेन्ट/भू-खंड का कब्जा देगा। यदि आबंटी उपरोक्त निबंधन सं. 7.2 के अनुसार प्रदान किए गए समय के भीतर कब्जा नहीं लेता है/लेते हैं तो ऐसे आबंटी को उपरोक्त निबंधन सं. 7.2 के अधीन यथा विनिर्दिष्ट अनुरक्षण प्रभारों का भुगतान करते रहना होगा।

7.4 आबंटी द्वारा कब्जा- अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त कर लेने और आबंटी को अपार्टमेन्ट/प्लाट का वास्तविक कब्जा दे देने के पश्चात्, संप्रवर्तक की यह जिम्मेदारी है कि वह अनुरक्षण सोसायटी या, यथास्थिति, समक्ष प्राधिकारी को कॉमन क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और नक्शे, स्थानीय विधि के अनुसार, सौंपेगा:

परन्तु यह कि, स्थानीय विधि के अभाव में, संप्रवर्तक कॉमन क्षेत्रों को सम्मिलित करते हुए आवश्यक दस्तावेज और रेखांक अनुरक्षण सोसायटी या यथास्थिति, सक्षम प्राधिकारी को, समापन प्रमाण पत्र प्राप्त कर लेने के तीस दिन के भीतर सौंपेगा।

7.5 आबंटी द्वारा रद्दकरण- आबंटी (यों) को यह अधिकार है कि वह/वे परियोजना में आबंटन को रद्द/प्रत्याहारित कर सकता है/सकते हैं जैसा कि अधिनियम में उपबंधित किया गया है।

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

7.6 क्षतिपूर्ति- भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है अथवा विकसित की गयी है, के दोष पूर्ण स्वामित्व के कारण, आबंटी को हुई किसी हानि के लिए संप्रवर्तक उसकी क्षतिपूर्ति इस ढंग से करेगा जैसा कि अधिनियम में उपबंधित है और ब्याज और क्षतिपूर्ति के लिए इस उपबंध के अन्तर्गत दावा तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन उपबंधित परिसीमा से वर्जित नहीं होगा।

अपरिहार्य घटना के घटित होने को छोड़कर, यदि संप्रवर्तक-

(i) इस करार की शर्तों के अनुसार उपरोक्त कथित निबंधन सं. 7.1 में निर्दिष्ट तारीख तक विधिवत पूर्ण; अथवा (ii) अधिनियम के अंतर्गत उसके पंजीकरण के निलंबन अथवा प्रतिसंहरण अथवा अवसान, अथवा किसी अन्य कारण से विकासकर्ता के रूप में उसका कारोबार बंद हो जाने के परिणामस्वरूप, अपार्टमेन्ट/प्लाट पूरा करने में असमर्थ रहता है, अथवा अपार्टमेन्ट/प्लाट का कब्जा देने में असमर्थ रहता है तो संप्रवर्तक आबंटितियों के मांगे जाने पर, यदि आबंटी परियोजना से, प्रत्याहृत होना चाहता है; तो उसे उपलब्ध किसी अन्य उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, अपार्टमेन्ट/प्लाट के संबंध में उससे प्राप्त कुल राशि, ब्याज के साथ, क्षतिपूर्ति सहित उसके देय होने के पैतालीस दिन के भीतर, अधिनियम के अंतर्गत यथा उपबंधित रीति से लौटानी होगी:

परन्तु यह कि, जहां आबंटिती का परियोजना से प्रत्याहरण का आशय नहीं है, संप्रवर्तक विलम्ब के प्रत्येक माह के लिए, अपार्टमेन्ट/प्लॉट का कब्जा सौंपे जाने तक, ब्याज का भुगतान करेगा, संप्रवर्तक को इसके देय होने के पैंतालिस दिन के भीतर आबंटिती को भुगतान करना होगा।

8. संप्रवर्तक का अभ्यावेदन और वारंटी :

संप्रवर्तक एतद्वारा आबंटिती को निम्नानुसार अभ्यावेदन और वारंटी देता है :

- (i) संप्रवर्तक का कथित भूमि के संबंध में पूर्ण, स्पष्ट और वाणिज्यिक और विपणन योग्य अधिकार है; कथित भूमि पर विकास करने का अपेक्षित अधिकार और परियोजना के लिए कथित भूमि पर पूर्ण, वास्तविक, भौतिक और विधिक कब्जा है;

(भूमि का स्वामी संप्रवर्तक के नहीं होने की दशा में, ऐसे स्वामी के साथ सहयोगिता का ब्यौरा दें।)

- (ii) संप्रवर्तक के पास परियोजना का विकास करने के लिए सक्षम प्राधिकारी से विधिक अधिकार और अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त है;
- (iii) कथित भूमि अथवा परियोजना पर कोई विल्लंगम नहीं है;

(किसी प्रकारके विल्लंगम होने के मामले में ऐसी भूमि में अथवा भूमि पर, ऐसी विल्लंगमों का ब्यौरा, किसी अधिकार, स्वामित्व, हित और पक्षकार के नाम सहित देना होगा।)

- (iv) कथित भूमि, परियोजना अथवा इकाई के विषय में कोई विवाद किसी न्यायालय अथवा प्राधिकारी के पास लंबित नहीं है;

(विवाद की दक्षा में, ब्यौरा दे)

- (v) परियोजना, कथित भूमि और इकाई के विषय में सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी सभी अनुमोदन, लाइसेंस और परमिट वैध है और विद्यमान है, और विधि की प्रक्रिया पूरी करने के पश्चात प्राप्त किये गये हैं। इसके अतिरिक्त, संप्रवर्तक, परियोजना, इकाई और सामान्य क्षेत्र के संबंध में प्रभावी विधियों का हर समय अनुपालन करेगा;

- (vi) संप्रवर्तक के पास इस करार पर हस्ताक्षर करने का अधिकार है और उसने ऐसा कोई कार्य अथवा कार्यकलाप के निष्पादन में कोई प्रतिबद्धता अथवा लोप नहीं किया है जिसके द्वारा आबंटिती का अधिकार, स्वामित्व और हित, जिसे इसमें सृजित किया गया है, पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है;

- (vii) संप्रवर्तक ने उक्त भूमि, परियोजना और कथित इकाई सहित, के विषय में, किसी अन्य व्यक्ति अथवा पक्षकार के साथ बिक्री के लिए कोई विक्रय करार और/अथवा विकास करार अथवा अन्य कोई करार/व्यवस्था पर हस्ताक्षर नहीं किये हैं, जो किसी भी प्रकार से इस करार के अंतर्गत आबंटिती के अधिकारों को प्रभावित करेगा;

- (viii) संप्रवर्तक पुष्टि करता है कि, संप्रवर्तक इस करार में ध्यानपूर्वक विचार किये गए जिस किसी भी ढंग से आबंटिती को कथित इकाई का विक्रय करने से प्रतिबंधित नहीं है।
- (ix) हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के समय, संप्रवर्तक आबंटिती को इकाई का विधिक, खाली, शांतिपूर्ण, भौतिक कब्जा सौंपेगा और सामान्य क्षेत्र अनुरक्षण सोसाइटी को सौंपेगा।
- (x) अनुसूचित संपत्ति किसी हिन्दू अविभाजित कुटुम्ब की विषय वस्तु नहीं है और कि उसके किसी भाग पर अवयस्क का अधिकार नहीं है और/अथवा किसी अवयस्क का अनुसूचित संपत्ति पर कोई अधिकार, स्वामित्व अथवा दावा नहीं है;
- (xi) संप्रवर्तक ने उक्त परियोजना के संबंध में सभी सरकारी देयताएं, दरें, प्रभार और कर तथा अन्य राशियां, उगाहियां, अर्थदंड, प्रीमियम, क्षतियां और/अथवा शास्तियां तथा अन्य लागतें, जो भी हों, सक्षम प्राधिकारियों को अदा कर दी हैं और समापन प्रमाणपत्र के जारी होने तक ऐसे भुगतान तब तक संदत्त करतारहेगा जब तक अपार्टमेन्ट/प्लॉट सामान्य क्षेत्र के साथ (सभी विनिर्देशनों, सुख सुविधाओं से सुसज्जित) आबंटिती को और आबंटितियों की संस्था को या, यथास्थिति, सक्षम प्राधिकारियों को, सौंप नहीं देता।
- (xii) कथित भूमि और/अथवा परियोजना के संबंध में सरकार से अथवा किसी अन्य स्थानीय निकाय अथवा प्राधिकारी अथवा अन्य किसी विधायी अधिनियम, सरकारी आदेश, अधिसूचना (उक्त संपत्ति के अर्जन अथवा अधिग्रहण की किसी सूचना सहित) संप्रवर्तक द्वारा न तो प्राप्त किया गया है अथवा न ही उसे तामील हुआ है।

9. व्यतिक्रमों की घटनाएं और परिणाम :

9.1 अपरिहार्य घटना खंड के अध्यक्षीन, निम्नलिखित स्थितियों में संप्रवर्तक को व्यतिक्रम की स्थिति के अंतर्गत समझा जायेगा, अर्थात् :-

- (i) संप्रवर्तक इस करार में उपरोक्त निबंधन सं. 7.1 में निर्दिष्ट समयावधि के भीतर आबंटिती को अपार्टमेन्ट/फ्लेट का प्रवेश के लिए तैयार कब्जा देने में असमर्थ रहता है अथवा प्राधिकरण के पास परियोजना के पंजीकरण के समय प्रकट किये गए अनुबद्ध समय के भीतर परियोजना को समाप्त करने में विफल रहता है। इस खण्ड के प्रयोजनार्थ 'प्रवेश के लिए तैयार कब्जा' का अर्थ अपार्टमेन्ट अथवा फ्लेट आवास योग्य स्थित में होगा जो सभी विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं की व्यवस्थाओं के साथ हर प्रकार से पूर्ण हो, जैसा की पक्षों के बीच सहमति हुई है, और अधिभोग प्रमाणपत्र, और समापन प्रमाण पत्र जैसा भी मामला हो सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया हो।
- (ii) अधिनियम के उपबंधों अथवा तदधीन बनाये गये नियमों अथवा विनियमों के अधीन संप्रवर्तक के पंजीकरण के निलंबन अथवा प्रतिसंहरण अथवा अवसान के द्वारा विकासकर्ता के रूप में उसका कारबार का समापन होना।

9.2 ऊपर सूची बद्ध स्थितियों के अंतर्गत संप्रवर्तक द्वारा व्यतिक्रम के मामले में, आबंटिती निम्नलिखित का हकदार होगा :

- (i) संप्रवर्तक को और संदाय करना, जो संप्रवर्तक द्वारा मांग की गई हो, रोक देगा। यदि आबंटिती संदाय करना रोकता है, संप्रवर्तक निर्माण/विकास के माइलस्टोनज को पूरा कर के स्थिति में सुधार करेगा और केवल तत्पश्चात आबंटिती, बिना किसी ब्याज के, आगामी संदाय करेगा; अथवा
- (ii) आबंटिती(यों) के पास करार को समाप्त करने का विकल्प होगा। इस मामले में संप्रवर्तक को अपार्टमेन्ट के क्रय के संबंध में आबंटिती द्वारा वह सारी राशि ब्याज सहित करार समाप्त करने की सूचना से पैंतालीस दिनों में लौटानी होगी जो उसने किसी भी शीर्ष के अंतर्गत अदा की हो।

परन्तु यह कि, जहां आबंटिती परियोजना से निकलने अथवा करार को समाप्त करने की मंशा नहीं रखता, उसे संप्रवर्तक द्वारा विलम्ब की कालावधि के लिए ब्याज तब तक अदा किया जायेगा जब तक संप्रवर्तक द्वारा अपार्टमेन्ट/प्लॉट का कब्जा नहीं दे दिया जाता, संप्रवर्तक द्वारा ब्याज देय होने के पैंतालीस दिन के भीतर आबंटिती को देना होगा।

