विधि विभाग

अधिसूचना

शिमला, 19 सितम्बर, 2013

संख्याः एल0एल0आर0–डी0(6)–32/2013–लेज.––हिमाचल प्रदेश राज्यपाल, भारत के संविधान के अनुच्छेद 200 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए दिनांक 18–09–2013 को अनुमोदित हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) विधेयक, 2013 (2013 का विधेयक संख्यांक 29) को वर्ष 2013 के अधिनियम संख्यांक 41 के रूप में संविधान के अनुच्छेद 348 (3) के अधीन उसके अंग्रेजी प्राधिकृत पाठ सहित हिमाचल प्रदेश ई–राजपत्र में प्रकारित करती हैं।

आदेश द्वारा,
चिराग भानु सिंह,
सचिव (विधि)।

————————

2013 का अधिनियम संख्यांक 41

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) अधिनियम, 2013

(राज्यपाल महोदया द्वारा तारीख 18 सितम्बर, 2013 को यथाअनुमोदित)

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) का और संशोधन करने के लिए **अधिनियम ।**

भारत गणराज्य के चौंसठवें वर्ष में हिमाचल प्रदेश विधान सभा द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित होः–

1. **संक्षिप्त नाम.**––इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) अधिनियम, 2013 है ।

2. **बृहत् नाम का संशोधन.**––हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना, अधिनियम, 1977 (जिसे इसमें इसके पश्चात् "मूल अधिनियम" कहा गया है) के बृहत् नाम में "अपेक्षित भूमि के अनिवार्य अर्जन के लिए" शब्दों के पश्चात् किन्तु "और पूर्वोक्त विषयों से सम्बन्धित" शब्दों से पूर्व "और अपार्टमेंटों के निर्माण, विक्रय, अन्तरण और प्रबन्धन का विनियमन करने, कॉलोनियों को विनियमित करने तथा संप्रवर्तकों और सम्पदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण करने और उन पर बाध्यताओं का प्रवर्तन कराने" शब्द और चिन्ह अन्तःस्थापित किए जाएंगे ।

3. **धारा 1 का संशोधन.**––मूल अधिनियम की धारा 1 की उपधारा (3) के पश्चात् निम्नलिखित उपधारा अन्तःस्थापित की जाएगी, अर्थातः–

> "(3–क) इस अधिनियम के अधीन गठित अधिसूचित योजना क्षेत्र या विशेष क्षेत्र से बाहर अपार्टमेंट या कॉलोनियों के विकास के लिए प्रस्तावित किसी क्षेत्र को लागू होगा और ऐसे क्षेत्रों को योजना क्षेत्र समझा जाएगा ।"।

4. **धारा 2 का संशोधन.**––मूल अधिनियम की धारा 2 में,–

(क) विद्यमान खण्ड (ग) के स्थान पर निम्नलिखित खण्ड रखा जाएगा, अर्थात्:–

"(ग) "भवन" के अन्तर्गत कोई संरचना या परिनिर्माण या संरचना अथवा परिनिर्माण का भाग, जो आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के उपयोग के लिए आशयित है, चाहे वास्तविक उपयोग में है या नहीं है । तथापि, अपार्टमेंट भवन से किसी भूमि पर निर्मित भवन अभिप्रेत होगा, जिसमें आठ से अधिक अपार्टमेंट हों या दो या अधिक भवन हों, जिनमें आठ से अधिक अपार्टमेंट हों अथवा कोई विद्यमान भवन, जिसे आठ से अधिक अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित किया गया है;" और

(ख) खण्ड (ब) के पश्चात् निम्नलिखित नए खण्ड अन्तःस्थापित किए जाएंगे, अर्थातः–

"(भ) "विज्ञापन" से किसी प्लॉट या अपार्टमेंट के विक्रय करने या पटटे् पर देने की प्रस्थापना करने या किसी प्लॉट या अपार्टमेंट को क्रय करने के लिए, व्यक्तियों को आमन्त्रित करने या ऐसे प्रयोजनों के लिए अग्रिम देने अथवा निक्षेप करने के लिए, जन साधारण को किया गया दृष्यरूपण अभिप्रेत है, चाहे वह घोषणा या प्रदर्शन के माध्यम से हो या किसी अन्य रीति में हो;

(म) किसी अपार्टमेंट या प्लॉट के सम्बन्ध में "आबंटिती" से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे सम्प्रवर्तक द्वारा, ऐसे अपार्टमेंट या प्लॉट का आंबटन, विक्रय या अन्यथा अन्तरण किया गया है;

(य) "अपार्टमेंट" से चाहे ब्लॉक, चैम्बर, निवास–एकक, फ्लैट, लॉट, परिसर कोष्ठावली (स्वीट),वासगृह पुकारा जाए या किसी अन्य नाम से पुकारा जाए, निवास, कार्यालय, दुकान, शोरूम या गोदाम के लिए या उपर्युक्त विनिर्दिष्ट प्रयोजन के लिए आनुषंगिक किसी अन्य प्रकार के स्वतन्त्र रूप से प्रयोग के लिए प्रयुक्त या प्रयुक्त किए जाने के लिए आशयित किसी भवन में या प्लाट में, किसी सम्पत्ति का कोई अलग और स्वतःपूर्ण कोई भाग, जिसके अन्तर्गत उसकी किसी एक मंजिल या अधिक मंजिलों पर अवस्थित एक या अधिक कमरे या अहाते भी हैं, अभिप्रेत हैं, और जिनका सीधा निकास किसी सार्वजनिक गली, सड़क या राजमार्ग की ओर ऐसी गली या सड़क या राजमार्ग की ओर जाने वाले सामान्य क्षेत्र की ओर है और इसके अन्तर्गत ऐसा कोई गराज या कमरा भी है, चाहे वह ऐसे बहुमंजिला भवन से लगा हुआ हो या नहीं, जिसमें ऐसा अपार्टमेंट स्थित है, जो संप्रवर्तक ने ऐसे अपार्टमेंट के स्वामी को, यथास्थिति, किसी यान को खड़ा (पार्क) करने के लिए अथवा ऐसे अपार्टमेंट में नियोजित किसी घरेलू सहायक के निवास के लिए उपलब्ध करवाया गया है;

स्पष्टीकरण–I.––यदि कोई तहखाना, भूमिगत कक्ष, गराज, कमरा, दुकान या भण्डारण स्थान, किसी अपार्टमेंट से पृथक रूप से विक्रीत किया जाता है, तो इसे स्वतन्त्र अपार्टमेंट माना जाएगा और न कि किसी अन्य अपार्टमेंट का या सामान्य क्षेत्र तथा सुविधा का भाग रूप माना जाएगा।

स्पष्टीकरण–II.––दो या दो से अधिक अपार्टमेंटों में सफाई, धुलाई, स्नान या अन्य सुविधाओं के लिए सांझी व्यवस्था के होते हुए भी, अपार्टमेंटों को पृथक् और स्वतःपूर्ण माना जाएगा।

(यक) "अपार्टमेंट संख्यांक" से किसी अपार्टमेंट को अभिहित करने वाला संख्यांक, अक्षर या उनका संयोजन अभिप्रेत है;

(यख) "अपार्टमेंट स्वामी" से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जो किसी अपार्टमेंट का और ऐसे अपार्टमेंट के सामान्य क्षेत्रों और अनुलग्न सुविधाओं में किसी अविभक्त हित के, अपार्टमेंट के हस्तान्तरण विलेख में विनिर्दिष्ट प्रतिशत्ता के आधार पर स्वामी है;

