

The H.P. Real Estate (Regulation & Development) Rules, 2017.  
published in the Rajpatra of Himachal Pradesh on 07/10/17  
from page No. 6706 to 6842.

( In HINDI from page No. 6706 to 6774 )



This is a digitally signed Gazette, to verify click here.

<http://rajpatrahimachal.nic.in>

# राजपत्र, हिमाचल प्रदेश

## हिमाचल प्रदेश राज्य शासन द्वारा प्रकाशित

शनिवार, 7 अक्टूबर, 2017 / 15 आश्विन, 1939

हिमाचल प्रदेश सरकार

सामान्य प्रशासन विभाग

अनुभाग-ख

अधिसूचना

शिमला-2, 6 अक्टूबर, 2017

संख्या: जीएडी-बी-(ए) 1-7/2013 (हमीरपुर).—हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल की यह राय है कि लोकहित में ऐसा करना आवश्यक और समीचीन है कि जिला हमीरपुर में एक नई उप-तहसील भोटा सृजित

140-राजपत्र/2017-7-10-2017

(6677)

## नगर एवं ग्राम योजना विभाग

## अधिसूचना

शिमला-2, 28 सितम्बर, 2017

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

## अध्याय-1

## प्रारंभिक

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## अध्याय-2

## भू-संपदा परियोजना

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

(क) संप्रवर्तक के पैनकार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### अध्याय-3

#### भू-संपदा अभिकर्ता

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### अध्याय-4

#### प्राधिकरण की वैबसाइट पर ब्यौरों का प्रकाशित किया जाना

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

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

(i) संप्रवर्तक या समूह प्रोफाइल,—

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

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

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

(ii) संप्रवर्तक की विगत उपलब्धि,—

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

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

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

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

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

(iii) मुकद्दमेबाजी,—

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

(iv) वैबसाइट,—

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

(आ) परियोजना का वैब लिंक;

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

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

(ii) अनुपालन तथा रजिस्ट्रीकरण,—

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

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

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

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

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

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

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

(iv) रजिस्ट्रकृत अभिकर्ता,—

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

(अ) परामर्शदाता ;



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

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

(vi) स्थल (अवस्थिति),—

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

(vii) विकास योजना,—

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

(ग) संप्रवर्तक के वित्तीय ब्यौरे,—

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

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

- (i) अनुमोदन—

- (अ) परियोजना के लिए लागू विधि के अनुसार सक्षम प्राधिकरण से अनुज्ञप्ति या भूमि-उपयोग अनुमति, भवन स्वीकृति योजना तथा प्रारम्भ प्रमाण-पत्र की अधिप्रमाणित प्रति और जहां चरणों में परियोजना के विकास किए जाने का प्रस्ताव है, वहां ऐसे प्रत्येक चरण के लिए अनुज्ञप्ति या भूमि-उपयोग अनुमति, भवन स्वीकृति योजना तथा प्रारम्भ प्रमाण-पत्र की अधिप्रमाणित प्रति;
- (आ) राजस्व सम्पदाओं के नाम, सर्वेक्षण संख्या, भू-कर संख्या, खसरा नम्बर तथा परियोजना भूमि के प्रत्येक पार्सल क्षेत्र के साथ-साथ परियोजना भूमि के स्थल को दर्शाने वाली परियोजना स्थल योजना या परियोजना स्थल नक्शे की अधिप्रमाणित प्रति;
- (इ) परियोजना या उसके चरण के अभिन्यास योजना की अधिप्रमाणित प्रति और सक्षम प्राधिकरण द्वारा दी गई स्वीकृति के अनुसार संपूर्ण परियोजना का अभिन्यास तथा परियोजना के अन्य विनिर्देश;
- (ई) क्लब हाऊस, सुख-सुविधाएं और आम क्षेत्रों सहित प्रत्येक टावरों तथा ब्लॉक के लिए तल योजनाएं (फ्लोर प्लॉनज);
- (उ) अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र, जल और मलवहन विभाग से अनुमति आदि सहित लागू विधि के अधीन कोई अन्य अनुमति, अनुमोदन या अनुज्ञप्ति अपेक्षित होगी; और
- (ऊ) इसके आवेदन सहित अधिभोग प्रमाण-पत्र तथा समापन प्रमाण-पत्र की अधिप्रमाणित प्रति।

