

“बिजनेस पोस्ट के अन्तर्गत डाक शुल्क के नगद भुगतान (बिना डाक टिकट) के प्रेषण हेतु अनुमत क्रमांक जी.2-22-छत्तीसगढ़ गजट / 38 सि. से. भिलाई, दिनांक 30-05-2001.”



पंजीयन क्रमांक
“छत्तीसगढ़/दुर्ग/09/2013-2015.”

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 162]

रायपुर, बुधवार, दिनांक 26 अप्रैल 2017— वैशाख 6, शक 1939

आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, महानदी भवन, नया रायपुर

नया रायपुर, दिनांक 26 अप्रैल 2017

अधिसूचना

क्रमांक एफ 8-41/2016/32. — भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 84 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्द्वारा, छत्तीसगढ़ राज्य में भू-संपदा के विनियमन तथा विकास हेतु निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात् :-

नियम
अध्याय एक
प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारंभ.— (1) ये नियम छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम, 2017 कहलायेंगे।
(2) इन नियमों का विस्तार सम्पूर्ण छत्तीसगढ़ राज्य में होगा।
(3) ये नियम इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
2. परिभाषाएं.— (1) इन नियमों में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—
(क) “अधिनियम” से अभिप्रेत है भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16);
(ख) “परिशिष्ट” से अभिप्रेत है इन नियमों से संलग्न परिशिष्ट;
(ग) “समुचित सरकार” से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ सरकार;
(घ) “अधिप्रमाणित प्रति” से अभिप्रेत है इन नियमों के अधीन किसी व्यक्ति द्वारा प्रदत्त किये जाने हेतु अपेक्षित किसी दस्तावेज की स्व-प्रमाणित प्रति;

- (ड) "प्ररूप" से अभिप्रेत है इन नियमों से संलग्न प्ररूप;
- (च) "अभिन्यास योजना" से अभिप्रेत है भूखण्ड, सड़क, खाली स्थान, सुख-सुविधा इत्यादि में भूमि के विभाजन या प्रस्तावित विभाजन तथा अन्य ब्यौरे दर्शाते हुए, जैसा कि आवश्यक हो, परियोजना की योजना;
- (छ) "चालू परियोजना" से अभिप्रेत है ऐसी परियोजना, जिसमें विकास कार्य जारी हो और जिसमें अभी समाप्ति प्रमाण-पत्र जारी नहीं किया गया हो, किन्तु ऐसी परियोजनाएं, जो इन नियमों के अधिसूचित होने की तारीख पर निम्नलिखित मानदण्डों में से किसी भी मानदण्ड को पूरा करती हों, को सम्मिलित नहीं माना जायेगा:-

- (एक) जहाँ रख रखाव से संबंधित सेवाएं प्रदान करने का दायित्व स्थानीय प्राधिकारी को सौंप दिया गया हो;
- (दो) जहाँ सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं, रख-रखाव हेतु संघ या रहवासी कल्याण संघ/सोसायटी को सौंप दी गई हो;
- (तीन) जहाँ समस्त विकास कार्य पूरा कर लिया गया हो और प्रकोष्ठ/भवन/भूखण्ड का 60 प्रतिशत विक्रय/पट्टानामा संपादित कर लिया गया हो;
- (चार) जहाँ समस्त विकास कार्य पूरा कर लिया गया हो और सक्षम प्राधिकारी के समक्ष समाप्ति प्रमाण-पत्र जारी करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया हो।

(ज) "परियोजना भूमि" से अभिप्रेत है किसी भूमि का टुकड़ा या टुकड़े, जिस पर सम्प्रवर्तक द्वारा परियोजना का विकास तथा निर्माण किया जाये;

(झ) "धारा" से अभिप्रेत है अधिनियम की धारा।

(2) शब्द और अभिव्यक्तियाँ, जो यहां प्रयुक्त की गई हैं तथा परिभाषित नहीं की गई हैं, किन्तु अधिनियम में परिभाषित हैं, के क्रमशः वही अर्थ होंगे, जो उनके लिये अधिनियम में समनुदेशित है।

अध्याय दो भू-संपदा परियोजना

3. परियोजना के पंजीकरण के लिए सम्प्रवर्तक द्वारा प्रदान की जाने वाली सूचनाएं तथा दस्तावेज.— (1) सम्प्रवर्तक, भू-संपदा परियोजना का भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण से पंजीकरण कराने के लिए, अधिनियम की सुसंगत धाराओं के अधीन, जो विनिर्दिष्ट की गई हैं, के साथ-साथ निम्नलिखित अतिरिक्त सूचनाएं एवं दस्तावेज देगा, अर्थात्:—

- (क) सम्प्रवर्तक के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ख) सम्प्रवर्तक का पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष का संपरीक्षित तुलन पत्र तथा तीन पूर्ववर्ती वित्तीय वर्षों के आयकर रिटर्न;
- (ग) उक्त भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों की संख्या;
- (घ) भूमि, जिस पर विकास किया जाना प्रस्तावित है, के सम्प्रवर्तक का हक दर्शित करने वाले एक विलेख की प्रति के साथ-साथ ऐसे हक के अधिप्रमाणन के साथ वैध रूप से मान्य दस्तावेज, यदि ऐसी भूमि का स्वत्व अन्य व्यक्ति धारित करता है;
- (ङ) भूमि, जिस पर विकास प्रस्तावित किया गया है, पर ऐसी भूमि में या उस पर विवरणों के साथ किसी पक्षकार के किसी अधिकार, हक, हित या नाम सहित भारों के विवरण;
- (च) जहाँ सम्प्रवर्तक उस भूमि का, सहयोग अनुबंध, जिस पर विकास प्रस्तावित है, स्वामी नहीं है, ऐसे स्वामी तथा सम्प्रवर्तक के बीच निष्पादित सहयोग अनुबंध, विकास अनुबंध, संयुक्त विकास अनुबंध या कोई अन्य अनुबंध, यथास्थिति की प्रति तथा विकसित किये जाने के लिए प्रस्तावित भूमि पर ऐसे स्वामी के हक को दर्शित करने वाले अधिकार तथा अन्य दस्तावेजों की प्रतियों सहित, भूमि के स्वामी की सहमति के ब्यौरे;
- (छ) ऐसी अन्य सूचनाएं तथा दस्तावेज, जैसा कि विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किये जायें।

(2) धारा 4 की उपधारा (1) में निर्दिष्ट आवेदन प्ररूप-क में, जब तक कि अधिनियम की धारा 4 की उप-धारा (3) के अधीन आवेदन प्रक्रिया वेब आधारित न कर दी जाए, तीन प्रतियों में प्रस्तुत किया जाएगा।

(3) संप्रवर्तक निम्नलिखित की दर से संगणित की गई राशि का किसी अनुसूचित बैंक पर आहरित किए गए एक डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक के माध्यम से अथवा ऑनलाईन रीति में भुगतान, जैसी भी स्थिति हो, के माध्यम से पंजीकरण के लिए आवेदन के समय पर पंजीकरण शुल्क का भुगतान करेगा,—

(क) सामूहिक आवास परियोजना के मामले में,— उन परियोजनाओं जहां पर विकसित किए जाने वाले प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है, के लिए पांच रुपये प्रति वर्ग मीटर अथवा उन परियोजनाओं जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक है, के लिए दस रुपये प्रति वर्ग मीटर, किन्तु जो पांच लाख रूपए से अधिक नहीं होगी;

(ख) मिश्रित विकास (आवासीय और वाणिज्यिक) परियोजनाओं के मामले में,— उन परियोजनाओं जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है, के लिए दस रुपये प्रति वर्ग मीटर अथवा उन परियोजनाओं जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक है, के लिए पन्द्रह रुपये प्रति वर्ग मीटर किन्तु जो सात लाख रूपए से अधिक नहीं होगी;

(ग) वाणिज्यिक परियोजनाओं के मामले में,— उन परियोजनाओं जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है, के लिए बीस रूपए प्रति वर्ग मीटर अथवा उन परियोजनाओं जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक है, के लिए पच्चीस रुपये प्रति वर्ग मीटर किन्तु जो दस लाख रूपए से अधिक नहीं होगी;

(घ) भूखंड पर विकसित की जाने वाली परियोजनाओं के मामले में,— पांच रूपए प्रति वर्ग मीटर, किन्तु दो लाख रूपए से अधिक नहीं होगी ।

- (4) अधिनियम की धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (1) के अन्तर्गत प्रस्तुत की जाने वाली घोषणा प्ररूप-ख में होगी, जिसमें यह घोषणा सम्मिलित होगी कि सम्प्रवर्तक किसी अपार्टमेंट, भू-खण्ड अथवा भवन, यथास्थिति के आबंटन के समय पर किसी आबंटिती के साथ भेदभाव नहीं करेगा।
- (5) सम्प्रवर्तक द्वारा धारा 5 की उप-धारा (1) के अधीन उपबंधित 30 दिनों की कालावधि की समाप्ति के पूर्व, परियोजना के पंजीकरण हेतु आवेदन पत्र वापस लेने के लिए आवेदन करने की दशा में, उपरोक्त उप-नियम (3) के अधीन संदत्त पंजीयन शुल्क के दस प्रतिशत तक या पचास हजार रूपए, इनमें जो भी अधिक हो, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा प्रक्रिया शुल्क के रूप में प्रतिधारित किया जायेगा तथा शेष राशि ऐसी वापसी की तारीख से तीस दिवस के भीतर सम्प्रवर्तक को वापस कर दी जायेगी।
4. सम्प्रवर्तकों द्वारा विद्यमान परियोजनाओं का प्रकटन.— (1) धारा 3 की उप-धारा (1) के प्रारंभ होने की अधिसूचना पर, सभी चलती आ रही परियोजनाओं के सम्प्रवर्तक, जिनको पूर्णता प्रमाणपत्र प्राप्त नहीं हुआ है, उक्त उप-धारा में विनिर्दिष्ट समय के भीतर, धारा 4 की उप-धारा (1) में उपबंधित प्ररूप एवं रीति में भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण को आवेदन करेंगे।
- (2) सम्प्रवर्तक, अधिनियम तथा उनके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अधीन समस्त परियोजनाओं के यथा अपेक्षित विवरणों का प्रकटीकरण करेगा, जिसमें परियोजना की स्थिति एवं समापन की सीमा सम्मिलित होगी।
- (3) सम्प्रवर्तक द्वारा, कारपेट (दरी) क्षेत्र पर आधारित अपार्टमेंट का आकार प्रकट किया जायेगा, भले ही पूर्व में किसी अन्य आधार पर जैसे पूर्ण क्षेत्र, पूर्ण निर्मित क्षेत्र आदि विक्रय कर दिया हो, जो कि सम्प्रवर्तक तथा आबंटिती के मध्य निष्पादित अनुबंध की वैधता को उस सीमा तक प्रभावित नहीं करेगा।
- (4) सम्प्रवर्तक, भू-खण्ड विकास की दशा में, आबंटितियों को विक्रय किए जाने वाले भू-खण्ड के क्षेत्र को प्रकट करेगा।
5. पृथक खाते में निक्षिप्त राशि का प्रत्याहरण.— (1) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (1) के उप-खण्ड (घ) के प्रयोजनों के लिए, भूमि का दाम वही होगा, जो

सम्प्रवर्तक द्वारा लागत के रूप में उपगत किया गया हो, चाहे वह एक मुश्त क्रय, पट्टा प्रभारी इत्यादि के रूप में हो।

(2) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (1) के उप-खण्ड (घ) के प्रयोजनों के लिए, निर्माण लागत परियोजना के भौतिक विकास के लिए, स्थल पर व्यय सम्प्रवर्तक द्वारा उपगत लागत होगी।

6. परियोजना का पंजीकरण प्रदान किया या अस्वीकृत किया जाना.— (1) भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, नियम 3 सहपठित धारा 5 के अनुसार किसी परियोजना का पंजीकरण होने पर, सम्प्रवर्तक को प्ररूप-ग में पंजीकरण क्रमांक सहित एक पंजीकरण प्रमाणपत्र जारी करेगा।

(2) भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, धारा 5 के अनुसार आवेदन निरस्त होने की दशा में, आवेदक को प्ररूप-घ में सूचना देगा।

7. परियोजना के पंजीकरण का विस्तार.— (1) अधिनियम के अधीन प्रदान किए गए पंजीकरण को, सम्प्रवर्तक द्वारा प्ररूप-ड. में किए गए आवेदन जिसको तीन प्रतियों में प्रस्तुत किया जायेगा, पर प्राधिकारी द्वारा, जब तक कि आवेदन प्रक्रिया वेब आधारित न कर दी जाए, प्रदान किए गए पंजीकरण की समाप्ति से पूर्व तीन माह के भीतर, बढ़ाया जा सकता है।

(2) पंजीकरण के विस्तार के आवेदन के साथ परियोजना को पूरा करने में देरी के कारणों और ऐसे कारणों के पक्ष में दस्तावेजों सहित परियोजना के पंजीकरण को बढ़ाने की आवश्यकता बताते हुए एक व्याख्यात्मक टीप सहित नियम 3 के उप-नियम (3) के अंतर्गत यथा विहित आधे पंजीकरण शुल्क के समतुल्य धनराशि का यथास्थिति, किसी अनुसूचित बैंक पर आहरित किया गया एक डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक संलग्न की जायेगी अथवा ऑनलाइन माध्यम से भुगतान की जायेगी :

परन्तु यह कि जहां सम्प्रवर्तक, अप्रत्याशित घटना के कारण परियोजना के पंजीकरण के विस्तार के लिए आवेदन करता हो, तो वह किसी शुल्क का भुगतान करने का दायी नहीं होगा।

(3) परियोजना के पंजीकरण का विस्तार उस अवधि से अधिक का नहीं होगा, जिस अवधि के लिए उस परियोजना अथवा उसके चरण को, यथास्थिति, पूरा करने के लिए स्थानीय कानूनों के अनुसार व्यवस्था की गई हो।

(4) पंजीकरण के विस्तार के मामले में, प्राधिकरण, प्रवर्तक को प्ररूप-च में ऐसे विस्तार के बारे में सूचित करेगा और पंजीकरण के विस्तार के आवेदन की अस्वीकृति के मामले में, प्राधिकरण, प्रवर्तक को प्ररूप-घ में ऐसी अस्वीकृति के बारे में सूचित करेगा :

परन्तु यह कि प्राधिकरण, संप्रवर्तक को ऐसी समयावधि, जैसा कि उसके द्वारा विनिदिष्ट किया जाये, आवेदन की कमियों को ठीक करने के लिए एक अवसर प्रदान कर सकेगा।

8. परियोजना के पंजीकरण का प्रतिसंहरण,— भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, अधिनियम की धारा 7 के अनुसार किसी परियोजना के पंजीकरण के प्रतिसंहरण पर, ऐसे प्रतिसंहरण के बारे में प्ररूप-घ में संप्रवर्तक को सूचना देगा।

9. विक्रय अनुबंध,— (1) अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) के प्रयोजन के लिए, विक्रय अनुबंध परिशिष्ट क के अनुसार होगा।

(2) किसी अपार्टमेण्ट, भू-खण्ड या भवन के संबंध में, आबंटिती द्वारा ऐसे अपार्टमेण्ट, भू-खण्ड या भवन, यथास्थिति, हेतु विक्रय अनुबंध के निष्पादन एवं पंजीकरण के पूर्व हस्ताक्षरित कोई आवेदन-पत्र, आबंटन पत्र या अन्य कोई दस्तावेज, विक्रय अनुबंध के अधीन या अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों अथवा विनियमों के अधीन आबंटिती के अधिकारों तथा हितों को सीमित करने वाले नहीं समझे जाएंगे।

अध्याय-तीन

भू-संपदा अभिकर्ता

10. भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा पंजीकरण हेतु आवेदन.— (1) अधिनियम की धारा 9 की उप-धारा (2) के अनुसार पंजीकरण करने हेतु अपेक्षित प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता,

निम्नलिखित दस्तावेजों सहित प्ररूप-छ के अनुसार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण को लिखित में आवेदन करेगा, अर्थात्:-

- (क) उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्यौरे, जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारिता, समिति, भागीदारी, कम्पनी आदि);
 - (ख) पंजीकरण का विवरण, जिसमें उप-विधियां, संगम-ज्ञापन, संगम-अनुच्छेद, इत्यादि यथास्थिति सम्मिलित हैं;
 - (ग) यदि वह एक व्यक्ति हो, तो भू-संपदा अभिकर्ता की फोटो और अन्य व्यक्तियों के मामले में साझेदारों, निदेशकों इत्यादि की फोटो;
 - (घ) पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (ङ) आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अधीन, आवेदन के पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों का भरा गया आयकर विवरण या यदि आवेदक आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अधीन आवेदन के पूर्ववर्ती तीन वर्ष में किसी के लिए आयकर विवरण भरने से छूट प्राप्त है, तो इस आशय का घोषणा-पत्र;
 - (च) व्यवसाय के स्थान के पते के पहचान पत्र की अधिप्रमाणित प्रति; और
 - (छ) ऐसी अन्य सूचनाएं एवं दस्तावेज, जैसा कि विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये।
- (2) भू-संपदा अभिकर्ता, आवेदक के किसी व्यक्ति होने के मामले में दस हजार रूपए की राशि अथवा आवेदक के किसी व्यक्ति के अलावा कोई अन्य के मामले में पचास हजार रूपए की राशि के किसी अनुसूचित बैंक पर ड्रा किए गए एक डिमांड ड्राफ्ट या एक बैकर्स चेक अथवा ऑनलाईन भुगतान के जरिए पंजीकरण के लिए आवेदन के समय पर पंजीकरण भुत्क का भुगतान करेगा।
11. भू-संपदा अभिकर्ता का पंजीकृत किया जाना,— (1) नियम 10 के साथ पठित धारा 9 के अनुसार भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण पर भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, भू-संपदा अभिकर्ता को प्ररूप-ज के अनुसार पंजीकरण क्रमांक के साथ पंजीकरण प्रमाण-पत्र जारी करेगा।

- (2) धारा 9 के अनुसार आवेदन निरस्त होने की दशा में, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण प्ररूप-झ के अनुसार आवेदन को सूचना देगा।
- (3) इस नियम के अधीन किया गया पंजीकरण पांच वर्ष की कालावधि के लिए मान्य होगा।
12. भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण का नवीकरण.— (1) धारा 9 के अधीन किया गया पंजीकरण, धारा 6 के अनुसार भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा प्ररूप-अ में किए गए आवेदन पर, जो प्रदाय किए गए पंजीकरण की समाप्ति के अन्यून तीन माह से पूर्व होगा, नवीकरण किया जा सकेगा।
- (2) पंजीकरण के नवीकरण के आवेदन के साथ भू-संपदा अभिकर्ता के एक व्यक्ति होने के मामले में किसी अनुसूचित बैंक पर ड्रा किए गए चेक अथवा ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से पांच हजार रूपए की राशि अथवा भू-संपदा अभिकर्ता के व्यक्ति को छोड़कर कोई अन्य होने के मामले में पच्चीस हजार रूपए का डिमांड ड्राफ्ट अथवा बैंकर्स चेक लगा होना चाहिए।
- (3) भू-संपदा अभिकर्ता, नवीकरण हेतु आवेदन के समय नियम 10 के खण्ड (क) से (च) में वर्णित समस्त अद्यतन दस्तावेज भी प्रस्तुत करेगा।
- (4) पंजीकरण के नवीकरण की दशा में, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, भू-संपदा अभिकर्ता को प्ररूप-ट के अनुसार उसके बारे में सूचना देगा तथा पंजीकरण के नवीकरण हेतु आवेदन के निरस्त होने की दशा में विनियामक प्राधिकरण, भू-संपदा अभिकर्ता को प्ररूप-झ के अनुसार सूचना देगा:
- परंतु पंजीकरण के नवीकरण हेतु कोई आवेदन तब तक निरस्त नहीं किया जाएगा, जब तक कि उस मामले में आवेदक को सुनवाई का एक अवसर न दे दिया गया हो।
- (5) भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण का नवीकरण किया जाएगा:
- परंतु भू-संपदा अभिकर्ता को अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों एवं विनियमों के उपबंधों का पालन करना होगा।
- (6) इस नियम के अधीन किया गया नवीकरण, पांच वर्ष की कालावधि के लिए मान्य होगा।

13. भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण का प्रतिसंहरण,— भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, अधिनियम की धारा 9 की उप-धारा (7) के अधीन विनिर्दिष्ट कारणों से भू-संपदा अभिकर्ता का पंजीकरण या उसके नवीकरण का प्रतिसंहरण, यथास्थिति, कर सकेगा तथा भू-संपदा अभिकर्ता को प्ररूप-झ में ऐसे प्रतिसंहरण से अवगत कराएगा।
14. लेखा पुस्तकें, अभिलेखों तथा दस्तावेजों का संधारण एवं संरक्षण,— भू-संपदा अभिकर्ता, आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अनुसार लेखा पुस्तकें, अभिलेखों तथा दस्तावेजों का संधारण एवं संरक्षण करेगा।
15. भू-संपदा अभिकर्ता के अन्य कृत्य,— भू-संपदा अभिकर्ता, आबटिती तथा सम्प्रवर्तक के भू-खण्ड, अपार्टमेण्ट या भवन, यथास्थिति, की बुकिंग तथा विक्रय के समय उनके अपने-अपने अधिकारों का प्रयोग करने तथा उनके अपने-अपने दायित्वों का निर्वहन करने में समर्थ बनाने में सहायता करेगा।

अध्याय—चार

प्राधिकरण की वेब-साईट पर प्रकाशित होने वाले विवरण

16. वेब-साईट पर विवरणों का प्रकाशित किया जाना.— (1) विनियामक प्राधिकरण, धारा 34 के खण्ड (ख) के प्रयोजन के लिए यह सुनिश्चित करेगा कि पंजीकृत की गई प्रत्येक परियोजना के संबंध में निम्नलिखित सूचना उपलब्ध कराई जाएगी:—

(क) सम्प्रवर्तक के विवरण में निम्नलिखित सम्मिलित होगा:

(एक) विकासकर्ता या समूह प्रोफाइल :

(क) उसके उद्यम का संक्षिप्त विवरण, जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारिता, सीमित दायित्व भागीदारी, सोसायटी, भागीदारी, कम्पनी सक्षम प्राधिकारी) और पंजीयन का विवरण। किसी नवीन निगमित या पंजीकृत इकाई की दशा में पैतृक इकाई का विवरण, जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारिता सोसाइटी, सीमित दायित्व भागीदारी, भागीदारी, कम्पनी, सक्षम प्राधिकारी) सम्मिलित है।

(ख) सम्प्रवर्तक की पृष्ठभूमि : शैक्षणिक अर्हता, कार्यानुभव और नवीन निगमित या पंजीकृत इकाई की दशा में पैतृक इकाई का कार्यानुभव।

(दो) सम्प्रवर्तक का ट्रेक रिकार्ड :

(क) राज्य/संघ क्षेत्र में भू-संपदा संनिर्माण में सम्प्रवर्तक सा पैतृक इकाई के कार्यानुभव वर्ष की संख्या।

(ख) अन्य राज्यों या भू-संपदा संनिर्माण में सम्प्रवर्तक या पैतृक इकाई के कार्यानुभव वर्ष की संख्या।

(ग) आज दिनांक तक पूर्ण की गई परियोजना और सन्निर्मित क्षेत्र की संख्या।

(घ) चल रही परियोजना और सन्निर्माण किए जाने वाले प्रस्तावित क्षेत्र की संख्या।

(ङ) अधिनियम की धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ख) के अधीन यथा उपबंधित अनुसार पिछले पांच वर्षों में चल रही और पूर्ण की गई परियोजना का विवरण और प्रोफाइल।

(तीन) मुकदमेबाजी : भू-संपदा परियोजना के संबंध में पिछली या वर्तमान में चल रही मुकदमेबाजी का विवरण।

(चार) वेब-साइट :

(क) विकासक या समूह वेब साइट का वेब लिंक;

(ख) परियोजना वेब साइट का वेब लिंक।

(ख) निम्नलिखित को सम्मिलित करते हुए भू-संपदा परियोजना का विवरण :

(एक) अनुपालन और पंजीयन :

(क) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन यथा उपबंधित अनुसार सक्षम अधिकारी से अनुमोदनों और प्रारंभ प्रमाणपत्र की अभिप्रमाणित प्रति;

(ख) परियोजना या उसके चरण (केस) का स्वीकृत प्लान, रेखांकन प्लान और विनिर्देशन तथा धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (घ) के

अधीन यथा उपबंधित सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा स्वीकृत सम्पूर्ण परियोजना;

(ग) प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त पंजीयन का विवरण।

(दो) अपार्टमेण्ट और गैरेज संबंधी विवरण :

(क) परियोजना में विक्रय के लिए धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ज) में यथा उपबंधित अपार्टमेंट की संख्या, प्रकार और कारपेट क्षेत्र का विवरण,

(ख) परियोजना में धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (झ) के अधीन यथा उपबंधित विक्रय के लिए गैरेज का क्षेत्रफल और संख्या का विवरण,

(ग) भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्र की संख्या का विवरण।

(तीन) पंजीकृत अभिकर्ता : अधिनियम की धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ज) के अधीन यथा उपबंधित भू-संपदा अभिकर्ता का नाम और पता।

(चार) परामर्शी : ऐसा विवरण, जिसमें धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ट) के अधीन यथा उपबंधित परियोजना में भू-संपदा के विकास से संबंधित संविदाकारों, वास्तुकार और संरचनात्मक इंजीनियर्स एवं अन्य व्यक्तियों के नाम और पते सम्मिलित हों, जैसे कि:-

(क) फर्म का नाम और पता :

(ख) सम्प्रवर्तकों के नाम :

(ग) स्थापना का वर्ष :

(घ) पूर्ण की गई प्रमुख परियोजना का नाम और खाका।

(पांच) अवस्थिति : धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (च) के अधीन यथा उपबंधित चतुर्सीमाओं के साथ, परियोजना के लिए समर्पित की गई भूमि के स्पष्ट सीमांकन के साथ परियोजना के विवरणों की अवस्थिति, जिसमें परियोजना के अंतिम छोर का अक्षांश और देशांश भी सम्मिलित है।

(छः) विकास योजना :

(क) प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना और उसमें धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ड) के अधीन यथा

उपबंधित प्रस्तावित सुविधाएं, जिसमें अग्नि तमन सुविधाएं, पेय जल सुविधाएं, आपातकालीन निष्क्रमण सेवाएं, नवीकरणीय ऊर्जा का उपयोग आदि सम्मिलित हैं;

(ख) प्रसुविधाएं :- प्रस्तावित परियोजना की मुख्य विशेषताओं को स्पष्ट करते हुए एक विस्तृत टीप, जिसमें परियोजना तक पहुंच, विद्युत प्रदाय के लिए पथ प्रकाश, जल प्रदाय व्यवस्था सम्मिलित है, की परिकल्पना और तूफान एवं मैला पानी के व्ययन तथा परिशोधन के लिए स्थल, परियोजना में उपबंधित की जाने वाली कोई अन्य प्रस्तावित सुविधाएं एवं प्रसुविधाएं या लोक स्वास्थ्य सेवाएं।

(ग) गैट चार्ट और परियोजना की अनुसूची : परियोजना में निष्पादित किये जाने वाले विकास कार्यों की योजना और उसमें उपबंधित की जाने वाली प्रस्तावित सुविधाओं का विवरण।

(ग) सम्प्रवर्तकों के वित्तीय विवरण :

(एक) सम्प्रवर्तकों के पेन कार्ड की अभिप्रमाणित प्रति,

(दो) पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष के लिये सम्प्रवर्तक का सम्परीक्षित तुलन पत्र और तीन पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष के सम्प्रवर्तक के आय कर की विवरणी तथा नवीन निगमित या पंजीकृत इकाई की दशा में पैतृक इकाई की पिछले तीन वित्तीय वर्ष की वार्षिक विवरणियां।

(घ) सम्प्रवर्तक प्रत्येक तिमाही के अवसान से सात दिनों के भीतर, परियोजना की निम्नखित जानकारियों को वेब-पेज पर अद्यतन करेगा:

(एक) बुक किए गए, यथास्थिति, अपार्टमेंट या भू-खंड की संख्या और प्रकार की सूची,

(दो) बुक किए गए गैरेज की संख्या की सूची।

(तीन) परियोजना की प्रास्थिति :

(क) फोटोग्राफ के साथ प्रत्येक भवन के सन्निर्माण की प्रास्थिति;

(ख) फोटोग्राफ के साथ प्रत्येक तल के सन्निर्माण की प्रास्थिति;

(ग) फोटोग्राफ के साथ आंतरिक अधोसंरचना और सामूहिक क्षेत्रों के निर्माण की प्रास्थिति।

(चार) अनुमोदनों की प्रास्थिति :

- (क) प्राप्त किए गए अनुमोदन;
- (ख) आवेदित अनुमोदन और प्राप्त होने की सम्भावित तारीख;
- (ग) आवेदित किए जाने वाले अनुमोदन और आवेदन करने के लिए बनाई गई योजना की तारीख।
- (घ) परियोजना के लिए किसी अनुज्ञप्ति, अनुज्ञा अनुमोदन के संबंध में सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किए गए उपांतरण, संशोधन या पुनरीक्षण, यदि कोई हो।

(ङ) अंतरण (डाउन-लोड)**(क) अनापत्ति प्रमाण-पत्र**

- (1) स्थापित करने और संचालित करने की सहमति;
- (2) पर्यावरणीय स्वीकृति;
- (3) अग्नि शमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र;
- (4) जल और मल वाहन विभाग से अनुमति;
- (5) भारतीय हवाई अड्डा प्राधिकरण से ऊंचाई स्वीकृति;
- (6) ऐसे अन्य अनुमोदन, जैसा कि परियोजना के लिए अपेक्षित और प्राप्त हो।

(ख) अनुज्ञप्ति या भू-उपयोग अनुमति, भवन अनुमति योजना तथा परियोजना के लिए प्रयोज्य विधियों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त कार्य प्रारम्भ प्रमाण-पत्र की अधिप्रमाणित प्रति और जहाँ परियोजना का चरणों में विकसित किया जाना प्रस्तावित हो, वहाँ ऐसे प्रत्येक चरण के लिए अनुज्ञप्ति या भू-उपयोग अनुज्ञा, भवन स्वीकृति तथा कार्य प्रारम्भ प्रमाण-पत्र की अधिप्रमाणित प्रति;

(ग) राजस्व सम्पदा, सर्वे क्रमांक, भू-कर क्रमांक, खसरा क्रमांक और परियोजना भूमि के प्रत्येक पार्सल को क्षेत्र के साथ परियोजना भूमि की प्रास्थिति दर्शाते हुये स्थल योजना या स्थल मानचित्र की अधिप्रमाणित प्रति;

- (घ) परियोजना या उसके चरण का अभिन्यास रेखांकन तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा स्वीकृत सम्पूर्ण परियोजना का भी अभिन्यास रेखांकन;
- (ङ) प्रत्येक बुर्ज (टावर) और खण्ड (ब्लॉक) का फर्श रेखांकन, जिसमें क्लब हाऊस प्रसुविधाएं, और सामूहिक क्षेत्र सम्मिलित हैं;
- (च) कोई अन्य अनुज्ञा, अनुमोदन या अनुज्ञप्ति जो कि प्रयोज्य विधि के अधीन अपेक्षित हो :
- (छ) अधिभोग प्रमाण-पत्र और पूर्णता प्रमाण-पत्र की अधिप्रमाणित प्रति, जिसमें इसकी प्रयोज्यता सम्मिलित है।
- (दो) विधिक दस्तावेज :-
- (क) समस्त विवरण, जिसमें आवेदन पत्र का प्ररूप, आवंटन पत्र, विक्रय अनुबंध और हस्तारण विलेख सम्मिलित हैं;
- (ख) उस भूमि पर, जिस पर विकास किया जाना प्रस्तावित है, सम्प्रवर्तक के हक को प्रदर्शित करने वाले विधि स्वत्व विलेख की अधिप्रमाणित प्रति और यदि ऐसी भूमि किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्व की है, तो ऐसे हक के अधिप्रमाणन के साथ विधिक रूप से विधिमान्य दस्तावेज की प्रति;
- (ग) किसी ऐसे अधिवक्ता से, जिसे भूमि संबंधी मामलों में कम से कम दस वर्षों का अनुभव हो, भूमि हक खोज प्रतिवेदन;
- (घ) उस भूमि पर विल्लंगमो का विवरण, जिस पर विकास किया जाना प्रस्तावित है, जिसमें ऐसी भूमि में या उस पर भूमि संबंधी मामलों में कम से कम दस वर्षों का अनुभव रखने वाले किसी अधिवक्ता से विवरण या विल्लंगम प्रमाण-पत्र के साथ किसी पक्षकार के अधिकार, स्वत्व, हित या नाम सम्मिलित हो;
- (ङ) जहाँ सम्प्रवर्तक, उस भूमि का स्वामी नहीं है, जिस पर विकास किया जाना प्रस्तावित है, वहाँ सम्प्रवर्तक और ऐसे स्वामी के बीच किए गए, यथास्थिति, सहयोग अनुबंध, विकास अनुबंध, संयुक्त विकास अनुबंध या किसी अन्य अनुबंध की प्रति के साथ स्वामी की सहमति के विवरण और

प्रस्तावित भूमि पर ऐसे स्वामी के हक को प्रदर्शित करने वाले हक और अन्य दस्तावेजों की प्रति;

(च) स्वीकृति पत्र:

(1) सन्निर्माण करने के लिए बैंक से वित्त;

(2) गृह-निर्माण करने के लिए बैंक से संबद्ध आवास ऋण।

(छ) सम्पर्क विवरण : सम्प्रवर्तक और परियोजना की देखरेख करने वाले अन्य कर्मचारियों के सम्पर्क पते, सम्पर्क नंबर और ई-मेल पते;

(ज) ऐसे अन्य दस्तावेज या जानकारी, जो अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किए जायें।

(2) धारा 34 के खण्ड (ग) के प्रयोजन के लिए भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण एक डाटा बेस (ऑकड़ों का आधार) संधारित करेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि उसमें विनिर्दिष्ट जानकारी, यथास्थिति, विखण्डित या अधिरोपण भास्ति की प्रत्येक परियोजना के संबंध में उसकी वेबसाइट पर उपलब्ध हो।

(3) धारा 34 के खण्ड (घ) के प्रयोजन के लिए, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि उसके पास प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता, जिसका पंजीयन हो चुका है अथवा जिसके पंजीयन के लिए आवेदन अस्वीकृत या विखण्डित किये जा चुके हैं, के संबंध में निम्नलिखित जानकारियां उसकी वेबसाइट पर उपलब्ध हों;

(क) प्राधिकरण के पास पंजीकृत भू-संपदा अभिकर्ता के लिये,—

(एक) भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण का नम्बर और पंजीकरण की वैधता की अवधि;

(दो) उसके उद्यम का संक्षिप्त विवरण, जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारिता, सोसायटी, भागीदारी, कम्पनी आदि);

(तीन) पंजीकरण के विवरण, जिसमें उप-विधियां संस्था का ज्ञापन, संस्था के नियम इत्यादि, यथास्थिति, सम्मिलित हैं;

- (चार) भू-संपदा अभिकर्ता का स्वयं का फोटोग्राफ, यदि वह ब्यैक्तिक हो और भागीदार, संचालक या अन्य व्यक्तियों की दशा में उनके फोटोग्राफ;
- (पांच) पेनकार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (छः) आवेदन के करने के पूर्व के तीन वित्तीय वर्षों के लिये भारतीय आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अधीन आयकर विवरणियां अथवा आवेदक के उक्त अधिनियम के उपबंधों के अधीन विवरणियां प्रस्तुत करने से छूट प्राप्त होने की दशा में आवेदन के पूर्ववर्ती किन्हीं तीन वर्षों के लिये, ऐसे प्रभाव की घोषणा;
- (सात) भू-संपदा अभिकर्ता तथा अन्य उत्तरदायी कर्मचारियों के कारबार के स्थान का पता तथा सम्पर्क पते, सम्पर्क नम्बर तथा ई-मेल पते।
- (ख) ऐसे आवेदक की दशा में, जिसका भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में पंजीयन का आवेदन पत्र अस्वीकृत कर दिया गया हो या ऐसा भू-संपदा अभिकर्ता, जिसका पंजीयन का आवेदन पत्र भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा प्रतिसंहृत कर दिया गया हो तो :
- (एक) भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास भू-संपदा अभिकर्ता का पंजीयन क्रमांक और पंजीयन की विधि मान्यता;
- (दो) उद्यम का संक्षिप्त विवरण, जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारिता, सोसायटी, भागीदारी, कंपनी इत्यादि) सम्मिलित है;
- (तीन) भू-संपदा अभिकर्ता की स्वयं की फोटो तथा भागीदार, संचालक और अन्य व्यक्तियों की दशा में उनकी फोटो।
- (ग) ऐसे अन्य दस्तावेज या जानकारी, जैसा कि अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों द्वारा विनिदिष्ट किया जाए।

