

इसे वेबसाईट www.govtpressmp.nic.in
से भी डाउन लोड किया जा सकता है.



मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 431]

भोपाल, शनिवार, दिनांक 22 अक्टूबर 2016—आश्विन 30, शक 1938

नगरीय विकास एवं आवास विभाग
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल
भोपाल, दिनांक 22 अक्टूबर 2016

क्र. एफ-3-100-बत्तीस-2010.—रियल एस्टेट (रेग्यूलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट), 2016 (2016 का 16) की धारा 2 के खण्ड (छ) के उपखण्ड (चार) के साथ पठित धारा 84 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात्:—

अध्याय—एक प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम तथा प्रारंभ.—

- (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम मध्यप्रदेश रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2016 है.
- (2) ये मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे.
- (3) ये नियम सम्पूर्ण मध्यप्रदेश राज्य को लागू होंगे.

2. परिभाषाएं.—

(1) इन नियमों में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

- (क) "अधिनियम" से अभिप्रेत है, रियल एस्टेट (रेग्यूलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट) एक्ट, 2016 (2016 का 16);
- (ख) "अनुलग्नक" से अभिप्रेत है, इन नियमों के संलग्न अनुलग्नक;
- (ग) "अधिप्रमाणित प्रति" से अभिप्रेत है इन नियमों के अधीन किसी व्यक्ति द्वारा प्रदत्त किए जाने हेतु अपेक्षित किसी दस्तावेज की स्व-प्रमाणित प्रति;
- (घ) "प्ररूप" से अभिप्रेत है इन नियमों से संलग्न प्ररूप;
- (ङ) "समुचित सरकार" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश सरकार;

- (च) "अभिन्यास योजना" से अभिप्रेत है, भूखण्ड, सड़क, खाली स्थान, सुख-सुविधा आदि में भूमि के विभाजन या प्रस्तावित विभाजन तथा अन्य ब्यौरे दर्शाते हुए, जैसा कि आवश्यक हो, परियोजना की योजना;
- (छ) "परियोजना भूमि", से अभिप्रेत है किसी भूमि का टुकड़ा या टुकड़े जिस पर सम्प्रवर्तक द्वारा परियोजना का विकास तथा निर्माण किया जाए;
- (ज) "धारा" से अभिप्रेत है अधिनियम की धारा।
- (2) शब्द और अभिव्यक्तियां, यहां प्रयुक्त की गई है तथा परिभाषित नहीं की गई है, परंतु अधिनियम में परिभाषित है, के उनके क्रमशः वही अर्थ होंगे जो उन्हें अधिनियम में नियत है।

अध्याय-दो

रियल एस्टेट परियोजना

3. परियोजना के पंजीकरण के लिए सम्प्रवर्तक द्वारा प्रदान की जाने वाली सूचनाएं तथा दस्तावेज. —

(1) सम्प्रवर्तक रियल एस्टेट परियोजना का विनियामक प्राधिकरण से पंजीकरण करने के लिए, अधिनियम की सुसंगत धाराओं के अधीन जो विनिर्दिष्ट की गई है उसके साथ-साथ निम्नलिखित अतिरिक्त सूचनाएं एवं दस्तावेज देगा, अर्थात्:—

- (क) सम्प्रवर्तक के पैन कार्ड की अधि प्रमाणित प्रति;
- (ख) सम्प्रवर्तक का पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष का संपरीक्षित तुलन पत्र तथा तीन पूर्ववर्ती वित्तीय वर्षों के आयकर रिटर्न;
- (ग) उक्त रियल एस्टेट परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों की संख्या;
- (घ) भूमि, जिस पर विकास किया जाना प्रस्तावित है का 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 भूमि का स्वत्व अन्य व्यक्ति धारित करता है;

- (ड) भूमि जिस पर विकास प्रस्तावित किया गया है, पर ऐसी भूमि में या उस पर ब्यौरों के साथ किसी पक्षकार के किसी अधिकार, हक, हित या नाम सहित, भारों के ब्यौरे;
- (च) जंहा सम्प्रवर्तक उस भूमि का, सहयोग अनुबंध, जिस पर विकास प्रस्तावित है, स्वामी नहीं है, ऐसे स्वामी तथा सम्प्रवर्तक के साथ निष्पादित विकास अनुबंध, संयुक्त विकास अनुबंध या कोई अन्य अनुबंध, यथास्थिति की प्रति तथा विकसित किए 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 जैसे कि विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाएं।
- (2) धारा 4 की उपधारा (1) में निर्दिष्ट आवेदन प्रारूप-‘क’ में किया जाएगा जो, जब तक कि अधिनियम की धारा 4 की उपधारा (3) के अधीन आवेदन प्रक्रिया वेब आधारित न कर दी जाए, तीन प्रतियों में प्रस्तुत किया जाएगा।
- (3) पंजीकरण के लिए आवेदन के समय सम्प्रवर्तक किसी अनुसूचित बैंक में आहरित डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से निम्नानुसार दर पर संगणित राशि की पंजीयन शुल्क का भुगतान करेगा:-
- (क) आवासीय परियोजनाओं के लिए दस रूपए प्रति वर्ग मीटर, जहां, कि विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल एक हजार वर्ग मीटर से अधिक न हो; या आवासीय परियोजनाओं के लिए बीस रूपए प्रति वर्ग मीटर जंहा विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल एक हजार वर्ग मीटर से अधिक हो;
- या
- (ख) वाणिज्यिक या किसी अन्य परियोजना के लिए पचास रूपए प्रति वर्ग मीटर, जंहा, विकसित किया जाना प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल एक हजार वर्गमीटर से अधिक नहीं है; या वाणिज्यिक या किसी अन्य परियोजना के लिए 100 रूपए प्रति वर्गमीटर, जहां विकसित किया जाना प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल एक हजार मीटर से अधिक है।

- (4) अधिनियम की धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ठ) के अधीन प्रस्तुत किया जाने वाला घोषणा-पत्र प्रारूप 'ब' के अनुसार होगा; जिसमें यह कथित करते हुए घोषणा सम्मिलित होगी कि सम्प्रवर्तक यथास्थिति किसी अपार्टमेन्ट, भूखण्ड या भवन, के आवंटन के समय किसी आवंटी के विरुद्ध भेदभाव नहीं करेगा।
- (5) यदि सम्प्रवर्तक धारा 5 की उपधारा (1) के अधीन यथा उपबंधित 30 दिन की कालावधि की समाप्ति के पूर्व, परियोजना के पंजीकरण हेतु आवेदन पत्र वापस लेने के लिए आवेदन करता है तो, उपरोक्त नियम (3) के अधीन संदत्त पंजीयन शुल्क का दस प्रतिशत तक या पचास हजार रूपए, इनमें जो भी ज्यादा हों, विनियामक प्राधिकरण द्वारा प्रक्रिया शुल्क के रूप में प्रतिधारित की जाएगी तथा शेष राशि ऐसी वापसी की तारीख से तीस दिवस के भीतर सम्प्रवर्तक को वापस कर दी जाएगी।

4. सम्प्रवर्तकों द्वारा विद्यमान परियोजनाओं का प्रकटन, -

- (1) धारा 3 की उपधारा (1) के प्रवृत्त होने के लिए अधिसूचना पर, सभी चलती आ रही परियोजनाओं के सम्प्रवर्तक जिन्हें समाधान प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं हुआ है, उक्त उप धारा में विनिर्दिष्ट समय के भीतर, नियम 3 में उपबंधित प्रारूप एवं रीति में विनियामक प्राधिकरण को आवेदन करेगा।
- (2) सम्प्रवर्तक अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अधीन समस्त परियोजनाओं की यथा अपेक्षित स्थिति एवं समापन की सीमा सहित ब्यौरे प्रकट करेगा।
- (3) सम्प्रवर्तक द्वारा, कार्पेट क्षेत्र पर आधारित अपार्टमेन्ट का आकार प्रकट किए जाएगा चाहे पूर्व में किसी अन्य आधार पर, जैसे पूर्ण क्षेत्र, पूर्ण निर्मित क्षेत्र आदि विक्रय कर दिया हो, जो कि सम्प्रवर्तक तथा आवंटिती के मध्य निष्पादित अनुबंध की वैधता को उस सीमा तक प्रभावित नहीं करेगा।
- (4) सम्प्रवर्तक भू-खण्ड विकास की दशा में, आवंटियों को विक्रय किए जाने वाले भू-खण्ड के क्षेत्र को प्रकट करेगा।

5. प्रथक खाते में निक्षिप्त राशि प्रत्याहरण, —

- (1) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ब) के उपखण्ड (घ) के प्रयोजनों के लिए भूमि का दाम वही होगा, जो सम्प्रवर्तक द्वारा लागत चाहे उसने एक मुश्त कय, पट्टा प्रभारी आदि के रूप में उपगत किया गया हो।
- (2) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ब) के उपखण्ड (घ) के प्रयोजनों के लिए निर्माण लागत परियोजना के भौतिक विकास के लिए स्थल पर व्यय के मुद्दे सम्प्रवर्तक द्वारा उपगत लागत होगी।

6. परियोजना का रजिस्ट्रीकरण प्रदान किया या अस्वीकृत किया जाना. —

- (1) विनियामक प्राधिकरण नियम 3 के साथ पठित धारा 5 के अनुसार किसी परियोजना का रजिस्ट्रीकरण होने पर, सम्प्रवर्तक को प्ररूप 'ग' में रजिस्ट्रीकरण क्रमांक सहित एक पंजीकरण प्रमाण-पत्र जारी करेगा।
- (2) विनियामक प्राधिकरण धारा 5 के अनुसार आवेदन निरस्त होने की दशा में आवेदक को प्ररूप 'घ' में सूचना देगा।

7. परियोजना के रजिस्ट्रीकरण का विस्तार.—

- (1) अधिनियम की धारा 5 के अधीन प्रदत्त पंजीयन को धारा 6 के अनुसार, प्ररूप (ङ) में सम्प्रवर्तक द्वारा दिए गए आवेदन पर विस्तारित किया जा सकेगा जो स्वीकृत किए गए रजिस्ट्रेशन अवसान से 3 माह अन्यून के पूर्व का नहीं होगा।
- (2) पंजीकरण के विस्तार का आवेदन के साथ नियम 3 के उपनियम (3) के अधीन यथाविहित पंजीकरण शुल्क के दुगने के बराबर की रकम का किसी अनुसूचित बैंक पर आहरित दिनांक ड्राफ्ट के साथ परियोजना के समापन में विलम्ब हेतु कारणों का तथा परियोजना के लिए पंजीकरण के विस्तार के लिए आवश्यक, ऐसे कारणों का समर्थन करने वाले दस्तावेजों सहित, का वर्णन करते हुए स्पष्टीकरण संलग्न होगा:

परंतु जहां पंजीकरण का विस्तार अनिवार्य बाध्यता के कारण है, वहां विनियामक प्राधिकरण, स्वविवेक से पंजीकरण के विस्तार हेतु शुल्क अधित्यज्य कर सकेगा।

- (3) परियोजना के पंजीकरण का विस्तार, यथास्थिति परियोजना या उसके चरण की पूर्णता के लिए स्थानीय विधि के अनुसार उपबंधित अवधि से आगे नहीं होगा।
- (4) पंजीकरण के विस्तार की दशा में, विनियामक आयोग प्रारूप 'च' के अनुसार उसके बारे में सम्प्रवर्तक को सूचना देगा तथा पंजीकरण के विस्तार हेतु आवेदन के निरस्त होने की दशा में, विनियामक आयोग, धारा 6 के द्वितीय परंतुक के अनुसार आवेदक को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात्, प्रारूप 'घ' के अनुसार उसके बारे में सम्प्रवर्तक को सूचना देगा।
8. परियोजना के पंजीकरण का प्रति संहरण, —
विनियामक प्राधिकरण अधिनियम की धारा 7 के अनुसार किसी परियोजना के पंजीकरण के प्रति संहरण पर, ऐसे प्रतिसंहरण के बारे में प्रारूप 'घ' में सूचना देगा।
9. विक्रय अनुबंध, —
(1) अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (2) के प्रयोजन के लिए, विक्रय अनुबंध अनुलग्नक 'क' में होगा।
(2) किसी अपार्टमेन्ट, भू-खण्ड या भवन के संबंध में, आवंटिती द्वारा ऐसे अपार्टमेन्ट, भू-खण्ड या भवन यथास्थिति हेतु विक्रय अनुबंध के निष्पादन एवं पंजीकरण के पूर्व हस्ताक्षरित कोई आवेदन-पत्र, आवंटन पत्र या अन्य कोई दस्तावेज, विक्रय अनुबंध के अधीन या अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों अथवा विनियमों के अधीन आवंटिती के अधिकारों तथा हितों को सीमित करने वाले नहीं समझे जाएंगे।

अध्याय—तीन

रियल एस्टेट अभिकर्ता

10. रियल एस्टेट अभिकर्ता द्वारा पंजीकरण हेतु आवेदन. —
(1) अधिनियम की धारा 9 की उपधारा (2) के अनुसार पंजीकरण करने हेतु अपेक्षित प्रत्येक रियल एस्टेट अभिकर्ता, निम्नलिखित दस्तावेजों सहित प्रारूप

'क' के अनुसार 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 उपविधियां, संगम-ज्ञापन, संगम-अनुच्छेद, यथास्थिति सम्मिलित है;
 - (ग) रियल एस्टेट अभिकर्ता का फोटो, यदि वह व्यक्ति से, अन्य सत्ता होने की दशा में, भागीदारो, संचालको आदि का फोटो;
 - (घ) पैन कार्ड की अधि प्रमाणित प्रति
 - (ङ) आयकर अधिनियम, 1961 के उपबंधों के अधीन, आवेदन के पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों का भरा गया आयकर विवरण या यदि आवेदक आयकर अधिनियम, 1961 के उपबंधों के अधीन आवेदन के पूर्ववर्ती तीन वर्षों में किसी के लिए आयकर विवरण भरने से छूट प्राप्त है तो इस आशय का घोषणा-पत्र;
 - (च) व्यवसाय के स्थान के पते की पहचान पत्र की अधिप्रमाणित प्रति; और
 - (छ) ऐसी अन्य सूचनाएं एवं दस्तावेज, जैसी की विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाएं।
- (2) रियल एस्टेट अभिकर्ता, पंजीकरण हेतु आवेदन के समय, किसी अनुसूचित बैंक में आहरित डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से पंजीकरा शुल्क, आवेदक व्यक्ति होने की दशा में पच्चीस हजार रूपए; या आवेदक व्यक्ति से भिन्न होने की दशा में दो लाख पचास हजार रूपए का भुगतान करेगा।

11. रियल एस्टेट अभिकर्ता को पंजीकृत किया जाना, -

- (1) नियम 10 के साथ पठित धारा 9 के अनुसार रियल एस्टेट अभिकर्ता के पंजीकरण पर विनियामक प्राधिकरण, रियल एस्टेट 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, विनियामक प्राधिकरण प्ररूप 'झ' के अनुसार आवेदन को सूचना देगा।