(ii) विधिक दस्तावेज,—

- (अ) आवेदन प्ररूप, आबंटन पत्र, विक्रय और हस्तांतरण विलेख के लिए करार का प्रपत्र सहित ब्यौरे;
- (आ) भूमि के संप्रवर्तक के नाम को दर्शाने वाले विधिक अधिकार विलेख की अधिप्रमाणित प्रति जिस पर ऐसे अधिकार के अधिप्रमाणन सत्यापन के साथ विधिक रूप से वैध दस्तावेजों के साथ परियोजना का विकास प्रस्तावित है;
- (इ) कम से कम दस वर्षों से अनुभव वाले अधिवक्ता से भूमि स्वामित्व खोज रिपोर्ट;
- (ई) भूमि, जिस पर परियोजना प्रस्तावित है, पर विल्लंगमों के ब्यौरे जिसमें राजस्व न्यायालय में, यथास्थिति, किसी अधिकार, हकदारी, हित, देय, बंधक मुकद्दमे का ब्यौरा तथा ऐसी भूमि पर किसी पक्षकार का नाम या कम से कम दस वर्ष के अनुभवी अधिवक्ता के माध्यम से राजस्व अधिकारी जो तहसीलदार की पंक्ति से नीचे का न हो, से भारमुक्त प्रमाणपत्र;
- (उ) जहाँ संप्रवर्तक, उस भूमि जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, का स्वामी नहीं है, उस भूमि का संप्रवर्तक और ऐसे स्वामी के मध्य, यथास्थिति, हस्ताक्षरित सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार या किसी अन्य करार की एक प्रति सहित ऐसी भूमि के स्वामी की सहमति के ब्यौरे और उस भूमि, जिस पर परियोजना को विकसित किए जाने का प्रस्ताव है, पर ऐसे स्वामी के हक को दर्शाते हुए हक तथा अन्य दस्तावेजों की प्रतियां;
- (ऊ) भूमि एवं परियोजना पर सृजित बंधक या प्रभार, यदि कोई, के ब्यौरे;

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

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

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

(क) प्राधिकरण से रजिस्ट्रीकृत भूसंपदा अभिकर्ता :-

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

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

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

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

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

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

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

### अध्याय 5

#### संप्रवर्तक और आंबटिती द्वारा संदेय ब्याज और प्रतिदाय हेतु समय सीमा

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

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

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

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

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

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

### अध्याय 6

#### भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) छुट्टियों को स्वीकार या अस्वीकार करना।

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

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

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

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

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

## अध्याय 7

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

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

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

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

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

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

## अध्याय 8

### भू-संपदा अपील अधिकरण

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ख) जांच के लिए सुसंगत महत्वपूर्ण दस्तावेज।

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

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



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

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

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

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

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

(ख) पदों के सृजन और समाप्ति सम्बन्धी मामले;

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

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

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

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

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

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

(ii) छुट्टी मंजूर या नामंजूर करना;

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

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

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

## अध्याय-9

### अपराध और शास्तियाँ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## अध्याय 10

### बजट और रिपोर्ट

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

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

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

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

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

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

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

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'क'

[नियम 3 (2) देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन

सेवा में

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

स्टाम्प के आकार  
का नवीनतम  
फोटोग्राफ चिपकाएं

महोदय,

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

1. अपेक्षित विवरण निम्नानुसार हैं:

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

(ii) व्यक्तिगत अविभक्त कुटुम्ब के मामले में—

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

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

(iii) संप्रवर्तक/उद्यमी की पैन संख्या \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(xx) प्ररूप ख में घोषणा।

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

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

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

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

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

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

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

भवदीय,

तारीख :

स्थान :

आवेदक (आवेदकों) के हस्ताक्षर और मोहर

नगर एवं ग्राम योजना विभाग

प्ररूप (ख)

[नियम 3(4) देखें]

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

शपथ पत्र एवं घोषणा

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

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

अथवा

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

और

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

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

अथवा



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

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

अभिसाक्षी

सत्यापन

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

अभिसाक्षी

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'ग'  
[नियम 5 (1) देखें]

परियोजना का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र

संख्या .....

तारीख .....

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

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

अथवा

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

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

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

तारीख :

स्थान :

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर और मुहर  
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'घ'

[नियम 5(2), नियम 6(3) नियम 7 देखें]

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

प्रेषक :

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

.....  
.....