(यग) "संगम" से किसी भवन के अपार्टमेंट के अधिकांश स्वामियों से युक्त कोई संगम अभिप्रेत है, जो हिमाचल प्रदेश कक्ष स्वामित्व अधिनियम, 1978 के अधीन संगम द्वारा बनाई गई उप–विधियों के अनुसार समूह के रूप में कार्य कर रहा है;

स्पष्टीकरण.–सहकारिता आवास सोसाइटी का कोई सदस्य या भागीदारी प्रकार का किराएदार या अवक्रय करार के अधीन कोई ऑबंटिती, संगम की सदस्यता का हकदार स्वामी समझा जाएगा।

(यघ) "भवन विनियम" से तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन, भवन या उसके भागों के परिनिर्माण या पुनः परिनिर्माण हेतु बनाए गए नियम या विनियम या उप–विधियां अभिप्रेत है और इस अधिनियम के प्रयोजन के लिए तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन विरचित मण्डलन (जोनिंग) विनियम भी इसमें सम्मिलित हैं;

(यङ) "कॉलोनी" से भूमि का ऐसा कोई क्षेत्र अभिप्रेत है, जो 2500 वर्गमीटर से कम न हो, जिसे आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक प्रयोजनों के लिए स्थलों (प्लाटों) में विभाजित किया गया हो या विभाजित किए जाने का प्रस्ताव है, किन्तु इसके अन्तर्गत लाल लकीर के अन्तर्गत आने वाले गाँव का आबादी देह क्षेत्र या फिरनी अथवा निम्न प्रयोजन के लिए भूमि का कोई क्षेत्र नहीं है–

(i) जो कुटुम्ब विभाजन, विरासत, उत्तराधिकार या न्यायसंगत अभिधृतियों के विभाजन, जो लाभ उपार्जित करने के उद्देश्य से नहीं किया गया हो, के परिणामस्वरूप विभाजित या विभाजित किए जाने के लिए प्रस्तावित होः

परन्तु ऐसा विभाजन, यथास्थिति, सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा सत्यापित हो; और

(ii) कारखाने के स्वामी द्वारा कारखाने में कार्य कर रहे मजदूरों और कर्मचारियों के लिए आवास कॉलोनी बनाने हेतु चिन्हित की गई होः

परन्तु लाभ उपार्जित करने का कोई उद्देश्य न हो;

(यच) किसी भवन के सम्बन्ध में, "सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं" से भवन के समस्त भाग या वह भूमि, जिस पर वह अवस्थित है और ऐसी भूमि और भवन के सभी सुखाचार, अधिकार, अनुलग्नक जो उस भूमि से सम्बन्धित है, जो किसी अपार्टमेंट स्वामी के अपार्टमेंट हस्तान्तरण विलेख के निबन्धनों के अनुसार न तो उसके अनन्य कब्जा में है, न ही किसी स्थानीय प्राधिकारी या अन्य लोक सेवा अभिकरण को सौंपे गए हैं या सौंपे जाने को आशयित है, अभिप्रेत है; और उसके अन्तर्गत सीमित सामान्य क्षेत्र तथा सुविधाएं हैं;

(यछ) "सामान्य व्यय" से अभिप्रेत है,–

(i) ऐसी सभी राशियां, जो सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रशासन, अनुरक्षण, मरम्मत या प्रतिस्थापन के व्ययों को चुकाने के लिए संगम द्वारा अपार्टमेंट स्वामियों पर विधिपूर्वक निर्धारित की जाती हैं;

(ii) इस अधिनियम या हिमाचल प्रदेश कक्ष स्वामित्व अधिनियम, 1978 (1978 का 41) के उपबन्धों के अधीन संगम द्वारा बनाई गई उप–विधियों द्वारा घोषित व्यय या सामान्य व्ययों के रूप में संगम द्वारा करार पाए जाते हैं; और

(iii) सरकारी या नगरपालिका कर, जिनमें भूमि का किराया और सम्पत्ति कर भी सम्मिलित है, जो प्रत्येक अपार्टमेंट के लिए पृथकतः निर्धारित नहीं है;

(यज) "विकास प्रभार" से बाह्य विकास संकर्मो और आन्तरिक विकास संकर्मो की लागत अभिप्रेत है;

(यझ) "विकास संकर्म" से बाह्य विकास संकर्म और आन्तरिक विकास संकर्म अभिप्रेत है;

(यञ) "सम्पदा अभिकर्ता" से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जो किसी व्यक्ति की ओर से अपनी सम्पत्ति के अन्तरण के संव्यवहार में किसी अन्य व्यक्ति से चाहे विक्रय, पट्टा, अनुज्ञप्ति, बन्धक के रूप में या अन्यथा बातचीत (वार्ता) करता है या कार्य करता है और अपनी सेवाओं के लिए कमीशन के रूप में पारिश्रमिक प्राप्त करता है, इसके अन्तर्गत वह व्यक्ति भी है जो ऐसे व्यक्तियों या उनके अभिकर्त्ताओं को वार्ता के लिए एक दूसरे से परिचय करवाता है;

स्पष्टीकरण.–कोई व्यक्ति जो इस खण्ड में यथाविहित कार्य करता है, सम्पदा अभिकर्ता माना जाएगा, यदि वह स्वयं को भूमि या आवास अभिकर्ता, सम्पत्ति या वास्तविक सम्पदा परामर्शी, सम्पत्ति व्यौहारी, सम्पत्ति अभिकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से भी प्रस्तुत करता है।

(यट) "बाह्य विकास संकर्म" के अन्तर्गत सड़कें, सड़क प्रणालियां, जल आपूर्ति, मल वहन और जल–निकास प्रणालियां, विद्युत प्रदाय या अन्य कोई ऐसा संकर्म, जिसे कॉलोनी परिसर (परिधि) में या इसके बाहर इसके फायदे के लिए निष्पादित किया जा सकेगा;

(यठ) "आन्तरिक विकास संकर्म" से सड़कें, पैदल चलने के रास्ते, जल–आपूर्ति, मल–नालियां, नालियां, वर्षा जल–संग्रहण प्रणाली, वृक्ष रोपण, स्ट्रीट लॉइटिंग, सामुदायिक भवनों के लिए तथा मल वहन और मलिन जल का अभिक्रियान्वयन तथा निपटारा अथवा कॉलोनी में इसके उचित विकास के लिए आवश्यक कोई अन्य संकर्म अभिप्रेत है;

(यड) "संयुक्त कुटुम्ब" से अभिप्रेत है कोई हिन्दू अविभक्त कुटुम्ब और अन्य व्यक्ति की दशा में कोई ऐसा समूह, जिसके सदस्यों का रूढ़ि के आधार पर सम्पत्ति या निवास में संयुक्त कब्जा है;

(यढ) "सीमित सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं" से ऐसे सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं अभिप्रेत हैं, जो किसी अपार्टमेंट के आबंटन, विक्रय या अन्तरण से पूर्व, संप्रवर्तक द्वारा लिखित रूप में इस प्रकार पदाभिहित की जाती है कि वे अन्य अपार्टमेंटों का अपवर्जन करके कतिपय अपार्टमेंटों के आवासियों द्वारा उपयोग के लिए आरक्षित है;