- (3) इस नियम के अधीन किया गया पंजीकरण पाँच वर्ष को कालावधि के लिए मान्य होगा।

12. रियल एस्टेट अभिकर्ता के पंजीकरण का नवीनीकरण, -

- (1) धारा 9 के अधीन किया गया पंजीकरण, धारा 6 के अनुसार रियल एस्टेट अभिकर्ता द्वारा प्ररूप 'त्र' में किए गए आवेदन पर जो प्रदाय किए गए पंजीकरण की समाप्ति के अनन्त तीन माह से पूर्ण होगा, नवीकरण किया जा सकेगा।
- (2) पंजीकरण के नवीकरण हेतु आवेदन के साथ किसी अनुसूचित बैंक में आहरित, रियल एस्टेट अभिकर्ता व्यक्ति होने की दशा में राशि पाँच हजार रूपए अथवा रियल एस्टेट अभिकर्ता व्यक्ति से भिन्न होने की दशा में, पचास हजार रूपए का बैंक डिमांड ड्राफ्ट संलग्न होगा।
- (3) रियल एस्टेट अभिकर्ता, नवीकरण हेतु आवेदन के समय नियम 10 के खण्ड (क) से (च) में वर्णित समस्त अद्यतन दस्तावेज प्रस्तुत करेगा।
- (4) पंजीकरण के नवीकरण की दशा में, विनियामक प्राधिकरण रियल एस्टेट 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, रियल एस्टेट अभिकर्ता प्ररूप 'ठ' के अनुसार सूचना देगा :

परंतु पंजीकरण के नवीकरण हेतु कोई आवेदन जब तक निरस्त नहीं किया जाएगा जब तक कि उस मामले में आवेदक 'क' सुनवाई का एक अवसर न दे दिया गया हो।

- (5) रियल एस्टेट अभिकर्ता के पंजीकरण का नवीकरण किया जाएगा परंतु रियल एस्टेट 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 पाँच वर्ष की कालावधि के लिए मान्य होगा।

13. रियल एस्टेट अभिकर्ता के पंजीकरण का प्रतिसंहरण, —
विनियामक प्राधिकरण, धारा 9 की उपधारा (1) के अधीन विनिर्दिष्ट कारणों से रियल अभिकर्ता का पंजीकरण या उसके नवीकरण का प्रति संहरण कर सकेगा, तथा रियल एस्टेट अभिकर्ता को प्ररूप 'अ' के अनुसार ऐसे प्रतिसंहरण से अवगत कराएगा।
14. लेखा पुस्तकें, अभिलेख तथा दस्तावेजों का संधारण एवं परीक्षण,—
रियल एस्टेट अभिकर्ता आयकर अधिनियम, 1961 के उपबंधों के अनुसार लेखा पुस्तकें अभिलेख तथा दस्तावेजों का संधारण एवं परीक्षण करेगा।
15. रियल एस्टेट अभिकर्ता के अन्य कृत्य,—
रियल एस्टेट अभिकर्ता आवंटी तथा सम्प्रवर्तक के भूखण्ड, अपार्टमेंट 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—पांच

प्राधिकरण की वेब-साइट पर प्रकाशित होने वाले विवरण

16. वेब-साइट पर विवरणों का प्रकाशित किया जाना :
- (1) नियामक प्राधिकरण, अधिनियम की धारा 34 के खण्ड (ख) के प्रयोजन के लिए यह सुनिश्चित करेगा कि रजिस्टर्ड किए गए प्रत्येक प्रोजेक्ट के संबंध में निम्नलिखित सूचना उपलब्ध कराई जाएगी :
- (क) सम्प्रवर्तक (सम्प्रवर्तक) के विवरण में निम्नलिखित सम्मिलित होगा :
- (एक) विकासकर्ता या समूह प्रोफाइल :
- (क) उसके उद्यम का संक्षिप्त विवरण जिसमें उसका नाम, रजिस्टर्ड पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारी, सीमित दायित्व भागीदारी, सोसाइटी, भागीदारी, कम्पनी सक्षम प्राधिकारी) और पंजीयन का विवरण । किसी नवीन निगमित या रजिस्टर्ड इकाई की दशा में पैत्रक इकाई

का संक्षिप्त विवरण जिसमें उसका नाम, रजिस्टर्ड पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारी सोसाइटी, सीमित दायित्व भागीदारी, कम्पनियां, सक्षम प्राधिकारी) सम्मिलित है।

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

(दो) सम्प्रवर्तक का ट्रेक रिकार्ड :

(क) राज्य/संघ क्षेत्र में रियल एस्टेट संनिर्माण में सम्प्रवर्तक या पैत्रक इकाई के कार्यानुभव वर्ष की संख्या।

(ख) अन्य राज्यों/संघ क्षेत्र में सम्प्रवर्तक सम्पत्ति संनिर्माण में सम्प्रवर्तक या पैत्रक इकाई के कार्यानुभव वर्ष की संख्या।

(ग) आज दिनांक तक पूर्ण किए गए प्रोजेक्ट और सन्निर्मित क्षेत्र की संख्या।

(घ) चल रहे प्रोजेक्ट और सन्निर्मित 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 रहे और पूर्ण किए गए प्रोजेक्ट का विवरण और प्रोफाइल।

(तीन) मुकदमेबाजी : रियल स्टेट प्रोजेक्ट के क्षेत्र 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) प्रोजेक्ट वेब साइट का वेब लिंक

(ख) निम्नलिखित को सम्मिलित करते हुए रियल स्टेट का विवरण:

(एक) अनुपालन और पंजीयन :

(क) अधिनियम की धारा 4 की उप धारा (2) के खण्ड (ख) के अधीन यथा उपबंधित अनुसार सक्षम प्राधिकारी से

अनुमोदनों और प्रारंभ प्रमाण पत्र की अभिप्रमाणित प्रति ।

- (ख) प्रोजेक्ट या उसके चरण (फेस) का स्वीकृत प्लान, रेखांकन प्लान और विनिर्देशन और अधिनियम की धारा 4 की उप धारा (2) के खण्ड (ख) के अधीन यथा उपबंधित सम्पूर्ण प्रोजेक्ट
- (ग) प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त पंजीयन का विवरण ।
- (दो) अपार्टमेंट और गैरेज संबंधी विवरण :
- (क) प्रोजेक्ट में विक्रय के लिए धारा 4 की उप धारा (2) के खण्ड (ज) के अधीन यथा उपबंधित अपार्टमेंट की संख्या, प्रकार और कारपेट क्षेत्र का विवरण,
- (ख) प्रोजेक्ट 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) रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में उपलब्ध खुली पार्किंग क्षेत्र की संख्या का विवरण,
- (तीन) पंजीकृत अभिकर्ता : अधिनियम की धारा 4 की उप धारा (2) के खण्ड (ञ) के अधीन यथा उपबंधित रियल एस्टेट अभिकर्ता का नाम और पता ।
- (चार) परामर्शी : ऐसा विवरण जिसमें धारा 4 की उप धारा (2) के खण्ड (झ) के अधीन यथा उपबंधित प्रोजेक्ट में रियल एस्टेट 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 किए गए प्रमुख प्रोजेक्ट के नाम और खाका,
- (पांच) अवस्थिति : धारा 4 की उप धारा (2) के खण्ड (च) के अधीन यथा उपबंधित चतुसीमाओं 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 ।

(छह) 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 उपबंधित की जाने वाली प्रस्तावित सुविधाएं जिसमें अग्निशमन सुविधाएं, पेय जल सुविधाएं, आपातकालीन निष्क्रमण सेवाएं, नवीकरणीय ऊर्जा का उपयोग आदि सम्मिलित है ;
- (ख) प्रस्तावित परियोजना की मुख्य विशेषताओं को स्पष्ट करते हुए एक विस्तृत टीप जिसमें परियोजना तक पहुंच, विद्युत प्रदाय के लिए जिसमें पथ प्रकाश, जल प्रदाय व्यवस्था सम्मिलित है, की परिकल्पना और तूफान एवं मैला पानी के व्ययन तथा परिशोधन के लिए स्थल, परियोजना में प्रस्तावित की जाने वाली कोई अन्य सुविधाएं एवं प्रसुविधाएं या परियोजना में उपबंधित की जाने वाली प्रस्तावित लोक स्वास्थ्य सेवाएं ।
- (ग) चार्ट और परियोजना की सूची : परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना और उसमें उपबंधित की जाने वाली प्रस्तावित सुविधाएं ।

(ग) सम्प्रवर्तकों के वित्तीय विवरण :

(एक) सम्प्रवर्तकों के पेन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति,

(दो) पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष की सम्प्रवर्तक का सम्परीक्षित तुलन पत्र और तीन पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष का सम्प्रवर्तक की आय कर की विवरणी तथा नवीन निगमित या पंजीकृत इकाई की दशा में पत्रक इकाई की पिछले

तीन वित्तीय वर्ष की दशा में पैत्रक इकाई की पिछले ती नप वित्तीय वर्ष की वार्षिक विवरणियां ।

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

(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, अनुज्ञया अनुमोदन के संबंध में सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किए गए उपांतरण, संशोधन या पुनरीक्षण ।

(ङ) अंतरण (डाउन-लोड)

(क) अनापत्ति प्रमाण-पत्र

- स्थापित करने और संचालित करने की सहमति
- पर्यावरणीय स्वीकृति
- अग्नि शमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र
- जल और मल वहन विभाग से अनुमति
- भारतीय हवाई अड्डा प्राधिकरण से ऊचाई स्वीकृति
- ऐसे अन्य अनुमोदन जो कि परियोजना के लिए अपेक्षित और प्राप्त होना हो।

(ख) अनुज्ञप्ति या भू-उपयोग अनुमति, भवन अनुमति योजना तथा परियोजना के लिए प्रयोजन विधियों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त कार्य प्रारम्भ प्रमाण-पत्र की अधिप्रमाणित प्रति और जहां परियोजना का चरणों में विकसित किया जाना प्रस्तावित हो वहां एंसे प्रत्येक चरण के लिए अनुज्ञप्ति या भू-उपयोग अनुज्ञा, भवन स्वीकृति से योजना तथा कार्य प्रारंभ प्रमाण-पत्र की अधि प्रमाणित प्रति।

- (ग) राजस्व सम्पदा, सर्वे कमांक, भू-कर कमांक, खसरा कमांक और परियोजना भूमि के प्रत्येक पार्सल को क्षेत्र के साथ परियोजना की प्रास्थिति दर्शाते डॉ. 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 बल्वा हाऊस, प्रसुविधाएं और सामूहिक।
- (च) कोई अन्य अनुज्ञा, अनुमोदन या अनुज्ञप्ति जो कि प्रयोजन विधि के अधीन अपेक्षित हो :
- (छ) अधियोग प्रमाण-पत्र और पूर्णता प्रमाण-पत्र की अधि प्रमाणित प्रति जिसमें इसकी प्रयोज्यता सम्मिलित है।
- (दो) विधिक दस्तावेज :-
- (क) समस्त विवरण जिसमें आवेदन पत्र का प्रारूप, आवंटन पत्र, विक्रय अनुबंध और हस्तांतरण विलेख सम्मिलित है।
- (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 विधिमान 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 विलंगमो 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 अविलंगम प्रमाण-पत्र के साथ किसी पक्षकार के अधिकार, हित या नाम सम्मिलित हो।
- (ङ) जहां सम्प्रवर्तक, उस भूमि का स्वामी नहीं है, जिस पर विकास किया जाना प्रस्तावित है वहां सम्प्रवर्तक और ऐसी स्वामी के बीच किए गए यथास्थिति सहयोग अनुबंध, विकास अनुबंध, संयुक्त विकास अनुबंध या कोई अन्य अनुबंध की प्रति के साथ स्वामी की सहमति के विवरण

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

(च) स्वीकृति पत्र -

- बैंक से सम्मिलित करने के लिए वित्त
- गृह-निर्माण करने के लिए बैंक से बंधन

(छ) सम्पर्क विवरण: सम्प्रवर्तक और परियोजना में कार्य कर रहे अन्य अधिकारणीय के सम्पर्क पते, सम्पर्क नंबर और ई-मेल पते।

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

(झ) धारा 34 के खण्ड (ग) के प्रयोजन के लिए नियामक प्राधिकरण एक डाटा बेस (ऑकड़ों का आधार) तैयार करेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि उसमें विनिर्दिष्ट जानकारी यथा स्थिति विखण्डित या अधिरोपित शास्ति के प्रत्येक परियोजना के संबंध में उसकी वेबसाइट पर उपलब्ध हो।

धारा 34 के खण्ड (घ) के प्रयोजन के लिए विनियामक प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि उसके पास अभिकर्ता

प्रत्येक रियल एस्टेट या पंजीयन के लिए जिसके आवेदन अस्वीकृत या विखण्डित किये जा चुके हैं, के संबंध में निम्नलिखित जानकारियां उसकी वेबसाइट पर उपलब्ध हो;

(क) प्राधिकरण के पास रजिस्टर्ड रीयल एस्टेट अभिकर्ता के लिये;

(एक) नियामक प्राधिकरण के पास रीयल एस्टेट अभिकर्ता के पंजीयन का नम्बर और विधि मान्यता की अवधि,

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

(तीन) पंजीयन के विवरण जिसमें उपविधियां संस्था का ज्ञापन, संस्था के नियम समिमलित हैं।

(चार) रीयल एस्टेट अभिकर्ता का स्वयं का फोटोग्राफ और भागीदार, संचालक या अन्य व्यक्तियों की दशा में उनके फोटोग्राफ।

(पांच) पेनकार्ड की अधिप्रमाणित प्रति,

(छह) आवेदन करने के पूर्व के तीन वित्तीय वर्षों की आयकर विवरणीयां,

(सात) कारबार के स्थान और सम्पर्क पते, सम्पर्क नम्बर तथा ई-मेल पते,

(ख) ऐसे आवेदक की दशा में जिसका रीयल एस्टेट अभिकर्ता के रूप में पंजीयन का आवेदन पत्र अस्वीकृत कर दिया गया हो या ऐसा रीयल एस्टेट अभिकर्ता जिसका पंजीयन का आवेदन पत्र विनियामक प्राधिकरण द्वारा प्रतिसंहृत कर दिया गया हो तो:

(एक) विनियामक प्राधिकरण के पास रीयल एस्टेट अभिकर्ता का पंजीयन क्रमांक और पंजीयन की विधि मान्यता,

- (दो) उद्यम का संक्षिप्त विवरण जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार सम्मिलित है,
- (तीन) रीयल एस्टेट अभिकर्ता का स्वयं का फोटो तथा भागीदार, संचालक और अन्य व्यक्तियों की दशा में उनके फोटो,
- (ग) ऐसे अन्य दस्तावेज या जानकारी जैसा की अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए।
4. प्राधिकरण इस नियम के अर्थ में उसकी वेबसाइट की अंतर्वस्तुओं का डिजीटल रूप में एक बेकअप तैयार करेगा और यह सुनिश्चित करेगा की प्रत्येक माह के अंतिम दिन ऐसे बेकअप को अद्यतन किया जाये,

