रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY
भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (i)
PART II—Section 3—Sub-section (i)
प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 808] नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, नवम्बर 24, 2016/अग्रहायण 3, 1938
No. 808] NEW DELHI, THURSDAY, NOVEMBER 24, 2016/ AGRAHAYANA 3, 1938

शहरी विकास मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 24 नवम्बर, 2016

सा.का.नि.1085(अ).—केन्द्रीय सरकार, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 84 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और धारा 2 के खंड (छ) के उप-खंड (iii) के अनुसरण में निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात :-

अध्याय-1

प्रारंभिक

1. **संक्षिप्त नाम और प्रारंभ** : (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम राष्ट्रीय राजधानी राज्य क्षेत्र दिल्ली भू-संपदा (विनियमन और विकास) (सामान्य) नियम, 2016 है।

(2) ये राजपत्र में प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होंगे।

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

(क) "अधिनियम" से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) अभिप्रेत है;

(ख) "आबंटितियों का संगम" से किसी भू-संपदा परियोजना के आबंटितियों का कोई समूह, चाहे जिस नाम से भी जाना जाए, अभिप्रेत है, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत हो और उसके सदस्यों के हेतुक की पूर्ति करने के लिए किसी समूह के रूप में कार्यरत हो और इसके अंतर्गत आबंटितियों के प्राधिकृत प्रतिनिधि है;

(ग) "अधिप्रमाणित प्रति" से किसी दस्तावेज की एक स्व-सत्यापित प्रति अभिप्रेत है;

(घ) "फार्म" से इन नियमों से उपाबद्ध फार्म अभिप्रेत है;

(ड़) "समुचित सरकार" से, शहरी विकास मंत्रालय, भारत सरकार अभिप्रेत है; और

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

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

अध्याय – 2

भू-संपदा परियोजना

3. संसंप्रवर्तक द्वारा भूसंपदा परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत की जाने वाली सूचना और दस्तावेज : **(1)** संसंप्रवर्तक प्राधिकरण के पास परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए अधिनियम धारा **4** के अधीन विनिर्दिष्ट दस्तावेजों के साथ निम्नलिखित सूचना और दस्तावेज प्रस्तुत करेगा, अर्थात :-

(क) संसंप्रवर्तक के पेनकार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

(ख) वार्षिक रिपोर्ट, जिसमें लेखापरीक्षित लाभ और हानि लेखा, तुलनपत्र, नकद प्रवाह विवरण, निदेशक रिपोर्ट और तीन वित्तीय वर्षों से तत्काल पहले की संप्रवर्तक की लेखा परीक्षक रिपोर्ट हो; तथा वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध न हो तो लेखापरीक्षित लाभ व हानि लेखा, तुलनपत्र, नकद प्रवाह विवरण और तीन वित्तीय वर्ष के तत्काल पहले की संप्रवर्तक की लेखा परीक्षा रिपोर्ट हो;

(ग) भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों और बंद 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 संसंप्रवर्तक के स्वामित्व को दर्शाते हुए विधिक स्वामित्व विलेख की अधिप्रमाणित प्रति;

(ङ) भूमि पर ऋणभार का ब्यौरा जिस पर परियोजना प्रस्तावित है जिसमें किसी अधिकार, हकदारी, हित, देय, मुकदमा का ब्यौरा तथा ऐसी भूमि पर किसी पक्षकार का नाम अथवा कम से कम दस वर्ष के अनुभवी वकील के माध्यम से तहसीलदार के रैंक से अन्यून के राजस्व प्राधिकारी से जैसा भी मामला हो, ऋणभार-मुक्त का प्रमाणपत्र।

(च) जहां संसंप्रवर्तक, उस भूमि जिस पर परियोजना के विकास का प्रस्ताव है, का स्वामी न हो, उस भूमि का संप्रवर्तक और ऐसे स्वामी के बीच 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 को विकसित किए जाने का प्रस्ताव है, पर ऐसे स्वामी के स्वामित्व को दर्शाते हुए स्वामित्व के अन्य दस्तावेजों की प्रतियां;

(छ) यदि संसंप्रवर्तक कोई व्यक्ति है तो उसका नाम, फोटो, संपर्क विवरण और पता हो तथा अध्यक्ष, साझेदार, निदेशकों और अन्य अस्तित्वों की दशा में, जैसा भी मामला हो, उनके प्राधिकृत व्यक्ति, इत्यादि का नाम, फोटो, संपर्क ब्यौरे और पता ;

(2) जब तक ऐसे आवेदन को फाइल करने के लिए प्रक्रिया वेब-आधारित कहीं बनाई जाती है, तब तक प्राधिकरण को भू-संपदा परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन फार्म 'क' में तीन प्रतियों में लिखित में किया जाएगा।

(3) संप्रवर्तक निम्नलिखित की दर से हिसाब लगाई गई राशि का किसी अनुसूचित बैंक पर लिखे गए एक डिमांड ड्राफ्ट के जरिए अथवा आनलाईन संदाय, जैसा भी मामला हो, के माध्यम से रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के समय पर रजिस्ट्रीकरण फीस का संदाय करेगा :-

(क) सामूहिक आवास परियोजना के मामले में, उन परियोजनाओं के लिए पांच रूपये प्रति वर्ग मीटर जहां पर विकसित किए जाने वाले प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है; अथवा उन परियोजनाओं के लिए 10 रूपये प्रति वर्ग मीटर जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक होता है और जो 5 लाख रूपए से अधिक की नहीं होगी;

(ख) मिश्रित विकास (आवासीय और वाणिज्यिक) परियोजनाओं के मामले में, उन परियोजनाओं के लिए प्रति वर्ग मीटर जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं होता है; अथवा उन

परियोजना के लिए 15 रूपए प्रति वर्ग मीटर जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक होता है और जो सात लाख रूपए से अधिक भी नहीं होगी;

(ग) वाणिज्यिक परियोजनाओं के मामले में, उन परियोजनाओं के लिए बीस रूपए प्रति वर्ग मीटर जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं होता है; अथवा उन परियोजना के लिए 25 रूपए प्रति वर्ग मीटर जहां विकासित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक होता है और जो दस लाख रूपए से अधिक नहीं होगी;

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

(4) धारा(4) की उप धारा(2) के खंड(1) के अंतर्गत प्रस्तुत की जाने वाली घोषणा फार्म(ख) के अनुसार होगी जिसमें यह बताते हुए एक घोषणा शामिल होगी कि संसंप्रवर्तक किसी अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, जैसी भी मामला हो, के आबंटन के समय पर किसी आवंटिती के साथ भेदभाव नहीं करेगा।

(4) **चल रही परियोजनाओं का संप्रवर्तकों द्वारा अतिरिक्त प्रकटीकरण**:- (1) धारा 3 की उपधारा (1) के प्रारंभ करने की अधिसूचना पर सभी चल रही परियोजना के संसंप्रवर्तक, जिसको पूर्णत: प्रमाणपत्र प्राप्त नहीं हुआ है वह उक्त उप-धारा में विनिर्दिष्ट समय के भीतर प्राधिकरण को एक आवेदन करेगा जैसा कि नियम 3 में किए गए उपबंध की गई है ।

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

(क) मूल स्वीकृत नक्शा, अभिविन्यास योजना और विनिर्देशों और बाद में किए गए संशोधन, यदि कोई हों, इसमें विधमान स्वीकृत नक्शे, अभिविन्यास योजना और विनिर्देश शामिल हैं;

(ख) आवंटितियों से संग्रह की गई धन की कुल धन राशि और प्रर्वतक के पास पड़े हुए बकाया धन की कुल राशि समेत परियोजना के विकास के लिए उपयोग किए गए धन की कुल धनराशि;

(ग) देरी और समयावधि जिसके भीतर वह लंबित परियोजना को पूरा करने की वचनबद्धता देता है या सहित बिक्री के समय को परियोजना को पूरा करने के लिए आवंटिती की बताई गई मूल समयावधि समेत परियोजना की स्थिति (आज तक किए गए विकास की सीमा और लंबित विकास की सीमा), इस लंबित परियोजना को पहले पूरे किए गए विकास की सीमा से शुरू किया जाएगा और इस सूचना को किसी इंजीनियर, वास्तुकार और व्यवसाय में लगे किसी चार्टर्ड अकाउन्टेंट द्वारा प्रमाणित किया जाएगा ।

(3) संसंप्रवर्तक दरी क्षेत्र पर आधारित अपार्टमेंट का आकार बताएगा, भले ही उस सुपर क्षेत्रफल, सुपर निर्मित क्षेत्रफल, निर्मित क्षेत्रफल इत्यादि जैसे किसी अन्य आधार पर पहले बेचा गया हो, यह संप्रवर्तक और आवंटिती के बीच हस्ताक्षर हुए करार की विधिमान्यता को उस सीमा तक प्रभावित नहीं करेगा ।

(4) भू-खंड पर हुए विकास के मामले में, संप्रवर्तक अभिविन्यास योजना के अनुसार आवंटितियों को विक्रय किए गए भू-खंड क्षेत्रफल को बताएगा ।

(5) चल रही परियोजनाओं और जिनको समापन प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख को संप्रवर्तक प्राधिकरण के पास परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के तीन मास की अवधि के भीतर पृथक बैंक खाते में आवंटितियों से पहले ही प्राप्त की जा चुकी 70 प्रतिशत धनराशि जमा करेगा जिसको धारा 4 की उप-धारा (2) के खंड (ठ) के उपखंड (घ) के अंतर्गत यथा अपेक्षित परियोजना के निर्माण और परियोजना की भूमि लागत के लिए उपयोग नहीं किया गया है, इसको इसमें विनिर्दिष्ट परियोजनाओं के लिए उपयोग किया जाएगा ।

5. **परियोजना के रजिस्ट्रीकरण की स्वीकृति अथवा अस्वीकृति** : (1) नियम 3 और नियम 4 के साथ पठित धारा 5, जैसा भी मामला हो, के अनुसार किसी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण होने पर प्राधिकरण संसंप्रवर्तक को फार्म 'ग' के अनुसार रजिस्ट्रीकण संख्या सहित एक प्रमाण-पत्र जारी करेगा ।

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

परन्तु यह कि प्राधिकरण संसंप्रवर्तक को उसके द्वारा विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर आवेदन में कमियों को ठीक करने के एक अवसर प्रदान करें ।

6. **परियोजना के रजिस्ट्रीकरण का विस्तार** -- (1) संप्रवर्तक द्वारा फार्म 'ड' में किए गए आवेदन, जिनको तीन प्रतियों में प्रस्तुत किया जाएगा, पर धारा 6 के अनुसार धारा 5 के अधीन प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण को बढ़ाया जा सकता है जब तक कि आवेदन प्रक्रिया वेब आधारित विधि से की गई हो और वह स्वीकृत/प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण की समाप्ति से पहले तीन मास से कम की नहीं होगी ।

(2) रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के आवेदन के साथ परियोजना को पूरा करने में देरी के कारणों और ऐसे कारणों के पक्ष में दस्तावेजों सहित परियोजना के रजिस्ट्रीकरण को बढ़ाने की आवश्यकता बताते हुए एक व्याख्यात्मक टिप्पण सहित नियम 3 के उप-नियम(3) के अंतर्गत विहित आधे रजिस्ट्रीकरण शुल्क के समान धनराशि का किसी अनुसूचित बैंक पर लिखा गया एक डिमांड ड्राफ्ट लगा हुआ होना चाहिए अथवा ऑनलाइन संदाय के माध्यम से किया जाना चाहिए, जैसा भी मामला हो ।

परन्तु कि जहां संप्रवर्तक ने अप्रत्याशित घटना के कारण परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन किया हो, इसके लिए उसको किसी फीस का संदाय नहीं करना होगा।

(3) परियोजना के रजिस्ट्रीकरण का विस्तार उस अवधि से अधिक का नहीं होगा जिस अवधि के लिए उस परियोजना अथवा उसके चरण को पूरा करने के लिए विधियों के अनुसार व्यवस्था की गई हो, जैसा भी मामला हो ।

(4) रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के मामले में, विनियामक प्राधिकरण संप्रवर्तक को फार्म 'च' के अनुसार उसके बारे में सूचित करेगा और रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के आवेदन की अस्वीकृति के मामले में प्राधिकरण संप्रवर्तक को फार्म 'घ' में ऐसी अस्वीकृति के बारे में सूचित करेगा :

परन्तु यह कि प्राधिकरण संप्रवर्तक को ऐसी समायावधि, जो भी उसके द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, आवेदन की कमियों को ठीक करने के लिए एक अवसर प्रदान करे ।

7. **परियोजना के रजिस्ट्रीकरण को प्रतिसंहरण करना:**- प्राधिकरण धारा 7 के अनुसार किसी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण को निरस्त करने पर संप्रवर्तक को ऐसे प्रतिसंहरण के बारे में फार्म 'घ' के अनुसार सूचित करेगा ।

अध्याय-3

भू-संपदा अभिकर्ता

8. **भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन** -- (1) धारा 9 की उप-धारा(2) के अनुसार रजिस्ट्रीकृत होने के लिए अपेक्षित प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता प्राधिकरण को फार्म 'छ' के अनुसार लिखित में एक आवेदन करेगा, यह आवेदन तीन प्रतियों में किया जाएगा जब तक कि निम्नलिखित आवेदन की प्रक्रिया दस्तावेजों के साथ वेब-आधारित न हो अर्थात:-

(क) उसके उद्यम के नाम, रजिस्ट्रीकृत पते, उद्यम के प्रकार (स्वामित्व, सोसाइटियां, साझेदारी कंपनियां इत्यादि) सहित उसका संक्षिप्त विवरण;

(ख) उप-नियमों, संघ ज्ञापन, संस्था के अंतर्नियमों इत्यादि, जैसा भी मामला हो, सहित रजिस्ट्रीकरण का विवरण (चाहे यह एक स्वामित्व, साझेदारी, कंपनी, सोसाइटी इत्यादि के रूप में है);

(ग) यदि वह एक व्यक्ति हो, तो भू-संपदा अभिकर्ता के नाम,पता, संपर्क विवरण और फोटो और अन्य व्यक्तियों के मामले में साझेदारों, निदेशकों इत्यादि का नाम, पता, संपर्क विवरण और फोटो;

(घ) पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

(ड) कारबार के स्थान के पते प्रमाण की अधिप्रमाणित प्रति;

(2) भू-संपदा अभिकर्ता, आवेदक, किसी व्यक्ति की दशा में दस हजार रूपए की राशि अथवा आवेदक के किसी व्यक्ति के अलावा किसी अन्य के मामले में पचास हजार रूपए की राशि के किसी अनुसूचित बैंक पर लिखे गए एक डिमांड ड्राफ्ट अथवा ऑनलाइन संदाय के जरिए रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के समय पर रजिस्ट्रीकरण फीस का संदाय करेगा ।

9. **भू-संपदा अभिकर्ता को रजिस्ट्रीकरण की स्वीकृति**-- (1) प्राधिकरण नियम 8 के अंतर्गत आवेदन प्राप्त होने पर तीस दिन के भीतर या तो भू-संपदा अभिकर्ता को स्वीकृति प्रदान करेगा अथवा अस्वीकृत करेगा, जैसा भी मामला हो, जैसाकि धारा 9 की उप-धारा (3) के अधीन उपबंध किया गया।

परन्तु यह कि प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता को ऐसी समयावधि जो इसके द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए, के भीतर आवेदन में कमियों को ठीक करने के लिए एक अवसर प्रदान करे ।

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

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

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

10. **भू-सम्पदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का नवीकरण :-** (1) भू-सम्पदा अभिकर्ता द्वारा फार्म 'ञ' में किए गए आवेदन पर नवीकृत किया जा सकता है । उक्त फार्म को तीन प्रतियों में प्रस्तुत किया जाएगा । इस आवेदन की प्रक्रियों वेब आधारित ही होगी और यह प्रक्रियों स्वीकृत रजिस्ट्रीकरण की समाप्ति से कम से कम तीन मास पहले होगी ।

(2) रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के आवेदन के साथ भू-सम्पदा अभिकर्ता के एक व्यक्ति होने के मामले में किसी अनुसूचित बैंक पर लिखे गए अथवा आन लॉइन संदाय के माध्यम से पांच हजार रूपए की राशि अथवा भू-सम्पदा अभिकर्ता के व्यक्ति को छोड़कर कोई अन्य होने के मामले में पच्चीस हजार रूपए का डिमांड ड्राफ्ट लगा होना चाहिए ।

(3) भू-सम्पदा अभिकर्ता आवेदन के नवीकरण के समय पर नियम 8 के उपनियम (1) के खंड (क) से (ड) में निर्धारित सभी अद्यतन दस्तावेज भी प्रस्तुत करेगा ।

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

परन्तु रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए किसी आवेदन को अस्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक को इस मामले में सुनवाई के लिए एक अवसर प्रदान नहीं किया गया हो :

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

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

11. **भू-सम्पदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण** :- प्राधिकरण, धारा 9 की उप-धारा (7) के अधीन विनिर्दिष्ट कारणों की वजह से भू-सम्पदा अभिकर्ता को प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण अथवा उसके नवीकरण, जो भी मामला हो, को प्रतिसंहृत कर सकता है और ऐसे प्रतिसंहरण को फार्म 'झ' के अनुसार सूचित करे ।

12. **लेखों की बहियां, अभिलेख और दस्तावेज़** :- भू-सम्पदा अभिकर्ता समय-समय पर यथा संशोधित आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अनुसार लेखा बहियों, अभिलेखों और दस्तावेजों का रख-रखाव करेगा ।

13. **किसी भू-सम्पदा अभिकर्ता के अन्य कार्य :-** भू-सम्पदा अभिकर्ता आवंटिती और संप्रवर्तक को उनके अपने-अपने अधिकारों का प्रयोग करने में समर्थ बनाने तथा बुक कराने के समय पर उनके अपने-अपने दायित्वों को पूरा करने और किसी भू-खंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जो भी मामला हो, की बिक्री करने के लिए सहायता प्रदान करेगा ।

अध्याय 4

प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रकाशित किया जाने वाला विवरण

14. **वेबसाइट पर प्रकाशित किया जाने वाला विवरण** :- (1) प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि यथा लागू निम्नलिखित सूचना को इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत प्रत्येक परियोजना के लिए इसकी वेबसाइट पर उपलब्ध कराया जाएगा, अर्थात् :-

(क) निम्नलिखित सहित संप्रवर्तक का विवरण, अर्थात् :-

(i) संप्रवर्तक अथवा समूह प्रोफाइल,--

(क) उसके उद्यम (स्वामित्व, सीमित देयता सांझेदारी, सोसाइटी, सांझेदारी, कम्पनी, सक्षम प्राधिकरण) का प्रकार इसके नाम, रजिस्ट्रीकृत पते समेत का संक्षिप्त विवरण और इस उद्यम के रूप में रजिस्ट्रीकरण का विवरण और नए रूप से किसी निगमित अथवा रजिस्ट्रीकृत उद्यम के मामले में इसके नाम, रजिस्ट्रीकृत पते, उद्यम (स्वामित्व, सोसाइटियां, सीमित देयता साझेदारी, साझेदारी, कम्पनियां, सक्षम प्राधिकरण) का प्रकार समेत मूल उद्यम का संक्षिप्त विवरण ;

(ख) संप्रवर्तक की पृष्ठ भूमि – संप्रवर्तक का कार्य अनुभव तथा नए निगमित अथवा रजिस्ट्रीकृत इकाई के मामले में अध्यक्ष, निदेशकों, भागीदारों, जैसा भी मामला हो, का कार्य अनुभव तथा उसकी मूल इकाई के प्राधिकृत व्यक्ति;

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

(ii) से संप्रवर्तक की विगत उपलब्धि,--

(क) संघ राज्य क्षेत्र में भूसंपदा विकास में संप्रवर्तक अथवा मूल इकाई, जैसा भी मामला हो, के वर्ष अनुभव की संख्या ;

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

(ग) परियोजनाओं की वस्तुस्थिति, पूर्णता में विलंब, भूमि के प्रकार तथा लंबित संदाय के ब्यौरे के साथ-साथ पिछले पांच वर्षों में अब तक पूर्ण परियोजनाओं तथा निर्मित क्षेत्र की संख्या;

(घ) परियोजनाओं की वस्तुस्थिति, पूर्णता में विलंब, भूमि के प्रकार तथा लंबित संदाय के ब्यौरे के साथ-साथ पिछले पांच वर्षों में घोषित निर्माणाधीन परियोजनाओं तथा निर्मित किए जाने हेतु प्रस्तावित क्षेत्र की संख्या ;

(ड.) धारा 4 के उप-धारा (2) के खंड (ख) के अंतर्गत दिए गए अनुसार विगत 5 वर्षों के लिए निर्माणाधीन तथा पूर्ण परियोजनाओं के ब्यौरे और रूपरेखा ।

(iii) मुकद्दमेबाजी,-- संप्रवर्तक द्वारा निर्मित अथवा निर्मित किए जा रही भूसंपदा परियोजनाओं के संबंध में पिछले पांच वर्षों में मुकद्दमेबाजी यदि कोई हो, जिसका संबंधित न्यायालय द्वारा निपटान कर दिया गया है, का विवरण ।

(iv) वेबसाइट,--

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

(ख) परियोजना वेबसाइट के लिए वेब लिंक ;

(ख) निम्नलिखित के साथ भूसंपदा परियोजना का ब्यौरा, अर्थात् :-

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

(ii) अनुपालन तथा रजिस्ट्रीकरण,--

(क) धारा 4 के उप- धारा (2) के खंड (ग) के अधीन दिए गए उपबंध के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुमोदन तथा प्रारंभ प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति ;

IndiaCode

(ख) धारा 4 के उप- धारा (2) के खंड (घ) के अधीन दिए गए उपबंध के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी गई स्वीकृति के अनुसार परियोजना अथवा उसके चरण तथा संपूर्ण परियोजना की स्वीकृत योजना, अधीन योजना तथा विशिष्टताएं ;

(ग) इस अधिनियम के अंतर्गत प्राधिकारी द्वारा दिए गए रजिस्ट्रीकरण का ब्यौरा;

(iii) अपार्टमेंट, भूखंड तथा गैरेज से संबंधित ब्यौरे :

(क) अपार्टमेंट के साथ विशेष बालकनी क्षेत्र अथवा बरामदा क्षेत्र तथा विशेष खुले टैरेस क्षेत्र के साथ परियोजना में विक्रय के लिए अपार्टमेंटों की संख्या, प्रकार तथा फर्शी क्षेत्र का ब्यौरा, अथवा इस परियोजना अथवा दोनों में जैसा भी मामला हो, विक्रय के लिए भू-खंड की संख्या, प्रकार तथा क्षेत्र के ब्यौरे ;

(ख) परियोजना में विक्रय के लिए गैरेज़ की संख्या तथा क्षेत्र का ब्यौरा ;

(ग) भूसंपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्र तथा छतयुक्त पार्किंग क्षेत्र की संख्या का विवरण ;

(iv) रजिस्ट्रीकृत अभिकर्ता : भूसंपदा अभिकर्ताओं (एजेंट) के नाम और पते ।

(v) परामर्शदाता : भूसंपदा परियोजना के निर्माण से संबंधित ठेकेदारों, शिल्पकार तथा संरचनात्मक इंजीनियरों तथा अन्य व्यक्तियों के नाम और पते सहित ब्यौरे, जैसे कि -

(क) व्यक्ति का नाम और पता;

(ख) संप्रवर्तकों के नाम;

(ग) स्थापना – वर्ष;

(घ) पूर्ण प्रमुख परियोजनाओं के नाम और रूपरेखा ;

(vi) स्थल,-- धारा-4 की उप-धारा (2) के खंड (च) के अधीन किए गए उपबंध के अनुसार परियोजना के अंतिम छोर की लंबाई और चौड़ाई सहित इसकी सीमाओं के साथ-साथ परियोजना हेतु समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन के साथ परियोजना के स्थल का ब्यौरा ;

(vii) विकास योजना,--

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

(ख) सुख-सुविधाएं-- परियोजना में सड़क प्रकाश व्यवस्था, जलापूर्ति सुविधाओं तथा निपटान के लिए स्थल और तूफान तथा गदले जल के शोधन और किन्हीं अन्य सुख- सुविधाओं अथवा सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाओं सहित परियोजना तक पहुंच, विद्युत आपूर्ति की रूपरेखा के साथ-साथ प्रस्तावित परियोजना की मुख्य विशेषताओं को दर्शाने वाला एक विस्तृत टिप्पण का प्रदान किया जाना है;

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

(घ) नागरिक अवसंरचना जैसे – जल, स्वच्छता तथा विद्युत आदि के लिए उपबंध के साथ-साथ परियोजना के पूर्णता की चरण-वार समय-सारणी ।

(ग) संप्रवर्तक का वित्तीय विवरण :

(i) संप्रवर्तक के पैन कार्ड की सत्यापित प्रति ;

IndiaCode

(ii) ठीक पूर्व वर्तो तीन वर्षों के लिए संप्रवर्तक की वार्षिक रिपोर्ट (लेखा परीक्षित लाभ तथा हानि खाता, तुलन पत्र, धन प्रवाह विवरण, निदेशक रिपोर्ट तथा लेखा परीक्षक रिपोर्ट) और जहां वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है वहां ठीक पूर्व वर्तो तीन वर्षों के लिए संप्रवर्तक का लेखापरीक्षित लाभ तथा हानि खाता, तुलनपत्र, धनप्रवाह विवरण तथा लेखापरीक्षक रिपोर्ट और नए निगमित अथवा रजिस्ट्रीकृत इकाई के मामले में यही मूल इकाई के लिए प्रदर्शित की जाएगी ;

(घ) संप्रवर्तक, प्रत्येक तिमाही के समाप्त होने से 15 दिन के भीतर परियोजना के लिए वेबपेज पर निम्नलिखित जानकारियों को अपलोड करेगा :

(i) अपार्टमेंटों अथवा भूखंड, की संख्या और प्रकार की सूची ;

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

(iii) परियोजना की वस्तुस्थिति,--

(क) फोटो के साथ प्रत्येक भवन के निर्माण की वस्तुस्थिति ;

(ख) फोटो के साथ प्रत्येक तल के निर्माण की वस्तुस्थिति ;

(ग) फोटो के साथ आंतरिक अवसंरचना तथा आम क्षेत्रों के निर्माण की वस्तुस्थिति।

(iv) अनुमोदन की वस्तुस्थिति ,-

(क) प्राप्त अनुमोदन ;

(ख) आवेदन किया गया अनुमोदन तथा प्राप्ति की संभावित तारीख ;

(ग) अनुमोदन जिसका आवेदन किया जाना है तथा आवेदन के लिए नियोजित तिथि;

(घ) परियोजना हेतु किन्ही स्वीकृत योजनाओं, अभिविन्यास योजनाओं, विशिष्टताओं, अनुज्ञप्ति, अनुज्ञापत्र अथवा अनुमोदन के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी उपांतरण, संशोधन अथवा समीक्षा, यदि कोई हो ;

(ङ) अनुमोदनों, अनुमतियों, स्वीकृतियों, विधिक दस्तावेजों के ब्यौरे,--

(i) अनुमोदन -

(क) परियोजना के लिए लागू विधि के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से अनुज्ञप्ति अथवा भूमि उपयोग अनुमति, भवन-निर्माण स्वीकृति योजना तथा प्रारंभ प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति प्राप्त की जाती है तथा जहां चरणों में परियोजना के निर्माण किए जाने का प्रस्ताव है, ऐसे प्रत्येक चरण के लिए अनुज्ञप्ति अथवा भूमि उपयोग अनुमति, भवन-निर्माण स्वीकृति योजना तथा प्रारंभ प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति प्राप्त की जाती है ;