सेवा में :

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

[आवेदन/रजिस्ट्रकरण] सं०.

तारीख : .....

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

अथवा

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

अथवा

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

उपरोक्त के कारण : .....

स्थान :

तारीख :

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर और मुद्रा  
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'ड'

[नियम 6(1)देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन

प्रेषक :

.....  
.....

सेवा में :

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

.....  
.....

महोदय,

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

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

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

भवदीय  
आवेदक का हस्ताक्षर तथा मुहर

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'च'

[नियम 6(3)देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए प्रमाण-पत्र

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

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

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

अथवा

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

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

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

- (i) संसंप्रवर्तक धारा 17 के अनुसार अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, अथवा सांझा क्षेत्रों के आबंटिती अथवा आबंटितियों के संघ, जैसा भी मामला हो, के पक्ष में अभिहस्तांतरण पत्र निष्पादित तथा रजिस्ट्रीकरण करेगा।
- (ii) संसंप्रवर्तक एक पृथक खाते में संसंप्रवर्तक द्वारा वसूल की गई धनराशि का 70 प्रतिशत जमा करेगा जिसको निर्माण के लागत को पूरा करने के लिए अनुसूचित बैंक में रखा जाएगा और धारा 4 की उप-धारा (2) के खंड (1) के उप-खंड (घ) के अनुसार भूमि लागत का प्रयोग केवल उसी प्रयोजनार्थ किया जाएगा ;
- (iii) इस रजिस्ट्रीकरण को ..... की अवधि [दिन/सप्ताह/महीने] तक बढ़ाया जाएगा तथा यह ..... तक विधिमान्य रहेगा ;
- (iv) सम्प्रवर्तक अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का पालन करेगा ;
- (v) सम्प्रवर्तक तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के, जैसा कि परियोजना के लिए लागू हो, उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा ; और

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

तारीख :

स्थान :

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

भू-संपदा विनियामन प्राधिकरण  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'छ'

[नियम 8(1) देखें]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का आवेदन

सेवा में,

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

नवीनतम स्टाम्प  
के आकार की  
फोटो चिपकाएं

महोदय,

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

1. अपेक्षित विवरण इस प्रकार है :

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

(ii) व्यक्ति अविभक्त कुटुम्ब के मामले में -

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

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

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

2. अपेक्षित विशिष्टियां निम्न प्रकार से हैं :-

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

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

अथवा

फर्म/सोसाइटी/कम्पनी आदि की दशा में

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

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

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

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

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

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

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

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

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

भवदीय,  
आवेदक (कों) के हस्ताक्षर और मुहर।

तारीख:

स्थान:

भू-संपदा विनियामन प्राधिकरण  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'ज'

[नियम 9(2)देखें]

भू-सम्पदा अभिकर्ता का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र

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

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

अथवा

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



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

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

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

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

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

तारीख :

स्थान :

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

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'झ'

[नियम 9(3), नियम 10(4), 11 देखें]

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

प्रेषक :

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

.....  
.....

सेवा में

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

[आवेदन/ रजिस्ट्रकरण] सं:.....तारीख: .....

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

अथवा

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

अथवा

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

उपरोक्त के कारण :- .....

स्थान :

तारीख :

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर और मुहर  
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'ज'

[नियम 10(1)देखें]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन

सेवा में,

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

महोदय,

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

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

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

अथवा

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

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

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

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

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

भवदीय,  
आवेदक के (कों) हस्ताक्षर और मुहर

तारीख :

स्थान :

**भूसंपदा विनियामक प्राधिकरण**  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप "ट"  
[नियम 10(4)देखें]

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

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

अथवा

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

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

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

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

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

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

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

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

स्थान :

तारीख :

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

भूसंपदा विनियामक प्राधिकरण  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'ठ'  
[नियम 17(1)देखें]

विक्रय के लिए करार

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

के द्वारा और के बीच

(यदि संप्रवर्तक एक कंपनी है)

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

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

2. 31.10.2016 को प्रवृत्त ।

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

अथवा

[यदि संप्रवर्तक एक भागीदारी फर्म है,

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

अथवा

[यदि संप्रवर्तक व्यक्ति है]

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

और

[यदि आबंटिती एक कंपनी है]

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

[अथवा]

[यदि आबंटिती एक भागीदारी फर्म है]

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

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

[अथवा]