- (4) भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, इस नियम के अर्थ में उसकी वेबसाइट की अंतर्वस्तुओं का डिजीटल प्ररूप में एक बैकअप तैयार करेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि प्रत्येक माह के अंतिम दिन ऐसे बैकअप को अद्यतन किया जाये।

अध्याय-पांच

सम्प्रवर्तक और आबंटितियों द्वारा देय ब्याज की दर तथा प्रतिदाय की समय सीमा

17. सम्प्रवर्तक और आबंटितियों द्वारा देय ब्याज की दर.— सम्प्रवर्तक द्वारा आबंटिती को या आबंटिती द्वारा सम्प्रवर्तकों को, यथास्थिति, देय ब्याज की दर भारतीय स्टेट बैंक प्राथमिक लेंडिंग रेट के साथ दो प्रतिशत अतिरिक्त होगी।
18. प्रतिदाय के लिए समय सीमा.— अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अर्थ में सम्प्रवर्तक द्वारा प्रयोज्य ब्याज और प्रतिकर के साथ धन का कोई प्रतिसंदाय, सम्प्रवर्तक द्वारा आबंटिती को उस तारीख से पैंतालीस दिन के भीतर देय होगा, जिस पर ऐसा प्रतिसंदाय प्रयोज्य ब्याज और प्रतिकर, यदि कोई हो, के साथ देय हो।

अध्याय छः

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

19. प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों के चयन की रीति.— (1) जब कभी भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण में अध्यक्ष या एक सदस्य का पद रिक्त या उद्भूत होता है या उद्भूत होने की सम्भावना है, तो राज्य सरकार रिक्तियों को भरे जाने के संबंध में चयन समिति को निर्देशित करेगी।
- (2) चयन समिति, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष या एक सदस्य का चयन करने के प्रयोजन के लिए, ऐसी प्रक्रिया अपना सकेगी, जैसा वह उचित समझे।

- (3) चयन समिति, प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी और नियम 19 के उप-नियम (1) के अधीन निर्देशित अवधि की तारीख से पैंतालीस दिनों की कालावधि के भीतर राज्य सरकार को अनुशंसा करेगी।
- (4) राज्य सरकार, चयन समिति द्वारा अनुशंसा किये जाने की तारीख से तीस दिनों के भीतर, चयन समिति द्वारा अनुशंसित किए गए दो व्यक्तियों में से एक को, यथास्थिति, अध्यक्ष या सदस्य की रिक्ति हेतु नियुक्ति करेगी।
20. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को देय वेतन एवं भत्ते तथा सेवा के अन्य निर्बंधन एवं भातें.— (1) प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं अन्य सदस्यों को देय वेतन एवं भत्ते निम्नानुसार होंगे,—
- (क) अध्यक्ष को दो लाख पचास हजार रुपये के समेकित मासिक वेतन का भुगतान किया जायेगा।
- (ख) सदस्य को दो लाख रुपये की समेकित मासिक वेतन का भुगतान किया जायेगा।
- (2) अध्यक्ष और अन्य सदस्य पूर्ण की गई सेवा के प्रत्येक वर्ष के लिए, तीस दिन के अर्जित अवकाश के हकदार होंगे।
- (3) अध्यक्ष एवं सदस्यों के अन्य भत्ते एवं सेवा की भातें ऐसी होंगी, जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर अवधारित की जायें।
21. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां.— भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियों में निम्नलिखित के संबंध में विनिश्चय करना सम्मिलित होगा, —
- (क) कर्मचारी संख्या, मजदूरी तथा वेतन संरचना, उपलब्धियां, परिलब्धियां और वैयक्तिक नीतियां से संबंधित समस्त मामले;
- (ख) पदों के सृजन तथा समाप्ति से संबंधित समस्त मामले;
- (ग) समस्त पदों की नियुक्तियां, पदोन्नतियां और स्थायीकरण से संबंधित समस्त मामले;
- (घ) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा दिए गये त्यागपत्र को स्वीकार करना;
- (ङ) स्वीकृत पदों के विरुद्ध स्थानापन्न;

- (च) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा भारत में तथा भारत से बाहर किए गये किसी दौरे को अधिकृत करना और उसके लिए भत्ता स्वीकृत करना;
- (छ) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से संबंधित समस्त मामले;
- (ज) अवकाश की मंजूरी करने या रद्द करने से संबंधित समस्त मामले;
- (झ) कार्यालयीन उपयोग के लिए वाहनों को किराये पर लेने हेतु अनुमति देना;
- (ञ) भारत या विदेश में सेमिनार, सम्मेलन तथा प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों में शामिल होने के लिए नामांकन;
- (ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम पूरा करने के लिए अतिथियों को आमंत्रित करने की अनुमति देना;
- (ठ) कर्मचारी कल्याण व्ययों से संबंधित समस्त मामले;
- (ड) स्वीकृति वापस लेने या पूंजीगत परिसम्पत्तियों को बट्टे खाते में डालना, जो सामान्य टूट-फूट के कारण कार्य उपयोगी नहीं रह गई है या कम खर्च पर मरम्मत योग्य नहीं पायी गई है;
- (ढ) किसी भी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित समस्त मामले;
- (ण) कोई अन्य शक्तियाँ जो प्राधिकरण के दक्ष कार्यकरण और इस अधिनियम तथा इन नियमों के उपबंधों को प्रभावी करने के लिए आवश्यक हों।
22. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के अधिकारियों, कर्मचारियों, विशेषज्ञों तथा लगाये गये परामर्शदाताओं को देय वेतन, भत्ते तथा सेवा के अन्य निबंधन तथा शर्तें—
- (1) प्राधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों तथा किसी अन्य प्रवर्गों के कर्मचारियों के वेतन, भत्ते, अवकाश, कार्यभार ग्रहण समय, कार्यभार ग्रहण दिवस, सेवानिवृत्ति की आयु, ऐसे नियमों तथा विनियमों के अनुसार विनियमित किये जायेंगे, जैसा कि राज्य सरकार के अधिकारियों तथा कर्मचारियों को समय-समय पर लागू हैं तथा जो तत्स्थानी वेतनमान प्राप्त कर रहे हैं;
- (2) प्राधिकरण द्वारा संलग्न किये गये परामर्शदाताओं या विशेषज्ञों को ऐसा मासिक मानदेय संदाय किया जायेगा, जैसा कि राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर अवधारित किया जाये;

- (क) परामर्शदाता या विशेषज्ञ, प्राधिकरण की स्थापना पर कर्मचारीवृन्द के नियमित सदस्य नहीं समझे जाएंगे।
- (ख) परामर्शदाता या विशेषज्ञ एक वर्ष की अवधि के लिए नियुक्त किए जाएंगे, जो वर्ष दर वर्ष के आधार पर बढ़ाए जाने योग्य होंगी।
- (ग) उनकी नियुक्ति प्राधिकरण द्वारा एक मास की सूचना देकर समाप्त की जा सकती है।
- (3) राज्य सरकार के पास यथास्थिति, अधिकारियों या कर्मचारियों की किसी श्रेणी या प्रवर्ग या परामर्शदाताओं तथा विशेषज्ञों के संबंध में इन नियमों के किन्हीं उपबंधों को शिथिल करने की शक्ति होगी।
23. प्राधिकरण की कार्य पद्धति.— (1) भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का कार्यालय ऐसे स्थान पर अवस्थित होगा, जैसा कि राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा अवधारित करे।
- (2) विनियामक प्राधिकरण के काम के दिन तथा कार्यालय के घंटे वही होंगे, जैसे कि राज्य सरकार के हैं।
- (3) भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण कार्यालय की सामान्य मुद्रा तथा प्रतीक चिन्ह वैसा ही होगा, जैसा कि राज्य सरकार विनिर्दिष्ट करे।
24. प्राधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां.— (1) धारा 35 की उप-धारा (2) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास निम्नलिखित अतिरिक्त शक्तियां होंगी,—
- (क) सम्प्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता से ऐसे युक्तियुक्त समय के अन्दर लिखित में ऐसी सूचना या स्पष्टीकरण अथवा ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत करने की अपेक्षा करना, जैसा कि वह आवश्यक समझे।
- (ख) भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) की धारा 123 तथा 124 के उपबंधों के अधीन रहते हुए, किसी कार्यालय से कोई लोक अभिलेख या दस्तावेज या ऐसे अभिलेख या दस्तावेज की प्रति की अध्यक्षता करेगा।
- (2) भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, अपने समक्ष की किसी जांच या कार्यवाही के संचालन में प्राधिकरण की मदद करने के लिए, अर्थशास्त्र, वाणिज्य,

लेखा, भू-संपदा, विनिर्माण, वास्तुशिल्प या अभियांत्रिकी या किसी अन्य संकाय से ऐसे विशेषज्ञों या परामर्शदाताओं को, जैसा कि वह आवश्यक समझे, बुला सकेगा।

(3) नियम 3 के साथ पठित धारा 4 के अधीन परियोजना के पंजीयन के लिए विहित प्ररूप में, सभी तरह से पूर्ण आवेदन प्राप्त होने पर, प्राधिकरण उक्त धारा के अधीन आवेदन के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों का पुनर्विलोकन कर सकेगा और साथ ही साथ निम्नलिखित मामलों तथा ऐसे अन्य मामलों की, जैसा कि वह आवश्यक समझे, धारा 5 की उप-धारा (1) में विहित समय के भीतर पंजीयन मंजूर करने के पूर्व जांच कर सकेगा।

(क) उस भूमि के लिये जो विकास किए जाने के लिए प्रस्तावित है, सम्प्रवर्तक के अधिकारों तथा हितों की प्रकृति,

(ख) विकास के लिए प्रस्तावित भूमि की सीमा तथा क्षेत्र की स्थिति।

(ग) परियोजना की अभिन्यास योजना।

(घ) परियोजना के विकास में सम्प्रवर्तक की वित्तीय, तकनीकी तथा प्रबंधकीय क्षमता।

(ङ) परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों के बारे में योजना।

(च) पड़ोस के क्षेत्रों के साथ परियोजना के विकास की अनुरूपता।

(4) प्राधिकरण, आबंटितियों के हित में यह सुनिश्चित करने के लिए सम्प्रवर्तक द्वारा भुगतान किये गये अथवा ऐसी देय भास्ति, ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति के रूप में अधिरोपित राशियों के भुगतान के बारे में पूछताछ कर सकता है कि सम्प्रवर्तक ने,—

(क) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (1) के उप-खण्ड (घ) के अधीन यथा उपबंधित संधारित किये गये लेखे में से उक्त रकमों का प्रत्याहरण तो नहीं किया गया है; अथवा

(ख) उस भू-संपदा परियोजना या किसी अन्य भू-संपदा परियोजना, जिसमें लिए शास्ति, ब्याज या प्रतिकर संदेय किया जाना है,

आबंटितियों द्वारा ऐसे सम्प्रवर्तक को संदत्त रकम का उपयोग नहीं किया हो।

(ग) सुसंगत भू-संपदा परियोजना या किसी अन्य भू-संपदा परियोजना के आबंटितियों से शास्ति, जुर्माने या प्रतिकर के रूप में संदत्त रकम वसूल तो नहीं की गई है।

25. ब्याज, शास्ति और प्रतिकर वसूल करने की रीति.— धारा 40 की उप-धारा (1) के उपबंधों के अधीन रहते हुए, ऐसी देय राशियों की वसूली, स्थानीय विधियों में विहित रीति में, भू-राजस्व के बकाया के तौर पर की जाएगी।
26. न्यायनिर्णीत करने वाले अधिकारी, प्राधिकारी या अपीलीय प्राधिकरण के आदेश, निर्देश या विनिश्चयों को क्रियान्वित करने की रीति.— धारा 40 की उप-धारा (2) के प्रयोजन के लिए, यथास्थिति, न्यायनिर्णयन अधिकारी, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण द्वारा अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों या विनियमों के अधीन पारित प्रत्येक आदेश, न्यायनिर्णयन अधिकारी, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण द्वारा उसी रीति में प्रवृत्त किये जायेंगे, मानो कि वह प्रधान सिविल न्यायालय में लंबित किसी वाद में दी गई कोई डिक्री या आदेश है और यथास्थिति, न्यायनिर्णयन अधिकारी, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण के लिये यह विधिपूर्ण होगा कि अपने आदेश के निष्पादन में असफल होने की दशा में, ऐसे आदेश को उस प्रधान सिविल न्यायालय, जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर, ऐसी भू-संपदा परियोजना स्थित है या उस प्रधान सिविल न्यायालय को, जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर ऐसा व्यक्ति, जिसके विरुद्ध आदेश जारी किया गया है, वास्तविक और स्वैच्छिक रूप से निवास करता है या कारबार करता है या व्यक्तिगत लाभ के लिए कार्य करता है, निष्पादन के लिए भेज देगा।

अध्याय—सात

भू-संपदा अपीलीय अधिकरण

27. अपील और देय फीस:— (1) धारा 44 की उप-धारा (1) के अंतर्गत की गई प्रत्येक अपील के साथ अपीलीय प्राधिकरण के पक्ष में अनुसूचित बैंक के नाम बनाए गए

डिमांड ड्राफ्ट या बैंकर्स चेक के रूप में पाँच हजार रूपए का शुल्क संलग्न होगा और उस स्थान के बैंक की शाखा, जहाँ उक्त अपीलीय प्राधिकरण की पीठ अवस्थित हो अथवा ऑनलाईन भुगतान, यथास्थिति, के माध्यम से देय होगा।

(2) प्रत्येक अपील प्ररूप-ठ में दायर की जाएगी, जिसे जब तक निम्नलिखित दस्तावेजों सहित आवेदन प्रक्रिया की वेब आधारित नहीं बना दिया जाता, तीन प्रतियों में प्रस्तुत की जाएगी, अर्थात् :-

(क) आदेश, जिसके विरुद्ध अपील दायर की गई है, की सत्यापित असली प्रति;

(ख) अपीलार्थी द्वारा लाए गए और अपील में हवाला दिए गए दस्तावेजों की प्रति; और

(ग) दस्तावेजों की सूची।

(3) प्रत्येक अपील या तो अपीलीय प्राधिकरण के पंजीयन के प्रस्तुति पटल पर अथवा ऑनलाइन प्रणाली के माध्यम से या पंजीकृत डाक के माध्यम से, यथास्थिति, दायर की जाएगी।

(4) उप-नियम (3) के अंतर्गत डाक द्वारा भेजी गई अपील के मामले में, इसे अपीलीय प्राधिकरण को उस दिन प्रस्तुत कर दिया गया माना जाएगा, जिस दिन यह इसके कार्यालय में प्राप्त होती है।

(5) जहाँ अपील के एक पक्ष का प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, धारा 56 के अंतर्गत यथा उपबंधित, ऐसे कार्य करने के प्राधिकार और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति की प्रति, दोनों मूल रूप में, अपील के साथ अथवा अपील की सूचना के उत्तर के रूप में, यथास्थिति, संलग्न की जाएगी।

(6) सुनवाई की तारीख अथवा किसी अन्य तारीख, जिस पर सुनवाई स्थगित की जा सकती है, दोनों पक्षों अथवा उनके अभिकर्ताओं, यथास्थिति, के लिये यह अनिवार्य होगा कि वे अपीलीय अधिकरण के समक्ष उपस्थित हों:

परन्तु यह कि जहाँ अपीलार्थी अथवा उसका प्राधिकृत व्यक्ति, यथास्थिति, ऐसे दिनों पर अपीलीय अधिकरण के समक्ष उपस्थित होने में असमर्थ होते हैं, तो अपीलीय अधिकरण को यह विवेकाधिकार है कि वह

चूक के लिए या तो अपील को रद्द करे अथवा गुणदोश के आधार पर निर्णय ले और जहाँ विपक्षी पार्टी अथवा उसका प्राधिकृत व्यक्ति सुनवाई की तारीख पर उपस्थित होने में असफल रहता है, तो अपीलीय अधिकरण, अपील पर एकपक्षीय निर्णय ले सकता है।

(7) अपीलीय अधिकरण के दिन प्रतिदिन कार्य संपादन हेतु प्रक्रिया, जिनका प्रावधान अधिनियम अथवा इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों में नहीं किया गया है, अपीलीय अधिकरण द्वारा यथा विनिर्दिष्ट किये जायेंगे।

28. अपीलीय अधिकरण के सदस्यों के चयन की रीति. — (1) जब कभी भी अपीलीय अधिकरण में सदस्य की रिक्तियाँ होती हैं अथवा होने की संभावना हो, अथवा उत्पन्न होने की संभावना हो, तो राज्य सरकार रिक्तियों को भरे जाने के संबंध में चयन समिति के पास मामला भेज सकती है।

(2) चयन समिति, अपीलीय अधिकरण के सदस्य के चयन के प्रयोजन हेतु, ऐसी प्रक्रिया का अनुकरण कर सकेगी, जैसा कि वह उचित समझे।

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

(4) चयन समिति, उप-नियम (1) के अधीन संदर्भित होने की तारीख से पैंतालीस दिवस की कालावधि के भीतर, राज्य सरकार को अपनी अनुशंसा प्रेषित करेगी।

(5) राज्य सरकार, चयन समिति से अनुशंसा की तारीख से तीस दिनों के भीतर, सदस्य की रिक्ति को भरने के लिए चयन समिति द्वारा अनुशंसित दो व्यक्तियों में से एक की नियुक्ति करेगी।

29. अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों को देय वेतन तथा भत्ते एवं सेवा के अन्य निबंधन तथा शर्तें. — (1) अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों को देय वेतन तथा भत्ते निम्नानुसार होंगे; —

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

(ख) पूर्णकालिक सदस्य को, अपीलीय अधिकरण के सदस्य के रूप में उसकी नियुक्ति के पूर्व, ऐसे व्यक्ति द्वारा धारित किये जा रहे पद के लिए अंतिम आहरित वेतन के समतुल्य, मासिक वेतन का संदाय किया जायेगा;

(ग) प्रत्येक पूर्णकालिक सदस्य, जो शासकीय सेवक नहीं है, को भारत सरकार, के अतिरिक्त सचिव को देय मासिक वेतन के समतुल्य मासिक वेतन दिया जायेगा;

(घ) प्रत्येक अंशकालिक सदस्य को, जो शासकीय सेवक नहीं है, उस प्रत्येक दिन, जिसमें वह अपीलीय अधिकरण की बैठक में भाग लेता है, के लिये राज्य सरकार द्वारा समय समय पर यथा अवधारित बैठक फीस का संदाय किया जायेगा।

(2) अध्यक्ष तथा प्रत्येक अन्य सदस्य, सेवा के प्रत्येक वर्ष के लिए तीस दिनों के अर्जित अवकाश का हकदार होगा।

(3) अध्यक्ष तथा पूर्णकालिक सदस्य के अन्य भत्ते तथा सेवा की शर्तें, राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी अधिसूचना के अधीन होगी।

30. प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के विरुद्ध आरोपों की जांच के लिए प्रक्रिया. —(1) भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य के मामले में धारा 26 की उप-धारा (1) के खण्ड (घ) या खण्ड (ड.) में विनिर्दिष्ट अथवा अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के मामले में धारा 49 की उप-धारा (1) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट किन्हीं परिस्थितियों के घटित होने की जानकारी को राज्य सरकार को होने की दशा में, यथास्थिति, इस दशा में शिकायत प्राप्त होने पर या स्वसंज्ञान से, राज्य सरकार, यथास्थिति भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य के विरुद्ध ऐसे आरोपों के संबंध में प्रारंभिक जांच करा सकेगी।

(2) यदि, प्रारंभिक जांच पर, राज्य सरकार आरोप का अन्वेषण करना आवश्यक समझती है, तो वह शिकायत को, यदि कोई हो, यथा उपलब्ध सहायक सामग्री के साथ, उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के समक्ष उच्च न्यायालय के वर्तमान या सेवानिवृत्त न्यायाधीश को नियुक्त करने के लिए रखेगी।

(3) राज्य सरकार, न्यायाधीश को प्रतियां भेजेगी —

- (क) भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण, यथास्थिति के अध्यक्ष अथवा सदस्य के विरुद्ध आरोपों का कथन; और
- (ख) जांच के लिए संगत महत्वपूर्ण दस्तावेज।
- (4) यथास्थिति, प्राधिकरण या ऐसी अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य को समय सीमा के भीतर आरोपों के संबंध में सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर दिया जायेगा, जैसा कि न्यायाधीश द्वारा इस निमित्त विनिर्दिष्ट किया जाये।
- (5) जहां, यह अभिकथित है कि भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण, यथास्थिति, के अध्यक्ष या सदस्य किसी शारीरिक या मानसिक अक्षमता के कारण अपने कार्यालयीन कर्तव्यों का दक्षतापूर्ण निर्वहन करने में असमर्थ हैं, और अभिकथन को अस्वीकार किया जाता है, वहां न्यायाधीश अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य की चिकित्सीय परीक्षा की व्यवस्था कर सकेगा।
- (6) अन्वेषण की समाप्ति के पश्चात्, न्यायाधीश अपने निष्कर्षों और आरोपों के प्रत्येक अनुच्छेद पर अलग-अलग अपने तर्क देते हुए, पूरे मामले पर अपनी ऐसी टिप्पणियां देते हुए, जैसा कि वह उचित समझे, अपनी रिपोर्ट राज्य सरकार को, प्रस्तुत करेगा।
- (7) तत्पश्चात् राज्य सरकार, उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश से परामर्श करने के पश्चात्, यथास्थिति, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य को या तो हटाने या न हटाने का निर्णय ले सकती है।
31. अपीलीय अधिकरण के अधिकारियों तथा अन्य कर्मचारियों को देय वेतन तथा भत्ते एवं सेवा के अन्य निर्बंधन तथा शर्तें, - (1) प्राधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों और किसी अन्य श्रेणी के कर्मचारियों की सेवा की शर्तें, वेतन, भत्ते, अवकाश, कार्यग्रहण समय, कार्यग्रहण अवधि वेतन, सेवानिवृत्ति की आयु, ऐसे नियमों तथा विनियमों के अनुसार विनियमित की जायेगी, जैसा कि राज्य सरकार के अधिकारियों एवं कर्मचारियों को समय-समय पर लागू होती है।

- (2) राज्य सरकार की, यथास्थिति अधिकारियों या कर्मचारियों या परामर्शदाताओं और विशेषज्ञों के किसी वर्ग या प्रवर्ग के संबंध में, इन नियमों के किन्हीं उपबंधों को शिथिल करने की शक्ति होगी।
32. **अपीलीय अधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां।—** अपीलीय अधिकरण, अर्थशास्त्र, वाणिज्य, लेखा, भू-सम्पदा, प्रतिस्पर्धा संनिर्माण, वास्तुकला या अभियांत्रिकी या किसी अन्य विषय से, जैसा कि आवश्यक समझा जाये, ऐसे विशेषज्ञों या परामर्शदाताओं को बुला सकेगा, जो उसके समक्ष किसी जांच अथवा कार्यवाहियों के संचालन में अपीलीय अधिकरण की सहायता करेंगे।
33. **अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां।—** अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष को निम्नलिखित के संबंध में निर्णय लेने की प्रशासनिक शक्तियां प्राप्त होंगी,—
- (क) कर्मचारी की संख्या, मजदूरी तथा वेतन संरचना, पारिश्रामिक, परिलब्धियों और कार्मिक नीतियों संबंधी समस्त मामले;
- (ख) पदों के सृजन तथा समाप्ति संबंधी समस्त मामले;
- (ग) समस्त पदों के लिए नियुक्तियां, पदोन्नतियां और स्थायीकरण से संबंधित समस्त मामले;
- (घ) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा दिये गये त्याग पत्रों की स्वीकृति;
- (ङ) स्वीकृत पदों के प्रति स्थानापन्न;
- (च) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा भारत के भीतर तथा बाहर किये गये दौरों को प्राधिकृत करना तथा उसके लिए भत्ते स्वीकृत करना;
- (छ) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से संबंधित समस्त मामले;
- (ज) अवकाश की स्वीकृति या अस्वीकृति से संबंधित समस्त मामले;
- (झ) कार्यालयीन उपयोग के लिए वाहन को किराये पर लेने हेतु अनुमति;
- (ञ) भारत या विदेश में सेमीनार, सम्मेलनों तथा प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों में उपस्थिति के लिए नामांकन;
- (ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम को पूरा करने के लिए अतिथियों को आमंत्रित करने की अनुमति;
- (ठ) कर्मचारी के कल्याण व्यय से संबंधित समस्त मामले;

- (ड) उन पूंजीगत परिसंपत्तियों का रद्दीकरण अथवा बट्टे खाते डालने की स्वीकृति, जो सामान्य टूट-फूट के कारण अप्रयोजनीय हो गई है या किफायती मरम्मत से परे समझे गये हैं;
- (ढ) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारियों के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित समस्त मामले;
- (ण) कोई अन्य शक्तियाँ, जो अपीलीय अधिकरण के दक्षतापूर्ण कार्यकरण के लिए तथा अधिनियम एवं इन नियमों के उपबंधों के प्रवर्तन के लिए अपेक्षित हों;

अध्याय आठ

अपराध तथा शास्तियां

34. अपराध के प्रशमन के लिए निबंधन तथा शर्तें एवं देय जुर्माना. — (1) न्यायालय, धारा 70 के अधीन विनिर्दिष्ट किसी अपराध के प्रशमन के प्रयोजन के लिए, नीचे दी गयी सारणी में यथा विनिर्दिष्ट धनराशि को स्वीकार करेगा:

सारणी

स.क.	अपराध	अपराध के प्रशमन हेतु भुगतान की जाने वाली राशि
(1)	(2)	(3)
1.	धारा 59 की उप-धारा (2) के अंतर्गत कारावास	तीन वर्षों के लिए भू-संपदा की अनुमानित लागत के अधिकतम 10 प्रतिशत के अध्यक्षीन रहते हुए कारावास की अवधि के अनुपात में होगी।
2.	धारा 64 के अंतर्गत कारावास	प्रशमन हेतु देय राशि, कारावास की अवधि के अनुपात में होगी, किन्तु भू-सम्पदा परियोजनाओं के लिए तीन वर्षों की अनुमानित लागत का दस प्रतिशत से अधिकतम होगी।
3.	धारा 66 के	प्रशमन हेतु देय राशि, भू-सम्पदा परियोजना

	अंतर्गत कारावास	के भूखण्ड, प्रकोष्ठ या भवन, यथास्थिति, जिसके लिए विक्रय या क़य किया गया है, एक वर्ष के लिए अनुमानित लागत का अधिकतम 10 प्रतिशत के अध्यक्षीन रहते हुए कारावास की अवधि के अनुपात में होगी।
4.	धारा 68 के अंतर्गत कारावास	प्रशमन हेतु देय राशि, भू-खण्ड, प्रकोष्ठ या भवन के लिए एक वर्ष की अनुमानित लागत के अधिकतम 10 प्रतिशत के अध्यक्षीन रहते हुए कारावास की अवधि के अनुपात में होगी।

परंतु यह कि, राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, उक्त सारणी में विनिर्दिष्ट दरों में संशोधन कर सकती है।

- (2) उक्त सारणी के अनुसार धनराशि के भुगतान पर, अपराध के साथ उस संबंध में किसी व्यक्ति को जो अपराध के संबंध में अभिरक्षा में है, उसे स्वतंत्र कर दिया जायेगा तथा किसी न्यायालय में ऐसे व्यक्ति के विरुद्ध कोई कार्यवाही संस्थित या जारी नहीं रखी जायेगी।
- (3) उक्त सारणी के अनुसार अपराध के प्रशमन के लिए धनराशि स्वीकार करना, न्यायालय द्वारा दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1973 (1972 का 2) की धारा 300 के अर्थ में दोषमुक्त समझा जायेगा।
- (4) सम्प्रवर्तक, आबंटिती या भू-सम्पदा अभिकर्ता, यथास्थिति, न्यायालय द्वारा विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर, जो अपराध के प्रशमन की तारीख से तीस दिनों से अधिक की नहीं होगी, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अभिकरण के आदेशों का पालन करेगा।

35. विनियामक प्राधिकरण द्वारा धारा 31 के अधीन शिकायत की जांच करने की रीति.—

- (1) कोई व्यथित व्यक्ति, अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अंतर्गत किसी अतिक्रमण के लिए प्राधिकरण के पास अपनी शिकायत दर्ज करा सकता है, प्ररूप-ड के अनुसार, न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा न्यायनिर्णय

किये जाने वाली शिकायतों के सिवाय, जो तीन प्रतियों में होगी, जब तक कि आवेदन प्रक्रिया वेब आधारित नहीं हो जाती, और जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक पर आधारित एक हजार रूपए की राशि का मांगदेय डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक और जो उस स्थान पर बैंक की मुख्य शाखा में भुगतान योग्य हो जहां प्राधिकरण की पीठ स्थित है अथवा ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, शुल्क संलग्न होगा।

(2) प्राधिकरण, उप-धारा (1) के अंतर्गत यथा विनिर्दिष्ट किसी शिकायत पर निर्णय के प्रयोजन के लिए, निम्नलिखित रीति में जांच के लिए संक्षिप्त प्रक्रिया का पालन करेगा, अर्थात् :-

- (क) शिकायत प्राप्त होने पर, प्राधिकरण, प्रतिवादी को अभिकथित उल्लंघन के ब्यौरे और संगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा;
- (ख) प्रतिवादी, जिसके विरुद्ध उप-नियम (2) के खंड (क) के अंतर्गत ऐसी सूचना जारी की गई है, सूचना में यथा विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना उत्तर प्रस्तुत करेगा;
- (ग) आगे और सुनवाई के लिए सूचना में तारीख और समय निर्धारित किया जा सकता है और सुनवाई की तारीख और समय से शिकायतकर्ता को भी संसूचित किया जायेगा;
- (घ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाये गये नियमों और विनियमों के किन्हीं उपबंधों के संबंध में अभिकथित उल्लंघन के बारे में समझायेगा और यदि प्रतिवादी,-
 - (एक) दोषी होने का अभिवाक करता है, प्राधिकरण अभिवाक को लेखबद्ध करेगा और अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाये गये नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित ऐसे आदेश पारित करेगा, जैसा कि वह उचित समझे;
 - (दो) दोषी होने का अभिवाक नहीं करता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है, तो प्राधिकरण, प्रत्यर्थी से स्पष्टीकरण मांग सकता है;

- (ड) प्राधिकरण द्वारा किये गये निवेदन के आधार पर संतुष्ट होने की दशा में कि शिकायत पर और आगे जांच की आवश्यकता नहीं है, वह शिकायत को खारिज कर सकता है;
- (च) प्राधिकरण द्वारा निवेदन के आधार पर संतुष्ट होने की दशा में कि शिकायत पर और आगे सुनवाई की आवश्यकता है, वह उसके द्वारा निर्धारित तारीख और समय पर दस्तावेज अथवा अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश कर सकता है;
- (छ) प्राधिकरण को, दस्तावेजों और निवेदनों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति प्राप्त है;
- (ज) प्राधिकरण को, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने के लिए या किसी दस्तावेज के पेश करने, के लिए जो न्याय निर्णयन अधिकारी की राय में जांच की विषय-वस्तु से संगत हो, बुलाने और हाजिरी प्रवृत्त करने की शक्ति होगी और ऐसा साक्ष्य लेते हुए प्राधिकरण, भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) के उपबंधों का अनुपालन करने के लिये बाध्य नहीं होगा;
- (झ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण उसके समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और निवेदन पर विचार करने पर संतुष्ट है कि, -
- (एक) प्रतिवादी ने अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाए गये नियमों और विनियमों का उल्लंघन किया है, तो अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित, ऐसे आदेश पारित करेगा।
- (दो) प्रतिवादी ने अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का उल्लंघन नहीं किया है, तो भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लिखित में आदेश द्वारा,

लिखित में कारण देते हुए शिकायत को खारिज कर सकता है;

- (ज) यदि कोई व्यक्ति, प्राधिकरण के समक्ष यथा अपेक्षित उपस्थिति देने में असफल रहता है, अवहेलना करता है अथवा स्वयं उपस्थित होने से मना करता है, तो प्राधिकरण को ऐसे व्यक्ति अथवा व्यक्तियों की अनुपस्थिति में, ऐसा करने के कारण लेखबद्ध करने के पश्चात् जांच जारी रखने की शक्ति प्राप्त है।
- (3) प्राधिकरण के कार्यकरण के दिन-प्रतिदिन की प्रक्रिया, जिनके विषय में अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों द्वारा उपबंध नहीं किया गया है, प्राधिकरण द्वारा बनाये गए विनियमों द्वारा यथा विनिर्दिष्ट होंगे।
- (4) जहां शिकायत के एक पक्षकार का किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, जैसा कि धारा 56 के अंतर्गत उपबंधित है, ऐसे रूप में कार्य करने के प्राधिकार की एक प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति, शिकायत अथवा शिकायत की सूचना के उत्तर के साथ यथास्थिति, संलग्न की जानी चाहिए।

36. न्यायनिर्णायक अधिकारी के साथ शिकायत पेश करने की रीति तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जांच करने की रीति. — (1) कोई भी व्यथित व्यक्ति, धारा 12, 14, 18 और 19 के अंतर्गत, प्ररूप-ढ में प्रतिकर के लिए शिकायत, न्याय निर्णायक अधिकारी के पास प्रस्तुत कर सकता है, जो तीन प्रतियों में होगी, जब तक कि आवेदन प्रक्रिया वेब आधारित नहीं हो जाती और जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक पर आहरित एक हजार रुपये की राशि का मांग धनादेश का लगा हो और जो उस स्थान पर बैंक की शाखा में, जहां प्राधिकरण की पीठ स्थित है अथवा यथास्थिति, ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से भुगतान योग्य हो।
- (2) न्यायनिर्णायक अधिकारी ब्याज और क्षतिपूर्ति का निर्णय लेने के प्रयोजन से, निम्नलिखित रीति में जांच के लिए संक्षिप्त प्रक्रिया अपनायेगा :

- (क) शिकायत प्राप्त होने पर, न्यायनिर्णायक, प्रतिवादी को अभिकथित उल्लंघन के ब्यौरे और संगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा;
- (ख) प्रतिवादी, जिसके विरुद्ध उप-नियम (2) के खंड (क) के अंतर्गत ऐसी सूचना जारी की गई है, सूचना में निर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना उत्तर प्रस्तुत करेगा;
- (ग) आगे और सुनवाई के लिए सूचना में तारीख और समय निर्धारित किया जा सकता है और सुनवाई की तारीख और समय से शिकायतकर्ता को भी संसूचित किया जाएगा।
- (घ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के किन्हीं उपबंधों के संबंध में किसी अभिकथित उल्लंघन के बारे में समझायेगा और यदि प्रतिवादी, -
- (एक) दोषी होने का अभिवाक करता है तो न्याय निर्णायक अधिकारी अभिवाक को लेखबद्ध करेगा और नियम 15 में निर्दिष्ट ब्याज के भुगतान का तथा यथास्थिति, जैसा कि वह उचित समझे, अधिनियम या उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार ऐसे प्रतिकर का आदेश करेगा;
- (दो) दोषी होने का अभिवाक नहीं करता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है, तो न्याय निर्णायक अधिकारी, प्रतिवादी से स्पष्टीकरण मांगेगा;
- (ड) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी, किए गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और आगे जांच की आवश्यकता नहीं है, वह शिकायत को खारिज कर सकता है;
- (च) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी, किए गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और आगे सुनवाई की आवश्यकता है, तो वह उसके द्वारा निर्धारित तारीख और समय पर दस्तावेज अथवा अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश कर सकता है।

- (छ) न्यायनिर्णायक अधिकारी को दस्तावेजों और निवेदनों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति प्राप्त है;
- (ज) न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास साक्ष्य देने अथवा कोई दस्तावेज को प्रस्तुत करने के लिए किसी भी ऐसे व्यक्ति को समन करने और उसके उपस्थित होने को बाध्य करने की शक्ति है, जो न्याय निर्णयन अधिकारी की राय में जांच की विषय-वस्तु से संगत अथवा लाभदायक हो सकता है और ऐसा साक्ष्य लेते समय न्यायनिर्णायक अधिकारी, भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 11) के उपबंधों का अनुपालन करने के लिए बाध्य नहीं होगा;
- (झ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण उसके समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और निवेदनों पर विचार करने पर संतुष्ट है कि प्रतिवादी,—
- (एक) ब्याज और प्रतिकर यथास्थिति, अदा करने का दायी है, तो न्याय निर्णायक अधिकारी नियम 17 में विनिर्दिष्ट ब्याज और ऐसी अन्य क्षतिपूर्ति जैसा वह उचित समझे, यथास्थिति, अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाये गये नियमों और विनियमों के अनुसार के भुगतान का आदेश करेगा; अथवा
- (दो) कोई ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति यथास्थिति, देने को दायी नहीं है, तो न्याय निर्णायक अधिकारी लिखित में आदेश द्वारा, कारणों को लेखबद्ध करते हुए शिकायत को खारिज कर सकता है।
- (ट) यदि कोई व्यक्ति, प्राधिकरण के समक्ष यथापेक्षित हाजिर होने में असफल रहता है, अवहेलना करता है अथवा स्वयं हाजिर होने से मना करता है, न्याय निर्णायक अधिकारी के पास ऐसे व्यक्ति अथवा व्यक्तियों की अनुपस्थिति में, ऐसा करने के कारण लेखबद्ध करने के पश्चात् जांच जारी रखने की शक्ति प्राप्त है।