अध्याय—पांच

समप्रवर्तक और आबंटियों द्वारा देय ब्याज की दर तथा प्रतिदाय की समय सीमा

17. समप्रवर्तक और आबंटियों द्वारा देय ब्याज की दर समप्रवर्तक द्वारा आबंटिति को या आबंटिति द्वारा समप्रवर्तकों को देय ब्याज की दर स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया प्राथमिक लोडिंग रेट के साथ दो प्रतिशत होगी।
18. प्रतिदाय के लिए समय सीमा अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अर्थ में समप्रवर्तक द्वारा प्रयोज्य ब्याज और प्रातेकर के साथ धन का कोई प्रतिसंदाय समप्रवर्तक द्वारा उस तारीख से जिसको प्रयोज्य ब्याज और प्रातिकर के साथ शोध होता है, के पैंतालीस दिन के भीतर आबंटित को देय होगा।

अध्याय—छह

रीयल एस्टेट विनियामक प्राधिकारी

19. प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों के चयन की रीति (1) जब कभी विनियामक प्राधिकरण में अध्यक्ष या सदस्य का पद रिक्त होता है या रिक्त होने की सम्भावना

है तो राज्य सरकार रिक्तियों को भरने के संबंध में चयन समिति को निर्देशित करेगी।

- (2) चयन समिति, विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य का चयन करने के प्रयोजन के लिए, ऐसी प्रक्रिया अपना सकेगी, जैसी वह उचित समझे। चयन समिति का सचिवालय, आयुक्त/ संचालक, नगरीय प्रशासन तथा विकास, मध्यप्रदेश, भोपाल होगा।
- (3) चयन समिति, प्रत्येक रिक्त के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी और उपनियम (1) के अधीन निर्देश के दिनांक से पैंतालीस दिन के भीतर, उनकी राज्य सरकार को अनुशंसा करेगी।
- (4) राज्य सरकार, चयन समिति द्वारा अनुशंसा करने के दिनांक से पन्द्रह दिन के भीतर, चयन समिति द्वारा अनुशंसा किए गए दो व्यक्तियों में से एक को, यथास्थिति, अध्यक्ष या सदस्य की रिक्त पर नियुक्त करेगी।

20. (1) विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष और पूर्णकालिक सदस्यों को देय वेतन तथा भत्ते तथा सेवा के अन्य निबंधन तथा शर्तें —

विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष और पूर्णकालिक सदस्यों को देय वेतन तथा भत्ते तथा सेवा के अन्य निबंधन तथा शर्तें वही होंगी जो राज्य में नियुक्त क्रमशः मुख्य सूचना आयुक्त तथा सूचना आयुक्तों की है।

- (2) प्रत्येक अंशकालिक सदस्य को उस प्रत्येक दिन के लिए जिस दिन वह विनियामक प्राधिकरण की बैठकों में भाग लेता है, राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर अवधारित बैठक फीस का संदाय किया जाएगा।

21. विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां — विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियों में निम्नलिखित के संबंध में विनिश्चय करना सम्मिलित होगा —

- (क) कर्मचारिवृन्द की संख्या, मजदूरी तथा वेतन ढांचा, उपलब्धियां, परिलब्धियां और वैयक्तिक नीतियां (पर्सनल पालिसीज);
- (ख) पदों के सृजन तथा समाप्ति से संबंधित समस्त मामले;
- (ग) समस्त पदों की नियुक्तियों, पदोन्नतियों और स्थाईकरण से संबंधित समस्त मामले;
- (घ) सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा दिए गए त्यागपत्र को स्वीकारना;
- (ङ) स्वीकृत पदों के विरुद्ध स्थानापन्न;
- (च) किसी सदस्य, अधिकारी या सदस्य द्वारा भारत में तथा भारत से बाहर किए गए किसी दौरे को प्राधिकृत करना और उसके लिए भत्ता स्वीकृत करना;
- (छ) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से संबंधित समस्त मामले;
- (ज) अवकाश मंजूरी करने या रद्द करने से संबंधित समस्त मामले;
- (झ) कार्यालयीन उपयोग के लिए वाहनों की किराए पर लेने की अनुज्ञा;
- (ञ) भारत में या विदेश में सेमिनार, सम्मेलन तथा प्रशिक्षण पाठ्यक्रम के लिए नामनिर्देशन;
- (ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम पूरा करने के लिए अतिथियों को आमंत्रित करने की अनुज्ञा;
- (ठ) कर्मचारिवृन्द कल्याण व्ययों से संबंधित समस्त मामले;
- (ड) उन पूंजीगत आस्तियों जो कि सामान्य दूर फूट के कारण कार्य न करने योग्य हो गए हैं या कम खर्च में भरम्मत लायक नहीं समझे गए हैं, स्क्रैप में या बट्टे खाते में डालने की मंजूरी;
- (ढ) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित समस्त मामले;

(ण) कोई अन्य शक्तियां जो प्राधिकरण के दक्ष कार्यकरण और इस अधिनियम तथा इन नियमों के उपबंधों को प्रभावी करने के आवश्यक हों।

विनियामक प्राधिकरण के अधिकारियों, कर्मचारियों, विशेषज्ञों तथा लगाए गए परामर्शदाताओं को देय वेतन भत्ते तथा सेवा के निबंधन तथा शर्तों:-

(1) प्राधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों तथा अन्य प्रवर्गों के कर्मचारियों के वेतन, भत्ते, अवकाश, ज्वाइनिंग टाइम, ज्वाइनिंग टाइम पे, सेवानिवृत्ति की आयु, ऐसे नियमों तथा विनियमों के अनुसार विनियमित किए जाएंगे जो राज्य सरकार के अधिकारियों तथा कर्मचारियों को लागू है तथा जो तत्स्थानी वेतनमान प्राप्त कर रहे हैं;

(2) परामर्शदाता या विशेषज्ञ जो प्राधिकरण द्वारा लगाए जाएं, को ऐसा मासिक मानदेय संदय किया जाएगा जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर अवधारित किया जाए;

(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 होगी;

(ग) प्राधिकरण द्वारा उनकी नियुक्ति किसी भी समय, एक मास की सूचना देकर समाप्त की जा सकती है।

(3) राज्य सरकार के पास यथास्थिति किसी श्रेणी या प्रवर्ग के अधिकारियों या कर्मचारियों या परामर्शदाताओं तथा विशेषज्ञों के संबंध में इन नियमों के किन्ही उपबंधों की शिथिल करने की शक्ति होगी।

23. प्राधिकरण के कृत्य—

- (1) विनियामक प्राधिकरण का कार्यालय, भोपाल में स्थित होगा।
- (2) विनियामक प्राधिकरण के काम के दिन तथा कार्यालय के घंटे वही होंगे जैसेकि राज्य सरकार के हैं।
- (3) विनियामक प्राधिकरण कार्यालय की सामान्य मुद्रा तथा संप्रतीक वैसा होगा जैसाकि राज्य सरकार विनिर्दिष्ट करे।

24. प्राधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां —

- (1) धारा 35 की उपधारा (2) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त, विनियामक प्राधिकरण को निम्नलिखित अतिरिक्त शक्तियां होगी:—
 - (क) सम्प्रवर्तक, ऐसे युक्तियुक्त समय के भीतर, जैसा वह आवश्यक समझे, आबंटित या रीयल एस्टेट एजेंट को लिखित में ऐसी सूचना या स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने या ऐसे दस्तावेज प्रस्तुत करने की अपेक्षा करना;
 - (ख) भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 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 करना।
- (2) विनियामक प्राधिकरण, के उसके समक्ष की किसी जांच या कार्यवाही के संचालन में मदद करने के लिए, अर्थशास्त्र, वाणिज्य, लेखा, रीयल एस्टेट, विनिर्माण, आर्किटेक्चर या अभियांत्रिकी या किसी अन्य से काम से ऐसे विशेषज्ञ या परामर्शदाता 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, प्राधिकारी नियम 3 के अधीन आवेदन के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों का पुनर्विलोकन कर सकेगा और साथ ही साथ निम्नलिखित मामलों तथा ऐसे अन्य

मामलों के जैसे कि वह उचित समझे, धारा 5 की उपधारा (1) में विहित समय के भीतर पंजीयन मंजूर करने के पूर्व जांच कर सकेगा।

- (क) उस भूमि के 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 के लिए सम्प्रवर्तक, की वित्तीय, तकनीकी तथा प्रबंधकीय हैसियत;
- (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, आंबटियों के हित में, सम्प्रवर्तक, द्वारा अधिरोपित शास्ति संदत्त या संदेय ब्याज या प्रतिकर की रकम भुगतान की जांच यह सुनिश्चित करने के लिए कि सम्प्रवर्तक, ने —
- (क) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (1) के उपखण्ड (घ) के अधीन यथा उपबंधित लेखे में से उक्त रकमों का प्रत्याहरण तो नहीं किया गया है;
- (ख) उस रियल एस्टेट परियोजना या किसी अन्य रीयल एस्टेट परियोजना में जिसमें लिए शास्ति, ब्याज या प्रतिकर संदेय किया जाना है, आंबटियों द्वारा ऐसे सम्प्रवर्तक, की संदत्त रकम का उपयोग नहीं किया हो;
- (ग) सुसंगत रीयल एस्टेट परियोजना या किसी अन्य रीयल एस्टेट परियोजना के आंबटियों से शास्ति, जुर्माने या प्रतिकर के रूप में संदत्त रकम वसूल तो नहीं की है।

25. ब्याज, शास्ति और प्रतिकर वसूल करने की रीति :-

धारा 40 की उपधारा (1) के उपबंधों के अध्याधीन रहते हुए, शोध रकम की वसूली, स्थानीय निधि में विहित रीति में, भू-राजस्व के बकाया के तौर पर की जाएगी।

26. न्यायनिर्णीत करने वाले अधिकारी, प्राधिकारी या अपीलाय प्राधिकरण के आदेश, निर्देश या विनिश्चयों को क्रियान्वित करने की रीति :-

धारा 40 की उपधारा (2) के प्रयोजन के लिए यथास्थिति, न्यायनिर्णयन अधिकारी, विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण द्वारा अधिनियम, नियम या उसके अधीन बने विनियमों द्वारा पारित प्रत्येक आदेश न्यायनिर्णयन अधिकारी, विनियामक प्राधिकरण, अपीलीय अधिकरण द्वारा उसी रीति में प्रवृत्त किया जाएगा मानो वह प्रिंसिपल सिविल न्यायालय में लंबित किसी वाद में की गई कोई डिक्री या किया गया आदेश है और यथास्थिति न्यायनिर्णयन अधिकारी विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण द्वारा अपने आदेश के प्रवर्तन में असफल होने की दशा में, ऐसे आदेश की प्रिंसिपल सिविल न्यायालय की, ऐसे आदेश की, जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं की भीतर जिसमें ऐसी रीयल एस्टेट परियोजना स्थित है या उस प्रिंसिपल सिविल कोर्ट 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

रीयल एस्टेट अपीलीय अधिकरण

27. अपील फाइल करने के लिए प्ररूप तथा संदेय फीस -

(1) धारा 44 की उपधारा (1) के अधीन फाइल की गई प्रत्येक अपील के साथ, अपीलीय प्राधिकरण के पक्ष में और उस स्टेशन की, जहां अपीलीय अधिकरण की सीट अवस्थित है, बैंक की मुख्य शाखा पर देय राष्ट्रीयकृत बैंक के डिमांड ड्राफ्ट के रूप में फीस संलग्न होगी।

(2) प्रत्येक अपील प्ररूप 'ठ' के अनुसार निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ दाखिल

की जाएगी -

- (क) उस आदेश की अभिप्रमाणित सत्यप्रति जिसके विरुद्ध अपील दाखिल की गई है ;
 - (ख) उन दस्तावेजों की सूची जिन पर आवेदक निर्भर है और जो अपील में निर्दिष्ट किए गए हैं
 - (ग) दस्तावेजों की एक सूची।
- (3) अपील दाखिल करने की प्रक्रिया वही होगी जो अपील अधिकरण द्वारा विनिश्चित की जाए।

28. अपीलीय अधिकरण के सदस्यों के चयन की रीति -

- (1) जब कभी अपील अधिकरण के सदस्य की रिक्ति विद्यमान हो या उद्भूत हो या उद्भूत होना संभव हो, राज्य सरकार चयन समिति को भरी जाने वाली रिक्ति के संबंध में निदेश दे सकेगा।
- (2) चयन समिति, अपीलीय अधिकरण के सदस्य के चयन के प्रयोजन के लिए ऐसी प्रक्रिया अपना सकेगी जैसी वह उचित समझे।
- (3) चयन समिति, प्रत्येक रिक्ति के दो व्यक्तियों का चयन करेगी और उसकी राज्य सरकार की अनुशंसा करेगी।
- (4) चयन समिति, उपनियम (1) के अधीन निदेश प्राप्त होने के दिनांक से पैंतालीस दिवस की कालावधि के भीतर राज्य सरकार को अपनी अनुशंसा करेगी।
- (5) राज्य सरकार, चयन समिति द्वारा अनुशंसा के दिनांक से पन्द्रह दिन के भीतर, सदस्य की रिक्ति को भरने के लिए चयन समिति द्वारा अनुशंसित दो व्यक्तियों में से एक को नियुक्त करेगी।

29. अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों की देय वेतन तथा भत्ते एवम 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 जाएगा।
- (ख) पूर्णकालिक सदस्य को अपीलीय अधिकरण में सदस्य के रूप में उसकी नियुक्ति के पूर्व, ऐसे व्यक्ति द्वारा धारण किए जा रहे पद के लिए अंतिम आहरित वेतन के समतुल्य, मासिक वेतन का संदाय किया जाएगा।
- (ग) प्रत्येक पूर्णकालिक सदस्य, जो शासकीय सेवक नहीं है को भारत सरकार के अतिरिक्त सचिव की देय मासिक वेतन के समतुल्य मासिक वेतन दिया जाएगा।
- (घ) प्रत्येक अंशकालिक सदस्य को, जो शासकीय सेवक नहीं है, उस प्रत्येक दिन के लिए जिसकी वह अपीलीय अधिकरण की बैठक में भाग लेता है, ऐसी बैठक फीस, जैसी कि राज्य सरकार द्वारा समय समय पर अवधारित की जाए, का संदाय किया जाएगा।
- (2) प्रत्येक अध्यक्ष तथा प्रत्येक अन्य सदस्य, सेवा के प्रत्येक वर्ष के लिए तीस दिन के अर्जित अवकाश का हकदार होगा।
- (3) अध्यक्ष तथा पूर्णकालिक सदस्य के अन्य भत्ते तथा सेवा की अन्य शर्तें, राज्य सरकार द्वारा समय समय पर जारी अधिसूचना के अनुसार होगी।

30. प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के विरुद्ध आरोपों की जांच के लिए प्रक्रिया—

- (1) विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य की दशा में धारा 26 की उपधारा (1) के खण्ड (घ) या (ङ) में विनिर्दिष्ट अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य की दशा में धारा 49 की उपधारा (1) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट किन्हीं परिस्थितियों के घटित होने की राज्य सरकार की जानकारी होने की दशा में, यथास्थिति इस दशा में शिकायत प्राप्त होने पर या स्वप्रेरणा से, राज्य सरकार, यथास्थिति 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 होने पर, राज्य सरकार आरोपों का अन्वेषण करना आवश्यक समझती है जो वह शिकायत को, यदि कोई हो, उपलब्ध सहायक सामग्री के साथ, उच्च न्यायालय के न्यायाधीश के समक्ष रखेगी।
- (3) राज्य सरकार न्यायाधीश को—
 - (क) यथास्थिति, विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अभिकरण के अध्यक्ष या उसके सदस्य के विरुद्ध आरोपों के कथन की प्रति;
 - (ख) जांच के लिए आवश्यक दस्तावेज ।