9.3 आबंटिती तब व्यतिक्रम की स्थिति में समझा जायेगा, जब निम्नलिखित घटनाएं घटित हों :-

- (i) यदि आबंटिती ऊपर कथित संदाय योजना के अनुसार संप्रवर्तक द्वारा मांग किये जाने पर लगातार मांगों का, इस संबंध में आबंटिती को नोटिस जारी किये जाने के बावजूद, संदाय करने में विफल रहता है, तो आबंटिती संप्रवर्तक को अप्रदत्त राशि पर ब्याज का संदाय करने का दायी होगा।
- (ii) ऊपर सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत आबंटिती इस संबंध में संप्रवर्तक से नोटिस के बाद भी लगातार ----- महीने से अधिक की अवधि के लिए व्यतिक्रम करता है, तो संप्रवर्तक आबंटिती के पक्ष में आबंटित अपार्टमेन्ट/प्लॉट को रद्द कर सकेगा और आबंटिती द्वारा उसे संदत्त राशि में से बंकिंग राशि तथा ब्याज देयताओं की कटौती के पश्चात-शेष राशि आबंटिती को प्रतिदत्त कर देगा और तत्पश्चात-यह करार समाप्त हो जाएगा:

परन्तु यह कि, संप्रवर्तक ऐसे समापन से कम से कम तीस दिन पूर्व ऐसे समापन के बारे में आबंटिती को सूचित करेगा।

10. कथित अपार्टमेंट/भूखण्ड का हस्तांतरण :

संप्रवर्तक, आबंटिती से करार के अधीन निबन्धन सं. 1.2 के अनुसार अपार्टमेंट/भूखण्ड की कुल कीमत की प्राप्ति पर एक हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और अधिभोग प्रमाणपत्र और यथास्थिति, समापन प्रमाणपत्र के जारी किये जाने की तारीख से तीन मास के भीतर सामान्य क्षेत्रों में अनुपातिक अविभाज्य अंश सहित अपार्टमेंट/भूखण्ड का हक आबंटिती को हस्तांतरित करेगा :

परन्तु यह कि स्थानीय विधि के अभाव में, आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र के जारी किये जाने की तारीख से तीन मास के भीतर-भीतर निष्पादित किया जायेगा।

परन्तु यह और उस दशा में जहां आबंटिती मांग नोटिस, पत्र में उल्लिखित कालावधि के भीतर स्टाम्प ड्यूटी, रजिस्ट्रीकरण प्रभारों का निक्षेप करने में विफल रहता है/रहते हैं तो आबंटिती संप्रवर्तक को उसके पक्ष में हस्तांतरण विलेख के रजिस्ट्रीकरण को तब तक रोकने के लिए प्राधिकृत करता है जब तक आबंटिती (आबंटितियों) द्वारा संप्रवर्तक को स्टाम्प शुल्क और रजिस्ट्रीकरण प्रभारों का संदाय नहीं किया जाता है।

11. कथित भवन/अपार्टमेंट/परियोजना का अनुरक्षण :

संप्रवर्तक परियोजना में आवश्यक सेवाएं उपलब्ध कराने और उनके अनुरक्षण के लिए तब तक उत्तरदायी होगा जब तक कि परियोजना के समापन प्रमाणपत्र के जारी होने पर अनुरक्षण सोसाइटी द्वारा परियोजना का अनुरक्षण संभाल न लिया जाये। ऐसे अनुरक्षण के खर्च को अपार्टमेंट/भूखण्ड की कुल कीमत में सम्मिलित किया हुआ है।

12 त्रुटि का दायित्व :

इस पर सहमति है कि यदि कब्जा सौंपने की तारीख से पांच वर्ष की कालावधि के भीतर आबंटिती द्वारा ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटि या सेवाओं के कर्म कौशल, गुणवत्ता या उपबंध में अन्य कोई त्रुटि या इस करार के अनुसार संप्रवर्तक की कोई अन्य बाध्यताएं संप्रवर्तक की जानकारी में लायी जाती हैं तो संप्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा कि वह तीस दिन के भीतर बिना अतिरिक्त प्रभार के ऐसी त्रुटियों का सुधार करे और संप्रवर्तक द्वारा ऐसी त्रुटियों का ऐसे समय के भीतर दूर करने में विफल रहने की दशा में व्यथित आबंटिती इस अधिनियम के अधीन यथा उपबन्धित रीति से समुचित प्रतिकर प्राप्त करने का/के हकदार होगा/होंगे।

13 मरम्मत के लिए अपार्टमेंट में प्रवेश का अधिकार:

संप्रवर्तक/अनुरक्षण सोसाइटी को आवश्यक अनुरक्षण सेवाएं प्रदान करने के लिए समस्त सामान्य क्षेत्रों, गैराज/कवर्ड पार्किंग और पार्किंग स्थानों पर अनिर्बंधित पहुंच का अधिकार होगा और आबंटिती संप्रवर्तक/अनुरक्षण सोसाइटी को अपार्टमेंट/भूखण्ड या उसके किसी भी भाग में, जब तक कि सही करने की दृष्टि से परिस्थितियां अन्यथा मांग न करें, किसी त्रुटि को सम्यक् नोटिस के पश्चात् और सामान्य कार्य-समय के दौरान प्रवेश की अनुज्ञा देने के लिए सहमत है।

14 उपयोग:

बेसमेंट (बेसमेंटों) और सेवा क्षेत्रों का उपयोग :- बेसमेंट और सेवा क्षेत्रों को, यदि कोई हों, जो कि परियोजना में अवस्थित है, पार्किंग स्थानों और सेवाओं जिनमें इलैक्ट्रिक सब-स्टेशन, ट्रांसफार्मर, डी.जी. सेट कक्ष, भूमिगत वॉटर टैंक, पम्प कक्ष अनुरक्षण और सेवा कक्ष, अग्निशमन पम्प और उपकरण आदि सम्मिलित हैं किन्तु जो इन तक ही सीमित नहीं हैं, जैसे- प्रयोजनों के लिए और मंजूर की गयी योजना के अनुसार अन्य अनुज्ञात उपयोगों के लिए चिन्हित किया जायेगा। आबंटिती (आबंटितियों) को, पार्किंग स्थानों के रूप से चिन्हित से भिन्न, सेवा क्षेत्रों और बेसमेंट का किसी भी रीति से उपयोग करना अनुज्ञात नहीं किया जायेगा और उसे अनुरक्षण सेवाएं प्रदान करने के लिए अनुरक्षण सोसाइटी द्वारा उपयोग के लिए आरक्षित रखा जाएगा।

15 अपार्टमेंट/भूखण्ड के संबंध में साधारण अनुपालन:

15.1 उपरोक्त निबंधन 12 के अध्याधीन रहते हुए, आबंटिती कब्जा लेने के पश्चात्, उक्त अपार्टमेंट/भूखण्ड को स्वयं के खर्च पर अच्छी मरम्मत और दशा में रखने के लिए पूर्ण रूप से उत्तरदायी होगा/होंगे और वह उक्त भवन अपार्टमेंट/भूखण्ड में या पर या सीढ़ियों, लिफ्ट, सामान्य मार्गों, गलियारों,

परिचलन क्षेत्रों, बरसाती या कम्पाउण्ड पर कुछ भी ऐसा नहीं करेगा/करेंगे या होने देगा/देंगे जो किसी प्राधिकरण की किन्हीं विधियों या नियमों के उल्लंघन में हो या उक्त अपार्टमेंट/भूखण्ड में परिवर्तन या बदलाव या परिवर्धन नहीं करेगा या उक्त अपार्टमेंट/भूखण्ड, उसकी दीवारें और हिस्सों, मलमार्गों, नालों, पाइपों और उसके अनुलग्नकों या उनके समबद्ध सामान को अच्छे और वासयोग्य मरम्मत में रखेगा तथा उसे ठीक और उचित स्थिति में अनुरक्षित रखेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि भवन के आलम्बन, शेल्टर आदि किसी भी प्रकार से क्षतिग्रस्त या खतरे में नहीं हैं।

15.2 आबंटिती इसके अतिरिक्त यह वचन देता है, आश्वस्त करता है और गारंटी देता है कि वह भवन के अग्रभाग या परियोजना के बाहरी भाग पर कहीं भी, उसमें के भवन या सामान्य क्षेत्रों पर कोई संकेत पट्ट /नाम पट्ट, नियाँन लाइट, प्रचार सामग्री या विज्ञापन सामग्री आदि नहीं लगायेगा। आबंटिती बाहरी दीवारों की रंग की स्कीम या खिड़कियों के बाहरी ओर का पेंट भी नहीं बदलेगा या बाहरी एलिवेशन अथवा डिजाइन में कोई परिवर्तन नहीं करेगा। इसके अतिरिक्त आबंटिती अपार्टमेंट/भूखण्ड में कोई जोखिमवाले या ज्वलनशील सामान का भंडारण नहीं करेगा या भवन के आम रास्तों या सीढ़ी में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा। आबंटिती अपार्टमेंट/भूखण्ड की बाहरी और भार वहन करने वाली दीवार सहित किसी दीवार को नहीं हटायेगा।

15.3 आबंटिती संप्रवर्तक द्वारा संस्थापित विद्युतीय प्रणालियों के अनुरूप इसके विद्युतीय भार की योजना बनायेगा और उसका वितरण करेगा और इसके पश्चात् अनुरक्षण सोसाइटी और/या अनुरक्षण सोसाइटी द्वारा नियुक्त अनुरक्षण एजेन्सी इस कार्य को करेगी। आबंटिती उपर्युक्त शर्तों में से किसी भी शर्त के भंग होने से उत्पन्न किसी हानि या नुकसान के लिए उत्तरदायी होगा।

16 पक्षकारों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं आदि की अनुपालना:

पक्षकार परियोजना पर लागू समस्त विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं का पूर्ण ज्ञान रखते हुए किसी अपार्टमेंट/भू-खण्ड के आबंटन के लिए यह करार करते हैं।

17 अतिरिक्त निर्माण :

संप्रवर्तक यह वचन देता है कि उसे, सक्षम प्राधिकारियों द्वारा भवन रेखांक, अभिन्यास रेखांक, मंजूर रेखांक और विनिर्देश, सुख-सुविधाएं तथा सुविधाएं अनुमोदित और प्रकट किये जाने के पश्चात्, अधिनियम में यथा उपबंधित के सिवाय, परियोजना में परिवर्धन करने या किसी भी स्थान पर अतिरिक्त संरचना बनाने का कोई अधिकार नहीं होगा।

18 संप्रवर्तक बंधक नहीं करेगा या कोई भार सृजित नहीं करेगा:

संप्रवर्तक इस करार को निष्पादित करने के पश्चात्, उक्त अपार्टमेंट/भूखण्ड /भवन को बंधक नहीं करेगा या उस पर कोई भार सृजित नहीं करेगा और यदि ऐसा कोई बंधक या भार बनाया या सृजित किया जाता है तो तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, ऐसा बंधक भार के लिए उस आबंटिती (यों) के अधिकार और हित को प्रभावित नहीं करेगा जिसने/जिन्होंने ऐसा अपार्टमेंट/भूखण्ड/भवन लिया है या लेने का करार किया है।

19 बाध्यकारी प्रभाव :

संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती (यों) को इस करार का अग्रेषित किया जाना तब तक प्रवर्तक या आबंटिती (यों) की ओर से कोई बाध्यकारी दायित्व सृजित नहीं करता है जब तक कि पहले तो आबंटिती इस करार पर, हस्ताक्षर नहीं कर देता है/देते हैं और इसे इसकी समस्त अनुसूचियों के साथ इस करार में