(यण) "स्थानीय प्राधिकरण" से हिमाचल प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1994 की धारा 3 के अधीन गठित नगर निगम या नगरपालिका अधिनियम, 1994 की धारा 3 के अधीन गठित नगरपालिका परिषद् या नगर पंचायत अथवा हिमाचल प्रदेश पंचायती राज अधिनियम, 1994 के अधीन गठित पंचायती राज संस्थाएं या इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित छावनी बोर्ड या कोई अन्य प्राधिकरण अभिप्रेत है;

(यत) "प्राकृतिक आपदा" से किसी क्षेत्र में घटित प्राकृतिक या मानवकृत ऐसी विपत्ति, अनिष्ट, विपदा या गंभीर घटना अभिप्रेत है, जो संयोगवंश या असावधानीवश घटित हुई हो और जिसके परिणामस्वरूप जानी नुकसान, मानव पीड़ा या क्षति हुई हो तथा सम्पत्ति को नुकसान अथवा पर्यावरण को अपकर्ष या क्षति पहुंची हो, और ऐसी प्रकृति अथवा तीव्रता से घटित हुई हो, जिसे नियंत्रित करना प्रभावित क्षेत्र की जनता के वश से बाहर हो;

(यथ) "प्राकृतिक परिसंकट" से, किसी प्रदत्त क्षेत्र में विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर, सम्भवतः प्राकृतिक दृश्यमान को नुकसान वाली घटना की सम्भावना अभिप्रेत है;

(यद) "प्राकृतिक परिसंकटोन्मुखी क्षेत्र" से ऐसे क्षेत्र अभिप्रेत हैं जिनमें,–

(i) भूकम्प के मध्यम से बहुत उच्च नुकसान के जोखिम वाले क्षेत्र; या
(ii) अद्वोधक बहाव अथवा बाढ़; या
(iii) संभावी भू–स्खलन की सम्भावना अथवा प्रवणता; या
(iv) इन परिसंकटों में से कोई एक या अधिक परिसंकटों की सम्भावना है;

(यध) ''व्यक्ति'' के अन्तर्गत कोई कम्पनी, फर्म, सहकारिता सोसाइटी, संयुक्त परिवार और व्यक्तियों का निगमित निकाय है;

(यन) ''विहित'' से इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियमों द्वारा विहित अभिप्रेत है;

(यप) ''संप्रवर्तक'' से कोई व्यक्ति अभिप्रेत है,–

(i) जो अपार्टमेंट से युक्त किसी भवन का निर्माण करता है या करवाता है या अन्य व्यक्तियों को सभी या कतिपय अपार्टमेंट की बिक्री के प्रयोजन के लिए किसी विद्यमान भवन या इसके किसी भाग को अपार्टमेंट में परिवर्तित करता है और उसके अन्तर्गत इसके समनुदेशिती भी हैं; या

(ii) जो भूमि को कॉलोनी में विकसित करता है, चाहे वह किन्हीं प्लॉटों (स्थलों) पर संरचना का निर्माण, अन्य व्यक्तियों को समस्त या कतिपय प्लॉटों (स्थलों) की, चाहे खुले या उन पर संरचना निर्मित है, बिक्री के प्रयोजन के लिए भी करता है या नहीं करता है; और

(iii) जो आठ से अधिक अपार्टमेंटों का निर्माण करता है या विद्यमान भवन को आठ से अधिक अपार्टमेंटों में परिवर्तित करता है या कॉलोनी विकसति करता है और व्यक्ति जो किसी योजना क्षेत्र में अपार्टमेंटों या प्लॉटों (स्थलों) की बिक्री करता है, भिन्न व्यक्ति है, पर के अन्तर्गत दोनों हैं;

स्पष्टीकरण.–कोई व्यक्ति जो इस खण्ड के उप–खण्ड (iii) में यथा वर्णित के अनुसार कार्य करता है, संप्रवर्तक समझा जाएगा, यदि,–

(i) वह स्वयं को निर्माणकर्ता (बिल्डर), कॉलोनाइजर, संविदाकार (कान्ट्रेक्टर), विकासक, सम्पदा संप्रवर्तक के रूप में या किसी अन्य नाम द्वारा प्रस्तुत करता है; या

(ii) उस भूमि, जिस पर भवन का निर्माण किया गया है या कॉलोनी विकसित की गई है, के स्वामी से मुखतारनामा के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है; और

(यफ) ''सम्पत्ति'' से अभिप्रेत है भूमि, भवन, उसमें सभी अभिवृद्धियां और संरचनाएं, और उसके सभी सुखाचार, अधिकार, और उनसे सम्बन्धित अनुलग्नक और इसके अन्तर्गत भूमि में प्रत्येक प्रकार के अधिकार और हित है जो किसी व्यक्ति के पास अन्य व्यक्तियों के अपवर्जन में हो सकते हैं, जैसे कि कब्जा, हस्तक्षेप से मुक्त उपयोग और उपभोग, व्ययन का अधिकार, फ्रेन्चाइजिज और उत्तराधिकार।''।

5. **धारा 5 का संशोधन.**––मूल अधिनियम की धारा 5 के खण्ड (ii) और (iii) के स्थान पर क्रमशः निम्नलिखित खण्ड रखे जाएंगे, अर्थात्:–

"(ii) क्षेत्रों की प्राकृतिक परिसंकटोन्मुखी प्रवृति (प्रवणता) को दर्शाने वाला विद्यमान भूमि उपयोग नक्शा तैयार करना; और

(iii) प्राकृतिक परिसंकटोन्मुखी प्रवृत क्षेत्र के लिए भूमि उपयोग परिक्षेत्र हेतु विनियमन के दृष्टिगत क्षेत्रीय (रीजनल) योजना तैयार करना।"।

6. **धारा 14 का संशोधन.**––मूल अधिनियम की धारा 14 के खण्ड (क), (ख) और (ग) के स्थान पर क्रमशः निम्नलिखित खण्ड रखे जाएंगे, अर्थात्:–

''(क) क्षेत्रों की प्राकृतिक परिसंकटोन्मुखी प्रवृत्ति को दर्शाने वाला विद्यमान भूमि उपयोग नक्शा तैयार करेगा;

(ख) प्राकृतिक परिसंकटोन्मुखी प्रवृत्त क्षेत्र के लिए भूमि उपयोग हेतु विनियमन के दृष्टिगत अन्तरिम विकास योजना तैयार करेगा;

(ग) प्राकृतिक परिसंकटोन्मुखी प्रवृत क्षेत्र के लिए भूमि उपयोग हेतु विनियमन के दृष्टिगत विकास योजना तैयार करेगा; ''।

7. **धारा 17 का संशोधन.**––मूल अधिनियम की धारा 17 की उपधारा 2 में ,–

(क) खण्ड (छ) में "ऐसी इमारतों और संरचनाओं तथा'' शब्दों के पश्चात् किन्तु ''भूमि का उपयोग किया जा सकेगा'' शब्दों से पूर्व ''अग्रभाग नियन्त्रण और पहाड़ी वास्तुकला तथा पर्यावरण के अनुरूप ढलानदार छत के लिए विनियमों सहित" शब्द अन्तःस्थापित किए जाएंगे; और

(ख) खण्ड (ञ) में, ''बाढ़ नियन्त्रण'' शब्दों के पश्चात् किन्तु, "वायु और जल प्रदूषण" चिन्ह और शब्दों से पूर्व '' और भूस्खलन से संरक्षण'' शब्द अन्तःस्थापित किए जाएंगे।