- (3) शिकायत दायर करने और उसके निपटान की प्रक्रिया और न्यायनिर्णायक अधिकारी के संचालन और दिन प्रतिदिन के कार्यकरण के अन्य सभी मामले, जिनके बारे में अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों

में उपबंध नहीं किया गया है, प्राधिकरण द्वारा बनाये गए विनियमों में विनिर्दिष्टियों के अनुसार होंगे।

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

अध्याय—नौ

बजट तथा रिपोर्ट

37. बजट लेखे तथा लेख परीक्षा — विनियामक प्राधिकरण, बजट तैयार करेगा, लेखों तथा अन्य सुसंगत अभिलेखों का उपयुक्त संधारण करेगा तथा प्ररूप—ण के अनुसार धारा 77 में तथा उपबंधित लेखों का वार्षिक विवरण तैयार करेगा।
38. रिपोर्ट तथा वापसी — विनियामक प्राधिकरण प्ररूप—त के अनुसार धारा 78 में यथाउपबंधित अपनी वार्षिक रिपोर्ट तैयार करेगा।

परिशिष्ट—'क'

[नियम 9 देखिये]

विक्रय के लिए करार

यह विक्रय हेतु करार ("करार") 20_____ को इस _____(माह) की इस (तारीख) _____को निष्पादित किया।

[यदि, संप्रवर्तक एक कंपनी है]

_____ (सीआईएन सं. _____) कंपनी अधिनियम (1956 अथवा 2013, यथास्थिति) के उपबंधों के अंतर्गत निगमित कंपनी, इसका _____ में रजिस्ट्रीकृत कार्यालय है और _____ में इसका कॉर्पोरेट कार्यालय है (पैन _____), _____ इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता _____ (आधार सं. _____)

द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व _____, तारीख _____ बोर्ड के संकल्प द्वारा प्राधिकृत, जो इसमें इसके पश्चात् "संप्रवर्तक" के रूप में निर्दिष्ट है (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और सम्मिलित माना जायेगा, उसके हितबद्ध उत्तराधिकारी एवं अनुज्ञप्त समनुदेशिती)।

[अथवा]

[यदि, संप्रवर्तक एक भागीदारी फर्म है]

_____ भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के अंतर्गत पंजीकृत भागीदारी फर्म _____ में इसके कारबार का प्रधान कार्यालय है (पैन _____), इसके प्राधिकृत भागीदार _____ (आधार सं. _____) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व _____ के द्वारा प्राधिकृत _____, जो इसमें इसके पश्चात्, 'संप्रवर्तक' के रूप में निर्दिष्ट है। (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और सम्मिलित माना जायेगा, उक्त फर्म के तत्समय भागीदारों अथवा भागीदार, उनके उत्तरजीवी अथवा उत्तरजीवियों और उनके उत्तराधिकारी, अंतिम उत्तरजीवी भागीदार के निष्पादक और प्रशासक तथा उसके/उनके समनुदेशिती)।

[अथवा]

[यदि, संप्रवर्तक एक व्यक्ति है]

श्री/श्रीमती _____ (आधार सं. _____)
पुत्र/पुत्री _____ आय _____ लगभग _____ निवास स्थान _____ (पैन _____) जो इसमें इसके तत्पश्चात् "संप्रवर्तक" कहलायेगा, (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और सम्मिलित माना जायेगा, उसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी और अनुज्ञप्त समनुदेशिती)।

और

[यदि, आबंटिती एक कंपनी है]

_____ सीआईएन सं. _____ कंपनी अधिनियम, [1956 अथवा 2013, यथास्थिति) के उपबंधों के अंतर्गत निगमित कंपनी, इसका _____ पर अपना रजिस्ट्रीकृत कार्यालय है, (पैन _____), _____ इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता _____ (आधार सं. _____) द्वारा किए प्रतिनिधित्व _____, तारीख _____ बोर्ड के संकल्प के द्वारा प्राधिकृत, जो इसमें

इसके पश्चात् 'आबंटिती' के रूप में निर्दिष्ट है (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और सम्मिलित माना जायेगा, हितबद्ध उत्तराधिकारी और अनुज्ञप्त समनुदेशिती) ।

[अथवा]

[यदि, आबंटिती एक भागीदार है]

..... भारतीय भागीदारी अधिनियम 1932, के अंतर्गत पंजीकृत एक भागीदारी फर्म में इसका कारबार का प्रधान कार्यालय है (पैन.....). इसके प्राधिकृत भागीदार..... (आधार संख्या.....) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व..... के द्वारा प्राधिकृत..... जो इसमें इसके पश्चात्, "आबंटिती" के रूप में निर्दिष्ट है (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और इसमें सम्मिलित माना जायेगा, उक्त फर्म के तत्समय भागीदारों अथवा भागीदार, उनके उत्तरजीवी अथवा उत्तरजीवियों तथा उनके उत्तराधिकारी, अंतिम उत्तरजीवी भागीदार के निष्पादक और प्रशासक और उसके/उनके समनुदेशिती) ।

[अथवा]

[यदि, आबंटिती एक व्यक्ति है]

श्री/श्रीमती..... (आधार सं.....) पुत्र/पुत्री आयु लगभग निवास स्थान..... (पैन.....) जो इसमें इसके पश्चात् "संप्रवर्तक" के रूप में निर्दिष्ट है (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और इसमें सम्मिलित माना जायेगा, उसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी और अनुज्ञप्त समनुदेशिती) ।

[अथवा]

[यदि आबंटिती हिन्दू अविभाजित परिवार है]

श्री (आधार सं.....) पुत्र..... आयु लगभग स्वयं और..... हिन्दू अविभाजित परिवार के रूप में जाना जाने वाले हिन्दू संयुक्त मिताक्षरा परिवार कर्ता के रूप में स्थान पर इसके कारबार/निवास स्थान..... (पैन सं.....) जो इसमें इसके पश्चात् "आबंटिती" के रूप में निर्दिष्ट है (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और इसमें सम्मिलित माना

जायेगा, उक्त हिन्दू अविभाजित परिवार के तत्समय के सदस्य अथवा सदस्यों और उनके संबंधित उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक और अनुज्ञप्त समनुदेशिती)।

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

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

यतः

क. संप्रवर्तक [खसरा सं./सर्वेक्षण सं.] [कृपया स्थानीय कानून के अनुसार भूमि का विवरण अन्तर्विष्ट करें] के आत्यंतिक एवं विधिमान्य स्वामीकुल माप.वर्ग मीटरतहसील एवं जिला पर अवस्थित है ("उक्त भूमि") विक्रय विलेख की तारीखउप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज सं. के रूप में रजिस्ट्रीकृत।

[अथवा]

.....("स्वामी") संप्रवर्तक [खसरा सं./सर्वेक्षण सं.] [कृपया स्थानीय कानून के अनुसार भूमि का विवरण अन्तर्विष्ट करें] के आत्यंतिक और विधिमान्य स्वामी..... कुल माप.....वर्ग मीटर.....तहसील एवं जिला पर अव्यस्थित है ("उक्त भूमि") विक्रय विलेख की तारीख.....उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज के रूप में रजिस्ट्रीकृत। स्वामी और संप्रवर्तक ने उप-रजिस्ट्रार के कार्यालयमें दस्तावेज सं. के रूप में तारीख..... के रजिस्ट्रीकृत (सहयोग/विकास/संयुक्त विकास) करार पर हस्ताक्षर किए हैं;

ख. उक्त भूमि भवन के उद्देश्य [वाणिज्यिक/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन] परियोजना हेतु निश्चित है, जिसमेंबहुमंजिले अपार्टमेंट भवनों एवं [परियोजना का कोई अन्य अन्तर्विष्ट करें] और उक्त परियोजना.....के नाम से जानी जायेगी (परियोजना) समाविष्ट है;

[अथवा]

उक्त भूमि [व्यावसायिक/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन] परियोजना के भूखंड विकास के उद्देश्य हेतु निश्चित है, जिसमेंभूखंड और [परियोजना

का कोई अन्य अन्तर्विष्ट करें] और उक्त परियोजना को
“(परियोजना)” के नाम से जाना जाएगा :

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

- ग. संप्रवर्तक यह करार करने के लिए पूरी तरह से सक्षम है और उक्त भूमि, जिस पर परियोजना का निर्माण किया जाना है, के संबंध में संप्रवर्तक के अधिकार, हकदारी एवं हित से जुड़ी सभी विधिक औपचारिकताएं पूर्ण की गई हैं।
- घ.[कृपया संबंधित सक्षम प्राधिकारी का नाम अंतर्विष्ट करें] रजिस्ट्रीकरण सं.....वाली तारीख.....के अनुमोदन के अधीन परियोजना के विकास के लिए प्रारंभ प्रमाणपत्र प्रदान किया है।
- ङ. संप्रवर्तक ने परियोजना का अंतिम लेआउट प्लान, स्वीकृत योजना, विनिर्देशन एवं अनुमोदन प्राप्त किया है और अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन यथास्थिति.....
[कृपया संबंधित सक्षम प्राधिकारी का नाम अंतर्विष्ट करें] । संप्रवर्तक सहमत है और शपथ करता है कि वह इन अनुमोदित प्लान में कोई बदलाव नहीं करेगा सिवाय अधिनियम की धारा 14 और अन्य विधियों, जो लागू हो, के सख्त अनुपालन में।
- च. संप्रवर्तक नेरजिस्ट्रीकरण सं. के अधीन को (छत्तीसगढ़) भू-संपदा नियामक प्राधिकरण के साथ अधिनियम के उपबंधों के अंतर्गत परियोजना का रजिस्ट्रीकरण किया है;
- छ. आबंटिती ने तारीखके आवेदन सं.के अधीन परियोजना में अपार्टमेंट के लिए आवेदन किया है और गैरेज/बंद पार्किंग सं.....
माप.....वर्गफीट[गैराज/बंद पार्किंग का स्थान अंतर्विष्ट करें]के साथ[टावर/ब्लाक/बिल्डिंग]सं.(“भवन”) में
तल पर..... वर्गफीट, टाईप कारपेट एरिया वाले अपार्टमेंट सं.....आबंटित किया गया है, जैसा कि लागू विधि के अधीन स्वीकार्य हो और अधिनियम की धारा 2 के खंड (ढ) के अधीन यथा परिभाषित साझा क्षेत्र में आनुपातिक अंश (“साझा क्षेत्र”), (जो इसमें इसके पश्चात् ‘अपार्टमेंट’ के रूप में निर्दिष्ट है, जो विशेषतौर पर अनुसूची क में वर्णित विशिष्ट रूप से है और अपार्टमेंट का फ्लोर प्लान इसके साथ संलग्न है और अनुसूची ख के रूप में चिन्हित है);

[अथवा]

आबंटिती ने तारीख.....के आवेदन सं.....के अधीन परियोजना में भूखंड हेतु आवेदन किया है और भूखंड सं.....आबंटित किया गया है जिसका क्षेत्रफल.....वर्ग फीट और गैरेज/कार/पार्किंग के लिए भूखंड माप वर्ग फीट (यदि लागू है) जोमें [गैरेज/बंद पार्किंग की अंतर्विष्ट] है, जैसा कि लागू विधि के अधीन स्वीकार्य हो और अधिनियम की धारा 2 के खंड (ठ) के अधीन यथा परिभाषित साझा क्षेत्र में आनुपातिक अंश ("साझा क्षेत्र") (जो इसमें उसके पश्चात् भूखंड के रूप में उल्लिखित किया जायेगा जो विशेष तौर पर अनुसूची क में निर्दिष्ट है।)

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

झ.[कृपया कोई अतिरिक्त प्रकटीकरण/विवरण प्रविष्ट करें] ;

ञ. पक्षकार एतद्वारा पुष्टि करते हैं कि परियोजना में लागू सभी विधिया, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं, इत्यादि के बारे में पूरी तरह से भिन्न होकर इस करार पर हस्ताक्षर कर रहे हैं;

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

ठ. पक्षकारों द्वारा और उनके बीच इस करार में निहित निबंधनों और शर्तों तथा परस्पर रूप से सहमति के अनुसार, संप्रवर्तक एतद्वारा विक्रय के लिए और आबंटिती (अपार्टमेंट/भूखंड) खरीदनें और पैरा छ में यथानिर्दिष्ट गैरेज/बंद पार्किंग (यदि लागू है) के लिए सहमत है।

अतएव प्रकार परस्पर अभ्यावेदन, प्रसंविदा, आश्वासन, वचन और इसमें अंतर्दिष्ट करार और अन्य अच्छे एवं मूल्यवान प्रतिफल पर विचार करते हुए पक्षकार निम्नानुसार सहमत है :

1. निबंधन:

1.1 इस करार में यथा विस्तृत निबंधनों और शर्तों के अध्याधीन, संप्रवर्तक पैरा छ में यथाविनिर्दिष्ट [अपार्टमेंट/भूखंड] आबंटिती को विक्रय करने और आबंटिती एतद्वारा कय करने के लिए सहमत है।

1.2 कारपेट क्षेत्र के आधार पर [अपार्टमेंट/भूखंड] की कुल कीमत.....रूपये है, केवल.....रूपये। ("कुल कीमत") (विवरण दें):

ब्लॉक/बिल्डिंग/टॉवर सं.....अपार्टमेंट सं.----- टाइप----- तल-----	अपार्टमेंट की दर प्रति वर्ग फीट*
कुल कीमत (रूपए में)	

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

[और] [यदि/लागू हो]

गैरेज/बंद पार्किंग-1	1 की कीमत
गैरेज/बंद पार्किंग-2	2 की कीमत
कुल कीमत (रूपयों में)	

[अथवा]

भूखंड सं.----- टाइप-----	भूखंड की दर प्रति वर्ग फीट*
कुल कीमत (रूपयों में)	

*रकमों का विवरण प्रदान करें जैसे भूखंड की लागत, साझा क्षेत्र की अनुपातिक लागत, कर, पैरा 11 इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण लागत यदि/यथा लागू हो।

[और] [यदि/लागू हो]

गैरेज/बंद पार्किंग-1	1 की कीमत
गैरेज/बंद पार्किंग-2	2 की कीमत
कुल कीमत (रूपयों में)	

स्पष्टीकरण:

(एक) उपर्युक्त कुल कीमत में आबंटिती द्वारा (अपार्टमेंट/भूखंड) के लिए संप्रवर्तक को दी गई बुकिंग रकम सम्मिलित है;

(दो) उपरोक्त कुल मूल्य में समापन प्रमाणपत्र प्राप्त करने के पश्चात्, आबंटिती को अपार्टमेंट/भूखंड का कब्जा देने और आबंटितियों के परियोजना संघ अथवा सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति, को कब्जा देने की तारीख तक, कर (मूल्य वर्धित कर, सेवा कर तथा उपकर अथवा किसी अन्य समान कर के माध्यम से संप्रवर्तक द्वारा संदत्त किए गए अथवा संदेय कर समाविष्ट है जिसे संप्रवर्तक द्वारा संदेय परियोजना के निर्माण के क्रम में चाहे किसी भी नाम से वसूला जा सकता है) सम्मिलित है:

परंतु यह कि यदि करों में कोई परिवर्तन/संशोधन के मामले में, संप्रवर्तक को आबंटिती द्वारा भुगतान योग्य पश्चातवर्ती धनराशि को ऐसे परिवर्तन/संशोधन के आधार पर बढ़ाया/घटाया जाएगा;

परंतु यह और कि, यदि प्राधिकरण में रजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख के समाप्त होने के पश्चात्, करों में कोई बढ़ोतरी होती है, तो उसमें अधिनियम के अनुसार, प्राधिकरण द्वारा उक्त परियोजना को प्रदत्त रजिस्ट्रीकरण, यदि कोई हो, का विस्तार सम्मिलित होगा, इसकी राशि आबंटिती को प्रभारित नहीं की जाएगी;

(तीन) संप्रवर्तक, उपरोक्त (एक) में वर्णित अनुसार संदेय धनराशि आबंटिती को लिखित में कालावधिक रूप से सूचित होगा तथा आबंटिती समय के भीतर उसमें विनिर्दिष्ट रीति से संसंप्रवर्तक द्वारा मांगी गई राशि का भुगतान करेगा। इसके अतिरिक्त, संप्रवर्तक आबंटिती को तारीख के साथ अधिनियमों/नियमों/अधिसूचनाओं के साथ-साथ भुगतान किए गए अथवा मांगे गए करों का विवरण प्रदान करेगा, जिसमें ऐसे करों/शुल्कों इत्यादि को लगाया गया है अथवा प्रभावी हुए हैं;

(चार) [अपार्टमेंट/भूखंड] के कुल मूल्य के पैरा 11 इत्यादि के अनुसार भूमि के मूल्य की वसूली [अपार्टमेंट ही नहीं बल्कि] साझा क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार करों, विद्युत वायरिंग प्रदान करने के लागत, अपार्टमेंट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नलसाजी, पेंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाईल्स, दरवाजें, खिड़कियों, साझा क्षेत्रों में फायर डिटेक्शन तथा अग्निशामक उपकरण, अनुरक्षण प्रभार सम्मिलित हैं तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएं, सुख-सुविधाएं तथा विशिष्टताएं प्रदान करने के लिए लागत सम्मिलित है, जिन्हें [अपार्टमेंट/भूखंड] तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है।

- 1.3 कुल मूल्य वृद्धि मुक्त के खाते हैं तथा बढ़ोतरी की गुंजाइश होती है जिसमें आबंटिती सक्षम प्राधिकारी को देय विकास प्रभारों में बढ़ोतरी तथा/अथवा प्रभारों में किसी अन्य बढ़ोतरी, जिसे समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा वसूला अथवा लगाया जा सकता है, के कारण भुगतान करने के लिए सहमत होता है। संप्रवर्तक वचन लेता है तथा सहमति देता है, कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों में वृद्धि के लिए आबंटिती के मांग करते समय, संप्रवर्तक आबंटिती को जारी किए जा रहे मांग-पत्र के साथ-साथ प्रभावी उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम संलग्न करेगा, जो केवल पश्चातवर्ती भुगतानों पर ही लागू होगा। परंतु यह कि, यदि प्राधिकारी के साथ रजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख की समाप्ति के पश्चात किन्हीं विकास प्रभारों में कोई नया अधिरोपण अथवा वृद्धि हो, जिसमें अधिनियम के अनुसार प्राधिकारी द्वारा उक्त परियोजना के लिए दिया गया रजिस्ट्रीकरण विस्तार, यदि कोई हो, में सम्मिलित होगा, इसका प्रभार आबंटिती पर प्रभारित नहीं किया जाएगा।
- 1.4 आबंटिती/आबंटित में अनुसूची ग ("भुगतान योजना") में निर्धारित भुगतान योजना के अनुसार भुगतान करेंगे।
- 1.5 संप्रवर्तक अपने स्वविवेक से, उस अवधि, जिसके लिए संबंधित किश्त पूर्व स्थगित कर दी गई है, के लिए..... % प्रति वर्ष की दर से ऐसे पूर्व संदायों पर छूट देकर आबंटिती द्वारा देय किस्तों के पूर्व संदायों के लिए छूट की अनुमति दे सकता है। संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को एक बार छूट और छूट के लिए दर की अनुमति के लिए उपबंध के अधीन कोई पुनर्विलोकन/प्रत्यावर्तन नहीं होगा।
- 1.6 यह सहमति है कि संप्रवर्तक इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार आबंटिती की पूर्व लिखित सहमति के बिना अपार्टमेंट, भूखंड अथवा बिल्डिंग, यथास्थिति, के संबंध में अनुसूची घ और अनुसूची ड. (जो विज्ञापन, विवरणिका इत्यादि के अनुरूप होगा जिसके आधार पर यह विक्रय प्रभावी है) में वर्णित स्वीकृति योजनाओं, ले-आऊट योजनाओं तथा फिक्सचरों की विशिष्टताएं तथा प्रकृति, फिटिंग तथा सुख-सुविधाओं में कोई संवर्द्धन और परिवर्तन नहीं करेगा। परंतु यह कि संप्रवर्तक ऐसे छोटे संवर्द्धन अथवा परिवर्तन आबंटिती की उपेक्षा के अनुसार अथवा अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसे छोटे संवर्द्धन अथवा परिवर्तन कर सकता है।
- 1.7 [अपार्टमेंट के मामले में लागू] भवन का निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात्, संप्रवर्तक आबंटिती को आबंटित का अंतिम कारपेट क्षेत्र सुनिश्चित करेगा तथा सक्षम प्राधिकारी कारपोरेट क्षेत्र में परिवर्तन, यदि कोई हो, का विवरण देते हुए अधिभोग प्रमाणपत्र* देता है। कारपेट क्षेत्र के लिए कुल देय राशि की पुनर्गणना संप्रवर्तक

द्वारा पुष्टीकरण के आधार पर की जाएगी। यदि कारपेट क्षेत्र में कोई कमी हो तो, संप्रवर्तक आबंटिती द्वारा भुगतान किए गए ऐसे अतिरिक्त धनराशि की तारीख से नियमों में विहित दर से वार्षिक ब्याज के साथ पैतालीस दिनों के भीतर आबंटिती द्वारा दिए गए ऐसे अतिरिक्त धन को वापस करेगा। यदि कारपेट क्षेत्र में कोई वृद्धि होती है जो आबंटिती को आबंटित अपार्टमेंट के कारपोरेट क्षेत्र के तीन प्रतिशत से अधिक न हो तो संप्रवर्तक अनुसूची ग में यथा उपबंधित भुगतान योजना के अगले पायदान के अनुसार आबंटिती से राशि मांग कर सकता है। ये सभी मौद्रिक समायोजना इस करार के पैरा 1.2 में यथा सहमत प्रति वर्ग फीट के समान दर पर किया जाएगा।

1.8 पैरा 9.3 के अध्यक्षीन संप्रवर्तक सहमति तथा अभिस्वीकृति देता है कि आबंटिती के पास नीचे यथा उल्लिखित [अपार्टमेंट/भूखंड] के अधिकार होंगे:

(एक) आबंटिती के पास [अपार्टमेंट/भूखंड] का विशेष स्वामित्व होगा;

(दो) आबंटिती के पास साझा क्षेत्रों में अविभाज्य आनुपातिक अंश भी होगा। क्योंकि साझा क्षेत्रों में आबंटिती का अंश/हित अविभाज्य है और उसे विभाजित अथवा अलग नहीं किया जा सकता, अतः आबंटिती, साझा क्षेत्रों का अन्य कब्जाधारियों, रखरखाव कर्मचारिवृन्दों इत्यादि के साथ-साथ उनको कोई सहजता अथवा बाधा पहुंचाए बिना उपयोग करेगा। यह स्पष्ट कर दिया गया है कि संप्रवर्तक अधिनियम में यथा उपबंधित सक्षम प्राधिकारी के समापन प्रमाणपत्र सम्यक रूप से प्राप्त कर लेने के पश्चात आबंटितियों के संघ को साझा क्षेत्र को सौंपेगा;

(तीन) [अपार्टमेंट/भूखंड] के मूल्य की गणना में भूमि के मूल्य की वसूली [केवल अपार्टमेंट ही नहीं बल्कि] पैरा 11 इत्यादि के अनुसार साझा क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, करों, विद्युत वायरिंग प्रदान करने के लागत, अपार्टमेंट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नलसाजी, पेंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाईल्स, दरवाजें, खिड़कियों, साझा क्षेत्रों में फायर डिटेक्शन तथा अग्निशामक उपस्कर, अनुरक्षण प्रभार सम्मिलित हैं तथा इनमें सभी अन्य सुविधाएं, सुख-सुविधाएं तथा विशिष्टताएं प्रदान करने के लिए लागत सम्मिलित है, जिन्हें [अपार्टमेंट/भूखंड] तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है;

(चार) आबंटिती को परियोजना और उसके अपार्टमेंट/भूखंड के विकास, यथास्थिति, की सीमा का आंकलन करने के लिए परियोजना स्थल का दौरा करने का अधिकार है।

1.9 इसे संप्रवर्तक द्वारा स्पष्ट किया गया है और आबंटिती सहमत है कि
गैरेज/बन्द पार्किंग सहित [अपार्टमेंट/भूखंड] को सभी प्रयोजनों के लिए एक एकल अविभाज्य इकाई के रूप में समझा जाएगा। यह सहमति है कि उक्त भूमि

को कट्टर करते हुए परियोजना एक स्वतंत्र, स्वतःपूर्ण परियोजना है और किसी अन्य परियोजना अथवा जोन का एक भाग नहीं है और वह उसका एक भाग नहीं बनेगा और/अथवा इसके आसपास किसी अन्य परियोजना के साथ जुड़ा/मिला हुआ नहीं होगा अथवा अन्यथा आबंटिती के लाभ के लिए अधोसंरचना के एकीकरण के प्रयोजन को छोड़कर होगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि परियोजना की सुविधाएं और सुख-सुविधाएं केवल इस परियोजना के आबंटितियों के उपयोग और लाभ उठाने के लिए ही उपलब्ध होंगी।

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

- 1.11 आबंटिती नेरु. (केवल..... रुपये) की राशि आबंटन के समय पर [अपार्टमेंट/भूखंड] के कुल मूल्य के भुगतान के नाते बुकिंग रकम का भुगतान किया है, जिसकी प्राप्ति की संप्रवर्तक एतद्वारा पावती देता है और आबंटिती (अपार्टमेंट/भूखंड) के शेष मूल्य का भुगतान करने के लिए एतद्वारा सहमत है, जैसा भुगतान योजना में विहित किया गया है [अनुसूची ग] जैसा कि संप्रवर्तक द्वारा उसमें विनिर्दिष्ट समय के भीतर और रीति से मांग की जाए।

परंतु यह कि, यदि आबंटिती किसी देय राशि के लिए भुगतान करने में देरी करता है, तो वह नियमों में विहित दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए दायी होगा।

2. भुगतान का तरीका :

निर्माण पायदानों का पालन करने वाला संप्रवर्तक करार की शर्तों के अध्यक्षीन तथा संप्रवर्तक द्वारा लिखित मांग पर आबंटिती सभी भुगतान नियत समय के भीतर, जैसा कि भुगतान योजना [अनुसूची ग] में उल्लिखित है,.....

..... के पक्ष

में- पर देय सभी भुगतान एकाउंट पेयी चैक/डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक अथवा ऑनलाईन 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 विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999, भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 और इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों अथवा इसके अधीन बनाए गए किसी कानूनी संशोधन/संशोधनों उपांतरण/उपांतरणों और भारत में अचल सम्पत्तियों के भुगतान अर्जन/विक्रय/हस्तांतरण के भुगतान विप्रेषणादेश सहित सभी अन्य लागू विधियों इत्यादि और संप्रवर्तक को ऐसी अनुमति, अनुमोदन प्रदान करता हो, जो संप्रवर्तक को इस करार के अंतर्गत अपने दायित्वों को पूरा करने में समर्थ बनाएगा, में निर्धारित की गई है। कोई धन वापसी, प्रतिभूति का हस्तांतरण, यदि करार की शर्तों में उपबंध किया गया हो, विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 के उपबंधों अथवा कानूनी अधिनियमों अथवा संशोधनों और भारतीय रिजर्व बैंक के नियमों और विनियमों अथवा किसी अन्य लागू विधि के अनुसार किया जाएगा। आबंटिती समझता है और इसी बात से सहमत है कि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी किये गये लागू मार्गदर्शन सिद्धांतों का अनुपालन करने में उसकी ओर से किसी विफलता की दशा में वह समय-समय पर यथा संशोधित विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 अथवा यथा लागू अन्य नियमों के अंतर्गत किसी कार्रवाई के लिए उत्तरदायी होगा।

3.2 संप्रवर्तक उपरोक्त पैरा 3.1 में विनिर्दिष्ट मामलों के संबंध में कोई उत्तरदायिता स्वीकार नहीं करता है। आबंटिती, संप्रवर्तक की इस संबंध में पूरी तरह से क्षतिपूर्ति करेगा और उसको हानि रहित रखेगा। जब कभी भी इस करार के हस्ताक्षर के बाद आबंटिती की आवासीय प्रास्थिति में कोई परिवर्तन 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 पक्षकार को भुगतान/विप्रेषणादेश के लिए जिम्मेदार नहीं होगा और ऐसे तीसरे पक्षकार में इसमें

किसी भी तरीके से आवेदती उक्त अपार्टमेंट के आवेदन/आबंटन में कोई अधिकार नहीं होगा और संप्रवर्तक केवल आबंटिती के पक्ष में ही भुगतान रसीदें जारी करेगा।

4. भुगतानों का समायोजन/विनियोग :

आबंटिती, संप्रवर्तक को उसके नाम से इस [अपार्टमेंट/भूखंड] के विरुद्ध वैध बकाया, यदि कोई हो, के लिए देय शुल्कों के किसी शीर्ष/शीर्षों के अंतर्गत उसके द्वारा किए गए सभी भुगतानों को समायोजित/विनियोग करने के लिए प्राधिकृत करता है और आबंटिती, संप्रवर्तक को किसी रीति से उसके भुगतानों को समायोजित करने के लिए आपत्ति/मांग/निर्देश नहीं देने का वचन देता है।

5. समय सार है :

संप्रवर्तक, प्राधिकरण से परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के समय पर और आबंटिती को [अपार्टमेंट/भूखंड] को सौंपने तथा आबंटितियों के संघ अथवा सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति, के सामान्य क्षेत्रों के लिए बताए गए अनुसार परियोजना को पूरा करने के लिए समय कार्यक्रम का अनुपालन करेगा।

6. परियोजना/अपार्टमेंट का निर्माण :

आबंटिती ने संप्रवर्तक द्वारा यथावर्णित प्रस्तावित नक्शा, विनिर्देशन [अपार्टमेंट/भूखंड] की सुख-सुविधाओं और सुविधाओं को देखा है और सक्षम प्राधिकारीद्वारा अनुमोदित फर्शी नक्शे, भुगतान योजना और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं [इस करार के साथ संलग्न अनुलग्नक]को स्वीकार किया है। संप्रवर्तक परियोजना को उक्त नक्शे, फर्शी नक्शों और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के अनुसार विकसित करेगा। संप्रवर्तक, इस करार के शर्तों के अध्यक्षीन सक्षम प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं का कड़ाई से पालन करने का वचन देता है और.....
[कृपया छ.ग. राज्य के कानूनों] द्वारा विहित उप-नियमों, एफएआर और सघनता प्रतिमानों और उपबंधों का भी कड़ाई से पालन करेगा तथा संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम के अंतर्गत उपबंधित किए गए तरीके को छोड़कर ऐसे नक्शों में कोई

अन्तर/परिवर्तन/संशोधन करने, इस शर्त को भंग करने का कोई विकल्प नहीं होगा और करार के तात्विक भंग करने के समान होगा।

7. अपार्टमेंट/भूखंड का कब्जा :

7.1 उक्त (अपार्टमेंट/भूखंड) के कब्जे हेतु कार्यक्रम— संप्रवर्तक इस बात से सहमत है और समझता है कि आबंटिती को (अपार्टमेंट/भूखंड) के कब्जे और आबंटितियों के संघ अथवा सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति को सामान्य क्षेत्रों की समय पर प्रदानगी करार का सार तत्व है। संप्रवर्तक.....पर संगत परियोजना के सभी विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं से युक्त तैयार तथा पूरे सामान्य क्षेत्रोंसहित [अपार्टमेंट/भूखंड] के कब्जे को सौंपने का आश्वासन देता है, जब तक कि युद्ध, बाढ़, सूखे, अग्नि, चक्रवात, भूकंप अथवा प्रकृति द्वारा उत्पन्न किसी अन्य आपदा ("अप्रत्याशित घटना") के कारण देरी अथवा विफलता न हो और जिसने भू सम्पदा परियोजना के नियमित विकास को प्रभावित न किया हो। तथापि, यदि परियोजना को पूरी करने में अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण देरी हुई हो, तो तब आबंटिती इस बात पर सहमत है कि संप्रवर्तक [अपार्टमेंट/भूखंड] के कब्जे की प्रदानगी के लिए समय के विस्तार का हकदार होगा, परंतु यह कि ऐसी अप्रत्याशित घटना की स्थितियां इस प्रकृति की न हों, जो इसे संविदा को कार्यान्वित किए जाने के लिए असंभव बनाता हो। आबंटिती इस बात से सहमत है और इसकी पुष्टि करता है कि संप्रवर्तक के लिए अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण इस परियोजना को कार्यान्वित करना असंभव बनाने वाली दशा में, और संप्रवर्तक आबंटिती को उसके द्वारा प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि को आबंटन से उस तारीख से 45 दिनों के भीतर वापिस करेगा। संप्रवर्तक आबंटिती को ऐसी समाप्ति के बारे में ऐसे समापन से पूर्व कम से कम तीस दिन पहले सूचित करेगा। आबंटिती द्वारा भुगतान किए गए धन की वापसी के पश्चात् आबंटिती 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, आबंटिती को सक्षम प्राधिकारी से अभिभोग प्रमाणपत्र* प्राप्त करने पर इस करार के निबंधन [अपार्टमेंट/भूखंड] के कब्जे को लिखित में प्रस्तुत करेगा जिसको अधिभोग प्रमाणपत्र को जारी करने की तारीख से दो माह के भीतर लिया जाएगा। [परंतु यह कि स्थानीय कानून के अभाव में, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र को जारी करने की तारीख से 3 माह के भीतर आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख को कार्यान्वित किया जाएगा] संप्रवर्तक इस बात से सहमत है और वचन देता है कि वह आबंटिती को संप्रवर्तक की ओर से किसी भी उपबंध, औपचारिकताओं, दस्तावेज प्रलेखन को पूरा करने में विफलता के मामले में क्षतिपूर्ति

करेगा। आबंटिती कब्जा लेने के पश्चात्, इस बात से सहमत है कि वह संप्रवर्तक/आबंटिती संघ, यथास्थिति, द्वारा यथा अवधारित प्रभारों का भुगतान इस परियोजना के लिए पूर्णता प्रमाणपत्र जारी करने के पश्चात्, करेगा। संप्रवर्तक आबंटिती अपार्टमेंट/भूखंड, यथास्थिति, का अधिभोग प्रमाणपत्र उसके हस्तांतरण पत्र के समय पर सौंपेगा।

7.3 आबंटिती की [अपार्टमेंट/भूखंड] का कब्जा लेने में विफलता— आबंटिती पैरा 7.2 के अनुसार संप्रवर्तक से लिखित सूचना प्राप्त होने पर, संप्रवर्तक से इस करार में यथा विहित आवश्यक क्षतिपूर्तियां, वचनबद्धताएं और ऐसे अन्य दस्तावेज प्रलेखन निष्पादित करके कब्जा लेगा और संप्रवर्तक आबंटिती को [अपार्टमेंट/भूखंड] का कब्जा देगा। आबंटिती पैरा 7.2 में प्रदान किये गए समय के भीतर कब्जा नहीं लेता है तो ऐसे आबंटिती पैरा 7.2 में यथाविनिर्दिष्ट रख-रखाव प्रभारों का भुगतान करते रहना होगा।

7.4 आबंटिती द्वारा कब्जा— अधिभोग प्रमाणपत्र* प्राप्त कर लेने के पश्चात्, और आबंटितियों को [अपार्टमेंट/भूखंड] का वास्तविक कब्जा देने के पश्चात्, संप्रवर्तक की यह जिम्मेदारी है कि वह आबंटितियों की संस्था अथवा सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति, समान क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और नक्शे, स्थानीय विधियों के अनुसार सौंपेगा। [परन्तु यह कि, किसी स्थानीय विधि के अभाव में संप्रवर्तक आवश्यक दस्तावेजों और नक्शों, सामान्य क्षेत्रों सहित आबंटितियों की संस्था अथवा सक्षम प्राधिकारी को, यथास्थिति, समापन प्रमाणपत्र प्राप्त कर लेने के पश्चात् तीस दिनों के भीतर सौंपेगा]।

7.5 आबंटिती द्वारा रद्दकरण — आबंटिती को यह अधिकार है कि वह परियोजना में आबंटन को रद्द कर सकता है/वापस ले सकता है, जैसा अधिनियम में उपबंधित की गई है :

परन्तु यह कि, जहां आबंटिती परियोजना से रद्दकरण/वापस लिए जाने का प्रस्ताव संप्रवर्तक की किसी गलती के बिना करता है, तो संप्रवर्तक इसमें आबंटन के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि को जब्त करने का हकदार है। आबंटिती द्वारा भुगतान की गई शेष राशि संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को ऐसे निरसन से 45 दिनों के भीतर लौटानी होगी।