नियत सम्यक् संदायों सहित, आबंटिती (यों) द्वारा प्राप्ति की तारीख से तीस दिवस के भीतर और इसे सौंप नहीं देता है/देते हैं और दूसरा संप्रवर्तक द्वारा जब कभी सूचना दिये जाने पर उसके रजिस्ट्रीकरण के लिए संबंधित उप-रजिस्ट्रार.....(उप-रजिस्ट्रार का पता) के समक्ष उपस्थित नहीं हो जाता है/जातें हैं। यदि आबंटिती (यों) द्वारा इस करार की प्राप्ति की तारीख के तीस दिवस के भीतर संप्रवर्तक को करार निष्पादित करने और सौंपने और/या संप्रवर्तक द्वारा जब कभी सूचित किये जाने पर इसके रजिस्ट्रीकरण हेतु उप-रजिस्ट्रार के समक्ष उपस्थित होने में विफल रहता है/रहते हैं तो संप्रवर्तक आबंटिती (यों) को व्यतिक्रम को ठीक करने के लिए एक नोटिस देगा, जो यदि आबंटिती (यों) द्वारा उसकी प्राप्ति की तारीख से 30 (तीस) दिवस के भीतर ठीक नहीं किया जाता है तो आबंटिती का आवेदन रद्द समझा जायेगा और उसके संबंध में आबंटिती (यों) द्वारा बुकिंग रकम को सम्मिलित करते हुए निक्षिप्त समस्त राशि आबंटिती (यों) को बिना किसी ब्याज या प्रतिकर के लौटा दी जायेगी।

20 पूर्ण करार:

यह करार इसकी अनुसूचियों सहित, इसकी विषय वस्तु के संबंध में पक्षकारों के मध्य एक पूर्ण करार बनाता है और उक्त अपार्टमेंट/भूखण्ड/या, यथास्थिति, भवन के संबंध में पक्षकारों के मध्य किन्हीं और समस्त सहमतियों, किन्हीं अन्य करारों, आबंटन पत्र, पत्राचारों, व्यवस्थाओं को, चाहे लिखित हो या मौखिक, अतिष्ठित करता है।

21. संशोधन करने का अधिकार:

यह करार पक्षकारों की लिखित सहमति से ही संशोधित किया जा सकेगा।

22. इस करार के उपबंधों का आबंटिती/पश्चात्कर्ती आबंटितियों पर लागू होना:

इसे स्पष्ट रूप से समझा गया है और इसके पक्षों द्वारा और उनके बीच इस प्रकार सहमति हुई है कि उक्त अपार्टमेंट/भूखण्ड और परियोजना के संबंध में, इसमें अंतर्विष्ट समस्त उपबंध और इसके अधीन उत्पन्न दायित्व, स्थानांतरण के मामले में, अपार्टमेंट/भूखण्ड के किसी पश्चात्कर्ती आबंटिती पर समान रूप से लागू होंगे और उसके विरुद्ध या उसके द्वारा प्रवर्तनीय होंगे जैसे कि उक्त दायित्व समस्त आशयों और प्रयोजनों के लिए अपार्टमेंट/भूखण्ड के साथ बने रहते हैं।

23 अधित्यजन प्रवर्तन को परिसीमित करना नहीं:

23.1 संप्रवर्तक कम से कम विकल्प और स्वविवेक से, इस करार में यथोल्लिखित उसके अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना निलंबित संदाय के लिए ब्याज के संदाय के अधित्यजन सहित इस करार में उल्लिखित संदाय योजना के अनुसार संदाय न करने के आबंटिती के भंग का अधित्यजन कर सकेगा। यह स्पष्ट किया गया है और आबंटिती इससे सहमत है कि किसी एक आबंटिती के मामले में संप्रवर्तक द्वारा किया गया स्वविवेक के प्रयोग को उदाहरण के रूप में नहीं समझा जायेगा और/या अन्य आबंटितियों के मामले में संप्रवर्तक पर ऐसे स्वविवेक का प्रयोग करना बाध्यकारी नहीं होगा।

23.2 इसके उपबंधों को किसी भी समय या किसी भी कालावधि के लिए प्रवर्तन में लाने में पक्षकारों की ओर से विफलता को, इसके पश्चात् प्रत्येक उपबंध को प्रवर्तन में लाने के लिए किसी उपबंध का या अधिकार का अधित्यजन नहीं समझा जायेगा।

24. पृथक्करणीयता :

यदि इस करार के किसी भी उपबंध को अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अधीन या अन्य लागू विधियों के अधीन शून्य या अप्रवर्तनीय अवधारित किया जाता है तो करार के ऐसे उपबंधों को, जहां तक वे इस करार के प्रयोजन से युक्तियुक्त रूप से असंगत हैं और उस सीमा

तक जहां तक उनका अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों, या, यथास्थिति, लागू विधि के अनुरूप होना आवश्यक है, संशोधित या हटाया गया समझा जायेगा तथा इस करार के शेष उपबंध विधिमान्य और प्रवर्तनीय रहेंगे जो इस करार के निष्पादन के समय लागू थे।

25. करार में जहां कहीं भी निर्दिष्ट किये गये आनुपातिक अंश की गणना की रीति:

इस करार में जहां कहीं भी यह नियत किया जाये कि आबंटितियों को इस परियोजना में अन्य आबंटितियों के साथ समान रूप से कोई संदाय करना है, तो वह उसी अनुपात में होगा जो अनुपात अपार्टमेंट/भूखण्ड के फर्श क्षेत्र का, परियोजना में के समस्त अपार्टमेंटों/भूखण्डों के कुल फर्श क्षेत्र में वह धारण करता है।

26. अतिरिक्त आश्वासन :

दोनों पक्षकार इस बात पर सहमत हैं कि वे ऐसी लिखतें निष्पादित करेंगे उनकी अभिस्वीकृति देंगे और दूसरे को परिदत्त करेंगे तथा लिखतों के अतिरिक्त ऐसी अन्य कार्रवाई तथा इसमें विनिर्दिष्ट रूप से उपबंधित कार्रवाई करेंगे जो इस करार या इसमें अनुध्यात किसी संव्यवहार के उपबंधों को प्रभावी करने के क्रम में या इसके अधीन या किसी संव्यवहार के अनुसरण में सृजित या अंतरित किये जाने वाले किसी अधिकार की पुष्टि या उसे पूर्ण करने के लिए युक्तियुक्त रूप से अपेक्षित हो।

27 निष्पादन का स्थान:

इस करार का निष्पादन संप्रवर्तक के कार्यालय पर या किसी अन्य स्थान पर, जिस पर संप्रवर्तक और आबंटिती परस्पर रूप से सहमत हो,.....में, संप्रवर्तक द्वारा उसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से उसके निष्पादन पर ही पूर्ण होगा आबंटिती और संप्रवर्तक द्वारा सम्यक् रूप से करार को निष्पादित करने के पश्चात् या निष्पादन के साथ ही उक्त करार को उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय पर.....(उप-रजिस्ट्रार का पता विनिर्दिष्ट करें) रजिस्ट्रीकृत किया जायेगा। अतः यह करार.....पर निष्पादित किया गया समझा जायेगा।

28 नोटिस :

इस करार द्वारा यथा अनुध्यात आबंटिती और संप्रवर्तक पर तामील किये जाने वाले समस्त नोटिस सम्यक् रूप से तामील किये समझे जायेंगे यदि उन्हें आबंटिती या संप्रवर्तक को रजिस्ट्रीकृत डाक द्वारा नीचे विनिर्दिष्ट उनके अपने-अपने पतों पर भेजा गया हो :-

| | |
|----------------------------------|------------------------|
| मैसर्स,(संप्रवर्तक का नाम) | आबंटिती(यो)ं का/के नाम |
| पता..... | पता..... |

पक्षकारों का यह कर्तव्य होगा कि वे उपरोक्त पते में इस करार के निष्पादन के पश्चात् हुए परिवर्तनों की सूचना एक दूसरे को रजिस्ट्रीकृत डाक द्वारा दें, जिसमें विफल रहने पर उपरोक्त पते पर किये गये समस्त पत्र-व्यवहार और पत्र संप्रवर्तक या, यथास्थिति, आबंटिती (आबंटितियों) द्वारा प्राप्त किये हुए समझे जायेंगे।

29. संयुक्त आबंटिती :

यह कि उस मामले में जहां संयुक्त आबंटिती हैं वहां संप्रवर्तक द्वारा समस्त पत्रादि आबंटिती को, जिसका नाम पहले प्रकट होता है तथा उसके द्वारा दिये गए पते पर भेजे जायेंगे जो समस्त आशयों और प्रयोजनों के लिए समस्त आबंटितियों पर उचित तौर पर तामील किया गया समझा जायेगा।

30. व्यावृत्तियाँ :

अपार्टमेंट, भूखण्ड, यथास्थिति, भवन के संबंध में आबंटिती द्वारा, ऐसे अपार्टमेंट, भूखण्ड या, यथास्थिति, भवन के लिए विक्रय के करार के निष्पादन और रजिस्ट्रीकरण के पूर्व, हस्ताक्षरित कोई भी आवेदन पत्र, आबंटन पत्र या अन्य कोई दस्तावेज, विक्रय करार के अधीन आबंटिती या संप्रवर्तक के अधिकारों और हितों को, अधिनियम, उसके अधीन बनाये गये नियमों या विनियमों के अधीन सीमित करने वाला नहीं समझा जायेगा।

31. शासकीय विधि :

यह कि इस करार के अधीन या इससे उत्पन्न पक्षकारों के अधिकारों और दायित्वों का, तत्समय प्रवृत्त भारत की अन्य लागू विधियों सहित अधिनियम, उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अनुसार अर्थ लगाया जायेगा और प्रवर्तित किया जायेगा।

32. विवाद समाधान :

इस करार के निर्वचन और विधिमान्यता सहित इसके निबंधनों और शर्तों तथा पक्षों के अपने-अपने अधिकारों और दायित्वों से उत्पन्न या के बारे में या से संबंधित समस्त या कोई विवाद पक्षकारों के मध्य पारस्परिक विचार विमर्श द्वारा सौहार्दपूर्ण रूप से निपटाया जायेगा, जिसमें विफल होने पर विवाद, अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति से निपटाया जायेगा।

(टिप्पणी :-पक्षकारों के बीच संविदात्मक सहमति के अनुसार अन्य कोई निबंधन और शर्तों अंतः स्थापित की जा सकेंगी। तथापि, ऐसे निबंधन इस करार के निबंधनों और शर्तों या अधिनियम और उसके अधीन बनाये गये नियमों/विनियमों के उपबंधों के अल्पीकरण में या उनसे असंगत नहीं होने चाहिएं।)

इसके साक्ष्यस्वरूप इसमें उपरोक्त नामित पक्षकारों ने अपने हस्ताक्षर कर दिये हैं और अनुप्रमाणक साक्षी की उपस्थिति में ऊपर लिखित प्रथम दिवसको इस विक्रय करार पर हस्ताक्षर किये हैं।

इसके भीतर नामित आबंटिती (आबंटितियों) द्वारा साक्षियों की उपस्थिति में.....को हस्ताक्षरित और परिदत्त :

| | | |
|--|--|--|
| पासपोर्ट आकार की फोटो, जिसके आर-पार हस्ताक्षर हो (प्रथम आबंटिती) | पासपोर्ट आकार की फोटो, जिसके आर-पार हस्ताक्षर हो (द्वितीय आबंटिती) | पासपोर्ट आकार की फोटो, जिसके आर-पार हस्ताक्षर हो (तृतीय आबंटिती) |
| हस्ताक्षर (नाम) (प्रथम आबंटिती) | हस्ताक्षर (नाम) (द्वितीय आबंटिती) | हस्ताक्षर (नाम) (तृतीय आबंटिती) |

भीतर नामित संप्रवर्तक द्वारा साक्षियों की उपस्थिति में.....पर.....को हस्ताक्षरित और परिदत्त :

संप्रवर्तक
मैसर्स.....के निमित्त और उसकी ओर से

| |
|-----------|
| नाम |
| हस्ताक्षर |
| पदनाम |

साक्षी

| |
|--------------|
| 1- हस्ताक्षर |
| नाम |
| पता |
| 2- हस्ताक्षर |
| नाम |
| पता |

अनुसूची-1
(संप्रवर्तक की भू-धृति के ब्यौरे और परियोजना की अवस्थिति)

| राजस्व ग्राम और तहसील का नाम | खसरा सं. | क्षेत्र (मीटर में) |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | कुल क्षेत्र | |

या

| स्कीम/कॉलोनी और शहर का नाम | भूखण्ड सं. | क्षेत्र (मीटर में) |
|----------------------------|------------|--------------------|
| | | |
| | | |
| | | |

2. स्थल पर में भूमि के भूखण्ड का अहम हिस्सा

उत्तर मेंतक

दक्षिण में.....तक

पूर्व मेंतक

पश्चिम में.....तक

सीमाबद्ध है

तथा उसका नाप :

उत्तर से दक्षिण.....तक

पूर्व से पश्चिम.....तक

है।

3. परियोजना के अंतिम बिन्दुओं के अक्षांश/देशांतर

उत्तर में

दक्षिण में.....