8. **धारा 18 का संशोधन.**––मूल अधिनियम की धारा 18 में,–

(क) खण्ड (छ) में '' ऐसी इमारतों और संरचनाओं तथा'' शब्दों के पश्चात् किन्तु ''भूमि का उपयोग किया जा सकेगा'' शब्दों से पूर्व ''अग्रभाग नियन्त्रण और पहाड़ी वास्तुकला तथा

पर्यावरण के अनुरूप ढलानदार छत के लिए विनियमों सहित'' शब्द अन्तःस्थापित किए जाएंगे; और

(ख) खण्ड (ञ) में, ''बाढ़ नियन्त्रण'' शब्दों के पश्चात् किन्तु, ",वायु और जल प्रदूषण'' चिन्ह और शब्दों से पूर्व ''और भूस्खलन से संरक्षण'' शब्द अन्तः स्थापित किए जाएंगे।

9. धारा 22 का संशोधन.––मूल अधिनियम की धारा 22 की उपधारा (1) के खण्ड (ज) में, ''अन्य खुले स्थानों और'' शब्दों के पश्चात् किन्तु ''इमारतों, संरचनाओं और भूमि'' शब्दों और चिन्ह से पूर्व ''अग्रभाग नियन्त्रण और पहाड़ी वास्तुकला तथा पर्यावरण के अनुरूप ढलानदार छत के लिए विनियमों सहित'' शब्द अन्तःस्थापित किए जाएंगे।

10. धारा 31–क का संशोधन.––मूल अधिनियम की धारा 31–क में, ''इमारत का उपयोग करने से पूर्व'' शब्दों के पश्चात् किन्तु ''विहित रीति में'' शब्दों से पूर्व ''प्राकृतिक परिसंकटों से सुरक्षा के लिए उपबन्धों के अनुसार भूमि अनुसंधान रिपोर्ट और संरचनात्मक परिकल्पना आधारित रिपोर्ट सहित,'' शब्द और चिन्ह अन्तःस्थापित किए जाएंगे।

11. धारा 38 का संशोधन.––मूल अधिनियम की धारा 38 में,–

(क) खण्ड (घ) के पश्चात् निम्नलिखित नया खण्ड अन्तःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

"(ड.) इस अधिनियम के किसी अन्य उपबन्ध के उल्लंघन में;"; और

(ख) अन्त में, निम्नलिखित परन्तुक अन्तःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

''परन्तु जुर्माने का अधिरोपण अप्राधिकृत निर्माण, कॉलोनियों या भवनों को विनियमित करने के लिए नहीं समझा जाएगा और निदेशक तीस दिन का नोटिस देने और सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करने के पश्चात् ऐसे अप्राधिकृत निर्माण को तोड़ सकेगा या हटा सकेगा। अप्राधिकृत निर्माण को तोड़ने या हटाने की बाबत उपगत रकम को ऐसे भवन के स्वामी से भू–राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जाएगा।''।

12. धारा 39 का संशोधन.––मूल अधिनियम की धारा 39 में,–

(क) उपधारा (1) के खण्ड (ख) के पश्चात् निम्नलिखित खण्ड अन्तःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

''(ग) धारा 38 के खण्ड (ड.) में विनिर्दिष्ट दशाओं में, ऐसी रीति में, जैसी विहित की जाए, अनुपालना को सुनिश्चित करने: और

(ख) उपधारा (2) के स्थान पर निम्नलिखित उपधारा रखी जाएगी, अर्थात्:–

''(2) यदि कोई व्यक्ति उपधारा (1) के अधीन नोटिस जारी करने के पश्चात् निदेशों का अनुपालन नहीं करता है तो उसे ऐसी रीति में, जैसी विहित की जाए, किसी अप्राधिकृत विकास को, यथास्थिति, रोकने और या उसे सील करने का नोटिस दिया जाएगा।

13. धारा 77 का संशोधन.––मूल अधिनियम की धारा 77 की उपधारा (1) के परन्तुक में ''या नगर पंचायत'' शब्दों के पश्चात् किन्तु ''को शक्तियां प्रत्यायोजित की जाती है'' शब्दों से पूर्व ''या पंचायती राज संस्थाओं'' शब्द अन्तःस्थापित किए जाएंगे।''।

14. अध्याय 9–क और 9–ख का अन्तःस्थापन.–मूल अधिनियम के अध्याय–9 के पश्चात् निम्नलिखित अध्याय 9–क और 9–ख अन्तःस्थापित किए जाएंगे, अर्थात्:–

"अध्याय 9–क

संप्रवर्तकों और सम्पदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण

78क. रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य.––(1) इस अधिनियम के अधीन प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र के निबन्धनों और शर्तों के अधीन या के अनुसार के सिवाय, कोई भी व्यक्ति, संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्त्ता का कारबार नहीं करेगा या ऐसे कारबार को करने हेतु स्वयं को व्यपदिष्ट या धारित नहीं करेगा।

(2) यथास्थिति, संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता के रूप में उपधारा (1) के अधीन रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन विहित प्ररूप में, विहित फीस के साथ निदेशक को किया जाएगा, निदेशक आवेदन की प्राप्ति पर आवेदक का नाम, इस अधिनियम के अधीन विहित प्ररूप में अनुरक्षित, यथास्थिति, संप्रवर्तक के रजिस्टर में, या सम्पदा अभिकर्त्ता के रजिस्टर में प्रविष्ट करेगा और ऐसे व्यक्ति को रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र के निबन्धनों और शर्तों और इस अधिनियम और तद्धीन बनाए गए नियमों के उपबन्धों के अनुसार उसके कारबार को संचालित करने के लिए विहित प्ररूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र जारी करेगा।

78ख. रजिस्ट्रीकरण के लिए शर्तें.––धारा 78क के उपबन्धों के अधीन किसी संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता को रजिस्ट्रीकृत करने और रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र प्रदान करने से पूर्व, निदेशक अपनी तुष्टि करेगा,––

(क) कि संप्रवर्तक स्वयं या उसके किसी एक कर्मचारी या फर्म के किसी एक भागीदार या कम्पनी का कोई एक निदेशक, यदि आवेदक, यथास्थिति, फर्म या कम्पनी है, संप्रवर्तक के कारबार के संचालन के लिए विहित अर्हताएं रखता है यदि आवेदन संप्रवर्तक के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए है;

(ख) कि आवेदक ऐसी अर्हताएं रखता हो, जैसी विहित की जाएं, यदि आवेदन सम्पदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए है;

(ग) कि आवेदक निदेशक को, ऐसी रकम के लिए ऐसी रीति में जैसी विहित की जाए या तो बैंक गारण्टी या प्रतिभूति दे दी है;

(घ) कि व्यक्ति ने विस्तृत परिसम्पत्तियों और दायित्वों को स्पष्टतया उपदर्शित करते हुए कार्यकलाप विवरण प्रस्तुत कर दिए हैं;

(ड.) कि आवेदक ने, किसी कम्पनी की दशा में, कम्पनी रजिस्ट्रार के पास निगमन के रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण–पत्र प्रस्तुत कर दिया है;

(च) कि किसी फर्म की दशा में, भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के अधीन सक्षम प्राधिकारी से रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र प्रस्तुत कर दिया है;

(छ) कि आवेदक ने पिछले तीन वर्षों की आयकर विवरणियों के साथ–साथ पैन की एक सत्यापित प्रति उपलब्ध करा दी है;