(ख) राजस्व संपदाओं के नाम, सर्वेक्षण संख्या, भू-कर संबंधी संख्या, खसरा संख्या तथा परियोजना भूमि के प्रत्येक पार्सल क्षेत्र के साथ-साथ परियोजना स्थल को दर्शाने वाली परियोजना स्थल योजना अथवा परियोजना स्थल मानचित्र की सत्यापित प्रति ;

(ग) परियोजना अथवा उसके चरण के अभिविन्यास योजना की सत्यापित प्रति और सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी गई स्वीकृति के अनुसार संपूर्ण परियोजना का अभिविन्यास योजना भी तथा परियोजनाओं की अन्य विशिष्टताएं ;

(घ) क्लब हाउस, सुख सुविधाओं तथा आम क्षेत्रों सहित प्रत्येक टावर तथा ब्लॉक के लिए तल योजनाएं ;

(ङ) अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र, जल और मलण्ययन विभाग से अनुमति आदि सहित लागू विधि के अधीन किसी अन्य अनुमति, अनुमोदन अथवा अनुज्ञप्ति की आवश्यकता होगी ;

(च) इसके आवेदन सहित अधिभोग प्रमाण-पत्र तथा समापन प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति ।

(ii) विधिक दस्तावेज -

(क) आवेदन प्रपत्र, आवंटन पत्र, विक्रय तथा हस्तांतरण पत्र के लिए करार का प्रारूप सहित विवरण;

(ख) भूमि के संप्रवर्तक के नाम को दर्शाने वाले विधिक अधिकार पत्र की सत्यापित प्रति जिस पर ऐसे अधिकार के सत्यापन के साथ विधिक रूप से वैद्य दस्तावेजों के साथ-साथ परियोजना का विकास प्रस्तावित है ;

(ग) कम से कम 10 वर्षों के अनुभव वाले अधिवक्ता से भूमि स्वामित्व खोज रिपोर्ट ;

(घ) भूमि पर विल्लंगम का ब्यौरा जिस पर परियोजना प्रस्तावित है जिसमें किसी अधिकार, हकदारी, हित, देय, मुकदमा का ब्यौरा तथा ऐसी भूमि पर किसी पक्षकार का नाम अथवा कम से कम दस वर्ष के अनुभवी अधिवक्ता के माध्यम से तहसीलदार के रैंक से अन्यून के राजस्व प्राधिकारी से, जैसा भी मामला हो, गैर विल्लंगम का प्रमाणपत्र ;

(ड.) जिस भूमि पर विकास कार्य प्रस्तावित है यदि वह संप्रवर्तक भूमि का स्वामी नहीं है तो भूमि के स्वामी की सहमति का ब्यौरा, सहकार्य करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार अथवा अन्य कोई करार, जैसा भी मामला हो की प्रतियां, हकदारी एवं अन्य दस्तावेज, जो विकास की जाने वाली प्रस्तावित भूमि के स्वामी का नाम प्रदर्शित करें ;

(च) भूमि एवं परियोजना पर सृजित बंधक अथवा प्रभार, यदि कोई है, का ब्यौरा ;

(च): संपर्क ब्यौरा .- संप्रवर्तक, प्राधिकृत व्यक्ति और परियोजना की देख रेख करने वाले अन्य कर्मचारियों का संपर्क पता, संपर्क नंबर एवं ई-मेल आईडी ।

(2) प्राधिकरण एक डाटाबेस का अनुरक्षण करेगा और सुनिश्चित करेगा कि इसमें प्रत्येक वापस किए गए अथवा दंडित की गई परियाजना, जैसा भी मामला हो, के संबंध में निर्दिष्ट सूचना वेबसाइट पर उपलब्ध होगी।

(3) प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि इससे रजिस्ट्रीकृत प्रत्येक भूसंपदा अभिकर्ता अथवा रजिस्ट्रीकरण हेतु जिसके आवेदन पत्र अस्वीकार अथवा रद्द कर दिए गए हैं के संबंध में इसे वेबसाइट पर उपलब्ध कराया जाएगा, अर्थात्:--

(क) प्राधिकरण से रजिस्ट्रीकृत भूसंपदा अभिकर्ता:

(i) प्राधिकरण के साथ रीयल एस्टेट एजेंट की रजिस्ट्रीकरण संख्या और रजिस्ट्रीकरण की वैधता की अवधि;

(ii) उसके उद्यम का संक्षिप्त ब्यौरा जिसमें उसका नाम, रजिस्ट्रीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वामित्व, सोसाइटीज, भागीदारी, कंपनी इत्यादि) ;

(iii) उपनियम, संगठन ज्ञापन, संस्था के उप विधियां इत्यादि सहित जैसा भी मामला हो, स्वामित्व, सोसाइटीज, भागीदारी, कंपनियों इत्यादि के रूप में पंजीकरण, का विवरण;

(iv) भूसंपदा अभिकर्ता यदि एक व्यक्ति है तो, उसका नाम, पता, संपर्क ब्यौरा और फोटोग्राफ और अन्य व्यक्तियों के मामले में भागीदार, निदेशकों इत्यादि का नाम, पता, संपर्क ब्यौरा और फोटोग्राफ;

(v) पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

(vi) कार्यस्थल के पता साक्ष्य की अधिप्रमाणित प्रति और भूसंपदा अभिकर्ता एवं अन्य जिम्मेवार कर्मचारियों के संपर्क पते, संपर्क नंबर एवं इमेल आईडी;

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

(i) प्राधिकरण के साथ भूसंपदा अभिकर्ता की रजिस्ट्रीकरण संख्या और रजिस्ट्रीकरण की वैधता की अवधि;

(ii) उसके उद्यम का संक्षिप्त ब्यौरा जिसमें उसका नाम, रजिस्ट्रीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वामित्व, सोसाइटीज, भागीदारी, कंपनी इत्यादि) ;

(iii) भूसंपदा अभिकर्ता यदि एक व्यक्ति है तो, उसका नाम, पता, संपर्क ब्यौरा और फोटोग्राफ और अन्य व्यक्तियों के मामले में भागीदार, निदेशकों इत्यादि का नाम, पता, संपर्क ब्यौरा और फोटोग्राफ;

(ग) अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों और विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किए जाने वाले अन्य दस्तावेज या जानकारी ।

(4) प्राधिकरण इस नियम के अधीन अपनी वेबसाइट की सामग्री को डीजिटल रूप में बैंक-अप रखेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि इसे प्रत्येक माह के अंतिम दिन अद्यतन किया जाए।

अध्याय 5

संप्रर्वतक एवं आवंटितियों द्वारा संदेय ब्याज दर और धनराशि वापसी हेतु समय सीमा

15. संप्रर्वतक एवं आबंटियों द्वारा संदेय ब्याज दर संप्रर्वतक द्वारा आवंटिती को अथवा आवंटिती द्वारा संप्रर्वतक को जैसा भी मामला हो, संदेय ब्याज दर 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 उपयोग में नहीं है तो इसे ऐसे बेंचमार्क ऋणदाता दरों से प्रतिस्थापित किया जाएगा जिसे भारतीय स्टेट बैंक द्वारा समय सीमा पर आम जनता को ऋण देने हेतु निर्धारित किया जाता है।

16. **प्रतिदाय हेतु समय सीमाः**- अधिनियम अथवा उसके अधीन नियम या विनियम के अनुसार संप्रर्वतक द्वारा संदेय यदि कोई हो लागू ब्याज एवं प्रतिकर के साथ कोई धन प्रतिदाय संप्रर्वतक द्वारा आवंटिती को पैतालीस दिन के भीतर की जाएगी यह तारीख से होगी जिससे लागू ब्याज एवं प्रतिकार जैसा भी मामला हो, देय हो।

अध्याय 6

भूसंपदा विनियामक प्राधिकरण

17. **प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों का चयन --** (1) जब कभी भी प्राधिकरण में अध्यक्ष अथवा किसी अन्य सदस्य की रिक्ति होती है अथवा होने की संभावना होती है, समुचित सरकार भरे जाने वाले रिक्तियों के संबंध में चयन समिति को निर्दिष्ट कर सकती है।

(2) चयन समिति, प्राधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के चयन के समाप्ति हेतु यथोचित प्रक्रिया का पालन कर सकती है जिसमें खोज समिति की नियुक्ति शामिल है जिसमें ऐसे व्यक्ति शामिल होंगे जिन्हें चयन समिति उचित समझे और प्राधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के रूप में नियुक्ति के लिए नामों का सुझाव कर सकती है।

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

(4) चयन समिति समुचित सरकार को इसकी अनुशंसा उप-नियम (1) के अधीन किए गए संदर्भ की तारीख से साठ दिन की अवधि के भीतर करेगा।

(5) समुचित सरकार चयन समिति द्वारा अनुशंसा की तारीख से तीस दिन के भीतर अध्यक्ष अथवा सदस्य जैसा भी मामला हो, की रिक्ति के लिए चयन समिति द्वारा अनुशंसित दो व्यक्तियों में से एक की नियुक्ति करेगी।

18. **प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को संदेय वेतन एवं भत्ते तथा सेवा के अन्य अनुबंध एवं शर्तें:** - (1) प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को संदेय वेतन एवं भत्ते निम्नानुसार होंगे -

(क) अध्यक्ष को दो लाख पचास हजार रूपए की समेकित मासिक वेतन का संदाय किया जाएगा और वह आवास एवं वाहन से संबंधित किसी भत्ते का हकदार नहीं होगा ;

(ख) सदस्य को दो लाख रूपए की समेकित मासिक वेतन का संदाय किया जाएगा और वह आवास एवं वाहन से संबंधित किसी भत्ते का हकदार नहीं होगा ;

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

(3) अध्यक्ष एवं सदस्यों के अन्य भत्ते एवं सेवा की शर्तें ऐसी होंगी जो समुचित सरकार द्वारा समय-समय पर अवधारित की जाएं ।

19. प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां - (1) प्राधिकरण का अध्यक्ष निम्नलिखित के संबंध में प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग करेगा-

(क) कर्मचारी संख्या, मजदूरी एवं वेतन संरचना, परिलाभ, परिलब्धि एवं कार्मिक नीति से संबंधित मामले।

(ख) पदों के सृजन एवं समापन से संबंधित मामले।

(ग) सभी पदों के लिए नियुक्ति, पदोन्नति एवं पुष्टिकरण संबंधी मामले।

(घ) किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी द्वारा त्यागपत्र स्वीकार करना।

(ड.) स्वीकृत पदों के स्थान पर स्थानापन्न ।

(च) किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी द्वारा किए जाने वाले टूर को अधिकृत करना: भारत के अंदर एवं बाहर तथा इसके लिए भत्ते की अनुमति देना ।

(छ) चिकित्सा दावे की प्रतिपूर्ति से संबंधित मामलें।

(ज) छुट्टियों को स्वीकार अथवा अस्वीकार करने संबंधी मामलें।

(झ) सरकारी उपयोग हेतु वाहनों को किराए पर लेने हेतु अनुमति देना।

(ञ) भारत अथवा विदेश में संगोष्ठी, सम्मेलन और प्राशिक्षण पाठ्यक्रमों में भाग लेने हेतु नामांकन ।

(ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम संचालित करने अतिथियों के निमंत्रण हेतु अनुमति;

(ठ) कर्मचारिवृन्द कल्याण व्यय से संबंधित मामले;

(ड) स्वीकृति वापस लेने अथवा पूंजीगत आस्तियों को बट्टे खाते डालना जो सामान्य टूट-फूट के कारण कार्य उपयोगी नहीं रह गई हैं अथवा कम खर्चे पर मरम्मत योग्य नहीं पाए गई हैं;

(ढ) किसी भी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित मामले;

(ण) प्राधिकरण का अध्यक्ष अन्य शक्तियों का भी प्रयोग करेगा जो प्राधिकरण के सुचारू रूप से कार्य करने और अधिनियमों के उपबंधों को लागू करने तथा इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों को लागू करने के लिए अपेक्षित हों ।

20. **प्राधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों तथा प्राधिकरण द्वारा नियुक्त विशेषज्ञों और परामर्शदाताओं को संदेय वेतन एवं भत्ते तथा उनकी सेवाओं की अन्य शर्तें एवं नियम** : (1) प्राधिकरण के अधिकारियों और कर्मचारियों की सेवा शर्तों और वेतन, भत्ते, छुट्टी, कार्यभार ग्रहण समय, कार्यभार ग्रहण वेतन, अधिवार्षिता की आयु और अन्य सेवा शर्तों के मामले में अन्य श्रेणी के कर्मचारी की सेवा शर्तों को समुचित सरकार के अधिकारियों और कर्मचारियों को लागू समय समय पर लागू ऐसे नियमों और विनियमों के अनुसार विनियमन किया जाएगा और वेतनमान के सदृश वेतन लेंगे ।

(2) समुचित सरकार को अधिकारियों या कर्मचारियों की किसी श्रेणी या वर्ग के संबंध में इनके से किन्हीं नियमों के उपबंधों को शिथिल करने की शक्ति होगी ।

21. **प्राधिकरण का कार्य संचालन** -- (1) प्राधिकरण का कार्यालय समुचित सरकार द्वारा अधिसूचना द्वारा यथानिर्धारित स्थान पर अवस्थित होगा।

(2) प्राधिकरण के कार्य दिवस और कार्यालय दिवस समुचित सरकार के समान ही होंगे ।

(3) प्राधिकरण की सरकारी सांझा मुहर और प्रतीक चिन्ह समुचित सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट के समान होगी ।

(4) प्राधिकरण के प्रत्येक सूचना, आदेश और निदेशों पर प्राधिकरण की मुद्रा लगेगी, जो अध्यक्ष द्वारा पदामिहित व्यक्ति के संरक्षण में होगी ।

(5) प्राधिकरण की साधारणतया: इसके मुख्यालय पर बैठकें होगी और ऐसे स्थानों पर होंगी जैसा अध्यक्ष सामान्य अथवा विशेष आदेश द्वारा विनिर्दिष्ट करे ।

IndiaCode

22. **प्राधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां** : (1) प्राधिकरण की धारा 35 की उप-धारा(2) के खंड (iv) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अलावा प्राधिकरण निम्नलिखित अतिरिक्त शक्तियों का प्रयोग करेगा -

(क) संप्रवर्तक, आवंटिती अथवा भू-संपदा अभिकर्ता से उस उचित समयावधि में लिखित में ऐसी सूचना अथवा स्पस्टीकरण अथवा ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत करना अपेक्षित हो जैसा वह आवश्यक समझें;

(ख) भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) की धारा 123 और 124 के उपबंधों के अध्यधीन सार्वजनिक अभिलेख अथवा दस्तावेज अथवा ऐसे अभिलेख की प्रति अथवा किसी कार्यालय से दस्तावेज की मांग करते हुए

(2) प्राधिकरण अर्थव्यवस्था, वाणिज्य, लेखा शास्त्र, भू-संपदा, प्रतिस्पर्धा, निर्माण, वास्तुशिल्प अथवा इंजीनियरिंग के क्षेत्र अथवा किसी संकाय के ऐसे विशेषज्ञों अथवा परामर्शदाताओं से इसके समक्ष गुणता लेखापरीक्षा करने अथवा किसी प्रकार की जांच करने अथवा कार्यवाही करने में प्राधिकरण की सहायता करने के लिए, जैसा आवश्यक समझे, आग्रह कर सकती है ।

(3) प्राधिकरण आबंटियों के हित में यह सुनिश्चित करने के लिए संप्रवर्तक द्वारा संदाय किए गए अथवा संदेय शास्ति, ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति के रूप में लगाई गई राशियों के संदाय के बारे में जांच कर सकता है कि प्रवर्त्तक ने :-

(क) धारा 4 की उप-धारा (2) के उपखंड (घ) के खंड (1) के अधीन यथाविहित रखे गए लेखे से उक्त राशियां वापिस नहीं ली है; अथवा

(ख) आवंटितियों द्वारा उस भू-संपदा परियोजना के लिए ऐसे प्रवर्त्तक को संदाय की गई किसी राशि का उपयोग नहीं किया है जिसके लिए शास्ति, ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति देय है अथवा किसी अन्य भू-संपदा के लिए; अथवा

(ग) संगत भू-संपदा परियोजना अथवा अन्य किसी भू-संपदा परियोजना के आवंटितियों से शस्ति, जुर्माना अथवा क्षतिपूर्ति के रूप में संदाय की गई राशियों की वसूली नहीं की है ।

23. **ब्याज, शास्ति और क्षतिपूर्ति की वसूली** : ब्याज, शास्ति अथवा क्षतिपूर्ति जैसी देय राशियों की वसूली स्थानीय विधियों में उपबंधित प्रक्रिया के अनुसार भू-राजस्व की बकाया राशि के रूप में की जाएगी ।

अध्याय 7

भू-संपदा अपीलीय प्राधिकरण

24. **अपील और संदेय फीस** : (1) धारा 44 की उप-धारा(1) के अधीन की गई प्रत्येक अपील के साथ अपीलीय प्राधिकरण के पक्ष में राष्ट्रीयकृत बैंक के नाम बनाए गए डिमांड ड्राफ्ट के रूप में पांच हजार रूपए की फीस साथ संलग्न होगा और उस स्थान के बैंक की मुख्य शाखा जहां उक्त अपीलीय प्राधिकरण की पीठ अवस्थित हो अथवा आनलाइन संदाय जैसा भी मामला हो, द्वारा संदेय होगा ।

(2) प्रत्येक अपील फार्म '**ठ**' के रूप में फाइल की जाएगी जिसे जब तक निम्नलिखित दस्तावेजों सहित आवेदन प्रक्रिया को वेब आधारित नहीं बना दिया जाता, तीन प्रतियों में प्रस्तुत की जाएगी, अर्थात् :-

(क) आदेश जिसके विरुद्ध अपील फाइल की गई है, की सत्यापित तब तक प्रति;

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

(ग) दस्तावेजों की सूची ।

(3) प्रत्येक अपील रजिस्ट्रीकृत डाक अथवा आनलाइन प्रणाली के माध्यम से, जैसा भी लागू हो, फाइल की जाएगी ।

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

(5) धारा 56 के अधीन यथा विहित जहां अपील के एक पक्ष का प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, ऐसे कार्य करने के प्राधिकार और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति अपील, अथवा अपील के नोटिस के उत्तर, जैसा भी मामला हो, के साथ संलग्न की जाएगी ।

IndiaCode

(6) सुनवाई की तारीख अथवा अन्य तारीख जिस तारीख तक सुनवाई स्थगित की जा सकती है, जैसा भी मामला हो, अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष उपस्थित होने के लिए दोनों पक्षों अथवा उनके अभिकर्ताओं के लिए अनिवार्य होगा :

परन्तु कि जहां परिवादी अथवा उसका प्राधिकृत व्यक्ति, जैसा भी मामला हो, तय दिनों पर अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष उपस्थित होने में असमर्थ होते हैं, तो अपीलीय न्यायाधिकरण को यह विवेकाधिकार है कि चूक के लिए या तो शिकायत रद्द करें अथवा गुणदोष के आधार पर निर्णय लें और जहां विपक्षी पक्षकार अथवा उसके प्राधिकृत व्यक्ति सुनवाई की तारीख पर उपस्थित होने में असफल रहते हैं तो अपीलीय न्यायाधिकरण अपील पर एकपक्षीय निर्णय ले सकता है ।

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

25. **अपीलीय अधिकरण का सदस्यों के चयन** – (1) जब कभी भी अपीलीय अधिकरण में सदस्य की रिक्तियां होती हैं अथवा होने की संभावना है तो समुचित सरकार रिक्तियों को भरने के संदर्भ में चयन समिति के पास मामला भेज सकती है ।

(2) चयन समिति, अपीलीय अधिकरण के सदस्य के चयन के समाप्ति के लिए, उपयुक्त प्रक्रिया को अपनाएगी जिसमें खोज समिति द्वारा सुझाए गए व्यक्ति होंगे जो अपीलीय अधिकरण के सदस्य की नियुक्ति के लिए नामों की सूची सुझाएंगे।

(3) चयन समिति प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी एवं इसकी अनुशंसा समुचित सरकार को करेगी ।

(4) चयन समिति उपखंड(1) के अधीन संदर्भित तारीख से 60 दिनों की अवधि के भीतर समुचित सरकार को इसकी संस्तुति देगी ।

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

26. **अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को संदेय वेतन एवं भत्ते और अन्य नियम एवं शर्तें** - (1) अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को संदेय वेतन एवं भत्ते निम्नानुसार होंगें :

(क) अध्यक्ष को उच्च न्यायालय के न्यायाधीश के रूप में ऐसे व्यक्ति द्वारा अंतिम आहरित वेतन के समकक्ष मासिक वेतन दिया जाएगा ।

(ख) सदस्य को भारत सरकार के अपर सचिव के अधिकतम वेतनमान पर आहरित वेतन के समकक्ष मासिक वेतन का संदाय किया जाएगा :

परन्तु कोई व्यक्ति, जो सरकार में किसी पद पर, भारत सरकार के अपर सचिव की तुलना में वरिष्ठ पद पर रहा हो, उसे सदस्य बनने पर उसकी सेवानिवृति वाले पद के अनुरूप मासिक वेतन का संदाय किया जाएगा ।

(2) अध्यक्ष और प्रत्येक अन्य सदस्य सेवा के प्रत्येक वर्ष के लिए 30 दिन के अर्जित अवकाश के पात्र होंगे ।

(3) अध्यक्ष और पूर्णकालिक सदस्य के अन्य भत्ते और सेवा शर्तें ऐसी होंगी जो समुचित सरकार द्वारा समय-समय पर अवधारित की जाएं ।

27. **प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के विरूद्ध आरोपों की जांच की प्रक्रिया** -- (1) प्राधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के मामले में धारा 26 की उपधारा (1) के खण्ड (घ) अथवा (ङ) में विनिर्दिष्ट अथवा अपील अधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के मामले में धारा 49 की उप-धारा(1) में विनिर्दिष्ट किसी भी परिस्थिति की घटना पर समुचित सरकार इस संबंध में किसी परिवादी की प्राप्ति पर अथवा स्वयं मेव, जैसा भी मामला हो, प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य के विरूद्ध ऐसे आरोपों के संबंध में आरम्भिक संवीक्षा करेगी ।

(2) यदि, प्रारम्भिक संवीक्षा पर, समुचित सरकार अभिकथन की जांच-पडताल कराना आवश्यक समझती है, तो वह परिवाद को, यदि कोई हो, यथा उपलब्ध समर्थनकारी सामग्री के साथ उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायमूर्ति के समक्ष उच्च न्यायालय के किसी वर्तमान या सेवानिवृत्त न्यायाधीश को नियुक्त करने के लिए रखेगी ।

(3) समुचित सरकार उपनियम (2) के अधीन नियुक्त न्यायाधीश को निम्नलिखित की प्रतियां भेजेगी,--

(क) प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण, जैसा भी मामला हो, के अध्यक्ष अथवा सदस्य के विरुद्ध आरोप कथन ; और

(ख) जांच के लिए संगत महत्वपूर्ण दस्तावेज

(4) प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के, जैसा भी मामला हो, अध्यक्ष अथवा सदस्य को आरोपों के विषय में समयावधि के भीतर, जैसी भी इस संबंध में न्यायाधीश द्वारा निर्धारित किया जाए, सुने जाने का उचित अवसर दिया जायेगा ।

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

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

(7) तत्पश्चात्, समुचित सरकार उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के साथ परामर्श करके प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य को, जैसा भी मामला हो, हटाए जाने अथवा न हटाए जाने का निर्णय ले सकती है ।

28. **अपील अधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों और कर्मचारियों की कोई अन्य श्रेणी के संदेय वेतन और भत्ते तथा अन्य निबंधन और शर्तें** – (1) अपील अधिकरण के अधिकारियों और कर्मचारियों की किसी अन्य श्रेणी की सेवा शर्तों और वेतन, भत्ते, छुट्टी, कार्यग्रहण अवधि कार्यग्रहण अवधि वेतन, अधिवर्षिता की आयु और अन्य सेवा शर्तें ऐसे नियमों और विनियमों के अनुसार विनियमित की जाएंगी जैसी समुचित सरकार के अधिकारियों और कर्मचारियों पर लागू होती हैं और जो तत्समान वेतनमान आहरित करते हैं;

(2) समुचित सरकार को अधिकारियों अथवा कर्मचारियों जैसा भी मामला हो, के किसी वर्ग अथवा श्रेणी के संबंध में इन नियमों के किन्हीं उपबंधों को शिथिल करने की शक्ति प्राप्त होगी ।

29. **अपील अधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां–** (1) धारा 53 की उप-धारा (4) के खंड (छ) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त, अपील अधिकरण निम्नलिखित अतिरिक्त शक्तियों का प्रयोग करेगा -

(क) संप्रवर्तक, आबंटी अथवा भू-संपदा अभिकर्ता को लिखित में ऐसी सूचना अथवा स्पस्टीकरण अथवा ऐसे दस्तावेज ऐसे उपयुक्त समय के भीतर जैसा उसके द्वारा आवश्यक समझा जाए प्रस्तुत करने की अपेक्षा;

(ख) भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) की धारा 123 और 124 के उपबंधों के अधीन, किसी भी कार्यालय से कोई सार्वजनिक अभिलेख अथवा प्रलेख अथवा ऐसे अभिलेख अथवा प्रलेख की मांग करना ।

(2) अपील अधिकरण अर्थशास्त्र, वाणिज्य, लेखांकन, भू-संपदा, प्रतिस्पर्धा, निर्माण, वास्तुशिल्प अथवा इंजीनियरी अथवा किसी अन्य विषय से, जैसा आवश्यक समझा जाए, ऐसे विशेषज्ञों अथवा परामर्शदाताओं से अपेक्षा कर सकता है जो उसके समक्ष किसी जांच अथवा कार्यवाहियों के संचालन में अपील अधिकरण की सहायता करेंगे ।

30. **अपील अधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां** – (1) अपील अधिकरण का अध्यक्ष निम्नलिखित के संबंध में प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग करेगा -

(क) कर्मचारी संख्या, मजदूरी और वेतन ढांचा, परिलब्धियां, अनुलब्धियां और कार्मिक नीतियां संबंधी मामले ;

(ख) पदों के सृजन और समाप्ति संबंधी मामले ;

(ग) सभी पदों की नियुक्ति, पदोन्नति और स्थायीकरण से संबंधित मामले ;

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

(ङ) स्वीकृत पदों के प्रति स्थानापन्न ;

(च) किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी द्वारा भारत के भीतर अथवा बाहर किये गए दौरों और उसके लिए मंजूर भत्ते स्वीकृत करने का प्राधिकार ;

(छ) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से संबंधित मामले ;

(ज) छुट्टी मंजूर अथवा नामंजूर करने संबंधी मामले ;

(झ) सरकारी कार्य के लिए वाहन किराये पर लेने की अनुमति ;

(ञ) भारत अथवा विदेश में सेमिनार, सम्मेलन और प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों के लिए नामांकन ;

(ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों के आयोजन में अतिथियों के आमंत्रण की अनुमति ।