उपलब्ध कराएगी।

- (4) यथास्थिति प्राधिकरण या अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य को न्यायाधीश द्वारा इस निमित्त विनिर्दिष्ट समय सीमा के भीतर आरोपों के संबंध में सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर दिया जाएगा।
- (5) जहां अपीलीय अभिकरण के अध्यक्ष या सदस्य पर, शारीरिक या मानसिक असमर्थता के कारण कार्यालयीन कर्तव्यों के निर्वहन में असमर्थ होने का आरोप लगाया जाता है, वहां न्यायाधीश अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य की चिकित्सीय जांच की व्यवस्था कर सकेगा।
- (6) अन्वेषण समाप्ति के पश्चात्, न्यायाधीश अपना प्रतिवेदन, राज्य सरकार को, प्रत्येक आरोप के साथ पृथक-पृथक रूप से संपूर्ण मामले पर अपना आकलन, जो वह उचित समझे, कारणों सहित अपने निष्कर्ष का कथन करते हुए, सौंपेगा।
- (7) उसके पश्चात् राज्य सरकार, उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश से परामर्श करने के पश्चात्, यथास्थिति, विनियामक प्राधिकरण के अपीलीय अभिकरण के अध्यक्ष या सदस्य को हटाने या न हटाने का निश्चय करेगी।

31. अपीलाय अभिकरण के अधिकारियों तथा अन्य कर्मचारियों के वेतन तथा भत्ते तथा सेवा के अन्य निबंधन तथा शर्तें, -

- (1) अधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों और अन्य प्रवर्गों के कर्मचारियों की सेवा शर्तें, वेतन, भत्ते, अवकाश, ज्वाइनिंग टाइम, ज्वाइनिंग टाइम पे, सेवानिवृत्ति की आयु, राज्य सरकार के अधिकारियों तथा कर्मचारियों को समय समय लागू नियमों तथा विनियामकों के अनुसार होंगे।
- (2) राज्य सरकार की यथास्थिति अधिकारियों, 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 अपीलीय शक्तियां -

अपीलीय अधिकरण, अर्थशास्त्र, वाणिज्य, लेखा, रीयल एस्टेट, संनिर्माण, आर्किटेक्चर या अभियांत्रिकी या किन्हीं भी अर्थ संक्रायों के ऐसे विशेषज्ञों या परामर्शदाताओं को बुला सकेगा जैसा वह अधिकरण को उसकी जांच या कार्यवाहियों में मदद करने के लिए आवश्यक समझे।

33. अपील अधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासकीय शक्तियां.- अपील अधिकरण के अध्यक्ष को निम्नलिखित के संबंध में विनिश्चय करने की प्रशासकीय शक्तियां होंगी :

- (क) कर्मचारीवृन्द की संख्या, मजदूरी तथा वेतन, संरचना, पारिश्रमिक, परिलब्धियों और व्यक्तिगत नीति से संबंधित समस्त विषय;
- (ख) पद सृजन तथा समापन से संबंधित समस्त विषय ;
- (ग) समस्त पदों पर नियुक्तियों, पदोन्नतियों और स्थायीकरण से संबंधित समस्त विषय ;
- (घ) किसी सदस्य अधिकारी या कर्मचारी द्वारा दिए गए त्याग पत्रों की स्वीकृति;
- (ङ) स्वीकृत पदों के विरुद्ध स्थानापन्न ;
- (च) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा भारत के भीतर तथा बाहर किए गए दौरों को प्राधिकृत करना तथा उसके लिए भत्ते स्वीकृत करना ;
- (छ) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से संबंधित समस्त विषय ;
- (ज) अवकाश की स्वीकृति या अस्वीकृति से संबंधित समस्त विषय ;
- (झ) शासकीय कार्य के लिए यानों (वाहनों) के किराए पर लेने की अनुमति ;

- (अ) भारत या विदेश सेमीतारों सम्मेलनों तथा प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों में उपस्थिति होने के लिए नामनिर्देशन ;
- (ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों को करने के लिए अतिथियों को आमंत्रित करने की अनुमति ;
- (उ) कर्मचारिवृन्द वर्ग के कल्याण व्ययों से संबंधित समस्त विषय ;
- (ड) स्क्रेपिंग या अपलिखित पूंजी आस्तियां जिसका सामान्य रखरखाव अप्रयोज्य हो गया है या मितव्ययिता से परे सुधार योग्य समझे गए हैं।
- (ढ) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनिक कार्रवाई से संबंधित समस्त विषय ;
- (ण) कोई अन्य शक्तियां जो अपील अधिकरण के दक्षतापूर्ण कार्यकरण तथा अधिनियम के उपबंधों तथा इन नियमों के प्रवर्तन के लिए अपेक्षित हो सकती हैं।

अध्याय आठ

अपराध तथा शास्तियां

34. अपराधों 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 यथाविनिर्दिष्ट धन की रकम को स्वीकार करेगा :

सारणी

अपराध	अपराध के प्रशमन के लिए धन देय होगा
धारा 59 की उपधारा (2) के अधीन कारावास	रियल एस्टेट परियोजना के प्राक्कलित मूल्य का 10 प्रतिशत
धारा 64 के अधीन कारावास	रियल एस्टेट परियोजना के प्राक्कलित मूल्य का 10 प्रतिशत
धारा 66 के अधीन कारावास	रियल एस्टेट परियोजना के यथास्थिति प्लॉट, फ्लैट या भवन जिसके विक्रय या क्रय करने लिए सुकर बनाया गया है के प्राक्कलित मूल्य का 10 प्रतिशत
धारा 68 के अधीन कारावास	यथास्थिति प्लॉट, फ्लैट या भवन के प्राक्कलित मूल्य का 10 प्रतिशत

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

- (2) उक्त सारणी के अनुसार धन की रकम के भुगतान पर, अपराध के साथ उस संबंध में किसी व्यक्ति की अभिरक्षा से उसे मुक्त कर दिया जाएगा तथा किसी न्यायालय में ऐसे व्यक्ति के

विरुद्ध कोई कार्यवाही संस्थित नहीं रखी जाएगी।

(3) उक्त सारणी के अनुसार अपराध को प्रशमन के लिए धन की रकम की स्वीकारोक्ति, न्यायालय द्वारा दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1973 की धारा 300 के अर्थ में रकम को दोषमुक्त समझा जाएगा।

(4) यथास्थिति, सम्प्रवर्तक, आवंटिती या रीयल एस्टेट अभिकर्ता, न्यायालय द्वारा विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर जो अपराध के प्रशमन की तारीख से 30 दिनों से अधिक नहीं होगी विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अभिकरण के आदेशों का पालन करेगा।

35. विनियामक प्राधिकरण के समक्ष परिवाद दाखिल करने का तरिका तथा विनियामक प्राधिकरण की जांच करने की रीति है—

(1) कोई व्यक्ति व्यक्ति, अधिनियम या नियम या उनके अधीन बनाए गए विनियमों के उल्लंघन के लिए विनियामक प्राधिकरण को परिवाद दाखिल कर सकेगा सिवाए प्ररूप 'ड' में न्यायानिरणयन अधिकारी द्वारा न्यायानिरणनी को छोड़कर जिनके साथ विनियामक प्राधिकरण के पक्ष में राष्ट्रियत बैंक पर अहारित डिमांड ड्राफ्ट के रूप में एक हजार रूपय की फीस सलंग्न होगी और उस बैंक कि मुख्य शाखा पर देय होगा, जहां पर उक्त विनियामक प्राधिकरण की सीट स्थित है।

(2) विनियामक अधिकरण, उप-नियम (1) के अधीन यथाविनिर्दिष्ट किसी परिवाद के विनिश्चय करने के प्रयोजन हेतु निम्नलिखित रीति में जांच हेतु संक्षेपण प्रक्रिया का अनुकरण करेगा :

(क) परिवाद की प्राप्ति होने पर विनियामक प्राधिकरण प्रत्युत्तरदाता के अभिकथित उल्लंघन के विवरणों तथा सुसंगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा ;

(ख) सूचना में आगामी सुनवाई हेतु तिथि तथा समय विनिर्दिष्ट होगा ;

(ग) ऐसी नियत तारीख पर, विनियामक प्राधिकरण, प्रत्युत्तरदाता को अधिनियम के किन्हीं उपबंधों या उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के संबंध में कथित उल्लंघन के विषय में स्थिति स्पष्ट करेगा और यदि प्रत्युत्तरदाता :

(एक) दोषी होने का अभिवचन करता है, तो विनियामक प्राधिकरण अभिवचन को अभिलिखित करेगा, तथा अधिनियम के उपबंधों या उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार, जैसा वह उचित समझे ऐसा आदेश, जिसमें शक्ति अधिरोपित करना सम्मिलित है, पादित करेगा ;

(दो) दोषी नहीं होने तथा परिवाद का विरोध करने का अभिवचन करता है तो विनियामक प्राधिकरण प्रत्युत्तरदाता से स्पष्टीकरण मांगेगा।

(घ) विनियामक प्राधिकरण का प्रस्तुत किए गए आधारों से समाधान हो जाने की दशा में परिवाद में आगामी किसी जांच की आवश्यकता नहीं है तो वह परिवाद को खारिज कर सकेंगे ;

- (ड) विनियामक प्राधिकरण का प्रस्तुत किए गए आधारों से समाधान न होने की दशा में कि आगे परिवाद में आगामी सुनवाई के लिए आवश्यकता है वह उनके द्वारा नियत तिथि तथा समय पर दस्तावेजों या अन्य साक्ष्य को पेश करने का आदेश कर सकेगा ;
- (च) विनियामक प्राधिकरण को परिवाद के दस्तावेजों तथा प्रस्तुत किए गए दस्तावेजों के आधार पर जांच शुरू करने की शक्ति होगी ;
- (छ) ऐसी नियत तिथि पर, विनियामक प्राधिकरण उनके समक्ष प्रस्तुत किए गए साक्ष्य यह समाधान हो तथा अन्य अभिलेखों एवं प्रस्तुतियों पर विचार करने के पश्चात् जाता है तो -
- (एक) प्रत्युत्तरदाता अधिनियम के उपबंधों उसके अधीन बनाए गए विनियमों का उल्लंघन करता है तो यह शास्ति को सम्मिलित करते हुए ऐसा आदेश अधिरोपित पारित करेगा जैसा कि अधिनियम के उपबंधों या उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार उपयुक्त समझे ;
- (दो) प्रत्युत्तरदाता अधिनियम के उपबंधों या उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों का उल्लंघन नहीं करता है तो विनियामक प्राधिकरण लिखित में कारणों को अभिलिखित करने के साथ, लिखित में आदेश द्वारा, परिवाद को खारिज कर सकता है।
- (ज) यदि कोई व्यक्ति, विनियामक प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होने में या यथा अपेक्षित तरीके से अपने आपको (स्वयं को) प्रस्तुत होने में असफल रहता है लापरवाही करता है या इंकार करता है, तो विनियामक प्राधिकरण, ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थित में ऐसा करने के लिए कारणों को अभिलिखित करने के पश्चात् जांच के साथ कार्यवाही करने की शक्ति रखता है।
36. न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष परिवाद दाखिल करने का तरीका तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जांच करने का तरीका.- (1) कोई व्यथित व्यक्ति, धारा 12, 14, 18 प्ररूप 'ढ' के अनुसार तथा 19 के अधीन प्रतिकर के लिए न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष परिवाद दाखिल कर सकता है जो विनियामक प्राधिकरण के पक्ष में राष्ट्रीयकृत बैंक में देय मांग पत्र (डिमांड ड्राफ्ट) के प्ररूप में एक हजार रूपए की फीस के साथ अनुलग्न होगा तथा उस स्थान की उस बैंक की मुख्य शाखा में देय होगा जहां पर उक्त विनियामक प्राधिकरण का स्थान स्थित है।
- (2) न्यायनिर्णायक अधिकारी, न्यायनिर्णयन कर रहे प्रतिकर के प्रयोजनों के लिए जांच हेतु निम्नलिखित रीति में संक्षेपण प्रक्रिया का अनुकरण करेगा :
- (अ) परिवाद के प्राप्त होने पर न्यायनिर्णायक अधिकारी अभिकथित उल्लंघन के विवरणों तथा सम्प्रवर्तक के सुसंगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा ;
- (आ) सूचना में आगामी सुनवाई हेतु तिथि तथा समय विनिर्दिष्ट होगा।
- (ट) इस नियत तारीख पर, न्यायनिर्णायक अधिकारी सम्प्रवर्तक को अधिनियम के किन्हीं उपबंधों या उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के संबंध में उल्लंघन करने के विषय में अभिकथित किए जाने के बारे में सम्प्रवर्तक को

स्पष्ट करेगा और यदि सम्प्रवर्तक :

- (तीन) दोषी होने का अभिवचन करता है, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी, अभिवचन को अभिलिखित करेगा, तथा अधिनियम के उपबंधों या उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार जैसा वह उपयुक्त समझे ऐसा प्रतिकर अधिनिर्णीत करेगा ;
- (चार) दोषी होने का अभिवचन नहीं करता है तथा परिवाद का विरोध करता है तो न्यायनिर्णायक अधिकारी सम्प्रवर्तक से स्पष्टीकरण मांगेगा ;
- (ठ) न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रस्तुत किए जाने के आधार पर संतुष्ट होने की दशा में परिवाद में आगामी किसी जांच की आवश्यकता या अपेक्षा नहीं है तो वह परिवाद को खारिज कर सकते हैं ;
- (ड) न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रस्तुत किए जाने के आधार पर संतुष्ट होने की दशा में परिवाद में आगामी सुनवाई के लिए आवश्यकता है तो वह उनके द्वारा नियत तिथि एवं समय पर दस्तावेजों को या अन्य साक्ष्य पेश करने का आदेश दे सकेगा ;
- (ढ) न्यायनिर्णायक अधिकारी को, परिवाद के दस्तावेजों तथा प्रस्तुत किए जाने के आधार पर जांच संपादित करने की शक्ति होगी ;
- (ण) इस प्रकार नियत तिथि पर, न्यायनिर्णायक अधिकारी, उसके समक्ष प्रस्तुत किए गए साक्ष्य के विचारण पर तथा अन्य अभिलेखों एवं प्रस्तुत से संतुष्ट हैं तो सम्प्रवर्तक -

(तीन) प्रतिकर का भुगतान करने का उत्तरदायी है न्यायनिर्णायक अधिकारी, परिवादी के सम्प्रवर्तक द्वारा ऐसे प्रतिकर का भुगतान आदेश, जैसा कि उचित समझे लिखित में आदेश द्वारा कर सकेगा ; या

(चार) किसी प्रतिकर का भुगतान करने का उत्तरदायी नहीं है, न्यायनिर्णायक अधिकारी, लिखित में कारणों को अभिलिखित करते हुए, लिखित में आदेश द्वारा परिवाद को खारिज कर सकेगा।

- (त) यदि कोई व्यक्ति, न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष उपस्थित होने में या स्वयं को उपस्थित में जैसा कि अपेक्षित है असफल रहता है, अपेक्षा करता है, या इंकार करता है तो न्यायनिर्णायक अधिकारी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति में ऐसा करने के लिए कारणों को अभिलिखित करने के पश्चात् जांच सहित कार्यवाही करने की शक्ति रखता है।

अध्याय नौ

बजट तथा रिपोर्ट

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

प्रारूप

उपाबंध 'अ'
(नियम 9 देखिए)

विक्रय अनुबंध पत्र
(अंतः स्थापित करने के लिए)

प्ररूप-क'

(नियम 3(2) देखिए)

परियोजना के पंजीयन के लिए आवेदन

प्रति,

अचल संपत्ति (रियल एस्टेट) विनियामक प्रधिकरण

.....