7.6 क्षतिपूर्ति — भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है अथवा विकसित की गई है, के दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण आबंटिती को हुई किसी हानि की दशा में, संप्रवर्तक उसकी क्षतिपूर्ति, इस ढंग से करेगा जैसा कि अधिनियम में उपबंधित है और ब्याज के लिए दावा इस उपबंध के अंतर्गत क्षतिपूर्ति तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अंतर्गत उपबंधित किन्ही बाध्यताओं द्वारा कोई रूकावट नहीं होगी।

किसी अप्रत्याशित घटना के घटित होने के सिवाय, (एक) इस करार की शर्तों के अनुसार, पैरा 7.1 में विनिर्दिष्ट तारीख तक सम्यक रूप से पूर्ण; अथवा (दो) अधिनियम के अंतर्गत उसके पंजीकरण के निलंबन अथवा प्रतिसंहरण के खाते पर अथवा किसी कारण से विकासकर्ता के रूप में उसका कारोबार बंद हो जाने के परिणामस्वरूप अथवा संप्रवर्तक आबंटितियों के मांगे जाने पर, यदि आबंटिती परियोजना से उपलब्ध किसी अन्य उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव वाले बिना [अपार्टमेंट/भूखंड] के संबंध में उससे प्राप्त कुल राशि, नियमों में विहित दर पर, ब्याज के साथ, क्षतिपूर्ति सहित उसके देय होने के पैंतालीस दिनों के भीतर, अधिनियम के अंतर्गत यथा उपबंधित रीति से लौटानी होगी।

परन्तु यह कि, जहां आबंटिती परियोजना से निकलना नहीं चाहता, संप्रवर्तक विलंब के प्रत्येक माह के लिए [अपार्टमेंट/भूखंड] का कब्जा सौंपे जाने तक, नियमों में विहित दर पर ब्याज का भुगतान करेगा, संप्रवर्तक द्वारा देय होने के पैंतालीस दिनों के भीतर आबंटिती को भुगतान करना होगा।

8. संप्रवर्तक का अभिवेदन और आश्वस्ति:

संप्रवर्तक एतद्वारा आबंटिती को निम्नानुसार अभिवेदन और आश्वसन देगा :

(एक) [संप्रवर्तक] का उक्त भूमि के संबंध में स्वामित्व पूर्ण, स्पष्ट और विपणनयोग्य है; उक्त भूमि पर विकास करने का अपेक्षित अधिकारों और परियोजना के लिए उक्त भूमि पर पूर्ण, वास्तविक, भौतिक और विधिक कब्जा है;

(दो) संप्रवर्तक के पास परियोजना का विकास करने के लिए, सक्षम प्राधिकारियों से विधिक अधिकारों और अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त है;

(तीन) उक्त भूमि अथवा परियोजना पर कोई भारग्रस्तता नहीं है;

[भूमि पर किसी प्रकार की भारग्रस्तता होने की दशा में, ऐसी भूमि में अथवा भूमि पर, ऐसी भारग्रस्तताओं का विवरण उपबंधित है, किसी अधिकार, स्वामित्व, हित तथा पक्षकार का नाम सम्मिलित होगा];

(चार) उक्त भूमि परियोजना अथवा [अपार्टमेंट/भूखंड] के संबंध में, कोई विवाद किसी विधिक न्यायालय अथवा प्राधिकारी के समक्ष लंबित नहीं है;

(पांच) परियोजना, उक्त भूमि और, [अपार्टमेंट/भूखंड] के संबंध में सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी किये गये सभी अनुमोदन, लाइसेंस और परमिट वैध

है और विद्यमान है और विधि की निम्नलिखित पूरी प्रक्रिया प्राप्त किये गए है। और भी, संप्रवर्तक, परियोजना, उक्त भूमि, भवन और [अपार्टमेंट/भूखंड] और समान क्षेत्रों के संबंध में सभी लागू विधियों का हर समय अनुपालन करेगा;

- (छः) संप्रवर्तक के पास इस करार पर हस्ताक्षर करने का अधिकार है और उसने ऐसा कोई कार्य अथवा कार्यकलाप के निर्वहन में कोई प्रतिबद्धता अथवा लोप नहीं किया गया है, जिसके द्वारा आबंटिती का अधिकार, स्वामित्व और हित, जिससे सृजित किया गया है, पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है;
- (सात) संप्रवर्तक ने उक्त भूमि, परियोजना और उक्त [अपार्टमेंट/भूखंड] सम्मिलित है, के संबंध में किसी व्यक्ति अथवा पक्षकार के साथ बिक्री के लिए कोई करार और/अथवा विकास करार अथवा अन्य कोई करार/व्यवस्था पर हस्ताक्षर नहीं किये है, जो किसी रीति से इस करार के अंतर्गत आबंटिती के अधिकारों को प्रभावित करेगा;
- (आठ) संप्रवर्तक पुष्टि करता है कि, संप्रवर्तक इस करार में ध्यानपूर्वक विचार किये गए किसी भी रीति से आबंटिती को उक्त [अपार्टमेंट/भूखंड] का विक्रय करने से किसी रीति में प्रतिबंधित नहीं है।
- (नौ) हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के समय, संप्रवर्तक आबंटिती को [अपार्टमेंट/भूखंड] का विधिक, रिक्त, शांतिपूर्ण, भौतिक कब्जा सौंपेगा और सामान्य क्षेत्र, आबंटितियों की संस्था अथवा सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति, सौंपेगा।
- (दस) अनुसूचित संपत्ति किसी हिन्दू अविभाजित परिवार की विषय वस्तु नहीं है और यह कि उसको किसी भाग दर अवयस्क का अधिकार नहीं है और/अथवा किसी अवयस्क का अनुसूचित संपत्ति पर कोई अधिकार, स्वामित्व अथवा दावा नहीं है;
- (ग्यारह) 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 हो, सक्षम प्राधिकारियों को अदा कर दी है और समापन प्रमाणपत्र के जारी होने तक ऐसी देयताएं तब तक देना रहेगा जब तक अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, यथास्थिति, समान क्षेत्रों के साथ (सभी विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं से सुसज्जित) आबंटिती को और आबंटितियों की संस्था को अथवा सक्षम प्राधिकारी को, यथास्थिति, सौंप नहीं देता;

(बारह) उक्त भूमि और/अथवा परियोजना के संबंध में, सरकार से अथवा किसी अन्य स्थानीय निकाय अथवा प्राधिकारी अथवा किसी विधायी अधिनियम, सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना (उक्त संपत्ति के अर्जन अथवा अधिग्रहण हेतु कोई सूचना सम्मिलित है) संप्रवर्तक द्वारा न तो प्राप्त किया गया है अथवा न ही उसे तामील हुआ है।

9. चूकों और दोषों की घटनाएं :

9.1 अप्रत्याशित घटना खंड के अध्यक्षीन, निम्नलिखित स्थितियों में संप्रवर्तक को चूक की स्थिति के अंतर्गत समझा जायेगा :

(एक) संप्रवर्तक पैरा 7.1 में विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर आबंटिती को [अपार्टमेंट/भूखंड] 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 पूर्ण करने में असफल रहता है। इस पैरा के प्रयोजन के लिए, 'प्रवेश के लिए तैयार कब्जा' से अभिप्रेत है अपार्टमेंट आवास योग्य स्थिति में होगा जो सभी विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के प्रावधान सम्मिलित है, हर प्रकार से पूर्ण हो, जैसा कि पक्षकारों के बीच सहमति हुई है और जिसके लिए समापन प्रमाणपत्र और अधिभोग प्रमाणपत्र, यथास्थिति, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया हो।

(दो) अधिनियम के उपबंधों अथवा उसके अंतर्गत बनाये गये नियमों अथवा विनियमों के अधीन संप्रवर्तक के पंजीकरण के निलंबन अथवा प्रतिसंहरण के द्वारा विकासक के रूप में उसका कारबार का समापन होना।

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

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

(दो) आबंटिती के पास करार को समाप्त करने का विकल्प होगा, इस मामले में संप्रवर्तक को अपार्टमेंट के क्रय के संबंध में आबंटिती द्वारा वह सारी राशि नियमों में विहित ब्याज की दर पर ब्याज सहित सूचना की समाप्ति के

पैंतालीस दिनों के भीतर लौटानी होगी, जो उसने किसी भी शीर्ष के अंतर्गत अदा की होगी।

परंतु यह कि, जहां आबंटिती परियोजना के निकलने अथवा करार को समाप्त करने की मंशा नहीं रखता, उसे संप्रवर्तक द्वारा विलंब के प्रत्येक माह के लिए नियमों में निर्धारित दर पर ब्याज तब तक अदा किया जायेगा जब तक संप्रवर्तक द्वारा (अपार्टमेंट/भूखंड) कब्जा नहीं दे दिया जाता, संप्रवर्तक द्वारा ब्याज देय होने के पैंतालीस दिनों की अवधि के भीतर आबंटिती को देना होगा।

9.3 आबंटिती तब चूक की स्थिति में समझा जायेगा, जब निम्नलिखित घटनाएं घटित हो :-

(एक) यदि आबंटिती इसके साथ संलग्न भुगतान योजना (अनुसूची 'ग') के अनुसार संप्रवर्तक, द्वारा मांग किये जाने पर लगातार— मांगों का, इस संबंध में आबंटिती को सूचना जारी किये जाने के बावजूद, भुगतान नहीं करता है, तो आबंटिती संप्रवर्तक को नियमों में निर्धारित दर से अप्रदत्त राशि पर ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।

(दो) ऊपर सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत आबंटिती इस संबंध में प्रवर्तक से सूचना के बाद भी लगातारमहीने से अधिक की अवधि के लिए चूक करता है, संप्रवर्तक आबंटिती के पक्ष में आबंटित (अपार्टमेंट/भूखंड) को रद्द कर सकता है और बुकिंग राशि तथा ब्याज देयताओं की कटौती के पश्चात शेष राशि का आबंटिती को भुगतान करने और तत्पश्चात् यह करार समाप्त हो जाएगा। परंतु कि, संप्रवर्तक ऐसे समाप्त से कम से कम तीस दिन पूर्व ऐसे समापन के बारे में आबंटिती को सूचित करेगा।

10. उक्त अपार्टमेंट का हस्तांतरण :

संप्रवर्तक करार के पैरा 1.2 के अनुसार आबंटिती से (अपार्टमेंट/भूखंड) की कीमत की पूरी राशि प्राप्त होने पर, हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और अधिभोग प्रमाणपत्र* और समापन प्रमाणपत्र, यथास्थिति, के जारी होने की तारीख से 3 महीने के भीतर, समान क्षेत्र में अनुपातिक अविभाज्य हिस्से के साथ आबंटिती को (आबंटिती/भूखंड) के स्वामित्व का हस्तांतरण करेगा (परंतु यह कि, स्थानीय विधि के अभाव में, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र के जारी होने की तारीख से तीन महीने के भीतर आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा)। तथापि, यदि आबंटिती सूचना में उल्लिखित अवधि के भीतर स्टाम्प शुल्क और/अथवा पंजीकरण प्रभार जमा करने में असफल रहा है, आबंटिती संप्रवर्तक को तब तक हस्तांतरण विलेख के पंजीकरण को रोकने के लिए प्राधिकृत कर रहा है जब तक आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को पंजीकरण प्रभार और स्टाम्प शुल्क का भुगतान नहीं कर दिया जाता।

11. उक्त भवन/अपार्टमेंट/परियोजना का अनुरक्षण :

परियोजना के समापन प्रमाणपत्र जारी होने पर आबंटितियों की संस्था को परियोजना के अनुरक्षण का कार्य सौंपे जाने तक संप्रवर्तक परियोजना में अनिवार्य सेवाएं प्रदान करने अनुरक्षित करने के लिए जिम्मेदार होगा। ऐसे अनुरक्षण की लागत (अपार्टमेंट/भूखंड) की कुल कीमत में समिलित कर ली गई है।

12. दोष दायित्व :

यह सहमति है कि किसी संरचनात्मक दोष अथवा कारीगिरी, गुणवत्ता अथवा सेवाओं के उपबंधों और ऐसे विकास से संबंधित बिक्री करार के अनुसार संप्रवर्तक द्वारा किसी अन्य दायित्व के मामले में, कब्जा देने की तारीख में 5 (पांच) वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक के ध्यान में लाये जाने पर, संप्रवर्तक का दायित्व है कि वह 30 (तीस) दिन के भीतर बिना किसी प्रभार के ऐसे दोषों का सुधार करेगा, और संप्रवर्तक के ऐसी अवधि के भीतर ऐसे दोषों का सुधार करने में असफल रहने की स्थिति में, असंतुष्ट आबंटिती अधिनियम के अंतर्गत यथा उपबंधित तरीके से उपयुक्त क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के पात्र होंगे।

13. मरम्मत के लिए अपार्टमेंट में प्रवेश का अधिकार:

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

14. उपयोग :

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

रख-रखाव सेवा प्रदान करने के लिए बनाए गए आबंटिती संघ द्वारा उपयोग के लिए आरक्षित किया जाएगा।

15. अपार्टमेंट के संबंध में सामान्य अनुपालन :

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

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

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

16. पक्षकारों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं इत्यादि का अनुपालन :

पक्षकार परियोजनाओं पर लागू सभी विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं की पूरी जानकारी से किसी [अपार्टमेंट/भूखंड] के आबंटन के लिए इस करार पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

17. अतिरिक्त निर्माण :

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

18. संप्रवर्तक बंधक अथवा प्रभार नहीं करेगा :

संप्रवर्तक इस करार के हो जाने के बाद, वह [अपार्टमेंट/भूखंड/भवन] को बंधक नहीं करेगा अथवा प्रभार नहीं रखेगा और यदि ऐसा बंधक अथवा प्रभार किया जाता है अथवा उत्पन्न किया जाता है, तब इस समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में निहित किसी कोई भी नियम होते हुए भी उस आबंटिती के अधिकार और हित को ऐसे बंधक अथवा प्रभार प्रभावित नहीं करेंगे जिसने ऐसा [अपार्टमेंट/भूखंड/भवन] लिया है अथवा लेने का करार किया है।

19. अपार्टमेंट स्वामित्वाधिकार अधिनियम :

संप्रवर्तक ने आबंटियों को यह आश्वासन दिया है कि समग्र रूप में परियोजना के प्रावधानों के अनुसार है। (छत्तीसगढ़ प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 1976) में यथा लागू विभिन्न विधियों/विनियमों का अनुपालन दर्शाते हुये संप्रवर्तक।)

20. बाध्यकारी प्रभाव :

संप्रवर्तक ने आबंटियों को यह करार अग्रेषित करते हुए संप्रवर्तक अथवा आबंटिती की ओर से बाध्यकारी कार्य नहीं करता, जब तक पहले तो आबंटिती, आबंटिती द्वारा प्राप्ति की तारीख के 30 दिन के भीतर सभी अनुसूचियों सहित इस करार पर हस्ताक्षर नहीं कर देता और इसे सौंप नहीं देता दूसरे, संप्रवर्तक द्वारा जब कभी सूचना दी जाती है, तो सम्बन्धित रजिस्ट्रार.....(उप-रजिस्ट्रार का पता लिखें) के सामने इसके पंजीकरण हेतु उपस्थिति नहीं हो जाता। यदि आबंटिती, आबंटिती द्वारा इसकी प्राप्ति से 30 दिन के भीतर इस करार को करने और संप्रवर्तक को देने असफल हो जाता है, और अथवा संप्रवर्तक कमी को दूर करने के लिए आबंटिती को एक नोटिस देगा, जो कभी यदि आबंटिती द्वारा इसकी प्राप्ति की तारीख से 30 दिन के भीतर

नहीं दूर की गई तो आबंटिती के आवेदन को रद्द माना जाएगा और आबंटिती द्वारा इसकी बुकिंग राशि सहित सभी जमा राशि आबंटिती को बिना किसी ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति राशि के लौटा दी जाएगी।

21. समग्र करार :

यह करार इसकी अनुसूचियों सहित इसकी विषय वस्तु के संबंध में पक्षों के बीच समग्र करार बनाता है और उक्त अपार्टमेंट/भूखंड/भवन जैसा भी मामल हो, के संबंध में पक्षों के बीच में यदि कोई समझ और अन्य सभी समझ, कोई अन्य सभी सहमति, अन्य कोई करारों, आबंटन पत्र, पत्राचार, व्यवस्थाओं लिखित हो अथवा मौखिक हो, उनका अधिक्रमण करता है।

22. संशोधन करने का अधिकार :

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

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

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

24. छूट को लागू करने की सीमा नहीं :

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

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

25. पृथक्करणीयता :

यदि इस करार के किसी उपबंध को अधिनियम अथवा नियम और इसके तहत विनियम अथवा किसी अन्य प्रयोज्य विधि के तहत शून्य अथवा अप्रवर्तनीय किया जाना

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

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

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

27. अतिरिक्त आश्वासन :

दोनों पक्षकारों इस बात पर सहमत हैं कि वे ऐसे साधनों का कार्यान्वयन करेंगे, जो इसमें दिए गए विशेष रूप से साधनों और कार्रवाई के अलावा होंगे जैसा कि इस करार के प्रावधानों के कियान्वयन के क्रम में युक्तियुक्त रूप से अपेक्षित हो अथवा इसमें कोई लेनदेन का विचार हो अथवा कोई अधिकार का निर्माण की प्राप्ति अथवा इसके तहत अंतरित अथवा ऐसे लेनदेन के अनुपालनार्थ हो।

28. कार्य निष्पादन का स्थान :

इस करार का कार्य निष्पादन इसके संप्रवर्तक द्वारा संप्रवर्तक के कार्यालय में इस प्राधिकारी हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से किया जाएगा अथवा किसी अन्य स्थान पर जो संप्रवर्तक एवं आबंटिती द्वारा परस्पर सहमत हो, करार के पश्चात उक्त करार के निष्पादन के साथ संप्रवर्तक एवं आबंटिती द्वारा साथ-साथ विधिवत निष्पादित को उप-निबंधक के कार्यालय (उप-निबंधक के पता का उल्लेख करें)। इस प्रकार यह करार पर निष्पादित समझा जाए।

29. सूचनाएं :

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

..... आबंटिती का नाम

..... (आबंटिती का पता)

मेसर्स संप्रवर्तक का नाम

..... (संप्रवर्तक का पता)

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

30. संयुक्त आबंटिती :

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

31. व्यावृत्तियां :

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

32. शासी विधि :

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

33. विवाद निपटान :

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

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

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

दिए गए नाम द्वारा हस्ताक्षरित तथा प्रेषित :

आबंटिती : (संयुक्त खरीददारों सहित)

(1) हस्ताक्षर

नाम

पता

कृपया फोटो
चिपकाएं फोटो के
आर-पार हस्ताक्षर
करें

कृपया फोटो
चिपकाएं
फोटो के आर-पार
हस्ताक्षर करें

(1) हस्ताक्षर

नाम

पतास्थान परकी उपस्थिति में

दिए गए नाम द्वारा हस्ताक्षरित तथा प्रेषित :

संप्रवर्तक :

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

नाम

पता

कृपया फोटो
चिपकाएं
फोटो के
आर-पार
हस्ताक्षर करें

साक्ष्य :

1. हस्ताक्षर

नाम

पता

2. हस्ताक्षर

नाम

पता

अनुसूची 'क' : कृपया सभी चार दिशाओं की सीमा के साथ [अपार्टमेंट/भूखंड] तथा गैरेज/बंद पार्किंग (यदि लागू हो) का विवरण दें :

अनुसूची 'ख' : अपार्टमेंट को फर्शी योजना

अनुसूची 'ग' : आबंटिती द्वारा भुगतान योजना

अनुसूची 'घ' : विनिर्देशन, सुविधाएं, संसाधन (जो इस अपार्टमेंट/भूखंड के भाग हैं)।

अनुसूची 'ड.' : विनिर्देशन, सुविधाएं, संसाधन (जो इस परियोजना के भाग हैं)।

(विक्रय के करार के अनुसूची पर पक्षकारों के बीच सहमति होगी)

* अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किसी भी नाम से ऐसा अन्य प्रमाणपत्र।

प्ररूप-क

(नियम 3(2) देखिए)

परियोजना के पंजीयन के लिए आवेदन

प्रति,

अचल संपत्ति (रियल एस्टेट) विनियामक प्राधिकरण

.....

.....

महोदय,	
मैं/हम स्थान	
तहसील जिला राज्य	
मैं मेरी/हमारी परियोजना को स्थापित करने के लिए पंजीयन प्रदान करने के लिए एतद्वारा आवेदन करते हैं।	
1.	अपेक्षित विधि श्रितियां निम्नानुसार है :-
	(एक) आवेदन की स्थिति क्या

	वैयक्तिक / कंपनी / स्वत्वधारक / फर्म / सोसाइटियां / भागीदारी फर्म / सक्षम प्राधिकारी है
(दो)	वैयक्तिक होने की दशा में-
	(क) नाम
	(ख) पिता का नाम
	(ग) व्यवसाय
	(घ) स्थायी पता
	(ङ) छाया चित्र
	अथवा फर्म / सोसाइटियां / न्यास / कंपनियां / सीमित दायित्व भागीदारी / सक्षम प्राधिकारी की दशा में-
	(क) नाम
	(ख) पता
	(ग) पंजीयन प्रमाण-पत्र की प्रति
	(घ) मुख्य उद्देश्य
	(ङ) शासी निकाय के अध्यक्ष भागीदारी / संचालकों आदि के नाम, छायाचित्र तथा पता
(तीन)	पेन नं० ...
(चार)	उस बैंक अथवा बैंकर का नाम पता जिसके पास अधिनियम की धारा 4(2) (1) (घ) के अनुसार खाता संधारित किया जाएगा
(पांच)	आवेदक द्वारा धारित परियोजना भूमि के ब्यौरे
(छह)	सम्प्रवर्तक द्वारा पिछले पांच वर्षों में चालू की गई परियोजनाओं को संक्षिप्त ब्यौरे, क्या पूर्ण की जा चुकी है या विकसित की जा रही है, जैसी भी स्थिति हो, जिसमें उक्त परियोजनाओं की वर्तमान स्थिति, उनके पूर्ण होने में कोई विलंब, लंबित प्रकरणों के ब्यौरे, भूमि के प्रकार के ब्यौरे तथा लंबित भुगतान आदि सम्मिलित हैं
(सात)	बाह्य विकास कार्यों को शुरू करने वाला अभिकरण / स्थानीय प्राधिकरण / स्वतः

		विकास
	(आठ)	नियम 3 के उपनियम (3) के अनुसार परिकल्पित रु. की राशि के लिए क्र. वाले दिनांक को आदत्त डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक दिनांक के रूप में पंजीयन शुल्क इत्यादि जैसे ऑनलाईन भुगतान का विवरण दें।
	(नौ)	कोई अन्य जानकारी जो आवेदक देना चाहे।
2.	मैं/हम	निम्नलिखित तीन प्रतियों में संलग्न करते हैं, अर्थात् :-
	(एक)	सम्प्रवर्तक के पेन कार्ड की प्रमाणिकृत प्रति
	(दो)	सम्प्रवर्तक पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष का संपरीक्षित तुलन पत्र तथा तीन पूर्ववर्ती वित्तीय वर्षों की सम्प्रवर्तक की आयकर विवरणियां
	(तीन)	ऐसी भूमि, जिस पर कि विकास किया जाना प्रस्तावित है, पर सम्प्रवर्तक का स्वत्व दर्शाने वाले वैध स्वत्व के अधिप्रमाणन के सहित विधिक रूप से वैध, दस्तावेजों के साथ, यदि ऐसी भूमि अन्य व्यक्ति के स्वामित्व की है
	(चार)	ऐसी भूमि, जिस पर विकास प्रस्तावित है, पर भारों के ब्योरें जिसमें ब्योरों के साथ ऐसी भूमि पर किसी पक्षकार के अधिकार स्वत्व, हित अथवा नाम सम्मिलित है;
	(पांच)	जहां कि संस्थापक ऐसी भूमि जिस पर कि विकास प्रस्तावित है, का स्वामी नहीं है जहां कि सम्प्रवर्तक ऐसी भूमि का स्वामी नहीं है जिस पर कि विकास प्रस्तावित है जो सम्प्रवर्तक तथा ऐसे स्वामी के मध्य किए गए यथार्थिति, सहभागिता अनुबंध, विकास अनुबंध, संयुक्त विकास अनुबंध अथवा किसी अन्य अनुबंध की प्रति के साथ स्वामी की सहमति तथा विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि पर ऐसे स्वामी के स्वत्व को दर्शाने वाले स्वत्व अथवा किन्ही अन्य दस्तावेजों की प्रतियां
	(छह)	आवेदन में उल्लिखित अचल संपत्ति परियोजना के लिए विधियों के अनुसार यथा प्रयोज्य, सक्षम प्राधिकारी प्राप्त अनुमोदनों तथा प्रारंभ प्रमाण-पत्र (सर्टिफिकेट) की एक प्रमाणीकृत प्रति और जहां कि परियोजना चरणों में विकसित किया जाना प्रस्तावित है, तो ऐसे प्रत्येक चरण के लिए सक्षम

	प्राधिकरण से अनुमादनों तथा प्रारंभ प्रमाण-पत्र की एक प्रमाणीकृत प्रति;
(सात)	प्रस्तावित परियोजना अथवा उसके चरण को अनुमोदित योजना, अभिन्यास योजना तथा विशिष्टियां तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा मंजूर संपूर्ण परियोजना
(आठ)	प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना, उसमें प्रदान की जाने वाली प्रस्तावित सुविधाएं जिसमें, अग्निशमन सुविधाएं, पेयजल सुविधाएं, आपातकालीन निकासी सेवाएं, नवीकरणीय ऊर्जा का उपयोग।
(नौ)	परियोजना के लिए समर्पित भूमि के उसकी सीमाओं सहित स्पष्ट सीमांकन के साथ परियोजना की अवस्थिति के ब्यौरे जिसमें परियोजना के अंतिम, बिंदुओं के अक्षांश तथा देशांतर सम्मिलित है।
(दस)	आबंटितियों के साथ हस्ताक्षरित किए जाने के लिए प्रस्तावित आबंटन पत्र, विक्रय अनुबंधन तथा-संवहन विलेख का प्रपत्र (प्रोफार्मा)
(ग्यारह)	परियोजना के विक्रय के लिए प्रकोष्ठों की संख्या प्रकार तथा तल क्षेत्र (कारपेट एरिया) प्रकोष्ठ के साथ विशिष्ट छज्जे (बालकानी) के क्षेत्र अथवा बरामदा क्षेत्र तथा विशिष्ट खुले छत के साथ
(बारह)	परियोजना में विक्रय के लिए गैराज क्षेत्रों की संख्या
(तेरह)	रियल एस्टेट परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों/और बंद पार्किंग क्षेत्रों की संख्या
(चौदह)	प्रस्तावित परियोजना के लिए उसके रियल एस्टेट अभिकर्ताओं के नाम, यदि कोई हो तो
(पंद्रह)	प्रस्तावित परियोजना के विकास से संबंधित ठेकेदारों, वास्तुविक, संरचना इंजीनियर, यदि कोई हो तथा अन्य व्यक्तियों के नाम तथा पते।
(सोलह)	प्ररूप ख में एक घोषणा
3.	मैं/हम सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान तथा घोषणा करते हैं कि यह इसमें दी गई विशिष्टियां हमारी जानकारी / विश्वास के अनुसार सही हैं और मेरी/हमारे द्वारा कुछ भी छुपाया नहीं गया है।

	तारीख: स्थान: <p style="text-align: center;">भवदीय आवेदक के हस्ताक्षर तथा मुद्रा</p>
--	---

प्ररूप —ख
 (नियम 3(4) देखिए)

भापथपत्र द्वारा समर्थित घोशणा पत्र जो संप्रवर्तक द्वारा या संप्रवर्तक द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षरित होगा

अभिप्रमाणन दिनांक द्वारा प्रस्तावित परियोजना के/प्रस्तावित परियोजना के संप्रवर्तक द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत संप्रवर्तक श्री/श्रीमती..... का भापथपत्र सह घोशणा पत्र;

मैं.....प्रस्तावित परियोजना का संप्रवर्तक/प्रस्तावित परियोजना के संप्रवर्तक द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत हूँ जो एतद्वारा सत्यानिष्ठा से घोशणा करता हूँ, वचन देता हूँ तथा निम्नानुसार कथना करता हूँ:

1. यह कि भूमि जिस पर विकास परियोजना प्रस्तावित है के लिये मेरे/संप्रवर्तक के पास विधिक स्वत्व है

या

भूमि जिस पर प्रस्तावित परियोजना का विकास क्रियान्वित किया जाना है के लिये..... के पास विधिक स्वत्व है

तथा

भू-संपदा परियोजना के विकास के लिये ऐसे स्वामी एवं संप्रवर्तक के बीच अनुबंध की प्राधिकृत प्रति के साथ ऐसी भूमि के स्वत्व का बैध अभिप्रमाणन इससे संलग्न है ।

2. यह कि उक्त भूमि सभी विल्लंगमों से मुक्त है

या

- यह किविल्लंगमों का विवरण जिसमें ऐसी भूमि जिस पर किसी पक्षकार का कोई अधिकार, स्वत्व, हित या नाम, विवरणों सहित सम्मिलित है ।
3. यह कि समयावधि जिसके भीतर परियोजना मेरे/संप्रवर्तक द्वारा पूर्ण की जायेगी ।
 4. आबंटिती से समय समय पर भू-संपदा परियोजना के लिये मेरे/संप्रवर्तक द्वारा वसूल की गई राशि के सत्तर प्रतिशत, निर्माण लागत तथा भूमि लागत के अंतर्गत अनुसूचित बैंक में, अनुरक्षण हेतु पृथक खाते में जमा की जायेगी तथा उस प्रयोजन के लिये ही प्रयुक्त किया जायेगा ।
 5. परियोजना के लागत के अंतर्गत पृथक खाते से राशि, परियोजना के पूर्ण होने की प्रतिशतता के अनुपात में आहरित की जायेगी ।
 6. पृथक खाते से राशि, इंजीनियर, आर्किटेक्ट एवं चार्टर्ड एकाउन्टेंट द्वारा प्रमाणित करने की परियोजना के पूर्ण होने की प्रतिशतता के अनुपात में आहरित की गई है, के पश्चात् ही आहरित की जायेगी ।
 7. यह कि मैं/संप्रवर्तक चार्टर्ड एकाउन्टेंट द्वारा प्रत्येक वित्तीय वर्ष के अंत के पश्चात् छः माह के भीतर संपरीक्षित खाते प्राप्त करुंगा/करेगा तथा ऐसे चार्टर्ड एकाउन्टेंट द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित एवं हस्ताक्षरित लेखा विवरण प्रस्तुत करेगा तथा उसे उस दौरान सत्यापित किया जायेगा तथा परियोजना के पूर्णता की प्रतिशतता के अनुपात के साथ अनुपालन में आहरित किया जायेगा ।
 8. मैं/संप्रवर्तक सक्षम प्राधिकारियों से समय पर सभी लंबित प्रकरणों पर अनुमोदन लेगा ।
 9. मैंने/संप्रवर्तक ने ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत किया है जो अधिनियम के अधीन बनाये गये नियमों/विनियमों द्वारा विहित किया गया है ।
 10. मैं/संप्रवर्तक किसी भूमि पर यथास्थिति किसी प्रकोष्ठ, प्लाट या भवन के आवंटन के समय किसी आबंटिती के विरुद्ध पक्षपात नहीं करेगा ।

अभिसाक्षी

सत्यापन

उपरोक्त शपथ पत्र सह घोषणा में मेरे द्वारा दी गई विषयवस्तु सत्य एवं सही है और मेरे द्वारा कुछ भी नहीं छिपाया गया है ।

आज दिनांक..... दिन.....को मेरे द्वारा सत्यापित किया गया ।

अभिसाक्षी

प्ररूप-ग

(नियम 6(1) देखिए)

परियोजना का पंजीयन प्रमाण पत्र

भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का सं. 16) के अधीन प्रदान किये गये पंजीयन के निम्नलिखित परियोजना के अधीन परियोजना पंजीयन क्रमांक

.....

(परियोजना का विशिष्ट विवरण जिसमें परियोजना का पता सम्मिलित है);

1. श्रीमान/श्रीमती (व्यक्तिगत होने की स्थिति में)पुत्र
श्रीमान/श्रीमती.....तहसील.....जिला.....
राज्य.....

या

(फर्म/सोसाइटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी की स्थिति में)

फर्म/सोसाइटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी का पंजीकृत कार्यालय/व्यवसाय का मुख्य स्थान.....में है ।

2. यह पंजीयन, निम्नलिखित भातों के अध्यक्षीन रहते हुये प्रदान किया जायेगा, अर्थात्:-

(एक) संप्रवर्तक 'परिशिष्ट-क' में यथाउपबंधित आबंटिती के साथ विक्रय हेतु अनुबंध में प्रवेश करेगा;

- (दो) धारा 17 के अनुसार अपार्टमेंट या सामान्य क्षेत्र के आबंटिती या आबटिती के संघ जैसी भी स्थिति हो के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा एवं पंजीकृत करेगा;
- (तीन) संप्रवर्तक, निर्माण की लागत एवं भूमि लागत के अंतर्गत अनुसूचित बैंक में संधारित की जाने वाली पृथक खाते में संप्रवर्तक द्वारा वसूल की गई राशि का सत्तर प्रतिशत जमा करेगा जिसे केवल धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (एक) के उप-खण्ड (घ) के अनुसार उसी प्रयोजन के लिये प्रयुक्त किया जायेगा;
- (चार) पंजीयनसे प्रारंभ होने वाली तथातक समाप्त होने वाली.....तक वर्ष की कालावधि के लिये विधिमान्य होगी जब तक कि धारा 6 सहपठित नियम 7 के अनुसार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा नवीकृत नहीं की जाती;
- (पांच) संप्रवर्तक अधिनियम के प्रावधानों तथा इसके अधीन बनाये गये नियमों एवं विनियमों का अनुपाल करेगा;
- (छः) संप्रवर्तक, उस क्षेत्र जहां परियोजना विकसित की जा रही है में तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करेगा ।
3. यदि उपरोक्त उल्लिखित भाते संप्रवर्तक द्वारा पूरा नहीं किया जाता है तो भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, अधिनियम के प्रावधानों तथा इसके अधीन बनाये गये नियमों एवं विनियमों के अनुसार इसमें प्रदान की गई पंजीयन के प्रतिसंहरण सहित संप्रवर्तक के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही कर सकेगा ।

दिनांक:
स्थान:

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर एवं पदमुद्रा
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

प्ररूप-घ

[नियम 6 (2), नियम 7 (2); नियम 8 देखिए]

परियोजना के पंजीयन हेतु आवेदन को नामंजूर किया जाना/परियोजना के पंजीयन के विस्तार हेतु आवेदन को नामंजूर किए जाने/परियोजना के पंजीयन का प्रतिसंहरण

प्रेषक:

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,

प्रति

आवेदन/पंजीयन क्र. _____

दिनांक : _____

आपको एतद्द्वारा सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के पंजीयन हेतु आपका आवेदन नामंजूर किया जाता है।

या

आपको एतद्द्वारा सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के पंजीयन के विस्तार हेतु आपका आवेदन नामंजूर किया जाता है।

या

आपको एतद्द्वारा सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के पंजीयन की मंजूरी एतद्द्वारा प्रतिसंहरित की जाती है।

उपरोक्त के कारण :- _____

दिनांक:

स्थान:

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर एवं पदमुद्रा
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

प्रारूप-ड
(नियम 7 (1) देखिए)

प्रेषक

.....

.....

प्रति

रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण,

.....

.....

.....

श्रीमान्

मैं/हम निम्नलिखित परियोजना के पंजीयन के नवीनीकरण हेतु एतद् द्वारा आवेदन करता हूँ/करते हैं :

.....

.....

.....