(ज) कि आवेदक ने पिछले पांच वर्षों के दौरान निष्पादित किए गए पूर्ववर्ती परियोजनाओं के ब्यौरे उनके समापन प्रमाण–पत्र के साथ प्रस्तुत कर दिए हैं; और

(झ) कि आवेदक इस अधिनियम या किसी अन्य विधि के अधीन नैतिक अधमता से अन्तर्वलित किसी अपराध का सिद्धदोष नहीं है।

78ग. रजिस्ट्रीकरण की अवधि और नवीकरण.––धारा 78क के अधीन जारी संप्रवर्तक और सम्पदा अभिकर्त्ता का प्रत्येक रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र तीन वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगा और ऐसी अवधि के अवसान के पश्चात् इस निमित्त संप्रवर्तक और सम्पदा अभिकर्ता द्वारा विहित फीस के साथ किए गए आवेदन पर निदेशक द्वारा दो वर्ष की और अवधि के लिए नवीकृत किया जा सकेगाः

परन्तु धारा 78ख में निर्दिष्ट शर्तें पूर्ण की जाती रहेगी और आवेदन रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र के अवसान से कम से कम तीन मास पूर्व किया गया है।

78घ. रजिस्ट्रीकरण प्रदान करने से या नवीकृत करने से इन्कार.––यदि, आवेदक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात्, निदेशक रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र प्रदान करने से या नवीकृत करने से इन्कार कर देता है, तो वह इसके लिए लिखित में कारणों को अभिलखित करेगा और उन्हें आवेदक को संसूचित करेगा।

78ङ. रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र का रद्दकरण.––(1) धारा 78क के अधीन प्रदान किया गया रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र, उपधारा (2) में वर्णित आधारों पर, निदेशक द्वारा, ऐसे रद्दकरण के लिए कारणों को लिखित में अभिलिखित कर आदेश द्वारा, रद्द किए जाने के लिए दायी होगा।

(2) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र रद्द किए जाने के लिए दायी होगा यदि, यथास्थिति, संप्रवर्तक और सम्पदा अभिकर्त्ता,–

(क) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र को, कारबार को चलाने की इच्छा न रखने के कारण, अभ्यर्पित कर देता है;

(ख) ने न्यायनिर्णीत करने के लिए आवेदन किया गया है या उसे दिवालिया न्यायनिर्णीत किया गया है या अनुन्मोचित दिवालिया है;

(ग) को सक्षम न्यायालय द्वारा विकृतचित्त न्यायनिर्णीत किया गया है;

(घ) को इस अधिनियम या किसी विधि के अधीन नैतिक अधमता से अन्तर्वलित किसी अपराध का सिद्धदोष ठहराया गया है, यदि सिद्धदोष है, तो उसके दोषसिद्धि से पांच वर्ष की अवधि बीत न गई हो; और

(ङ) ने रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र के किन्हीं निबन्धनों या शर्तों का या इस अधिनियम या तद्धीन बनाए गए नियमों के किन्हीं उपबन्धों का उल्लंघन किया है।

78च. रद्दकरण से पूर्व नोटिस.––(1) धारा 78 ड. के अधीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र को रद्द करने से पूर्व निदेशक, यथास्थिति, संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता को, आधारों को विनिर्दिष्ट करते हुए और उससे कारण बताने की अपेक्षा करने वाला नोटिस देगा कि क्यों न रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र रद्द कर दिया जाए।

(2) यथास्थिति, संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता द्वारा पेश किए गए स्पष्टीकरण, यदि कोई है, पर विचार करने के पश्चात्, निदेशक रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र रद्द कर सकेगा या ऐसा आदेश पारित करेगा, जैसा वह उचित समझे।

(3) उपधारा (1) और (2) में किसी बात के होते हुए भी रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र के रद्दकरण के मामले पर विनिश्चय लम्बित रहने पर, निदेशक, यथास्थिति, संप्रवर्तक या किसी सम्पदा अभिकर्ता का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र निलम्बित कर सकेगा।

(4) जहां इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण का कोई प्रमाण–पत्र निलम्बित या रद्द कर दिया जाता है, तो कोई व्यक्ति किसी प्रतिकर या उसकी बाबत संदत्त की गई किसी फीस के प्रतिदाय का हकदार नहीं होगा :

परन्तु यह कि यदि कोई व्यक्ति प्रारम्भिक स्तर पर ही अपना आवेदन वापिस लेना चाहता है तो वह ऐसी फीस के पचहत्तर प्रतिशत के प्रतिदाय का हकदार होगा।

78 छ. रद्दकरण के पश्चात् कारबार चलाया जाना.––जब धारा 78च के उपबन्धों के अधीन रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण–पत्र निलम्बित या रद्द किया जाता है या जब इसका अवसान हो जाता है और धारा 78ग के उपबन्धों के अधीन नवीकृत नहीं किया जाता है, तो, यथास्थिति, संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता कारबार को कार्यान्वित करने से प्रविरत हो जाएगा और रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र के निलम्बन की अवधि के दौरान या रद्दकरण के पश्चात् उसके कारबार को अग्रसर करने में किसी कारबार या क्रियाकलाप और उसके समस्त परिणामों के लिए दायी होगाः

परन्तु यह कि जब रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन पर विनिश्चय लम्बित है तो ऐसी कोई उपधारणा नहीं की जाएगी, यदि रजिस्ट्रीकरण के प्रमाण–पत्र की अवधि के अवसान पर कारबार किया जाता है।

78ज. लेखों और अभिलेखों का अनुरक्षण.––(1) प्रत्येक संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता ऐसे लेखे, रजिस्टर और अभिलेख ऐसे प्ररूप और ऐसी रीति में, जैसी विहित की जाए, अनुरक्षित रखेगा।

(2) निदेशक समस्त मामलों की पर्याप्त विवरणियों को दर्शाते हुए ऐसा रजिस्टर, जैसा विहित किया जाए, अनुरक्षित रखेगा जिसमें धारा 78त के अधीन अनुज्ञप्ति या इस अध्याय के अधीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र प्रदान किया गया है या उसके द्वारा नामंजूर किया गया है और उक्त रजिस्टर समस्त हितबद्ध व्यक्तियों को बिना प्रभार के निरीक्षण के लिए उपलब्ध होगा और ऐसे व्यक्ति उससे, ऐसी फीस के संदाय पर, जो निदेशक द्वारा अवधारित की जा सकेगी, उद्धरण प्राप्त करने के हकदार होंगे।

78झ. लेखा परीक्षा.––संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता अपने लेखों की प्रत्येक वित्तीय वर्ष के समाप्त होने पर चार्टर्ड अकाउटैंट द्वारा लेखा परीक्षा करवाएगा और विहित रीति में ऐसे चार्टर्ड अकाउटैंट द्वारा सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित और हस्ताक्षरित लेखों की विवरणी प्रस्तुत करेगा और लेखा परीक्षा के दौरान यह सत्यापित किया जाएगा कि विशिष्ट प्रयोजन के लिए संगृहीत रकम का किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग नहीं किया गया है।

78ञ. कालिक विवरिणयां.––प्रत्येक संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता निदेशक को, ऐसी कालिक विवरणियां, जैसी विहित की जाएं, प्रस्तुत करेगा।