(ठ) कर्मचारी कल्याण व्यय से संबंधित मामले ।

(ड) उन पूंजीगत आसित्यों का मंजूरी अथवा बट्टे खाते डालने की स्वीकृति, जो सामान्य टूट-फूट के कारण अप्रयोजनीय हो गई है अथवा किफायती मरम्मत से इतर समझा गया है ।

(ढ) किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी के विरूद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित सभी मामले ।

(2) अपील अधिकरण का अध्यक्ष अन्य शक्तियों का भी प्रयोग करेगा, जो अपील अधिकरण के दक्ष कार्यकरण के लिए और अधिनियम और इन नियमों के उपबंधों के प्रवर्तन के लिए अपेक्षित हों ।

31. अपील अधिकरण के कार्यकरण - (1) अपील अधिकरण का कार्यालय ऐसे स्थान पर स्थित होगा जैसा समुचित सरकार द्वारा अधिसूचना के द्वारा अवधारित किया जाए ।

(2) अपील अधिकरण के कार्य दिवस और कार्य के घण्टे वही होंगे जो समुचित सरकार के हैं।

(3) अपील अधिकरण की सरकारी सामान्य मुद्रा और संप्रतीक वह होंगे जिन्हें समुचित सरकार विनिर्दिष्ट करेगी ।

(4) अपील अधिकरण की प्रत्येक सूचना, आदेश और निर्णय पर अपील अधिकरण की मुद्रा लगी होनी चाहिए जो अध्यक्ष द्वारा पदाभिहित व्यक्ति की अभिरक्षा में रहेगी।

(5) अपील अधिकरण सामान्यत: अपनी बैठकें अपने मुख्यालय में और ऐसे स्थानों पर करेगा जैसा अध्यक्ष द्वारा सामान्य अथवा विशेष आदेश से विनिर्दिष्ट होगा।

IndiaCode

अध्याय 8

अपराध और शास्तियां

32. निबंधन और शर्तें और अपराध के शमन के लिए संदेय जुर्माना – (1) न्यायालय , अधिनियम के अधीन कारावास से दंडनीय अपराध की क्षतिपूर्ति के प्रयोजन के लिए, नीचे दी गई सारणी में विनिर्दिष्ट राशि स्वीकार करेगा :

अपराध	अपराध के शमन के लिए संदाय की जाने वाली राशि
धारा 59 की उप-धारा (2) के अधीन कारावास से दंडनीय	भू-संपदा परियोजना की प्राक्कलित लागत का 10 %
धारा 64 के अधीन कारावास से दंडनीय	भू-संपदा परियोजना की आकलित लागत का 10 %
धारा 66 के अधीन कारावास से दंडनीय	भू-संपदा परियोजना के प्लाट , अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, जिसके लिए बिक्री अथवा क्रय हो गया है, की प्राक्कलित लागत का 10 %
धारा 68 के अधीन कारावास से दंडनीय	प्लाट , अपार्टमेंट अथवा भवन जैसा भी मामला हो, की प्राक्कलित लागत का 10%

(2) संप्रवर्तक, आबंटिती अथवा भू-संपदा अभिकर्ता को, जैसा भी मामला हो, प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन न्यायालय द्वारा विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर, जो अपराध के शमन की तारीख से 30 दिन से अधिक नहीं होगी, करना होगा ।

(3) उपनियम (1) के अनुसार राशि का संदाय करने पर और प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने के पश्चात् , जैसा ऊपर उप-नियम (2) में दिया गया है, उस व्यक्ति को, जो उस अपराध के संबंध में अभिरक्षा में है, स्वतंत्र कर दिया जायेगा और ऐसे व्यक्ति के विरूद्ध किसी न्यायालय में कोई कार्रवाई आरंभ अथवा जारी नहीं रखी जायेगी ।

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

अध्याय 9

प्राधिकरण और न्याय निर्णायक अधिकारी के पास परिवाद फाइल करना

33. प्राधिकरण के पास शिकायत फाइल करना और प्राधिकरण द्वारा जांच – (1) कोई भी व्यथित व्यक्ति अधिनियम अथवा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन किसी अतिक्रमण के लिए प्राधिकरण के पास अपनी शिकायत दर्ज करा सकता है, 'फार्म 'ड़' के अनुसार, न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा न्याय निर्णय किये जाने वाली शिकायतों के सिवाय, जो तीन प्रतियों में होगी, जब तक कि आवेदन प्रक्रिया वैब आधारित नहीं हो जाती, और जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी राष्ट्रीयकृत बैंक पर आहरित एक हजार रूपए की राशि का मांगदेय ड्राफ्ट लगा हो और जो उस स्थान पर बैंक की मुख्य शाखा में संदेय योग्य हो जहां प्राधिकरण की पीठ स्थित है अथवा ऑन-लाइन संदाय के माध्यम से, जैसा भी मामला हो ।

(2) प्राधिकरण उप-नियम (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, प्रतिवादी को अभिकथित उल्लंघन के ब्यौरे और संगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा ;

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

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

(घ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के किन्हीं उपबंधों के संबंध में किसी अभिकथित उल्लंघन के बारे में समझाएगा और यदि प्रतिवादी,--

(i) दोषी होने का अभिवाक करता है, प्राधिकरण अभिवाक को लेखबद्ध करेगा और अधिनियम अथवा उसके अधीन बने नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित, ऐसे आदेश पारित करेगा जिसे वह उचित समझता है ;

(ii) दोषी होने का अभिवाक नहीं करता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है, प्राधिकरण प्रत्यर्थी से स्पष्टीकरण मांग सकता है ;

(ड) यदि प्राधिकरण किये गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि परिवाद पर और आगे जांच की आवश्यकता नहीं है, वह शिकायत को खारिज कर सकता है ;

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

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

(ज) प्राधिकरण को मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने के लिए या किसी दस्तावेज के पेश करने, जो न्यायनिर्णयन 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 उपबंधों का अनुपालन करने के लिए बाध्य नहीं होगा ।

(झ) इस प्रकार नियत तारीख को, प्राधिकरण उसके समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और निवेदनों पर विचार करने पर संतुष्ट है कि –

(i) प्रतिवादी ने अधिनियम अथवा उसके अधीन बने नियमों और विनियमों का उल्लंघन किया है तो अधिनियम अथवा उसके अधीन बने नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित, ऐसे आदेश पारित करेगा ।

(ii) प्रतिवादी ने अधिनियम अथवा उसके अधीन बने नियमों और विनियमों के उपबंधों का उल्लंघन नहीं किया है, प्राधिकरण लिखित में आदेश द्वारा, लिखित में कारण देते हुए शिकायत को खारिज़ कर सकता है ;

(ञ) यदि कोई व्यक्ति, प्राधिकरण के समक्ष यथापेक्षित हाजिर होने में असफल रहता है, अवहेलना करता है अथवा स्वयं हाजिर होने से मना करता है, प्राधिकरण के पास ऐसे व्यक्ति अथवा व्यक्तियों की अनुपस्थिति में, ऐसा करने के कारण लेखबद्ध करने के पश्चात् जांच जारी रखने की शक्ति प्राप्त है ।

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

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

34. न्यायनिर्णयन अधिकारी के समक्ष परिवाद फाइल करना और न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा जांच : (1) कोई भी व्यथित व्यक्ति धारा 12, 14, 18 और 19 के अधीन, फार्म 'ढ' के अनुसार यथा उपबंधित ब्याज और क्षतिपूर्ति की अपनी परिवाद न्याय निर्णयन अधिकारी के पास फाइल कर सकता है जो तीन प्रतियों में होगी, जब तक कि आवेदन प्रक्रिया वैब आधारित नहीं हो जाती, और जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी राष्ट्रीयकृत बैंक पर आहरित एक हजार रूपए की राशि का मांग धनादेश लगा हो और जो उस स्थान पर बैंक की मुख्य शाखा में संदेय योग्य हो जहां प्राधिकरण की पीठ स्थित है अथवा ऑन-लाइन संदाय के माध्यम से, जैसा भी मामला हो ।

(2) न्याय निर्णयन अधिकारी ब्याज और क्षतिपूर्ति का निर्णय लेने के प्रयोजन से, निम्नलिखित रीति में जांच के लिए संक्षिप्त प्रक्रिया अपनायेगा :

(क) परिवाद प्राप्त होने पर, न्याय निर्णयन अधिकारी प्रतिवादी को अभिकथित उल्लंघन के ब्यौरे और संगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा ;

(ख) संप्रवर्तक जिसे विरुद्ध उप-नियम 2 के खंड (क) के अंतर्गत ऐसी सूचना जारी कीगई है, सूचना में यथाविनिर्दिष्ट अवधि के भीतर परिवाद के संबंध में अपना उत्तर फाइल करेगा ।

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

(घ) इस प्रकार विनिर्दिष्ट तारीख को, प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम अथवा उसके अधीन बने नियमों और विनियमों के किन्हीं उपबंधों के संबंध में किसी अभिकथित उल्लंघन के बारे में समझायेगा और यदि प्रतिवादी :

(i) दोषी होने का अभिवाक करता है, न्याय निर्णयन अधिकारी अभिवाक को लेखबद्ध करेगा और नियम 15 में निर्दिष्ट के अनुसार ब्याज के संदाय का आदेश करेगा अधिनियम अथवा उसके अधीन बने नियमों और विनियमों के अनुसार जिसे वह उचित समझता है, जैसा भी मामला हो ;

(ii) दोषी होने का अभिवाक नहीं करता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है, न्याय निर्णयन अधिकारी प्रतिवादी से स्पष्टीकरण मांग सकता है ;

(ङ) यदि न्याय निर्णायक अधिकारी किये गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और आगे जांच की आवश्यकता नहीं है, वह शिकायत को खारिज कर सकता है ;

(च) यदि न्याय निर्णयन अधिकारी किये गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और आगे सुनवाई की जरूरत है, वह उसके द्वारा निर्धारित तारीख और समय पर दस्तावेज अथवा अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश कर सकता है ।

(छ) न्याय निर्णयन अधिकारी को दस्तावेजों और निवेदनों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति प्राप्त है;

(ज) न्याय निर्णयन अधिकारी के पास साक्ष्य देने अथवा कोई दस्तावेज़ प्रस्तुत करने के लिए किसी भी ऐसे व्यक्ति को समन करने और उसके उपस्थित होने को बाध्य करने की शक्ति है, जो मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित हैं जो न्याय निर्णयन अधिकारी की राय में जांच की विषय-वस्तु से संगत अथवा लाभदायक हो सकता है, और ऐसा साक्ष्य लेते समय, न्याय निर्णयन अधिकारी भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 11) के उपबंधों का अनुपालन करने को बाध्य होगा ।

(झ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण उसके समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और निवेदनों पर विचार करने पर संतुष्ट है कि प्रतिवादी –

(i) ब्याज और क्षतिपूर्ति का संदाय करने का, जैसा भी मामला हो, दायी है, अथवा उसके अंतर्गत न्याय निर्णय अधिकारी ब्याज के संदाय का लिखित में, आदेश करेगा, किया है तो जैसाकि नियम 15 में विनिर्दिष्ट है और ऐसी क्षतिपूर्ति जैसी वह उचित समझे, जैसा भी मामला हो, अधिनियम अथवा उसके अधीन बने नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित, ऐसे आदेश पारित करेगा ।

(ii) कोई ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति देने को दायी नहीं है, तो न्याय निर्णायक अधिकारी लिखित में आदेश द्वारा, लिखित में कारण देते हुए शिकायत को खारिज़ कर सकता है ;

(ट) यदि कोई व्यक्ति, प्राधिकरण के समक्ष यथापेक्षित हाजिर होने से असफल रहता है, अवहेलना करता है अथवा स्वयं हाजिर होने से मना करता है, न्याय निर्णायक अधिकारी के पास ऐसे व्यक्ति अथवा व्यक्तियों की अनुपस्थिति में, ऐसा करने के कारण लेखबद्ध करने के पश्चात् जांच जारी रखने की शक्ति प्राप्त है ।

(3) फाइल परिवाद करने और उसके निपटान की प्रक्रिया और न्यायनिर्णयन अधिकारी के संचालन और दिन-प्रति-दिन के कार्यकरण के अन्य सभी मामले, जिनके बारे में अधिनियम अथवा उसके अधीन बने नियमों में उपबंध नहीं किया गया है, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों में विनिर्दिष्ट किए गए अनुसार होंगे।

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

अध्याय 10

बजट और रिपोर्ट

35. बजट, लेखे और लेखा परीक्षा : प्रत्येक वित्तीय वर्ष के अंत में प्राधिकरण एक बजट बनायेगा, उचित लेखे और अन्य संगत अभिलेख तैयार करेगा और फार्म 'ण' के अनुसार वार्षिक लेखा विवरण तैयार करेगा जैसा धारा 77 में; उपबंधित है ।

(2) प्राधिकरण उप नियम उपरोक्त (।) के अधीन तैयार लेखाओं और अन्य संगत अभिलेखों को पांच वर्ष की न्यूनतम अवधि के लिए संरक्षित रखेगा ।

(3) उपखंड (1) के अधीन लेखा एवं अन्य संबंधित अभिलेख पर वित्त एवं लेखा के अध्यक्ष, सदस्य, सचिव एवं प्रभारी अधिकारी द्वारा हस्ताक्षर किए जाएंगे ।

(4) संसद के समक्ष रखने के लिए प्राधिकरण के लेखा एवं लेखा-परीक्षा रिर्पोट यथाशीघ्र समुचित सरकार को प्रस्तुत करनी होगी ।

36. वार्षिक रिपोर्ट - (1) प्राधिकरण फार्म 'पी' के आधार पर अपनी वार्षिक रिपोर्ट तैयार करेगा ।

(2) प्राधिकरण उसके द्वारा समुचित सरकार को सूचित करने के लिए जो भी ठीक समझा जाए ऐसे अन्य विविध मामलों को वार्षिक रिपोर्ट में भी सम्मिलित कर सकता है ।

(3) प्राधिकरण की बैठक में वार्षिक रिपोर्ट के स्वीकार करने और अध्यक्ष तथा सदस्यों द्वारा हस्ताक्षर करने तथा प्राधिकरण की सामान्य मुद्रा लगाकर अधिप्रमाणित करने के पश्चात् अपेक्षित संख्या में उसकी प्रतियां समुचित सरकार को उस वर्ष जिसके लिए इसे तैयार किया गया है, की समाप्ति के तत्काल पश्चात् 180 दिनों की अवधि के भीतर प्रस्तुत की जाएगी ।

प्रारुप 'क'

[नियम 3(2) देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन

सेवा में

भू संपदा विनियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

_____

_____

महोदय,

[मैं/हम] [मेरी/हमारी] परियोजना के रजिस्ट्रीकरण की अनुमति प्रदान करने के लिए आवेदन करते हैं जो _____तहसील _____जिला_____(संघ शासित क्षेत्र) _____में स्थापित की जानी है।

1. अपेक्षित विविरण निम्नानुसार है:-

(i) आवेदक का स्तर-[व्यक्तिगत/कंपनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटियां/सांझीदार फर्म/सक्षम प्राधिकरण इत्यादि];

(ii) व्यक्तिगत मामले में-

(क) नाम
(ख) पिता का नाम
(ग) व्यवसाय
(घ) पता

(ड.)संपर्क विवरण (फोन नंबर, ई-मेल, फैक्स नम्बर इत्यादि)

(च) संप्रवर्तक का नाम, फोटो, संपर्क विवरण और पता

अथवा

[फर्म, सोसाइटियों/न्यास/कंपनियों/सीमित देयता सांझेदारी/सक्षम प्राधिकरण इत्यादि] के मामले में

(क) नाम
(ख) पता
(ग) [फर्म, सोसाइटियों/न्यास/कंपनियों/सीमित देयता सांझेदारी/सक्षम प्राधिकरण इत्यादि] के रूप में रजिस्ट्रीकरणप्रमाण पत्र की प्रति
(घ) मुख्य समाप्ति

(ड.) संपर्क विवरण (दूरभाष संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि)

IndiaCode

(च) अधिकृत व्यक्ति (अध्यक्ष/साझेदार/निदेशक) इत्यादि का नाम, फोटो, संपर्क विवरण और पता।

(iii) पेन सं. _____ ;

(iv) उस बैंक अथवा बैंकर का नाम और पता जिसके साथ धारा 4 (2) (1) (घ) के अनुसार खाते को रखा जाएगा_____;

(v) आवेदक के स्वामित्व वाली परियोजना भूमि का विवरण;

(vi) 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 समेत पहले से ही पूरी की जा चुकी अथवा विकसित की जा रही परियोजनाओं का संक्षिप्त विवरण_____;

(vii) बाह्य विकास निर्माण कार्यों को शुरू करने के लिए एजेंसी_____ (स्थापित प्राधिकरण/स्व विकास);

(viii) नियम 3 की उप नियम (3) के अनुसार हिसाब लगाई गई अथवा ऑनलाइन संदाय जैसा भी मामला हो, के माध्यम से _____की धनराशि का डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या_____दिनांक_____जिसको_____(बैंक का नाम) पर ड्रा किया गया है, के माध्यम से रजिस्ट्रीकरणशुल्क (दिनांक _____) को संदाय किया गया, लेन देन संख्या इत्यादि जैसे आनलाइन संदाय का विवरण दें;

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

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

(i) संप्रवर्तक के पेन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

(ii) वार्षिक रिपोर्ट जिसमें लेखापरीक्षित लाभ और हानि लेखा, तुलन पत्र, नकद प्रवाह विवरण, निदेशक रिपोर्ट और तीन वित्तीय वर्षों से तत्काल पहले की सप्रवर्तक की लेखा परीक्षक रिपोर्ट हो तथा वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध न हो लेखापरीक्षित लाभ व हानि लेखा, तुलनपत्र, नकद प्रवाह विवरण और तीन वित्तीय वर्ष के तत्काल पहले की संप्रवर्तक की लेखा परीक्षा रिपोर्ट हो;

(iii) 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 को अधिप्रमाणित प्रति;

(iv) भूमि पर ऋणभार का ब्यौरा जिस पर परियोजना प्रस्तावित है जिसमें किसी अधिकार, हकदारी, हित, देय, मुकदमा का ब्यौरा तथा ऐसी भूमि पर किसी पार्टी का नाम अथवा कम से कम दस वर्ष के अनुभवी वकील के माध्यम से तहसीलदार के रैंक से अन्यून के राजस्व प्राधिकारी से जैसा भी मामला हो, ऋणभार-मुक्त का प्रमाणपत्र ।

(v) 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, के 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;

(vi) 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 जहां परियोजनाओं को चरणों में विकसित किए जाने का प्रस्ताव है ऐसे प्रत्येक चरण के लिए सक्षम प्राधिकरण से अनुमोदनों और प्रारम्भ करने के प्रमाण पत्र की एक अधिप्रमाणित प्रति;

(vii) प्रस्तावित परियोजना अथवा उसके चरण का स्वीकृत नक्शा ले आऊट प्लान और विर्निदेशन तथा सक्ष्म प्राधिकरण द्वारा यथा स्वीकृत संपूर्ण परियोजना;

IndiaCode

(viii) प्रस्तावित परियाजना 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 ।

(ix) 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;

(x) आबंटन पत्र, विक्रय करार का प्रपत्र तथा स्वामित्व भिलेख जिस पर आवंटितियों से हस्ताक्षर किए जाने का प्रस्ताव है।

(xi) केवल छज्जा अथवा मिरांडा 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;

(xii) परियोजना में बिक्री के लिए करार की संख्या और क्षेत्र;

(xiii) उक्त भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों और बंद पार्किंग क्षेत्रों की संख्या;

(xiv) प्रस्तावित परियोजना के लिए उसके भू संपदा के अभिकर्ता यदि कोई हो, के नाम और पते;

(xv) संविदाकारों, वास्तुकार, संरनात्मक अभियंता, यदि कोई हो तथा प्रस्तावित परियोजना के विकास से संबंधित अन्य व्यक्तियों के नाम और पते;

(xvi) फार्म 'ख' के अनुसार एक घोषणा पत्र

3. [मैं/हम] नियम 4 और अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अन्य उपबंधों के अधीन जारी परियोजनाओं के संबंध में निम्नलिखित अतिरिक्त दस्तावेज और जानकारी संलग्न करता हूं/करते हैं, अर्थात्:--

(i)

(ii)

(iii)

.....

4. [मैं/हम] सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करते हैं कि इसमें दिए गए विवरण (मेरी/हमारी) जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सही है और (मेरी/हमारे) द्वारा कुछ भी छुपाया नहीं गया है।

तारीख:

स्थान:

भवदीय

आवेदक (कों) के हस्ताक्षर और मोहर

प्रारुप 'ख'

[देखे नियम 3 (4)]

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

शपथपत्र सह घोषणा

(श्री/श्रीमती) ..... के शपथपत्र सह घोषणा [परियोजना का संप्रवर्तक/परियोजना के संप्रवर्तक द्वारा विधिवत प्राधिकृत, तारीख ..... के इसके/उनके प्राधिकार के अधीन]: मैं ..... [परियोजना के संप्रवर्तक/परियोजना के संप्रवर्तक द्वारा विधिवत प्राधिकृत] निम्नानुसार वचन देता हूं, घोषणा और कथन करता हूं :

IndiaCode

1. यह कि [मैं/संप्रवर्तक] भूमि का स्वामी हूं 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 विल्लंगम से मुक्त है।

अथवा

_____विल्लंगमों का ब्यौरा जिसमें किसी अधिकार, स्वामित्व, देय, मुकदमा तथा इस भूमि पर किसी पार्टी के नाम के ब्यौरे शामिल हो।

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 की जाएगी जिसका अनुरक्षण निर्माण लागत एवं भूमि की लागत को पूरा करने के लिए एक अनुसूचित बैंक में किया जाएगा और इसका उपयोग केवल इसी समाप्ति 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 अकाउटेंट द्वारा प्रमाणित होने के बाद निकाला जाएगा कि निकासी परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात में है।

7. यह कि [मैं/संप्रवर्तक] चार्टर्ड एकाउटैंट द्वारा प्रत्येक वित्त वर्ष की समाप्ति के पश्चात् 6 माह के भीतर लेखाओं की लेखा परीक्षा कराऊंगा और लेखाओं का विवरण प्रस्तुत करूंगा जो चार्टर्ड अकाउंटैंट द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित एवं हस्ताक्षरित हो और यह लेखा परीक्षा के दौरान सत्यापित होंगी कि एक विशेष परियोजना के लिए एकत्रित धनराशि का उपयोग उसी परियोजना के लिए किया जाएगा और निकासी परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात के अनुरूप की गई है।

8. यह कि [मैं/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 आवंटिती के खिलाफ किसी अपार्टमेंट, प्लाट अथवा भवन जैसा भी मामला हो, किसी तरह का भेदभाव नहीं करुंगा।

अभिसाक्षी

<u>सत्यापन</u>

मेरे उपर्युक्त शपथपत्र सह घोषणा पत्र की सामग्री सत्य और सही है तथा मेरे द्वारा प्ररुप में कोई सामग्री छिपाई नहीं गई है।

_____के इस दिन _____को मेरे द्वारा सत्यापित

अभिसाक्षी

प्रारुप 'ग'

[नियम 5 (1) देखें]

परियोजना का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र

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

_____

_____

[परियोजना, जिसके अंतर्गत परियोजना का पता भी है, के ब्यौरे विनिर्दिष्ट करें]

1. [व्यष्टि के मामले में] [श्रीमान/श्रीमती]_____सुपुत्र [श्रीमान/श्रीमती] _____तहसील _____जिला _____ राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र_____;

   अथवा

   _____[फर्म/सोसायटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि के मामले में] _____[फर्म/सोसायटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि] का _____में अपना (कारबार का रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/मूल स्थान) है।

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

(i) संसंप्रवर्तक उचित सरकार द्वारा यथा निर्धारित आवंटितियों के साथ बिक्री हेतु करार करेगा।

(ii) संसंप्रवर्तक धारा 17 के अनुसार अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, अथवा साझा क्षेत्रों के आवंटिती अथवा संप्रर्वतक 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 के लागत को पूरा करने के लिए अनुसूचित बैंक में रखा जाएगा और धारा 4 की उप-धारा (2) के खंड (1) के उप-खंड (घ) के परंतुक भूमि लागत का प्रयोग केवल उसी प्रयोजनार्थ किया जाएगा;

(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 दें ।

(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 परियोजना के लिए लागू हो, उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा;

3. 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 विरूद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

तारीख:

स्थान:

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर व मुद्रा

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण

Indiacode

प्रारुप 'घ'

[नियम 5 (2), नियम 6(4), नियम 7 देखें]

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

प्रेषक:

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

_____

_____

सेवा में

_____

_____

_____

[आवेदन/रजिस्ट्रीकरण] सं: _____

तारीख: _____

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

अथवा

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

अथवा

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

उपरोक्त के कारण:- _____

स्थान:

तारीख:

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर और मुद्रा

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण

IndiaCode

प्रारुप 'ड.'