.....

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 विशिष्टियां निम्नानुसार हैं:-	
(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 भागीदारी/सक्षम प्राधिकारी की दशा में-
	(क) नाम
	(ख) पता
	(ग) पंजीयन प्रमाण-पत्र की प्रति
	(घ) मुख्य उद्देश्य
	(ङ) शासी निकाय के अध्यक्ष भागीदारों/संचालकों आदि के नाम, छायाचित्र तथा पता
(तीन)	पैन नं०.....
(चार)	उस बैंक अथवा बैंकर का नाम तथा पता जिससे पास अधिनियम की धारा 4(2) (1) (घ) के अनुसार खाता संधारित किया जाएगा.....;
(पांच)	आवेदक द्वारा धारित परियोजना भूमि के ब्यौरे.....;
(छह)	संप्रवर्तक द्वारा पिछले पांच वर्षों में चालू की गई परियोजनाओं के 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 परीकलित.....रु0 की राशि के लिए क्र0.....वाले दिनांक.....को आदत्त डिमांड ड्राफ्ट दिनांक..... के रूप में पंजीयन शुल्क;
(नौ)	कोई अन्य जानकारी जो आवेदक देना चाहे।
2.	मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेज तीन प्रतियों में संलग्न करते हैं, अर्थात्:-
(एक)	संप्रवर्तक के पेन कार्ड की प्रमाणीकृत प्रति;
(दो)	संप्रवर्तक पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष का संपरीक्षित तुलन पत्र तथा तीन पूर्ववर्ती वित्तीय वर्षों की संप्रवर्तक की आयकर विवरणियां;
(तीन)	ऐसी भूमि, जिस पर कि विकास किया जाना प्रस्तावित है, पर संप्रवर्तक 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 कि विकास प्रस्तावित है, पर भारों के ब्यौरे जिसमें ब्यौरों के साथ ऐसी भूमि पर किसी पक्षकार के अधिकार स्वत्व, हित अथवा नाम सम्मिलित हैं;
(पांच)	जहां कि संस्थापक ऐसी भूमि जिस पर कि विकास प्रस्तावित है, का स्वामी नहीं है जहां कि संप्रवर्तक ऐसी भूमि का स्वामी नहीं है जिस पर कि विकास प्रस्तावित है जो संप्रवर्तक तथा ऐसे स्वामी के मध्य किए गए यथास्थिति, 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 किन्हीं अन्य दस्तावेजों की प्रतियां;
(छह)	आवेदन में उल्लिखित अचल संपत्ति परियोजना के लिए विधियों के अनुसार यथा प्रयोज्य, सक्षम प्राधिकारी प्राप्त अनुमोदन 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 अनुमोदनों तथा प्रारंभ प्रमाण-पत्र की एक प्रमाणीकृत प्रति ;
(सात)	प्रस्तावित परियोजना अथवा उसके चरण को अनुमोदि 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, विकय अनुबंधन तथा-संवहन विलेख का प्रपत्र (प्रोफामा);
(ग्यारह)	परियोजना के विक्रय के लिए प्रकोष्ठों की संख्या प्रकार तथा तल क्षेत्र (कारपेट एरीया) प्रकोष्ठ के साथ स्थित विशिष्ट छज्जे (बालकनी) के क्षेत्र

	अथवा बरामदा क्षेत्र तथा विशिष्ट खुले छत के साथ;
(बारह)	परियोजना में विक्रय के लिए गेराज क्षेत्रों की संख्या;
(तेरह)	रियल एस्टेट परियोजना में उपलब्ध खुले 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 'ब' 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।
	तारीख: स्थान:
	भवदीय आवेदक के हस्ताक्षर तथा मुद्रा

प्ररूप- 'ख'

(नियम 3(4) देखिए)

	शपथपत्र द्वारा समर्पित घोषणा जो कि सम्प्रवर्तक अथवा सम्प्रवर्तक द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षरीत की जाएगी शपथपत्र-सह-घोषणा प्रस्तावित परियोजनाके सम्प्रवर्तक/प्रस्तावित परियोजना के सम्प्रवर्तक द्वारा उसके प्राधिकार दिनांक.....द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत श्री/श्रीमती.....का शपथ पत्र सह-घोषणा ; मैं ;.....प्रस्तावित परियोजना का सम्प्रवर्तक/प्रस्तावित परियोजना के सम्प्रवर्तक द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत, एतद्द्वारा सत्यनिष्ठा से निम्नानुसार घोषणा, स्वीकार तथा कथन करता हूँ ;
1.	यह कि, मेरे/सम्प्रवर्तक के पास उस भूमि का, जिस पर कि परियोजना का विकास प्रस्तावित है वैध स्वत्व है अथवाके पास उस भूमि का वैध स्वत्व है जिस पर कि प्रस्तावित परियोजना का विकास किया जाना है तथा ऐसी भूमि के स्वत्व का विधिक रूप से वैध अधिप्रमाणन रियल एस्टेट परियोजना के विकास के लिए ऐसे स्वामी तथा सम्प्रवर्तक के मध्य अनुबंध की एक अधिप्रमाणित प्रति सहित इसके साथ संलग्न है।

2. यह कि, यथा भूमि समस्त भारों से मुक्त है।
अथवा
यह कि भारों के ब्यौरे.....जिसमें ब्यौरे के साथ ऐसी भूमि में अथवा पर किसी पक्षकार के किसी अधिकार, स्वत्व, हित कि ब्यौरे सम्मिलित हैं।
3. यह कि, वह समय-सीमा जिसके भीतर परियोजना मेरे/सम्प्रवर्तक के द्वारा पूर्ण की जाएगी वह.....है।
4. यह कि, समय-समय पर आबंटितियों से रियल एस्टेट परियोजना के लिए मेरे/सम्प्रवर्तक द्वारा वसूली गई राशि का सत्तर प्रतिशत निर्माण की लागत तथा भूमि की लागत को आवृत्त करने के लिए किसी अनुसूचित बैंक में संधारित किए जाने वाले एक पृथक खाने में जमा किया जाएगा और केवल उसी प्रयोजन के लिए उपयोग किया जाएगा।
5. यह कि, परियोजना की लागत को आवृत्त करने के लिए पृथक खाने से राशियां, परियोजना की पूर्णता प्रतिशत के अनुपात में निकोली जाएंगी।
6. यह कि, पृथक खाने में से राशियां सभी निकाली जाएंगी जबकि व्यवसायरत् इंजीनियर, वास्तुविद तथा एक चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा यह प्रमाणित नहीं कर दिया जाता कि निकासी परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात में है।
7. यह कि, मैं/सम्प्रवर्तक प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति के छह मास के भीतर किसी व्यवसायरत् चार्टर्ड अकाउंटेंट से लेखे की संपरीक्षा कराऊंगा और ऐसे चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा सम्सक् रूप से प्रमाणित तथा हस्ताक्षरित लेखा विवरणी प्रस्तुत करूंगा और संपरीक्षा के दौरान यह सत्यापित किया जाएगा कि किसी विशिष्ट परियोजना के लिए संग्रहीत की गई राशियों को परियोजना के लिए उपयोग किया गया है और निकासी परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात के अनुपालना में है।
8. यह कि, मैं/सम्प्रवर्तक सक्षम प्राधिकरणों से समस्त लंबित मंजूरीया समय पर ले लूंगा।
9. यह कि, मैंने/सम्प्रवर्तक ने ऐसे अन्य दस्तावेज प्रस्तुत कर दिए हैं जैसे कि अधिनियम के अधीन निर्मित नियमों तथा विनियमों द्वारा विहित किए गए हैं।
10. यह कि, मैं/सम्प्रवर्तक अथवा भवन के आवंटन के समय किसी आबांटित के विरुद्ध किसी आधार पर भेदभाव नहीं करूंगा।

शपथग्रहीता

सत्यापन

मेरे उपरोक्त शपथपत्र यह घोषणा की अंतर्वस्तुएं सत्य व सही हैं और इसमें मेरे द्वारा कोई विषय वस्तु छिपाई नहीं गई है
आज दिनांक.....सन् को मेरे द्वारा सत्यापित किया गया।

शपथग्रहीता

प्ररूप 'ग'
[नियम 6 (1) देखिए]
परियोजना का पंजीयन प्रमाण पत्र

यह पंजीयन अधिनियम की धारा 5 के अधीन निम्नलिखित परियोजना को परियोजना पंजीयन क्रमांक
..... के अधीन मंजूर किया जाता है:-

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

1. (व्यक्तिगत की दशा में) श्री/श्रीमती पुत्र श्री/श्रीमती
..... तहसील जिला राज्य

या

(फर्म / सोसाइटी / कंपनी / सक्षम प्राधिकारी की दशा में) फर्म
/ सोसाइटी / कंपनी / सक्षम प्राधिकारी में इसका पंजीकृत
कार्यालय / कारबार का प्रमुख स्थान होगा।

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

(एक) सम्प्रवर्तक 'उपबंध क' में यथा उपबंधित के साथ विक्रय हेतु करार करेगा।

(दो) सम्प्रवर्तक धारा 17 के अनुसार कॉमन क्षेत्र या अपार्टमेंट के, जैसी भी स्थिति हो, आंबटिती के संघ या आंबटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख को निष्पादित या पंजीकृत करेगा।

(तीन) सम्प्रवर्तक धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (1) के उपखण्ड (घ) के अनुसार निर्माण लागत तथा इस प्रयोजन के लिए उपयोग की जानेवाली भूमि की लागत को पूरा करने के लिए सम्प्रवर्तक द्वारा वसूली गई रकम का सत्तर प्रतिशत अनुसूचित बैंक में बनाए रखने के लिए अलग खाते में जमा करेगा।

(चार) पंजीयन से शरू करते हुए के साथ समाप्त करते हुए.....
..... वर्ष की कालावधि के लिए वैध होगा, यदि अधिनियम की धारा 7 के साथ पठित धारा 6 के अनुसार रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकारण द्वारा नवीकृत नहीं कराया जाता है।

(पांच) सम्प्रवर्तक इसके अधीन बनाए गए नियमों एवं विनियमों को अधिनियम के उपबंधों के साथ लागू करेगा।

(छह) सम्प्रवर्तक क्षेत्र में लागू जहां परियोजना का विकास किया जा रहा है तत्समय किसी अन्य कानून के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करेगा।

3. यदि उक्त उल्लिखित शर्तें सम्प्रवर्तक द्वारा पूरी नहीं की जाती हैं, तो विनियामक प्राधिकारी अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार इसमें पंजीयन मंजूरी को प्रतिसंहृत करते हुए सम्प्रवर्तक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकेगा।

दिनांक :

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर एवं पदमुद्रा

स्थान :

रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण

प्ररूप 'घ'

(नियम 6 (2), नियम 7(4); नियम 8 देखिए)

परियोजना के पंजीयन हेतु आवेदन के नामंजूर किए जाने/परियोजना के पंजीयन के विस्तार हेतु आवेदन के नामंजूर किए जाने/परियोजना के पंजीयन के प्रतिसंहरण की सूचना

से :

रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण

.....
.....

को

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

आवेदन/पंजीयन क्रमांक :.....

दिनांक :

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

या

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

या

आपको एतद्वारा सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के पंजीयन की मंजूरी एतद्वारा प्रतिसंहृत की जाती है।

दिनांक:

स्थान:

प्राधिकृत आधिकारी के हस्ताक्षर एवं पदमुद्रा
रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण

प्ररूप 'ड'

(नियम 7 (1) देखिए)

से:

.....

को

रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण,

.....

श्रीमान्

मैं/हम निम्नलिखित परियोजना के पंजीयन के नवीकरण हेतु एतद्वारा आवेदन करता हूँ/करते हैं :

.....

परियोजना पंजीयन प्रमाणपत्र के द्वारा अनुषंग क्रमांक.....विनियामक प्राधिकरण के साथ पंजीकृत जो.....दिनांक को समाप्त हो जाएगा। यथा अपेक्षित मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेज और सूचना प्रस्तुत करता हूँ/करते हैं, अर्थात् :-

(एक) नियम 7 के उप नियम (2) के अधीन यथा उपबंधित विस्तार शुल्क के रूप में एक मांग प्रारूप क्रमांकदिनांक कोरूपए हेतुके पक्ष में.....

.....बैंक में भुनाया जाएगा।

(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 प्ररूप '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 जैसाकि अन्य विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए।

दिनांक :

स्थान :

भवदीय,

आवेदक के हस्ताक्षर एवं पद मुद्रा

प्ररूप 'च'

(नियम 7 (4) देखिए)

परियोजना के पंजीयन के विस्तार हेतु प्रमाणपत्र पंजीयन का विस्तार अधिनियम की धारा 6 के अधीन निम्नलिखित परियोजना के लिए मंजूर किया जाता है :

.....
 ..
 ..

परियोजना पंजीयन प्रमाणपत्र द्वाराअनुषंग क्रमांक का विनियामक प्राधिकरण के साथ पंजीकृत

1. (व्यक्तिगत की दशा में) श्री/श्रीमती.....पुत्र श्री/श्रीमती.....
 तहसील.....जिला..... राज्य.....;
 या (फर्म/सोसाईटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी की दशा में).....
 फर्म/सोसाईटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारीमें इसका पंजीकृत
 कार्यालय/कारबार का प्रमुख स्थान होगा।

2. पंजीयन का यह नवीकरण निम्नलिखित शर्तों के अधीन मंजूर किया जाता है, अर्थात्

:-
 (एक) सम्प्रवर्तक धारा 17 के अनुसार कॉमन क्षेत्र या अपार्टमेंट के,जैसी भी स्थिति हो 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 उपखण्ड (घ) के अनुसार निर्माण 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 बनाए रखने के लिए अलग खाते में जमा करेगा।
- (तीन) पंजीयन.....से शुरू करते हुए.....के साथ समाप्त करते हुएवर्ष की कालावधि के लिए वैध होगा यदि अधिनियम की धारा 7 के साथ पठित धारा 6 के अनुसार रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकारी द्वारा नवीकृत नहीं कराया जाता है।
- (चार) सम्प्रवर्तक इसके अधीन बनाए गए नियमों एवं विनियमों को अधिनियम के उपबंधों के साथ लागू करेगा।
- (पांच) सम्प्रवर्तक क्षेत्र में लागू जहां परियोजना का विकास किया जा रहा है तत्समय किसी अन्य कानून के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करेगा।
- (छह) यदि उक्त उल्लिखित शर्तों सम्प्रवर्तक द्वारा पूरी नहीं की जाती हैं, तो विनियामक प्राधिकारी अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार इसमें पंजीयन मंजूरी को प्रतिसंहत करते हुए सम्प्रवर्तक के वि..... आवश्यक कार्यवाई कर सकेगा।

स्थान :

दिनांक:

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर एवं पद मुद्रा
रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण

प्ररूप- 'छ'

(नियम 10(1) देखिए)

रियल एस्टेट अभिकर्ता के पंजीयन हेतु आवेदन

प्रति,

रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण

.....
.....