78ट. निरीक्षण.––अपनी तुष्टि के लिए कि, इस अधिनियम और तदधीन बनाए गए नियमों या इस अध्याय के अधीन प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र के निबन्धनों और शर्तों या संप्रवर्तक या किसी सम्पदा अभिकर्ता को इस अधिनियम की धारा 78 त के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञप्ति की अपेक्षाओं का सम्यक् रूप से अनुपालन किया गया है, निदेशक, ऐसे कारबार के सम्बन्ध में किसी संप्रवर्तक या किसी सम्पदा

अभिकर्ता के किसी भी लेखे या अभिलेखों का, कारबार के समय के दौरान किसी भी समय पर, अपने समाधान के प्रयोजन के लिए, निरीक्षण कर सकेगा या निरीक्षण करवा सकेगा।

78ठ. अनिवार्यता प्रमाण–पत्र.––किसी संप्रर्वतक को जिसे प्राइवेट भू–स्वामियों से किसी परियोजना के लिए भूमि की व्यवस्था करने की आवश्यकता है, सरकार से अनिवार्यता प्रमाण–पत्र प्राप्त करना होगा ।

78ड. अनापत्ति प्रमाण–पत्र.––यदि विकास के लिए आशयित क्षेत्र नगर एवं ग्रामीण योजना क्षेत्रों से बाहर आता है तो सम्बद्ध संप्रवर्तक को अनिवार्यता प्रमाण–पत्र के लिए आवेदन करने से पूर्व निदेशक से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना अपेक्षित होगा ।

अध्याय 9–ख

अपार्टमेंटों, प्लॉटों और सम्पत्तियों की अभिवृद्धि सन्निर्माण, विक्रय, अन्तरण और प्रबन्धन का विनियमन

78 ढ. संप्रवर्तक के साधारण दायित्व.––(1) तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के होते हुए भी, कोई संप्रवर्तक, जो किसी कॉलोनी का विकास करता है या जो भवन या अपार्टमेंटों का सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण करने का आशय रखता है, किसी प्लॉट या किसी अपार्टमैंट को स्वामित्व आधार पर ले रहे या लेने का आशय रखने वाले व्यक्तियों के साथ समस्त संव्यवहारों में इस धारा में इसके पश्चात् वर्णित सूचना और अभिलेखों को देने या प्रस्तुत करने या दिलवाने या प्रस्तुत करवाने का दायी होगा ।

(2) कोई सप्रंवर्तक, जो कॉलोनी का विकास करता है या जो ऐसे भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण करने का आशय रखता है, वह–

(क) उस भूमि जिस पर ऐसी कॉलोनी विकसित की गई है या ऐसे भवन का सन्निर्माण किया गया या सन्निर्माण किया जाना है, उसके हक के स्वरूप का पूर्ण और सत्य प्रकटन करेगा, भूमि का ऐसा हक, यथास्थिति, सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा, पूर्ववर्ती दस वर्षों से सम्बन्धित संव्यवहार का उसके द्वारा परीक्षण करने के पश्चात् सम्यक् रूप से प्रमाणित करवा लिया हो; और यदि भूमि किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्वाधीन है, तो ऐसी भूमि के स्वामी की, कॉलोनी के विकास या भवन के सन्निर्माण के लिए सहमति ले ली गई होः

परन्तु भू–स्वामी (भू–स्वामियों) की सहमति के आधार पर संप्रवर्तक को आशय–पत्र जारी किया जा सकेगा, किन्तु अनुज्ञप्ति केवल तभी जारी की जाएगी, जब संप्रवर्तक भूमि का स्पष्ट और पूर्ण हक अपने नाम अर्जित कर लेता है;

(ख) किसी अन्य पक्ष के ऐसी भूमि में या पर किसी अधिकार, हक, हित या दावे सहित ऐसी भूमि पर समस्त विल्लंगमों का पूर्ण और सत्य प्रकटीकरण करेगा;

(ग) सात दिन की सूचना या मांग पर निरीक्षण के लिए निम्नलिखित उपलब्ध करवाएगा,

(i) कॉलोनी का अभिन्यास और कॉलोनी के मामले में निदेशक द्वारा यथा अनुमोदित कॉलोनी में निष्पादित किए जाने वाले विकास संकर्मो की योजना; और

(ii) भूमि के साथ–साथ सामान्य क्षेत्र पर निर्मित या निर्मित की जाने वाली भवन की योजना और विनिर्देश और (विद्युत और जल प्रदाय, मलवहन और जल निकासी प्रणाली, लिफ्टों, अग्निशमन उपस्कर सहित) उपलब्ध करवाई गई सुविधाएं और सामान्य सेवाएं, ऐसी योजनाएं और विनिर्देश भवन विनियमों के उपबन्धों के अनुसार होने चाहिए, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन प्राधिकारी द्वारा, जिससे ऐसा करने की अपेक्षा की जाए भवन

और आनुषंगिक क्षेत्रों के किन भागों को सामान्य क्षेत्र के रूप में रखने का विचार है और अपार्टमेंटों के मामले में सुविधाएं दर्शाते हुए अनुमोदित किया जाना चाहिएः

परन्तु अपार्टमेंटों की संख्या और आकार, भवन विनियमों के अनुसार होना चाहिए, और अपार्टमेंटों का क्षेत्र ऐसी सीमा से अधिक नहीं होना चाहिए जैसी निदेशक द्वारा नियत की जाए;

(घ) खण्ड (क), (ख) और (ग) में निर्दिष्ट समस्त दस्तावेज, योजनाओं और विनिर्देशों या उनकी प्रतियों को स्थल (साइट) पर और उसके कार्यालय में दर्शाना या रखना और प्लॉट या किसी अपार्टमेंट को लेने वाले या लेने का आशय रखने वाले व्यक्तियों के निरीक्षण के लिए उन्हें उपलब्ध करवाना और संगम का गठन हो जाने के पश्चात् वह इन अभिलेखों और भवन की स्वीकृत योजना की एक–एक प्रति संगम को प्रस्तुत करेगा;

(ङ) एक या अधिक लिफ्टों की व्यवस्था करने या किए जाने की व्यवस्था सहित फिक्सचरों, फिटिंगंज़ और सुख–सुविधाओं के स्वरूप को प्रकट करेगा;

(च) यदि संप्रवर्तक स्वयं भवन निर्माता है, डिजाईन के बारे में विहित विशिष्टियां और सन्निर्माण में प्रयोग की जाने वाली सामग्री को युक्तियुक्त सूचना या मांग पर प्रकट करेगा और यदि संप्रवर्तक स्वयं भवन निर्माता नहीं है, तो सामग्री और भवन के सन्निर्माण के बारे में उसके द्वारा वास्तुविदों और ठेकेदारों से की गई समस्त संविदाओं को प्रकट करेगा;

(छ) लिखित में वह तारीख विनिर्दिष्ट करेगा, जिसको प्लॉट या अपार्टमेंट का कब्जा दिया जाना है और वह तद्नुसार ऐसा कब्जा सौंपेगा;

(ज) उसके सिवाय, जहां विनिर्दिष्ट प्लॉटों या अपार्टमेंटों के बारे में करार नहीं है और आबंटन लॉट द्वारा किया गया है, प्लॉटों या अपार्टमेंटों की, उनकी संख्या सहित, पक्षकारों के नाम और पते, जिन्होंने प्लॉट या अपार्टमेंट ले रखे है या लेने के लिए सहमत हैं, प्रभारित या उस पर प्रभारित किए जाने के लिए सहमत कीमत और निबन्धन और शर्तें, यदि कोई हों, जिन पर प्लॉटों या अपार्टमेंटों को ले रखा है या लेने के लिए सहमति दी है, की सूची तैयार करेगा और अनुरक्षित रखेगा;