[यदि आबंटिती व्यष्टि है]

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

[अथवा]

[यदि आबंटिती हिन्दू अविभाजित परिवार है]

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

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

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

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

[अथवा]

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

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

[अथवा]

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

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

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

[अथवा]

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



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

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

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

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

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

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

1. निबंधन :

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

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

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

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

[और] [यदि/यथा लागू हो]

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

[अथवा]

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

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

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

स्पष्टीकरण :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. संदाय का तरीका :

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

## 3. विप्रेषणादेश से संबन्धित विधियों का अनुपालन :

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

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

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

#### 4. भुगतानों का समायोजन/विनियोग :

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

#### 5. समय सार है:

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

#### 6. परियोजना/अपार्टमेंट का निर्माण :

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

#### 7. अपार्टमेंट/भू-खंड का कब्जा :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[अथवा]

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

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

#### 8. संप्रवर्तक का अभिवेदन और आश्वस्ति :

संप्रवर्तक एतद्वारा आबंटिती को निम्नानुसार अभिवेदन और आश्वसन देगा :-

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

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

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

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

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

## 9. चूकों और दोषों की घटनाएं :

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

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



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

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

अथवा

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

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

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

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

10. कथित अपार्टमेंट का हस्तांतरण :

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

11. कथित भवन/अपार्टमेंट/परियोजना का अनुरक्षण :

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

**12. दोष दायित्व :**

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

**13. मरम्मत के लिए अपार्टमेंट में प्रवेश का अधिकार :**

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

**14. उपयोग :**

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

**15. अपार्टमेंट के संबंध में सामान्य अनुपालन :**

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

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

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

**16. पक्षों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं आदि का अनुपालन :**

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

**17. अतिरिक्त निर्माण :**

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

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

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

**19. अपार्टमेंट स्वामित्वधिकार अधिनियम (संगत राज्य का) :**

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

**20. बाध्यकारी प्रभाव :**

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

**21. समग्र करार :**

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

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

**22. संशोधन करने का अधिकार :**

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

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

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

**24. छूट को लागू करने की सीमा नहीं :**

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

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

**25. पृथक्करणीयता :**

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

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

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

**27. अतिरिक्त आश्वासन :**

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

**28. कार्य निष्पादन का स्थान :**

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

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

## 29. सूचनाएं :

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

..... आबंटिती का नाम

..... (आबंटिती का पता)

मैसर्ज..... संप्रवर्तक का नाम

..... (संप्रवर्तक का पता)

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

## 30. संयुक्त आबंटिती :

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

## 31. व्यावृत्तियां :

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

## 32. शासी विधि :

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

## 33. विवाद निपटान :

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

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

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

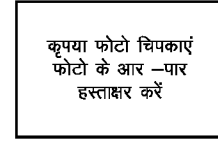
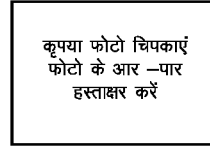
दिए गए नाम हस्ताक्षरित तथा प्रेषित :

आबंटिती : (संयुक्त खरीददारों सहित)

(1) हस्ताक्षर .....

नाम .....

पता .....



(1) हस्ताक्षर .....

नाम .....

पता ..... स्थान पर ..... की उपस्थिति में

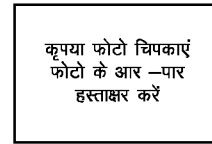
दिए गए नाम हस्ताक्षरित तथा प्रेषित :  
संप्रवर्तक :

(1) हस्ताक्षर प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता .....

नाम .....

पता .....

पता ..... स्थान पर ..... की उपस्थिति में



साक्ष्य :

प्ररूप 'ड'

[नियम 23 (1) देखें]

प्राधिकरण को शिकायत (परिवाद)

धारा 31 के अंतर्गत शिकायत (परिवाद)

विनियामक प्राधिकरण के कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

रजिस्ट्री के फाइलिंग काउंटर की रसीद

डाक द्वारा प्राप्ति आन लाईन फाइलिंग तारीख : .....

शिकायत सं : .....  
 हस्ताक्षर : .....  
 रजिस्ट्रार : .....