[नियम 6 (1) देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन

प्रेषक:

_____

_____

_____

सेवा में

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

_____

_____

_____

महोदय,

[मैं/हम] निम्नलिखित परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तारण के लिए आवेदन करता हूं/करते हैं:

परियोजना रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र 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 हूं/करते हैं, अर्थात् :-

(i) नियम 6 के उप-नियम (2) में यथा उपबंधित के अनुसार विस्तार शुल्क _____बैंक से _____ के पक्ष में _____रूपए के तारीख _____के मांग पत्र सं./ बैंकर्स चैक सं. _____अथवा ऑनलाइन संदेय, जैसा भी मामला हो, _____के माध्यम से अंतरित किया गया (ऑनलाइन संदाय का 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 रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करते समय फार्म 'ख' में प्रस्तुत घोषणा में घोषित अवधि के भीतर परियोजना में निर्माण कार्य पूरा न करने के कारण के संबंध में स्पस्टीकरण टिप्पण ;

(iv) सक्षम प्राधिकारी से [अनुमति/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 रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति ; और

(vi) कोई अन्य सूचना जिसे विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किया जा सके।

स्थान:

तारीख:

भवदीय

आवेदक का हस्ताक्षर तथा मुद्रा

IndiaCode

प्रारुप 'च'

[नियम 6 (4) देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए प्रमाण-पत्र

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

_____

_____

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

1. [व्यष्टि के मामले में] [श्रीमान/श्रीमती]_____सुपुत्र [श्रीमान/श्रीमती] _____तहसील _____जिला _____ राज्य/ संघ राज्य क्षेत्र_____;

अथवा

_____[एक फर्म/सोसायटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि के मामले में] _____[फर्म/सोसायटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि] का _____में अपना (कारबार का रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/मूल स्थान) 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 साझा क्षेत्रों के आवंटिती अथवा संप्रर्वतक के संघ, जैसा भी मामला हो, के पक्ष में अंभिहस्तांतरण पत्र तैयार तथा रजिस्ट्रीकरण करेगा।

ii. संसंप्रवर्तक एक पृथक खाते में संसंप्रवर्तक द्वारा वसूल की गई धनराशि का 70% जमा करेगा जिसको निर्माण के लागत को पूरा करने के लिए अनुसूचित बैंक में रखा जाएगा और धारा 4 की उप-धारा (2) के खंड (1) के उप-खंड (घ) के परंतुक भूमि लागत का प्रयोग केवल उसी प्रयोजनार्थ किया जाएगा;

iii. इस रजिस्ट्रीकरण को_____की अवधि [दिन/सप्ताह/महीने] तक बढ़ाया जाएगा तथा यह _____ तक विधिमान्य रहेगा।

iv. संसंप्रवर्तक अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का पालन करेगा ;

v. संसंप्रवर्तक तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के, जैसा कि परियोजना के लिए लागू हो, उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा;

vi. 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 प्रतिसंहरित करने सहित संसंप्रवर्तक के विरूद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

तारीख:

स्थान:

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर व मुद्रा

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण

IndiaCode

प्रारुप - छ

[देखें नियम 8(1)]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का आवेदन

सेवा में,

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

(स्थान का नाम)

महोदय,

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

1. [व्यष्टि के मामले में] [श्री/सुश्री]----------पुत्र/पुत्री [श्री/सुश्री]----------तहसील----------जिला---------- राज्य/संघ शासित प्रदेश

अथवा

[फर्म/सोसाइटी / कंपनी आदि मामले में]---------- [फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि]----------जिसका [रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान]----------स्थित है।

2. अपेक्षित विवरण इस प्रकार है :

(i) आवेदक की प्रास्थिति, क्या (व्यष्टि/कंपनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटी/भागीदारी फर्म/सीमित दायित्व भागीदारी आदि]

(ii) व्यष्टि के मामले में –

(क) नाम [व्यष्टिगत / स्वामित्व फर्म]

(ख) पिता का नाम

(ग) व्यवसाय

(घ) पता

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

(च) स्वत्वधारी का नाम, फोटो, संपर्क, ब्यौरे और पता

अथवा

[फर्म/सोसाइटी /कंपनी आदि] के मामले में

(क) नाम

(ख पता

(ग) [फर्म/सोसाइटी / कंपनी आदि] के रूप में रजिस्ट्रीकृत प्रमाण-पत्र की प्रति

(घ) मुख्य कार्यकलाप

IndiaCode

(ङ) सम्पर्क ब्यौरा [फोन संख्या/ई मेल/फैक्स नं. आदि]

(च) नाम, फोटोग्राफ, संपर्क ब्यौरा और पता [सभी भागीदार / निदेशक आदि]

(iii) रजिस्ट्रीकरण का विवरण [स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कंपनी आदि के रूप में], उप-विधियां, संगम ज्ञापन, संगम के अनुच्छेद आदि, जैसा भी मामला हो ।

(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 / करते हैं, अर्थात् :

(i) नियम 8 के उप-नियम (2) के अनुसार रजिस्ट्रीकरण शुल्क के रूप में ----------बैंक पर आहरित ----------के पक्ष में रू.----------की राशि का डिमांड ड्राफ्ट संख्या ---------- तारीख----------अथवा ऑन-लाईन संदाय, जैसा भी मामला हो----------(ऑन-लाइन 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 हूं कि, इसमें दिया गया विवरण [मेरी/हमारी] जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है और [मेरे / हमारे] द्वारा उसमें कुछ छुपाया नहीं गया है ।

तारीख : भवदीय,

स्थान :

आवेदक(कों) के हस्ताक्षर और मुद्रा

प्रारुप - ज

[देखें नियम 9(2)]

भू-संपदा 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]----------पुत्र/पुत्री [श्री/सुश्री]----------तहसील----------जिला----------राज्य/संघ शासित प्रदेश

अथवा

[फर्म/सोसाइटी / कंपनी आदि मामले में]---------- [फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि]----------जिसका [रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान]----------स्थित है ।

अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के निबंधनों में----------(संघ शासित प्रदेश) में रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजनाओं में भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, 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, अर्थात् : -

(i) भू संपदा अभिकर्ता किसी भू संपदा परियोजना अथवा उसके भाग के, भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, का क्रय अथवा विक्रय नहीं करेगा जो संसंप्रवर्तक द्वारा विक्रय किया जा रहा होगा, जो अपेक्षित है परन्तु प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत है ।

IndiaCode

(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 धारा10 के खण्ड (ग) में यथानिर्दिष्ट अनुचित व्यापार व्यवहार में शामिल नहीं करेगा ।

(iv) भू संपदा अभिकर्ता भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, की बुकिंग के समय सारी सूचनाओं और प्रलेखों का कब्जा दिलवायेगा, जिनका आवंटिती पात्र है ।

(v) भू-संपदा अभिकर्ता किसी भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन की, जैसा भी मामला हो, बुकिंग के समय आवंटिती और संसंप्रवर्तक 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 जेसे उसके ऊपर लागू हों, तत्समय प्रवृत्त किन्ही अन्य विधियों के उपबंधो का उल्लंघन नहीं करेगा ।

(viii) भू संपदा अभिकर्ता ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन भी करेगा जो प्राधिकरण द्वारा विनियमों द्वारा यथानिर्दिष्ट किये 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 विरूद्ध अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अंतर्गत आवश्यक कार्रवाई कर सकता है ।

तारीख : प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर

व मुद्रा

स्थान : भू संपदा विनियामक प्राधिकरण

IndiaCode

प्रारुप 'झ'

[नियम 9 (3), नियम 10(4), 11 देखें]

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

प्रेषक:

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

_____

_____

सेवा में

_____

_____

_____

[आवेदन/रजिस्ट्रीकरण] सं: _____

तारीख: _____

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

अथवा

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

अथवा

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

उपरोक्त के कारण:- _____

स्थान:

तारीख:

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर और मुद्रा

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण

प्रारुप - अ

[देखें नियम 10(1)]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन

IndiaCode

सेवा में,

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

(स्थान का नाम)

महोदय,

(मैं/हम) निम्नलिखित भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन करते है, जिसकी रजिस्ट्रीकरण सं. ..... है जो ..... को समाप्त हो रहा है ।

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

(i) नियम 10 के उपनियम (2) के अनुसार नवीकरण शुल्क के रूप में ----------बैंक पर आहरित ----------के पक्ष में रू.----------की राशि का डिमांड ड्राफ्ट संख्या/ बैंकर्स चैक सं. ---------- तारीख----------अथवा ऑन-लाईन 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/कंपनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटी/भागीदारी फर्म/सीमित दायित्व भागीदारी आदि]

(iv) व्यष्टि के मामले में –

(क) नाम [व्यक्तिगत / स्वामित्व फर्म]

(ख) पिता का नाम

(ग) व्यवसाय

(घ) पता

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

(च) संसंप्रवर्तक का नाम, फोटोग्राफ संपर्क ब्यौरा एवं पता

अथवा

[फर्म/सोसाइटी /कंपनी आदि] के मामले में

(क) नाम

(ख पता

(ग) [फर्म/सोसाइटी / कंपनी आदि] के रूप में रजिस्ट्रीकृत प्रमाण-पत्र की प्रति

(घ) मुख्य कार्यकलाप

(ङ) सम्पर्क ब्यौरा [फोन संख्या/ई मेल/फैक्स नं. आदि]

(च) नाम, फोटोग्राफ, संपर्क ब्यौरा और पता [सभी भागीदार / निदेशक आदि]

(v) रजिस्ट्रीकरण का विवरण [स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कंपनी आदि के रूप में], उप-विधियां, संगम ज्ञापन, संगम के अनुच्छेद आदि, जैसा भी मामला हो ।

(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 कि, इसमें दिया गया विवरण [मेरी/हमारी] जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है और [मेरे / हमारे] द्वारा उसमें कुछ छुपाया नहीं गया है ।

तारीख : भवदीय,

स्थान :

आवेदक(को) के हस्ताक्षर और मुद्रा

प्रारुप - ट

[देखें नियम 10(4)]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण प्रमाण-पत्र

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

[व्यष्टि के मामले में] [श्री/सुश्री]----------पुत्र/पुत्री [श्री/सुश्री]----------तहसील----------जिला----------राज्य/संघ शासित प्रदेश

अथवा

[फर्म/सोसाइटी / कंपनी आदि मामले में]---------- [फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि]----------जिसका [रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान]----------स्थित है ।

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

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

(i) भू संपदा अभिकर्ता किसी भू संपदा परियोजना अथवा उसके भाग के, भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, का क्रय अथवा विक्रय सुकर नहीं बनाएगा जो संसंप्रवर्तक 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 धारा10 के खण्ड (ग) में यथानिर्दिष्ट अनुचित व्यापार व्यवहार में शामिल नहीं करेगा ।

(iv) भू संपदा अभिकर्ता भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, की बुकिंग के समय सारी सूचनाओं और दस्तावेजों का कब्जा दिलवायेगा, जिनका आवंटिती पात्र है ।

(v) भू-संपदा अभिकर्ता किसी भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन की, जैसा भी मामला हो, बुकिंग के समय आवंटिती और संसंप्रवर्तक 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 उपबंधो का उल्लंघन नहीं करेगा ।

(viii) भू संपदा अभिकर्ता ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन भी करेगा जो प्राधिकरण द्वारा विनियमों द्वारा यथानिर्दिष्ट किये 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 निबंधनों और शर्तों को भू संपदा अभिकर्ता द्वारा पूरा नहीं किया जाता, प्राधिकरण इसमें स्वीकृत रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण सहित भू संपदा अभिकर्ता के विरूद्ध अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अंतर्गत आवश्यक कार्रवाई कर सकता है ।

तारीख : प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर

व मुद्रा

स्थान : भू संपदा विनियामक प्राधिकरण

प्रारूप 'ठ'

[नियम 24(2) देखें]

अपीलीय प्राधिकरण को अपील

धारा 44 के अंतर्गत अपील

अपीलीय प्राधिकरण के कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

{डाक द्वारा/आन लाईन फाइलिंग} की तारीख : _____

IndiaCode

अपील सं : _____

हस्ताक्षर : _____

रजिस्ट्रार : _____

भू-संपदा अपीलीय प्राधिकरण में (स्थान की नाम)

_____ अपीलार्थी

और

_____ प्रत्यर्थी

अपील का ब्यौरा :

1. अपीलार्थियों का विवरण :

   (i) अपीलार्थी का नाम :

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

   (iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :

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

2. प्रत्यर्थियों का विवरण :

   (i) प्रत्यर्थी का नाम :

   (ii) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता :

   (iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :

   (iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. 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।

   अथवा

   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 :

   धाराओं_____ या नियम (यों) _____ या विनियम (यों) के अधीन पारित प्राधिकरण अथवा न्याय निर्णायक अधिकारी जैसा भी मामला हो, के विनिर्दिष्ट आदेश के विरूद्ध अपील के आधारों और तथ्यों का संक्षिप्त विवरण दें)

6. मांगा गया अनुतोष :

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

IndiaCode

[अनुतोष के आधारों और मान्य कानूनी उपबंधों (यदि कोई हो) 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 बतायें]

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 न्यायालय अथवा अन्य किसी प्राधिकरण अथवा अन्य किसी न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित नहीं है।

9. नियम 25 के उप-नियम(1) के अनुसार शुल्क के संबंध में (बैंक ड्राफ्ट अथवा आनलाईन संदाय) का विवरण :-

(i) राशि :

(ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :

(iii) [डिमांड ड्राफ्ट संख्या/ आनलाईन लेन-देन संख्या] :

10. सलंग्नों की सूची :

(i) आदेश की सत्यापित सत्य प्रति जिसके विरूद्ध 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 उपाबंध अन्य दस्तावेज

IndiaCode

<u>सत्यापन</u>

मैं_____(पूरे अक्षरों में नाम) [पुत्र/पुत्री] _____ अपीलार्थी यह सत्यापन करता हूं 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 के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रत्येक अपील अंग्रेजी में दायर की जाएगी और यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुदित प्रति लगाई जाए और मानक आवेदन कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह 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 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।

प्रारूप 'ड'

[नियम 33(1) देखें]

प्राधिकरण को परिवाद

धारा 31 के अंतर्गत परिवाद

अपीलीय प्राधिकरण के कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

{डाक द्वारा/आन लाईन फाइलिंग} की तारीख : _____

शिकायत सं : _____

हस्ताक्षर : _____

रजिस्ट्रार : _____

नियामक प्राधिकरण कार्यालय में (स्थान की नाम)

_____ परिवादी

और

_____ परिवादी के बीच

दावे का ब्यौरा :

1. परिवादी का विवरण :

(i) परिवादी का नाम :

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

(iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :

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

2. प्रत्यर्थियों का विवरण :

(i) प्रत्यर्थी का नाम :

(ii) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता :

(iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :

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

3. प्राधिकरण की अधिकारिता :

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

4. मामले के तथ्य :

परिवाद के आधारों और तथ्यों का संक्षिप्त विवरण दें)

IndiaCode

5. मांगा गया अनुतोष :

उपर्युक्त पैरा 4 में उल्लिखित तथ्यों के दृष्टिगत, अपीलार्थी 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 :-

परिवादी 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 बतायें]

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

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

8. नियम 34 के उप-नियम(1) के अनुसार शुल्क के संबंध में (बैंक ड्राफ्ट अथवा आनलाईन संदाय) का विवरण :-

(i) राशि

(ii)बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :

(iii)[डिमांड ड्राफ्ट संख्या/ आनलाईन लेन-देन संख्या] :

9. सलंग्नों की सूची :

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

(ii)दस्तावेजों की सूची

(iii)शिकायत के साथ संलग्न अन्य दस्तावेज

सत्यापन

मैं_____(पूरे अक्षरों में नाम) [पुत्र/पुत्री] _____

अपीलार्थी यह सत्यापन करता हूं 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 के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रत्येक अपील अंग्रेजी में दायर की जाएगी और यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुदित प्रति लगाई जाए और मानक आवेदन कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह 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 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।

IndiaCode

प्रारूप 'ढ'

[नियम 34(1) देखें]

न्यायनिर्णयन अधिकारी को परिवाद

(धारा 71 के साथ पठित धारा 31 के अंतर्गत ब्याज और प्रतिकर का दावा)

न्यायनिर्णयन अधिकारी के कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

{डाक द्वारा/आन लाईन फाइलिंग} की तारीख : _____

परिवाद सं : _____

हस्ताक्षर : _____

अधिकृत अधिकारी : _____

न्यायनिर्णयन अधिकारी के कार्यालय में (स्थान की नाम)

_____ परिवादी (दियों)

और

_____ प्रत्यर्थी

दावे का ब्यौरा :

1. परिवादी (दियों) का विवरण :

(i) परिवादी का नाम :

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

(iii)सभी नोटिस देने के लिए पता :

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

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

2. प्रत्यर्थियों का विवरण :

(i) प्रत्यर्थी का नाम :

(ii)प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता :

(iii)सभी नोटिस देने के लिए पता :

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

(v)परियोजना की रजिस्ट्रीकरण संख्या और पता

3. **न्यायनिर्णयन** अधिकारी की अधिकारिता :

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

4. मामले के तथ्य :

IndiaCode

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

5. मांगा गया अनुतोष :

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

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

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

परिवादी यह भी घोषणा करता है कि मामले जिनके संबंध में यह परिवाद किया गया है, किसी भी न्यायालय अथवा अन्य किसी प्राधिकरण अथवा अन्य किसी अधिकरण के समक्ष लंबित नहीं है।

7. नियम 35 के उप-नियम(1) के अनुसार शुल्क के संबंध में (बैंक ड्राफ्ट अथवा आनलाईन संदाय) का विवरण :-

(i)रकम :

(ii)बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :

(iii)[डिमांड ड्राफ्ट संख्या/ आनलाईन लेन-देन संख्या] :

4. अनुलग्नकों की सूची :

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

(ii) दस्तावेजों की सूची

(iii) परिवाद के साथ संलग्न अन्य दस्तावेज

IndiaCode

सत्यापन

मैं_____(पूरे अक्षरों में नाम) [पुत्र/पुत्री] _____

आवेदक यह सत्यापन करता हूं कि पैरा (1 से 08 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 के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रत्येक परिवाद अंग्रेजी में दायर की जाएगी और यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुदित प्रति लगाई जाए और मानक आवेदन कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह 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।

(2) 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 पक्षकार पक्ष को प्रत्येक प्रत्यर्थी के पूरे पते वाले पर्याप्त संख्या में अतिरिक्त फाईल आकार के लिफाफे प्रस्तुत करते होंगे।

प्रारुप 'ण'

[नियम 35 (1)**देखें]**

लेखाओं का वार्षिक विवरण

प्राप्तियां एवं संदाय लेखा

_____को समाप्त वर्ष के लिए

(रु. में)

लेखा कोड	प्राप्तियां	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	लेखा कोड	संदाय	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार
1.	नीचे लायी गई धनराशि			13.	अध्यक्ष एवं सदस्य		
1.1.	बैंक			13.1.	वेतन एवं भत्ते		
1.2.	नकदी			13.2.	अन्य लाभ		
2.	शुल्क, प्रभार और अर्थदंड			13.3.	यात्रा व्यय		
2.1.	फीस			13.3.1.	विदेशी		
2.2.	प्रभार			13.3.2.	घरेलू		
2.3.	अर्थ दंड			14.	अधिकारी		
2.4.	अन्य (स्पष्ट करें)			14.1.	वेतन एवं भत्ते		
3.	अनुदान			14.2.	सेवा निवृत्ति लाभ		
3.1.	सरकार के साथ लेखा			14.3.	अन्य लाभ		
3.2.	अन्य (स्पष्ट करें)			14.4.	यात्रा व्यय		
4.	उपहार			14.4.1.	विदेशी		
5.	संगोष्ठियां एवं सम्मेलन			14.4.2.	घरेलू		
6.	प्रकाशनों का विक्रय			15.	कर्मचारी		
7.	निवेशों और जमा राशि संबंधी आय			15.1.	वेतन एवं भत्ते		
7.1.	निवेश संबंधी आय			15.2.	सेवानिवृत्ति लाभ		
7.2.	जमा संबंधी आय			15.3.	अन्य लाभ		
8.	ऋण			15.4.	यात्रा व्यय		
8.1.	सरकार			15.4.1.	विदेशी		
8.2.	अन्य (स्पष्ट करें)			15.4.2.	घरेलू		
9.	आस्तियों का विक्रय			16.	परिवहन का किराया		
10.	निवेशों का विक्रय			17.	मजदूरी		
11.	वेतन बिलों से वसूली			18.	अतिरिक्त समय		
11.1.	ऋण और अग्रिम मूल राशि			19.	मानदेय		
11.2.	ऋणों और अग्रिमों पर ब्याज			20.	अन्य कार्यालय व्यय		
11.3.	विविध			21.	अनुसंधान संबंधी व्यय		
51	अन्य (स्पष्ट करें)			22.	परामर्श व्यय		
				23.	संगोष्ठियां और सम्मेलन		

IndianCode

				24.	प्राधिकरण का प्रकाशन		
				25.	किराया एवं शुल्क		
				26.	ऋण पर ब्याज		
				27.	प्रोत्साहनात्मक व्यय		
				28.	सदस्यता शुल्क		
				29.	अंशदान		
				30.	निर्धारित संपत्तियों की खरीद		
				31.	निवेश और जमा राशि		
				31.1.	निवेश		
				31.2.	जमा राशि		
				32.	प्रतिभूति जमा		
				33.	ऋण एवं अग्रिम		
				33.1	कर्मचारी:		
				33.1.1.	ब्याज लगाना		
				33.1.2.	ब्याज नहीं लगाना		
				33.2.	आपूर्तिकर्ताओं / ठेकेदारों द्वारा		
				33.3.	अन्य (स्पष्ट करें)		
				34.	ऋण की पुर्नभगुतान		
				35.	अन्य		
				35.1.	छुट्टी वेतन एवं पेंशन		
				35.2.	अंशदान		
				35.3.	लेखा परीक्षा शुल्क		
				35.4.	विविध:		
				36.	नीचे लायी गई शेष राशि:		
				36.1	बैंक		
				36.2	नकद		
	कुल				कुल		

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्यों के (हस्ताक्षर)

सचिव(हस्ताक्षर)

प्रभारी अधिकारी(वित्त एवं लेखा)

आय और व्यय लेखा

1 _____ से 31 _____तक की अवधि के लिए

(रु. में)

लेखा कोड	व्यय	अनुसूची	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	लेखा कोड	आय	अनुसूची	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार
13.	अध्यक्ष एवं सदस्य				2.	शुल्क, प्रभार एवं अर्थदंड	क		
13.1.	वेतन एवं भत्ते				2.1.	शुल्क			
13.2.	अन्य लाभ	ग			2.2.	प्रभार			
13.3.	यात्रा व्यय				2.3.	अर्थदंड			
13.3.1.	विदेशी				2.4.	अन्य (स्पष्ट करें)			
13.3.2.	घरेलू				3.	अनुदान	ख		
14.	अधिकारी				3.1.	सरकार के साथ लेखा			
14.1.	वेतन एवं भत्ता				3.2.	अन्य (स्पष्ट करें)			
14.2.	सेवानिवृत्ति लाभ	घ			4.	उपहार			
14.3.	अन्य लाभ	ग			5.	संगोष्ठियां और सम्मेलन			
14.4.	यात्रा व्यय				6.	प्रकाशनों का विक्रय			
14.4.1.	विदेशी				7.	निवेशों और जमा राशि संबंधी आय			
14.4.2.	घरेलू				7.1.	निवेश संबंधी आय			
15.	कर्मचारी				7.2.	जमा राशि संबंधी आय			
15.1.	वेतन एवं भत्ते				11.2.	ऋण और अग्रिम पर ब्याज			
15.2.	सेवानिवृत्ति लाभ	घ			12.	विविध आय			
15.3.	अन्य लाभ	ग			12.1.	आस्तियों के विक्रय पर लाभ			
15.4.	यात्रा व्यय					आय से अधिक व्यय			
15.4.1.	विदेशी					पूंजी कोष खाते में अंतरित किया गया			
15.4.2.	घरेलू								
16.	परिवहन का किराया								
17.	मजदूरी								

indiacode

18.	अतिरिक्त समय								
19.	मानदेय								
20.	अन्य कार्यालय व्यय	ङ							
21.	अनुसंधान पर व्यय								
22.	परामर्श व्यय								
23.	संगोष्ठियां और सम्मेलन								
24.	प्राधिकरण का प्रकाशन								
25.	किराया और कर								
26.	ऋणों पर बयाज								
27.	प्रोत्साहनात्मक व्यय								
28.	सदस्यता शुल्क	च							
29.	अंशदान	छ							
35.	अन्य								
35.1.	छुट्टी वेतन एवं पेंशन								
35.2.	अंशदान								
35.3.	लेखा परीक्षा शुल्क								
35.4.	विविध								
37.	अवमूल्यन	ज							
48.	आस्तियों पर हानि								
49.	वसूल न किए जाने वाले ऋणों को बट्टे खाते में डालना								
50.	वसूले न जाने वाले और संदेहास्पद ऋणों के लिए उपबंध								
	व्यय पर आधिक्य आय								
	पूंजीगत कोष खाते में अंतरित किया गया								
	कुल					कुल			

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्यों के (हस्ताक्षर)

सचिव(हस्ताक्षर)

प्रभारी अधिकारी(वित्त एवं लेखा

IndiaCode

31 को तुलनपत्र (माह)(वर्ष) .....

लेखा कोड	देयता	अनुसूची	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	लेखा कोड	आय	अनुसूची	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार
40.	निधि				43.	नियत आस्तियां	ज		
40.1	पूंजी निधि व्यय के ऊपर आय की अधिकता जोड़/ आय के ऊपर व्यय की अधिकता की कमी				43.1	लागत पर सकल ब्लॉक का संचयी ह्रास			
40.2	अन्य निधियां (विनिर्दिष्ट करे)				42.2	नियत ब्लॉक			
41	आरक्षित	ञ			44.	प्रगति में पूंजीगत कार्य	ड		
8.	ऋण	ट			31.	निवेश और जमा	ढ		
8.1	सरकार				31.1	निवेश			
8.2	अन्य				31.2	जमा			
42.	वर्तमान देयता और उपबंध				33.	ऋण और अग्रिम	ण		
					3.1	सरकार के साथ लेखा	थ		
					45.	संडरी ऋणी	त		
					36.	नकद और बैंक अधिशेष	थ		
					46.	अन्य वर्तमान आस्तियां	द		
	कुल					कुल			
	लेखा नीतियां और टिप्पण	न							

अनुदेश : (1) उपरोक्त निर्दिष्ट/संदर्भित अनुसूची प्राधिकरण द्वारा समुचित सरकार या 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, आय और व्यय लेखा या तुलन पत्र, जैसा की मामला हो, का अभिन्न भाग होगी ।

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

साक्ष्य (गण) (हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

कार्यालय का भारसाधक (वित्त और लेखा)

IndiaCode

प्रारुप – 'त'

[नियम 36(1) देखें]

विनियामक प्राधिकरण द्वारा तैयार की जाने वाली वार्षिक रिपोर्ट

(क) प्रस्ताव :

(i) अध्यक्ष की टिप्पणी

(ii) समाप्ति

(iii) प्रमुख उपलब्धियां

(iv) समीक्षा का वर्ष :

क. ऐतिहासिक विनिश्चय

ख. विधायी कार्य

ग. आऊटरीच कार्यक्रम

v) क्षमता निर्माण :

vi) अंतर्राष्ट्रीय संबंध

vii) जिस पर प्रभाव पड़ता है :

क. आवंटितियां

ख. संसंप्रवर्तक

ग. भू-संपदा अभिकर्ता

घ. अर्थव्यवस्था

(ख) अधिनियम के तहत संप्रवर्तकों और भू-संपदा अभिकर्ता का रजिस्ट्रीकरण :

1. संप्रवर्तकों के संबंध में

क्र. सं.	संसंप्रवर्तक का नाम	संसंप्रवर्तक का पता	परियोजना का विवरण जिसके लिए रजिस्ट्रीकरण जारी किया गया है	संदाय किया गया शुल्क	रजिस्ट्रीकरण संख्या
1	2	3	4	5	6

रजिस्ट्रीकरण जारी करने की तारीख	रजिस्ट्रीकरण समाप्त होने वाली तारीख	बढ़ायी गई अवधि सहित रजिस्ट्रीकरण की विस्तारित तारीख	टिप्पणी
7	8	9	10

IndiaCode

II भू-संपदा अभिकर्ता के संबंध में :

क्र. सं.	भू-संपदा अभिकर्ता का नाम	भू-संपदा अभिकर्ता का पता	संदाय किया गया रजिस्ट्रीकरण शुल्क	रजिस्ट्रीकरण सं.	रजिस्ट्रीकरण जारी की गई तारीख	रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र समाप्त होने की तारीख	रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र के नवीकरण की तारीख और अवधि की तारीख	टिप्पणी

ग. प्राधिकरण और न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष विवादों के समाधान हेतु दर्ज किए गए मुकदमों की सं.