(झ) जिन्होंने अपार्टमेंट ले रखे हैं या लेने हैं, ऐसे व्यक्तियों से गठित संगम का संचालन करने के लिए यथावत स्वरूप और निबन्धनों तथा शर्तों की यथावत् प्रकृति लिखित में दर्शाएगा;

(ञ) कब्जा लेने के लिए व्यक्तियों को तब तक अनुज्ञात नहीं करेगा, जब तक समुचित प्राधिकारी द्वारा किसी विधि के अधीन अपेक्षित अधिभोग प्रमाण–पत्र सम्यक् रूप से न दिया गया हो और जब तक कि ऐसा अधिभोग प्रमाण–पत्र न किया गया है, कोई भी व्यक्ति अपार्टमेंट का कब्जा नहीं ले सकेगा;

(ट) भू–किराया, यदि कोई हो, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, जल एवं विद्युत प्रभार, राजस्व निर्धारण, बन्धकों पर ब्याज या अन्य विल्लंगमों, यदि कोई हों, सहित समस्त निर्गमों का पूर्ण और सत्य प्रकटीकरण करेगा;

(ठ) सन्निर्मित किए जाने वाले प्रस्तावित भवन और अपार्टमेंटों या विकसित की जाने वाली कॉलोनी की प्राक्कलित लागत का विवरण और रीति, जिस के द्वारा ऐसी लागत में वृद्धि विधिमान्य कारणों से पारस्परिक करार द्वारा यथा अनुमोदित की जाए, देगा;

(ड) ऐसी अन्य सूचना और अभिलेखों का, ऐसी रीति में जैसी विहित की जाए, पूर्ण और सत्य प्रकटीकरण करेगा; और

(ढ) मांग पर और युक्तियुक्त प्रभारों के संदाय पर, इस उपधारा के किन्हीं खण्डों में निर्दिष्ट ऐसे अभिलेखों की सही प्रतियां, जैसी विहित की जाए, प्रदान करेगा।

78ण. विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस जारी करना.––(1) कोई भी संप्रवर्तक, किसी अपार्टमेंट या प्लॉट के विक्रय के लिए प्रस्थापित करने वाला और उन व्यक्तियों को आमन्त्रित करने वाला, जो ऐसे अपार्टमेंट या प्लॉट लेना चाहते है, अग्रिम या निक्षेप प्राप्त करने के लिए, विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस तब तक जारी नहीं करेगा जब तक कि,–

(क) संप्रवर्तक धारा 78 क की उपधारा (2) के अधीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र धारित नहीं करता है और यह प्रवर्तन में है और इसे निलंबित या प्रतिसंहृत नहीं किया गया हो और इसकी क्रम संख्या विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस में वर्णित न हो;

(ख) विज्ञापन और प्रॉस्पेक्टस की एक प्रति, इसके जारी करने या प्रकाशन से पूर्व, निदेशक के कार्यालय में प्रस्तुत न कर दी हो; और

(ग) संप्रवर्तक, यथास्थिति, कॉलोनी या भवन के लिए, इस अधिनियम की धारा 78 त की उपधारा (3) के अधीन विधिमान्य अनुज्ञप्ति धारित न करता हो ।

(2) उपधारा (1) के अधीन जारी विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस, विक्रय के लिए प्रस्तावित अपार्टमेंटों और प्लॉटों का क्षेत्र, भूमि का हक, भूमि का विस्तार और अवस्थिति, संदेय मूल्य और कॉलोनियों की बाबत, कॉलोनी का अभिन्यास भी, कॉलोनी में किए जाने वाले विकासात्मक कार्यों के बारे में योजना और धारा 78–त की उपधारा (3) के अधीन निदेशक द्वारा जारी की गई अनुज्ञप्ति की क्रम संख्या और विधिमान्यता, और ऐसे अन्य मामले, जैसे विहित किए जाएं, का प्रकटीकरण करेगा ।

(3) विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस, संप्रवर्तक के कार्यालय में और स्थल (साइट) पर जहां भवन का सन्निर्माण किया जा रहा हो या भूमि पर, जो कॉलोनी के लिए विकसित की जा रही हो, इस धारा में और धारा 78ढ में विनिर्दिष्ट अभिलेखों सहित निरीक्षण के लिए उपलब्ध रहेंगे ।

(4) जब कोई व्यक्ति, विज्ञापन या प्रास्पेक्टस पर विश्वास करके अग्रिम देता है या निक्षेप करता है और उसमें सम्मिलित किसी झूठी विवरणी के कारण उसे कोई हानि या नुकसान होता है, तो वह निम्न द्वारा क्षतिपूरित किया जाएगा,–

(क) संप्रवर्तक द्वारा, यदि वैयक्तिक है;

(ख) फर्म के प्रत्येक भागीदार द्वारा, यदि संप्रवर्तक कोई फर्म है;

(ग) प्रत्येक व्यक्ति द्वारा जो विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस जारी करने के समय निदेशक है, यदि संप्रवर्तक कोई कम्पनी हैः

परन्तु ऐसा कोई व्यक्ति दायी नहीं होगा यदि वह यह साबित कर दे कि–

(क) विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस जारी करने से पूर्व, उसने निदेशक बनने की सहमति वापिस ले ली थी; या

(ख) विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस उसकी जानकारी या सहमति के बिना जारी किया गया था और इसके जारी होने का पता लगने पर, उसने तत्काल युक्तियुक्त सार्वजनिक सूचना जारी की हो कि यह उसकी जानकारी या सहमति के बिना जारी हुआ था; या

(ग) विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस जारी करने के पश्चात् और प्लॉट या अपार्टमेंट के क्रेताओं के साथ कोई करार करने से पूर्व, उसने, उसमें किसी झूठी विवरणी का पता चलने पर, उसने अपनी सहमति वापिस ले ली हो और अलग होने और उसके कारणों की युक्तियुक्त सार्वजनिक सूचना जारी की है ।

(5) जब किसी विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस में कोई असत्य कथन है तो, प्रत्येक व्यक्ति, जो इसको जारी करने के लिए प्राधिकृत है, ऐसी अवधि के कारावास से, जो तीन मास से कम नहीं होगा, किन्तु दो वर्ष तक बढ़ाया जा सकेगा या जुर्माने से जो पांच लाख रूपए से कम नहीं होगा, किन्तु जो दस लाख रूपए तक बढ़ाया जा सकेगा या दोनों से, दण्डनीय होगा, जब तक कि वह साबित न कर दे कि कथन तत्वहीन था, या उसके पास विश्वास करने का कारण था और विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस जारी करने के समय तक उसको विश्वास था कि कथन सत्य था ।

78त. भूमि को कॉलोनी में विकसित करना और भवन का सन्निर्माण.––(1) कोई संप्रर्वतक जो भूमि को कॉलोनी में विकसित करना चाहता है या भवन का सन्निर्माण करना चाहता है, विहित प्ररूप में, विहित सूचना सहित और विहित फीस सहित निदेशक को, इसके लिए, अनुज्ञा प्रदान करने हेतु आवेदन करेगा और प्रत्येक कॉलोनी या भवन के लिए अलग–अलग अनुज्ञा अपेक्षित होगी।