परियोजना पंजीयन प्रमाणपत्र के तहत प्राधिकरण के पास पंजीकृत है जिसकी संख्या..... है. यह को समाप्त हो रहा है। निम्नलिखित दस्तावेज और सूचना प्रस्तुत करता हूँ/करते हैं, अर्थात् :-

(एक) नियम 7 के उप नियम (2) में यथा उपबंधित के अनुसार विस्तार भुल्क

..बैंक से.....के पक्ष में..... रूपए के तारीख..... के डिमांड

ड्राफ्ट सं./बैंकर्स चेक सं..... अथवा ऑनलाईन भुगतान, जैसा

भी मामला हो, के माध्यम से अंतरित किया गया (ऑनलाईन

भुगतान का विवरण दें जैस— भुगताना की तारीख, अंतरण सं. इत्यादि)

(दो) दिनांक तक करने का वचन देते हुए विकास कार्यों की अवस्था को प्रदर्शित करते

हुए परियोजना की अधि प्रमाणित प्रति;

(तीन)परियोजना के पंजीयन हेतु आवेदन बनाते समय प्रारूप 'ख' में

प्रस्तुत घोषणा में परियोजना में विकास कार्यों की अवस्था तथा घोषित कालावधि के

भीतर परियोजना में विकास कार्यों की पूर्णता का होने के कारण के संबंध में

व्याख्यात्मक टिप्पणी;

- (चार) सक्षम प्राधिकारी से अनुज्ञा/अनुमोदन की अधि प्रमाणित प्रति जो उस कालावधि के लिए वैध है जो विनियामक प्राधिकरण से चाहा गया पंजीयन के विस्तार को प्रस्तावित अवधि से भी अधिक है;
- (पांच) मूल परियोजना पंजीयन प्रमाणपत्र ; और
- (छह) कोई अन्य सूचनाएं जैसा कि अन्य विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए।

दिनांक:

भवदीय,

स्थान:

आवेदक हस्ताक्षर एवं पद मुद्रा

प्ररूप-च

[नियम 7 (4) देखिए]

परियोजना के पंजीयन के विस्तार के लिए प्रमाणपत्र

निम्नलिखित परियोजना के लिये, अधिनियम की धारा 6 के अधीन पंजीयन का विस्तार किया जाता है :

परियोजना पंजीयन प्रमाणपत्र भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास पंजीकृत है, जिसकी सं. _____ है,

1. (व्यक्तिगत के मामले में) श्री/श्रीमति _____ पुत्र श्री/श्रीमति
_____ तहसील _____ जिला _____
राज्य _____ ;

या

(फर्म/सोसायटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी के मामले में) _____

फर्म/सोसायटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी _____ में इसका
पंजीकृत कार्यालय/कारबार का प्रमुख स्थान होगा।

2. पंजीयन का यह नवीनीकरण, निम्नलिखित शर्तों के अधीन मंजूर किया जाता है, अर्थात् :-

- (एक) सम्प्रवर्तक, धारा 17 के अनुसार समान क्षेत्रों के प्रकोष्ठ यथास्थिति, आबंटिती के संघ या आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख को निष्पादित या पंजीकृत करेगा।
- (दो) सम्प्रवर्तक, धारा 4 की उप धारा (2) के खण्ड (1) के उप-खण्ड (घ) के अनुसार निर्माण की लागत तथा इस प्रयोजन के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि की लागत को पूरा करने के लिए, सम्प्रवर्तक द्वारा वसूली गई रकम का सत्तर प्रतिशत, अनुसूचित बैंक में संधारित रखने के लिए अलग खाते में जमा करेगा।
- (तीन) पंजीयन _____ से शुरू करते हुए _____ के साथ समापन करते हुए _____ वर्ष की कालावधि के लिए वैध होगा, यदि अधिनियम की धारा 7 सहपठित धारा 6 के अनुसार भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकारी द्वारा नवीकृत नहीं कराया जाता है।
- (चार) सम्प्रवर्तक, अधिनियम के उपबंधों तथा इसके अधीन बनाये गये नियमों एवं विनियमों को साथ में लागू करेगा।
- (पांच) सम्प्रवर्तक, क्षेत्र में जहाँ परियोजना का विकास किया जा रहा है, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य कानून के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करेगा।
- (छः) यदि उपरोक्त उल्लिखित शर्तें, सम्प्रवर्तक द्वारा पूरी नहीं की जाती हैं, तो भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकारी, अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार, इसमें पंजीयन मंजूरी को प्रतिसंहरित करते हुए, सम्प्रवर्तक के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही कर सकेगा।

स्थान:

दिनांक:

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर एवं पदमुद्रा
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

प्ररूप-छ

[नियम 10 (1) देखिए]

भू-सम्पदा अभिकर्ता के पंजीयन हेतु आवेदन

प्रति,

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

महोदय,

मैं/हम, अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के निबंधनों के अंतर्गत राज्य में पंजीकृत भू-संपदा परियोजना में, यथास्थिति, किसी भूखण्ड, प्रकोष्ठ या भवन के विक्रय अथवा क्रय को सुकर बनाने के लिए, भू-सम्पदा अभिकर्ता के रूप में पंजीयन प्रदान करने हेतु आवेदन करते हैं,

1. (व्यक्तिगत के मामले में) श्री/श्रीमति _____ पुत्र श्री/श्रीमति
_____ तहसील _____ जिला _____

राज्य _____ ;

(फर्म/सोसायटी/कम्पनी के मामले में) _____

फर्म/सोसायटी/कंपनी जिसका कि पंजीकृत कार्यालय/कारबार का प्रमुख स्थान _____में स्थित है।

2. अपेक्षित प्रविष्टियां निम्नानुसार हैं :-

(एक) आवेदक की स्थिति, क्या व्यक्ति/कम्पनी/स्वत्वधारिता फर्म/सोसायटी/साझेदारी फर्म/सीमित दायित्व साझेदारी है;

(दो) व्यक्तिगत के मामले में -

(क) नाम

(ख) पिता का नाम

(ग) व्यवसाय

(घ) स्थाई पता

(ङ) छाया चित्र

या

फर्म/सोसायटी /कम्पनी के मामले में -

(क) नाम

(ख) पता

(ग) पंजीयन प्रमाणपत्र की प्रति

(घ) मुख्य गतिविधियाँ

(ङ) नाम, छाया चित्र तथा भागीदारों/निदेशकों आदि का पता ।

- (तीन) आवेदक द्वारा पिछले तीन वित्तीय वर्षों का आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अनुसार जमा की गई आयकर विवरणी अथवा आवेदक को पिछले किसी भी तीन वर्षों के लिए आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अधीन विवरणी प्रस्तुत करने से छूट दी गई थी तो, इस आशय की घोषणा वाला आवेदन;
- (चार) पंजीयन की विशिष्टियां, जिसमें, यथास्थिति उप-विधियां, संगम का ज्ञापन, संगम के अनुच्छेद आदि सम्मिलित हों ;
- (पांच) कारबार के स्थान के प्रमाण के पते की अधिप्रमाणित प्रति;
- (छः) किसी अन्य राज्य अथवा संघ राज्य क्षेत्र में पंजीयन का ब्यौरा ;
- (सात) कोई अन्य जानकारी जो आवेदक प्रस्तुत करना चाहे।
3. मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेज साथ में संलग्न करते हैं, अर्थात् :-
- (एक) नियम 10 के उप-नियम (2) के अनुसार पंजीयन शुल्क के रूप में _____ के पक्ष में देय डिमाण्ड ड्राफ्ट क्रमांक/बैंकर्स चेक क्रमांक, _____ तारीख _____ राशि रु. _____ बैंक पर आहरित अथवा ऑनलाईन भुगतान, यथास्थिति _____ (ऑनलाईन भुगतान का विवरण ऐसे भुगतान की तारीख, संव्यवहार संख्या आदि) ;
- (दो) यथास्थिति, पिछले 3 वर्ष की आयकर विवरणी या घोषणा;
- (तीन) भू-संपदा अभिकर्ता के पेन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति; और
- (चार) किसी अन्य राज्य अथवा संघ राज्य क्षेत्र में भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में पंजीयन की अधिप्रमाणित प्रति, यदि लागू हो;
4. मैं/हम सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञा तथा घोषणा करते हैं कि इसमें दी गई विवरण मेरे/हमारे ज्ञान और विश्वास से सही है तथा मेरे/हमारे द्वारा कोई भी तथ्य छिपाया नहीं गया है।

तारीख :

स्थान :

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर तथा पदमुद्रा

प्ररूप-ज

[नियम 11 (1) देखिए]

भू-सम्पदा अभिकर्ता का पंजीयन प्रमाणपत्र

1. भू-संपदा (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 9 के अधीन यह पंजीयन प्रदान किया जाता है । पंजीयन प्रमाणपत्र धारक सं. _____ को-

(व्यक्तिगत के मामले में) श्री/श्रीमति _____ पुत्र/पुत्री श्री/श्रीमति _____ तहसील _____ जिला _____ राज्य _____ ;

या

(फर्म/सोसायटी/कंपनी/के मामले में) _____

फर्म/सोसायटी/कंपनी/ _____ जिसका पंजीकृत कार्यालय/कारबार का प्रमुख स्थान _____ में स्थित है ।

को अधिनियम और इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के निबंधनों के अंतर्गत _____ राज्य सरकार में पंजीकृत भू-संपदा परियोजना में, यथास्थिति किसी भूखण्ड, बहुखण्डीय या भवन के विक्रय को सुकर बनाने के लिए भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में कार्य किया जाता है ।

2. निम्नलिखित शर्तों के अधीन रहते हुए, यह पंजीयन प्रदान किया जाता है, अर्थात् :-

(एक) भू-संपदा अभिकर्ता किसी ऐसी भू-संपदा परियोजना या इसके भाग में, यथास्थिति, किसी भूखण्ड, बहुखण्डीय भवन या भवन के विक्रय या क्रय को सुकर नहीं बनाएगा, जो कि ऐसे सम्प्रवर्तक द्वारा बेचा जा रहा है जिसका पंजीयन अपेक्षित है, परन्तु जो भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं हैं ;

(दो) भू-संपदा अभिकर्ता ऐसे लेखा, अभिलेखों और दस्तावेजों की ऐसे किताबों को संधारित तथा सुरक्षित रखेगा जैसा कि नियम 14 के अधीन में उपबंधित है ;

(तीन) भू-संपदा अभिकर्ता अपने आपको कि अनुचित व्यापार प्रथा में सम्मिलित नहीं करेगा, जैसा कि धारा 10 के खण्ड (ग) के अधीन यथाविनिर्दिष्ट है ;

- (चार) भू-संपदा अभिकर्ता, यथास्थिति किसी भूखण्ड, बहुखण्डीय भवन या भवन की बुकिंग और विक्रय के समय आबंटिती और सम्प्रवर्तक को अपने अपने अधिकारों का प्रयोग करने तथा अपने दायित्वों को पूरा करने हेतु समर्थ बनाने में सहायता करेगा;
- (पांच) भू-संपदा अभिकर्ता, अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा;
- (छः) भू-संपदा अभिकर्ता, क्षेत्र जिसमें परियोजना का विकास किया जा रहा है, में तत्सम प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा;
- (सात) भू-संपदा अभिकर्ता, ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन करेगा, जैसा कि विनियम द्वारा भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये;
3. पंजीयन _____ से प्रारंभ होकर और वर्ष _____ तक पांच वर्षों की कालावधि के लिए विधिमान्य रहेगा, जब तक कि उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों को अधिनियम के उपबंधों के अनुसार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा नवीकृत नहीं कर दिया जाता।
4. यदि, भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा उपरोक्त उल्लिखित शर्तों को पूरा नहीं किया जाता है, तो भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध आवश्यक कदम उठाएगा, जिसमें अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार प्रदान किए गए पंजीयन का प्रतिसंहरण सम्मिलित है।

तारीख:

स्थान:

भवदीय

भू-संपदा विनियामक प्राधिकारी के

हस्ताक्षर एवं मुद्रा

प्ररूप-झ

[नियम 11 (2), 12 (4), 13 देखिए]

भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीयन हेतु आवेदन के निरस्त होने/भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीयन के नवीनीकरण हेतु आवेदन के निरस्त होने/भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीयन के प्रतिसंहरण की सूचना

प्रेषक :

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,

प्रति

आवेदन/पंजीकरण सं. _____

तारीख: _____

एतद्वारा आपको सूचित किया जाता है कि भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में पंजीयन हेतु आपका आवेदन निरस्त किया जाता है

या

एतद्वारा आपको सूचित किया जाता है कि भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में पंजीयन के नवीनीकरण हेतु आपका आवेदन निरस्त किया जाता है

या

एतद्वारा आपको सूचित किया जाता है कि भू-संपदा अभिकर्ता के रूप आपका दिया गया पंजीयन एतद्वारा प्रतिसंहरित किया जाता है ।

निर्दिष्ट कारण:- _____

स्थान:

तारीख:

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर एवं मुद्रा

प्ररूप-ज

[नियम 12 (1) देखिए]

भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीयन के नवीनीकरण के लिए आवेदन

प्रेषक :

प्रति

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण,

महोदय,

मैं/हम भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में मेरे/हमारे पंजीयन प्रमाणपत्र सं _____ जो कि _____ को समाप्त हो रहा है, के नवीनीकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत करते हैं।

जैसा कि, अपेक्षित है मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेजों और जानकारियां प्रस्तुत करते हैं, अर्थात् :-

(एक) नवीनीकरण शुल्क के रूप में _____ के पक्ष में, डिमाण्ड ड्राफ्ट क्रमांक/बैंकर्स चेक क्रमांक/ _____ तारीख _____ राशि _____ नियम 12 के उप-नियम 2 के अनुसार बैंक पर आहरित शुल्क अथवा ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से, यथास्थिति _____ (ऑनलाईन भुगतान का विवरण ऐसे भुगतान की तारीख, संव्यवहार संख्या आदि);

(दो) मूल पंजीयन प्रमाणपत्र ; और

(तीन) आवेदक की स्थिति, क्या व्यक्ति/कंपनी/प्रोप्राइटरी फर्म/सोसायटीज/भागीदारी फर्म/ सीमित दायित्व भागीदारी है ;

(चार) व्यक्तिगत के मामले में -

(क) नाम

- (ख) पिता का नाम
- (ग) व्यवसाय
- (घ) स्थाई पता
- (ङ) छाया चित्र

या

फर्म/सोसाईटी/कम्पनी के मामले में —

- (क) नाम
 - (ख) पता
 - (ग) पंजीयन प्रमाणपत्र की प्रति
 - (घ) प्रमुख गतिविधियां
 - (ङ) भागीदारों/निदेशकों के नाम, छाया चित्र और पता
- (पांच) आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अधीन आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई पिछले तीन वित्तीय वर्षों की आयकर विवरणी अथवा यदि आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अधीन आवेदक को पिछले किसी तीन वित्तीय वर्षों के लिए आयकर विवरणी प्रस्तुत करने से छूट दी गई थी, तो इस आशय की घोषणा वाला आवेदन;
- (छः) पंजीयन की विशिष्टियां, जिसमें यथार्थिति, उप-विधियां, संगम का ज्ञापन, संगम के अनुच्छेद आदि सम्मिलित हों;
- (सात) कारबार के स्थान के पते के प्रमाण की अधिप्रमाणित प्रति;
- (आठ) किसी अन्य राज्य अथवा संघ राज्यक्षेत्र में पंजीयन का विवरण;
- (नौ) कोई अन्य जानकारी यथा विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाये।

तारीख:

स्थान:

भवदीय

आवेदक/आवेदकों

के हस्ताक्षर तथा मुद्रा

प्ररूप-ट

[नियम 12 (4) देखिए]

भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीयन का नवीनीकरण

1. भू-संपदा (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, 2016 (1961 का 16) की धारा 9 के अधीन दिया गया पंजीकरण का यह नवीनीकरण,—

(व्यक्तिगत के मामले में) श्री/श्रीमति _____ पुत्र/श्री/श्रीमति
 _____ तहसील _____ जिला _____ राज्य
 _____ ;

या

(फर्म/सोसायटी/कंपनी/के मामले में) _____
 फर्म/सोसायटी/कंपनी/ _____ जिसका पंजीकृत कार्यालय/ कारबार
 का प्रमुख स्थान _____ में स्थित है । पंजीयन प्रमाणपत्र सं. _____
 सन् _____ को जारी रखने के लिए दिया जाता है।

2. पंजीयन का यह नवीनीकरण निम्नलिखित शर्तों के अधीन रहते हुए प्रदान किया जाता है, अर्थात्:—
- (एक) भू-संपदा अभिकर्ता, किसी ऐसी भू-संपदा परियोजना या इसके भाग में, यथास्थिति किसी भूखण्ड, बहुखण्डीय भवन या भवन के विक्रय या क्रय को सुकर नहीं बनाएगा, जो कि ऐसे सम्प्रवर्तक द्वारा बेचा जा रहा है, जिसका पंजीयन अपेक्षित है, परंतु जो भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं है ;
- (दो) भू-संपदा अभिकर्ता, ऐसे लेखा, अभिलेखों और दस्तावेजों की ऐसे किताबों को संधारित तथा सुरक्षित रखेगा, जैसा कि नियम 14 के अधीन उपबंधित है;
- (तीन) भू-संपदा अभिकर्ता, अपने आपको अनुचित व्यापार प्रथा में अंतर्निहित नहीं करेगा, जैसा कि धारा 10 के खण्ड (ग) के अधीन विनिर्दिष्ट है;
- (चार) भू-संपदा अभिकर्ता, यथास्थिति किसी भूखण्ड, बहुखण्डीय भवन या भवन की बुकिंग के समय समस्त दस्तावेजों, जिसका कि आबंटिती हकदार है, प्राप्त करने में सहायता करेगा;
- (पांच) भू-संपदा अभिकर्ता, यथास्थिति किसी भूखण्ड, बहुखण्डीय भवन या भवन की बुकिंग और विक्रय के समय आबंटिती और सम्प्रवर्तक को अपने-अपने

अधिकारों का प्रयोग करने तथा अपने-अपने दायित्वों को पूरा करने हेतु समर्थ बनाने में सहायता करेगा;

(छः) भू-संपदा अभिकर्ता, अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा;

(सात) भू-संपदा अभिकर्ता, क्षेत्र जिसमें परियोजना का विकास किया जा रहा है, में तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा;

(आठ) भू-संपदा अभिकर्ता, ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन करेगा, जैसा कि विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये;

3. पंजीयन वर्ष _____ से प्रारंभ होकर और _____ तक पांच वर्षों के लिए विधिमान्य रहेगा, जब तक कि अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा नवीनीकृत नहीं कर दिया जाता है।
4. यदि भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा उपरोक्त उल्लिखित शर्तों को पूरा नहीं किया जाता है, तो भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध आवश्यक कदम उठाएगा, जिसमें अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार प्रदान किए गए पंजीयन का प्रतिसंहरण सम्मिलित है।

तारीख :

स्थान :

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर एवं मुद्रा

प्ररूप-ठ

[नियम 27 (2) देखिए]

अपीलीय अधिकरण को अपील

भू-संपदा (विनियम तथा विकास) अधिनियम, 2016

(2016 का 16) की धारा 44 के अधीन अपील

प्रत्येक अपील अंग्रेजी में प्रस्तुत की जाएगी और यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके अंग्रेजी अनुवाद की एक प्रति साथ में संलग्न की जाएगी और इसे मानक याचिका पेपर पर एक तरफ, एक लाईन का अंतर रखते हुए, स्वच्छ और सुपाठ्य रूप में

टंकित की हुई, अश्व मुद्रित अथवा मुद्रित की हुई होनी चाहिए, जिसमें ऊपर चार सेंटीमीटर चौड़ाई का आंतरिक मार्जिन तथा दाईं तरफ 2.5 सेंटीमीटर का मार्जिन होना चाहिए, और सम्यक् रूप से पेपर बुक रूप में पृष्ठांकित, सूचीबद्ध तथा साथ में लगी होनी चाहिए।

अपीलीय अधिनियम के कार्यालय उपयोग के लिए :

जमा करने की तारीख

डाक द्वारा प्राप्ति की तारीख

पंजीयन क्रमांक

हस्ताक्षर

पंजीयक

समक्ष भू-संपदा अपीलीय अधिकरण (स्थान का नाम)

मध्य

..... अपीलार्थी

तथा

..... उत्तरार्थी

अपील का विवरण:

1. अपीलार्थियों की विशिष्टियां:

(एक) अपीलार्थी का नाम:

(दो) अपीलार्थी के विद्यमान कार्यालय/निवास का पता:

(तीन) समस्त सूचनाओं की तामिली के लिए पता:

2. प्रत्यर्थियों की विशिष्टियां :

(एक) प्रत्यर्थी/प्रत्यर्थियों के नाम

(दो) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता

(तीन) समस्त सूचनाओं की तामिली के लिए पता:

3. अपीली अधिकरण का क्षेत्राधिकार :

आवेदक यह घोषणा करता है कि अपील अन्तर्विष्ट अपीली अधिकरण के क्षेत्राधिकार के भीतर आती है।

4. परिसीमा :

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

या

यदि अपील धारा 44 की उप-धारा (2) के अधीन विनिर्दिष्ट परिसीमा कालावधि की समाप्ति के पश्चात् प्रस्तुत की गई है तो विलम्ब के लिए कारण विनिर्दिष्ट करें।

5. वाद के तथ्य :

तथ्यों तथा अधिनियम की धारा/धाराओं के अधीन यथास्थिति, विनियामक प्राधिकरण या निर्णयकर्ता अधिकारी, के विनिर्दिष्ट आदेश के विरुद्ध अपील के आधारों का संक्षिप्त विवरण दें।

6. चाही गई राहत:

उपर्युक्त पैराग्राफ 5 में उल्लिखित तथ्यों के अनुसार अपीलार्थी निम्नलिखित सहायता के लिए प्रार्थना करता है (चाही गई राहत, राहत/राहतों के आधारों और विधिक उपबंध (यदि कोई हों) का उल्लेख की गई हैं)

7. अंतरिम आदेश, यदि प्रार्थना की गई है :

अपील पर लंबित अंतिम आदेश जिस पर अपीलार्थी ने निम्नलिखित अंतरिम आदेश चाहा है (यहां कारण सहित प्रार्थित अंतरिम आदेश की प्रकृति बताएं)

8. मामला अन्य किसी न्यायालय में विचाराधीन नहीं है, आदि :-

अपीलार्थी यह और घोषणा करता है कि यह मामला जिसके संबंध में अपील की गई है, किसी विधि के न्यायालय या अन्य किसी प्राधिकरण या अन्य किसी अधिकरण/अधिकरणों के समक्ष विचाराधीन नहीं है।

9. नियम 27 के उप-नियम (1) अनुसार शुल्क के संबंध में बैंक के विवरण:

(एक) राशि;

(दो) बैंक का नाम जिससे आहरित किया जाए;

(तीन) डिमांड ड्राफ्ट क्रमांक/बैंकर्स चेक क्रमांक/ऑनलाईन लेन-देन संख्या

10. संलग्नकों की सूची:

- (एक) आदेश, जिसके विरुद्ध अपील प्रस्तुत की गई है, की एक अभिप्रमाणित सत्यप्रति;
- (दो) अभिलेखों की प्रतियां जिस पर अपीलार्थी निर्भर है तथा जो अपील में निर्दिष्ट की गई हैं;
- (तीन) अभिलेखों की एक विषय सूची।

सत्यापन

मैं(पूरा नाम बड़े अक्षरों में) पुत्र/पुत्री
 अपीलार्थी एतद् द्वारा, यह सत्यापित करता/करती हूँ कि पैराग्राफ (1 से 10) की अर्न्तवस्तु मेरी व्यक्तिगत जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने किसी सारवान तथ्य/तथ्यों को नहीं छिपाया है।

स्थान:

दिनांक:

अपीलार्थी के हस्ताक्षर

प्ररूप-ड

(नियम 35 (1) देखिए)

विनियामक प्राधिकरण को शिकायत

अधिनियम की धारा 31 के अधीन शिकायत

प्राधिकरण कार्यालय के उपयोग हेतु :

प्रस्तुत किए जाने की तारीख

.....

डाक से प्राप्ति की तारीख

.....

शिकायत क्रमांक

.....

हस्ताक्षर

.....

पंजीयन

.....

विनियामक प्राधिकरण कार्यालय में (स्थान का नाम)

मध्य

.....शिकायतकर्ता

तथा

.....प्रत्यर्थी

दावे के ब्यौरे:

1. शिकायतकर्ता की विशिष्टियां :

- (एक) शिकायतकर्ता का नाम:
- (दो) शिकायतकर्ता के वर्तमान कार्यालय/निवास का पता:
- (तीन) समस्त सूचनाओं की तामीली हेतु पता:

2. प्रत्यर्थी की विशिष्टियां :

- (एक) प्रत्यर्थी का नाम:
- (दो) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता:
- (तीन) समस्त सूचनाओं की तामीली हेतु पता:

3. विनियामक प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार:

शिकायतकर्ता यह घोषणा करता है कि दावे की विषयवस्तु विनियामक प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के भीतर आती है।

4. वाद के तथ्य:

(शिकायतकर्ता हेतु तथ्यों तथा आधारों का एक संक्षिप्त विवरण दें)?

5. चाही गई राहत:

उपर्युक्त पैराग्राफ 4 में उल्लिखित तथ्यों के अनुसार शिकायतकर्ता निम्नलिखित राहत के लिये प्रार्थना करता है

(राहत के आधारों का उल्लेख करते हुए चाही गई राहत तथा विधिक उपबंध (यदि को जिस पर निर्भर है; नीचे विनिर्दिष्ट करें))

6. अंतरिम आदेश, यदि प्रार्थना की गई है:

शिकायतकर्ता पर लंबित आदेश जिस पर शिकायतकर्ता ने निम्नलिखित अंतरिम आदेश चाहा है (यहां कारण सहित प्रार्थित अंतरिम आदेश की प्रकृति बताएं)

7. मामला अन्य किसी न्यायालय में विचाराधीन नहीं है, यदि :

शिकायतकर्ता यह और घोषणा करता है कि यह मामला जिसके संबंध में शिकायत किया गया है, किसी विधि के न्यायालय या अन्य किसी प्राधिकरण या अन्य किसी अधिकरण/अधिकरणों के समक्ष विचारधीन नहीं है।

8. नियम 36 के उपनियम (1) के अनुसार शुल्क के संबंध में बैंक ड्राफ्ट के विवरणः
- (एक) राशि
- (दो) बैंक का नाम जिससे आहरित किया जाए
- (तीन) डिमांड ड्राफ्ट क्रमांक/बैंकर्स चेक क्रमांक /ऑनलाईन लेन-देन संख्या
9. संलग्नकों की सूचीः
- (शिकायत के साथ संलग्नकों के ब्यौरे विनिर्दिष्ट करें)

सत्यापन

मैं(पूरा नाम बड़े अक्षरों में) पुत्र/पुत्री
अपीलार्थी एतद् द्वारा, यह सत्यापित करता/करती हूँ कि पैराग्राफ (1 से 9) की अपील मेरी व्यक्तिगत जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने किसी भी तथ्य/तथ्यों को नहीं छिपाया है।

स्थानः

दिनांकः

शिकायतकर्ता के हस्ताक्षर

प्ररूप-ढ

(नियम 36 (1) देखिए)

निर्णयकर्ता अधिकारी को आवेदन

भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 71 के

अधीन क्षतिपूर्ति हेतु दावा

निर्णयकर्ता अधिकारी के कार्यालय के उपयोग हेतु :

प्रस्तुत किए जाने की तारीख

.....

डाक से प्राप्ति की तारीख

.....

आवेदन क्रमांक

हस्ताक्षर

प्राधिकृत अधिकारी

समक्ष निर्णयकर्ता अधिकारी का कार्यालय (स्थान का नाम)

मध्य

.....आवेदक / आवेदकों

तथा

.....प्रत्यर्थी / प्रत्यर्थियों

दावे के ब्यौरे:

1. शिकायतकर्ता की विशिष्टियां :

- (एक) शिकायतकर्ता का नाम:
- (दो) शिकायतकर्ता के वर्तमान कार्यालय / निवास का पता:
- (तीन) समस्त सूचनाओं की तामीली हेतु पता:
- (चार) आबंटिती के प्रकोष्ठ, भूखण्ड या भवन का विवरण

2. प्रत्यर्थी की विशिष्टियां :

- (एक) प्रत्यर्थी का नाम:
- (दो) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता:
- (तीन) समस्त सूचनाओं की तामीली हेतु पता:
- (चार) पंजीयन क्रमांक एवं परियोजना का पता:

3. निर्णयकर्ता अधिकारी का क्षेत्राधिकार:

शिकायतकर्ता यह घोषणा करता है कि दावे की विषयवस्तु विनियामक प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के भीतर आती है।

4. वाद के तथ्य:

(शिकायतकर्ता हेतु तथ्यों तथा आधारों का एक संक्षिप्त विवरण दें)?

5. चाही गई क्षतिपूर्ति:

उपर्युक्त पैराग्राफ 4 में उल्लिखित तथ्यों के अनुसार शिकायतकर्ता निम्नलिखित क्षतिपूर्ति के लिये प्रार्थना करता है

(क्षतिपूर्ति के आधारों का उल्लेख करते हुए चाही गई क्षतिपूर्ति तथा विधिक उपबंध (यदि को जिस पर निर्भर है, नीचे विनिर्दिष्ट करें))

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

शिकायतकर्ता यह और घोषणा करता है कि यह मामला जिसके संबंध में शिकायत किया गया है, किसी विधि के न्यायालय या अन्य किसी प्राधिकरण या अन्य किसी अधिकरण/अधिकरणों के समक्ष विचारधीन नहीं है।

7. नियम 36 के उप-नियम (1) के निबंधन शुल्क के संबंध में बैंक ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक क्रमांक का विवरण:

(एक) राशि

(दो) बैंक का नाम जिससे आहरित किया जाए

(तीन) डिमांड ड्राफ्ट क्रमांक/बैंकर्स चेक क्रमांक /ऑनलाईन लेन-देन संख्या

8. संलग्नकों की सूची:

(आवेदन के साथ संलग्नकों के ब्यौरे विनिर्दिष्ट करें)

सत्यापन

मैं(पूरा नाम बड़े अक्षरों में) पुत्र/पुत्री
.....अपीलार्थी एतद्द्वारा, यह सत्यापित करता/करती हूँ कि पैराग्राफ 1 से 8 की अपील मेरी व्यक्तिगत जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने किसी भी तथ्य/तथ्यों को नहीं छिपाया है।

स्थान:

दिनांक:

शिकायतकर्ता के हस्ताक्षर

प्ररूप-ण

(नियम 37 देखिए)

लेखा का वार्षिक विवरण

लेखा की प्राप्तियां और भुगतान
समाप्त होने वाले वर्ष के लिये.....

(रूपयों में)

खाता कोड	प्राप्तियां	चालू वर्ष में	पूर्व वर्ष में	खाता कोड	भुगतान	चालू वर्ष में	पूर्व वर्ष में
1.	अधोनीत शेष में			13.	अध्यक्ष तथा सदस्यों द्वारा		
1.1.	बैंक में			13.1.	वेतन तथा भत्तों द्वारा		
1.2.	हाथ में नकद			13.2.	अन्य लाभों द्वारा		
2.	फीस, प्रभार तथा जुर्माना			13.3	यात्रा व्ययों द्वारा		
2.1.	फीस में			13.3.1.	विदेशों द्वारा		
2.2.	प्रभार में			13.3.2.	देश द्वारा		
2.3.	जुर्माना में			14.	अधिकारियों द्वारा		
2.4.	अन्य (विनिर्दिष्ट करें)			14.1.	वेतन तथा भत्तों द्वारा		
3.	अनुदान			14.2.	सेवानिवृत्ति लाभों द्वारा		
3.1.	सरकार के साथ लेखा			14.3.	अन्य लाभों द्वारा		
3.2.	अन्य (विनिर्दिष्ट करें)			14.4	यात्रा व्ययों द्वारा		
4.	उपहार			14.4.1.	विदेशों द्वारा		
5.	सेमिनार तथा			14.4.2.	देश द्वारा		

	सम्मेलन						
6.	प्रकाशनों का विक्रय			15.	स्टाफ द्वारा		
7.	विनिधान तथा जमा पर आय			15.1.	वेतन तथा भत्तों द्वारा		
7.1.	विनिधान पर आय			15.2.	सेवानिवृत्ति लाभों द्वारा		
7.2.	जमा पर आय			15.3.	अन्य लाभों द्वारा		
8.	ऋण			15.4.	यात्रा व्ययों द्वारा		
8.1.	शासकीय			15.4.1.	विदेशों से		
8.2.	अन्य (विनिर्दिष्ट करें)			15.4.2.	देश से		
9.	आस्तियों का विक्रय.			16.	साधन के भाड़े द्वारा		
10.	विनिधान पर विक्रय			17.	मजदूरी द्वारा		
11.	वेतन बिल से वसूली			18.	अतिकाल द्वारा		
				19.	मानदेय द्वारा		
				20.	कार्यालय के अन्य व्यय द्वारा		
				21.	शोध पर व्ययों द्वारा		
				22.	परामर्श पर खर्चों द्वारा		

				23.	व्याख्यानों तथा सम्मेलनों द्वारा		
				24.	प्राधिकार के प्रकाशनों द्वारा		
				25.	किराए और करों द्वारा		
				26.	ऋणों पर ब्याज द्वारा		
				27.	सम्प्रवर्तकों के व्यय द्वारा		
				28.	सदस्यता शुल्क द्वारा		
				29.	अभिदान द्वारा		
				30.	नियत आस्तियों के क्रय द्वारा (स्पष्ट करें)		
				31.	विनिधान तथा निक्षेप द्वारा		
				31.1.	विनिधानों द्वारा		
				31.2.	निक्षेप द्वारा		
				32.	सुरक्षा निक्षेप द्वारा		
				33.	ऋण तथा अग्रिम द्वारा		
				33.1.	कर्मचारियों द्वारा		
				33.1.1.	ब्याज धारण करने द्वारा		
				33.1.2	ब्याज धारण नहीं		

					करने द्वारा		
				33.2.	ठेकेदारों/प्रदायकर्ता द्वारा		
				33.3.	अन्य द्वारा (विनिर्दिष्ट करें)		
				34.	ऋण के पुर्न: संदाय द्वारा		
				35.	अन्यों के द्वारा		
				35.1.	अवकाश वेतन और पेंशन		
				35.2.	अंशदान		
				35.3.	लेखा परीक्षा फीस		
				35.4.	प्रकीर्ण द्वारा		
				36.	पूर्व के अतिशेष द्वारा		
				36.1.	बैंक द्वारा		
				36.2.	हाथ में नगद द्वारा		
	कुल				कुल		

सदस्य (यों) के (हस्ताक्षर)

अध्यक्ष के (हस्ताक्षर)

आय और व्यय लेखा

1 अप्रैलसे 31 मार्चके लिये

(रूपयों में)

खाता कोड	व्यय	चालू वर्ष में	पूर्व वर्ष में	खाता कोड	आय	चालू वर्ष में	पूर्व वर्ष में
37.	अध्यक्ष एवं			61.	शुल्क प्रभार्य		

	सदस्यों द्वारा				तथा जुर्माने द्वारा		
37.1.	वेतन तथा भत्तों द्वारा			61.1.	शुल्क द्वारा		
37.2.	अन्य लाभों द्वारा			61.2.	प्रभार्य द्वारा		
37.3.	विदेश यात्रा व्ययों के लिए			61.3.	जुर्माने द्वारा		
37.3.1.	विदेशों द्वारा			61.4.	अन्य लाभों द्वारा (विनिर्दिष्ट)		
37.3.2.	देश के लिए			62.	अनुदान द्वारा		
38.	अधिकारियों द्वारा			62.1.	सरकार के साथ लेखों द्वारा		
38.1.	वेतन तथा भत्ते के लिए			62.2.	अन्य द्वारा (विनिर्दिष्ट)		
38.2.	सेवानिवृत्त लाभों के लिए			63.	उपहार द्वारा		
38.3.	अन्य लाभों के लिए			64.	व्याख्यान तथा सम्मेलनों द्वारा		

38.4.	यात्रा व्ययों के लिए			65.	प्रकाशनों के विक्रय द्वारा		
38.4.1.	विदेशों के लिए			66.	विनिधान पर आय तथा जमा द्वारा		
38.4.2.	देश के लिए			66.1.	विनिधान पर आय द्वारा		
39.	स्टाफ के लिए			66.2.	जमा पर आय द्वारा		
39.1.	वेतन तथा भत्ते के लिए			66.3.	ऋण पर ब्याज तथा अग्रिम द्वारा		
39.2.	सेवानिवृत्ति प्रलाभों के लिए			67.	विभिन्न आय द्वारा		
39.3.	अन्य प्रलाभों के लिए			67.1.	आस्तियों के विक्रय पर प्राप्ति द्वारा		
39.4.	यात्रा व्ययों के लिए			67.2.	आय पर अधिक खर्च द्वारा आय		
39.4.1.	विदेशों के लिए			67.3.	पूंजी निधि खाते में स्थानांतरित किया गया		
39.4.2.	देश के लिए						

40.	वाहनों को किराए पर लेने के लिए						
41.	मजूदरी के लिए						
42.	अतिशेष समय के लिए						
43.	मानदेय के लिए						
44.	कार्यालय के अन्य व्यय के लिए						
45.	शोध पर खर्च के लिए						
46.	परामर्श व्यय के लिए						
47.	व्याख्यानों तथा सम्मेलनों के लिए						
48.	भू-संपदा विनियामक						

	प्राधिकरण के प्रकाशनों के लिए						
49.	कर तथा किराए के लिए						
50.	ऋण पर ब्याज के लिए						
51.	सम्प्रवर्तक व्यय के लिए						
52.	सदस्यता शुल्क के लिए						
53.	अभिदान के लिए						
54.	अन्य के लिए						
54.1.	अवकाश वेतन तथा पेंशन के लिए						
54.2.	अंशदान के लिए						
54.3.	लेखा परीक्षा फीस						