क्र. सं.	अंतिम तिमाही में प्राधिकरण के साथ लंबित मुकदमों की सं.	प्राधिकरण द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मुकदमों की सं.	प्राधिकरण द्वारा निपटाए गए मुकदमों की संख्या
क्र. सं.	अंतिम तिमाही में न्याय निर्णायक अधिकारी के साथ लंबित मुकदमों की सं.	न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मुकदमों की सं.	न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा निपटाए गए मुकदमों की संख्या

घ . संप्रवर्तकों, संप्रर्वतक 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

ड़ संप्रवर्तकों, संप्रर्वतक 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

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

क्र. सं.	संसंप्रवर्तक का नाम	प्राधिकरण / न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का ब्यौरा	लगाए गए दंड / ब्याज / प्रतिकर	क्या संदाय किया गया

क्र. सं.	आवंटिती का नाम	प्राधिकरण / न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का ब्यौरा	लगाए गए दंड / ब्याज / प्रतिकर	क्या संदाय किया गया

क्र. सं.	भू-संपदा अभिकर्ता का नाम	प्राधिकरण / न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का ब्यौरा	लगाए गए दंड / ब्याज / प्रतिकर	क्या संदाय किया गया

IndiaCode

छ. प्राधिकारी अथवा न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा आदेश किए गए 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 पृथक 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 मौद्रित अर्थदंड की कुल राशि, नियम 23 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) नियम 40 के अंतर्गत न्यायालय के पास भेजे गए मामले – वर्ष के दौरान न्यायालय के पास भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या;

ञ. न्यायनिर्णयन अधिकारी के आदेशों का निष्पादन तथा ब्याज और क्षतिपूर्ति आरोपण: (i) 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 23 की सहायता से वसूली गई कुल धनराशि; (ii) नियम 40 के 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 अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या;

ट. अपील:

(i) वर्ष में प्राधिकारी अथवा न्यायनिर्णयन अधिकारी के आदेशों के विरूद्ध 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 अनुमत्य 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:

ठ. 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 से 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 का 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, भरे गए पद, रिक्तियां, वर्ष में की गई नियुक्तियों का विवरण तालिका रूप में।

(ण): नियुक्त विशेषज्ञ एवं परामर्शदाता: वर्ष में नियुक्त विशषज्ञ 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: (i) 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 प्राप्तियां (iii) बड़ी श्रेणी के तहत वास्तविक व्यय ; (iv) धारा 75 की उपधारा (1) के अधीन भूसंपदा नियामक कोष में उपलब्ध धनराशि; (v) अन्य काई सूचना।

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

(ध): क्षमता निर्माण: क्षमता निर्माण पहल के संक्षिप्त विवरण के साथ (i) सामग्री, अवधि एवं फैकल्टी 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 इंटर्नशिप, 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 विवरण।

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

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों) के हस्ताक्षर

[फा.सं.15 (4)/2016-यूसीयू]

भूपेन्द्र बहुगुण, अवर सचिव

MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT

NOTIFICATION

New Delhi, the 24th November, 2016

G.S.R. 1085 (E).—In exercise of the powers conferred by section 84 and in pursuance of sub-clause (iii) of clause (g) of section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016), the Central Government, hereby makes the following rules, namely: —

CHAPTER I

PRELIMINARY

1. Short title and Commencement.- (1) These rules may be called the National Capital Territory of Delhi Real Estate (Regulation and Development) (General) Rules, 2016.

(2) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.

2. Definitions.- (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-

(a) "Act" means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016);

(b) "association of allottees" means a collective of the allottees of a real estate project, by whatever name called, registered under any law for the time being in force, acting as a group to serve the cause of its members, and shall include the authorised representatives of the allottees;

(c) "authenticated copy" shall mean a self-attested copy of any document;

(d) "Form" means a Form appended to these rules;

(e) "appropriate Government" means the Ministry of Urban Development, Government of India; and

(f) "section" means a section of the Act.

(2) Words and expressions used but not defined in these rules, but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.

CHAPTER II
REAL ESTATE PROJECT

3. Information and documents to be furnished by promoter for registration of real estate project.- (1) A promoter shall furnish the following information and documents, along with those specified under section 4 of the Act, for registration of the project with the Authority, namely:-

(a) authenticated copy of the PAN card of the promoter;

(b) annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years; and where annual report is not available, the audited profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years;

(c) the number of open parking areas and the number of covered parking areas available in the real estate project;

(d) authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title;

(e) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of party in or over such land or non encumbrance certificate through an advocate having experience of atleast ten years from the revenue authority not below the rank of tehshildar, as the case may be;

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

(g) name, photograph, contact details and address of the promoter if it is an individual and the name, photograph, contact details and address of the chairman, partners, directors, as the case may be, and the authorised person in case of other entities.

(2) An application to the Authority for registration of the real estate project shall be made in writing in Form 'A', in triplicate, until the procedure is made web based for filing of such application.

(3) The promoter shall pay a registration fee at the time of application for registration by way of a demand draft or a bankers cheque drawn on any scheduled bank or through online payment mode, as the case may be, for a sum calculated at the rate of,-

(a) in case of group housing project,- five rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or rupees ten per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than five lakhs rupees;

(b) in case of mixed development (residential and commercial) project,- ten rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or fifteen rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than seven lakhs rupees;

(c) in case of commercial projects,- twenty rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or twenty five rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than ten lakhs rupees;

(d) in case of plotted development projects,- five rupees per square meter, but shall not be more than two lakhs rupees.

(4) The declaration to be submitted under clause (l) of sub-section (2) of section 4, shall be in Form 'B', which shall include a declaration stating that the promoter shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be.

4. Additional disclosure by promoters of ongoing projects.- (1) Upon the notification for commencement of sub-section (1) of section 3, the promoter of an ongoing project which has not received completion certificate shall, within the time specified in the said sub-section, make an application to the Authority as provided in rule 3.

(2) The promoter shall in addition to disclosures provided in rule 3 disclose the following information, namely:-

(a) the original sanctioned plan, layout plan and specifications and the subsequent modifications carried out, if any, including the existing sanctioned plan, layout plan and specifications;

(b) the total amount of money collected from the allottees and the total amount of money used for development of the project including the total amount of balance money lying with the promoter;

(c) status of the project (extent of development carried out till date and the extent of development pending) including the original time period disclosed to the allottee for completion of the project at the time of sale including the delay and the time period within which he undertakes to complete the pending project, which shall be commensurate with the the extent of development already completed, and this information shall be certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice.

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

(4) In case of plotted development, the promoter shall disclose the area of the plot being sold to the allottees as per the layout plan.

(5) For projects that are ongoing and have not received completion certificate, on the date of commencement of the Act, the promoter shall, within a period of three months of the application for registration of the project with the Authority, deposit in the separate bank account, seventy per cent. of the amounts already realized from the allottees, which have not been utilized for construction of the project or the land cost for the project as required under sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4, which shall be used for the purposes specified therein.

5. Grant or rejection of registration of project.- (1) Upon the registration of a project as per section 5 read with rule 3 and rule 4, as the case may be, the Authority shall issue a registration certificate with a registration number in Form 'C' to the promoter.

(2) In case of rejection of the application as per section 5, the Authority shall inform the applicant in Form 'D':

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

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

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

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

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

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

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

7. Revocation of registration of the project.- Upon the revocation of registration of a project as per section 7, the Authority shall inform the promoter about such revocation in Form 'D'.

CHAPTER III
REAL ESTATE AGENT

8. Application for registration by the real estate agent.- (1) Every real estate agent required to register as per sub-section (2) of section 9 shall make an application in writing to the Authority in Form 'G', in triplicate, until the application procedure is made web based, along with the following documents, namely:-

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

(b) the particulars of registration (whether as a proprietorship, partnership, company, society etc.) including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;

(c) name, address, contact details and photograph of the real estate agent, if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc. in case of other entities;

(d) the authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;

(e) the authenticated copy of the address proof of the place of business.

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

9. Grant of registration to the real estate agent.- (1) On receipt of the application under rule 8, the Authority shall within a period of thirty days either grant registration to the real estate agent or reject the application, as the case may be:

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

(2) Upon the registration of a real estate agent, the Authority shall issue a registration certificate with a registration number in Form 'H' to the real estate agent.

(3) In case of rejection of the application, the Authority shall inform the applicant in Form 'I'.

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

10. Renewal of registration of real estate agent.- (1) The registration granted to a real estate agent under the Act, may be renewed, on an application made by the real estate agent in Form 'J', in triplicate, until the application procedure is made web based, which shall not be less than three months prior to the expiry of the registration granted.

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

(3) The real estate agent shall also submit all the updated documents set out in clauses (a) to (e) of sub-rule (1) of rule 8 at the time of application for renewal.

(4) In case of renewal of registration, the Authority shall inform the real estate agent about the same in Form 'K' and in case of rejection of the application for renewal of registration the Authority, shall inform the real estate agent in Form 'I':

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

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

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

11. Revocation of registration of real estate agent.- The Authority may, due to reasons specified under sub-section (7) of section 9, revoke the registration granted to the real estate agent or renewal thereof, as the case may be, and intimate the real estate agent of such revocation in Form 'I'.

12. Books of accounts, records and documents.- The real estate agent shall maintain and preserve its books of account, records and documents in accordance with the provisions of the Income Tax Act, 1961 (43 of 1961), as amended from time to time, and the rules made thereunder.

13. Other functions of a real estate agent.- The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.

CHAPTER IV
DETAILS TO BE PUBLISHED ON THE WEBSITE OF THE AUTHORITY

14. Details to be published on website.- (1) The Authority shall ensure that the following information, as applicable, shall be made available on its website in respect of each project registered under the Act, namely:-

(a) details of the promoter including the following, namely:-

(i) promoter or group profile,-

(A) a brief detail of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, limited liability partnership, society, partnership, company, competent authority) and the particulars of registration as such enterprise and in case of a newly incorporated or registered entity, brief details of the parent entity including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, societies, limited liability partnership, partnership, company, competent authority);

(B) background of promoter:- work experience of the promoter and in case of a newly incorporated or registered entity work experience of the chairman, directors, partners, as the case may be and that of the authorised persons of the parent entity;

(C) name, address, contact details and photograph of the promoter in case of an individual and the name, address, contact details and photograph of the chairman, directors, partners, as the case may be and that of the authorised persons.

(ii) track record of the promoter,-
  (A) number of years of experience of the promoter or parent entity, as the case may be, in real estate development in the National Capital Territory of Delhi;
  (B) number of years of experience of the promoter or parent entity, as the case may be, in real estate development in other States or Union territories;
  (C) number of completed projects and area constructed till date in the past five years including the status of the projects, delay in its completion, details of type of land and payments pending;
  (D) number of ongoing projects and proposed area to be constructed launched in the past five years including the status of the said projects, delay in its completion, details of type of land and payments pending;
  (E) details and profile of ongoing and completed projects for the last five years as provided under clause (b) of sub-section (2) of section 4.

(iii) litigations,- Details of litigation, if any, which have been disposed of by the concerned court in the past five years in relation to the real estate projects developed or being developed by the promoter;

(iv) website,-
  (A) web link of the promoter or parent entity, as the case may be;
  (B) web link of the project;

(b) details of the real estate project including the following, namely:-

(i) advertisement and prospectus issued in regard to the project;

(ii) compliance and registration,-
  (A) authenticated copy of the approvals and commencement certificate received from the competent authority as provided under clause (c) of sub-section (2) of section 4;
  (B) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority as provided under clause (d) of sub-section (2) of section 4;
  (C) details of the registration granted by the Authority under the Act;

(iii) apartment, plot and garage related details,-
  (A) details of the number, type and carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas with the apartment, if any, or details of the number, type and area of plots for sale in the project or both, as the case may be;
  (B) details of the number and area of garage for sale in the project;
  (C) details of the number of open parking areas and covered parking areas available in the real estate project;

(iv) registered Agents,- names and addresses of real estate agents for the project.

(v) consultants,- Details, including name and addresses, of contractors, architect, structural engineers and other persons concerned with the development of the real estate project such as-
  (A) name and address of the person;
  (B) names of promoters;
  (C) year of establishment;
  (D) names and profile of key projects completed;

(vi) location,- the details of the location of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project;

(vii) development Plan,-
  (A) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy etc.;
  (B) amenities:- a detailed note explaining the salient features of the proposed project including access to the project, design for electric supply including street lighting, water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water, and any other facilities and amenities or public health services proposed to be provided in the project;

(C) gantt charts or milestone charts and project schedule:- the plan of development works to be executed in the project and the details of the proposed facilities to be provided thereof and the timelines to achieve the same;
(D) the stage wise time schedule of completion of the project, including the provisions for civic infrastructure like water, sanitation and electricity etc.

(c) financial details of the promoter,-

(i) the authenticated copy of the PAN card of the promoter;

(ii) the annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and where annual report is not available then the audited profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and in case of newly incorporated or registered entity such information shall be disclosed for the parent entity;

(d) the promoter shall upload the following updates on the webpage for the project, within fifteen days from the expiry of each quarter, namely:-

(i) list of number and types of apartments or plots, booked;

(ii) list of number of garages booked;

(iii) status of the project,-
(A) status of construction of each building with photographs;
(B) status of construction of each floor with photographs;
(C) status of construction of internal infrastructure and common areas with photographs.

(iv) status of approvals,-
(A) approvals received;
(B) approvals applied and expected date of receipt;
(C) approvals to be applied and date planned for application;
(D) modifications, amendment or revisions, if any, issued by the competent authority with regard to any sanctioned plans, layout plans, specifications, license, permit or approval for the project;

(e) the details of approvals, permissions, clearances, legal documents,-

(i) approvals-
(A) authenticated copy of the license or land use permission, building sanction plan and the commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws applicable for the project, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the license or land use permission, building sanction plan and the commencement certificate for each of such phases;
(B) authenticated copy of the site plan or site map showing the location of the project land along with names of revenue estates, survey numbers, cadastral numbers, khasra numbers and area of each parcels of the project land;
(C) authenticated copy of the layout plan of the project or the phase thereof, and also the layout plan of the whole project as sanctioned by the competent authority and other specifications of the project;
(D) floor plans for each tower and block including clubhouse, amenities and common areas;
(E) any other permission, approval, or license that may be required under applicable law including fire no-objection certificate, permission from water and sewerage department etc.;
(F) authenticated copy of occupancy certificate and completion certificate including its application.

(ii) legal documents-
(A) the details including the proforma of the application form, allotment letter, agreement for sale and the conveyance deed;
(B) authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title;

IndiaCode

(C) land title search report from an advocate having experience of at least ten years;
(D) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land or non encumbrance certificate through an advocate having experience of at least ten years from the revenue authority not below the rank of tehshildar, as the case may be;
(E) where the promoter is not the owner of the land on which development is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land proposed to be developed;
(F) details of mortgage or charge, if any, created on the land and the project;

(f) Contact details- contact address, contact numbers and email-id of the promoter, authorised person and other officials related to the project.

(2) The Authority shall maintain a database and ensure that the information specified therein shall be made available on its website in respect of each project revoked or penalised, as the case may be.

(3) The Authority shall ensure that the following information shall be made available on its website in respect of each real estate agent registered with it or whose application for registration has been rejected or revoked, namely:-

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

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

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

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

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

(v) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;

(vi) authenticated copy of the address proof or the place of business and the contact address, contact numbers and email-id of the real estate agent and its other officials;

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

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

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

(iii) name, address, contact details and photograph of the real estate agent if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc. in case of other persons;

(c) such other documents or information as may be specified by the Act or the rules and regulations made thereunder.

(4) The Authority shall maintain a back-up, in digital form, of the contents of its website in terms of this rule, and ensure that such back-up is updated on the last day of each month.

IndiaCode

CHAPTER V
INTEREST PAYABLE BY PROMOTER AND ALLOTTEE AND TIMELINES FOR REFUND

15. Interest payable by promoter and allottee.- The rate of interest payable by the promoter to the allottee or by the allottee to the promoter, as the case may be, shall be the State Bank of India highest Marginal Cost of Funds based Lending Rate plus two per cent.:

Provided that in case the State Bank of India Marginal Cost of Funds based Lending Rate is not in use it would be replaced by such benchmark lending rates which the State Bank of India may fix from time to time for lending to the general public.

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

CHAPTER VI
REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

17. Selection of Chairperson and other Members of Authority.- (1) As and when vacancies of Chairperson or any other Member in the Authority exist or arise, or are likely to arise, the appropriate Government may make a reference to the Selection Committee in respect of the vacancies to be filled.

(2) The Selection Committee may, for the purpose of selection of the Chairperson or Member of the Authority, follow such procedure as deemed fit including the appointment of a Search Committee consisting of such persons as the Selection Committee considers appropriate to suggest a panel of names for appointment as Chairperson or Member of the Authority.

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

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

(5) The appropriate government shall within thirty days from the date of receipt of the recommendation by the Selection Committee, appoint one of the two persons recommended by the Selection Committee for the vacancy of the Chairperson or other Member, as the case may be.

18. Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of Chairperson and other Members of Authority.- (1) The salaries and allowances payable to the Chairperson and other Members of the Authority shall be as follows-

(a) the Chairperson shall be paid a consolidated monthly salary of two lakh fifty thousand rupees and shall not be entitled to any allowance relating to house and vehicle;

(b) the Member shall be paid a consolidated monthly salary of two lakh rupees and shall not be entitled to any allowance relating to house and vehicle.

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

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

19. Administrative powers of the Chairperson of Authority.- (1) The Chairperson of the Authority shall exercise the administrative powers in respect of-

(a) matters pertaining to staff strength, wages and salary structures, emoluments, perquisites and personnel policies;

(b) matters pertaining to creation and abolition of posts;

(c) matters pertaining to appointments, promotions and confirmation for all posts;

(d) acceptance of resignations by any Member, officer or employee of the Authority;

(e) officiating against sanctioned posts;
(f) authorisation of tours to be undertaken by any Member, officer or employee of the Authority within and outside India;
(g) matters in relation to reimbursement of medical claims;
(h) matters in relation to grant or rejection of leaves;
(i) permission for hiring of vehicles for official use;
(j) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad;
(k) permission for invitation of guests to carry out training course;
(l) matters pertaining to staff welfare expenses;
(m) sanction or scrapping or write-off of capital assets which due to normal wear and tear have become unserviceable or are considered beyond economical repairs;
(n) matters relating to disciplinary action against any Member, officer or employee of the Authority.

(2) The Chairman of the Authority shall also exercise such other powers that may be required for the efficient functioning of the Authority and enforcement of the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder.

20. Salary and allowances payable to and the other terms and conditions of service of the officers and of the employees of Authority.- (1) The conditions of service of the officers and employees of the Authority in the matter of pay, allowances, leave, joining time, joining time pay, age of superannuation and other conditions of service, shall be regulated in accordance with such rules and regulations as are, from time to time, applicable to officers and employees of the appropriate Government and drawing the corresponding scales of pay.

(2) The appropriate Government shall have power to relax the provisions of any of these rules in respect of any class or category of officers or employees.

21. Functioning of Authority.- (1) The office of the Authority shall be located at such place as may be determined by the appropriate Government by notification.

(2) The working days and office hours of the Authority shall be the same as that of the normal working days and office hours of the other offices of the appropriate Government.

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

(4) Every notice, order and direction of the Authority shall bear the seal of the Authority which shall be in custody with the person designated by the Chairperson.

(5) The Authority shall ordinarily have sittings at its headquarters and at such other places as the Chairperson may by general or special order specify.

22. Additional powers of Authority.- (1) In addition to the powers specified in clause (iv) of sub-section (2) of section 35, the Authority shall exercise the following additional powers,-

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

(b) requisitioning, subject to the provisions of sections 123 and 124 of the Indian Evidence Act, 1872 (1 of 1872), any public record or document or copy of such record or document from any office.

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

(3) The Authority may in the interest of the allottees, inquire into the payment of amounts imposed as penalty, interest or compensation, paid or payable by the promoter, in order to ensure that the promoter has not,-
(a) withdrawn the said amounts from the account maintained under sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4; or

(b) used any amounts paid to such promoter by the allottees for that real estate project for which the penalty, interest or compensation is payable, or any other real estate project; or

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

23. Recovery of interest, penalty and compensation.- The recovery of the amounts due such as interest, penalty or compensation shall be recovered as arrears of land revenue in the manner provided under applicable local laws.

CHAPTER VII
REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL

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

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

(a) true copy of the order against which the appeal is filed;

(b) copies of the documents relied upon by the appellant and referred to in the appeal; and

(c) an index of the documents.

(3) Every appeal shall be either filed at the filing counter of the Registry of the Appellate Tribunal or through a registered post or through online system, as applicable.

(4) In case of an appeal sent by post under sub-rule (3), it shall be deemed to have been presented to the Appellate Tribunal on the day on which it is received in its office.

(5) Where a party to the appeal is represented by an authorised person, as provided under section 56, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the appeal or the reply to the notice of the appeal, as the case may be.

(6) On the date of hearing or any other date to which hearing could be adjourned, it shall be obligatory on the parties or their agents, as the case may be, to appear before the Appellate Tribunal:

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

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

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

(2) The Selection Committee may, for the purpose of selection of the Member of the Appellate Tribunal, follow such procedure as deemed fit including the appointment of a Search Committee consisting of such persons as the Selection Committee considers appropriate to suggest a panel of names for appointment as Member of the Appellate Tribunal.

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

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

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

IndiaCode

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

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

(b) the Member shall be paid a monthly salary equivalent to the salary drawn at the maximum of the scale of pay of Additional Secretary to the Government of India:

Provided that any person who has held a post with the Government, senior than that of Additional Secretary to the Government of India, prior to becoming a Member, he shall be paid a monthly salary corresponding to the post at which he retired.

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

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

27. Inquiry of the charges against Chairperson or Member of Authority or Appellate Tribunal.- (1) The appropriate Government shall on the occurrence of any of the circumstances specified in clause (d) or clause (e) of sub-section (1) of section 26 in case of a Chairperson or Member of the Authority or as specified under sub-section (1) of section 49 in case of a Chairperson or Member of the Appellate Tribunal, either by receipt of a complaint in this regard or *suo motu,* as the case may be, make a preliminary scrutiny with respect to such charges against the Chairperson or any Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be.

(2) If, on preliminary scrutiny, the appropriate Government considers it necessary to investigate into the allegation, it shall place the complaint, if any, together with supporting material as may be available, before Chief Justice of the High Court to appoint a sitting or retired Judge of the High Court.

(3) The appropriate Government shall forward to the Judge appointed under sub-rule (2), copies of,-

(a) the statement of charges against the Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be; and

(b) material documents relevant to the inquiry.

(4) The Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be, shall be given a reasonable opportunity of being heard with respect to the charges within the time period as may be specified in this behalf by the Judge conducting the inquiry in the matter.

(5) Where it is alleged that the Chairperson or Member of an Appellate Tribunal is unable to discharge the duties of his office efficiently due to any physical or mental incapacity and the allegation is denied, the Judge may arrange for the medical examination of the Chairperson or Member of the Appellate Tribunal.

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

(7) After receipt of the report under sub-rule (6), the appropriate Government shall in consultation with the Chief Justice of the High Court decide to either remove or not to remove the Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be.

28. Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of officers and other employees of Appellate Tribunal.- (1) The conditions of service of the officers and employees of the Appellate Tribunal and any other category of employees in the matter of pay, allowances, leave, joining time, joining time pay, age of superannuation and other conditions of service, shall be regulated in accordance with such rules and regulations as are, from time to time, as applicable to officers and employees of the appropriate Government and drawing the corresponding scales of pay.

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

29. Additional powers of Appellate Tribunal.- (1) In addition to the powers specified in clause (g) of sub-section (4) of section 53, the Appellate Tribunal shall exercise the following additional powers,-

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

(b) requisitioning, subject to the provisions of sections 123 and 124 of the Indian Evidence Act, 1872 (1 of 1872), any public record or document or copy of such record or document from any office.

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

30. Administrative powers of Chairperson of Appellate Tribunal.- (1) The Chairperson of the Appellate Tribunal shall exercise the administrative powers in respect of-

(a) matters pertaining to staff strength, wages and salary structures, emoluments, perquisites and personnel policies;

(b) matters pertaining to creation and abolition of posts;

(c) matters pertaining to appointments, promotions and confirmation for all posts;

(d) acceptance of resignations by any Member, officer or employee;

(e) officiating against sanctioned posts;

(f) authorisation of tours to be undertaken by any Member, officer or employee: within and outside India;

(g) matters in relation to reimbursement of medical claims;

(h) matters in relation to grant or rejection of leaves;

(i) permission for hiring of vehicles for official use;

(j) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad;

(k) permission for invitation of guests to carry out training course;

(l) matters pertaining to staff welfare expenses;

(m) sanction or scrapping or write-off of capital assets which due to normal wear and tear have become unserviceable or are considered beyond economical repairs;

(n) all matters relating to disciplinary action against any Member, officer or employee.

(2) The Chairperson of the Appellate Tribunal shall also exercise such other powers that may be required for the efficient functioning of the Appellate Tribunal and enforcement of the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder.

31. Functioning of Appellate Tribunal.- (1) The office of the Appellate Tribunal shall be located at such place as may be determined by the appropriate Government by notification.

(2) The working days and office hours of the Appellate Tribunal shall be the same as that of the normal working days and office hours of the other offices of the appropriate Government.

(3) The official common seal and emblem of the Appellate Tribunal shall be such as the appropriate Government may specify.

(4) Every notice, order and judgment of the Appellate Tribunal shall bear the seal of the Appellate Tribunal which shall be in custody with the person designated by the Chairperson.

(5) The Appellate Tribunal shall ordinarily have sittings at its headquarters and at such places as the Chairperson may by general or special order specify.

IndiaCode

CHAPTER VIII
OFFENCES AND PENALTIES

32. Terms and conditions and the fine payable for compounding of offence.- (1) The court shall, for the purposes of compounding any offence punishable with imprisonment under the Act, accept an amount as specified in the Table below:

Offence	Amount to be paid for compounding the offence
Punishable with imprisonment under sub section (2) of section 59.	ten per cent. of the estimated cost of the real estate project.
Punishable with imprisonment under section 64.	ten per cent. of the estimated cost of the real estate project.
Punishable with imprisonment under section 66.	ten per cent. of the estimated cost of the plot, apartment or building, as the case may be, of the real estate project, for which the sale or purchase has been facilitated.
Punishable with imprisonment under section 68.	ten per cent. of the estimated cost of the plot, apartment or building, as the case may be.

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

(3) On payment of the sum of money in accordance with sub-rule (1) and subsequent to compliance of the orders of the Authority or the Appellate Tribunal as provided in sub-rule (2), any person in custody in connection with that offence shall be set at liberty and no proceedings shall be instituted or continued against such person in any court for that offence.

(4) The acceptance of the sum of money for compounding an offence under sub-rule (1), by the Court shall be deemed to be an acquittal within the meaning of section 300 of the Code of Criminal Procedure, 1973 (2 of 1974).

CHAPTER IX
FILING OF COMPLAINT WITH THE AUTHORITY AND THE ADJUDICATING OFFICER

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

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

(a) upon receipt of the complaint, the Authority shall issue a notice along with particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent;

(b) the respondent against whom such notice is issued under clause (a) of sub-rule (2), may file his reply in respect of the complaint within the period as specified in the notice;

(c) the notice may specify a date and time for further hearing and the date and time for the hearing shall also be communicated to the complainant;

(d) on the date so fixed, the Authority shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder and if the respondent,-

  (i) pleads guilty, the Authority shall record the plea, and pass such orders including imposition of penalty as it thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;

  (ii) does not plead guilty and contests the complaint, the Authority shall demand an explanation from the respondent;

(e) incase the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry it may dismiss the complaint;
(f) in case the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that there is need for further hearing into the complaint it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by it;
(g) the Authority shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;
(h) the Authority shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the inquiry, and in taking such evidence, the Authority shall not be bound to observe the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (11 of 1872);
(i) on the date so fixed, the Authority upon consideration of the evidence produced before it and other records and submissions is satisfied that,-
  (i) the respondent is in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, it shall pass such orders including imposition of penalty as it thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder;
  (ii) the respondent is not in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, the Authority may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;
(j) if any person fails, neglects or refuses to appear, or present himself as required before the Authority, the Authority shall have the power to proceed with the inquiry in the absence of such person or persons after recording the reasons for doing so.