पूर्व में

- पश्चिम में..... है।
4. परियोजना की अवस्थिति के अन्य ब्यौरे
 5. अवस्थिति नक्शा

अनुसूची-2

(परियोजना का अभिन्यास रेखांक)

अनुसूची-3

(परियोजना में अपार्टमेंट और ब्लॉक/टावर का तल रेखांक)

अनुसूची-4

समस्त चार दिशाओं में सीमाओं के साथ (अपार्टमेंट/भूखण्ड और गैराज/कवर्ड पार्किंग (यदि लागू हो) का विवरण)

अनुसूची-5

(विनिर्देशन, सुविधाएं, सुख-सुविधाएं जो अपार्टमेंट/भूखण्ड के भाग हैं) जो परियोजना में इकाईयों की बुकिंग के समय संप्रवर्तक द्वारा परिचालित विज्ञापनों, विवरणिकाओं इत्यादि के अनुरूप होंगे।

अनुसूची-6

(विनिर्देशन, सुविधाएं, सुख-सुविधाएं आंतरिक/बाहरी विकास कार्य आदि जो परियोजना के भाग हैं) जो परियोजना में इकाईयों की बुकिंग के समय संप्रवर्तक द्वारा परिचालित विज्ञापनों, विवरणिकाओं इत्यादि के अनुरूप होंगे)

(इस विक्रय करार की अनुसूचियां ऐसी होंगी जैसा कि पक्षकारों के बीच सहमति हो)

प्ररूप-ज

(नियम 10(1) देखिए)

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन

प्रेषिती

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
राजस्थान, जयपुर।

महोदय,

मैं/हम इसके द्वारा, भू-संपदा (विनियम और विकास) अधिनियम, 2016 और उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के निबंधनों के अनुसार राजस्थान राज्य में रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजनाओं

में किसी भूखण्ड, अपार्टमेंट या, यथास्थिति, भवन के विक्रय या क्रय को सुकर बनाने के लिए भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रदान करने के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं,

1 (किसी व्यष्टि के मामले में)

श्री/सुश्री/श्रीमती.....पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री.....

तहसील.....जिला.....राज्य..... ;

या

(फर्म/सोसाइटी/कम्पनी आदि के मामले में)

फर्म/सोसाइटी/कम्पनी आदि का नामजिसका रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/ कारबार का प्रमुख स्थान.....पर स्थित है।

2 अपेक्षित विशिष्टयां निम्न प्रकार से हैं :

(i) आवेदक की प्रास्थिति, क्या वह व्यष्टि/कम्पनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटी/ भागीदारी फर्म/सीमित दायित्व भागीदारी आदि है;

(ii) (व्यष्टि के मामले में)

(क) नाम (व्यष्टि/स्वामित्व फर्म)

(ख) पिता का नाम

(ग) व्यवसाय

(घ) स्थायी पता

(ङ) संपर्क ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स आदि)

(च) स्वत्वधारी का नाम, फोटो, सम्पर्क ब्यौरा और पता

या

(फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि के मामले में)

(क) नाम

(ख) पता

(ग) फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र की प्रति

(घ) मुख्य क्रियाकलाप

(ङ) संपर्क ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स आदि)

(च) भागीदारों/निदेशकों आदि का नाम, फोटो, संपर्क ब्यौरा और पता

(iii) उप-विधियां, संगम जापन, या, यथास्थिति, संगम अनुच्छेद आदि को सम्मिलित करते हुए कंपनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटी/भागीदारी फर्म/सीमित दायित्व भागीदारी आदि के रूप में रजिस्ट्रीकरण की विशिष्टियां;

(iv) कारबार के स्थान के पते के सबूत की अधिप्रमाणित प्रति;

(v) किसी अन्य राज्य या संघ राज्यक्षेत्र में रजिस्ट्रीकरण का ब्यौरा;

(vi) अन्य कोई सूचना जो आवेदक प्रस्तुत करना चाहे।

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

(i) नियम 10 के उप-नियम (2) के अनुसार रजिस्ट्रीकरण फीस के रूप मेंप्राधिकारी के पक्ष में बैंक..... पर आहरित..... की राशि का मांगदेय ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक सं.दिनांक.....या, यथास्थिति, ऑन लाइन संदाय के माध्यम से(ऑन लाइन संदाय का ब्यौरा दें)

- (ii) भू-संपदा अभिकर्ता के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति; और
- (iii) किसी अन्य राज्य या संघ राज्य क्षेत्र में किसी भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण की अधिप्रमाणित प्रति, यदि लागू हो;
- 4 मैं/हम सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषित करता हूँ/करते हैं कि इसमें दी गयी विशिष्टियां मेरी/हमारी जानकारी और विश्वास में सही हैं और मेरे/हमारे द्वारा उसमें कुछ भी छिपाया नहीं गया है।

भवदीय,
आवेदक (कों) के हस्ताक्षर और
मुहर

दिनांक:

स्थान:

प्ररूप-झ

[नियम 11(1) देखिए]

भू-संपदा अभिकर्ता का रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र

प्रमाणपत्र सं.

यह रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र भू-संपदा (विनियम और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 9 के अधीन,

1 (व्यष्टि के मामले में)

श्री/सुश्री/श्रीमती.....पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री.....

तहसील.....जिला.....राज्य.....;

या

(फर्म/सोसाइटी/कम्पनी आदि के मामले में)

फर्म/सोसाइटी/कम्पनी का नाम.....जिसका रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/कारबार का मुख्य स्थान.....पर स्थित है,

को अधिनियम और इसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के निबंधनों के अनुसार राजस्थान राज्य में रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजनाओं में किसी भूखण्ड, अपार्टमेंट, या, यथास्थिति, भवन के क्रय या विक्रय को सुकर बनाने के लिए भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में कार्य करने के लिए इसके द्वारा अनुदत्त किया जाता है।

2 यह रजिस्ट्रीकरण निम्नलिखित शर्तों के अधीन अनुदत्त किया जाता है अर्थात्:-

- (i) भू-संपदा अभिकर्ता किसी भू-संपदा परियोजना या उसके भाग में संप्रवर्तक द्वारा विक्रय किये जा रहे किसी ऐसे भूखण्ड, अपार्टमेंट, या, यथास्थिति, भवन, यथास्थिति, के क्रय या विक्रय किया जा रहा है, को सुकर नहीं बनायेगा जो अपेक्षित है किन्तु जो प्राधिकरण के साथ रजिस्ट्रीकृत नहीं है;
- (ii) भू-संपदा अभिकर्ता नियम 14 के अधीन यथा उपबंधित लेखा पुस्तकों, अभिलेखों और दस्तावेजों का संधारण करेगा और उनका परिरक्षण करेगा;
- (iii) भू-संपदा अभिकर्ता धारा 10 के खण्ड (ग) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट किन्हीं अशुभ व्यापार पद्धतियों में स्वयं को लिप्त नहीं करेगा;

- (iv) भू-संपदा अभिकर्ता किसी भूखण्ड, अपार्टमेंट या, यथास्थिति, भवन, की बुकिंग और विक्रय के समय आबंटिती और संप्रवर्तक को उनके अपने-अपने अधिकारों के प्रयोग करने और उनके अपने-अपने दायित्वों को पूरा करने में समर्थ बनाने में सहायता प्रदान करेगा;
- (v) भू-संपदा अभिकर्ता अधिनियम और उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा;
- (vi) भू-संपदा अभिकर्ता उस क्षेत्र में, जहां परियोजना विकसित की जा रही है, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा;
- (vii) भू-संपदा अभिकर्ता ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन करेगा जो विनियमों के द्वारा प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट किये जायें।
- 3 रजिस्ट्रीकरण.....से प्रारंभ होकर और.....को समाप्त होने वाली 5 वर्ष की कालावधि के लिए विधिमान्य है जब तक कि अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार विनियामक प्राधिकरण द्वारा उसका नवीकरण नहीं किया जाता है।
- 4 यदि ऊपर उल्लिखित शर्तें भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा पूरी नहीं की जाती हैं तो प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकेगा जिसमें अधिनियम और उसके अधीन बनाये गये नियमों या विनियमों के उपबंधों के अनुसार उसे अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण का, प्रतिसंहरण सम्मिलित है।

हस्ताक्षर

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के प्राधिकृत
अधिकारी की मुहर

दिनांक:

स्थान:

प्ररूप-अ

[नियम 11(2), 12(4), 13 देखिए]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन को नामंजूर किये जाने /भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन को नामंजूर किये जाने/भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण की सूचना

प्रेषक :

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण,
राजस्थान, जयपुर।

प्रेषिती :

.....

.....

.....

आवेदन/रजिस्ट्रीकरण सं.:.....

दिनांक :.....

आपको इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए आपका आवेदन नामंजूर किया जाता है।

या

आपको इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आपका आवेदन नामंजूर किया जाता है।

या

आपको इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में अनुदत्त किया गया रजिस्ट्रीकरणकारणों के लिए इसके द्वारा प्रतिसंहत किया जाता है।

हस्ताक्षर और मुहर

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का प्राधिकृत
अधिकारी

दिनांक :

स्थान :

प्ररूप-ट

[नियम 12(1) देखिए]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन

प्रेषक :

प्रेषिती :

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण,
राजस्थान, जयपुर।

महोदय,

मैं/हम इसके द्वारा भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में मेरे/हमारे रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन करता हूं/करते हैं जिसका रजिस्ट्रीकरण सं.....है जो.....को समाप्त हो रहा है।

जैसा कि अपेक्षित है मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेज और सूचना प्रस्तुत करता हूं/करते हैं, अर्थातः-

- (i) रजिस्ट्रीकरण फीस के नवीकरण के रूप में प्राधिकारी के पक्ष में रु..... का बैंकपर आहरित मांग देय ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक सं.....दिनांक.....अथवा प्राधिकारी के पक्ष में रु..... के लिए ऑन-लाईन संदाय का सबूत.....(ऑन-लाईन संदाय का ब्यौरा)
- (ii) रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति; और

- (iii) आवेदक की प्रास्थिति, क्या वह व्यष्टि/कंपनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटी / भागीदारी फर्म/सीमित दायित्व भागीदारी है;
- (iv) (व्यष्टि के मामले में)
- (क) नाम (व्यष्टि/स्वामित्व फर्म)
- (ख) पिता का नाम
- (ग) व्यवसाय
- (घ) स्थायी पता
- (ङ.) संपर्क ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स आदि)
- (च) स्वत्वधारी का नाम, फोटो, संपर्क ब्यौरा और पता

या

(फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि के मामले में)

- (क) नाम
- (ख) पता
- (ग) फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र की प्रति
- (घ) मुख्य क्रियाकलाप
- (ङ) संपर्क ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स आदि)
- (च) भागीदारों/निदेशकों आदि का नाम, फोटो, संपर्क ब्यौरा और पता
- (v) उप-विधियों, संगम ज्ञापन या, यथास्थिति, संगम-अनुच्छेद आदि को सम्मिलित करते हुए स्वामित्व/फर्म/भागीदारी/सोसाइटी/कंपनी आदि के रूप में रजिस्ट्रीकरण की विशिष्टियां;
- (vi) कारबार के स्थान के पते के सबूत की अधिप्रमाणित प्रति ;
- (vii) भू-संपदा अभिकर्ता के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति ;
- (viii) किसी अन्य राज्य या संघ राज्य क्षेत्र में भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण की अधिप्रमाणित प्रति, यदि लागू हो ;
- (ix) विनियमों द्वारा यथा विनिर्दिष्ट कोई अन्य सूचना।

भवदीय,

आवेदक (कों) के हस्ताक्षर और मुहर

दिनांक :

स्थान :

प्ररूप-ठ

[नियम 12(4) देखिए]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का नवीकरण

- 1 यह रजिस्ट्रीकरण का नवीकरण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 9 के अधीन,

(किसी व्यष्टि के मामले में)

श्री/सुश्री.....पुत्र/पुत्री/पत्नी/श्री.....तहसील.....