54.4.	प्रकीर्ण के लिए						
55.	मूल्य ह्रास द्वारा						
56.	आस्तियों के विक्रय पर हुई हानि द्वारा						
57.	बट्टा खाते के अप्राप्त ऋण के लिए						
58.	अप्राप्त तथा संदेहपूर्ण ऋण के लिए						
59.	खर्चों पर आय की अधिकता के लिए						
60.	पूंजी निधि खाते में स्थानांतरण के लिए						
	कुल				कुल		

सदस्य (यों) के (हस्ताक्षर)

अध्यक्ष के (हस्ताक्षर)

तुलन पत्र 31 मार्च..... की स्थिति में

(रुपये में)

खाता कोड	दायित्व	चालू वर्ष में	पूर्व वर्ष में	खाता कोड	आस्तियाँ	चालू वर्ष में	पूर्व वर्ष में
68.	निधियाँ			72.	नियत आस्तियाँ		
68.1.	पूँजी निधि			72.1.	सकल ब्लॉक की कीमत		
68.2.	खर्च से अधिक आय की अधिकता / खर्च से अधिक आय का कम होना			72.2.	संचयी मूल्यह्रास से कम		
68.3.	अन्य निधियाँ (विनिर्दिष्ट)			72.3.	सकल ब्लॉक		
69.	आरक्षित			73.	पूँजी कार्य में प्रगति		
70.	ऋण			74.	विनिधान तथा जमा		
70.1.	सरकार			74.1.	विनिधान		
70.2.	अन्य			74.2.	जमा		
71.	चालू एवं पूर्व दायित्व			75.	ऋण तथा अग्रिम		
				75.1.	सरकार के साथ लेखा		
				76.	विविध ऋणी		

				77.	नकद तथा बैंक बैलेंस		
				78.	अन्य चालू आस्तियाँ		
	कुल				कुल		
गणना नीति तथा टीप :							

सदस्य (यों) के (हस्ताक्षर)

अध्यक्ष के (हस्ताक्षर)

प्ररूप -त

(नियम 38 देखिए)

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा तैयार की जाने वाली वार्षिक प्रतिवेदन

क. प्रस्तावना :

(एक) अध्यक्ष की टिप्पणी:

(दो) उद्देश्य:

(तीन) प्रमुख उपलब्धियां:

(चार) समीक्षा का वर्ष :

क. ऐतिहासिक निर्णय:

ख. विधायी कार्य:

ग. आऊटरीच कार्यक्रम:

(पांच) क्षमता निर्माण :

(छः) अंतर्राष्ट्रीय संबंध

(सात) जिस पर प्रभाव पड़ता है :

क. आबंटितियां:

						होगा	अवधि	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)

ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण और न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष विवादों के समाधान हेतु दर्ज किए गए मुकदमों की संख्या:

स.क.	भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा पिछले तीन माह में लंबित मामलों की संख्या	भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा तीन माह के दौरान प्राप्त मामलों की संख्या	भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा निपटाए गए मामलों की संख्या
(1)	(2)	(3)	(4)

स.क.	न्याय निर्णयन अधिकारी के साथ पिछले तीन माह में लंबित मामलों की संख्या	न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा तीन माह के दौरान प्राप्त किए गए मामलों की संख्या	न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा निपटाए गए मामलों की संख्या
(1)	(2)	(3)	(4)

घ. सम्प्रवर्तक, आबंटिती और भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा अधिनियम के उपबंधों के अनुपालन की निगरानी करने के लिए भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा संचालित नियतकालिक सर्वे का विवरण:

स.क.	ब्यौरों के साथ तिमाही के दौरान किए गए सर्वे	प्राधिकरण द्वारा अवलोकन	उठाए गए सुधारात्मक कदम
(1)	(2)	(3)	(4)

ड. सम्प्रवर्तक, आबंटिती और भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा अधिनियम के उपबंधों के अनुपालन की निगरानी करने के लिए विनियामक प्राधिकरण द्वारा संचालित नियतकालिक सर्वे का विवरण:

स.क.	विषय	उठाए गए कदम	प्राप्त परिणाम
(1)	(2)	(3)	(4)

च. अधिनियम और भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के निर्देशों के उल्लंघन के लिए भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित शास्ति का विवरण

स.क.	संप्रवर्तक का नाम	प्राधिकरण/न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का विवरण	अधिरोपित किये गए दंड/ब्याज/क्षतिपूर्ति	क्या भुगतान किया गया
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

स.क.	आबंटिती का नाम	प्राधिकरण/न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का विवरण	अधिरोपित किये गए दंड/ब्याज/क्षतिपूर्ति	क्या भुगतान किया गया
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

स.क.	भू-संपदा अभिकर्ता का नाम	प्राधिकरण/न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा	अधिरोपित किये गए दंड/ब्याज/क्षतिपूर्ति	क्या भुगतान किया गया

		जारी निर्देशों का विवरण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

छ. प्राधिकारी अथवा न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा आदेश किए गए जांच-पड़ताल: प्राधिकारी अथवा न्याय निर्णायक अधिकारियों द्वारा शुरू की गई जांच-पड़ताल तथा सक्षम प्राधिकारी अथवा समुचित सरकार से प्राप्त निर्देशों का संक्षिप्त विवरण।

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

झ. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के आदेशों का निष्पादन तथा शास्तियों को लगाना;

(एक) मौद्रिक दंड— लगाए गए अर्थ दंड की वसूली का ब्यौरा, लगाए गए पर वसूल न किए गए अर्थदंड का ब्यौरा, कुल मामलों की संख्या और वसूल किए गए मौद्रिक अर्थदंड की कुल राशि, नियम 23 की सहायता लेकर वसूली गई कुल धनराशि; और

(दो) धारा 59 के अंतर्गत न्यायालय को संदर्भित मामले — वर्ष के दौरान न्यायालय को भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय के पास भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या;

(तीन) धारा 40 के अधीन निष्पादन हेतु न्यायालय के पास भेजे गए मामले – वर्ष के दौरान न्यायालय के पास भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या;

ज. न्याय निर्णायक अधिकारी के आदेशों का निष्पादन तथा ब्याज की क्षतिपूर्ति आरोपण :

(एक) ब्याज और क्षतिपूर्ति – लगाए गए ब्याज तथा क्षतिपूर्ति का ब्यौरा, लगाए गए परंतु भुगतान न किए गए ब्याज व क्षतिपूर्ति के ब्यौरे, मामलों की कुल संख्या और लगाए गए ब्याज व क्षतिपूर्ति की कुल राशि नियम 23 की सहायता से वसूली गई कुल धनराशि; और

(दो) धारा 40 के अधीन निष्पादन हेतु न्यायालय के पास भेजे गए मामले – वर्ष के दौरान न्यायालय के पास भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या ।

ट. अपील:

(एक) वर्ष में प्राधिकारी अथवा न्याय निर्णायक अधिकारी के आदेशों के विरुद्ध दर्ज अपीलों की संख्या;

(दो) वर्ष के आरंभ में लंबित अपीलों की संख्या;

(तीन) वर्ष के दौरान दर्ज अपील;

(चार) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुमति दिये गए अपीलों की संख्या;

(पांच) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुमति नहीं दिये गए अपीलों की संख्या;

(छः) अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुज्ञात अपील का संक्षिप्त सार ।

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

ड. धारा 33 की उप-धारा (3) के अधीन वकालती उपाय : धारा 33 की उपधारा (3) के अंतर्गत शुरू की गई गतिविधियों पर संक्षिप्त विवरण –

- (एक) भू-संपदा क्षेत्र और उसी पर जागरूकता के प्रसार के लिए उससे संबंधित नियमों तथा नीतियों पर जनता/विशेषज्ञों/नीति-निर्माताओं/नियामक निकायों के साथ कार्यशालाएं, सम्मेलन तथा अन्य वार्ताएं;
- (दो) भू-संपदा क्षेत्र से संबंधित तथा इसी पर जागरूकता में प्रसार के लिए नियमों तथा नीतियों की पक्षधरता हेतु प्रकाशित दस्तावेज तथा अध्ययन;
- (तीन) प्राधिकरण की वेबसाईट पर प्रकाशित/प्रस्तुत परामर्श पत्र;
- (चार) तैयार तथा परीक्षित विश्लेषणात्मक दस्तावेज;
- (पांच) अन्य।

ढ. प्रशासन एवं स्थापना मामले:

- (एक) सचिव की रिपोर्ट;
- (दो) प्राधिकरण का गठन;
- (तीन) वर्ष में नियुक्त अध्यक्ष एवं सदस्यों तथा त्यागपत्र देने वालों का ब्यौरा;
- (चार) वर्ष में नियुक्त एवं त्यागपत्र देने वाले न्याय निर्णायक अधिकारियों का ब्यौरा;
- (पांच) संगठनात्मक संरचना;
- (छः) प्राधिकरण में कार्मिक की सूचना, श्रेणीवार, स्वीकृत पद, भरे गए पद, रिक्तियां, वर्ष में की गई नियुक्तियों का विवरण तालिका के रूप में।

ण. विशेषज्ञ एवं परामर्शदाता का जोड़ना: वर्ष में नियुक्त विशेषज्ञों एवं परामर्शदाताओं और जिन्होंने इस्तीफा दे दिया है, की संख्या का ब्यौरा।

- त. प्राधिकरण द्वारा रोजगार की नियमित अनुबंध एवं शर्तों से परे शुरू की गई, यदि कोई है, कर्मचारी कल्याण उपाय।
- थ. बजट एवं लेखा :
- (एक) व्यापक श्रेणी के तहत बजट प्राक्कलन एवं संशोधित प्राक्कलन;
- (दो) धारा 75 की उप-धारा (1) के अधीन स्थापित भू-संपदा नियामक निधि में व्यापक श्रेणी के तहत प्राप्तियां;
- (तीन) व्यापक श्रेणी के अधीन वास्तविक व्यय;
- (चार) धारा 75 की उप-धारा (1) के अधीन भू-संपदा नियामक निधि में उपलब्ध धनराशि
- (पांच) अन्य कोई जानकारी।
- द. अन्तर्राष्ट्रीय सहभागिता : प्राधिकरण द्वारा शुरू की गई, यदि कोई है, अन्तर्राष्ट्रीय सहभागिता का संक्षिप्त विवरण।
- ध. क्षमता निर्माण : क्षमता निर्माण पहल के संक्षिप्त विवरण के साथ
- (एक) सामग्री, अवधि एवं फ़ैकल्टी जैसे कार्यक्रमों के ब्यौरा के साथ आंतरिक प्रशिक्षित कर्मचारियों (श्रेणीवार एवं ग्रेडवार) की संख्या;
- (दो) बाहरी सोसायटियों में (भारत में और भारत के बाहर अलग-अलग) द्वारा सोसायटियों का नाम एवं अवधि भी दर्शायी जाए कि प्रशिक्षण, प्रशिक्षुता, विनियम कार्यक्रम, फ़ैलोशिप, अध्ययन अवकाश, विदेशी विश्वविद्यालयों/ संस्थानों के साथ विशेष प्रबंधन के तहत की गई;
- (तीन) क्षमता निर्माण पहल के व्यय।
- न. चल रहे कार्यक्रम: चल रहे कार्यक्रमों का संक्षिप्त विवरण।
- प. सूचना का अधिकार: संक्षिप्त विवरण
- (एक) आरटीआई अधिनियम के अधीन सूचना प्राप्त करने हेतु पीआईओ/एपीआरओ द्वारा प्राप्त आवेदनों की संख्या;
- (दो) ऐसे आवेदनों की संख्या जिसकी सूचना पीआईओ द्वारा प्रदान की गई है;

- (तीन) पीआईओ के पास लंबित आवेदनों की संख्या;
- (चार) पीआईओ के आदेश के विरुद्ध प्रथम अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपीलों की संख्या;
- (पांच) प्रथम अपीलीय प्राधिकारी द्वारा निपटाये गये अपीलों की संख्या;
- (छः) प्रथम अपीलीय प्राधिकारी के पास लंबित अपीलों की संख्या;
- (सात) निर्धारित समय सीमा में नहीं निपटाई गई अपील/आवेदनों की संख्या ।

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों) के हस्ताक्षर

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
रेजीना टोप्पो, संयुक्त सचिव.

नया रायपुर, दिनांक 26 अप्रैल 2017

क्रमांक एफ 8-41/2016/32. — भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में इस विभाग की समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 26-04-2017 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
रेजीना टोप्पो, संयुक्त सचिव.

Naya Raipur, the 26th April 2017

NOTIFICATION

No. F 8-41/2016/32. — In exercise of the powers conferred by Section 84 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016), State Government, hereby, makes the following rules for regulation and development of real estate in the State of Chhattisgarh, namely :-

RULES

CHAPTER I PRELIMINARY

1. **Short title, extent and commencement.**- (1) These rules may be called the Chhattisgarh Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017.
 - (2) These rules shall extend to the Whole State of Chhattisgarh.
 - (3) These rules shall come into force from the date of its publication in the Official Gazette.
2. **Definitions.**- (1) In these rules, unless the context otherwise requires, -
 - (a) "Act" means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016);
 - (b) "Annexure" means annexure appended to these rules;

- (c) **“Appropriate Government”** means the Government of Chhattisgarh;
- (d) **“Authenticated Copy”** shall mean a self-attested copy of any document required to be provided by any person under these rules;
- (e) **“Form”** means form appended to these rules;
- (f) **“Layout Plan”** means a plan of the project depicting the division or proposed division of land into plots, roads, open spaces, amenities, etc. and other details, as may be necessary;
- (g) **“Ongoing Project”** means a project where development is going on and for which completion certificate has not been issued but excludes such projects which fulfill any of the following criteria on the date of notification of these rules,-
- (i) where services have been handed over to the Local Authority for maintenance;
 - (ii) where common area and facilities have been handed over to the Association or the Residents’ Welfare Association/Society for maintenance;
 - (iii) where all development work have been completed and sale/lease deeds of sixty percent of the apartments/houses/plots have been executed; or
 - (iv) where all development works have been completed and application has been filed with the Competent Authority for issue of completion certificate.
- (h) **“Project Land”** means any parcel of land on which the project is developed and constructed by a promoter;
- (i) **“Section”** means section of the Act.
- (2) Words and expressions used herein and not defined, but defined in the Act, shall have the same meaning as respectively assigned to them in the Act.

CHAPTER II
REAL ESTATE PROJECT

3. Information and documents to be furnished by the promoter for registration of project. – (1) The promoter shall furnish the following additional information and documents, along with those specified under the relevant sections of the Act, for registration of the real estate project with the Real Estate Regulatory Authority, namely:-

- (a) authenticated copy of the PAN card of the promoter;
- (b) audited balance sheet of the promoter for the preceding financial year and income tax returns of the promoter for three preceding financial years;
- (c) the number of open parking areas available in the said real estate project;
- (d) copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development is proposed to be developed along with legally valid documents with authentication of such title, if such land is owned by another person;
- (e) the details of encumbrances on the land on which development is proposed including any rights, title, interest or name of any party in or over such land along with detail;
- (f) where the promoter is not the owner of the land on which development is proposed, details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land proposed to be developed;
- (g) such other information and documents, as may be specified by the regulations.

(2) The application referred to in sub-section (1) of Section 4 shall be made in **Form-A**, in triplicate, until the application

procedure is made web based as provided under sub-section (3) of Section 4 of the Act.

- (3) The promoter shall pay a registration fee at the time of application for registration by way of a demand draft/bankers cheque drawn in a Scheduled Bank or through online payment mode, as the case may be, for a sum calculated at the rate of,-
- (a) in case of group housing project,- five rupees per square meter for projects, where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or rupees ten per square meter for the project, where the area of the land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than five lakhs rupees;
 - (b) in case of mixed development (residential and commercial) project,- ten rupees per square meter for project where the area of the land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or fifteen rupees per square meter for project where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than seven lakhs rupees;
 - (c) in case of commercial project,- twenty rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or twenty five rupees per square meter of project where the area of land proposed to be developed exceed one thousand square meters, but shall not be more than ten lakh rupees;
 - (d) in case of plotted development projects,- five rupees per square meter, but shall not be more than two lakhs rupees.
- (4) The declaration to be submitted under clause (1) of sub-section (2) of Section 4 of the Act shall be in **Form-B**, including a declaration that the promoter shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be.
- (5) In case the promoter applies for withdrawal of application for registration of the project before the expiry of the period of 30 days provided under sub-section (1) of Section 5, registration

fee to the extent of ten percent paid under sub-rule (3) above, or rupees fifty thousand, whichever is more, shall be retained as processing fee by the Real Estate Regulatory Authority and the remaining amount shall be refunded to the promoter within thirty days from the date of such withdrawal.

4. Disclosure by promoters of existing projects.- (1) Upon the notification for commencement of sub-section (1) of Section 3, promoters of all ongoing projects, which have not received completion certificate shall, within the time specified in the said sub-section, make an application to the Real Estate Regulatory Authority in the form and manner provided in sub-section (1) of Section 4.

(2) The promoter shall disclose all project details as required under the Act and the rules and regulations made there under, including the status of the project and the extent of completion.

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

(4) In case of plotted development the promoter shall disclose the area of the plot being sold to the allottees.

5. Withdrawal of sums deposited in separate account.- (1) For the purposes of sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of Section 4, the land cost shall be the cost incurred by the promoter, whether as an outright purchase, lease charges, etc.

(2) For the purposes of sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of Section 4, the construction cost shall be the cost incurred by the promoter, towards the on-site expenditure for the physical development of the project.

6. **Grant or rejection for registration of the project.**- (1) Upon the registration of a project as per Section 5 read with rule 3, the Real Estate Regulatory Authority shall issue a registration certificate with a registration number in **Form-C** to the promoter.

(2) In case of rejection of the application as per Section 5, the Real Estate Regulatory Authority shall inform the applicant in **Form-D**.

7. **Extension of registration of the project.**- (1) The registration granted under the Act, may be extended by the Authority, on an application made by the promoter in **Form-E**, in triplicate, until the application procedure is made web based, within three months prior to the expiry of the registration granted.

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

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

(3) The Extension of registration of the project shall not be beyond the period provided as per local laws for completion of the project or phase thereof, as the case may be.

(4) In case of extension of registration, the Authority shall inform the promoter about such extension in **Form-F** and in case of rejection of the application for extension of registration

the Authority shall inform the promoter about such rejection in

Form-D:

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

8. Revocation of Registration of the project.- Upon the revocation of registration of a project as per Section 7 of the Act, the Real Estate Regulatory Authority shall inform the promoter about such revocation in **Form-D**.

9. Agreement for sale.- (1) For the purpose of sub-section (2) of Section 13 of the Act, the agreement for sale shall be in the form as per **Annexure-A**.

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

CHAPTER III REAL ESTATE AGENT

10. Application for Registration by the real estate agent.- (1) Every real estate agent required to register as per sub-section (2) of Section 9 of the Act shall make an application in writing to the Real Estate Regulatory Authority in **Form-G** along with the following documents, namely:-

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

- (b) particulars of registration including the bye-laws, memorandum of association, articles of association, etc. as the case may be;
- (c) photograph of the real estate agent, if it is an individual and the photograph of the partners, directors, etc. in case of other entities;
- (d) authenticated copy of the PAN card;
- (e) income tax returns filed under the provisions of the Income Tax Act, 1961 (No. 43 of 1961) for three financial years preceding the application or in case the applicant was exempted from filing returns under the provisions of the Income Tax Act, 1961 (No. 43 of 1961) for any of the three year preceding the application, a declaration to such effect;
- (f) authenticated copy of the address proof of the place of business; and
- (g) such other information and documents, as may be specified by regulations.

(2) The real estate agent shall pay a registration fee at the time of application for registration by way of a demand draft or a bankers cheque drawn on any scheduled bank or through online payment, as the case may be, for a sum of ten thousand rupees in case of the applicant being an individual; or fifty thousand rupees in case of the applicant other than an individual.

11. Grant of Registration to the real estate agent.- (1) Upon the registration of a real estate agent as per Section 9 read with Rule 10, the Real Estate Regulatory Authority shall issue a registration certificate with a registration number in **Form- H** to the real estate agent.

(2) In case of rejection of the application as per Section 9, the Real Estate Regulatory Authority shall inform the applicant in **Form-I**.

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

12. Renewal of registration of real estate agent.- (1) The registration granted under Section 9, may be renewed as per

Section 6, on an application made by the real estate agent in **Form-J** which shall not be less than three months prior to the expiry of the registration granted.

(2) The application for renewal of registration shall be accompanied with a demand draft or a bankers cheque drawn on any scheduled bank or through online payment, as the case may be, for a sum of five thousand rupees in case of the real estate agent being an individual or twenty five thousand rupees in case of the real estate agent other than an individual.

(3) The real estate agent shall also submit all the updated documents set out in clauses (a) to (f) of rule 10 at the time of application for renewal.

(4) In case of renewal for registration, the Real Estate Regulatory Authority shall inform the real estate agent about the same as per **Form-K** and in case of rejection of the application for renewal of registration the regulatory, shall inform the real estate agent as per **Form-I**:

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

(5) The renewal of registration of the real estate agent shall be granted:

Provided that the real estate agent complies with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder.

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

13. Revocation of Registration of real estate agent.- The Real Estate Regulatory Authority may, due to reasons specified under sub-section (7) of Section 9 of the Act, revoke the registration granted to the real estate agent or renewal thereof, as the case

may be, and intimate the real estate agent of such revocation in **Form-I**.

- 14. Maintenance and preservation of books of accounts, records and documents.-** The real estate agent shall maintain and preserve books of account, records and documents in accordance with the provisions of the Income Tax Act, 1961 (No. 43 of 1961).
- 15. Other functions of a real estate agent.-** The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfill their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.

CHAPTER IV

DETAILS TO BE PUBLISHED ON THE WEBSITE OF THE AUTHORITY

- 16. Details to be published on the website.-** (1) For the purposes of clause (b) of Section 34, the Real Estate Regulatory Authority shall ensure that the following information shall be made available on its website in respect of each project registered, namely:-

(a) Details of the promoter including the following:

(i) Developer or Group Profile:

(A) a brief detail of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, limited liability partnership, society, partnership, company, Competent Authority) and the particulars of registration. In case of a newly incorporated or registered entity, brief details of parent entity including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, societies, limited liability partnership, partnership, companies, Competent Authority);

(B) background of promoter- educational qualification, work experience and in case of a newly incorporated or registered entity work experience of the parent entity.

(ii) Track record of the promoter:

(A) number of years of experience of the promoter or parent entity in real estate construction in the state/union territory;

(B) number of years of experience of the promoter or parent entity in real estate construction in other states or union territories;

(C) number of completed projects and area constructed till date;

(D) number of ongoing projects and proposed area to be constructed;

(E) details and profile of ongoing and completed projects for the last 5 years as provided under clause (b) of sub-section (2) of Section 4 of the Act.

(iii) Litigations: Details of past or ongoing litigations in relation to the real estate project.

(iv) Website:

(A) web link to the developer or group website;

(B) web link to the project website.

(b) Details of the real estate project including the following:

(i) Compliance and registration:

(A) authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the Competent Authority as provided under clause (c) of sub-section (2) of Section 4;

(B) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the Competent Authority as provided under clause (d) of sub-section (2) of Section 4;

(C) details of the registration granted by the Authority.

- (ii) Apartment and garage related details:
- (A) details of the number, type and carpet area of apartments for sale in the project as provided in clause (h) of sub-section (2) of Section 4;
 - (B) details of the number and areas of garage for sale in the project as provided under clause (i) of sub-section (2) of Section 4;
 - (C) details of the number of open parking areas available in the real estate project.
- (iii) Registered Agents: Names and addresses of real estate agents as provided under clause (j) of sub-section (2) of Section 4.
- (iv) Consultants: Details, including name and addresses, of contractors, architect and structural engineers and other persons concerned with the development of the real estate project as provided under clause (k) of sub-section (2) of Section 4, such as:-
- (A) Name and address of the firm
 - (B) Names of promoters
 - (C) Year of establishment
 - (D) Names and profile of key projects completed.
- (v) Location: the location details of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with the boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project as provided under clause (f) of sub-section (2) of Section 4.
- (vi) Development Plan:
- (A) The plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy etc. as provided under clause (e) of sub-section (2) of section 4;

(B) Amenities: a detailed note explaining salient features of the proposed project including access to the project, design for electric supply including street lighting, water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water, any other facilities and amenities or public health services proposed to be provided in the project;

(C) Gantt Charts and Project schedule: the plan of development works to be executed in the project and the details of the proposed facilities to be provided thereof.

(c) Financials of the promoter:

- (i) authenticated copy of the PAN card of the promoter ;
- (ii) audited balance sheet of the promoter for the preceding financial year and income tax returns of the promoter for three preceding financial years and in case of a newly incorporated or registered entity annual returns of the last 3 financial years of the parent entity.

(d) The promoter shall upload the following updates on the webpage for the project, with seven days from the expiry of each quarter:

- (i) List of number and types of apartment or plots, as the case may be booked;
- (ii) List of number of garages book;
- (iii) Status of the project:
 - (A) Status of construction of each building with photographs;
 - (B) Status of construction of each floor with photographs;
 - (C) Status of construction of internal infrastructure and common areas with photographs.
- (iv) Status of approvals:
 - (A) Approval received;
 - (B) Approvals applied and expected date of receipt;
 - (C) Approvals to be applied and date planned for application;

(D) Modifications, amendment or revisions, if any, issued by the Competent Authority with regard to any license, permit or for the project.

(e) Downloads:

(i) (A) No objection certificates

(1) Consent to Establish and Operate;

(2) Environment Clearance;

(3) Fire NOC;

(4) Permission from Water and Sewerage department;

(5) Height clearance from Airport Authority of India;

(6) Such other approval as may be required and obtained for the project.

(B) Authenticated copy of the license or land use permission, building sanction plan and the commencement certificate from the Competent Authority obtained in accordance with the laws applicable for the project, and where the project is proposed to be developed in phase, an authenticated copy of the license or land use permission, building sanction plan and the commencement certificate for each of such phase;

(C) Authenticated copy of the site plan or site map showing the location of the project land along with names of revenue estates, survey numbers, cadastral numbers, khasra numbers and area of each parcels of the project land;

(D) Authenticated copy of the layout plan of the project or the phase thereof, and also the layout plan of the whole project as sanctioned by the Competent Authority;

(E) Floor plans for each tower and block including clubhouse, amenities and common areas;

(F) Any other permission, approval or license that may be required under applicable law;

(G) Authenticated copy of occupancy certificate and completion certificate including its application.

(ii) Legal Documents;

(A) Details including the pro-forma of the application form, allotment letter, agreement for sale and the conveyance deed;

(B) Authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development is proposed along with legally valid documents with authentication of such title, if such land is owned by another person;

(C) Land Title Search Report from an advocate having experience of not less than ten years in land related matters;

(D) Details of encumbrances on the land on which development is proposed including any rights, title, interest or name of any party in or over such land along with details or no encumbrance certificate from an advocate having experience of not less than ten years in land related matters;

(E) Where the promoter is not owner of the land on which development is proposed, details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land proposed to be developed;

(F) Sanction letters:

(1) From banks for construction finances;

(2) From banks for home loan tie-ups.

(f) Contact details: Contact address, contact numbers and email-ids of the promoter and other officials handling the project.

(g) Such other documents or information, as may be specified by the Act or the rules and regulations made thereunder.

(2) For the purpose of clause (c) of Section 34, the Real Estate Regulatory Authority shall maintain a database and ensure that the information, specified therein shall be made available on its

website, in respect of each project revoked or penalized, as the case may be.

(3) For the purpose of clause (d) of Section 34, the Real Estate Regulatory Authority shall ensure that the following information shall be made available on its website in respect of each real estate agent registered with it or whose application for registration has been rejected or revoked:

(a) For real estate agents registered with the Authority,-

(i) registration number and the period of validity of the registration of the real estate agent with the Real Estate Regulatory Authority;

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

(iii) particulars of registration including the bye-laws, memorandum of association, articles of association, etc. as the case may be;

(iv) photographs of the real estate agent, if it is an individual and the photograph of the partners, directors, etc. in case of other persons;

(v) authenticated copy of the PAN card;

(vi) income tax returns filed under the provisions of the Income Tax Act, 1961(No. 43 of 1961) for three financial years preceding the application or in case the applicant was exempted from filing returns under the provisions of the said Act for any of the three years preceding the application, a declaration to such effect;

(vii) authenticated copy of the address proof of the place of business and the contact address, contact numbers and email-ids of the real estate agent and other officials responsible.

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

- (i) registration number and the period of validity of the registration of the real estate agent with the Real Estate Regulatory Authority;
 - (ii) brief detail of his enterprises including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, societies, partnership, companies, etc.);
 - (iii) photograph of the real estate agent, if it is an individual and the photograph of the partners, directors, etc. in case of other person.
- (c) Such other documents or information, as may be specified by the Act or the rules and regulations made thereunder.
- (4) The Real Estate Regulatory Authority shall maintain a back-up, in digital form, of the contents of its website in terms of this rule and shall ensure that such back-up is updated on the last day of each month.

CHAPTER V

RATE OF INTEREST PAYABLE BY PROMOTER AND ALLOTTEE AND TIMELINES FOR REFUND

- 17. Rate of interest payable of the promoter and the allottee.-** The rate of interest payable by the promoter to the allottee or by the allottee to the promoter, as the case may be, shall be the State Bank of India Prime Lending Rate plus two percent.
- 18. Timelines for refund.-** Any refund of money along with the applicable interest and compensation, if any, payable by the promoter in terms of the Act or the rules and regulations made thereunder, shall be payable by the promoter to the allottee within forty-five days from the date on which such refund along with applicable interest and compensation, if any, becomes due.

CHAPTER VI REAL ESTATE REGULATION AUTHORITY

19. Manner of selection of chairperson and members of the Authority. (1) As and when vacancies of chairperson or a Member in the Real Estate Regulatory Authority exist or arise, or are likely to arise, the State Government may make a reference to the Selection Committee in respect of the vacancies to be filled.

(2) The Selection Committee may, for the purpose of selection of the chairperson or a Member of the Real Estate Regulatory Authority, follow such procedure as it may deem fit.

(3) The Selection Committee shall select two persons for each vacancy and recommend the same to the State Government within a period of forty five days from the date of reference made under sub-rule (1) of rule 19.

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

20. Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of Chairperson and Members of the Real Estate Regulatory Authority.- (1) The salaries and allowances payable to the chairperson and other members of the Authority shall be as follows, -

(a) The Chairperson shall be paid consolidated salary of two lakhs fifty thousand rupees per month.

(b) The Member shall be paid consolidated salary of two lakhs rupees per month.

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

(3) The other allowances and conditions of service of the Chairperson and the Members shall be such as may be determined by the Appropriate Government, from time to time.

21. Administrative powers of the Chairperson of the Real Estate Regulatory Authority.- The administration powers of the Chairperson of the Real Estate Regulatory Authority shall include making decisions with regard to the following,-

- (a) all matters pertaining to staff strength, wages and salaries structures, emoluments, perquisites and personal policies;
- (b) all matters pertaining to creation and abolition of posts;
- (c) all matters pertaining to appointments, promotions, and confirmation for all posts;
- (d) acceptance of resignations by any Member, officer or employee;
- (e) officiating against sanctioned posts;
- (f) authorization of tours to be undertaken by any Member, officer or employee: within and outside India and allowance to be granted for the same;
- (g) all matters in relation to reimbursement of medical claims;
- (h) all matters in relation to grant of rejection of leaves;
- (i) permission for hiring of vehicles for official use;
- (j) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad;
- (k) permission for invitation of guests to carry out training course;
- (l) all matters pertaining to staff welfare expenses;
- (m) sanction scrapping or write-off of capital assets, which due to normal wear and tear have become unserviceable or are considered beyond economical repairs;
- (n) all matters relating to disciplinary action against any Member, officer or employee;
- (o) any other powers that may be required for the efficient functioning of the Authority and enforcement of the provisions of the Act and these Rules.

22. Salary, allowances payable and other terms and conditions of service of the officers, employees, experts and consultants engaged by the Real Estate Regulatory Authority.-

- (1) The conditions of service of the officers and employees of the Authority and any other category of employees in the matter of pay, allowances, leave, joining time, joining time

- day, age of superannuation shall be regulated in accordance with such rules and regulations as, from time to time, are applicable to officers and employees of the State Government and drawing the corresponding scales of pay;
- (2) Consultants or experts that may be engaged by the Authority shall be paid a monthly honorarium as may be determined by the State Government, from time to time;
- (a) the consultant or expert shall not be deemed to be regular members of the staff borne on the establishment of the Authority;
- (b) The consultant or expert may be appointed for a tenure of one year, extendable on year to year basis;
- (c) their appointment may be terminated by the Authority by serving one month's notice.
- (3) The State Government shall have power to relax the provisions of any of these rules in respect of any class or category of officers or employees or consultants and experts, as the case may be.

23. Functioning of the Authority .- (1) The office of the Real Estate Regulatory Authority shall be located at such place as may be determined by the State Government by the notification.

(2) The working days and office hours of the Real Estate Regulatory Authority shall be same as that of the State Government.

(3) The official common seal and emblem of the Real Estate Regulatory Authority shall be such as the State Government may specify.

24. Additional powers of the Authority.- (1) In addition to the powers specified in sub-section (2) of Section 35 the Real Estate Regulatory Authority shall have the following additional powers,-

(a) require the promoter , allottee or real estate agent to furnish in writing such information or explanation or produce such documents within such reasonable time, as it may deem necessary;

(b) requisitioning, subject to the provisions of sections 123 and 124 of the Indian Evidence Act, 1872 (No. 1 of 1872), any

public record or document or copy of such record or document from any office.

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

(3) On receipt of the application in prescribed form, complete in all respects under Section 4 read with Rule 3 for registration of a project, the Authority may review the documents submitted along with the application under said section and enquire, *inter-alia*, into the following matters and such other matters, as it may consider necessary, prior to grant of registration within the time prescribed under sub-section (1) of Section 5, namely:-

- (a) the nature of rights and interest of the promoter to the land, which is proposed to be developed;
- (b) extent and location of area of land proposed to be developed;
- (c) layout plan of the project;
- (d) financial, technical and managerial capacity of the promoter to develop the project;
- (e) plan regarding the development works to be executed in the project; and
- (f) conformity of development of the project with neighboring areas.

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

- (a) withdrawn the said amounts from the account maintained as provide under sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of Section 4; or
- (b) used any amounts paid to such promoter by the allottee for the real estate project for which the penalty, interest or compensation is payable, or any other real estate project;

(c) recovered the amounts paid as penalty, fine or compensation from the allottees of the relevant real estate project or any other real estate project.

25. Manner of recovery of interest, penalty and compensation.-

Subject to the provisions of sub-section (1) of Section 40, the recovery of the amounts due as arrears of land revenue shall be carried out in the manners provided in local laws.

26. Manner of implementation of order, direction or decisions of the adjudicating officer, the Authority or the Appellate Tribunal.-

For the purpose of sub-section (2) of section 40, every order passed by the Adjudicating Officer, Real Estate Regulatory Authority or Appellate Tribunal, as the case may be, under the Act or the rules and regulations made thereunder, shall be enforced by the Adjudicating Officer, Real Estate Regulatory Authority or the Appellate Tribunal in the same manner as if it were a decree or order made by the principal civil court in a suit pending therein and it shall be lawful for the Adjudicating Officer, Real Estate Regulatory Authority or Appellate Tribunal, as the case may be, in the event of its inability to execute the order, send such order to the principal civil court, to execute such order either within the local limits of whose jurisdiction the real estate project is located or in the principal civil court within the local limits of whose jurisdiction the person against whom the order is being issued, actually and voluntarily resides, or carries on business, or personally works for gain.

CHAPTER VII

REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL

27. Form for filing Appeal and the fees payable.- (1) Every appeal filed under sub-section (1) of Section 44 shall be accompanied by a fees of five thousand rupees in a form of demand draft or a bankers cheque drawn on a scheduled bank in favour of the Appellate Tribunal and payable at the branch of that bank at the station where the seat of the said Appellate Tribunal is situated or through online payment, as the case may be.

(2) Every appeal shall be filed in **Form-L**, in triplicate, until the application procedure is made web based, along with the following documents, namely:-

- (a) true copy of the order against which the appeal is filed;
 - (b) copies of the document relied upon by the appellant and referred to in the appeal; and
 - (c) an index of the documents.
- (3) Every appeal shall be either filed at the filling counter of the registry of the Appellate Tribunal or through a registered post or through online system, as applicable.
- (4) In case of an appeal sent by post under sub -rule (3), it shall be deemed to have been presented to the Appellate Tribunal on the day on which it is received in its office.
- (5) where a party to the appeal is represented by an authorized person, as provided under Section 56, a copy of authorization to act as such and the written consent there to by such authorized person, both in original, shall be appended to the appeal or the reply to the notice of the appeal, as the case may be.
- (6) On the date of hearing or any other date to which hearing could be adjourned, it shall be obligatory on the parties or their agents, as the case may be, to appear before the Appellate Tribunal:

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

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

28. Manner of selection of members of the Appellate Tribunal.-(1)

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

(2) The Selection Committee may, for the purpose of selection of the Member of the Appellate Tribunal, follow such procedure as deemed fit.