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

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

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

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

(g) the adjudicating officer shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;

(h) the adjudicating officer shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the inquiry, and in taking such evidence, the adjudicating officer shall not be bound to observe the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (11 of 1872);

(i) on the date so fixed, the adjudicating officer upon consideration of the evidence produced before him and other records and submissions is satisfied that the respondent is,-

(i) liable to pay interest and compensation, as the case may be, the adjudicating officer may, by order in writing, order payment of interest as specified in rule 15 and such compensation as he thinks fit, as the case may be, in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder; or

(ii) not liable to any interest and compensation, as the case may be, the adjudicating officer may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;

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

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

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

CHAPTER X
BUDGET AND REPORT

35. Budget, accounts and audit.- (1) At the end of the financial year of every year, the Authority shall prepare a budget, maintain proper accounts and other relevant records and prepare an annual statement of accounts in Form 'O'.

(2) The Authority shall preserve the accounts and other relevant records prepared under sub-rule (1) for a minimum period of five years.

(3) The accounts and other relevant records under sub-rule (1) shall be signed by the Chairperson, Members, Secretary and the officer in-charge of Finance and Accounts.

(4) The accounts of the Authority and the audit report shall, as soon as possible, be submitted to the appropriate Government for laying before the Parliament.

36. Annual Report.- (1) The Authority shall prepare its annual report in Form 'P'.

(2) The Authority may also include in the Annual Report such other matters as deemed fit by the Authority for reporting to the appropriate Government.

(3) The annual report shall, after adoption at a meeting of the Authority and signed by the Chairperson and Members and authenticated by affixing the common seal of the Authority, with requisite number of copies thereof, be submitted to the appropriate Government within a period of one hundred and eighty days immediately following the close of the year for which it has been prepared.

FORM 'A'

[See rule 3(2)]

APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

_____

_____

Sir,

[I/We] hereby apply for the grant of registration of [my/our] project to be set up at _____ Tehsil _____ District _____ National Capital Territory of Delhi.

1. The requisite particulars are as under:-

(i) Status of the applicant - [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / competent authority etc.];

(ii) In case of individual –

(a) Name

(b) Father's Name

(c) Occupation

(d) Address

(e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)

(f) Name, photograph, contact details and address of the promoter

OR

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

(a) Name

(b) Address

(c) Copy of registration certificate as [firm / societies / trust / company / limited liability partnership / competent authority etc.]

(d) Main objects

(e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)

(f) Name, photograph, contact details and address of [chairman / partners / directors] and authorised person etc.

(iii) PAN No. _____ of the promoter;

(iv) Name and address of the bank or banker with which account in terms of sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 will be maintained _____;

(v) Details of project land held by the applicant _____;

(vi) Brief details of the projects launched by the promoter in the last five years, whether already completed or being developed, as the case may be, including the current status of the said projects, any delay in its completion, details of cases pending, details of type of land and payments pending etc. _____;

(vii) Agency to take up external development works _____ [Local Authority / Self Development];

(viii) Registration fee by way of a demand draft / bankers cheque dated _____drawn on _____ bearing no. _____ for an amount of Rs._____/- calculated as per sub-rule (3) of rule 3 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);

(ix) Any other information the applicant may like to furnish.

2. [I/We] enclose the following documents, namely:-

(i) authenticated copy of the PAN card of the promoter;

(ii) annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and where annual report is not available, the audited profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years;

IndiaCode

(iii) authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title;

(iv) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land or no encumbrance certificate from an advocate having experience of atleast ten years or from the revenue authority not below the rank of tehshildar, as the case may be;

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

(vi) an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws as may be applicable for the real estate project mentioned in the application, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority for each of such phases;

(vii) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the proposed project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority;

(viii) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire-fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy;

(ix) the location details of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project;

(x) proforma of the allotment letter, agreement for sale, and the conveyance deed proposed to be signed with the allottees;

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

(xii) the number and areas of garage for sale in the project;

(xiii) the number of open parking areas and the number of covered parking areas available in the real estate project;

(xiv) the names and addresses of his real estate agents, if any, for the proposed project;

(xv) the names and addresses of the contractors, architect, structural engineer, if any and other persons concerned with the development of the proposed project;

(xvi) a declaration in Form 'B'.

3. [I/We] enclose the following additional documents and information regarding ongoing projects, as required under rule 4, and under other provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, namely:-

(i)

(ii)

(iii)

……..

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

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant(s)

IndiaCode

FORM 'B'
[See rule 3(4)]

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

Affidavit cum Declaration

Affidavit cum Declaration of [Mr./Ms.] _____ [promoter of the project / duly authorised by the promoter of the project, vide its/his/their authorisation dated _____];

I, _____ [promoter of the project / duly authorised by the promoter of the project] do hereby solemnly declare, undertake and state as under:

1. That [I / promoter] [have / has] a legal title to the land on which the development of the project is proposed
   or
   _____ [have/has] a legal title to the land on which the development of the proposed project is to be carried out

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

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

   or

   That details of encumbrances _____ including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land.
3. That the time period within which the project shall be completed by [me / the promoter] is _____.
4. That seventy per cent. of the amounts realised by [me / the promoter] for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose.
5. That the amounts from the separate account, to cover the cost of the project, shall be withdrawn by [me / the promoter] in proportion to the percentage of completion of the project.
6. That the amounts from the separate account shall be withdrawn by [me / the promoter] after it is certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice that the withdrawal is in proportion to the percentage of completion of the project.
7. That [I / the promoter] shall get the accounts audited within six months after the end of every financial year by a chartered accountant in practice, and shall produce a statement of accounts duly certified and signed by such chartered accountant and it shall be verified during the audit that the amounts collected for a particular project have been utilised for the project and the withdrawal has been in compliance with the proportion to the percentage of completion of the project.
8. That [I / the promoter] shall take all the pending approvals on time, from the competent authorities.

9. That [I / the promoter] [have / has] furnished such other documents as have been prescribed by the Act and the rules and regulations made thereunder.

10. That [I / the promoter] shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be.

Deponent

Verification

The contents of my above Affidavit cum Declaration are true and correct and nothing material has been concealed by me therefrom.
Verified by me at _____ on this ____ day of _____.

Deponent

IndiaCode

FORM 'C'
[See rule 5(1)]

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

This registration is granted under section 5 to the following project under project registration number _____: _____ [Specify Details of Project including the project address];

1. [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____son of [Mr./Ms.]_____Tehsil_____District_____ State/Union Territory _____;

   OR

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

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

   (i) The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees as prescribed by the appropriate Government;

   (ii) The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment, plot or building, as the case may be, or the common areas as per section 17;

   (iii) The promoter shall deposit seventy per cent. of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4;

   (iv) The registration shall be valid for a period of _____ years commencing from _____and ending with _____unless extended by the Authority in accordance with the Act and the rules made thereunder;

   (v) The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;

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

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

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorised Officer

Real Estate Regulatory Authority

IndiaCode

FORM 'D'
[See rule 5(2), rule 6(4); rule 7]

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

From:

The Real Estate Regulatory Authority (Name of place)
_____
_____

To

_____
_____
_____

[Application/Registration] No.: _____

Dated: _____

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

or

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

or

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

for the reasons set out:- _____

Place:
Dated:

Signature and seal of the Authorised Officer
Real Estate Regulatory Authority

FORM 'E'
[See rule 6(1)]

APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT

From:

_____
_____
_____

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)
_____
_____
_____

Sir,

[I/We] hereby apply for extension of registration of the following project:

IndiaCode

_____
_____
registered with the Authority vide project registration certificate bearing No._____, which expires on_____.

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

(i) A demand Draft No. / Bankers Cheque No. _____ dated _____ for rupees _____ in favour of _____ drawn on _____ bank as extension fee as provided under sub-rule (2) of rule 6 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);

(ii) Authenticated Plan of the project showing the stage of development works undertaken till date;

(iii) Explanatory note regarding the state of development works in the project and reason for not completing the development works in the project within the period declared in the declaration submitted in Form 'B' at the time of making application for the registration of the project _____;

(iv) Authenticated copy of the [permission/approval] from the competent authority which is valid for a period which is longer than the proposed term of extension of the registration sought from the Authority;

(v) The authenticated copy of the project registration certificate; and

(vi) Any other information as may be specified by regulations.

Place:
Dated:

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

FORM 'F'
[See rule 6(4)]

CERTIFICATE FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT

This extension of registration is granted under section 6, to the following project:
_____
_____,
registered with the Authority vide project registration certificate bearing No._____ of:-

1. [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____son of [Mr./Ms.]_____Tehsil_____District_____State/Union Territory_____;

   OR

   [in the case of a firm / society / company / competent authority etc.] _____ [firm / society / company / competent authority etc.] _____having its [registered office/principal place of business] at _____.

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

   (i) The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment, plot or building, as the case may be, or the common areas as per section 17;

   (ii) The promoter shall deposit seventy per cent. of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4;

   (iii) The registration shall be extended by a period of _____ [days / weeks / months] and shall be valid until _____;

   (iv) The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;

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

IndiaCode

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

Dated:
Place:

Signature and seal of the Authorised Officer
Real Estate Regulatory Authority

FORM 'G'
[See rule 8(1)]
APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)
_____
_____

Sir,

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

1. [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____son of [Mr./Ms.]_____Tehsil_____District_____ State/Union Territory_____.

   OR

   [in the case of a firm / society / company etc.] _____ [firm / society / company etc.] _____having its [registered office / principal place of business] at _____.

2. The requisite particulars are as under:-

   (i) Status of the applicant, whether [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / limited liability partnership etc.];

   (ii) In case of individual –

   (a) Name of [Individual / Proprietorship firm]
   (b) Father's Name
   (c) Occupation
   (d) Address
   (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
   (f) Name, photograph, contact details and address of the proprietor

   OR

   In case of [firm / societies / company etc.] -

   (a) Name
   (b) Address
   (c) Copy of registration certificate as [firm / societies / company etc.]
   (d) Major activities
   (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
   (f) Name, photograph, contact details and address of [partners / directors etc.]

   (iii) Particulars of registration as [proprietorship, societies, partnership, company etc.] including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;

   (iv) Authenticated copy of the address proof or the place of business;

IndiaCode

(v) Details of registration in any other State or Union Territory;

(vi) Any other information as specified by regulations.

3. [I/We] enclose the following documents along with, namely:-

(i) Demand Draft / Bankers Cheque No. _____ dated _____ for a sum of Rs. _____, in favour of _____, drawn on _____ bank as registration fee as per sub-rule (2) of rule 8 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);

(ii) Authenticated copy of the PAN card of the real estate agent; and

(iii) Authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union Territory, if applicable.

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

Dated:
Place:

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

FORM 'H'
[See rule 9(2)]

REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE AGENT

1. This registration is granted under section 9 with registration certificate bearing No. _____ to -

[in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____son of [Mr./Ms.]_____Tehsil_____District_____ State/Union Territory_____;

OR

[in the case of a firm / society / company etc.] _____ [firm / society / company etc.] _____ having its [registered office / principal place of business] at _____.

to act as a real estate agent to facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the National Capital Territory of Delhi in terms of the Act and the rules and regulations made thereunder.

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

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

(ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 12;

(iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of section 10;

(iv) The real estate agent shall facilitate the possession of all information and documents, as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be;

IndiaCode

(v) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be;

(vi) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;

(vii) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to him;

(viii) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the Authority by regulations.

3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with_____ unless renewed by the Authority in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder.

4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the Authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:
Place:

Signature and seal of the Authorised Officer
Real Estate Regulatory Authority

IndiaCode

FORM 'I'
[See rule 9(3), 10(4), 11]

INTIMATION OF
REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT / REJECTION OF APPLICATION FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT / REVOCATION OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT

From:

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)
_____
_____

To

_____
_____
_____

[Application / Registration] No.: _____

Dated: _____

You are hereby informed that your application for registration as real estate agent is rejected.

or

You are hereby informed that your application for the renewal of the registration as real estate agent is rejected.

or

You are hereby informed that the registration granted to you as real estate agent is hereby revoked.

for the reasons set out:- _____

Place:
Dated:

Signature and seal of the Authorised Officer
Real Estate Regulatory Authority

FORM 'J'
[See rule 10(1)]

APPLICATION FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT

From:

_____
_____
_____

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)
_____
_____
_____

IndiaCode

Sir,

[I/We] apply for renewal my/our registration as a real estate agent under registration certificate bearing No. _____, which expires on_____.

1. As required [I/We] submit the following documents and information, namely:-

(i) A demand draft / bankers cheque no._____ dated _____ for rupees_____ in favour of _____drawn on_____ bank as renewal fee as per sub-rule (2) of rule 10 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);

(ii) The authenticated copy of the registration certificate; and

(iii) Status of the applicant, whether [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / limited liability partnership etc.];

(iv) In case of individual –
(a) Name of [Individual / Proprietorship Firm]
(b) Father's Name
(c) Occupation
(d) Address
(e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
(f) Name, photograph, contact details and address of the proprietor

OR

In case of [firm / societies / company etc.] -
(a) Name
(b) Address
(c) Copy of registration certificate as [firm / societies / company etc.]
(d) Major activities
(e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
(f) Name, photograph, contact details and address of [partners / directors etc.];

(v) particulars of registration as [proprietorship, societies, partnership, company etc.] including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;

(vi) authenticated copy of the address proof of the place of business;

(vii) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;

(viii) authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union Territory, if applicable;

(ix) Any other information as specified by regulations.

2. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to [my /our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] therefrom.

Dated:
Place:

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

FORM 'K'
[See rule 10(4)]

CERTIFICATE FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT

1. This renewal of registration is granted under section 9 to -

[in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____son of [Mr./Ms._____Tehsil_____District_____ State/Union Territory _____;

OR

[in the case of a firm / society / company etc.] _____[firm / society / company etc.] _____having its [registered office / principal place of business] at _____.

in continuation to registration certificate bearing No._____, of _____.

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

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

(ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 12;

(iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of section 10;

(iv) The real estate agent shall facilitate the possession of all information and documents, as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be;

(v) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be;

(vi) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;

IndiaCode

(vii) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to him;

(viii) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the Authority by regulations.

3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with_____ unless renewed by the Authority in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder.

4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the Authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:
Place:

Signature and seal of the Authorised Officer
Real Estate Regulatory Authority

FORM 'L'
[See rule 24(2)]

APPEAL TO APPELLATE TRIBUNAL

Appeal under section 44

IndiaCode

For use of Appellate Tribunal's office:
Date of filing: _____
Date of [receipt at the filing counter of the Registry / receipt by post / online filing]: _____
Appeal No.: _____
Signature: _____
Registrar: _____

IN THE REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL (Name of place)

Between
_____ Appellant(s)

And
_____ Respondent(s)

Details of appeal:

1. Particulars of the appellants:
   (i) Name(s) of the appellant:
   (ii) Address of the existing office / residence of the appellant:
   (iii) Address for service of all notices:
   (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

2. Particulars of the respondents:
   (i) Name(s) of respondent:
   (ii) Office address of the respondent:
   (iii) Address for service of all notices:
   (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

3. Jurisdiction of the Appellate Tribunal:
   The appellant declares that the subject matter of the appeal falls within the jurisdiction of the Appellate Tribunal.

4. Limitation:

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

OR

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

5. Facts of the case:

(give a concise statement of facts and grounds of appeal against the specific order of the Authority or the adjudicating officer, as the case may be, passed under section(s) _____ or rule(s) _____ or regulation(s) _____).

6. Relief(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 5 above, the appellant prays for the following relief(s) _____.

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

7. Interim order, if prayed for:

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

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

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

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

9. Particulars of [demand draft / bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 24:
   (i) Amount:
   (ii) Name of the bank on which drawn:
   (iii) [Demand draft number / bankers cheque / online payment transaction no.]:

10. List of enclosures:
   (i) An attested true copy of the order against which the appeal is filed
   (ii) Copies of the documents relied upon by the appellant and referred to in the appeal
   (iii) An index of the documents
   (iv) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the appellant(s)

Verification

I_____ (name in full block letters) [son / daughter] of _____ the appellant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 10] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:
Date:

Signature of the appellant(s)

Instructions: (1) Every appeal shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every appeal shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the appeal.

IndiaCode

FORM 'M'
[See rule 33(1)]

COMPLAINT TO AUTHORITY

Complaint under section 31

For use of Regulatory Authority(s) office:

Date of filing: _____

Date of [receipt at the filing counter of the Registry / receipt by post / online filing]: _____

Complaint No.: _____

Signature: _____

Registrar: _____

IN THE REGULATORY AUTHORITIES OFFICE (Name of place)

Between
_____ Complainant(s)

And
_____ Respondent(s)

IndiaCode

Details of claim:

1. Particulars of the complainant(s):
   (i) Name(s) of the complainant:
   (ii) Address of the existing office / residence of the complainant:
   (iii) Address for service of all notices:
   (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

2. Particulars of the respondents:
   (i) Name(s) of respondent:
   (ii) Office address of the respondent:
   (iii) Address for service of all notices:
   (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

3. Jurisdiction of the Authority:

   The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the Authority.

4. Facts of the case:

   [give a concise statement of facts and grounds for complaint]

5. Relief(s) sought:

   In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the complainant prays for the following relief(s) _____.

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

6. Interim order, if prayed for:

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

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

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

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

8. Particulars of [demand draft / bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 33:
   (i) Amount
   (ii) Name of the bank on which drawn
   (iii) [Demand draft number / bankers cheque / online payment transaction no.]

9. List of enclosures:
   (i) Copies of the documents relied upon by the complainant and referred to in the complaint
   (ii) An index of documents
   (iii) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the complainant(s)

Verification

I_____ (name in full block letters) [son / daughter] of _____ the complainant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 9] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:
Date:

Signature of the complainant(s)

Instructions: (1) Every complaint shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every complaint shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the complaint.

FORM 'N'

[See rule 34(1)]

COMPLAINT TO ADJUDICATING OFFICER

Claim for interest and compensation under section 31 read with section 71

For use of Adjudicating Officers office:
Date of filing: _____
Date of [receipt at the filing counter / receipt by post / online filing]: _____
Complaint No.: _____
Signature: _____
Authorised Officer: _____

IN THE ADJUDICATING OFFICERS OFFICE (Name of place)

Between

_____ Complainant(s)

And

_____ Respondent(s)

Details of claim:

1. Particulars of the complainant(s):
   (i) Name(s) of the complainant:

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

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

(v) Details of allottees apartment, plot or building, as the case may be:

2. Particulars of the respondents:

(i) Name(s) of respondent:

(ii) Office address of the respondent:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

(v) Registration no. and address of project:

3. Jurisdiction of the adjudicating officer:

The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the adjudicating officer.

4. Facts of the case:

[give a concise statement of facts and grounds of claim against the promoter]

5. Compensation(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the complainant prays for the following compensation(s) _____.

[Specify below the compensation(s) claimed explaining the grounds of claim(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

6. Claim not pending with any other court, etc.:

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

7. Particulars of [demand draft / bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 34:

(i) Amount:

(ii) Name of the bank on which drawn:

(iii) [Demand draft number / bankers cheque / online payment transaction no]:

8. List of enclosures:

(i) Copies of the documents relied upon by the complainant and referred to in the complaint

(ii) An index of documents

(iii) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the complainant(s)

Verification

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

Place:

Date:

Signature of the complainant(s)

Instructions: (1) Every complaint shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every complaint shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the complaint.

FORM 'O'
[See rule 35(1)]

ANNUAL STATEMENT OF ACCOUNTS

Receipts and Payments Account
For the year ended _____

(In Rupees)

A/c Code	Receipts	Current year As on	Previous Year As on	A/c Code	Payments	Current year As on	Previous year As on
1.	To Balance Brought down:			13.	By Chairperson and Members:		
1.1.	To Bank			13.1.	By Pay and Allowances		
1.2.	To Cash in hand			13.2.	By Other benefits		
2.	To Fee, Charges and Fine:			13.3.	By Travelling expenses:		
2.1.	To Fees			13.3.1.	By Overseas		
2.2.	To Charges			13.3.2.	By Domestic		
2.3.	To Fines			14.	By Officers:		
2.4.	To Others (specify)			14.1.	By Pay and Allowances		
3.	To Grants:			14.2.	By Retirement benefits		
3.1.	To Accounts with Government			14.3.	By Other benefits		
3.2.	To Others (specify)			14.4.	By Travelling expenses:		
4.	To Gifts			14.4.1.	By Overseas		
5.	To Seminars and conferences			14.4.2.	By Domestic		
6.	To Sale of Publications			15.	By Staff:		
7.	To Income on investments and deposits:			15.1.	By Pay and Allowances		
7.1.	To Income on investments			15.2.	By Retirement benefits		
7.2.	To Income on Deposits			15.3.	By Other benefits		
8.	To Loans:			15.4.	By Travelling expenses:		
8.1.	To Government			15.4.1.	By Overseas		
8.2.	To Others (specify)			15.4.2.	By Domestic		
9.	To Sale of Assets			16.	By Hire of Conveyance		
10.	To Sale of Investments			17.	By Wages		
11.	To Recoveries from pay bills:			18.	By Overtime		
11.1.	To Loans and Advances Principal Amount			19.	By Honorarium		
11.2.	To Interest on Loans and Advances			20.	By Other office expenses		
11.3.	To Miscellaneous			21.	By Expenditure on Research		
51	To Others (specify)			22.	By Consultation expenses		
				23.	By Seminars and conferences		
				24.	By Publications of Authority		
				25.	By Rent and Taxes		
				26.	By Interest on Loans		
				27.	By Promotional Expenses		
				28.	By Membership fee		
				29.	By Subscription		
				30.	By Purchase of Fixed Assets (specify)		
				31.	By Investments and Deposits:		

				31.1.	By Investments		
				31.2.	By Deposits		
				32.	By Security Deposits		
				33.	By Loans and Advances to:		
				33.1	By Employees:		
				33.1.1.	By Bearing Interest		
				33.1.2.	By Not bearing Interest		
				33.2.	By Suppliers/contractors		
				33.3.	By others (specify)		
				34.	By Repayment of loan		
				35.	By Others		
				35.1.	By Leave Salary and Pension		
				35.2.	Contribution		
				35.3.	By Audit Fee		
				35.4.	By Misc:		
				36.	By Balance carried down:		
				36.1	By Bank		
				36.2	By Cash in hand		
	Total				Total		

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer In-charge (Finance and Accounts)

IndiaCode

Income and Expenditure Account

For the period 1st _____ to 31st _____

(In Rupees)

A/c Code	Expenditure	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Income	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on
13.	To Chairperson and Members				2.	By Fee, Charges and Fine	A		
13.1.	To Pay and Allowances				2.1.	By Fee			
13.2.	To Other benefits	C			2.2.	By Charges			
13.3.	To Travelling Expenses				2.3.	By Fines			
13.3.1.	To Overseas				2.4.	By Others (specify)			
13.3.2.	To Domestic				3.	By Grants	B		
14.	To Officers				3.1.	By Account with Government			
14.1.	To Pay and Allowances				3.2.	By Others (Specify)			
14.2.	To retirement Benefits	D			4.	By Gifts			
14.3.	To Other Benefits	C			5.	By Seminars and Conferences			

14.4.	To Traveling Expenses				6.	By Sale of Publications			
14.4.1.	To Overseas				7.	By Income on investments and Deposits			
14.4.2.	To Domestic				7.1.	By Income on investments			
15.	To Staff				7.2.	By Income on Deposits			
15.1.	To Pay and Allowances				11.2.	By Interest on Loan and Advances			
15.2.	To Retirement Benefits	D			12.	By Miscellaneous Income			
15.3.	To Other Benefits	C			12.1.	By Gain on Sales of Assets			
15.4.	To Traveling expenses					By Excess of expenditure over income			
15.4.1.	To Overseas					(Transferred to Capital Fund Account)			
15.4.2.	To Domestic								
16.	To hire of Conveyance								
17.	To Wages								
18.	To Overtime								
19.	To Honorarium								
20.	To Other office expenses	E							
21.	To expenditure on Research								
22.	To Consultation expenses								
23.	To Seminars and conferences								
24.	To Publications of Authority								
25.	To Rent and Taxes								
26.	To Interest on loans								
27.	To Promotional Expenses								
28.	To membership fee	F							
29.	To Subscription	G							
35.	To Others								
35.1.	To Leave Salary and Pension								
35.2.	Contribution								
35.3.	To Audit Fee								
35.4.	To Misc.								
37.	To Depreciation	H							
48.	To Loss on sale of assets								
49.	To Bad Debts written off								

IndiaCode

50.	To Provision for bad and doubtful debts								
	To Excess of income over expenditure								
	(Transferred to Capital Fund Account)								
	Total:					Total:			

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer In-charge (Finance and Accounts)

Balance Sheet as on 31st (Month) (Year) _____

(In Rupees)

A/c Code	Liabilities	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Assets	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on
40.	Funds	I			43.	Fixed Assets	H		
40.1.	Capital Fund				43.1.	Gross Block at Cost			
	Add Excess of Income over Expenditure/less excess of Expenditure over Income					Less Cumulative depreciation			
40.2.	Other Funds (Specify)				42.2.	Net Block			
41.	Reserves	J			44.	Capital Work-in-progress	M		
8.	Loans	K			31.	Investments & Deposits	N		
8.1.	Government				31.1.	Investment			
8.2.	Others				31.2.	Deposits			
42.	Current Liabilities and provisions	L			33.	Loans and Advances	O		
					3.1.	Account with Government	S		
					45.	Sundry Debtors	P		
					36.	Cash and Bank Balances	Q		
					46.	Other Current Assets	R		
	Total					Total			
	Accounting Policies and Notes to	T							

Indiacode

Instructions: (1) The Schedules referred / referenced above shall be prepared by the Authority based on accounting principles followed by the appropriate Government or by other regulatory authorities or as suggested by the Comptroller and Auditor General of India from time to time.

(2) The Schedules referred to above shall form an integral part of the Income and Expenditure Account or the Balance Sheet, as the case may be.

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer In-charge (Finance and Accounts)

FORM 'P'
[See rule 36(1)]
ANNUAL REPORT TO BE PREPARED BY AUTHORITY

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

IndiaCode

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

I. In relation to Promoters:

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

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

II. In relation to Real Estate Agents:

Serial Number	Name of Real Estate Agent	Address of Real Estate Agent	Registration Fee paid	Registration Number	Date of issue of registration certificate	Date on which registration certificate expires	Date and period of renewal of registration certificate	Remark
1	2	3	4	5	6	7	8	9

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

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

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

D. Statement on the periodical survey conducted by the Authority to monitor the compliance of the provisions of the Act by the promoters, allottees and real estate agents:

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

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

Sl. No.	Subject	Steps taken	Results achieved

F. Statements on directions of the Authority and the penalty imposed for contraventions of the Act and the rules and regulations made thereunder and statement on interest and compensations ordered by the adjudicating officer:

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

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

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

G. Investigations and inquiries ordered by the Authority or the adjudicating officer: A brief narrative of investigations and inquiries taken up by the Authority or the adjudicating officers and references received from the competent authority or the appropriate Government.

H. Orders passed by the Authority and the adjudicating officer: A brief narrative of orders passed by the Authority or the adjudicating officers separately for where no offence is made out, and in case offence is proved, category-wise for each category of orders passed along with a tabular statement indicating the sections under which the order was passed and brief particulars of the orders.