महोदय,

मैं/हम, अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के निबंधनों के अंतर्गतराज्य में पंजीकृत संपत्ति परियोजना में, यथास्थिति किसी भूखण्ड बहुखण्डीय भवन या भवन के विक्रय अथवा क्रय को सुकर बनाने के लिए, रियल एस्टेट अभिकर्ता के रूप में पंजीयन प्रदान करने हेतु आवेदन करते हैं ;

(1) (किसी व्यक्ति की दशा में) श्री/श्रीमती.....पुत्र/पुत्री श्री/श्रीमती.....
.....तहसील.....जिला.....राज्य.....

या

(फर्म/सोसाइटी/कम्पनी की दशा में).....फर्म/सोसाइटी/कम्पनी जिसका कि पंजीकृत कार्यालय/कारबार का प्रमुख स्थान.....में स्थित है।

2. अपेक्षित प्रविष्टियां निम्नानुसार हैं:-

(एक) आवेदक की स्थिति क्या व्यक्ति/कम्पनी /प्रोप्राइटरी फर्म/सोसाइटी/साझेदारी फर्म/सीमित दायित्व साझेदारी

(दो) व्यक्ति की दशा में

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

या

फर्म/सोसाइटी/कम्पनी की दशा में

- (क) नाम
- (ख) पता
- (ग) पंजीयन प्रमाणनत्र की प्रति
- (घ) मुख्य गति विधि
- (ङ) नाम, छाया चित्र तथा भागीदारों निदेशकों आदि का पता

- (तीन) आवेदक द्वारा पिछले तीन वित्तीय वर्षों का आयकर अधिनियम, 1961 के उपबंधों के अधीन जमा की गई आयकर विवरणी अथवा आवेदक को पिछले किसी भी तीन वर्षों के लिए आयकर अधिनियम, 1961 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 उपविधियां, संगम का ज्ञापन, संगम के अनुच्छेद आदि सम्मिलित हों ;
- (पांच) कारबार के स्थान के प्रमाण के पते की अधिप्रमाणित प्रति ;
- (छह) किसी अन्य राज्य अथवा संघ राज्य क्षेत्र में पंजीयन का ब्यौरा ;
- (सात) कोई अथवा 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.....तारीख
- राशि रूपए.....बैंक पर अहरित ;
- (दो) यथास्थिति पिछले 3 वर्ष की आयकर विवरणी या घोषणा ;
- (तीन) रियल एस्टेट अभिकर्ता के पेन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति ;
- (चार) किसी अन्य राज्य अथवा संघ राज्य क्षेत्र में रियल एस्टेट 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 जानकारियां मेरे/हमारे ज्ञान और विश्वास से सही हैं।

तारीख:

स्थान:

भवदीय
आवेदक के हस्ताक्षर तथा मुद्रा

प्ररूप- 'ज'

(नियम 11(1) देखिए)

रियल एस्टेट अभिकर्ता का पंजीयन प्रमाणपत्र

1. अधिनियम की धारा 9 के अधीन
(किसी व्यक्ति की दशा में) श्री/श्रीमती.....पुत्र श्री/श्रीमती.....
.....तहसील.....जिला.....राज्य.....;
या
(फर्म/सोसाइटी/कम्पनी की दशा में).....
फर्म/सोसाइटी/कम्पनी.....जिसका पंजीकृत कार्यालय/कारबार का प्रमुख
स्थान.....में स्थित है
को अधिनियम और इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के निबन्धनों के
अंतर्गत..... राज्य सरकार में पंजीकृत अचल संपत्ति परियोजना में यथास्थिति
किसी भूखण्ड, बहुखण्डीय भवन या भवन के विक्रय या क्रय को सुकर बनाने के लिए
रियल एस्टेट अभिकर्ता के रूप में कार्य करने हेतु यह पंजीयन जिस पर पंजीयन
प्रमाणपत्र संख्यासेतक है, प्रदान किया जाता है ;
2. निम्नलिखित शर्तों के अधीन रहते हुए यह पंजीयन प्रदान किया जाता है,
अर्थात् :-
(एक) रियल एस्टेट अभिकर्ता किसी ऐसी रियल एस्टेट 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 विनियामक प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं हैं ;
(दो) रियल एस्टेट अभिकर्ता ऐसे लेखे, अभिलेख और दस्तावेज संधारित तथा
सुरक्षित रखेगा जैसा कि नियम 14 में उपबंधित है ;
(तीन) रियल एस्टेट अभिकर्ता अपने आप को कि अनुचित व्यापार प्रथा में सम्मिलित
नहीं करेगा जैसा कि धारा 10 के खण्ड (ग) में विनिर्दिष्ट है ;
(चार) रियल एस्टेट अभिकर्ता यथास्थिति किसी भूखण्ड, भूखण्डीय भवन या भवन
की बुकिंग और विक्रय के समय अबंटिति और सम्प्रवर्तक को अपने अपने
अधिकारों का प्रयोग करने तथा अपने अपने दायित्वों को पूरा करने हेतु संमर्थ
बनाने में सहायता करेगा ;
(पांच) रियल एस्टेट अभिकर्ता अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों और
विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा ;
(छह) रियल एस्टेट अभिकर्ता क्षेत्र जिसमें परियोजना का विकास किया जा रहा है
में तत्सम प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा ;
(सात) रियल एस्टेट अभिकर्ता ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन करेगा जैसा कि विनियम
द्वारा विर्सयामक प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए ;
3. पंजीयन वर्ष.....से प्रारंभ होकर और वर्ष.....तक पांच
वर्षों के लिए विधिमान्य रहेगा, जब तक कि अन्यथा अधिनियम तथा उसके अधीन
बनाए गए नियमों और विनियमों को उपबंधों के अनुसार विनियामक प्राधिकरण द्वारा
नवीकृत नहीं कर दिया जाता ।
4. यदि रियल एस्टेट अभिकर्ता द्वारा उपर वर्णित शर्तों को पूरा नहीं किया जाता है तो
विनियामक प्राधिकरण रियल एस्टेट 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:

रियल एस्टेट विनियामक
प्राधिकरण के प्राधिकृत
अधिकारी के हस्ताक्षर
एवं मुद्रा

प्ररूप- 'झ'

(नियम 11(2), 12 (4), 13 देखिए)

रियल एस्टेट अभिकर्ता के पंजीयन हेतु आवेदन के निरस्त होने/ रियल एस्टेट अभिकर्ता के नवीकरण हेतु आवेदन के निरस्त होने/ रियल एस्टेट अभिकर्ता के पंजीयन के प्रतिसंहरण की सूचना

प्रेषक

रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण

.....

प्रति

.....

आवेदन/पंजीकरण संख्या.....

तारीख.....

एतद्वारा आपको सूचित किया जाता है रियल एस्टेट अभिकर्ता के रूप में पंजीयन हेतु आपका आवेदन निरस्त किया जाता है

या

एतद्वारा आपको सूचित किया जाता है कि रियल एस्टेट अभिकर्ता के रूप में पंजीयन के नवीकरण हेतु आपका आवेदन निरस्त किया जाता है

या

एतद्वारा आपको सूचित किया जाता है कि रियल एस्टेट अभिकर्ता के रूप आपका दिया गया पंजीयन एतद्वारा प्रतिसंहृत किया जाता है

निर्दिष्ट कारण :-

स्थान:

तारीख:

विनियामक

रियल एस्टेट

प्राधिकरण के प्राधिकृत
 अधिकारी के हस्ताक्षर
 एवं मुद्रा

प्ररूप—'अ'

(नियम 12(1) देखिए)

प्रेषक

.....

प्रति

रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण

.....

महोदय,

मैं/हम रियल एस्टेट संपत्ति अभिकर्ता के रूप में मेरे /हमारे पंजीयनख पजीयन प्रमाणपत्र संख्या.....जो किको समाप्त हो रहा है, के नवीकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत करते हैं।

जैसाकि अपेक्षित है मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेज और जानकारियो प्रस्तुत करते हैं, अर्थात् :

- (एक) नवीकरण शुल्क के रूप मेंके पक्ष में, डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या..... तारीख..... राशि.....बैंक पर अहरित ;
- (दो) मूल पंजीयन प्रमाणपत्र ; और
- (तीन) आवेदक की स्थिति, क्या व्यक्ति/कम्पनी/प्रोपराईटरी फर्म/सोसाइटीज/भागीदारी फर्म /सीमित दायित्व भागीदारी है ;
- (चार) व्यक्ति की दशा में—
- (क) नाम
- (ख) पिता का नाम
- (ग) व्यवसाय
- (घ) स्थाई पता
- (ङ) छाया चित्र
- या
- फर्म/सोसाइटी/कम्पनी की दशा 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 के उपबंधों के अधीन आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई पिछले तीन वित्तीय वर्षों की आयकर विवरणी अथवा यदि आयकर अधिनियम, 1961 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 आवेदक ;
 (छह) पंजीयन की विशिष्टियां, जिसमें यथास्थिति 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 के ब्यौरे ;
 (नौ) कोई अन्य जानकारी जैसि विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए।

तारीख:

स्थान:

आपका आज्ञाकारी
 आवेदक/आवेदकों
 के हस्ताक्षर तथा
 मुद्रा

प्ररूप—'ट'

(नियम 12(4) देखिए)

रियल एस्टेट अभिकर्ता के पंजीयन का नवीकरण

1. धारा 9 के अधीन दिया गया पंजीकरण का यह नवीकरण
 (किसी व्यक्ति की दशा में) श्री/श्रीमतीपुत्र/पुत्री.....
 तहसील.....जिला.....राज्य.....
 या
 (फर्म/सोसाईटी/कम्पनी की दशा में).....फर्म/सोसाईटी/कम्पनी
 जिसका पंजीकृत कार्यालय/कारबार का प्रमुख स्थान.....में स्थित है, को
 पंजीयन प्रमाणपत्र संख्य.....सन्.....को जारी रखने के लिए
 दिया जाता है।

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

- (एक) रियल एस्टेट अभिकर्ता किसी ऐसी रियल एस्टेट 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 विनियामक प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं हैं ;
- (दो) रियल एस्टेट अभिकर्ता ऐसे लेख, अभिलेख और दस्तावेज संधारित तथा सुरक्षित रखेगा जैसा कि नियम 14 में उपबंधित है ;
- (तीन) रियल एस्टेट अभिकर्ता अपने आप को कि अनुचित व्यापार प्रथा में सम्मिलित नहीं करेगा जैसा कि धारा 10 के खण्ड (ग) में विनिर्दिष्ट है ;
- (चार) रियल एस्टेट अभिकर्ता यथास्थिति किसी भूखण्ड, बहुखण्डीय भवन या भवन को बुकिंग के समय समस्त दस्तावेजों, जिसका कि आबंटित हकदार है, प्राप्त करने में सहायता करेगा ;
- (पांच) रियल एस्टेट अभिकर्ता यथास्थिति किसी भूखण्ड, भूखण्डीय भवन या भवन की बुकिंग और विक्रय के समय आबंटित और सम्प्रवर्तक को अपने अपने अधिकारों का प्रयोग करने तथा अपने अपने दायित्वों को पूरा करने हेतु समर्थ बनाने में सहायता करेगा ;
- (छह) रियल एस्टेट अभिकर्ता अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा ;
- (सात) रियल एस्टेट अभिकर्ता क्षेत्र जिसमें परियोजना का विकास किया जा रहा है में तत्सम प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा ;
- (आठ) रियल एस्टेट अभिकर्ता ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन करेगा जैसा कि विनियम द्वारा विनियामक प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए ;

3. पंजीयन वर्ष.....से प्रारंभ होकर और वर्ष.....तक पांच वर्षों के लिए विधिमान्य रहेगा, जब तक कि अन्यथा अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों को उपबंधों के अनुसार विनियामक प्राधिकरण द्वारा नवीकृत नहीं कर दिया जाता ।

4. यदि रियल एस्टेट अभिकर्ता द्वारा उपर वर्णित शर्तों को पूरा नहीं किया जाता है तो विनियामक प्राधिकरण रियल एस्टेट 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:

रियल एस्टेट विनियामक
प्राधिकरण के प्राधिकृत
अधिकारी के हस्ताक्षर
एवं मुद्रा

प्ररूप-ठ

(नियम 27(2) देखिए)

अपीली अधिकरण को अपील

अपीली अधिनियम 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 उपर चार सेंटीमीटर चौड़ाई का अंतरिक मार्जिन तथा दाईं तरफ 2.5 सेंटीमीटर का मार्जिन तथा बाएं तरफ 5 सेंटीमीटर का मार्जिन होना चाहिए, और सम्यक् रूप से पेपर बुक रूप में पूष्ठांकित, सूचीबद्ध तथा साथ में लगी होनी चाहिए। अपीली अधिकरण के कार्यालय उपयोग के लिए :

जमा करने की तारीख

डाक द्वारा प्राप्ति की तारीख

पंजीयन क्रमांक

हस्ताक्षर

पंजीयक

रियल एस्टेट अपीली अधिकरण में (स्थान का नाम).....