जिला..... राज्य.....

या

(फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि के मामले में)

फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि का नाम.....जिसका रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान.....में है, को.....के रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र सं.....की निरंतरता में अनुदत्त किया जाता है।

- 2 रजिस्ट्रीकरण का यह नवीकरण निम्नलिखित शर्तों के अधीन रहते हुए अनुदत्त किया जाता है, अर्थात् :-
- (i) भू-संपदा अभिकर्ता किसी भू-संपदा परियोजना या उसके भाग में संप्रवर्तक द्वारा विक्रय किये जा रहे किसी ऐसे भू-खण्ड, अपार्टमेंट या, यथास्थिति, भवन, के क्रय या विक्रय को सुकर नहीं बनायेगा जो अपेक्षित है किन्तु जो विनियामक प्राधिकरण के साथ रजिस्ट्रीकृत नहीं है;
 - (ii) भू-संपदा अभिकर्ता नियम 14 के अधीन यथा उपबंधित लेखा पुस्तकों, अभिलेखों और दस्तावेजों का संधारण करेगा और उनका परिरक्षण करेगा;
 - (iii) भू-संपदा अभिकर्ता धारा 10 के खण्ड (ग) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट किन्हीं अऋजु व्यापार पद्धतियों में स्वयं को लिप्त नहीं करेगा;
 - (iv) भू-संपदा अभिकर्ता किसी भूखण्ड, अपार्टमेंट, या, यथास्थिति, भवन, की बुकिंग के समय उन समस्त दस्तावेजों के कब्जे को सुकर बनायेगा जिसका कि आबंटिती हकदार है;
 - (v) भू-संपदा अभिकर्ता किसी भूखण्ड, अपार्टमेंट, या, यथास्थिति, भवन, की बुकिंग और विक्रय के समय आबंटिती और संप्रवर्तक को उनके अपने-अपने अधिकारों का प्रयोग करने में और उनके अपने-अपने दायित्वों को पूरा करने में समर्थ बनाने में सहायता प्रदान करेगा;
 - (vi) भू-संपदा अभिकर्ता अधिनियम और उसके अधीन बनाये नियमों और विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा;
 - (vii) भू-संपदा अभिकर्ता उस क्षेत्र में, जहां परियोजना विकसित की जा रही है, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा;
 - (viii) भू-संपदा अभिकर्ता ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन करेगा जो विनियमों द्वारा प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट किये जायें।
- 3 रजिस्ट्रीकरण का यह नवीकरण.....से प्रारंभ होकर और.....को समाप्त होने वाली 5 वर्ष की कालावधि के लिए विधिमान्य है जब तक कि अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार विनियामक प्राधिकरण द्वारा इसका आगे नवीकरण नहीं किया जाता है।
- 4 यदि ऊपर उल्लिखित शर्तें भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा पूरी नहीं की जाती हैं तो विनियामक प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकेगा जिसमें अधिनियम और उसके अधीन बनाये गये नियमों या विनियमों के उपबंधों के अनुसार उसे इसमें अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण का, प्रतिसंहरण सम्मिलित है।

हस्ताक्षर और मुहर
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का
प्राधिकृत अधिकारी

दिनांक:

स्थान:

प्ररूप-ड

[नियम 27(2) देखिए]

**भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की
धारा 44 के अधीन अपील अधिकरण को अपील**

अपील अधिकरण के कार्यालय उपयोग हेतु:

फाइल करने की तारीख: _____

डाक द्वारा/काउन्टर पर/ऑनलाइन प्राप्ति की तारीख: _____

रजिस्ट्रीकरण सं.: _____ वर्ष: _____

रजिस्ट्रार के हस्ताक्षर: _____

मुहर: _____

राजस्थान भू-संपदा अपील अधिकरण
.....(स्थान का नाम)

_____ अपीलार्थी(यों)

और

_____ प्रत्यर्थी(यों)

के बीच

अपील के ब्यौरे:

1. अपीलार्थियों की विशिष्टियां:

- (i) अपीलार्थी का नाम:
- (ii) अपीलार्थी के कार्यालय/निवास स्थान का पता:
- (iii) समस्त नोटिसों की तामील के लिए पता:
- (iv) संपर्क के ब्यौरे (फोन/मोबाइल/ई-मेल):

2. प्रत्यर्थियों की विशिष्टियां:

- (i) प्रत्यर्थी(यों) का/के नाम:
- (ii) प्रत्यर्थी के कार्यालय/निवास स्थान का पता:
- (iii) समस्त नोटिसों की तामील के लिए पता:
- (iv) संपर्क के ब्यौरे (फोन/मोबाइल/ई-मेल):

3. अपील अधिकरण की अधिकारिता:

अपीलार्थी यह घोषणा करता है कि अपील की विषय-वस्तु अपील अधिकरण की अधिकारिता के भीतर आती है।

4. परिसीमा:

अपीलार्थी यह घोषणा करता है कि अपील, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 44 की उप-धारा (2) में विनिर्दिष्ट परिसीमा के भीतर है;

या

यदि अपील भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 44 की उप-धारा (2) के अधीन विनिर्दिष्ट परिसीमा कालावधि के अवसान के पश्चात् फाइल की जाती है तो,

विलंब के कारण विनिर्दिष्ट करें _____

5. मामले के तथ्य:

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा(ओं) _____ या अधिनियम के अधीन बनाये गये राजस्थान भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम(मों) _____ या विनियमों के अधीन पारित विनियामक प्राधिकारी या,यथास्थिति न्यायनिर्णायक अधिकारी के आदेश के विरुद्ध अपील के तथ्यों और आधारों का संक्षिप्त विवरण दें

.....
.....

6. चाहा गया/चाहे गये अनुतोष:

उपर्युक्त पैरा 5 में उल्लिखित तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए अपीलार्थी निम्नलिखित अनुतोष(षों) के लिए प्रार्थना करता है: _____

अनुतोष(षों) के उन आधारों और विधिक उपबंधों (यदि कोई हों), जिनका अवलम्ब लिया गया है, को नीचे विनिर्दिष्ट करें,

.....

7. अंतरिम आदेश, यदि उसके लिए प्रार्थना की गयी है:

अपील पर अंतिम विनिश्चय के लंबित रहते, अपीलार्थी निम्नलिखित अंतरिम आदेश जारी करने की प्रार्थना करता है:

[यहां कारणों सहित प्रार्थना किये गये अंतरिम आदेश की प्रकृति बतायें]

8. मामला किसी अन्य न्यायालय इत्यादि में लंबित नहीं है:

अपीलार्थी यह और घोषणा करता है कि मामला, जिसके संबंध में यह अपील की गई है, किसी न्यायालय या किसी अन्य प्राधिकरण या किसी अन्य अधिकरण(णों) के समक्ष लंबित नहीं है।

9. नियम 27 के उप-नियम (1) के निबंधनों के अनुसार, फीस के संबंध में बैंक ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक/आनलाइन संदाय की विशिष्टियां:

(i) रकम

(ii) बैंक का नाम जिस पर लिखा गया है

(iii) मांगदेय ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक संख्यांक

(iv) आनलाइन संदाय के ब्यौरे

10. संलग्नकों की सूची:

- (i) उस आदेश, जिसके विरुद्ध अपील फाइल की गयी है, की अधिप्रमाणित प्रति।
- (ii) अपीलार्थी द्वारा अवलंब लिये गये और अपील में निर्दिष्ट किये गये दस्तावेजों की प्रतियां।
- (iii) अपील के साथ उपाबद्ध किये गये अन्य दस्तावेज।
- (iv) दस्तावेजों की अनुक्रमणिका।

सत्यापन

मैं _____ (बड़े अक्षरों में पूरा नाम) पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री _____ आयु _____ निवासी _____ अपीलार्थी, इसके द्वारा यह सत्यापित करता हूँ/करती हूँ कि उपर्युक्त पैरा 1 से 10 तक की विषय-वस्तु मेरी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने किसी तात्विक तथ्य(यों) को छिपाया नहीं है।

स्थान:

तारीख:

अपीलार्थी(यों) के हस्ताक्षर

अनुदेश:

- (1) फाइल की गयी प्रत्येक अपील मानक अर्जी कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह पढ़ी जा सकने वाली टंकित, लिथोग्राफी अथवा मुद्रित की गई होगी जिसमें ऊपर लगभग 4 सेंटीमीटर चौड़ा आंतरिक हाशिया और 2.5 सें.मी. का दायीं ओर हाशिया और 5 सें.मी. का बायीं ओर हाशिया सहित सम्यक् रूप से पृष्ठ अंकित हों और अनुक्रमित हों और जिल्दबंद पुस्तक के रूप में हो।
- (2) प्रत्येक अपील प्रत्यर्थी के पूर्ण पते वाले खाली फाइल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जायेगी और जहां प्रत्यर्थियों की संख्या एक से अधिक हो वहां अपील करने वाले पक्षकार द्वारा प्रत्येक प्रत्यर्थी के पूर्ण पते वाले पर्याप्त संख्या में अतिरिक्त खाली फाइल आकार के लिफाफे प्रस्तुत किये जायेंगे।

प्ररूप-ढ

[नियम 35(1) देखिए]

**भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की
धारा 31 के अधीन भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण को परिवाद**

विनियामक प्राधिकरण(णों) के कार्यालय उपयोग हेतु:

फाइल करने की तारीख: _____

डाक द्वारा/काउन्टर पर/ऑनलाइन प्राप्ति की तारीख: _____

परिवाद सं.: _____ वर्ष: _____

रजिस्ट्रार/सचिव के हस्ताक्षर: _____

मुहर: _____

भू-संपदा विनियामक प्राधिकारी
.....(स्थान का नाम) के समक्ष

_____ परिवादी(यों)

और

_____ प्रत्यर्थी(यों)

के बीच

दावे के ब्यौरे:

1. परिवादी(यों) की विशिष्टियां:

- (i) परिवादी का नाम:
- (ii) परिवादी के कार्यालय/निवास स्थान का पता:
- (iii) समस्त नोटिसों की तामील के लिए पता:
- (iv) संपर्क के ब्यौरे (फोन/मोबाइल/ई-मेल):

2. प्रत्यर्थियों की विशिष्टियां:

- (i) प्रत्यर्थी(यों) का/के नाम:
- (ii) प्रत्यर्थी के कार्यालय/निवास स्थान का पता:
- (iii) समस्त नोटिसों की तामील के लिए पता:
- (iv) संपर्क के ब्यौरे (फोन/मोबाइल/ई-मेल):

3. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की अधिकारिता:

परिवादी यह घोषणा करता है कि दावे की विषय-वस्तु भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की अधिकारिता के भीतर आती है।

4. मामले के तथ्य:

(परिवाद के लिए तथ्यों और आधारों का संक्षिप्त विवरण दें)

.....