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

**1. शिकायतकर्ता (परिवादी) की विशिष्टियां :**

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

**2. प्रत्यर्थियों (परिवादियों) का विवरण :**

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

**3. प्राधिकरण की अधिकारिता :**

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

**4. मामले के तथ्य :**

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

**5. मांगा गया (मांगे गए) अनुतोष :**

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

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

**6. अंतरिम आदेश यदि अनुरोध किया गया :**

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

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

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

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

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

(i) रकम।

(ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया।

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

9. संलग्नकों की सूची :-

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

(ii) दस्तावेजों की सूची।

(iii) शिकायत के साथ संलग्न अन्य दस्तावेज।

शिकायतकर्ता(ओं) के हस्ताक्षर

सत्यापन

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

स्थान :

तारीख :

शिकायतकर्ता(ओं) के हस्ताक्षर

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

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



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

धारा 44 के अधीन अपील

अपीलीय अधिकरण कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

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

अपील सं : .....

हस्ताक्षर : .....

रजिस्ट्रार : .....

भू-संपदा अपीलीय प्राधिकरण में (स्थान का नाम)

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

1. अपीलार्थी का विवरण:

(i) अपीलार्थी का नाम :

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

(iii) सभी नोटिसों को देने के लिए पता :

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

2. प्रत्यर्थियों (प्रतिवादियों) का विवरण :

(i) प्रत्यर्थी का नाम :

(ii) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता :

(iii) सभी नोटिसों को देने के लिए पता :

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

3. अपीलीय प्राधिकरण की अधिकारिता :

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

4. सीमाएं :

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

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

**5. मामले के तथ्य :**

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

**6. मांगा गया अनुतोष :**

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

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

**7. अंतरिम आदेश यदि अनुरोध किया गया :**

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

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

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

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

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

(i) रकम :

(ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :

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

**10. संलग्नों की सूची :-**

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

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

(iii) दस्तावेजों की सूची

(iv) परिवाद के साथ उपाबद्ध अन्य दस्तावेज

अपीलार्थी (यों) के हस्ताक्षर

सत्यापन

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

स्थान :

तारीख :

अपीलार्थी(यों) के हस्ताक्षर

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

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

---

 प्ररूप 'ण'

[नियम 31(1) देखें]

**न्यायनिर्णायक अधिकरण को परिवाद**

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

फाइल करने की तारीख :

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

परिवाद सं : .....

हस्ताक्षर : .....

अधिकृत अधिकारी : .....

न्यायनिर्णायक अधिकारी के कार्यालय में (स्थान का नाम)

..... परिवादी(यों)

और

..... प्रत्यर्थी (यों) के मध्य

दावे का ब्यौरा :

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

(i) शिकायतकर्ता (परिवादी) का नाम :

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

(iii) सभी नोटिसों को देने के लिए पता :

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

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

2. प्रत्यर्थियों (प्रतिवादियों) का विवरण :

(i) प्रत्यर्थी का नाम :

(ii) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता :

(iii) सभी नोटिसों को देने के लिए पता :

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

(v) परियोजना की रजिस्ट्रीकरण संख्या और पता

3. न्यायनिर्णायक अधिकारी की अधिकारिता :

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

4. मामले के तथ्य :

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

5. मांगा गया अनुतोष :

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

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

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

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

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

(i) रकम :

(ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :

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

8. अनुलग्नकों की सूची :-

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

(ii) दस्तावेजों की सूची

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

सत्यापन

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

स्थान :

तारीख :

शिकायतकर्ता (ओं) के हस्ताक्षर

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

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

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'त'

[नियम 32(1) देखें]

लेखाओं का वार्षिक विवरण

प्राप्तियां एवं संदाय लेखा

..... को समाप्त वर्ष के लिए






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

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

अध्यक्ष (हस्ताक्षर) .....

सदस्य (सदस्यों) के (हस्ताक्षर) .....

सचिव (हस्ताक्षर) .....

कार्यालय का भारसाधक (वित्त एवं लेखा) .....

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

प्ररूप 'थ'

[नियम 33(1) देखें]

विनियामक प्राधिकरण द्वारा तैयार की जाने वाली वार्षिक रिपोर्ट

(क) प्रस्ताव :

(i) अध्यक्ष की टिप्पणी :

(ii) उद्देश्य :

(iii) प्रमुख उपलब्धियां :

(iv) समीक्षा का वर्ष :

क. ऐतिहासिक विनिश्चय

ख. विधायी कार्य





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ट) अपील:

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

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

(iii) वर्ष के दौरान दर्ज अपील:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों) के हस्ताक्षर

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