अपीलार्थी/अपीलार्थियों

तथा

.....प्रत्यर्थी/प्रत्यर्थियों

के मध्य

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 उपधारा (2) में विनिर्दिष्ट सीमा के भीतर आती है

या

यदि अपील धारा 44 की उपधारा (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 जिस पर निर्भर हैं)
7. अंतरिम आदेश, यदि प्रार्थना की गई है :-
अपील पर लम्बित 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 विचारधीन 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 उपनियम (1) अनुसार शुल्क के संबंध में बैंक के विवरण :-
(एक) राशि;
(दो) बैंक का नाम जिससे आहरित किया जाए;
(तीन) डिमांड ड्राफ्ट क्रमांक।
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 है;
(तीन) अभिलेखों की एक विषय सूची।

सत्यापन

मैं (पूरा नाम बड़े अक्षरों में) पुत्र/पुत्री
..... अपीलार्थी एतद्वारा, 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 5 में उल्लिखित तथ्यों के अनुसार शिकायतकर्ता निम्नलिखित राहत के 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 लम्बित आदेश जिस पर शिकायतकर्ता ने निम्नलिखित अंतरिम आदेश चाहे (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 यह मामला जिसके संबंध में शिकायत व है, किसी विधि के न्यायालय या अन्य किसी प्राधिकरण या अन्य किसी अधिकरण/अधिकर समक्ष विचारधीन नहीं है।

8. नियम 36 के उपनियम (1) के अनुसार शुल्क के संबंध में बैंक ड्राफ्ट के विवरण :

(एक) राशि

(दो) बैंक का नाम जिससे आहरित किया जाए

(तीन) डिमांड ड्राफ्ट क्रमांक

9. संलग्नकों की सूची :

(शिकायत के साथ संलग्नको के ब्यौरे विनिर्दिष्ट करें)

सत्यापन

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

स्थान:

दिनांक:

शिकायतकर्ता के हस्ताक्षर

प्ररूप 'ढ'

(नियम 36 (1) देखिए)

न्याय अधिकारी को आवेदन

अधिनियम की धारा 31 सहपठित धारा 71 के अधीन प्रतिकर हेतु दावा
न्यायनिर्णायक अधिकारी कार्यालय के उपयोग हेतु :

प्रस्तुत किए जाने की तारीख

डाक से प्राप्ति की तारीख

आवेदन क्रमांक

हस्ताक्षर

प्राधिकृत अधिकारी

न्यायनिर्णायक अधिकारी कार्यालय में (स्थान का नाम)

मध्य

..... आवेदनकर्ता

तथा

..... प्रत्यर्थी

दावे के ब्यौरे :

1. आवेदक की विशिष्टियां :

(एक) आवेदक का नाम :

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

(तीन) समस्त सूचनाओं की तामिली हेतु पता :

(चार) आवंटिती के बहुखण्डीय भवन, भू-खण्ड या भवन के ब्यौरे :

2. प्रत्यर्थी की विशिष्टियां :

(एक) प्रत्यर्थी का नाम :

(दो) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता :

(तीन) समस्त सूचनाओं की तामिली हेतु पता:

(चार) रजिस्ट्रेशन क्रमांक तथा परियोजना का पता :

3. न्यायनिर्णायक अधिकारी का क्षेत्राधिकार :

आवेदक यह घोषणा करता है कि दावे की विषयवस्तु न्यायनिर्णायक अधिकारी के क्षेत्राधिकार के भीतर आती है।

4. वाद के तथ्य :

(सम्प्रवर्तक कि विरुद्ध दावे के तथ्यों तथा आधारों का एक संक्षिप्त विवरण दें)

5. चाहा गया प्रतिकर :

उपर्युक्त पैराग्राफ 4 में उल्लिखित तथ्यों के अनुसार आवेदक निम्नलिखित प्रतिकर/प्रतिकरों के लिए प्रार्थना करता है

(दावे के आधारों का उल्लेख करते हुए किए गए प्रतिकर तथा विधिक उपबंध (यदि कोई हों) जिस पर निर्भर है; नीचे विनिर्दिष्ट करें)

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

आवेदक यह और घोषण करता है कि यह मामला जिसके संबंध में अपील की गई है, किसी विधि के न्यायालय या अन्य किसी प्राधिकरण या अन्य किसी अधिकरण के समक्ष विचारधीन नहीं है।

7. नियम 36 के उपनियम (1) के अनुसार शुल्क के संबंध में बैंक ड्राफ्ट के विवरण :

(चार) राशि

(पांच) बैंक का नाम जिससे आहरित किया जाए

(छह) डिमांड ड्राफ्ट क्रमांक

8. संलग्नकों की सूची :

(आवेदन के साथ संलग्नको के ब्यौरे विनिर्दिष्ट करें)

सत्यापन

मैं(पूरा नाम बड़े अक्षरों में) पुत्र/पुत्री.....
..... अपीलार्थी एतद्वारा, यह सत्यापित करता/ करती हूँ कि पैराग्राफ (1 से 8) 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:

आवेदक के हस्ताक्षर

प्रारूप 'ण'

[नियम 37 देखिए]

लेखों का वार्षिक विवरण प्राप्ति और भुगतान लेखे को समाप्त होने वाले वर्ष के लिए वर्ष.....

(रूपों 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 सम्मेलन			14.4.2	देश द्वारा		
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.	व्ययों द्वारा		
				22.	शोध पर खर्चों द्वारा		
				23.	व्याख्यानों तथा सम्मेलनों द्वारा		
				24.	प्रधिकार के प्रकाशनों द्वारा		
				25.	किराए और करों द्वारा		
				26.	ऋणों पर ब्याज द्वारा		
				27.	सम्प्रवर्तक व्ययों 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 न करने द्वारा		
				33.2.	ठेकेदारों/प्रदायकर्ता द्वारा		

				33.3.	अन्य द्वारा (विनिर्दिष्ट करें)		
				34.	ऋण के पुनः संदाय द्वारा		
				35.	अन्यों के द्वारा		
				35.1.	अवकाश वेतन और पेंशन द्वारा		
				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 रोकड़ द्वारा		
	कुल				कुल		

सदस्य के हस्ताक्षर

अध्यक्ष के हस्ताक्षर

आय और व्यय लेखा

1 अप्रैलसे 31 मार्च तक

(रूपयों में)

खाता कोड	व्यय	चालू वर्ष में	पूर्व वर्ष में	खाता कोड	आय	चालू वर्ष में	पूर्व वर्ष में
37.	अध्यक्ष द्वारा			61.	शुल्क प्रभार्य तथा जुर्माने द्वारा		
37.1.	वेतन तथा भत्तों द्वारा			61.1.	शुल्क द्वारा		
37.2.	अन्य लाभों द्वारा			61.2.	प्रभार्य द्वारा		
37.3.	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 भत्तों 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.	पूँजी निधि खाते में स्थानान्तरित किया गया		
39.4. 2.	देश के लिए						
40.	वाहनों को किराए पर लेने के लिए						
41.	मजदूरी 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.	रियल एस्टेट 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 हास 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.	पूँजी निधि खाते में स्थानान्तरण के लिए						
	कुल				कुल		

सदस्य के हस्ताक्षर

अध्यक्ष के हस्ताक्षर

तुलन पत्र 31 मार्च को

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	कुल ठप्पा की कीमत		
68.2	खर्च से अधिक आय की अधिकता / खर्च से अधिक आय का कम होना			72.2			
68.3	अन्य निधियाँ (विनिर्दिष्ट)			72.3	कुल ठप्पे		
69.	आरक्षित			73.	पूँजी कार्य में परीक्षण		
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 तथा टिप्पणी :

सदस्य के हस्ताक्षर

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

प्ररूप- 'त'

(नियम 38 देखिए)

विनियामक प्राधिकरण द्वारा तैयार किया गया वार्षिक प्रतिवेदन

एक. रियल एस्टेट अभिकर्ता तथा संप्रवर्तक के पंजीयन पर वापसी

क. सम्प्रवर्तक के संबंध में :

अनुक्रमांक	सम्प्रवर्तक का नाम	संप्रवर्तक का पता	उस परियोजना का विवरण पंजीयन जारी किया गया है	देय शुल्क	पंजीयन क्रमांक
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	पंजीयन के जारी होने की तारीख	वह तारीख जिसको पंजीयन समाप्त हुआ	विस्तार अवधि के साथ पंजीयन के विस्तार की तारीख	अभ्युक्ति	(10)
	(7)	(8)	(9)		

ख. रियल एस्टेट अभिकर्ता के संबंध में :

अनुक्रमांक	रियल एस्टेट अभिकर्ता का नाम	रियल एस्टेट अभिकर्ता का पता	देय पंजीयन शुल्क	पंजीयन प्रमाण पत्र जारी होने की तारीख	पंजीयन प्रमाण पत्र समाप्त होने की तारीख	पंजीयन के नवीकरण प्रमाण पत्र की अवधि तथा तारीख	अभ्युक्ति
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
दो. विनियामक प्राधिकरण के समक्ष दाखिल कई दावों की वापसी तथा विनियामक प्राधिकरण तथा न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा दावों तथा उनसे न्याय निर्णीत विवादों का निपटान							
अनुक्रमांक	विनियामक प्राधिकरण द्वारा पिछले तीन माह में मामलों का संख्या	प्राधिकरण द्वारा लंबित मामलों की संख्या	द्वारा	विनियामक प्राधिकरण द्वारा तीन माह के दौरान प्राप्त मामलों की संख्या	द्वारा प्राप्त	विनियामक प्राधिकरण द्वारा निपटाए गए मामलों की संख्या	
अनुक्रमांक	न्याय निर्णयन अधिकारी के साथ पिछले तीन माह में लंबित मामलों की संख्या	के	द्वारा	न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा तीन माह के दौरान प्राप्त किए गए मामलों की संख्या	द्वारा	न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा निपटाए गए मामलों की संख्या	
तीन. सम्प्रवर्तक, आर्बिट्रि और रियल एस्टेट अभिकर्ता द्वारा अधिनियम के उपबंधों के अनुपालन को मोनितर करने के लिए विनियामक प्राधिकरण द्वारा संचालित नियतकालिक सर्वे का विवरण							
अनुक्रमांक	ब्यौरों के साथ तिमाही के दौरान किए गए सर्वे	प्राधिकरण द्वारा अवलोकन	द्वारा	उठाए गए सधरात्मक कदम			
चार. सम्प्रवर्तक, आर्बिट्रि और रियल एस्टेट अभिकर्ता द्वारा अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबंधों के किसी पालन को कम करने के लिए उठाए गए कदमों का विवरण							
अनुक्रमांक	विषय	उठाए गए कदम	द्वारा	प्राप्त परिणाम			

पांच अधिनियम और विनियामक प्राधिकरण तथा न्याया निर्णायक अधिकारी के निर्देशों के उल्लंघन के लिए विनियामक प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित शास्ति का विवरण				
अनुक्रमांक	समप्रवर्तक का नाम	जारी किए गए निर्देशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति	क्या भुगतान किया गया
अनुक्रमांक	आबंटिति का नाम	जारी किए गए निर्देशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति	क्या भुगतान किया गया
अनुक्रमांक	रियल एस्टेट अभिकर्ता का नाम	जारी किए गए निर्देशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति	क्या भुगतान किया गया

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
सी. के. साधव, उपसचिव.

भोपाल, दिनांक 22/10/2016

क्रमांक:—एफ—3/100/2010/32 :- भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण नगरीय विकास एवं आवास विभाग की अधिसूचना दिनांक 22/10/2016 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद् द्वारा प्रकाशित किया जाता है ।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
सी. के. साधव, उपसचिव.

Bhopal, the 26th October 2016

NOTIFICATION

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

CHAPTER I PRELIMINARY

1. Short title and Commencement

- (1) These rules may be called the Madhya Pradesh Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2016.
- (2) They shall come into force from the date of its publication in the Madhya Pradesh Gazette.
- (3) These rules shall apply to entire state of Madhya Pradesh.

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 an annexure appended to these rules;
- (c) "authenticated copy" shall mean a self-attested copy of any document required to be provided by any person under these rules;
- (d) "Form" means a form appended to these rules;
- (e) "appropriate Government" means the Government of Madhya Pradesh;
- (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) "project land" means any parcel or parcels of land on which the project is developed and constructed by a promoter;
- (h) "section" means a section of the Act.

(2) Words and expressions used herein and not defined, but defined in the Act, shall have the same meaning 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 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 details;
- (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 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 drawn in a scheduled bank, for a sum calculated at the rate of:-

- (a) rupees ten per square meter for residential projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or rupees twenty per square meter for residential projects where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters; or
- (b) rupees fifty per square meter for commercial or any other projects, where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or rupees one hundred per square meter for commercial or any other projects, where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters;

(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-rules (3) above, or rupees fifty thousand whichever is more, shall be retained as processing fee by the

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 Regulatory Authority in the form and manner provided in Rule 3.

(2) The promoter shall disclose all project details as required under the Act and the rules and regulations made thereunder, 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, 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 of registration of the project.-** (1) Upon the registration of a project as per section 5 read with Rule 3, the Regulatory Authority shall issue a registration certificate with a registration number as per Form 'C' to the promoter.

(2) In case of rejection of the application as per section 5 the regulatory authority shall inform the applicant as per Form 'D'.

7. **Extension of registration of the project.-** (1) The registration granted under section 5 of the Act

may be extended as per section 6, on an application made by the promoter in Form 'E' which shall not be less than three months prior to the expiry of the registration granted.

(2) The application for extension of registration shall be accompanied with a demand draft drawn on any scheduled bank, for an amount equivalent to twice the registration fee as prescribed under sub-rule (3) of rule 3 along with an explanatory note setting out the reasons for delay in the completion of the project and the need for extension of registration for the project, along with documents supporting such reasons:

Provided that where extension of registration is due to *force majeure* the regulatory authority may at its discretion waive the fee for extension of registration.

(3) 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 regulatory authority shall inform the promoter about the same as per Form 'F' and in case of rejection of the application for extension of registration the regulatory authority shall, after giving an opportunity to the applicant to be heard in the matter as per second proviso of section 6, inform the promoter about the same as per Form 'D'.

8. **Revocation of Registration of the project.**- Upon the revocation of registration of a project as per section 7 of the Act, the regulatory authority shall inform the promoter about such revocation as per 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 Regulatory Authority as per 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 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 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 drawn on any scheduled bank, for a sum of

rupees twenty-five thousand in case of the applicant being an individual; or rupees two lakh fifty thousand in case of the applicant being anyone 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 Regulatory Authority shall issue a registration certificate with a registration number as per Form 'H' to the real estate agent.
- (2) In case of rejection of the application as per section 9 the Regulatory Authority shall inform the applicant as per 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 drawn on any scheduled bank, for for a sum of rupees five thousand in case of the real estate agent being an individual or rupees fifty thousand in case of the real estate agent being anyone 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 of registration, the 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 authority, 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 remains in compliance 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 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 as per 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.
- 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 fulfil their

respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.

CHAPTER IV

DETAILS TO BE PUBLISHED ON THE WEBSITE OF THE AUTHORITY

16. **Details to be published on the website.-** (1) For the purpose of clause (b) of section 34, the regulatory authority shall ensure that the following information shall be made available on its website in respect of each project registered:

(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 under 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 its 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 the salient features of the proposed project including access to the project, design for electric supply including street lighting, water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water, 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, within seven days from the expiry of each quarter:

- (i) List of number and types of apartments or plots, as the case may be booked;
- (ii) List of number of garages booked;
- (iii) Status of the project:
- (A) Status of construction of each building with photographs;
- (B) Status of construction of each floor with photographs;
- (C) Status of construction of internal infrastructure and common areas with photographs.
- (iv) Status of approvals:
- (A) 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 approval for the project.
- (e) Downloads:
- (i) Approvals:
- (A) No Objection certificates
- Consent to Establish and Operate;
- Environmental Clearance;
- Fire NOC;
- Permission from Water and Sewerage department;
- Height clearance from Airport Authority of India;
- Such other approvals 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 phases, an authenticated copy of the license or land use permission, building sanction plan and the commencement certificate for each of such phases;
- (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 licence 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 proforma of the application form, allotment letter, agreement for sale and the conveyance deed;

- (B) Authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development 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 at least 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 at-least ten years in land related matters;
- (E) where the promoter is not the owner of the land on which development is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land proposed to be developed;
- (F) Sanction letters:
- From banks for construction finance;
- 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 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 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 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) photograph 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 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 for any of the three year 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 have been rejected or real estate agents whose registration has been revoked by the regulatory authority:
- (i) registration number and the period of validity of the registration of the real estate agent with the regulatory authority;
- (ii) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, societies, partnership, companies etc.);
- (iii) photograph of the real estate agent if it is and individual and the photograph of the partners, directors etc. in case of other persons.
- (c) Such other documents or information as may be specified by the Act or the rules and regulations made thereunder.
- (4) The Authority shall maintain a back-up, in digital form, of the contents of its website in terms of this rule, and ensure that such back-up is updated on the last day of each month.