5. चाहा गया/चाहे गये अनुतोष:

उपर्युक्त पैरा 4 में उल्लिखित तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए, परिवादी निम्नलिखित अनुतोष(षों) के लिए प्रार्थना करता है

[अनुतोष(षों) के उन आधारों और विधिक उपबंधों (यदि कोई हों), जिनका अवलम्ब लिया गया है, को नीचे विनिर्दिष्ट करें]

.....

6. अंतरिम आदेश, यदि उसके लिए प्रार्थना की गयी है:

परिवाद पर अंतिम विनिश्चय के लंबित रहते, परिवादी निम्नलिखित अंतरिम आदेश जारी करने की प्रार्थना करता है:

[यहां कारणों सहित प्रार्थना किये गये अंतरिम आदेश की प्रकृति बतायें]

7. परिवाद या मामला किसी अन्य न्यायालय इत्यादि में लंबित नहीं है:

परिवादी यह और घोषणा करता है कि मामला, जिसके संबंध में यह परिवाद किया गया है, किसी न्यायालय या अन्य किसी प्राधिकरण या अन्य किसी अधिकरण(णों) के समक्ष लंबित नहीं है।

8. नियम 35 के उप-नियम (1) के निबंधनों के अनुसार, फीस के संबंध में बैंक ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक/ऑनलाइन संदाय की विशिष्टियां:

(i) रकम

(ii) बैंक का नाम जिस पर लिखा गया है

(iii) मांगदेय ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक संख्यांक

(iv) ऑनलाइन संदाय के ब्यौरे

9. संलग्नकों की सूची:

[दस्तावेजों की अनुक्रमणिका सहित परिवाद के साथ संलग्नकों के ब्यौरे विनिर्दिष्ट करें]

सत्यापन

मैं _____ (बड़े अक्षरों में पूरा नाम) पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री _____ आयु _____ निवासी _____ परिवादी, इसके द्वारा यह सत्यापित करता हूं कि उपर्युक्त पैरा 1 से 9 तक की विषय-वस्तु मेरी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने किसी तात्विक तथ्य(यों) को छिपाया नहीं है।

परिवादी(यों) के हस्ताक्षर

स्थान:

तारीख:

अनुदेश:

(1) फाइल किया गया प्रत्येक परिवाद मानक अर्जी कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह पढ़ा जा सकने वाला टंकित, लिथोग्राफी अथवा मुद्रित किया गया होगा जिसमें ऊपर लगभग 4 सेंटीमीटर चौड़ा आंतरिक हाशिया और 2.5 सें.मी. का दायीं ओर हाशिया और 5 सें.मी. का बायीं ओर हाशिया सहित सम्यक् रूप से पृष्ठ अंकित हो, और अनुक्रमित हो तथा जिल्दबंद पुस्तक के रूप में हो।

(2) प्रत्येक परिवाद प्रत्यर्थी के पूर्ण पते वाले खाली फाइल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत किया जायेगा और जहां प्रत्यर्थियों की संख्या एक से अधिक हो वहां परिवाद करने वाले पक्षकार द्वारा प्रत्येक प्रत्यर्थी के पूर्ण पते वाले पर्याप्त संख्या में अतिरिक्त खाली फाइल आकार के लिफाफे प्रस्तुत किये जायेंगे।

प्ररूप-ण

[नियम 36(1) देखिए]

न्यायनिर्णायक अधिकारी को आवेदन

(भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 71 सपठित धारा 31 के अधीन प्रतिकर का दावा)

न्यायनिर्णायक अधिकारी(यों) के कार्यालय उपयोग हेतु:

फाइल करने की तारीख: _____

डाक द्वारा/काउन्टर पर/ऑनलाइन प्राप्ति की तारीख: _____

परिवाद सं.: _____ वर्ष: _____

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर: _____

मुहर: _____

न्यायनिर्णायक अधिकारी(स्थान का नाम) के समक्ष

_____ आवेदक

और

_____ प्रत्यर्थी

के बीच

दावे के ब्यौरे:

1. आवेदक की विशिष्टियां:

- (i) आवेदक का नाम:
- (ii) आवेदक के विद्यमान कार्यालय/निवास स्थान का पता:
- (iii) समस्त नोटिसों की तामील के लिए पता:
- (iv) संपर्क के ब्यौरे (फोन/मोबाइल/ई-मेल):
- (v) आबंटन के ब्यौरे:

2. प्रत्यर्थियों की विशिष्टियां:

- (i) प्रत्यर्थी(यों) का/के नाम:
- (ii) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता:
- (iii) समस्त नोटिसों की तामील के लिए पता:
- (iv) संपर्क के ब्यौरे (फोन/मोबाइल/ई-मेल):
- (v) परियोजना का रजिस्ट्रीकरण संख्यांक और पता:

3. न्यायनिर्णायक अधिकारी की अधिकारिता:

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

4. मामले के तथ्य:

[संप्रवर्तक के विरुद्ध दावे के तथ्यों और आधारों का संक्षिप्त विवरण दें]

5. चाहा गया/चाहे गये प्रतिकर:

उपर्युक्त पैरा 4 में उल्लिखित तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए, आवेदक निम्नलिखित प्रतिकर(रों) के लिए प्रार्थना करता है

[दावा(वों) के उनआधारों और विधिक उपबंधों (यदि कोई हों), जिनका अवलम्ब लिया गया है, को स्पष्ट करते हुए दावा किये गये प्रतिकर(रों) को नीचे विनिर्दिष्ट करें]

6. दावा किसी अन्य न्यायालय इत्यादि में लंबित नहीं है:

आवेदक यह और घोषणा करता है कि मामला, जिसके संबंध में यह आवेदन किया गया है, किसी न्यायालय या किसी अन्य प्राधिकरण या किसी अन्य अधिकरण(णों) के समक्ष लंबित नहीं है।

7. नियम 36 के उप-नियम (1) के निबंधनों के अनुसार, फीस के संबंध में बैंक ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक/ऑनलाइन संदाय की विशिष्टियां:

(i) रकम

(ii) बैंक का नाम जिस पर लिखा गया है

(iii) मांगदेय ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक संख्यांक

(iv) ऑनलाइन संदाय के ब्यौरे

8. संलग्नों की सूची:

[दस्तावेजों की अनुक्रमणिका सहित परिवाद के साथ संलग्नों के ब्यौरे विनिर्दिष्ट करें]

सत्यापन

मैं _____ (बड़े अक्षरों में पूरा नाम) पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री _____ आयु _____ निवासी _____ आवेदक, इसके द्वारा यह सत्यापित करता हूँ कि उपर्युक्त पैरा 1 से 8 तक की विषय-वस्तु मेरी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने किसी तात्विक तथ्य(यों) को छिपाया नहीं है।

स्थान:

तारीख:

आवेदक(कों) के हस्ताक्षर

अनुदेश:

- (1) फाइल किया गया प्रत्येक अर्जी मानक आवेदन कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह पढ़ा जा सकने वाला टंकित, लिथोग्राफी अथवा मुद्रित किया गया होगा जिसमें ऊपर लगभग 4 सेंटीमीटर चौड़ा आंतरिक हाशिया और 2.5 सें.मी. का दायीं ओर हाशिया और 5 सें.मी. का बायीं ओर हाशिया सहित सम्यक् रूप से पृष्ठ अंकित हो, और अनुक्रमित हों तथा जिल्दबंद पुस्तक के रूप में हो।
- (2) प्रत्येक आवेदन प्रत्यर्थाी के पूर्ण पते वाले खाली फाइल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत किया जायेगा और जहां प्रत्यर्थियों की संख्या एक से अधिक हो वहां आवेदन करने वाले पक्षकार द्वारा प्रत्येक प्रत्यर्थाी के पूर्ण पते वाले पर्याप्त संख्या में अतिरिक्त खाली फाइल आकार के लिफाफे प्रस्तुत किये जायेंगे।

प्ररूप-त

[नियम 37 देखिए]

लेखाओं का वार्षिक विवरण

प्राप्ति और संदाय लेखा

वर्ष _____ के लिए

(रुपयों में)

| लेखा कोड | प्राप्तियां | चालू वर्ष के को | पूर्ववर्ती वर्ष के को | लेखा कोड | संदाय | चालू वर्ष के को | पूर्ववर्ती वर्ष के को |
|----------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1. | नीचे लाया गया अतिशेष: | | | 13. | अध्यक्ष और सदस्यों द्वारा: | | |
| 1.1. | बैंक से | | | 13.1. | वेतन और भत्तों द्वारा | | |
| 1.2. | हाथ नकदी से | | | 13.2. | अन्य प्रसुविधाओं द्वारा | | |
| 2. | फीस, प्रभारों और जुर्माने से | | | 13.3. | यात्रा व्ययों द्वारा: | | |
| 2.1. | फीस से | | | 13.3.1. | विदेश द्वारा | | |
| 2.2. | प्रभारों से | | | 13.3.2. | घरेलू द्वारा | | |
| 2.3. | जुर्माने से | | | 14. | अधिकारियों द्वारा: | | |
| 2.4. | अन्य से (विनिर्दिष्ट करें) | | | 14.1. | वेतन और भत्तों द्वारा | | |
| 3. | अनुदान से | | | 14.2. | सेवानिवृत्ति प्रसुविधाओं द्वारा | | |

| | | | | | | | |
|------|----------------------------|--|--|---------|---------------------------------|--|--|
| 3.1. | सरकार के लेखाओं से | | | 14.3. | अन्य प्रसुविधाओं द्वारा | | |
| 3.2. | अन्य से (विनिर्दिष्ट करें) | | | 14.4. | यात्रा व्ययों द्वारा: | | |
| 4. | उपहार से | | | 14.4.1. | विदेश द्वारा | | |
| 5. | संगोष्ठी और सम्मेलन से | | | 14.4.2. | घरेलू द्वारा | | |
| 6. | प्रकाशन के विक्रय से | | | 15. | कर्मचारिवृन्द द्वारा: | | |
| 7. | विनिधान और जमा पर आय से | | | 15.1. | वेतन और भत्तों द्वारा | | |
| 7.1. | विनिधान पर आय से | | | 15.2. | सेवानिवृत्ति प्रसुविधाओं द्वारा | | |
| 7.2. | जमा पर आय से | | | 15.3. | अन्य प्रसुविधाओं द्वारा | | |
| 8. | उधार से | | | 15.4. | यात्रा व्ययों द्वारा | | |
| 8.1. | सरकार से | | | 15.4.1 | विदेश द्वारा | | |
| 8.2. | अन्य से (विनिर्दिष्ट करें) | | | 15.4.2 | घरेलू द्वारा | | |
| 9. | आस्तियों के विक्रय से | | | 16. | प्रवहण के भाड़े द्वारा | | |
| 10. | विनिधान के विक्रय से | | | 17. | मजदूरी द्वारा | | |
| 11. | वेतन बिलों से वसूली से | | | 18. | अतिकाल द्वारा | | |
| 11.1 | उधार और अग्रिम मूल रकम से | | | 19. | मानदेय द्वारा | | |
| 11.2 | उधार और अग्रिम पर ब्याज से | | | 20. | अन्य कार्यालय व्ययों द्वारा | | |
| 11.3 | विविध से | | | 21. | अनुसंधान पर व्यय द्वारा | | |
| 51 | अन्य से (विनिर्दिष्ट करें) | | | 22. | परामर्श व्ययों द्वारा | | |
| | | | | 23. | संगोष्ठी और सम्मेलन द्वारा | | |
| | | | | 24. | प्राधिकार के प्रकाशन द्वारा | | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|---------|---|--|--|
| | | | | 25. | भाटक और कर द्वारा | | |
| | | | | 26. | उधार पर ब्याज द्वारा | | |
| | | | | 27. | संवर्धन व्ययों द्वारा | | |
| | | | | 28. | सदस्यता फीस द्वारा | | |
| | | | | 29. | अंशदान द्वारा | | |
| | | | | 30. | स्थिर आस्ति के क्रय द्वारा (विनिर्दिष्ट करें) | | |
| | | | | 31. | विनिधान और जमा द्वारा: | | |
| | | | | 31.1 | विनिधान द्वारा | | |
| | | | | 31.2 | जमा द्वारा | | |
| | | | | 32. | प्रतिभूति जमा द्वारा | | |
| | | | | 33. | उधार और अग्रिम द्वारा: | | |
| | | | | 33.1 | कर्मचारिवृन्द द्वारा | | |
| | | | | 33.1.1. | ब्याज लगाकर | | |
| | | | | 33.1.2. | ब्याज नहीं लगाकर | | |
| | | | | 33.2. | प्रदायकर्ताओं/ ठेकेदारों द्वारा | | |
| | | | | 33.3. | अन्य द्वारा (विनिर्दिष्ट करें) | | |
| | | | | 34. | उधार के पुनसंदाय द्वारा | | |
| | | | | 35. | अन्य द्वारा | | |
| | | | | 35.1. | छुट्टी वेतन एवं पेंशन द्वारा | | |
| | | | | 35.2. | अंशदान | | |
| | | | | 35.3. | लेखापरीक्षा फीस द्वारा | | |
| | | | | 35.4. | विविध द्वारा: | | |

| | | | | | | | |
|--|-----|--|--|-------|---------------------------------|--|--|
| | | | | 36. | नीचे लाये गये अतिशेष द्वारा: | | |
| | | | | 36.1. | बैंक द्वारा | | |
| | | | | 36.2. | हाथ नकदी द्वारा | | |
| | योग | | | | योग | | |