I. Execution of the orders of the Authority and imposition of penalties: (i) monetary penalties – details of recovery of penalty imposed, details of penalty imposed but not recovered, total number of matters and total amount of monetary penalty levied, total amount realized by resorting to rule 23; (ii) matters referred to court under section 59 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year; (iii) matters referred to court for execution of order under section 40 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year.

J. Execution of the orders of the adjudicating officer and imposition of interest and compensation: (i) interest and compensations – details of interest and compensation imposed, details of interest and compensation imposed but not paid, total number of matters and total amount of interest and compensations imposed, total amount realized by resorting to rule 23; and (ii) matters referred to court for execution of order under section 40 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year.

K. Appeals:

(i) Number of appeals filed against the orders of the Authority or the adjudicating officer in the year:

(ii) Number of appeals pending at the beginning of the year:

IndiaCode

(iii) Appeals filed during the year:

(iv) Number of appeals allowed by the Appellate Tribunal during the year:

(v) Number of appeals disallowed by the Appellate Tribunal during the year:

(vi) Brief write up on the appeals allowed by the Appellate Tribunal:

L. References received from the appropriate Government under section 33: a brief narrative on references received from the appropriate Government under section 33 providing for – number of references received during the year, number of references disposed of during the year, number of references pending at the end of the year.

M. Advocacy measures under sub-section (3) of section 33: a brief narrative on activities undertaken under sub-section (3) of section 33 – (i) workshops, seminars and other interactions with public / experts / policy-makers / regulatory bodies on laws and polices relating to the real estate sector and for creating awareness on the same; (ii) papers and studies published for advocacy on laws and policies relating to the real estate sector and for creating awareness on the same; (iii) consultation papers published/placed on website of the Authority; (iv) analytical papers prepared and examined; (v) others.

N. Administration and establishment matters: (i) report of the Secretary; (ii) composition of the Authority; (iii) details of Chairperson and Members appointed in the year and of those who demitted office (iv) details of adjudicating officers appointed in the year and those who demitted office; (v) organizational structure; (vi) a tabular statement containing information on personnel in the Authority, category-wise: sanctioned posts, posts filled up, vacancies, appointments made in the year etc.

O. Experts and consultants engaged: details of number of experts and consultants appointed in the year and of those who demitted office.

P. Employee welfare measures, if any, beyond the regular terms and conditions of employment, undertaken by the Authority.

Q. Budget and Accounts: (i) budget estimates and revised estimates, under broad categories; (ii) receipts under broad categories in the Real Estate Regulatory Fund established under sub-section (1) of section 75; (iii) actual expenditure under broad categories; (iv) balance available in the Real Estate Regulatory Fund under sub-section (1) of section 75; (v) any other information.

R. International cooperation: A brief narrative of international cooperation, if any, undertaken by the Authority.

S. Capacity Building: A brief narrative of capacity building initiative undertaken including (i) number of employees (category wise and grade wise) trained in house with details of such programmes like content, duration and faculty; (ii) number of employees (category wise and grade wise) trained by outside institutions (separately within Indian and outside India) with details of names of institutions and duration also to specify whether training was under internship, exchange programme, fellowships, study leave, special arrangements with foreign universities/institutions; (iii) expenditure of capacity building initiatives.

T. Ongoing programmes: A brief narrative of ongoing programmes.

U. Right to Information: A brief narrative of (i) number of applications received by CPIO/ACPIO seeking information under RTI Act; (ii) Number of applications for which information has been provided by CPIO; (iii) number of applications pending with CPIO; (iv) number of appeals filed before the First Appellate Authority against the order of CPIO; (v) number of appeals which have been disposed of by First Appellate Authority; (vi) number of appeals pending with the First Appellate Authority; (vii) number of applications/appeals not disposed of in the stipulated time frame.

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

[F. No. 15(4)/2016-UCU]

BHUPENDRA BAHUGUNA, Under Secy.

IndiaCode

अधिसूचना

नई दिल्ली, 24 नवम्बर, 2016

सा.का.नि.1086 (अ).— केन्द्रीय सरकार भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 13 के साथ पठित धारा 84 की उपधारा (2) के खंड (ज) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और इसकी धारा 2 के खंड (छ) के उपखंड (iii) के अनुसरण में निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात :-

अध्याय-I

प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम और प्रारंभ

(1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम राष्ट्रीय राजधानी राज्यक्षेत्र दिल्ली भू-संपदा (विनियमन और विकास) (विक्रय के लिए करार) नियम, 2016 है।

(2) ये राजपत्र में प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होंगे ।

2. **परिभाषाएं** - इन नियमों में जब तक कि संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो, -

(क) "उपाबंध" से इन नियमों में संलग्न एक उपाबंध अभिप्रेत है।

अध्याय-II

विक्रय के लिए करार

3. विक्रय के लिए करार: (1) संप्रवर्तक और आबंटिती के मध्य किया जाने वाला विक्रय करार अनुलग्नक 'क' के प्ररूप में होगा।

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

(3) प्ररूप में उक्त प्ररूप में उल्लिखित ऐसे ब्यौरों के अतिरिक्त, अतिरिक्त विशेषताएं, यदि कोई हों, अंतर्विष्ट होंगी जो पृथक् अनुसूची के प्ररूप में उक्त प्ररूप के साथ संलग्न की जाएं ।

उपाबंध

[नियम 3 देखें]

विक्रय के लिए करार

यह विक्रय करार (**करार**) को इस _____ (महीने) की इस तारीख _____ को निष्पादित किया।

के द्वारा और के बीच

[यदि संप्रवर्तक एक कंपनी है]

_____सीआईएन सं. _____कंपनी अधिनियम (1956 अथवा 2013, जैसा भी मामला हो) के उपबंधों के अंतर्गत निगमित कंपनी, इसका _____में अपना रजिस्ट्रीकृत कार्यालय है, और _____में इसका कारपोरेट कार्यालय है (पीएएन_____), _____इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता_____ (आधार सं._____) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व_____, तारीख _____बोर्ड के संकल्प के द्वारा प्राधिकृत **'संप्रवर्तक'** के रूप में इसके बाद संदर्भित [जो अभिव्यक्ति संदर्भ अथवा इसके अर्थ जब तक असंगत न हो, का अर्थ वही माना जाए और इसके हित उत्तराधिकारी अनुज्ञ समनुदेशिती शामिल होंगे।]

IndiaCode

अथवा

[यदि संप्रवर्तक एक भागीदारी फर्म है]

_____भारतीय भागीदारी अधिनियम 1932, _____में इसके कारबार का प्रधान कार्यालय है (पीएएन_____), इसके प्राधिकृत भागीदार_____(आधार संख्या) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व, _____के द्वारा प्राधिकृत_____इसके बाद **'संप्रवर्तक'** के रूप में संदर्भित (जो अभिव्यक्ति 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 और उनके उत्तराधिकारी, अंतिम उत्तरजीवी भागीदार के निष्पादक और प्रशासक और उसके/उनके समनुदेशिती शामिल होंगे)।

अथवा

[यदि संप्रवर्तक व्यष्टि है]

श्री/श्रीमती _____(आधार सं._____) पुत्र/पुत्री _____आयु लगभग _____निवास स्थान _____(पीएएन_____) इसके तत्पश्चात **'संप्रवर्तक'** बताए गए (जो अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ अथवा इसका अर्थ असंगत न हो, वही अर्थ मान जाएगा और इसमें इसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हित उत्तराधिकारी और अनुज्ञात समनुदेशिती शामिल होंगे।

और

[यदि आबंटिती एक कंपनी है।]

_____सीआईएन सं. _____कंपनी अधिनियम (1956 अथवा 2013, जैसा भी मामला हो) के उपबंधों के अंतर्गत निगमित कंपनी, इसका _____पर अपना रजिस्ट्रीकृत कार्यालय है, और _____में इसका कारपोरेट कार्यालय है (पीएएन_____), _____इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता_____ (आधार सं._____) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व_____, तारीख _____बोर्ड के संकल्प के द्वारा प्राधिकृत 'आबंटिती' के रूप में इसके बाद संदर्भित [जो अभिव्यक्ति 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 कार्यालय है (पीएएन_____), 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 के 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 व्यष्ठि है]

श्री/श्रीमती _____(आधार सं._____) पुत्र/पुत्री _____आयु लगभग _____निवास स्थान _____(पीएएन_____) इसके तत्पश्चात **'संप्रवर्तक'** बताए गए (जो अभिवयक्ति जब तक संदर्भ अथवा इसका अर्थ जब तक असंगत न हो, वही अर्थ मान जाएगा और इसमें इसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, उत्तराधिकारी और अनुज्ञात समनुदेशिती शामिल होंगे।

IndiaCode

अथवा

[यदि आबंटिती हिन्दू अविभाजित परिवार है]

श्री_____(आधार सं. _____) पुत्र_____आयु लगभग _____स्वयं और _____हिन्दू अविभाजित परिवार के रूप में जाना जाने वाले हिन्दू संयुक्त मिताक्षरा परिवार कर्ता के रूप में_____ स्थान पर इसके कारबार/निवास स्थान _____(पीएएन सं. _____) 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 एचयूएफ के वर्तमान समय के लिए सदस्य अथवा सदस्यों, और उनके संबंधित 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 'पक्षो' और व्यक्तिगत रूप में **'पक्ष'** के रूप में संदर्भित किया जाएगा।

परिभाषाएं :

विक्रय के करार के प्रयोजन के लिए, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,--

(क) "अधिनियम" से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) अभिप्रेत है;

(ख) "समुचित सरकार" से केन्द्रीय सरकार अभिप्रेत है;

(ग) "नियमों" से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 के अधीन बनाए गए भू संपदा (विनियमन और विकास) (साधारण) नियम 2016 अभिप्रेत है;

(घ) "विनियम" से भू संपदा (विनियमन और विकास) (साधारण) अधिनियम 2016 अभिप्रेत है;

(ड़) "धारा" से इस अधिनियम की धारा अभिप्रेत है।

जहां,-

क. संप्रवर्तक [खसरा सं./सर्वेक्षण सं.][कृपया स्थानीय कानून के अनुसार भूमि का ब्यौरा डालें] के आत्यंतिक एवं विधिमान्य स्वामी_____कुल माप_____वर्ग मी._____तहसील एवं जिला_____(उक्त भूमि) विक्रय पट्टा के तारीख_____उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज के रूप में रजिस्ट्रीकृत ।

[अथवा]

_____(स्वामी) संप्रवर्तक [खसरा सं./सर्वेक्षण सं.][कृपया स्थानीय कानून के अनुसार भूमि का ब्यौरा डालें] के आत्यतिक और विधिमान्य स्वामी_____कुल माप_____वर्ग मी._____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 सं. के रूप में तारीख_____के [सहयोग/विकास/संयुक्त विकास] करार पर हस्ताक्षर किए हैं।

ख. उक्त भूमि भवन के उद्देश्य [वाणिज्यिक/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन] परियोजना के भवन के उद्देश्य हेतु निश्चित है, में _____बहुमंजिलें अपार्टमेंट भवन एवं [परियोजना का कोई अन्य घटक डाले] और उक्त परियोजना_____ के नाम से जानी जाएगी (**परियोजना**)''।

IndiaCode

[अथवा]

उक्त भूमि [व्यावसायिक/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन] परियोजना के भूखंड विकास के उद्देश्य हेतु निश्चित है, जिसमें_____प्लॉट और (परियोजना का कोई घटक डाले) और उक्त परियोजना को _____(परियोजना के नाम से जाना जाएगा)।

परंतु यह कि जहां भूमि किसी संस्थागत विकास के लिए निश्चित है उसे केवल उसी उद्देश्य के लिए 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 संबंध में संप्रवर्तक के अधिकार, हकदारी एवं हित से जुड़ी सभी विधिक औपचारिकताएं पूर्ण की गई हैं।

घ. _____[कृपया संबंधित सक्षम प्राधिकारी का नाम डाले] रजिस्ट्रीकरण सं0 _____वाली तारीख_____ के अनुमोदन के तहत परियोजना के विकास के लिए प्रारंभ प्रमाणपत्र प्रदान किया है।

ड. संप्रवर्तक ने परियोजना का अंतिम लेआउट प्लान, स्वीकृत योजना, विनिर्देशन एवं अनुमोदन प्राप्त किया है और अपार्टमेंट, प्लाट अथवा भवन जैसा भी मामला हो_____[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) रीयल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के साथ अधिनियम के उपबंधों के तहत परियोजना का रजिस्ट्रीकरण किया है।

छ. आबंटिती ने तारीख _____के आवेदन सं._____के तहत परियोजना में अपार्टमेंट के लिए आवेदन किया है और गैरेज/बंद पार्किंग सं._____माप_____वर्गफीट_____[गैराज/बंद पार्किंग का स्थान डाले] के साथ [टावर/ब्लॉक/बिल्डिंग] सं. _____(भवन) में_____तल पर_____टाइप_____कारपेट एरिया वाले अपार्टमेंट सं. _____आवंटित 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 (''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 चिह्नित है)।

[अथवा]

आबंटिती ने तारीख _____के आवेदन सं._____के तहत परियोजना में प्लॉट हेतु आवेदन किया है और प्लॉट सं._____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 (''**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 भिज्ञ होकर इस करार पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

IndiaCode

ट. पक्षकार एक दूसरे से पूरी तरह विश्वास करके सभी निबंधनों, शर्तों एवं इस करार में अंतर्विष्ट सभी अनुबंधों के प्रति पुष्टि, अभ्यावेदन और आशअवासनों और सभी लागू विधियों से बाध्य है, 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/बंद पार्किंग (यदि लागू है) के लिए सहमत है।

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

1. **निबंधन:**

1.1 इस करार में यथा निर्दिष्ट निबंधनों और शर्तों के अध्यधीन 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):

ब्लॉक/बिल्डिंग/टावर सं. _____अपार्टमेंट सं._____ टाइप_____ तल_____	अपार्टमेंट की दर प्रति वर्ग फीट*
कुल लागत (रुपए में)	

IndiaCode

*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 सं._____ टाइप _____	प्लाट की दर प्रति वर्ग फीट*
कुल कीमत (रुपयों में)	

*रकम का विवरण प्रदान करें जैसे प्लाट की लागत, साझा क्षेत्र की आनुपातिक लागत, कर, पैरा ।। 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/प्लाट] के लिए संप्रवर्तक को दी गई बुकिंग रकम शामिल है।

(ii) उपरोक्त कुल मूल्य में समापन प्रमाण-पत्र करने के पश्चात 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 (मूल्य वर्धित कर, सेवा कर तथा उपकर अथवा किसी अन्य समान कर के माध्यम से संप्रवर्तक द्वारा संदत्त किए गए अथवा संदेय कर शामिल है जिसे संप्रवर्तक द्वारा संदेय परियोजना के निर्माण के क्रम में चाहे किसी भी नाम से वसूला जा सकता है) शामिल है:

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

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

(iii) संप्रवर्तक उपरोक्त (i) के उल्लेख अनुसार संदेय धनराशि आबंटिती को लिखित में कालावधिक रूप से सूचित होगा 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 ब्यौरा प्रदान करेगा जिससे ऐसे करों/शुल्कों इत्यादि को लगाया गया है अथवा प्रभावी हुए हैं;

(iv) [अपार्टमेंट/भूखंड] के कुल मूल्य में पैरा (11) इत्यादि के अनुसार भूमि के मूल्य की वसूली [अपार्टमेंट ही नहीं बल्कि] साझा क्षेत्रों का भी निर्माण, आतंरिक विकास प्रभार, करों, बाहरी विकास प्रभार विद्युत वायरिंग प्रदान करने के लागत, अपार्टमेंट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नलसाजी,पेंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाईल, दरवाजे, खिड़कियों, साझा 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 बढ़ोतरी की गुंजाइश होती है जिसी आबंटिती सक्षम प्राधिकारी को देय विकास प्रभारों में बढ़ोतरी तथा/अथवा प्रभारों में किसी अन्य बढ़ोतरी, जिसे समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा वसूला अथवा लगाया जा सकता है, के कारण भुगतान करने के लिए सहमत होता है । संप्रवर्तक वचन लेता है तथा सहमति देता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों में वृद्धि के लिए आबंटिती से मांग करते समय, संप्रवर्तक आबंटिती को जारी किए जा रहे मांग-पत्र के साथ-साथ प्रभावी उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम संलग्न करेगा, जो केवल पश्चातवर्ती भुगतानों पर ही लागू होगा । परंतु यह कि यदि प्राधिकारी के साथ रजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख की समाप्ति के पश्चात किन्हीं विकास प्रभारों में कोई नया अधिरोपण अथवा वृद्धि हो, जिसमें, अधिनियम के अनुसार प्राधिकारी द्वारा उक्त परियोजना के लिए दिया गया रजिस्ट्रीकरण विस्तार, यदि कोई हो, में शामिल होगा, इसका प्रभार आबंटिती पर प्रभारित नहीं किया जाएगा ।

1.4 आबंटिती **अनुसूची 'ग' ("भुगतान योजना")** मे 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 _____ % प्रति वर्ष की दर से ऐसे पूर्व संदायों पर छूट देकर आबंटिती द्वारा देय किस्तों के पूर्व संदायों के लिए छूट की अनुमति दे सकता है । संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को एक बार छूट और छूट के ऐसे दर की अनुमति के लिए उपबंध करने के पश्चात् कोई पुनराविलोकन/प्रत्यावर्तन नहीं होगा ।

1.6 यह सहमति है कि संप्रवर्तक इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार आबंटिती की पूर्व लिखित सहमति के बिना अपार्टमेंट, भूखंड अथवा बिल्डिंग, जैसा भी मामला हो, के संबंध 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 संवर्द्धन और परिवर्तन नहीं करेगा । परंतु 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 पश्चात, 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 पुन: 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 45 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 [अपार्टमेंट/भूखंड] के अधिकार होंगे :-

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

(ii) आबंटिती के पास साझा क्षेत्रों में अविभाज्य आनुपातिक अंश भी होगा। क्योंकि साझा क्षेत्रों में आबंटिती का अंश/हित अविभाज्य है और उसे विभाजित अथवा अलग नहीं किया जा सकता, अत: आबंटिती साझा 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 के पश्चात आबंटितियों के संघ को साझा क्षेत्र को सौंपेगा।

(iii) कि [अपार्टमेंट/भूखंड] के मूल्य की गणना में भूमि के मूल्य की वसूली [अपार्टमेंट ही नहीं बल्कि] पैरा 11 के अनुसार साझा क्षेत्रों का भी निर्माण, आतंरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, करों, विद्युत वायरिंग प्रदान करने के लागत, अपार्टमेंट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नलसाजी,पेंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाईल, दरवाजे, खिड़कियों, साझा 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) आबंटी 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 और आबंटिती सहमत है कि---------- -----गैरेज /बन्द पार्किंग सहित (अपार्टमेंट/भू-खंड) 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, स्वत-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 जुडा/मिला हुआ नहीं होगा अथवा अन्यथा आबंटिती के लाभ के लिए अवसंरचना के एकीकरण के प्रयोजन को छोडकर होगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि परियोजना की सुविधाएं और सुख-सुविधाएं केवल इस परियोजना के आबंटितियों के उपयोग और लाभ उठाने के लिए ही होंगी।

1.10 संप्रवर्तक आबंटितियों को अपार्टमेंट के वास्तविक कब्जे को हस्तांतरित करने से पहले आबंटितियों से संग्रहित किए जा चुके सभी देय शुल्कों (भूमि लागत, भू-किराए, नगर पालिका अथवा अन्य स्थानीय करों, जल अथवा बिजली के लिए प्रभार, रख-रखाव प्रभारों, बंधकऋण और बंधकों पर ब्याज अथवा अन्य विल्लंगमों और सक्षम प्राधिकरणों, बैंकों और वित्तीय संस्थाओं को देय ऐसी अन्य देयताओं जो परियोजना से संबंधित हैं, समेत) का भुगतान करने के लिए सहमत है। यदि आबंटितियों को अपार्टमेंट हस्तांतरित करने से पहले संप्रवर्तक उसके द्वारा आबंटितियों 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 कोई 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 आबंटिती ने ----------रु. (केवल----------रु.) की राशि आबंटन 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 आबंटिती (अपार्टमें/भू-खंड) के शेष मूल्य का भुगतान करने के लिए सहमत है जैसाकि भुगतान योजना में विहित किया गया है **(अनुसूची 'ग')** जैसी कि संप्रवर्तक द्वारा उसमें विनिर्दिष्ट समय के भीतर और रीति से मांग की जाए।

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

2. संदाय का तरीका :

निर्माण लक्ष्यों का पालन करने वाला संप्रवर्तक करार की शर्तों के अधीन संप्रवर्तक द्वारा लिखित मांग पर आबंटिती 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 संबंधित विधियों का अनुपालन :

3.1 आबंटिती, यदि भारत से बाहर का निवासी है, अकेले उन आवश्यक औपचारिकताओं का अनुपालन करने के लिए उत्तरदायी होगा जो विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999, भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 और इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों अथवा इसके बनाए गए किसी कानूनी संशोधन (नों) उपांतरण(नों) 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 हैं । कोई धन वापसी, प्रतिभूति का हस्तांतरण, यदि करार की शर्तों में उपबंध किया गया हो, विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 के उपबंधों अथवा कानूनी अधिनियमनों 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 होता है तो केवल आबंटिती की ही संप्रवर्तक को उसको तत्काल लिखित में सूचित करने की और लागू विधियों के अंतर्गत आवश्यक औपचारिकताओं, यदि कोई हों, का अनुपालन करने की जिम्मेदारी होगी । संप्रवर्तक किसी आबंटिती की ओर से किसी तीसरे पक्ष को संदाय / विप्रेषणादेश के लिए जिम्मेदार नहीं होगा और ऐसे तीसरे पक्ष को इसमें किसी 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/फ्लैट के विरुद्ध वैद्य बकाया, यदि कोई हो, के लिए देय शुल्कों के किसी शीर्ष(र्षों) के अंतर्गत उसके द्वारा किए गए सभी भुगतानों को समायोजित /विनियोग करने के लिए अधिकृत करता है और आबंटिती संप्रवर्तक को किसी रीति से उसके भुगतानों को समायोजित करने के लिए आपत्ति/मांग न करने / निर्देश नहीं देने का वचन देता है ।

5. समय सार है :

संप्रवर्तक प्राधिकरण से परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के समय पर और आबंटिती को (अपार्टमेंट/भूखंड) को सौंपने तथा आबंटितियों के संघ अथवा सक्षम प्राकिरण, 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 :

आबंटी ने संप्रवर्तक द्वारा यथावर्णित प्रस्तावित नक्शा, विनिर्देशन (अपार्टमेंट/भूखंड) की सुख-सुविधाओं और सुविधाओं को देखा है और सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित फर्शी नक्शें, भुगतान योजना और विनिर्देशनों, सुख सुविधाओं और सुविधाओं (इस करार के साथ संलग्न अनुलग्नक) को स्वीकार किया है । संप्रवर्तक परियोजना को उक्त नक्शे, फर्शी नक्शों और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के अनुसार विकसित करेगा । संप्रवर्तक इस करार 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 छोडकर ऐसे नक्शों में कोई

अन्तर/परिवर्तन/संशोधन करने, इस शर्त को भंग करने का कोई विकल्प नहीं होगा और यह इस करार के तात्विक 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 आबंटी 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 /भूखंड) के कब्जे को सौंपने का आश्वासन देता है, जब तक कि युद्ध, बाढ़, सूखे, अग्नि, चक्रवात, भूकंप अथवा प्रकृति द्वारा उत्पन्न किसी अन्य आपदा ''अप्रत्याशित घटना'' के कारण देरी अथवा विफलता न हो और जिसने भू सम्पदा परियोजना के नियमित विकास को प्रभावित न किया हो तथापि, यदि परियोजना को पूरी करने में अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण देरी हुई हो, तो तब आबंटी इस बात पर सहमत है कि संप्रवर्तक (अपार्टमेंट/भूखंड) 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 45 दिनों के भीतर वापिस करेगा । संप्रवर्तक आबंटी को 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 विरूद्ध 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 दखल प्रमाण-पत्र प्राप्त करने पर इस करार के अनुसार(अपार्टमेंट/भू-खंड) के कब्जे को लिखित में प्रस्तुत करेगा जिसको दखल 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 3 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 दखल 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 **आबंटिती द्वारा कब्जा**: अधिभोग प्रमाणपत्र* प्राप्त कर लेने और आबंटिती को [अपार्टमेंट/प्लाट] का वास्तविक कब्जा दे दने के पश्चात, संप्रवर्तक की यह जिम्मेदारी है कि वह आबंटितियों की संस्था अथवा सक्षम अधिकारी, जैसा भी मामला हो, कॉमन क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज़ और नक्शे, स्थानीय विधि के अनुसार, सौपेगा । [परन्तु यह कि, स्थानीय विधि के अभाव में, संप्रवर्तक आवश्यक दस्तावेजों और नक्शों, कामन क्षेत्रों सहित, आबंटितियों की संस्थाओं अथवा सक्षम प्राधिकारी को, जैसा भी मामला हो, समापन प्रमाणपत्र प्राप्त कर लेने के तीस दिन के भीतर सौपेंगा] ।

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

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

7.6 **क्षतिपूर्ति** : भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जा रहीं 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 तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अंतर्गत उपबंधित किन्ही बाध्यताओं द्वारा कोई रूकावट नहीं होगी। आपदा की स्थिति के घटने को छोड़कर, यदि संप्रवर्तक [अपार्टमेंट/प्लाट] पूरा करने में असमर्थ रहता है, अथवा [अपार्टमेंट/प्लाट] का कब्जा देने में असमर्थ रहता है :

किसी अप्रत्याशित घटना के घटित होने के सिवाय, (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 से उपलब्ध किसी अन्य उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, [अपार्टमेंट/प्लाट] के संबंध में उससे प्राप्त कुल राशि, नियमों में निर्धारित दर पर, ब्याज के साथ, क्षतिपूर्ति सहित उसके देय होने के 45 दिन के भीतर, अधिनियम के अंतर्गत यथाउपबंधित विधि से लौटानी होगी । परन्तु यह कि, जहां 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 45 दिन के भीतर आबंटिती को भुगतान करना होगा ।

8. संप्रवर्तक का अभिवेदन और आश्वस्ति :

संप्रवर्तक एतद्वारा आबंटिती को निम्नानुसार अभिवेदन और आश्वासन 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, वास्तविक, 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/प्लाट] के विषय में कोई विवाद किसी न्यायालय अथवा प्राधिकारी के पास लंबित नहीं है;

(v) परियोजना, कथित भूमि और [अपार्टमेंट/प्लाट] के विषय में सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी सभी अनुमोदन, लाइसेंस और परमिट वैध है और विद्यमान है, और विधि की पूरी प्रक्रिया करने के पश्चात प्राप्त किये गए हैं । इसके अतिरिक्त, संप्रवर्तक, परियोजना, कथित भूमि, भवन और [अपार्टमेंट/प्लाट] 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/प्लाट] 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 किये हैं, जो किसी भी प्रकार से इस करार के अंतर्गत आबंटिती के अधिकारों को प्रभावित करेगा;

(viii) संप्रवर्तक पुष्टि करता है कि, प्रर्वतक इस करार में ध्यानपूर्वक विचार किये गए किसी भी ढंग से आबंटिती को कथित [अपार्टमेंट/प्लाट] का विक्रय करने से प्रतिबंधित नहीं है ।