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

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

(5) The State Government shall within thirty days from the date of the recommendation by the Selection Committee, appoint one of the two persons recommended by the Selection Committee for filling the vacancy of the Member.

29. Salary and allowance payable and other terms and conditions of service of Chairperson and Members of the Appellate Tribunal.- (1) The salaries and allowances payable to the Chairperson and Members of the Appellate Tribunal shall be as follows,-

(a) The Chairperson shall be paid a monthly salary equivalent to the last drawn salary by such person, as a Judge of a High Court;

(b) The whole-time Member shall be paid a monthly salary equivalent to the last drawn salary at the post held by such person, prior to his appointment as a Member of the Appellate Tribunal;

(c) Every full-time Member, who is not a servant of the Government, shall be paid a monthly salary equivalent to the Additional Secretary to the Government of India;

(d) Every part-time Member, who is not a servant to the Government, shall be paid a sitting fee for each day he attends the meeting of the Appellate Tribunal as may be determined by the State Government, from time to time.

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

(3) The other allowances and conditions of service of the Chairperson and the whole-time Member shall be as per notification issued by the State Government, from time to time.

- 30. Procedure for inquiry of the charges against the Chairperson or Member of the Authority or the Appellate Tribunal.-** (1) In the event of the State Government becoming aware of occurrence of any of the circumstances specified in clause (d) or clause (e) of sub-section (1) of Section 26 in case of a Chairperson or Member of the Real Estate Regulatory Authority or as specified under sub-section (1) of Section 49 in case of a Chairperson or Member of the Appellate Tribunal, by receipt of a complaint in this regard or *suo motu*, as the case may be, the State Government shall make a preliminary inquiry with respect to such charges against the Chairperson or any Member of the Real Estate Regulatory Authority or Appellate Tribunal, as the case may be.
- (2) If, on preliminary inquiry, the State Government considers it necessary to investigate into the allegation, it shall place the complaint, if any, together with supporting material as may be available, before the Chief justice of the High Court to appoint a sitting or retired judge of the High Court.
- (3) The State Government shall forward to the Judge, copies of-
- (a) the statement of charges against the Chairperson or Member of the Real Estate Regulatory Authority or Appellate Tribunal, as the case may be; and
 - (b) material documents relevant to the inquiry.
- (4) The Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be, shall be given a reasonable opportunity of being heard with respect to the charges within the time period as may be specified in this behalf by the Judge.
- (5) Where it is alleged that Chairperson or Member of the Real Estate Regulatory Authority or Appellate Tribunal, as the case may be, is unable to discharge the duties of his office efficiently due to any physical or mental incapacity and the allegation is denied, the Judge may arrange for the medical examination of the Chairperson or Member.
- (6) After the conclusion of the investigation, the Judge shall submit his report to the State Government stating therein his findings and the reasons thereof on each of the articles of charges separately with such observations on the whole case as he thinks fit.

(7) Thereafter, the State Government shall in consultation with the Chief Justice of the High Court decide to either remove or not to remove the Chairperson or Member of the Real Estate Regulatory Authority or Appellate Tribunal, as the case may be.

31. Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of the officers and other employees of the Appellate Tribunal.-

(1) The conditions of service of the officers and employees of the Authority and any other category of employees in the matter of pay, allowances, leave, joining time, joining time pay, age of superannuation shall be regulated in accordance with such rules and regulation as are, from time to time, applicable to officers and employees of the State Government.

(2) The State Government shall have power to relax the provisions of any of these rules in respect of any class or category of officers or employees or consultants and experts, as the case may be.

32. Additional powers of the Appellate Tribunal.- The Appellate Tribunal may call upon such experts or consultant from the fields of economics, commerce, accountancy, real estate, competition, construction, architecture or engineering or from any other discipline as it deems necessary, to assist the Appellate Tribunal in the conduct of any inquiry or proceedings before it.

33. Administrative powers of the Chairperson of the Appellate Tribunal.- The administrative powers of the Chairperson of the Appellate Tribunal shall include making decisions with regard to the following,-

- (a) all matters pertaining to staff strength, wages and salaries structure, emoluments, perquisites and personnel policies;
- (b) all matters pertaining to creation and abolition of posts;
- (c) all matters pertaining to appointments, promotions and confirmation for all posts;
- (d) acceptance of resignations by any Member, officer or employee;
- (e) officiating against sanctioned posts;

- (f) authorization of tours to be undertaken by any Member, officer or employee: within and outside India and allowance to be granted for the same;
- (g) all matters in relation to reimbursement of medical claims;
- (h) all matters in relation to grant or rejection of leaves;
- (i) permission for hiring of vehicles for official use;
- (j) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad;
- (k) permission for invitation of guests to carry out training course;
- (l) all matters pertaining to staff welfare expenses;
- (m) sanction scrapping or write-off of capital assets which due to normal wear and tear have become unserviceable or are considered beyond economical repairs;
- (n) all matters relating to disciplinary action against any Member, officer or employees;
- (o) any other powers that may be required for the efficient functioning of the Appellate Tribunal and enforcement of the provisions of the Act and these Rules.

CHATER VIII OFFENCES AND PENALTIES

- 34. Terms and conditions and the fine payable for compounding of offence.-** (1) The court shall, for the purposes of compounding any offence specified under Section 70, accept a sum of money as specified in the Table below:

TABLE

S. No.	Offence	Money to be paid for compounding the offence
(1)	(2)	(3)
1.	Imprisonment under sub section (2) of Section 59	The money to be paid for compounding shall be proportionate to the term of imprisonment subject to maximum of 10% of the estimated cost of the real

		estate projects for three years.
2.	Imprisonment under Section 64	The money to be paid for compounding shall be proportionate to the term of imprisonment subject to maximum of 10% of the estimated cost of the real estate projects for three years.
3.	Imprisonment under Section 66	The money to be paid for compounding shall be proportionate to the term of imprisonment subject to maximum of 10% of the estimated cost for one year of plot, apartment or building as the case may be, of the real estate project, for which the sale or purchased has been facilitated.
4.	Imprisonment under Section 68	The money to be paid for compounding shall be proportionate to the term of imprisonment subject to maximum of 10% of the estimated cost for one year of plot, apartment or building as the case may be.

Provided that, the State Government may, by notification in the official gazette, amend the rates specified in the table above.

(2) On payment of the sum of money in accordance with the table above, any person in custody in connection with that offence shall be set at liberty and no proceeding shall be instituted or continued against such person in any court.

(3) The acceptance of the sum of money for compounding an offence in accordance with the table above, by the Court shall be

deemed to amount to an acquittal within the meaning of Section 300 of the Code of Criminal Procedure, 1973 (No. 2 of 1972).

(4) The promoter, allottee or real estate agent, as the case may be, shall comply with the orders of the Real Estate Regulatory Authority of the Appellate Tribunal, within the period specified by the court, which shall not be more than 30 days from the date of compounding of the offence.

35. Manner of holding an inquiry of complaint under Section 31 by the Regulatory Authority.- (1) Any aggrieved person may file a complaint with the Authority for any violation under the Act or the rules and regulations made thereunder, save as those provided to be adjudicated by the Adjudicating Officer, in **Form-M**, in triplicate, until the application procedure is made web based, which shall be accompanied by a fees of one thousand rupees in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a Scheduled Bank in favour of authority and payable at the branch of that bank at the station where the seat of the said Authority is situated or through online payment, as the case may be.

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

- (a) upon receipt of the complaint, Authority shall issue a notice along with particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent;
- (b) the respondent against whom such notice is issued under clause (a) of sub-rule (2), may file his reply in respect of the complained within the period as specified in the notice;
- (c) the notice may specified the date and time for further hearing and the date and time for the hearing shall also be communicated to the complainant;
- (d) on the date so fixed the authority shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the act or

the rules and regulation made there under and if the respondent,-

- (i) pleads guilty, the Authority shall record the plea, and pass such orders including imposition of penalty as it thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;
 - (ii) does not plead guilty and contests the complaint, the Authority shall demand an explanation from the respondent;
- (e) in case the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry it may dismiss the complaint;
- (f) in case the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that there is need for further hearing into the complaint it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by it;
- (g) the Authority shall have the power to carry out an inquiry in to the complaint on the basis of documents and submissions;
- (h) the Authority shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce to any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to subject matter of enquiry and taking such evidence, the Authority shall not be bound to observe the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (1 of 1872);
- (i) on the date so fixed, the Authority upon consideration of the evidence produced before it and other records and submission is satisfied that,-
- (i) the respondent is in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, it shall pass such orders including imposition of penalty as it thins fit in accordance

with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder;

(ii) the respondent is not in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made there under, the Real Estate Regulatory Authority may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;

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

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

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

36. Manner of filing a complaint with the Adjudicating Officer and the manner of holding a inquiry by the Adjudicating Officer.-

(1) Any aggrieved person may file a complaint with the Adjudicating Officer for compensation under Section 12, 14, 18 and 19 in **Form-N**, in triplicate, until the application procedure is made web based, which shall be accompanied by a fees of one thousand rupees in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a scheduled bank in favour of Authority and payable at the branch of that bank at the station where the seat of the said Authority is situated or through online payment, as the case may be.

(2) The Adjudicating Officer shall for the purposes of adjudging interest compensation follow summary procedure for inquiry in the following manner, namely: -

- (a) upon receipt of the complaint, the adjudicating officer shall issue a notice along with particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent;
- (b) The respondent against whom such notice as issued under clause (a) of sub-rule (2) may file has replied in respect of the complain within the period as specified in the notice;
- (c) The notice may specified a date and time for further hearing and the date and time for the hearing shall also be communicated to the complainant;
- (d) on the date so fixed the Adjudicating Officer shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulation made there under and if the respondent,-
- (i) pleads guilty, the Adjudicating Officer shall record the plea, and by order in writing, order payment of interest as specified in rule 15 and such compensation as he thinks fit, as the case may be, in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;
- (ii) does not plead guilty and contests the complaint, the adjudicating officer shall demand an explanation from the respondent;
- (e) in case the Adjudicating Officer is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry it may dismiss the complaint;
- (f) in case the Adjudicating Officer is satisfied on the basis of the submissions made that the there is need for further hearing into the complaint, it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by it;

- (g) the Adjudicating Officer shall have the power to carry out an inquiry in to the complaint on the basis of documents and submissions;
- (h) the Adjudicating Officer shall have the power to summon an enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or two produce to any documents which in the opinion of the Adjudicating Officer, may be useful for or relevant to subject matter of enquiry and taking such evidence, the Adjudicating Officer shall not be bound to observed the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (11 of 1872);
- (i) on the date so fixed, the Adjudicating Officer upon consideration of the evidence produced before it and other records and submission is satisfied that the respondent is, -
- (a) liable to pay interest and compensation, as the case may be, the Adjudicating Officer may, by order in writing order payment of interest as specified in rule 17 and such other compensation as he may thinks fit, as the case may be, in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder; or
- (b) not liable to pay any interest and compensation, as the case may be, the Adjudicating Officer may by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;
- (j) if any person fails, neglects or refuses to appear, or present himself as required before the Adjudicating Officer, the Adjudicating Officer shall have the power to proceed with the inquiry in the absence of such person or persons after recording the reasons for doing so.

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

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

CHAPTER IX BUDGET AND REPORT

37. Budget, accounts and audit.- The Real Estate Regulatory Authority shall prepare a budget, maintain proper accounts and other relevant records and prepare an annual statement of accounts as provided in Section 77 as per **Form-O**.

38. Report and Returns.- The Real Estate Regulatory Authority shall prepare its annual report as provided in Section 78 as per **Form-P**.

ANNEXURE 'A' [See rule 9] AGREEMENT FOR SALE

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

Between

[If the promoter is a company]

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

_____ and its corporate office at _____ (PAN - _____), represented by its authorized signatory _____ (Aadhar no. _____) authorized *vide* board resolution dated _____ hereinafter referred to as the “**Promoter**” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include its successor-in-interest, and permitted assices).

[OR]

[If the promoter is a Partnership firm]

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

[OR]

[If the promoter is an Individual]

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

AND

[If the Allottee is a company]

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

[OR]

[If the Allottee is a Partnership]

_____, a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932, having its principal place of business at _____, (PAN _____), represented by its authorized partner, _____, (Aadhar no. _____) authorized *vide* _____, hereinafter referred to as the “**Allottee**” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include the partners or

partner for the time being of the said firm, the survivor or survivors of them and their heirs, executors and administrators of the last surviving partner and his/her/their assignees).

[OR]

[If the Allottee is an Individual]

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

[OR]

[If the Allottee is a HUF]

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

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

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

WHEREAS:

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

[OR]

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

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

[OR]

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

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

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

[OR]

The Allottee had applied for a plot in the Project *vide* application no. _____ dated _____ and has been allotted plot no. _____ having area of _____ square feet and plot for garage/covered parking admeasuring _____ square feet (*if applicable*) in the _____ [*Please insert the location of the garage/covered parking*], as permissible under the applicable law and of *pro rata* share in the common areas (“**Common Areas**”) as defined under clause (n) of Section 2 of the Act (hereinafter referred to as the “**Plot**” more particularly described in **Schedule A**);

- H. The Parties have gone through all the terms and conditions set out in this Agreement and understood the mutual rights and obligations detailed herein;
- I. _____ [*Please enter any additional disclosures/details*];
- J. The Parties hereby confirm that they are signing this Agreement with full knowledge of all the laws, rules, regulations, notifications, etc., applicable to the Project;

- K. The Parties, relying on the confirmations, representations and assurances of each other to faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations contained in this Agreement and all applicable laws, are now willing to enter into this Agreement on the terms and conditions appearing hereinafter;
- L. In accordance with the terms and conditions set out in this Agreement and as mutually agreed upon by and between the Parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase the [Apartment/Plot] and the garage/covered parking (if applicable) as specified in para G.

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

1. TERMS:

- 1.1 Subject to the terms and conditions as detailed in this Agreement, the Promoter agrees to sell to the Allottee and the Allottee hereby agrees to purchase, the [Apartment/Plot] as specified in para G.
- 1.2 The Total Price for the [Apartment/Plot] based on the carpet area is Rs. _____ (Rupees _____ only ("Total Price"))
(Give break up and description):

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

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

[AND] [if/as applicable]

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

[OR]

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

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

[AND] [if/as applicable]

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

Explanation:

- (i) The Total Price above includes the booking amount paid by the allottee to the Promoter towards the [Apartment/Plot];
- (ii) The Total Price above includes Taxes (consisting of tax paid or payable by the Promoter by way of Value Added Tax, Service Tax, and Cess or any other similar taxes which may be levied, in connection with the construction of the Project payable by the Promoter, by whatever name called) up to the date of handing over the possession of the apartment/plot to the allottee and the project to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, after obtaining the completion certificate:

Provided that in case there is any change / modification in the taxes, the subsequent amount payable by the allottee to the promoter shall be increased/reduced based on such change / modification:

Provided further that if there is any increase in the taxes after the expiry of the scheduled date of completion of the project as per registration with the Authority, which shall include the extension of registration, if any, granted to the said project by the Authority, as per the Act, the same shall not be charged from the allottee;

- (iii) The Promoter shall periodically intimate in writing to the Allottee, the amount payable as stated in (i) above and the Allottee shall make payment demanded by the Promoter within the time and in the manner specified therein. In addition, the Promoter shall provide to the Allottee the details of the taxes paid or demanded along with the acts/rules/notifications together with dates from which such taxes/levies etc. have been imposed or become effective;
- (iv) The Total Price of [Apartment/Plot] includes recovery of price of land, construction of [not only the Apartment but also] the Common Areas, internal development charges, external development charges, taxes, cost of providing electric wiring, electrical connectivity to the apartment, lift, water line and plumbing, finishing with paint, marbles, tiles, doors, windows, fire detection and firefighting equipment in the common areas, maintenance charges as per para 11 etc. and includes cost for providing all other facilities, amenities and specifications to be provided within the [Apartment/Plot] and the Project.
- 1.3 The Total Price is escalation-free, save and except increases which the Allottee hereby agrees to pay, due to increase on account of development charges payable to the competent authority and/or any other increase in charges which may be levied or imposed by the competent authority from time to time. The Promoter undertakes and agrees that while raising a demand on the Allottee for increase in development charges, cost/charges imposed by the competent authorities, the Promoter shall enclose the said notification/order/rule/regulation to that effect along with the demand letter being issued to the Allottee, which shall only be applicable on subsequent payments. Provided that if there is any new imposition or increase of any development charges after the expiry of the scheduled date of completion of the project as per registration with the Authority, which shall include the extension of registration, if any, granted to the said project by the Authority, as per the Act, the same shall not be charged from the allottee.
- 1.4 The Allottee(s) shall make the payment as per the payment plan set out in **Schedule C** ("**Payment Plan**").
- 1.5 The Promoter may allow, in its sole discretion, a rebate for early payments of installments payable by the Allottee by discounting such early payments @ _____% per annum for the period by which the respective installment has been preponed. The provision for allowing rebate and such rate of rebate shall not be subject to any revision/withdrawal, once granted to an Allottee by the Promoter.
- 1.6 It is agreed that the Promoter shall not make any additions and alterations in the sanctioned plans, layout plans and specifications and the nature of fixtures, fittings and amenities described herein at Schedule 'D' and Schedule 'E' (which shall be in conformity with the advertisement, prospectus etc., on the basis of which sale is effected) in respect of the apartment, plot or building, as the case may be, without the previous written consent of the Allottee as per the provisions of the Act. Provided that the Promoter may make such minor additions or alterations as may be required by the Allottee, or such minor changes or alterations as per the provisions of the Act.
- 1.7 [Applicable in case of an apartment] The Promoter shall confirm to the final carpet area that has been allotted to the Allottee after the construction of the Building is complete and the occupancy certificate* is granted by the competent authority, by furnishing details of the changes, if any, in the carpet area. The total price payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the Promoter. If there is reduction in the carpet area then the Promoter shall refund the excess money paid by Allottee within forty-five days with annual interest at the rate prescribed in the Rules, from the date when such an excess amount was paid by the Allottee. If there is any increase in the carpet area, which is not more than three percent of the carpet area of the apartment, allotted to Allottee, the Promoter may

demand that from the Allottee as per the next milestone of the Payment Plan as provided in **Schedule C**. All these monetary adjustments shall be made at the same rate per square feet as agreed in para 1.2 of this Agreement.

1.8 Subject to para 9.3 the Promoter agrees and acknowledges, the Allottee shall have the right to the [Apartment/Plot] as mentioned below:

- (i) The Allottee shall have exclusive ownership of the [Apartment/Plot];
- (ii) The Allottee shall also have undivided proportionate share in the Common Areas. Since the share / interest of Allottee in the Common Areas is undivided and cannot be divided or separated, the Allottee shall use the Common Areas along with other occupants, maintenance staff etc., without causing any inconvenience or hindrance to them. It is clarified that the promoter shall hand over the common areas to the association of allottees after duly obtaining the completion certificate from the competent authority as provided in the Act;
- (iii) That the computation of the price of the [Apartment/Plot] includes recovery of price of land, construction of [not only the Apartment but also] the Common Areas, internal development charges, external development charges, taxes, cost of providing electric wiring, electrical connectivity to the apartment, lift, water line and plumbing, finishing with paint, marbles, tiles, doors, windows, fire detection and firefighting equipment in the common areas, maintenance charges as per para 11 etc. and includes cost for providing all other facilities, amenities and specifications to be provided within the [Apartment/Plot] and the Project;
- (iv) The Allottee has the right to visit the project site to assess the extent of development of the project and his apartment/plot, as the case may be.

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

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

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

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

2. MODE OF PAYMENT:

Subject to the terms of the Agreement and the Promoter abiding by the construction milestones, the Allottee shall make all payments, on written demand by the Promoter, within the stipulated time as mentioned in the Payment Plan [Schedule C] through A/c Payee cheque/demand draft/bankers cheque or online payment (as applicable) in favour of _____ payable at _____.

3. COMPLIANCE OF LAWS RELATING TO REMITTANCES:

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

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

4. ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENTS:

The Allottee authorizes the Promoter to adjust/appropriate all payments made by him/her under any head(s) of dues against lawful outstanding of the allottee against the [Apartment/Plot], if any, in his/her name and the Allottee undertakes not to object/demand/direct the Promoter to adjust his payments in any manner.

5. TIME IS ESSENCE:

The Promoter shall abide by the time schedule for completing the project as disclosed at the time of registration of the project with the Authority and towards handing over the

[Apartment/Plot] to the Allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be.

6. CONSTRUCTION OF THE PROJECT/ APARTMENT:

The Allottee has seen the proposed layout plan, specifications, amenities and facilities of the [Apartment/Plot] and accepted the floor plan, payment plan and the specifications, amenities and facilities [annexed along with this Agreement] which has been approved by the competent authority, as represented by the Promoter. The Promoter shall develop the Project in accordance with the said layout plans, floor plans and specifications, amenities and facilities. Subject to the terms in this Agreement, the Promoter undertakes to strictly abide by such plans approved by the competent Authorities and shall also strictly abide by the bye-laws, FAR and density norms and provisions prescribed by the _____ [C.G. state laws] and shall not have an option to make any variation /alteration / modification in such plans, other than in the manner provided under the Act, and breach of this term by the Promoter shall constitute a material breach of the Agreement.

7. POSSESSION OF THE APARTMENT/PLOT:

7.1 Schedule for possession of the said [Apartment/Plot] - The Promoter agrees and understands that timely delivery of possession of the [Apartment/Plot] to the allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, is the essence of the Agreement. The Promoter assures to hand over possession of the [Apartment/Plot] along with ready and complete common areas with all specifications, amenities and facilities of the project in place on _____, unless there is delay or failure due to war, flood, drought, fire, cyclone, earthquake or any other calamity caused by nature affecting the regular development of the real estate project ("Force Majeure"). If, however, the completion of the Project is delayed due to the Force Majeure conditions then the Allottee agrees that the Promoter shall be entitled to the extension of time for delivery of possession of the [Apartment/Plot], provided that such Force Majeure conditions are not of a nature which make it impossible for the contract to be implemented. The Allottee agrees and confirms that, in the event it becomes impossible for the Promoter to implement the project due to Force Majeure conditions, then this allotment shall stand terminated and the Promoter shall refund to the Allottee the entire amount received by the Promoter from the allotment within 45 days from that date. The promoter shall intimate the allottee about such termination at least thirty days prior to such termination. After refund of the money paid by the Allottee, the Allottee agrees that he/ she shall not have any rights, claims etc. against the Promoter and that the Promoter shall be released and discharged from all its obligations and liabilities under this Agreement.

7.2 Procedure for taking possession - The Promoter, upon obtaining the occupancy certificate* from the competent authority shall offer in writing the possession of the [Apartment/Plot], to the Allottee in terms of this Agreement to be taken within two months from the date of issue of occupancy certificate. [Provided that, in the absence of local law, the conveyance deed in favour of the allottee shall be carried out by the promoter within 3 months from the date of issue of occupancy certificate]. The Promoter agrees and undertakes to indemnify the Allottee in case of failure of fulfillment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The Allottee, after taking possession, agree(s) to pay the maintenance charges as determined by the Promoter/association of allottees, as the case may be after the issuance of the completion certificate for the project. The promoter shall hand over the occupancy certificate of the apartment/plot, as the case may be, to the allottee at the time of conveyance of the same.

7.3 **Failure of Allottee to take Possession of [Apartment/Plot]** - Upon receiving a written intimation from the Promoter as per para 7.2, the Allottee shall take possession of the [Apartment/Plot] from the Promoter by executing necessary indemnities, undertakings and such other documentation as prescribed in this Agreement, and the Promoter shall give possession of the [Apartment/Plot] to the allottee. In case the Allottee fails to take possession within the time provided in para 7.2, such Allottee shall continue to be liable to pay maintenance charges as specified in para 7.2.

7.4 **Possession by the Allottee** - After obtaining the occupancy certificate* and handing over physical possession of the [Apartment/Plot] to the Allottees, it shall be the responsibility of the Promoter to hand over the necessary documents and plans, including common areas, to the association of Allottees or the competent authority, as the case may be, as per the local laws. [Provided that, in the absence of any local law, the promoter shall handover the necessary documents and plans, including common areas, to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, within thirty days after obtaining the completion certificate].

7.5 **Cancellation by Allottee** - The Allottee shall have the right to cancel/withdraw his allotment in the Project as provided in the Act:

Provided that where the allottee proposes to cancel/withdraw from the project without any fault of the promoter, the promoter herein is entitled to forfeit the booking amount paid for the allotment. The balance amount of money paid by the allottee shall be returned by the promoter to the allottee within 45 days of such cancellation.

7.6 **Compensation** - The Promoter shall compensate the Allottee in case of any loss caused to him due to defective title of the land, on which the project is being developed or has been developed, in the manner as provided under the Act and the claim for interest and compensation under this provision shall not be barred by limitation provided under any law for the time being in force.

Except for occurrence of a Force Majeure event, if the promoter fails to complete or is unable to give possession of the [Apartment/Plot] (i) in accordance with the terms of this Agreement, duly completed by the date specified in para 7.1; or (ii) due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of the registration under the Act; or for any other reason; the Promoter shall be liable, on demand to the allottees, in case the Allottee wishes to withdraw from the Project, without prejudice to any other remedy available, to return the total amount received by him in respect of the [Apartment/Plot], with interest at the rate prescribed in the Rules including compensation in the manner as provided under the Act within forty-five days of it becoming due.

Provided that where if the Allottee does not intend to withdraw from the Project, the Promoter shall pay the Allottee interest at the rate prescribed in the Rules for every month of delay, till the handing over of the possession of the [Apartment/Plot], which shall be paid by the promoter to the allottee within forty-five days of it becoming due.

8. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER:

The Promoter hereby represents and warrants to the Allottee as follows:

- (i) The [Promoter] has absolute, clear and marketable title with respect to the said Land; the requisite rights to carry out development upon the said Land and absolute, actual, physical and legal possession of the said Land for the Project;
- (ii) The Promoter has lawful rights and requisite approvals from the competent

Authorities to carry out development of the Project;

- (iii) There are no encumbrances upon the said Land or the Project;
[in case there are any encumbrances on the land provide details of such encumbrances including any rights, title, interest and name of party in or over such land]
- (iv) There are no litigations pending before any Court of law or Authority with respect to the said Land, Project or the [Apartment/Plot];
- (v) All approvals, licenses and permits issued by the competent authorities with respect to the Project, said Land and [Apartment/Plot] are valid and subsisting and have been obtained by following due process of law. Further, the Promoter has been and shall, at all times, remain to be in compliance with all applicable laws in relation to the Project, said Land, Building and [Apartment/Plot] and common areas;
- (vi) The Promoter has the right to enter into this Agreement and has not committed or omitted to perform any act or thing, whereby the right, title and interest of the Allottee created herein, may prejudicially be affected;
- (vii) The Promoter has not entered into any agreement for sale and/or development agreement or any other agreement / arrangement with any person or party with respect to the said Land, including the Project and the said [Apartment/Plot] which will, in any manner, affect the rights of Allottee under this Agreement;
- (viii) The Promoter confirms that the Promoter is not restricted in any manner whatsoever from selling the said [Apartment/Plot] to the Allottee in the manner contemplated in this Agreement;
- (ix) At the time of execution of the conveyance deed the Promoter shall handover lawful, vacant, peaceful, physical possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be;
- (x) The Schedule Property is not the subject matter of any HUF and that no part thereof is owned by any minor and/or no minor has any right, title and claim over the Scheduled Property;
- (xi) The Promoter has duly paid and shall continue to pay and discharge all governmental dues, rates, charges and taxes and other monies, levies, impositions, premiums, damages and/or penalties and other outgoings, whatsoever, payable with respect to the said project to the competent Authorities till the completion certificate has been issued and possession of apartment, plot or building, as the case may be, along with common areas (equipped with all the specifications, amenities and facilities) has been handed over to the allottee and the association of allottees or the competent authority, as the case may be;
- (xii) No notice from the Government or any other local body or authority or any legislative enactment, government ordinance, order, notification (including any notice for acquisition or requisition of the said property) has been received by or served upon the Promoter in respect of the said Land and/or the Project.

9. EVENTS OF DEFAULTS AND CONSEQUENCES:

9.1 Subject to the Force Majeure clause, the Promoter shall be considered under a condition of Default, in the following events:

- (i) Promoter fails to provide ready to move in possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee within the time period specified in para 7.1 or fails to complete the project within the stipulated time disclosed at the time of registration of the project with the Authority. For the purpose of this para, 'ready to move in possession' shall mean that the apartment shall be in a habitable condition which is complete in all respects including the provision of all specifications, amenities and facilities, as agreed to between the parties, and for which occupation certificate and completion certificate, as the case may be, has been issued by the competent authority;
- (ii) Discontinuance of the Promoter's business as a developer on account of suspension or revocation of his registration under the provisions of the Act or the rules or regulations made thereunder.

9.2 In case of Default by Promoter under the conditions listed above, Allottee is entitled to the following:

- (i) Stop making further payments to Promoter as demanded by the Promoter. If the Allottee stops making payments, the Promoter shall correct the situation by completing the construction milestones and only thereafter the Allottee be required to make the next payment without any interest; or
- (ii) The Allottee shall have the option of terminating the Agreement in which case the Promoter shall be liable to refund the entire money paid by the Allottee under any head whatsoever towards the purchase of the apartment, along with interest at the rate prescribed in the Rules within forty-five days of receiving the termination notice:

Provided that where an Allottee does not intend to withdraw from the project or terminate the Agreement, he shall be paid, by the promoter, interest at the rate prescribed in the Rules, for every month of delay till the handing over of the possession of the [Apartment/Plot], which shall be paid by the promoter to the allottee within forty-five days of it becoming due.

9.3 The Allottee shall be considered under a condition of Default, on the occurrence of the following events:

- (i) In case the Allottee fails to make payments for ___ consecutive demands made by the Promoter as per the Payment Plan (Schedule 'C') annexed hereto, despite having been issued notice in that regard the allottee shall be liable to pay interest to the promoter on the unpaid amount at the rate prescribed in the Rules;
- (ii) In case of Default by Allottee under the condition listed above continues for a period beyond ___ consecutive months after notice from the Promoter in this regard, the Promoter may cancel the allotment of the [Apartment/Plot] in favour of the Allottee and refund the money paid to him by the allottee by deducting the booking amount and the interest liabilities and this Agreement shall thereupon stand terminated. Provided that the promoter shall intimate the allottee about such termination at least thirty days prior to such termination.

10. CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT:

The Promoter, on receipt of Total Price of the [Apartment/Plot] as per para 1.2 under the Agreement from the Allottee, shall execute a conveyance deed and convey the title of the [Apartment/Plot] together with proportionate indivisible share in the Common Areas within 3 months from the date of issuance of the occupancy certificate* and the completion certificate, as the case may be, to the allottee. [Provided that, in the absence of local law, the conveyance deed in favour of the allottee shall be carried out by the promoter within 3 months from the date of issue of occupancy certificate]. However, in case the Allottee fails to deposit the stamp duty and/or registration charges within the period mentioned in the notice, the Allottee authorizes the Promoter to withhold registration of the conveyance deed in his/her favour till payment of stamp duty and registration charges to the Promoter is made by the Allottee.

11. MAINTENANCE OF THE SAID BUILDING / APARTMENT / PROJECT:

The Promoter shall be responsible to provide and maintain essential services in the Project till the taking over of the maintenance of the project by the association of allottees upon the issuance of the completion certificate of the project. The cost of such maintenance has been included in the Total Price of the [Apartment/Plot].

12. DEFECT LIABILITY:

It is agreed that in case any structural defect or any other defect in workmanship, quality or provision of services or any other obligations of the Promoter as per the agreement for sale relating to such development is brought to the notice of the Promoter within a period of 5 (five) years by the Allottee from the date of handing over possession, it shall be the duty of the Promoter to rectify such defects without further charge, within 30 (thirty) days, and in the event of Promoter's failure to rectify such defects within such time, the aggrieved Allottees shall be entitled to receive appropriate compensation in the manner as provided under the Act.

13. RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS:

The Promoter / maintenance agency /association of allottees shall have rights of unrestricted access of all Common Areas, garages/covered parking and parking spaces for providing necessary maintenance services and the Allottee agrees to permit the association of allottees and/or maintenance agency to enter into the [Apartment/Plot] or any part thereof, after due notice and during the normal working hours, unless the circumstances warrant otherwise, with a view to set right any defect.

14. USAGE:

Use of Basement and Service Areas: The basement(s) and service areas, if any, as located within the _____ (project name), shall be earmarked for purposes such as parking spaces and services including but not limited to electric sub-station, transformer, DG set rooms, underground water tanks, pump rooms, maintenance and service rooms, fire fighting pumps and equipment's etc. and other permitted uses as per sanctioned plans. The Allottee shall not be permitted to use the services areas and the basements in any manner whatsoever, other than those earmarked as parking spaces, and the same shall be reserved for use by the association of allottees formed by the Allottees for rendering maintenance services.

15. GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT:

- 15.1 Subject to para 12 above, the Allottee shall, after taking possession, be solely responsible to maintain the [Apartment/Plot] at his/her own cost, in good repair and condition and shall not do or suffer to be done anything in or to the Building, or the [Apartment/Plot], or the staircases, lifts, common passages, corridors, circulation areas, atrium or the compound which may be in violation of any laws or rules of any authority or change or alter or make additions to the [Apartment/Plot] and keep the [Apartment/Plot], its walls and partitions, sewers, drains, pipe and appurtenances thereto or belonging thereto, in good and tenantable repair and maintain the same in a fit and proper condition and ensure that the support, shelter etc. of the Building is not in any way damaged or jeopardized.
- 15.2 The Allottee further undertakes, assures and guarantees that he/she would not put any sign-board / name-plate, neon light, publicity material or advertisement material etc. on the face / facade of the Building or anywhere on the exterior of the Project, buildings therein or Common Areas. The Allottees shall also not change the colour scheme of the outer walls or painting of the exterior side of the windows or carry out any change in the exterior elevation or design. Further the Allottee shall not store any hazardous or combustible goods in the [Apartment/Plot] or place any heavy material in the common passages or staircase of the Building. The Allottee shall also not remove any wall, including the outer and load bearing wall of the [Apartment/Plot].
- 15.3 The Allottee shall plan and distribute its electrical load in conformity with the electrical systems installed by the Promoter and thereafter the association of allottees and/or maintenance agency appointed by association of allottees. The Allottee shall be responsible for any loss or damages arising out of breach of any of the aforesaid conditions.

16. COMPLIANCE OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY PARTIES:

The Parties are entering into this Agreement for the allotment of a [Apartment/Plot] with the full knowledge of all laws, rules, regulations, notifications applicable to the project.

17. ADDITIONAL CONSTRUCTIONS:

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

18. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:

After the Promoter executes this Agreement he shall not mortgage or create a charge on the [Apartment/Plot/Building] and if any such mortgage or charge is made or created then notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, such mortgage or charge shall not affect the right and interest of the Allottee who has taken or agreed to take such [Apartment/Plot/Building].

19. APARTMENT OWNERSHIP ACT

The Promoter has assured the Allottees that the project in its entirety is in accordance with the provisions of the _____ [CHHATTISGARH PRAKOSHTA SWAMITVA ADHINIYAM, 1976]. The Promoter showing compliance of various laws/regulations as applicable in _____

20. BINDING EFFECT:

Forwarding this Agreement to the Allottee by the Promoter does not create a binding obligation on the part of the Promoter or the Allottee until, firstly, the Allottee signs and delivers this Agreement with all the schedules along with the payments due as stipulated in the Payment Plan within 30 (thirty) days from the date of receipt by the Allottee and secondly, appears for registration of the same before the concerned Sub-Registrar _____ (specify the address of the Sub-Registrar) as and when intimated by the Promoter. If the Allottee(s) fails to execute and deliver to the Promoter this Agreement within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee and/or appear before the Sub-Registrar for its registration as and when intimated by the Promoter, then the Promoter shall serve a notice to the Allottee for rectifying the default, which if not rectified within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee, application of the Allottee shall be treated as cancelled and all sums deposited by the Allottee in connection therewith including the booking amount shall be returned to the Allottee without any interest or compensation whatsoever.

21. ENTIRE AGREEMENT:

This Agreement, along with its schedules, constitutes the entire Agreement between the Parties with respect to the subject matter hereof and supersedes any and all understandings, any other agreements, allotment letter, correspondences, arrangements whether written or oral, if any, between the Parties in regard to the said apartment/plot/building, as the case may be.

22. RIGHT TO AMEND:

This Agreement may only be amended through written consent of the Parties.

23. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE / SUBSEQUENT ALLOTTEES:

It is clearly understood and so agreed by and between the Parties hereto that all the provisions contained herein and the obligations arising hereunder in respect of the [Apartment/Plot] and the Project shall equally be applicable to and enforceable against and by any subsequent Allottees of the [Apartment/Plot], in case of a transfer, as the said obligations go along with the [Apartment/Plot] for all intents and purposes.

24. WAIVER NOT A LIMITATION TO ENFORCE:

24.1 The Promoter may, at its sole option and discretion, without prejudice to its rights as set out in this Agreement, waive the breach by the Allottee in not making payments as per the Payment Plan [Annexure C] including waiving the payment of interest for delayed payment. It is made clear and so agreed by the Allottee that exercise of discretion by the Promoter in the case of one Allottee shall not be construed to be a precedent and /or binding on the Promoter to exercise such discretion in the case of other Allottees.

24.2 Failure on the part of the Parties to enforce at any time or for any period of time the provisions hereof shall not be construed to be a waiver of any provisions or of the right thereafter to enforce each and every provision.

25. SEVERABILITY:

If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement.

26. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT:

Wherever in this Agreement it is stipulated that the Allottee has to make any payment, in common with other Allottee(s) in Project, the same shall be the proportion which the carpet area of the [Apartment/Plot] bears to the total carpet area of all the [Apartments/Plots] in the Project.

27. FURTHER ASSURANCES:

Both Parties agree that they shall execute, acknowledge and deliver to the other such instruments and take such other actions, in additions to the instruments and actions specifically provided for herein, as may be reasonably required in order to effectuate the provisions of this Agreement or of any transaction contemplated herein or to confirm or perfect any right to be created or transferred hereunder or pursuant to any such transaction.

28. PLACE OF EXECUTION:

The execution of this Agreement shall be complete only upon its execution by the Promoter through its authorized signatory at the Promoter's Office, or at some other place, which may be mutually agreed between the Promoter and the Allottee, in _____ after the Agreement is duly executed by the Allottee and the Promoter or simultaneously with the execution the said Agreement shall be registered at the office of the Sub-Registrar at _____ (specify the address of the Sub-Registrar). Hence this Agreement shall be deemed to have been executed at _____.

29. NOTICES:

That all notices to be served on the Allottee and the Promoter as contemplated by this Agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Allottee or the Promoter by Registered Post at their respective addresses specified below:

_____ Name of Allottee
 _____ (Allottee Address)

M/s _____ Promoter name
 _____ (Promoter Address)

It shall be the duty of the Allottee and the Promoter to inform each other of any change in address subsequent to the execution of this Agreement in the above address by Registered Post failing which all communications and letters posted at the above address shall be deemed to have been received by the promoter or the Allottee, as the case may be.

30. JOINT ALLOTTEES:

That in case there are Joint Allottees all communications shall be sent by the Promoter to the Allottee whose name appears first and at the address given by him/her which shall for all intents and purposes to consider as properly served on all the Allottees.

31. SAVINGS:

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

32. GOVERNING LAW:

That the rights and obligations of the parties under or arising out of this Agreement shall be construed and enforced in accordance with the Act and the Rules and Regulations made thereunder including other applicable laws of India for the time being in force.

33. DISPUTE RESOLUTION:

All or any disputes arising out or touching upon or in relation to the terms and conditions of this Agreement, including the interpretation and validity of the terms thereof and the respective rights and obligations of the Parties, shall be settled amicably by mutual discussion, failing which the same shall be settled through the adjudicating officer appointed under the Act.

[Please insert any other terms and conditions as per the contractual understanding between the parties, however, please ensure that such additional terms and conditions are not in derogation of or inconsistent with the terms and conditions set out above or the Act and the Rules and Regulations made thereunder.]

IN WITNESS WHEREOF parties hereinabove named have set their respective hands and signed this Agreement for Sale at _____ (city/town name) in the presence of attesting witness, signing as such on the day first above written.

SIGNED AND DELIVERED BY THE NAME:

Allottee: (including joint buyers)

(1) Signature _____
Name _____
Address _____

(2) Signature _____
Name _____
Address _____

Please affix
photograph
and sign
across the
photograph

Please affix
photograph
and sign
across the
photograph

SIGNED AND DELIVERED BY THE NAME:

Promoter:

(1) Signature (Authorised Signatory) _____
 Name _____
 Address _____

Please affix
 photograph
 and sign
 across the
 photograph

At _____ on _____ in the presence of:

WITNESSES:

1. Signature _____
 Name _____
 Address _____
2. Signature _____
 Name _____
 Address _____

SCHEDULE 'A' - PLEASE INSERT DESCRIPTION OF THE [APARTMENT/PLOT] AND THE GARAGE/COVERED PARKING (IF APPLICABLE) ALONG WITH BOUNDARIES IN ALL FOUR DIRECTIONS

SCHEDULE 'B' - FLOOR PLAN OF THE APARTMENT

SCHEDULE 'C' - PAYMENT PLAN

SCHEDULE 'D' - SPECIFICATIONS, AMENITIES, FACILITIES (WHICH ARE PART OF THE APARTMENT/PLOT)

SCHEDULE 'E' - SPECIFICATIONS, AMENITIES, FACILITIES (WHICH ARE PART OF THE PROJECT)

[The 'Schedules' to this Agreement for Sale shall be as agreed to between the Parties]

* or such other certificate by whatever name called issued by the competent authority.

FORM A
[See rule 3 (2)]

APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT

To

The Real Estate Regulatory Authority

Sir,

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

1. The requisite particulars are as under:-

- (i) Status of the applicant, whether individual/company/proprietorship firm/ societies/partnership firm/competent authority;
- (ii) In case of individual-
 - (a) Name
 - (b) Father's Name
 - (c) Occupation
 - (d) Permanent address
 - (e) Photograph

OR

In case of firm/societies/trust/companies/limited liability partnership/Competent Authority –

- (a) Name
- (b) Address
- (c) Copy of registration certificate
- (d) Main objects
- (e) Name, photograph and address of chairman of the governing body/ partners/ directors etc.
- (iii) PAN No. -----;
- (iv) Name and address of the bank or banker with which account in terms of Section 4 (2) (1) (D) of the Act will be maintained -----;
- (v) Details of project land held by the applicant -----;

- (vi) Brief details of the projects launched by the promoter in the last five years, whether already completed or being developed, as the case may be, including the current status of the said projects, any delay in its completion, details of cases pending, details of type of land and payments pending etc.-----;
- (vii) Agency to take up external development works -----Local Authority/ Self Development;
- (viii) Registration fee by way of a demand draft/banker cheque dated-----
-----drawn on -----bearing no. -
-----for an amount of Rs. -----/- calculated as per sub-rule (3) of rule 3; or through online payment as the case may be.....(give details of online payment such as date paid, transaction number etc.);
- (ix) Any other information the applicant may like to furnish.
2. I/we enclose the following documents in triplicate, namely:-
- (i) Authenticated copy of the PAN card of the promoter;
- (ii) Audited balance sheet of the promoter for the preceding financial year and income tax returns of the promoter for three preceding financial years;
- (iii) Copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development is proposed to be development along with legally valid documents with authentication of such title, if such land is owned by another person;
- (iv) The details of encumbrances on the land on which development is proposed including any rights, title, interest or name of any party in or over such land along with details;
- (v) Where the promoter is not the owner of the land on which development is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land proposed to be developed;
- (vi) An authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws as may be applicable for the real estate project mentioned in the application, and where the project to be proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority for each of such phases;

- (vii) The sanctioned plan, layout plan and specifications of the propose of project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority;
 - (viii) The plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided therof including fire-fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy;
 - (ix) The location details of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project;
 - (x) Pro forma of the allotment letter, agreement for sale, and the conveyance deed proposed to be signed with the allottees;
 - (xi) The number, type and the carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas with the apartment, if any;
 - (xii) The number and areas of garage for sale in the project;
 - (xiii) The number of open parking areas and the number of covered parking areas available in the real estate project;
 - (xiv) The names and addresses of his real estate agents, if any, for the proposed project;
 - (xv) The names and addresses of the contractors, architect, structural engineer, if any and other persons concerned with the development of the proposed project;
 - (xvi) A declaration in FORM B.
3. I/We solemnly affirm and declare that the particulars given herein are correct to my/ our knowledge and belief and nothing material has been concealed by me/us there from

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant (s)

FORM-B
[See rule 3(4)]

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

Affidavit cum Declaration of Mr./Ms. -----promoter of the proposed project/ duly authorized by the promoter of the proposed project, vide its/his/their authorization dated -----;

I, -----promoter of the proposed project/ duly authorized by the promoter of the proposed project do hereby solemnly declare, undertake and state as under:

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

OR

-----have/has a legal title to the land on which the development of the proposed project is to be carried out

AND

A legally valid authentication of title of such land along with an authenticated copy of the agreement between such owner and promoter for development of the real estate project is enclosed herewith.

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

OR

That details of encumbrances -----including details of any rights, title, interest or name of any party in or over such land, along with details.

3. That the time period within which the project shall be completed by me/promoter is -----.
4. That seventy per cent of the amounts realized by me/promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose.
5. That the amount from the separate account, to cover the cost of the project, shall be withdrawn in proportion to the percentage of completion of the project.
6. That the amounts from the separate account shall be withdrawn after it is certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice that the withdrawal is in proportion to the percentage of completion of the project.

7. That I/ promoter shall get the accounts audited within six months after the end of every financial year by a chartered accountant in practice , and shall produce a statement of accounts duly certified and signed by such chartered accountant and it shall be verified during and the withdrawal has been in compliance with the proportion to the percentage of completion of the project.
8. That I/ promoter shall take all the pending approvals on time, from the competent authorities.
9. That I/ promoter have/ has furnished such other documents as have been prescribed by the rules and regulations made under the Act.
10. That I/ promoter shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be, on any grounds.

Deponent

Verification

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

Verified by me at -----on this -----day of-----.

Deponent

FORM-C

[See rule 6 (1)]

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

This registration is granted under Section 5 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016) to the following project under project registration number -----:

(Specify Details of Project including the project address);

1. (in the case of an individual)Mr./Ms. -----son of Mr./Ms.-
-----Tehsil -----District-----State-----
-----.

OR

(in the case of a firm/ society/ company/ competent authority) -----firm /society/company/competent authority -----having its registered office /principal place of business at-----.

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

- (i) The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees as provided in 'Annexure A';
- (ii) The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Section 17;
- (iii) The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realized by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4;
- (iv) The registration shall be valid for a period of -----years commencing from -----and ending with -----unless renewed by the Real Estate Regulatory Authority in accordance with Section 6 read with rule 7.
- (v) The promoter shall comply with the provision of the Act and the rules and regulations made thereunder;
- (vi) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force in the area where the project is being developed.

3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Real Estate Regulatory Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Regulatory Authority

FORM-D

[See rule 6(2), rule 7 (2); rule 8]

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

From:

The Real Estate Regulatory Authority,

To

Application/Registration No. : _____

Dated: _____

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

OR

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

OR

You are hereby informed that the registration granted to your project is hereby revoke.

For the reasons set out:- _____

Place:

Dated:

**Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Regulatory Authority**

FORM 'E'

[See rule 7 (1)]

APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT

From:

To

The Real Estate Regulatory Authority,

Sir,

I/We hereby apply for renewal of registration of the following project:

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

As required I/We submit the following documents and information, namely:-

- (i) A demand Draft No/Bankers Cheque No. _____ dated _____ for rupees _____ in favour of _____ drawn on _____ bank as extension fee as provided under sub-rule (2) of rule 7; or through online payment as the case may be(give details of online payment such as date paid, transaction number etc.);
- (ii) Authenticated Plan of the project showing the stage of development works under taken till date;
- (iii) Explanatory note regarding the state of development works in the project and reason for not completing the development works in the project within the period declared in the declaration submitted in Form 'B' at the time of making application for the registration of the project _____;
- (iv) Authenticated copy of the permission/approval from the competent authority which is valid for a period which is longer than the proposed term of extension of the registration sought from the Regulatory Authority;
- (v) The original project registration certificate; and
- (vi) Any other information as may be specified by regulations.

Place:**Dated:**

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

FORM-F

[See rule 7 (4)]

CERTIFICATE FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT

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

Registered with the Real Estate Regulatory Authority vide project registration certificate bearing No. _____ of _____

1. (in the case of an individual) Mr./Ms. _____ Son of
Mr./Ms. _____ Tehsil _____ District _____
_____ State _____;

OR

(in the case of a firm/ society/ company/competent authority)
_____firm/society/company/competent authority _____having its registered
office/principal place of business at _____.

2. This renewal of registration is granted subject to the following conditions, namely:-
- (i) The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment of the common areas as per Section 17;
 - (ii) The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realized by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4;
 - (iii) The registration shall be valid for a period of _____ years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the Real Estate Regulatory Authority in accordance with Section 6 read with rule 7;
 - (iv) The promoter shall comply with the provision of the Act and the rules and regulations made thereunder;
 - (v) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force in the area where the project is being developed;

- (vi) If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Real Estate Regulatory Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

**Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Regulatory Authority**

FORM-G

[See rule 10 (1)]

APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT

To

The Real Estate Regulatory Authority

Sir,

I/We beg to apply for the grant of registration as a real estate agent to facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the State Government in terms of the Act and the rules and regulations made thereunder,

1. (in the case of individual) Mr./Ms. _____ Son of
Mr./Ms. _____ Tehsil _____ District _____
State _____;

(in case of a firm./society/ company)
firm/society/company.....having its registered office/ principal
place of business at.....

2. The requisite particulars are as under:-

- (i) Status of the applicant, whether individual /company/proprietorship firm/ societies/ partnership firm/ limited liability partnership;
- (ii) In case of individual –
 - (a) Name
 - (b) Father's Name
 - (c) Occupation
 - (d) Permanent address
 - (e) Photograph

OR

- In case of firm/societies / companies –
 - (a) Name
 - (b) Address
 - (c) Copy of registration certificate
 - (d) Major activities
 - (e) Name, photograph and address of partners/directors etc.
- (iii) income tax returns filed in accordance with the provisions of the Income Tax Act, 1961 (No. 43 of 1961) for three financial years preceding the application or in case the applicant was exempted from filing returns under the provisions of the Income Tax Act, 1961(No. 43 of 1961) for any of the three year preceding the application, a declaration such to such effects;
- (iv) particulars of registration including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
- (v) authenticated copy of the address proof of the place of business;
- (vi) details of registration in any other State or Union territory;
- (vii) any other information the applicant may like to furnish.

3. I/we enclose the following documents along with, namely:-

- (i) Demand Draft number/Bankers cheque number _____ dated _____ for a sum of Rs. _____, in favour of _____, drawn on _____ bank as registration fees as per sub-rule 2 of rule 10 or through online

payment as the case may be.....(give details of online payment such as date paid, transaction number etc.);

- (ii) Income tax returns of the last 3 years or declaration, as the case may be;
- (iii) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent; and
- (iv) authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union territory, if applicable;

4. I/we solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct of my/our knowledge and belief and nothing material has been concealed by me/us therefrom

Dated:

Place:

Your's faithfully,

**Signature and seal of
applicant(s)**

Form-H

[See rule 11(1)]

REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE AGENT

1. This registration is granted under Section 9 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016) with registration certificate bearing No. _____ to-
(in the case of an individual) Mr./Ms. _____
son/daughter of Mr./Ms _____ Tehsil _____
District _____ State _____ ;

OR

(in the case of a firm/society/company) _____
firm/society/company _____ having its registered
office/principal place of business at _____.

to act as a real estate agent to facilitate the sale of any plot, apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the _____ State Government in terms of the Act, the rules and regulations made there under.

2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
 - (i) the real estate agent shall not facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project or part of it, being sold by the promoter which is required but not registered with the Real Estate Regulatory Authority;
 - (ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 14;
 - (iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of Section 10;
 - (iv) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfill their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.
 - (v) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
 - (vi) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force in the area where the project is being developed;
 - (vii) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the Real Estate Regulatory Authority by regulations;
3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the Real Estate Regulatory Authority in accordance with the provisions of the Act of the rules and regulations made thereunder.
4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the Real Estate Regulatory Authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

**Signature and seal of
applicant(s)**

FORM-I

[See rule 11(2), 12 (4), 13]

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

From:

The Real Estate Regulatory Authority,

To

Application/Registration No.: _____

Dated: _____

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

OR

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

OR

You are hereby informed that the registration granted to you as real estate agent is hereby revoked.

for the reasons set out:- _____

Place:

Dated:

Yours faithfully,

Signature and seal of applicant (s)

FORM-J

[See rule 12(1)]

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

From:

To

The Real Estate Regulatory Authority,

Sir,

I/we beg to apply for renewal my/our registration as a real estate agent under registration certificate bearing No. _____, which expires on _____

As required I/we submit the following documents and information, namely:-

- (i) A demand draft number/Bankers cheque number/ _____ dated _____ for rupees _____ in favour of _____ drawn on _____ bank renewal fee as per sub-rule (2) of rule 12 or

through online payment as the case may be.....(give details of online payment such as payment date, transaction number etc.);

- (ii) The original registration certificate; and
- (iii) Status of the applicant, whether individual/company/proprietorship firm/societies/partnership firm/limited liability partnership;
- (iv) In case of individual –
 - (a) Name
 - (b) Father's Name
 - (c) Occupation
 - (d) Permanent address
 - (e) Photograph

OR

In case of firm/societies/companies-

- (a) Name
- (b) Address
- (c) Copy of registration certificate
- (d) Major activities
- (e) Name, photograph and address of Partners/directors
- (v) Income tax returns filed under the provisions of the Income Tax Act, 1961 (No. 43 of 1961) for three financial years preceding the application or in case the applicant was exempted from filing returns under the provisions of Income Tax Act, 1961(No. 43 of 1961) for any of the three year preceding the application, a declaration to such effect;
- (vi) Particulars of registration including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
- (vii) Authenticated copy of the address proof of the place of business;
- (viii) Details of registration in any other state or Union territory;

(ix) Any other information as specified by regulations.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

**Signature and seal of
applicant(s)**

FORM-K

[see rule 12 (4)]

RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT

1. This renewal of registration is granted Section 9 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016) to,-

(in the case of an individual) Mr./Ms. _____ son of Mr./Ms.
_____ Tehsil _____ District _____ State
_____;

OR

(in the case of a firm/society/company) _____
firm/society/company _____ having its registered office/
principal place of business at _____.

in continuation to registration certificate bearing No. _____, of
_____.

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

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

(ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 14;

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

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal of applicant (s)

FORM-L
[See rule 27 (2)]

APPEAL TO APPELLATE TRIBUNAL

**APPEAL UNDER SECTION 44 OF THE REAL ESTATE
(REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016 (16 OF 2016)**

Every appeal shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in spacing on one side of standard petition paper with an inner margin, of about four cm width on top and with a right margined on 2.5 cm, and left margined of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

For use of Appellate Tribunal's office:

Date of filing: _____

Date of receipt by post: _____

Registration No.: _____

Signature: _____

Registrar: _____

IN THE REAL ESTATE APPELATE TRIBUNAL (Name of place)

Between

.....Appellant (s)

and

_____ Respondent (s)

Details of appeal:

1. Particulars of the appellants:

(i) Name of the appellant:

(ii) Name of the existing office/residence of the appellant:

(iii) Address for service of all notices:

2. Particulars of the respondents:

(i) Name (s) of respondent:

(ii) Office address of the respondent:

(iii) Address for service of all notices:

3. Jurisdiction of the Appellate Tribunal: The appellant declares the subject matter of the appeal falls within the jurisdiction of the Appellate Tribunal.

4. Limitation:

The appellant declares that the appeal is within the limitation in sub-section (2) of Section 44

OR

If the appeal is filed after the expiry of the limitation period specified under sub-section (2) of Section 44 specify reasons for delay

5. Facts of the case:

Give a concise statement of facts and grounds of appeal against the specific order of the Real Estate Regulatory Authority or the adjudicating officer, as the case may be passed under section (s) _____ of the Act.

6. Relief (s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 5 above, the appellant prays of the following relief (s) _____

[Specify below the relief (s) sought explaining the ground of relief (s) and the legal provisions (if any) relied upon]

7. Interim order, if prayed for:

Pending final decision of the appeal the appellant seeks issue of the following interim order: [Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]

8. Matter not pending with any other court, etc.:

The appellant further declare that the matter regarding which this appeal has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal (s).

9. Particulars of bank draft in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 27:
- (i) Amount
 - (ii) Name of the bank on which drawn
 - (iii) Demand draft number/bankers cheque number/online payment transaction number
10. List of enclosures:
- (i) an attested true copy of the order against which the appeal is filed
 - (ii) Copies of the documents relied upon by the appellant and referred to in the appeal
 - (iii) An index of the documents

Verification

I _____ (name in full block letters) son/daughter of _____ of appellant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 10] are true to my personal knowledge and belief and nothing material has been concealed therefrom

Place:

Dated:

Signature of the applicant (s)

FORM- M

[See rule 35 (1)]

COMPLAINT TO REGULATORY AUTHORITY

Complaint under Section 31 of the Act

For use of Regulatory Authority (s) office:

Date of receipt by post: _____

Complaint No.: _____

Signature: _____

Registrar: _____

IN THE REGULATORY AUTHORITIES OFFICE (Name of place)

Between

_____ Complainant (s)

And

Respondent (s)

Details of claim:

1. Particulars of the complainant (s):

(i) Name of the complaint:

(ii) Address of the existing office /residence of the complaint:

(iii) Address for service of all notices:

2. Particulars of the respondents:

(i) Name (s) of respondent:

(ii) Office address of the respondent:

(iii) Address for service of all notices:

3. Jurisdiction of the Regulatory Authority:

The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction the Regulatory Authority.

4. Facts of the case:

[give a concise statement of facts and grounds for complaint]

5. Relief (s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the complainant prays for the following relief (s) _____

[Specify below the relief (s) claimed explaining the ground of relief (s) and the legal provision (if any) relied upon]

6. Interim order, if prayed for:

Pending final decision on the complaint the complainant seeks issue of the following interim order:

[Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]

7. Complaint not pending with any other court, etc.:

The complainant further declares that the matter regarding which his complaint has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

8. Particulars of bank draft in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 36:

(i) Amount

(ii) Name of the bank on which drawn

(iii) Demand draft number/Bankers cheque number/online payment transaction number.

9. List of enclosures:

[Specify the details of enclosure with the complaint]

Verification

I _____ (name in full block letters) son/daughter of _____ the complainant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 9] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s)

Place:

Dated:

Signature of the complainant(s)

FORM-N
[See rule 36 (1)]
APPLICATION TO ADJUDICATING OFFICER

**CLAIM FOR COMPENSATION UNDER SECTION 71 OF THE REAL
 ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016 (16 OF
 2016)**

For use of Adjudicating officers office:

Date of filing: _____

Date of receipt by post: _____

Application No.: _____

Signature: _____

Authorized officer :-.....

IN THE ADJUDICATING OFFICERS OFFICE (Name of place)

Between

_____ Applicant(s)

And

_____ Respondent(s)

Details of claim:

1. Particulars of the applicants(s):

(i) Name of the applicant:

(ii) Address of the existing office/residence of the appellant:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Details of allottees apartment, plot or building

2. Particulars of the respondents;

(i) Name(s) of respondent:

(ii) Office address of the respondent:

(iii) Address for services of all notices:

(iv) Registration no. and address of project:

3. Jurisdiction of the Adjudicating Officer:

The applicant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the adjudicating officer.

4. Facts of the case:

[give a concise statement of facts and grounds of claim against the promoter]

5. Compensation(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the applicant prays for the following compensation(s) _____

[Specify below the compensation(s) claimed explaining the grounds of claim(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

6. Claim not pending with any other court, etc.:

The applicant further declares that the matter regarding which this appeal has been made is not pending before any court to law or any other authority or any other tribunal(s).

7. Particulars of bank draft / Bankers Cheque number in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 36:

(i) Amount

(ii) Name of the bank on which drawn

(iii) Demand draft number/Bankers cheque number/online payment transaction number.

8. List of enclosure:

[Specify the details of enclosure with the application]

Verification

I _____ (name in full block letters) son/daughter of _____ the complainant do hereby verify that the contents of paragraphs 1 to 8 are true to

my personal knowledge and belief and nothing material has been concealed by me/us therefrom.

Place:

Dated:

Signature of the complaint(s)

FORM-O

[See rule 37]

ANNUAL STATEMENT OF ACCOUNTS

Receipts and Payment Account

For the year ended _____

(In Rupees)

A/c Code	Receipts	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Payments	Current Year as on	Previous year As on
1.	To Balance Brought down:			13.	By Chairperson and Members:		
1.1.	To Bank			13.1.	By Pay and Allowances		
1.2.	To Cash in hand			13.2.	By Other benefits		
2.	To Fee, Charges and Fine:			13.3.	By Travelling expenses:		
2.1.	To Fees			13.3.1.	By Overseas		
2.2.	To Charges			13.3.2.	By Domestic		
2.3.	To Fines			14.	By Officers		
2.4.	To Others (Specify)			14.1.	By Pay and Allowances		
3.	To Grants:			14.2.	By Retirement benefits		
3.1.	To Accounts with Government			14.3.	By Other benefits		
3.2.	To Others (Specify)			14.4.	By Travelling expenses:		
4.	To Gifts			14.4.1.	By Overseas		
5.	To Seminars and conferences			14.4.2.	By Domestic		

6.	To Sale of Publications			15.	By Staff:		
7.	To Income on investments and Deposits			15.1.	By Pay and Allowances		
7.1.	To Income on investments			15.2.	By Retirement benefits		
7.2.	To Income on Deposits			15.3.	By Other benefits		
8.	To loans:			15.4.	By Travelling expenses		
8.1.	To Government			15.4.1.	By Overseas		
8.2.	To Others (Specify)			15.4.2.	By Domestic		
9.	To Sale of Assets			16.	By Hire of Conveyance		
10.	To Sale of Investments			17.	By Wages		
11.	To Recoveries from pay bills			18.	By Overtime		
				19.	By Honorarium		
				20.	By Other office expenses		
				21.	By Expenditure on Research		
				22.	By Consultation expenses		
				23.	By Seminars and conferences		
				24.	By publications of Authority		
				25.	By Rent and Taxes		
				26.	By Interest on Loans		
				27.	By Promotional Expenses		
				28.	By Membership fee		
				29.	By Subscription		
				30.	By Purchase of Fixed Assets (Specify)		
				31.	By Investments and Deposits		
				31.1.	By Investments		
				31.2.	By Deposits		
				32.	By Security Deposits		
				33.	By loans and Advances to:		
				33.1.	By Employees:		
				33.1.1.	By Bearing Interest		

				33.1.2.	By Not bearing Interest		
				33.2.	By Suppliers/contractors		
				33.3.	By others (specify)		
				34.	By Repayment of loan		
				35.	By Others		
				35.1.	By Leave Salary and Pension		
				35.2.	Contribution		
				35.3.	By Audit Fee		
				35.4.	By Misc:		
				36.	By Balance carried down:		
				36.1.	By Bank		
				36.2.	By Cash in hand		
	Total				Total		

Member(s) (Signature)
(Signature)

Chairperson

Income and Expenditure Account

For the 1st April _____ to 31st March _____

(In Rupees)

A/c Code	Expenditure	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Income	Current Year As on	Previous Year As on
37.	To Chairperson and Members			61.	By Fee, Charges and Fine		
37.1.	To Pay and Allowances			61.1.	By Fee		
37.2.	To Other benefits			61.2.	By Charges		
37.3.	To Travelling Overseas			61.3.	By Fines		
37.3.1.	To overseas			61.4.	By Others (specify)		
37.3.2.	To Domestic			62.	By Grants		
38.	To Officers			62.1.	By Accounts with Government		
38.1.	To Pay and Allowances			62.2.	By Others (Specify)		
38.2.	To retirement Benefits			63.	By Gifts		

38.3.	To Other Benefits			64.	By Seminars and Conferences		
38.4.	To Travelling Expenses			65.	By Sale of Publications		
38.4.1.	To Overseas			66.	By Income on investments and Deposits		
38.4.2.	To Domestic			66.1.	By Income on investments		
39.	To Staff			66.2.	By Income on Deposits		
39.1.	To Pay and Allowances			66.3.	By Interest on loan and Advances		
39.2.	To Retirement Benefits			67.	By Miscellaneous Income		
39.3.	To Other Benefits			67.1.	By Gain on Sales of Assets		
39.4.	To Travelling expenses			67.2.	By Excess of expenditure over income		
39.4.1.	To Overseas			67.3.	(Transferred to Capital Fund Account)		
39.4.2.	To Domestic						
40.	To hire of Conveyance						
41.	To Wages						
42.	To Overtime						
43.	To Honorarium						
44.	To Other office expenses						
45.	To expenditure on Research						
46.	To Consultation						
47.	To Seminars and conferences						
48.	To Publications of Real Estate Regulatory Authority						
49.	To Rent and						

	Taxes						
50.	To Interest on loans						
51.	To Promotional Expenses						
52.	To membership fee						
53.	To Subscription						
54.	To Others						
54.1.	To Leave Salary and Pension						
54.2.	Contribution						
54.3.	To Audit						
54.4.	To Misc.						
55.	To Depreciation						
56.	To loss on sale of assets						
57.	To Bad Debts written off						
58.	To Provision for bad & doubtful debts						
59.	To Excess of income over Expenditure						
60.	(Transferred to capital Fund Account)						
	Total				Total		

Member(s) (Signature)
(Signature)

Chairperson

Balance Sheets as on 31st March _____

(In Rupees)

A/c Code	Liabilities	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Assets	Currents Year As on	Previous Year As on
68.	Funds			72.	Fixed Assets		
68.1.	Capital Fund			72.1.	Gross Block		

					at Cost		
68.2.	Add Excess of Income over Expenditure/less excess of expenditure over Income			72.2.	Less Cumulative depreciation		
68.3.	Other Funds (Specify)			72.3.	Net Block		
69.	Reserves			73.	Capital Work- in-progress		
70.	Loans			74.	Investments & Deposits		
70.1.	Government			74.1.	Investment		
70.2.	Others			74.2.	Deposits		
71.	Current Liabilities and provisions			75.	Loans and Advances		
				75.1.	Account with Government		
				76.	Sundry Debtors		
				77.	Cash and Bank Balances		
				78.	Other Current Assets		
	Total				Total		
Accounting Policies and Notes:							

Member(s) (Signature)

Chairperson (Signature)

FORM-P**[See rule 38]****ANNUAL REPORT TO BE PREPARED BY REAL ESTATE
REGULATORY AUTHORITY****A. Introduction :**

- (i) Chairman's statement:
- (ii) Objectives:
- (iii) Important achievements:
- (iv) The year in review:
 - a. Landmark decisions:

C. Number of cases filed before the Real Estate Regulatory Authority and the Adjudication Officer for settlement of disputes and number of cases disposed:

S. No.	No. of cases pending in the last quarter by the Real Estate Regulatory Authority	No. of cases received during the quarter by the Real Estate Regulatory Authority	No. of cases disposed of by the Real Estate Regulatory Authority
(1)	(2)	(3)	(4)

S. No.	No. of cases pending in the last quarter with the Adjudicating Officer	No. of cases received during the quarter by the Adjudicating Officer	No. of cases disposed of by the Adjudicating Officer
(1)	(2)	(3)	(4)

D. Statement on the periodical survey conducted by the Real Estate Regulatory Authority to monitor the compliance of the provisions of the Act by the promoter, allottees and real estate agents:

S. No.	Survey conducted during the quarter with details	Observation of Authority	Remedial steps taken
(1)	(2)	(3)	(4)

E. Statements on steps taken to mitigate any non-compliance of the provisions of the Act and the rules and regulation made thereunder by the promoters, allottees and real estate agents:

S.No.	Subject	Steps taken	Results achieved
(1)	(2)	(3)	(4)

S. No.	Name of the promoter	Details of the directions issued by the Authority/adjudicating officer	Penalty/interest/com-pensations imposed	Whether paid
				85

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
-----	-----	-----	-----	-----

F. Statements on penalty imposed by the Real Estate Regulatory Authority for contravention of the Act and directions of the the Real Estate Regulatory Authority and

S. No.	Name of the allottee	Details of the directions issued by the Authority/Adjudicating Officer	Penalty/interest/compensations imposed	Whether paid
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

S. No.	Name of the real estate agent	Details of the directions issued by the Authority/Adjudicating Officer	Penalty/interest/compensations imposed	whether paid
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

G. Investigation and inquires ordered by the Real Estate Regulatory Authority or the Adjudicating Officer: A brief narrative of investigation an inquiries taken up by Authority or the Adjudicating Officer and references received from the Competent Authority or the Appropriate Government.

H. Order passed by the Real Estate Regulatory Authority and the Adjudicating Officer: A brief narrative of ordered passed by the Authority or the Adjudicating Officer separately for where no offence is made out, and in case offence is proved, category-wise for each category of order passed along with the tabular statement indicating the section under which the order was passed and brief particulars of the orders.

I. Execution of the order of the Real Estate Regulatory Authority and imposition of penalties;

(i) monetary penalties- details of recovery of penalty imposed, details of penalty imposed but not recovered, total number of matters and total amount of monetary penalty levied, total amount realized by restoring to rule 23; and

- (ii) matters referred to court under Section 59 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matter pending with the court at the end of the year;
- (iii) matter referred to court for execution of order under section 40- total number of order referred to the court during the year, total number of matter disposed of by the court during the year, total number of matters pending with court at the end of the year.
- J. Execution of the order of the Adjudicating Officer and imposition of interest and compensation:
- (i) interest and compensation- details of interest and compensation imposed, details of interest and compensation imposed but not paid, total number of matters and total amount of interest and compensation imposed, total amount realized by resorting to rule 23; and
- (ii) matters refers to court for execution of order under section 40- total number of matters referred to the court during year, total number of matters disposed off by the court during the year, total number of matters pending with the court and the end of the year.
- K. Appeals:
- (i) Number of appeal filed against the orders of the Authority or the Adjudication Officer in the year.
- (ii) Number of appeals pending at the beginning of the year.
- (iii) Appeals files during the year
- (iv) Number of appeal allowed by the Appellate Tribunal during the year

- (v) Number of appeal disallowed by the Appellate Tribunal during the year.
- (vi) Brief write up on the appeals allowed by the Appellate Tribunal
- L. References received from the Appropriate Government under Section 33:
 A brief narrative on the references received from the appropriate Government under Section 33 providing for - number of references received during the year, number of references disposed off during the year, number of references pending at the end of the year.
- M. Advocacy measures under sub-section (3) of Section 33: A brief narrative on activity under taken under sub section (3) of Section 33-
- (i) workshops, seminars and other interaction with public/experts/policy makers/regulatory body on laws and policy relating to the real estate sector and for creating awareness on the same;
- (ii) papers and study published for advocacy on laws and policies relating to the real estate sector and for creating awareness on the same;
- (iii) Consultation paper published/placed on website of the Authority;
- (iv) Analytical papers prepared and examined;
- (v) others.
- N. Administration and established matter:
- (i) report of the Secretary;
- (ii) composition of the Authority;
- (iii) details of Chairperson and Members appointed in the year and of those who demitted office;
- (iv) details of Adjudicating Officers appointed in the year and those who demitted office;
- (v) Organizational structure;
- (vi) a tabular statement containing information on personnel in the Authority, category wise: section post, post filled up, vacancies, appointment made in the year etc.
- O. Experts and consultants engaged: details of number of experts and consultant appointed in the year and of those who demitted office.

- P. Employee welfare measures, if any, beyond the regular terms and conditions of employments, under taken by the Authority.
- Q. Budget and Accounts:
- (i) budget estimates and revised the estimates, under the broad the category;
 - (ii) receipts under broad category in the Real Estate Regulatory Fund established under sub-section (1) of Section 75;
 - (iii) actual expenditure under broad categories;
 - (iv) balance available in the Real Estate Regulatory Fund under sub-section (1) of section 75;
 - (v) any other information.
- R. International cooperation: A brief narrative of international cooperation, if any, under taken by the Authority.
- S. Capacity Building: A brief narrative of capacity building imitative under taken including;
- (i) number of employees (category wise and grade wise) trained in house with details of such programme like content, duration and faculty;
 - (ii) number of employees (category wise and grade wise) trained by outside institutions (separately within India and outside India) with details of names of institutions and durations also to specify whether training was under internship, exchange programme, fellowships, study leave, special arrangement with foreign universities/ institutions;
 - (iii) expenditure of capacity building initiatives.
- T. Ongoing programme:- A brief narrative of ongoing programmes.
- U. Right to Information: A brief narrative of
- (i) number of application received by PIO/APIO seeking information under RTI Act;
 - (ii) number of applications for which information has been provide by PIO;
 - (iii) number of applications pending with PIO;
 - (iv) number of appeal filed before the first Appellate Authority against the order of PIO;
 - (v) number of appeals which have been disposed by the first Appellate Authority;
 - (vi) number of appeals pending with the first Appellate Authority;

(vii) number of application/appeals not disposed of in the stipulated time frame.

Chairperson (signature)

Member (s) (signature)

By order and in the name of the Governor of Chhattisgarh,
REGINA TOPPO, Joint Secretary.