CHAPTER V

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

17. **Rate of interest payable by 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 monies along with the applicable interest and compensation, if any, payable by the promoter in terms of the Act or the rules and regulations made thereunder, shall be payable by the promoter to the allottee within forty-five days from the date on which such refund along with applicable interest and compensation, if any, becomes due.

CHAPTER VI

REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

19. **Manner of selection of chairperson and members of the Authority.** (1) As and when vacancies of Chairperson or a Member in the 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 regulatory authority, follow such procedure as deemed fit. The Secretariat for the Selection Committee shall be the office of Commissioner/Directorate, Urban Administration & Development, M.P., Bhopal .

(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 fifteen 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 regulatory authority.-** (1) The salaries and allowances payable to and other terms and conditions of service of the Chairperson and whole time Members of the regulatory authority shall be the same as those of the Chief Information Commissioner and Information Commissioners respectively in the State.
- (2) Every part-time member, shall be paid a sitting fee for each day he attends the meetings of the regulatory authority as may be determined by the State Government, from time to time and they shall not be entitled to any allowance relating to house and vehicle.
- 21. Administrative powers of the Chairperson of the regulatory authority.-** The administrative powers of the Chairperson of the 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 personnel policies;
 - (b) all matters pertaining to creation and abolition of posts;
 - (c) all matter 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 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 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 pay, age of superannuation shall be regulated in accordance with such rules and regulations as are, from time to time, applicable to officers and employees of the State Government and drawing the corresponding scales of pay;
- (2) 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 regulatory authority shall be located at Bhopal.
- (2) The working days and office hours of the regulatory authority shall be the same as that of the State Government.
- (3) The official common seal and emblem of the 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 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 (1 of 1872), any public record or document or copy of such record or document from any office.
- (2) The regulatory authority may call upon such experts or consultants 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 regulatory authority in the conduct of 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 rule 3 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 provided under sub-clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4; or
- (b) used any amounts paid to such promoter by the allottees for the that 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 manner 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, 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, 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, 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 fee of rupees one thousand in the form of a demand draft drawn on a nationalized bank in favour of the Appellate Tribunal and payable at the main branch of that Bank at the station where the seat of the said Appellate Tribunal is situated.

(2) Every appeal shall be filed as per Form 'L' along with the following documents:

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

(3) Procedure for filing the appeal shall be as decided 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 fifteen 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 allowances 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 of the Government, shall be paid a sitting fee for each day he attends the meetings 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 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 scrutiny with respect to such charges against the Chairperson or any Member of the regulatory authority or Appellate Tribunal, as the case may be.

(2) If, on preliminary scrutiny, the State Government considers it necessary to investigate into the allegation, it shall place the complaint, if any, together with supporting material as may be available, before a 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 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 the Chairperson or Member Appellate Tribunal is unable to discharge the duties of his office efficiently due to any physical or mental incapacity and the allegation is denied, the Judge may arrange for the medical examination of the Chairperson or Member of the Appellate Tribunal.

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

(7) 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 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 regulations 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 consultants 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 structures, emoluments, perquisites and personnel policies;
- (b) all matters pertaining to creation and abolition of posts;
- (c) all matter 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 employee;
- (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.

CHAPTER 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:

Offence	Money to be paid for compounding the offence
Imprisonment under sub section (2) of section 59	10% of the estimated cost of the real estate project
Imprisonment under section 64	10% of the estimated cost of the real estate project
Imprisonment under section 66	10% of the estimated cost of the plot, apartment or building, as the case may be, of the real estate project, for which the sale or purchase has been facilitated
Imprisonment under section 68	10% of the estimated cost of the 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 proceedings 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.

(4) The promoter, allottee or real estate agent, as the case may be, shall comply with the orders of the regulatory authority or 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 filing a complaint with the regulatory authority and the manner of holding an inquiry by the regulatory authority.- (1) Any aggrieved person may file a complaint with the regulatory 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, as per Form 'M' which shall be accompanied by a fee of rupees one thousand in the form of a demand draft drawn on a nationalized bank in favour of regulatory authority and payable at the main branch of that bank at the station where the seat of the said regulatory authority is situated.

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

- (a) Upon receipt of the complaint the regulatory authority shall issue a notice along with particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent;
- (b) The notice shall specify a date and time for further hearing;
- (c) On the date so fixed, the regulatory authority shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder and if the respondent:
 - (i) pleads guilty, the regulatory 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 regulatory authority shall demand and explanation from the respondent;
- (d) In case the regulatory authority is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry it may dismiss the complaint;
- (e) In case the regulatory 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;
- (f) The regulatory authority shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;
- (g) On the date so fixed, the regulatory authority upon consideration of the evidence produced before it and other records and submissions is satisfied that -

- (i) the respondent is in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder it shall pass such orders including imposition of penalty as it thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder;
- (ii) the respondent is not in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder the regulatory authority may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing.
- (h) If any person fails, neglects or refuses to appear, or present himself as required before the regulatory authority, the regulatory 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.

36. Manner of filing a complaint with the adjudicating officer and the manner of holding an 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 as per Form 'N' which shall be accompanied by a fee of rupees one thousand in the form of a demand draft drawn on a nationalized bank in favour of regulatory authority and payable at the main branch of that bank at the station where the seat of the said regulatory authority is situated.

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

- (i) 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 promoter;
- (j) The notice shall specify a date and time for further hearing;
- (k) On the date so fixed, the adjudicating officer shall explain to the promoter about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder and if the promoter:
 - (iii) pleads guilty, the adjudicating officer shall record the plea, and award such compensation as he thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;
 - (iv) does not plead guilty and contests the complaint the adjudicating officer shall demand and explanation from the promoter;
- (l) 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;
- (m) In case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submissions made that there is need for further hearing into the complaint it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by him;
- (n) The adjudicating officer shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;
- (o) On the date so fixed, the adjudicating officer upon consideration of the evidence produced before him and other records and submissions is satisfied that the promoter is-
 - (iii) liable to pay compensation, the adjudicating officer may, by order in writing, order payment of such compensation, as deemed fit by the promoter to the complainant; or
 - (iv) not liable to any compensation, the adjudicating officer may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing.
- (p) 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.

**CHAPTER IX
BUDGET AND REPORT**

37. **Budget, accounts and audit.**- The 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 regulatory authority shall prepare its annual report as provided in section 78 as per Form 'P'.

**ANNEXURE 'A'
[See rule 9]**

AGREEMENT FOR SALE

(To be inserted)

**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 -
- Name
 - Father's Name
 - Occupation
 - Permanent address
 - Photograph
- OR
- In case of firm / societies / trust / companies / limited liability partnership / competent authority -
- Name
 - Address
 - Copy of registration certificate
 - Main objects
 - 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)(I)(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 dated _____ drawn on _____ bearing no. _____ for an amount of Rs. _____/- calculated as per sub-rule (3) of rule 3;
- (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 developed 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 is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority for each of such phases;
- (vii) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the proposed project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority;
- (viii) 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;
- (ix) the location details of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project;
- (x) proforma of the allotment letter, agreement for sale, and the conveyance deed proposed to be signed with the allottees;

- (xi) the number, type and the carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas apartment with the apartment, if any;
- (xii) the number and areas of garage for sale in the project;
- (xiii) the number of open 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.

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

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 realised 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 amounts 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 the audit that the amounts collected for a particular project have been utilised for the project and the withdrawal has been in compliance with the proportion to the percentage of completion of the project.
8. That I / 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 Act 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 realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per subclause (D) of clause (1) 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 of the Act;
- (v) The promoter shall comply with the provisions 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 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(4); 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 revoked.

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. _____ dated _____ for rupees _____ in favour of _____ drawn on _____ bank as extension fee as provided under sub-rule (2) of rule 7;
- (ii) Authenticated Plan of the project showing the stage of development works undertaken till date;
- (iii) Explanatory note regarding the state of development works in the project and reason for not completing the development works in the project within the period declared in the declaration submitted in Form 'B' at the time of making application for the registration of the project _____;
- (iv) Authenticated copy of the permission/approval from the competent authority which is valid for a period which is longer than the proposed term of extension of the registration sought from the 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 applicant(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 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 or the common areas as per section 17;
- (ii) The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (I) 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 of the Act;
- (iv) The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
- (v) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force in the area where the project is being developed;
- (vi) If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the 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 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
_____.

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 under the provisions of the Income Tax Act, 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 for any of the three year preceding the application, a declaration 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 No. _____ dated _____ for a sum of Rs. _____, in favour of _____, drawn on _____ bank as registration fee as per sub-rule (2) of rule 10;
- (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 to my /our knowledge and belief.

Dated:
Place:

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

FORM 'H'
[See rule 11(1)]

REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE AGENT

1. This registration is granted under section 9 of the Act with registration certificate bearing No. _____ 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
_____.

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

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

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

3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the 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 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:

Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Regulatory Authority

FORM 'F'
[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:

Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Regulatory Authority

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 no. _____ dated _____ for rupees _____ in favour of _____ drawn on _____ bank as renewal fee;
- (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 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 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 the applicant(s)

FORM 'K'
[See rule 12(4)]

RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT

1. This renewal of registration is granted under section 9 of the Act 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 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 and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.
- (vi) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
- (vii) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force 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 regulatory authority by regulations;

3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the 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 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:

Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Regulatory Authority

FORM 'L'
[See rule 27(2)]

APPEAL TO APPELLATE TRIBUNAL

Appeal under section 44 of the Act

Every appeal shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

For use of Appellate Tribunal's office:

Date of filing: _____

Date of receipt by post: _____

Registration No.: _____

Signature: _____

Registrar: _____

IN THE REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL (Name of place)

Between
_____ Appellant(s)

And
_____ Respondent(s)

Details of appeal:

1. Particulars of the appellants:
 - (i) Name of the appellant:
 - (ii) Address 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 that the subject matter of the appeal falls within the jurisdiction of the Appellate Tribunal.

4. Limitation:

The appellant declares that the appeal is within the limitation specified in sub-section (2) of section 44

OR

If the appeal is filed after the expiry of the limitation period specified under sub-section (2) of section 44 specify reasons for delay _____

5. Facts of the case:

(give a concise statement of facts and grounds of appeal against the specific order of 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 for the following relief(s) _____

[Specify below the relief(s) sought explaining the grounds of relief(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

7. Interim order, if prayed for:

Pending final decision on the appeal the appellant seeks issue of the following interim order:

[Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]

8. Matter not pending with any other court, etc.:

The appellant further declares that the matter regarding which this appeal has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

9. Particulars of 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

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 _____ the appellant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 10] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the appellant(s)

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 filing: _____

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 complainant:

(ii) Address of the existing office / residence of the complainant:

(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 of 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 grounds of relief(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

6. Interim order, if prayed for:

Pending final decision on the complaint the complainant seeks issue of the following interim order:

[Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]

7. Complainant not pending with any other court, etc.:

The complainant further declares that the matter regarding which this complaint has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

8. Particulars of 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

9. List of enclosures:

[Specify the details of enclosures 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:

Date:

Signature of the complainant(s)

FORM 'N'
[See rule 36(1)]

APPLICATION TO ADJUDICATING OFFICER

Claim for compensation under section 31 read with section 71 of the Act

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 applicant(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 service 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 of law or any other authority or any other tribunal(s).

7. Particulars of bank draft in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 36:

(iv) Amount

(v) Name of the bank on which drawn

(vi) Demand draft number

8. List of enclosures:

[Specify the details of enclosures with the application]

Verification

I _____ (name in full block letters) son / daughter of _____ the applicant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 8] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the applicant(s)

FORM 'O'
[See rule 37]

ANNUAL STATEMENT OF ACCOUNTS

Receipts and Payments Account
For the year ended _____

(In Rupees)

A/c Code	Receipts	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Payments	Current year As on	Previous year As on
1.	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.	By Overseas		
2.2.	To Charges			1.			
2.3.	To Fines			13.3.	By Domestic		
2.4.	To Others (specify)			2.			
3.	To Grants:			14.	By Officers:		
3.1.	To Accounts with Government			14.1.	By Pay and Allowances		
3.2.	To Others (specify)			14.2.	By Retirement benefits		
4.	To Gifts			14.3.	By Other benefits		
5.	To Seminars and conferences			14.4.	By Travelling expenses:		
6.	To Sale of Publications			1.	By Overseas		
7.	To Income on investments and Deposits :			14.4.	By Domestic		
7.1.	To Income on investments			2.			
7.2.	To Income on Deposits			15.	By Staff:		
8.	To Loans:			15.1.	By Pay and Allowances		
8.1.	To Government			15.2.	By Retirement benefits		
8.2.	To Others (specify)			15.3.	By Other benefits		
				15.4.	By Travelling expenses:		
				1.	By Overseas		
				2.	By Domestic		

9.	To Sale of Assets			16.	By Hire of Conveyance		
10.	To Sale on 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)

Chairperson (Signature)

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 Expenses			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 Account 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 Traveling 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 Traveling 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 expenses						
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 Fee						
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)

Chairperson (Signature)

Balance Sheet as on 31st March _____

(In Rupees)

A/c Code	Liabilities	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Assets	Current 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 REGULATORY AUTHORITY

I. Return on registration of promoters and real estate agents

A. In relation to Promoters:

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

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

B. In relation to Real Estate Agents:

Serial Number	Name of Real Estate Agent	Address of Real Estate Agent	Registration Fee paid	Date of issue of registration certificate	Date on which registration certificate expires	Date and period of renewal of registration certificate	Remark
1	2	3	4	5	6	7	8

II. Return on number of cases filed before the regulatory authority and the adjudicating officer for settlement of disputes and adjudicated upon.

SI. No.	No. of Cases pending in the last quarter by the regulatory authority	No. of Cases received during the quarter by the regulatory authority	No. of Cases disposed of by the regulatory authority

SI. No.	No. of Cases pending in the last quarter with the	No. of Cases received during the quarter by the adjudicating	No. of Cases disposed of by the adjudicating

	adjudicating officer	officer	officer

III. Statement on the periodical survey conducted by the regulatory authority to monitor the compliance of the provisions of the Act by the promoters, allottees and real estate agents.

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

IV. Statement on steps taken to mitigate any non-compliance of the provisions of the and the rules and regulations made thereunder by the promoters, allottees and real estate agents.

SI. No.	Subject	Steps taken	Results achieved

V. Statements on penalty imposed by the regulatory authority for contraventions of the Act and directions of the regulatory authority and adjudicating officer.

SI. No.	Name of the promoter	Details of the directions issued	Penalty imposed	Whether paid

SI. No.	Name of the allottee	Details of the directions issued	Penalty imposed	Whether paid

SI. No.	Name of the real estate agent	Details of the directions issued	Penalty imposed	Whether paid

By Order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh,
C. K. SADHAV, Dy. Secy.