(ix) हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के समय, प्रर्वतक आबंटिती को [अपार्टमेंट/प्लाट] का विधिक, खाली, शांतिपूर्ण, भौतिक कब्जा सौंपेगा और कॉमन क्षेत्र आबंटितियों की संस्था अथवा सक्षम प्राधिकारी, जैसा भी मामला हो, सौंपेगा ।

IndiaCode

(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 अध्यधीन निम्नलिखित स्थितियों में प्रर्वतक को चूक की स्थिति के अंतर्गत समझा जायेगा :

(i) संप्रवर्तक पैरा 7.1 में निर्दिष्ट समयावधि के भीतर [अपार्टमेंट/प्लाट] प्रवेश के लिए तैयार कब्जा देने में असमर्थ रहता है अथवा प्राधिकरण के पास परियोजना के पंजीकरण के समय प्रकट किये गए अनुबद्ध समय के भीतर परियोजना को समाप्त करने में 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-सुविधओं और सुविधाओं की व्यवस्थाओं के साथ हर प्रकार से 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, प्रर्वतक निर्माण माइलस्टोनज 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 पैंतालीस दिनों में लौटानी हो जो उसने किसी भी शीर्ष के अंतर्गत अदा की होगी ।

परन्तु कि, जहां आबंटिती परियोजना से निकलने अथवा करार को समाप्त करने की मंशा नहीं रखता, उसे संप्रवर्तक द्वारा विलंब के प्रत्येक माह के लिए नियमों में निर्धारित दर पर ब्याज तब तक अदा किया जायेगा जब तक संप्रवर्तक द्वारा [अपार्टमेंट/प्लाट] कब्जा नहीं दे दिया जाता, संप्रवर्तक द्वारा ब्याज देय होने के 45 दिन की अवधि के भीतर आबंटिती को देना होगा ।

9.3 आबंटिती तब चूक की स्थित में समझा जायेगा, जब निम्नलिखित घटनांए घटित हों:-

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

(ii) ऊपर सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत आबंटिती इस संबंध में प्रर्वतक से सूचना के बाद भी लगातार_____महीने से अधिक की अवधि के लिए चूक करता है, संप्रवर्तक आबंटिती के पक्ष में आबंटित [अपार्टमेंट/प्लाट] को रद्द कर सकता है और बुकिंग राशि तथा ब्याज देयताओं की कटौती के पश्चात शेष राशि का आबंटिती को भुगतान करने और तत्पश्चात 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/प्लाट] 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 3 महीने के भीतर, कॉमन क्षेत्र में आनुपातिक अविभाज्य हिस्से के साथ आबंटिती को [अपार्टमेंट/प्लाट] 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 उल्लिखत अवधि के भीतर स्टॉंप 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 अनुरक्षित करने के लिए जिम्मेदार होगा । ऐसे अनुरक्षण की लागत [अपार्टमेंट/प्लाट] की कुल कीमत में शामिल कर ली गई है ।

12. दोष दायित्व :

यह सहमति है कि किसी संरचनात्मक दोष अथवा कारीगिरी, गुणता अथवा सेवाओं के उपबंधों 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 30 (तीस) दिन के भीतर बिना किसी प्रभार के ऐसे दोषों का सुधार करेगा, और संप्रवर्तक के ऐसी अवधि के भीतर ऐसे दोषों का सुधार करने में असफल रहने की स्थिति में, असंतुष्ट आबंटिती अधिनियम के अंतर्गत यथाउपबंधित 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 अप्रतिबंधित अधिकार है और आबंटिती आबंटितियों की संस्था और/अथवा अनुरक्षण एजेंसी को [अपार्टमेंट/प्लाट] अथवा उसके किसी भाग में विधिवत सूचना के पश्चात और कार्य करने के सामान्य समय के दौरान प्रवेश करने देने की अनुमति देने को सहमत है, जब तक कि स्थितियां अन्यथा न हो जाएं, ताकि किसी दोष को सुधारा जा सके ।

14. उपयोग :

तहखाने और सेवा क्षेत्रों का उपयोग : तहखाने (नों) और सेवा क्षेत्र, यदि कोई हो, जो ---------- ---------- (परियोजना का नाम) के भीतर स्थित हों, को पार्किंग स्थानों और सेवाओं जैसे प्रयोजनों के लिए निश्चित 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 । आबंटी 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 आबंटी संघ द्वारा उपयोग के लिए आरक्षित किया जाएगा ।

15. अपार्टमेंट के संबंध में सामान्य अनुपालन :

15.1 केवल आबंटी 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 प्राधिकारण के किसी विधि अथवा नियमों का उल्लंघन हो सकता हो अथवा (अपार्टमेंट/ भूखंड) में परिवर्तन अथवा बदलाव हो अथवा उसमें जुड़ाव हो तथा इसके साथ-साथ (अपार्टमेंट / 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, आबंटी 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 । आबंटी 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, आबंटी (अपार्टमेंट / भूखंड) में कोई जोखिमपूर्ण अथवा ज्वलनशील सामान का भंडारण नहीं करेगा अथवा भवन के आम रास्तों अथवा सीढ़ी में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा । आबंटी(अपार्टमेंट / भू-खंड) 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 इत्यादि का अनुपालन :

पक्ष परियोजना पर लागू सभी विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं की पूरी जानकारी से किसी (अपार्टमेंट / भू-खंड) 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-नक्शें, 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 मॉरगेज अथवा प्रभार नहीं करेगा :

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

19. अपार्टमेंट स्वामित्वाधिकार 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 दिन के भीतर सभी अनुसूचियों सहित इस करार पर हस्ताक्षर नहीं कर देता और इसे सौंप नहीं देता दूसरे, संप्रवर्तक द्वारा जब कभी सूचना दी जाती है, तो सम्बन्धित रजिस्ट्रार ----------(उप-रजिस्ट्रार का पता लिखें) के सामने इसके पंजीकरण हेतु उपस्थिति नहीं हो जाता । यदि आबंटी, आबंटी द्वारा इसकी प्राप्ति से 30 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 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 ।

IndiaCode

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

22. संशोधन करने का अधिकार :

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

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

यह स्पष्ट रूप से जाना गया है और इसके पक्षों के बीच जो करार है कि इसमें निहित सभी उपबंध और [अपार्टमेंट/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 विरूद्ध 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 आबंटी के उल्लंघन को माफ कर सकता है। यह स्पष्ट किया गया है और आबंटी इससे सहमत है कि किसी आबंटी के मामले में संप्रवर्तक द्वारा किया गया कोई व्यवहार किसी और आबंटी के लिए पूर्व उदाहरण की तरह नहीं देखा जा सकता है।

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

25. पृथक्करणीयता :

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

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

इस करार में जहां भी यह निर्धारित है कि आबंटी 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 पार्टियां इस बात पर सहमत है कि वे ऐसे साधनों का कार्यान्वयन करेगे, जो इसमें दिए गए विशेष रूप से साधनों और कार्रवाई के अलावा होंगे जैसा इस करार के प्रावधानों के 'प्रभाविता के लिए तर्कसंगत अपेक्षित हो अथवा इसमें कोई लेनदेन का विचार हो अथवा कोई अधिकार का निर्माण की प्राप्ति अथवा इसके तहत अंतरित अथवा ऐसे लेनदेन के अनुपालनार्थ हो।

28. कार्य निष्पादन का स्थान :

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

29. सूचनाएं :

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

_____ आबंटिती का नाम

_____ (आबंटिती का पता)

मैसर्स_____ 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 आंबटितियों 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 के संबंध में आबंटिती द्वारा हस्ताक्षरित कोई आवेदन पत्र, आबंटन पत्र, करार या किसी अन्य दस्तावेज का विक्रय हेतु करार के अधीन या अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन आबंटिती के अधिकारों और हितों को सीमित करने वाला के रूप में अर्थ नहीं लगया जाएगा ।

32. शासी विधि :

भारत में लागू तब तक के अन्य लागू 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 किन्ही विवादों, उस पर शर्तों की व्याख्या तथा वैधता और पक्षकारों के संबंधित अधिकारों तथा कर्तव्य सहित, को परस्पर चर्चा द्वारा सौहार्दपूर्ण ढंग से निपटाया जाएगा । इसके अभाव में अधिनियम के अंतर्गत नियुक्त अधिनिर्णायक अधिकारी के माध्यम से इसका समाधान किया जाएगा ।

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

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

दिए गए नाम द्वारा हस्ताक्षरित तथा प्रेषित :

आबंटिती : (संयुक्त खरीददारों सहित)

(1) हस्ताक्षर_____

नाम_____

पता

(1) हस्ताक्षर.....

नाम.....

पता_____स्थान पर _____ की उपस्थिति में

कृपया फोटो चिपकाएं फोटो के आर-पार हस्ताक्षर करें

कृपया फोटो चिपकाएं फोटो के आर-पार हस्ताक्षर करें

दिए गए नाम द्वारा हस्ताक्षरित तथा प्रेषित :

संप्रवर्तक :

(1) हस्ताक्षर (प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता)_____

नाम.....

पता .....

कृपया फोटो चिपकाएं फोटो के आर-पार हस्ताक्षर करें

साक्ष्य :

IndiaCode

1. हस्ताक्षर : _____

नाम : _____

पता : _____

2. हस्ताक्षर : _____

नाम : _____

पता : _____

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

अनुसूची 'ख' : अपार्टमेंट की फर्शी योजना

अनुसूची 'ग' : आबंटिती द्वारा भुगतान योजना

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

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

[विक्रय के करार के अनुसूची पर पक्षकारों के बीच सहमति होगी]

IndiaCode

[फा. सं.15(4)/2016/यूसीयू]

भूपेन्द्र बहुगुणा, अवर सचिव

---

*अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किसी भी नाम से ऐसा अन्य प्रमाण-पत्र।

NOTIFICATION

New Delhi, the 24th November, 2016

G.S.R.1086(E).—In exercise of the powers conferred by clause (h) of sub-section (2) of section 84 read with section 13 and in pursuance of sub-clause (iii) of clause (g) of section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016), the Central Government, hereby makes the following rules, namely: —

CHAPTER I

PRELIMINARY

1. Short title and Commencement.—(1) These rules may be called the National Capital Territory of Delhi Real Estate (Regulation and Development) (Agreement for Sale) Rules, 2016.

(2) They shall come into force on the date of their publication in the official Gazette.

2. Definitions.— In these rules, unless the context otherwise requires,-

(a) "Annexure" means an annexure appended to these rules.

CHAPTER II

AGREEMENT FOR SALE

3. Agreement for sale.- (1) The Agreement for Sale to be executed between the promoter and the allottee shall be in the Form as per Annexure.

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

(3) The Form shall, in addition to such details mentioned in the said Form, contain additional features, if any, which may be appended to the said Form in the form of a separate Schedule.

ANNEXURE

[See rule 3]

AGREEMENT FOR SALE

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

By and Between

[*If the promoter is a company*]

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

[*OR*]

[*If the promoter is a Partnership firm*]

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

[*OR*]

[*If the promoter is an Individual*]

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

AND

[*If the Allottee is a company*]

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

[*OR*]

[*If the Allottee is a Partnership*]

_____, a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932, having its principal place of business at _____, (PAN _____), represented by its authorized partner, _____, (Aadhar

no. _____) authorized *vide* _____, hereinafter referred to as the "**Allottee**" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include the partners or partner for the time being of the said firm, the survivor or survivors of them and their heirs, executors and administrators of the last surviving partner and his/her/their assigns).

[*OR*]

[*If the Allottee is an Individual*]

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

[*OR*]

[*If the Allottee is a HUF*]

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

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

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

DEFINITIONS:

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

(a) "Act" means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016);

(b) "appropriate Government" means the Central Government;

(c) "Rules" means the Real Estate (Regulation and Development) (General) Rules, 2016 made under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016;

(d) "Regulations" means the Regulations made under the Real Estate (Regulation and Development Act, 2016;

(e) "section" means a section of the Act.

WHEREAS:

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

[*OR*]

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

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

[*OR*]

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

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

IndiaCode

C. The Promoter is fully competent to enter into this Agreement and all the legal formalities with respect to the right, title and interest of the Promoter regarding the Said Land on which Project is to be constructed have been completed;

D. The _____[*Please insert the name of the concerned competent* authority] has granted the commencement certificate to develop the Project *vide* approval dated _____ bearing registration no. _____;

E. The Promoter has obtained the final layout plan, sanctioned plan, specifications and approvals for the Project and also for the apartment, plot or building, as the case may be, from _____[*Please insert the name of the concerned competent authority*]. The Promoter agrees and undertakes that it shall not make any changes to these approved plans except in strict compliance with section 14 of the Act and other laws as applicable;

F. The Promoter has registered the Project under the provisions of the Act with the _____ (Name of Union Territory) Real Estate Regulatory Authority at _____ on _____under registration no._____;

G. The Allottee had applied for an apartment in the Project *vide* application no. _____ dated _____ and has been allotted apartment no. _____ having carpet area of _____ square feet, type _____, on ____ floor in [tower/block/building] no._____ ("**Building**") along with garage/covered parking no. _____ admeasuring _____ square feet in the _____[*Please insert the location of the garage/covered parking*], as permissible under the applicable law and of *pro rata* share in the common areas ("**Common Areas**") as defined under clause (n) of Section 2 of the Act (hereinafter referred to as the "**Apartment**" more particularly described in **Schedule A** and the floor plan of the apartment is annexed hereto and marked as **Schedule B**);

[*OR*]

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

H. The Parties have gone through all the terms and conditions set out in this Agreement and understood the mutual rights and obligations detailed herein;

I. _____[*Please enter any additional disclosures/details*];

J. The Parties hereby confirm that they are signing this Agreement with full knowledge of all the laws, rules, regulations, notifications, etc., applicable to the Project;

K. The Parties, relying on the confirmations, representations and assurances of each other to faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations contained in this Agreement and all applicable laws, are now willing to enter into this Agreement on the terms and conditions appearing hereinafter;

L. In accordance with the terms and conditions set out in this Agreement and as mutually agreed upon by and between the Parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase the [Apartment/Plot] and the garage/covered parking (if applicable) as specified in para G.

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

1. TERMS:

1.1 Subject to the terms and conditions as detailed in this Agreement, the Promoter agrees to sell to the Allottee and the Allottee hereby agrees to purchase, the [Apartment/Plot] as specified in para G.

1.2 The Total Price for the [Apartment/Plot] based on the carpet area is Rs. _____ (Rupees _____ only ("**Total Price**") (Give break up and description):

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

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

[AND] [if/as applicable]

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

[*OR*]

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

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

[AND] [if/as applicable]

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

Explanation:

(i) The Total Price above includes the booking amount paid by the allottee to the Promoter towards the [Apartment/Plot];

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

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

IndiaCode

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

(iii) The Promoter shall periodically intimate in writing to the Allottee, the amount payable as stated in (i) above and the Allottee shall make payment demanded by the Promoter within the time and in the manner specified therein. In addition, the Promoter shall provide to the Allottee the details of the taxes paid or demanded along with the acts/rules/notifications together with dates from which such taxes/levies etc. have been imposed or become effective;

(iv) The Total Price of [Apartment/Plot] includes recovery of price of land, construction of [not only the Apartment but also] the Common Areas, internal development charges, external development charges, taxes, cost of providing electric wiring, electrical connectivity to the apartment, lift, water line and plumbing, finishing with paint, marbles, tiles, doors, windows, fire detection and firefighting equipment in the common areas, maintenance charges as per para 11 etc. and includes cost for providing all other facilities, amenities and specifications to be provided within the [Apartment/Plot] and the Project.

1.3 The Total Price is escalation-free, save and except increases which the Allottee hereby agrees to pay, due to increase on account of development charges payable to the competent authority and/or any other increase in charges which may be levied or imposed by the competent authority from time to time. The Promoter undertakes and agrees that while raising a demand on the Allottee for increase in development charges, cost/charges imposed by the competent authorities, the Promoter shall enclose the said notification/order/rule/regulation to that effect along with the demand letter being issued to the Allottee, which shall only be applicable on subsequent payments. Provided that if there is any new imposition or increase of any development charges after the expiry of the scheduled date of completion of the project as per registration with the Authority, which shall include the extension of registration, if any, granted to the said project by the Authority, as per the Act, the same shall not be charged from the allottee.

1.4 The Allottee(s) shall make the payment as per the payment plan set out in **Schedule C** ("**Payment Plan**").

1.5 The Promoter may allow, in its sole discretion, a rebate for early payments of installments payable by the Allottee by discounting such early payments @ _____% per annum for the period by which the respective installment has been preponed. The provision for allowing rebate and such rate of rebate shall not be subject to any revision/withdrawal, once granted to an Allottee by the Promoter.

1.6 It is agreed that the Promoter shall not make any additions and alterations in the sanctioned plans, layout plans and specifications and the nature of fixtures, fittings and amenities described herein at Schedule 'D' and Schedule 'E' (which shall be in conformity with the advertisement, prospectus etc., on the basis of which sale is effected) in respect of the apartment, plot or building, as the case may be, without the previous written consent of the Allottee as per the provisions of the Act. Provided that the Promoter may make such minor additions or alterations as may be required by the Allottee, or such minor changes or alterations as per the provisions of the Act.

1.7 [*Applicable in case of an apartment]* The Promoter shall confirm to the final carpet area that has been allotted to the Allottee after the construction of the Building is complete and the occupancy certificate* is granted by the competent authority, by furnishing details of the changes, if any, in the carpet area. The total price payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the Promoter. If there is reduction in the carpet area then the Promoter shall refund the excess money paid by Allottee within forty-five days with annual interest at the rate prescribed in the Rules, from the date when such an excess amount was paid by the Allottee. If there is any increase in the carpet area, which is not more than three percent of the carpet area of the apartment, allotted to Allottee, the Promoter may demand that from the Allottee as per the next milestone of the Payment Plan as provided in **Schedule C**. All these monetary adjustments shall be made at the same rate per square feet as agreed in para 1.2 of this Agreement.

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

(i) The Allottee shall have exclusive ownership of the [Apartment/Plot];

(ii) The Allottee shall also have undivided proportionate share in the Common Areas. Since the share / interest of Allottee in the Common Areas is undivided and cannot be divided or separated, the Allottee shall use the Common Areas along with other occupants, maintenance staff etc., without causing any inconvenience or hindrance to them. It is clarified that the promoter shall hand over the common areas to the association of allottees after duly obtaining the completion certificate from the competent authority as provided in the Act;

(iii) That the computation of the price of the [Apartment/Plot] includes recovery of price of land, construction of [not only the Apartment but also] the Common Areas, internal development charges, external development charges, taxes, cost of providing electric wiring, electrical connectivity to the apartment, lift, water line and plumbing, finishing with paint, marbles, tiles, doors, windows, fire detection and firefighting equipment in the common areas, maintenance charges as per para 11 etc. and includes cost for providing all other facilities, amenities and specifications to be provided within the [Apartment/Plot] and the Project;

(iv) The Allottee has the right to visit the project site to assess the extent of development of the project and his apartment/plot, as the case may be.

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

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

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

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

2. MODE OF PAYMENT:

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

3. COMPLIANCE OF LAWS RELATING TO REMITTANCES:

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

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

4. ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENTS:

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

5. TIME IS ESSENCE:

The Promoter shall abide by the time schedule for completing the project as disclosed at the time of registration of the project with the Authority and towards handing over the [Apartment/Plot] to the Allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be.

6. CONSTRUCTION OF THE PROJECT/ APARTMENT:

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

7. POSSESSION OF THE APARTMENT/PLOT:

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

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

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

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

the necessary documents and plans, including common areas, to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, within thirty days after obtaining the completion certificate].

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

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

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

Except for occurrence of a Force Majeure event, if the promoter fails to complete or is unable to give possession of the [Apartment/Plot] (i) in accordance with the terms of this Agreement, duly completed by the date specified in para 7.1; or (ii) due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of the registration under the Act; or for any other reason; the Promoter shall be liable, on demand to the allottees, in case the Allottee wishes to withdraw from the Project, without prejudice to any other remedy available, to return the total amount received by him in respect of the [Apartment/Plot], with interest at the rate prescribed in the Rules including compensation in the manner as provided under the Act within forty-five days of it becoming due. Provided that where if the Allottee does not intend to withdraw from the Project, the Promoter shall pay the Allottee interest at the rate prescribed in the Rules for every month of delay, till the handing over of the possession of the [Apartment/Plot], which shall be paid by the promoter to the allottee within forty-five days of it becoming due.

8. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER:

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

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

(ii) The Promoter has lawful rights and requisite approvals from the competent Authorities to carry out development of the Project;

(iii) There are no encumbrances upon the said Land or the Project;

[in case there are any encumbrances on the land provide details of such encumbrances including any rights, title, interest and name of party in or over such land]

(iv) There are no litigations pending before any Court of law or Authority with respect to the said Land, Project or the [Apartment/Plot];

(v) All approvals, licenses and permits issued by the competent authorities with respect to the Project, said Land and [Apartment/Plot] are valid and subsisting and have been obtained by following due process of law. Further, the Promoter has been and shall, at all times, remain to be in compliance with all applicable laws in relation to the Project, said Land, Building and [Apartment/Plot] and common areas;

(vi) The Promoter has the right to enter into this Agreement and has not committed or omitted to perform any act or thing, whereby the right, title and interest of the Allottee created herein, may prejudicially be affected;

(vii) The Promoter has not entered into any agreement for sale and/or development agreement or any other agreement / arrangement with any person or party with respect to the said Land, including the Project and the said [Apartment/Plot] which will, in any manner, affect the rights of Allottee under this Agreement;

(viii) The Promoter confirms that the Promoter is not restricted in any manner whatsoever from selling the said [Apartment/Plot] to the Allottee in the manner contemplated in this Agreement;

(ix) At the time of execution of the conveyance deed the Promoter shall handover lawful, vacant, peaceful, physical possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be;

(x) The Schedule Property is not the subject matter of any HUF and that no part thereof is owned by any minor and/or no minor has any right, title and claim over the Schedule Property;

IndiaCode

(xi) The Promoter has duly paid and shall continue to pay and discharge all governmental dues, rates, charges and taxes and other monies, levies, impositions, premiums, damages and/or penalties and other outgoings, whatsoever, payable with respect to the said project to the competent Authorities till the completion certificate has been issued and possession of apartment, plot or building, as the case may be, along with common areas (equipped with all the specifications, amenities and facilities) has been handed over to the allottee and the association of allottees or the competent authority, as the case may be;

(xii) No notice from the Government or any other local body or authority or any legislative enactment, government ordinance, order, notification (including any notice for acquisition or requisition of the said property) has been received by or served upon the Promoter in respect of the said Land and/or the Project.

9. EVENTS OF DEFAULTS AND CONSEQUENCES:

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

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

(ii) Discontinuance of the Promoter's business as a developer on account of suspension or revocation of his registration under the provisions of the Act or the rules or regulations made thereunder.

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

(i) Stop making further payments to Promoter as demanded by the Promoter. If the Allottee stops making payments, the Promoter shall correct the situation by completing the construction milestones and only thereafter the Allottee be required to make the next payment without any interest; or

(ii) The Allottee shall have the option of terminating the Agreement in which case the Promoter shall be liable to refund the entire money paid by the Allottee under any head whatsoever towards the purchase of the apartment, along with interest at the rate prescribed in the Rules within forty-five days of receiving the termination notice:

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

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

(i) In case the Allottee fails to make payments for ____ consecutive demands made by the Promoter as per the Payment Plan annexed hereto, despite having been issued notice in that regard the allottee shall be liable to pay interest to the promoter on the unpaid amount at the rate prescribed in the Rules;

(ii) In case of Default by Allottee under the condition listed above continues for a period beyond ____ consecutive months after notice from the Promoter in this regard, the Promoter may cancel the allotment of the [Apartment/Plot] in favour of the Allottee and refund the money paid to him by the allottee by deducting the booking amount and the interest liabilities and this Agreement shall thereupon stand terminated. Provided that the promoter shall intimate the allottee about such termination at least thirty days prior to such termination.

10. CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT:

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

to withhold registration of the conveyance deed in his/her favour till payment of stamp duty and registration charges to the Promoter is made by the Allottee.

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

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

12. DEFECT LIABILITY:

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

13. RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS:

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

14. USAGE:

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

15. GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT:

15.1 Subject to para 12 above, the Allottee shall, after taking possession, be solely responsible to maintain the [Apartment/Plot] at his/her own cost, in good repair and condition and shall not do or suffer to be done anything in or to the Building, or the [Apartment/Plot], or the staircases, lifts, common passages, corridors, circulation areas, atrium or the compound which may be in violation of any laws or rules of any authority or change or alter or make additions to the [Apartment/Plot] and keep the [Apartment/Plot], its walls and partitions, sewers, drains, pipe and appurtenances thereto or belonging thereto, in good and tenantable repair and maintain the same in a fit and proper condition and ensure that the support, shelter etc. of the Building is not in any way damaged or jeopardized.

15.2 The Allottee further undertakes, assures and guarantees that he/she would not put any sign-board / name-plate, neon light, publicity material or advertisement material etc. on the face / facade of the Building or anywhere on the exterior of the Project, buildings therein or Common Areas. The Allottees shall also not change the colour scheme of the outer walls or painting of the exterior side of the windows or carry out any change in the exterior elevation or design. Further the Allottee shall not store any hazardous or combustible goods in the [Apartment/Plot] or place any heavy material in the common passages or staircase of the Building. The Allottee shall also not remove any wall, including the outer and load bearing wall of the [Apartment/Plot].

15.3 The Allottee shall plan and distribute its electrical load in conformity with the electrical systems installed by the Promoter and thereafter the association of allottees and/or maintenance agency appointed by association of allottees. The Allottee shall be responsible for any loss or damages arising out of breach of any of the aforesaid conditions.

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

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

17. ADDITIONAL CONSTRUCTIONS:

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

18. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:

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

19. APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):

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

20. BINDING EFFECT:

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

indiacode

21. ENTIRE AGREEMENT:

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

22. RIGHT TO AMEND:

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

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

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

24. WAIVER NOT A LIMITATION TO ENFORCE:

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

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

25. SEVERABILITY:

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

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

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

27. FURTHER ASSURANCES:

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

28. PLACE OF EXECUTION:

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

29. NOTICES:

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

_____Name of Allottee

_____ (Allottee Address)

M/s _____Promoter name

_____ (Promoter Address)

IndiaCode

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

30. JOINT ALLOTTEES:

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

31. SAVINGS:

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

32. GOVERNING LAW:

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

33. DISPUTE RESOLUTION:

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

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

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

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED:

Allottee: (including joint buyers)

Please affix photograph and sign across the photograph

(1) Signature _____

Name _____

Address _____

Please affix photograph and sign across the photograph

(2) Signature _____

Name _____

Address _____

IndiaCode

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED:

Promoter:

Please affix photograph and sign across the photograph

(1) Signature (Authorised Signatory) _____

Name _____

Address _____

At _____on _____ in the presence of:

WITNESSES:

1. Signature _____

Name _____

Address _____

2. Signature _____

Name _____

Address _____

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

SCHEDULE 'B' - FLOOR PLAN OF THE APARTMENT

SCHEDULE 'C' - PAYMENT PLAN

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

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

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

[F. No. 15(4)/2016/UCU]

BHUPENDRA BAHUGUNA, Under Secy.

---

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

IndiaCode

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.

ALOK KUMAR Digitally signed by ALOK KUMAR Date: 2016.11.24 16:30:38 +05'30'