सदस्य(यों) (हस्ताक्षर)

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

प्रभारी अधिकारी (वित्त एवं लेखा)

आय-व्यय लेखा

1 अप्रेल _____ से 31 मार्च _____ के लिए

(रुपयों में)

| लेखा कोड | व्यय | अनुसूची | चालू वर्ष केको | पूर्ववर्ती वर्ष केको | लेखा कोड | आय | अनुसूची | चालू वर्ष केको | पूर्ववर्ती वर्ष केको |
|-------------|---------------------------------|---------|----------------------------|----------------------------------|-------------|--------------------------------------|---------|----------------------------|----------------------------------|
| 13. | अध्यक्ष और सदस्यों के लिए | | | | 2. | फीस, प्रभार और जुर्माने द्वारा | क | | |
| 13.1. | वेतन और भत्तों के लिए | | | | 2.1. | फीस द्वारा | | | |
| 13.2. | अन्य प्रसुविधाओं के लिए | ग | | | 2.2. | प्रभार द्वारा | | | |
| 13.3. | यात्रा व्ययों के लिए | | | | 2.3. | जुर्माने द्वारा | | | |
| 13.3.1. | विदेश के लिए | | | | 2.4. | अन्य द्वारा (विनिर्दिष्ट करें) | | | |
| 13.3.2. | घरेलू के लिए | | | | 3. | अनुदान द्वारा | ख | | |
| 14. | अधिकारियों के लिए | | | | 3.1. | सरकार के लेखा द्वारा | | | |
| 14.1. | वेतन और भत्तों के | | | | 3.2. | अन्य द्वारा (विनिर्दिष्ट | | | |

| | | | | | | | | | |
|---------|---------------------------------|---|--|--|-------|---------------------------------------|--|--|--|
| | लिए | | | | | करें) | | | |
| 14.2. | सेवानिवृत्ति प्रसुविधाओं के लिए | घ | | | 4. | उपहार द्वारा | | | |
| 14.3. | अन्य प्रसुविधाओं के लिए | ग | | | 5. | संगोष्ठी और सम्मेलन द्वारा | | | |
| 14.4. | यात्रा व्ययों के लिए | | | | 6. | प्रकाशन के विक्रय द्वारा | | | |
| 14.4.1. | विदेश के लिए | | | | 7. | विनिधान और जमा पर आय द्वारा | | | |
| 14.4.2. | घरेलू के लिए | | | | 7.1. | विनिधान पर आय द्वारा | | | |
| 15. | कर्मचारिवृन्द के लिए | | | | 7.2. | जमा पर आय द्वारा | | | |
| 15.1. | वेतन और भत्तों के लिए | | | | 11.2. | उधार और अग्रिम पर ब्याज द्वारा | | | |
| 15.2. | सेवानिवृत्ति प्रसुविधाओं के लिए | घ | | | 12. | विविध आय द्वारा | | | |
| 15.3. | अन्य प्रसुविधाओं के लिए | ग | | | 12.1. | आस्तियों के विक्रय पर अभिलाभ द्वारा | | | |
| 15.4. | यात्रा व्ययों के लिए | | | | | आय से अधिक व्यय द्वारा | | | |
| 15.4.1 | विदेश के लिए | | | | | (पूँजी निधि खाते में अंतरित किया गया) | | | |
| 15.4.2 | घरेलू के लिए | | | | | | | | |
| 16. | प्रवहण के भाड़े के लिए | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|-------|-----------------------------|---|--|--|--|--|--|--|--|
| 17. | मजदूरी के लिए | | | | | | | | |
| 18. | अतिकाल के लिए | | | | | | | | |
| 19. | मानदेय के लिए | | | | | | | | |
| 20. | अन्य कार्यालय व्ययों के लिए | इ | | | | | | | |
| 21. | अनुसंधान पर व्यय के लिए | | | | | | | | |
| 22. | परामर्श व्ययों के लिए | | | | | | | | |
| 23. | संगोष्ठी और सम्मेलन के लिए | | | | | | | | |
| 24. | प्राधिकार के प्रकाशन के लिए | | | | | | | | |
| 25. | भाटक और कर के लिए | | | | | | | | |
| 26. | उधार पर ब्याज के लिए | | | | | | | | |
| 27. | संवर्धन व्ययों के लिए | | | | | | | | |
| 28. | सदस्यता फीस के लिए | च | | | | | | | |
| 29. | अंशदान के लिए | छ | | | | | | | |
| 35. | अन्य के लिए | | | | | | | | |
| 35.1. | छुट्टी वेतन | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|-------|---|---|--|--|--|-----|--|--|--|
| | और पेंशन के लिए | | | | | | | | |
| 35.2. | अभिदान | | | | | | | | |
| 35.3. | लेखापरीक्षा फीस के लिए | | | | | | | | |
| 35.4. | विविध के लिए | | | | | | | | |
| 37. | अवमूल्यन के लिए | ज | | | | | | | |
| 48. | आस्तियों के विक्रय पर हानि के लिए | | | | | | | | |
| 49. | डूबंत ऋणों को बट्टे खाते में डालने के लिए | | | | | | | | |
| 50. | डूबंत और शंकास्पद ऋणों के उपबंध के लिए | | | | | | | | |
| | व्यय से अधिक आय के लिए | | | | | | | | |
| | (पूँजी निधि खाते में अंतरित किया गया) | | | | | | | | |
| | योग | | | | | योग | | | |

सदस्य(यों) (हस्ताक्षर)

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

प्रभारी अधिकारी (वित्त एवं लेखा)

31 मार्च _____ को तुलनपत्र

(रुपयों में)

| लेखा कोड | दायित्व | अनुसूची | चालू वर्ष के | पूर्ववर्ती वर्ष के | लेखा कोड | आस्तियां | अनुसूची | चालू वर्ष के | पूर्ववर्ती वर्ष के |
|----------|--|---------|--------------------|--------------------------|----------|------------------------|---------|--------------------|--------------------------|
| | | | को | को | | | | को | को |
| 40. | निधियां | झ | | | 43. | नियत आस्तियां | ज | | |
| 40.1. | पूंजी निधि | | | | 43.1. | लागत पर सकल ब्लॉक | | | |
| | व्यय से अधिक आय जोड़ना/आय से अधिक व्यय कम करना | | | | | संचयी अवमूल्यन कम करना | | | |
| 40.2. | अन्य निधियां (विनिर्दिष्ट करे) | | | | 42.2. | शुद्ध ब्लॉक | | | |
| 41. | आरक्षिति | ञ | | | 44. | चालू पूंजी कार्य | ड | | |
| 8. | उधार | ट | | | 31. | विनिधान और जमा | ढ | | |
| 8.1. | सरकार | | | | 31.1. | विनिधान | | | |
| 8.2. | अन्य | | | | 31.2. | जमा | | | |
| 42. | वर्तमान दायित्व और उपबंध | ठ | | | 33. | उधार और अग्रिम | ण | | |
| | | | | | 3.1. | सरकार के लेखा | ध | | |
| | | | | | 45. | विविध ऋणी | त | | |
| | | | | | 36. | नकद और बैंक में अतिशेष | थ | | |
| | | | | | 46. | अन्य चालू आस्तियां | द | | |
| | योग | | | | | योग | | | |
| | लेखा नीतियां और टिप्पण | न | | | | | | | |

अनुदेश: (1) उपर्युक्त निर्दिष्ट अनुसूचियां, प्राधिकारी द्वारा राज्य सरकार द्वारा अपनाये गये या भारत के नियंत्रक और महालेखापरीक्षक द्वारा समय-समय पर सुझाये गये लेखा सिद्धांतों के आधार पर तैयार की जायेंगी।

(2) उपर्युक्त निर्दिष्ट अनुसूचियां, आय और व्यय लेखा या, यथास्थिति, तुलन पत्र का अभिन्न अंग होंगी।

सदस्य(यों) (हस्ताक्षर)

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

प्रभारी अधिकारी (वित्त एवं लेखा)

प्ररूप-थ

[नियम 38 देखिए]

प्राधिकरण द्वारा तैयार की जाने वाली वार्षिक रिपोर्ट

क. प्रस्तावना:

(i) अध्यक्ष का कथन:

(ii) उद्देश्य:

(iii) महत्वपूर्ण उपलब्धियां:

(iv) पुनर्विलोकन वर्ष:

क. लैंडमार्क विनिश्चय:

ख. विधायी कार्य:

ग. आउटरीच कार्यक्रम:

(v) क्षमता निर्माण:

(vi) अंतरराष्ट्रीय वचनबंध:

(vii) निम्नलिखित पर प्रभाव:

क. आबंटिती:

ख. संप्रवर्तक:

ग. भू-संपदा अभिकर्ता:

घ. अर्थव्यवस्था:

ख. अधिनियम के अधीन संप्रवर्तकों और भू-संपदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण:

I. संप्रवर्तकों के संबंध में:

| क्रम संख्या | संप्रवर्तक का नाम | संप्रवर्तक का पता | उस परियोजना का विवरण जिसके लिए रजिस्ट्रीकरण जारी किया गया है | संदत्त फीस | रजिस्ट्रीकरण संख्या |
|-------------|-------------------|-------------------|--|------------|---------------------|
| | | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------------|--|--|---|-----------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | | | | | |
| रजिस्ट्रीकरण जारी करने की तारीख | वह तारीख जिसको रजिस्ट्रीकरण समाप्त होता है | विस्तार की कालावधि के साथ रजिस्ट्रीकरण के विस्तार की तारीख | | अभ्युक्ति | |
| 7 | 8 | 9 | | 10 | |
| | | | | | |

II. भू-संपदा अभिकर्ताओं के संबंध में:

| क्रम संख्यांक | भू-संपदा अभिकर्ता का नाम | भू-संपदा अभिकर्ता का पता | संदत्त रजिस्ट्रीकरण फीस | रजिस्ट्रीकरण संख्यांक | रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र जारी करने की तारीख | वह तारीख जिसको रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र समाप्त होता है | रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र के नवीकरण की तारीख और कालावधि | अभ्युक्ति |
|---------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--|---|---|-----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | | | | | | | | |

ग. प्राधिकरण और न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष विवादों के निपटारे के लिए फाइल किये गये मामलों की संख्या और निपटारे गये मामलों की संख्या:

| क्र.सं. | प्राधिकरण में अंतिम तिमाही में लंबित मामलों की संख्या. | प्राधिकरण द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मामलों की संख्या. | प्राधिकरण द्वारा निपटारे गये मामलों की संख्या. |
|---------|--|--|--|
| | | | |

| क्र.सं. | न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष अंतिम तिमाही में लंबित मामलों की संख्या. | न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मामलों की संख्या. | न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा निपटारे गये मामलों की संख्या. |
|---------|---|--|--|
| | | | |

घ. संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ताओं द्वारा अधिनियम के उपबंधों के अनुपालन को मानीटर करने के लिए प्राधिकरण द्वारा संचालित आवधिक सर्वेक्षण पर कथन:

| क्र.सं. | ब्यौरे सहित तिमाही के दौरान संचालित सर्वेक्षण | प्राधिकरण का संप्रेक्षण | उठाये गये उपचारात्मक कदम |
|---------|---|-------------------------|--------------------------|
| | | | |

इ. संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ताओं द्वारा अधिनियम और तद्दीन बनाये गये नियमों और विनियमों के उपबंधों के किसी अननुपालन को कम करने के लिए उठाये गये कदम पर कथन:

| क्र.सं. | विषय | उठाये गये कदम | प्राप्त परिणाम |
|---------|------|---------------|----------------|
| | | | |

च. प्राधिकरण के निदेशों और अधिनियम और तद्दीन बनाये गये नियमों और विनियमों के उल्लंघन के लिए अधिरोपित शास्ति पर कथन और न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा आदिष्ट ब्याज और प्रतिकर पर कथन:

| क्र.सं. | संप्रवर्तक का नाम | प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जारी किये गये निदेशों के ब्यौरे | अधिरोपित शास्ति/ब्याज/प्रतिकर | क्या संदत्त किया गया |
|---------|-------------------|--|-------------------------------|----------------------|
| क्र.सं. | आबंटिती का नाम | प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जारी किये गये निदेशों के ब्यौरे | अधिरोपित शास्ति/ब्याज/प्रतिकर | क्या संदत्त किया गया |

| क्र.सं. | भू-संपदा अभिकर्ता का नाम | प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जारी किये गये निदेशों के ब्यौरे | अधिरोपित शास्ति/ब्याज/प्रतिकर | क्या संदत्त किया गया |
|---------|--------------------------|--|-------------------------------|----------------------|
| | | | | |

छ. प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा आदिष्ट अन्वेषण और जांच:

(प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारियों द्वारा किये गये अनुसंधान और जांच तथा सक्षम प्राधिकारी या राज्य सरकार से प्राप्त निर्देशोंका संक्षिप्त विवरण।)

ज. प्राधिकरण और न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पारित आदेश:

(प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पारित आदेशों का पृथक् रूप से संक्षिप्त विवरण जहां कोई अपराध सिद्ध नहीं होता है, और यदि अपराध साबित हो जाता है तो उन धाराओं को उपदर्शित करते हुए, जिनके अधीन आदेश पारित किया गया, सारणीबद्ध विवरण के साथ पारित आदेशों के प्रत्येक प्रवर्ग के लिए प्रवर्गवार ब्यौरा और आदेशों की संक्षिप्त विशिष्टियां।)

झ. प्राधिकरण के आदेशों का निष्पादन और शास्तियों का अधिरोपण:

(i) मौद्रिक शास्ति:

(अधिरोपित शास्ति की वसूली के ब्यौरे, अधिरोपित किन्तु वसूल नहीं की गयी शास्ति के ब्यौरे, मामलों की कुल संख्या और उद्गृहीत की गयी मौद्रिक शास्ति की कुल रकम, नियम 25 की सहायता से वसूल की गयी कुल रकम)

(ii) न्यायालय को धारा 59 के अधीन निर्दिष्ट मामले:

(न्यायालय को वर्ष के दौरान निर्दिष्ट मामलों की कुल संख्या, न्यायालय द्वारा वर्ष के दौरान निपटाये गये मामलों की कुल संख्या, न्यायालय के समक्ष वर्ष के अंत तक लंबित मामलों की कुल संख्या)

(iii) न्यायालय को धारा 40 के अधीन आदेश के निष्पादन के लिए निर्दिष्ट किये गये मामले:

(न्यायालय को वर्ष के दौरान निर्दिष्ट मामलों की कुल संख्या, न्यायालय द्वारा वर्ष के दौरान निपटाये गये मामलों की कुल संख्या, न्यायालय के समक्ष वर्ष के अंत तक लंबित मामलों की कुल संख्या)

.....
 ज. न्यायनिर्णायक अधिकारी के आदेशों का निष्पादन तथा ब्याज और प्रतिकर का अधिरोपण:

(i) ब्याज और प्रतिकर:

(अधिरोपित ब्याज और प्रतिकर के ब्यौरे, अधिरोपित किन्तु संदत्त नहीं किये गये ब्याज और प्रतिकर के ब्यौरे, मामलों की कुल संख्या और अधिरोपित ब्याज तथा प्रतिकर की कुल रकम, नियम 25 की सहायता से वसूल की गयी कुल रकम)

.....
 (ii) न्यायालय को धारा 40 के अधीन आदेश के निष्पादन के लिए निर्दिष्ट किये गये मामले:

(न्यायालय को वर्ष के दौरान निर्दिष्ट किये गये मामलों की कुल संख्या, न्यायालय द्वारा वर्ष के दौरान निपटाये गये मामलों की कुल संख्या, न्यायालय के समक्ष वर्ष के अंत तक लंबित मामलों की कुल संख्या)

.....
 ट. अपीलें:

(i) प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के आदेशों के विरुद्ध वर्ष के दौरान फाइल की गयी अपीलों की संख्या:

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

(iii) वर्ष के दौरान फाइल की गयी अपीलें:

(iv) अपील अधिकरण द्वारा वर्ष के दौरान मंजूर की गयी अपीलों की संख्या:

(v) अपील अधिकरण द्वारा वर्ष के दौरान नामंजूर की गयी अपीलों की संख्या:

(vi) अपील अधिकरण द्वारा मंजूर की गयी अपीलों पर संक्षिप्त विवरण:

ठ. धारा 33 के अधीन राज्य सरकार से प्राप्त निर्देश:

(वर्ष के दौरान प्राप्त निर्देशों की संख्या, वर्ष के दौरान निपटाये गये निर्देशों की संख्या, वर्ष के अंत में लंबित निर्देशों की संख्या उपलब्ध कराने के लिए धारा 33 के अधीन राज्य सरकार से प्राप्त निर्देशों पर संक्षिप्त विवरण)

.....
 ड. धारा 33 की उप-धारा (3) के अधीन वकालती अध्यापय:

(धारा 33 की उप-धारा (3) के अधीन जिम्मा लिये गये कार्यकलापों पर संक्षिप्त विवरण)

(i) भू-संपदा क्षेत्र से संबंधित और उसके संबंध में जागरूकता उत्पन्न करने के लिए विधि तथा नीतियों पर जनता/विशेषज्ञों/नीति-निर्माताओं/नियामक निकायों के साथ कार्यशालाएं, सम्मलेन तथा अन्य संवाद:

.....
 (ii) भू-संपदा क्षेत्र से संबंधित और उसके संबंध में जागरूकता उत्पन्न करने के लिए विधि तथा नीतियों की वकालत हेतु प्रकाशित कागजात तथा अध्ययन:

.....
 (iii) प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रकाशित/रखे गये परामर्श कागज-पत्र:

.....
 (iv) तैयार किये गये और परीक्षण किये गये विश्लेषणात्मक कागज-पत्र:

.....
 (v) अन्य:

.....
 ढ. प्रशासन और स्थापन मामले:

(i) सचिव की रिपोर्ट:

.....
 (ii) प्राधिकरण की संरचना:

.....
 (iii) वर्ष में नियुक्त किये गये अध्यक्ष और सदस्यों तथा जो पद छोड़ चुके हैं, उनका ब्यौरा:

.....
 (iv) वर्ष में नियुक्त न्यायनिर्णायक अधिकारियों और जो पद छोड़ चुके हैं, उनका ब्यौरा:

.....
 (v) संगठनात्मक ढांचा:

.....
 (vi) प्राधिकरण में प्रवर्गवार कार्मिक की सूचना (स्वीकृत पद, भरे गये पद, रिक्तियां, वर्ष में की गयी नियुक्तियां इत्यादि) का तालिका रूप में विवरण:

.....
 ण. लगे हुए विशेषज्ञ और परामर्शदाता: (वर्ष में नियुक्त किये गये विशेषज्ञ और परामर्शदाताओं और जो पद छोड़ चुके हैं उनकी संख्या के ब्यौरे।)

.....
 त. प्राधिकरण द्वारा जिम्मा लिये गये, नियमित निबंधनों और शर्तों के परे, कर्मचारी कल्याण अध्यापय, यदि कोई हों:

.....
 थ. बजट एवं लेखा:

(i) व्यापक प्रवर्गों के अधीन बजट प्राक्कलन और पुनरीक्षित प्राक्कलन:

.....
 (ii) धारा 75 की उप-धारा (1) के अधीन स्थापित भू-संपदा विनियामक निधि में व्यापक प्रवर्गों के अधीन प्राप्तियां:

.....
 (iii) व्यापक प्रवर्ग के अधीन वास्तविक व्यय:

.....
 (iv) धारा 75 की उप-धारा (1) के अधीन भू-संपदा विनियामक निधि में उपलब्ध अतिशेष:

.....
 (v) कोई अन्य सूचना:

द. अन्तरराष्ट्रीय सहयोग: (प्राधिकरण द्वारा जिम्मा लिये गये अन्तरराष्ट्रीय सहयोग, यदि कोई हो, का संक्षिप्त विवरण।)

ध. क्षमता निर्माण: निम्नलिखित को सम्मिलित करते हुए जिम्मा लिये गये क्षमता निर्माण पहल का संक्षिप्त विवरण,-

- (i) सामग्री, अवधि एवं फैकल्टी जैसे कार्यक्रमों के ब्योरे सहित घर में प्रशिक्षित कर्मचारियों की (प्रवर्गवार एवं ग्रेडवार) संख्या;
- (ii) बाहरी संस्थाओं (पृथक् रूप से भारत में और भारत के बाहर) द्वारा प्रशिक्षित कर्मचारियों की (प्रवर्गवार एवं ग्रेडवार) संख्या, संस्थाओं के नाम और अवधि के ब्योरे सहित यह भी विनिर्दिष्ट किया जाये कि क्या प्रशिक्षण इंटरनशिप, विनिमय कार्यक्रम, अध्येतावृत्तियां, अध्ययन छुट्टी, विदेशी विश्वविद्यालयों/संस्थाओं के साथ विशेष इंतजामों के अधीन किया गया था; और
- (iii) क्षमता निर्माण पहल का व्यय।

न. चल रहे कार्यक्रम: (चल रहे कार्यक्रमों का संक्षिप्त विवरण।)

प. सूचना का अधिकार: निम्नलिखित का संक्षिप्त विवरण,-

- (i) सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 के अधीन सूचना चाहने हेतु प्राप्त आवेदनों की संख्या;
- (ii) ऐसे आवेदनों की संख्या जिनके लिए सूचना उपलब्ध करा दी गयी है;
- (iii) लंबित आवेदनों की संख्या;
- (iv) प्रथम अपील प्राधिकारी के समक्ष फाइल की गयी अपीलों की संख्या;
- (v) प्रथम अपील प्राधिकारी द्वारा निपटायी गयी अपीलों की संख्या;
- (vi) प्रथम अपील प्राधिकारी के समक्ष लंबित अपीलों की संख्या;
- (vii) नियत समय सीमा में नहीं निपटाये गये आवेदनों/अपीलों की संख्या।

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य(यों) (हस्ताक्षर)

[सं.10(132)/न.वि.वि./3/2009पार्ट]

राज्यपाल के आदेश से,

मनीष गोयल,

संयुक्त शासन सचिव (प्रथम)।