(2) उपधारा (1) के अधीन आवेदन की प्राप्ति पर भूमि के हक, भूमि विस्तार और अवस्थिति, कॉलोनी का विस्तार करने की संप्रवर्तक की क्षमता, कॉलोनी का अभिन्यास, कॉलोनी के विकास का आस–पास के क्षेत्रों के साथ अनुरूप होना, कॉलोनी में किए जाने वाले विकास के कार्यों की योजना और ऐसे अन्य मामलों, जैसा यह उचित समझे, की जांच करने के पश्चात् और आवेदक को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् तथा विहित प्राधिकारी की राय पर भी विचार करने के पश्चात्, लिखित में कारणों को अभिलिखित करके, ऐसी अनुज्ञा को प्रदान करने या इन्कार करने के आदेश पारित करेगा ।

(3) जहां उपधारा (2) के अधीन अनुज्ञप्ति प्रदान करने का आदेश किया जाता है, तो निदेशक, संप्रवर्तक द्वारा सात सौ रूपए प्रति वर्ग मीटर की दर से निर्धारित विकास प्रभारों का पच्चीस प्रतिशत या उसके भाग को विकास प्रभार के रूप में, बैंक ड्राफ्ट के रूप में जमा करवाने के पश्चात् विहित प्ररूप में अनुज्ञप्ति प्रदान करेगा और संप्रवर्तक द्वारा इस प्रकार प्रदत्त की गई अनुज्ञप्ति की शर्तों के अनुसार विकास संकर्मों को पूर्ण करने के लिए विहित प्ररूप में करार करने का जिम्मा ले लिया है:

परन्तु संप्रवर्तक, इस उपधारा के अधीन जमा किए गए बैंक ड्राफ्ट पर किसी तरह के ब्याज का हकदार नहीं होगा ।

(4) उपधारा (3) के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञप्ति, तीन वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगी और तत्पश्चात् एक समय पर, विहित फीस के संदाय पर, दो वर्ष की अवधि के लिए निदेशक द्वारा नवीकृत की जा सकेगी।

(5) संप्रवर्तक सरकार द्वारा या स्थानीय प्राधिकरण द्वारा कार्यान्वित किए जाने वाले विकास कार्यों के लिए विकास प्रभारों का संदाय करने के लिए वचनबद्ध होने के लिए, करार करेगा।

(6) निदेशक, विकास प्रभारों और समय तथा रीति, जिसमें उपधारा (5) में निर्दिष्ट किए गए ऐसे प्रभार, यथास्थिति, सरकार या स्थानीय प्राधिकरण को संदत्त किए जाएंगे, अवधारित करेगा।

(7) संप्रवर्तक या तो स्वयं या किसी अन्य व्यक्ति या किसी इकाई द्वारा, कॉलोनी के अनुमोदित अभिन्यास के अनुसार, अवसंरचना, सुख–सुविधाओं और सामान्य सुविधाओं जैसे कि विद्यालयों, अस्पतालों, सामुदायिक केन्द्रों तथा इस प्रयोजन के लिए पृथक् भूमि पर, स्ट्रीट लाइटों सहित, अन्य सामुदायिक भवनों को विकसित करेगा। वह ऐसी भूमि और परिसम्पत्तियों को, पंचायती राज संस्थाओं और शहरी स्थानीय निकायों सहित स्थानीय प्राधिकरण को ऐसे निबन्धनों और शर्तों पर, जैसी निदेशक द्वारा नियत की जाएं, सक्रिय हालत में सौंपेगा :

परन्तु उन सुख–सुविधाओं की बाबत, जो विद्यमान हैं या स्थानीय क्षेत्र में उपलब्ध करवाने के लिए प्रस्तावित हैं और निदेशक की यह राय है कि इन सुख–सुविधाओं में से किसी एक या अधिक सुख–सुविधा को उपलब्ध करवाना अनिवार्य नहीं है तो वह संप्रवर्तक को ऐसे निबन्धनों और शर्तों पर, जैसी वह उचित समझे, ऐसी सुख–सुविधाओं को या तो पूर्णतः या भागतः उपलब्ध करवाने से छूट प्रदान कर सकेगा।

(8) संप्रवर्तक सरकार द्वारा स्वामित्वाधीन या नियन्त्रणाधीन, जिसमें कोई विकास प्राधिकरण भी है, समस्त आवासीय योजनाओं में, विकसित भूमि का कम से कम पच्चीस प्रतिशत आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/समाज के न्यूनतम आय वाले समूहों के लिए, ऐसी रीति में और ऐसे निबन्धनों और शर्तों पर, जैसी विहित की जाएं, चिन्हित करेगा।

(9) संप्रवर्तक, निदेशक द्वारा जारी किए गए समस्त निदेशों की, अभिन्यास के निष्पादन की सम्यक अनुपालना और उस पर विकास कार्यों के कार्यान्वयन को सुनिश्चित करने के लिए पालना करेगा और ऐसे निष्पादन का निरीक्षण करने के लिए निदेशक को या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य अधिकारी को, अनुज्ञप्त करेगाः

परन्तु संप्रवर्तक, स्थानीय प्राधिकरण या आंबटितियों को, यथास्थिति, कॉलोनी या अपार्टमेंट सौंपने से पूर्व, अनिवार्य अवसंरचना जैसे कि सड़कों, (मार्गों), पगडण्डियों, जल–आपूर्ति, मलवहन और स्ट्रीट लाइटों को प्रचलित आदेश में, पूर्ण रूप से व्यवस्थित करेगा।

(10) संप्रवर्तक, सक्रिय हालत में (रनिंग आर्डर) समस्त सड़कों, खुली जगहों, सार्वजनिक पार्कों और जन स्वास्थ्य सेवाओं का रख–रखाव और अनुरक्षण, उनके स्थानीय प्राधिकरण, जिसमें पंचायती राज संस्थान और शहरी स्थानीय निकाय या संगम सम्मिलित हैं, को अन्तरण की तारीख तक बिना किसी लागत (निःशुल्क) के करने के लिए जिम्मेवार होगा। जहां स्थानीय प्राधिकरणों, जिन में पंचायती राज संस्थाएं और शहरी स्थानीय निकाय भी सम्मिलित है, वहां, संप्रवर्तक ऐसे स्थानीय प्राधिकरणों को, ऐसे सेवा प्रभार, जैसे प्राधिकरणों द्वारा विहित किए जाएं, अन्तरण तक संदत्त करेगा।

(11) इस अधिनियम या तद्धीन बनाए गए नियमों के किन्हीं उपबन्धों या उपधारा (3) के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञप्ति की किन्हीं शर्तों का संप्रवर्तक द्वारा उल्लंघन होने की दशा में, निदेशक, सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात्, अनुज्ञप्ति को रद्द कर सकेगा और उपधारा (3) के अधीन संप्रवर्तक द्वारा दी गई, ऐसी प्रतिभूति को समपहृत कर सकेगा।

(12) जब उपधारा (11) के अधीन अनुज्ञप्ति रद्द हो जाती है, तो निदेशक, विकास कार्यों को संप्रवर्तक के जोखिम पर क्रियान्वित करवाएगा और बैंक ड्राफ्ट के रूप में प्राप्त की गई रकम का समायोजन करने के पश्चात्, उक्त विकास कार्यों पर, संप्रवर्तक और आबंटितियों से, निदेशक द्वारा, उपगत किए गए शेष प्रभारों को, ऐसी रीति में, जैसी विहित की जाए, भू–राजस्व के बकाया के रूप में वसूल करेगा।

(13) इस अधिनियम में किसी बात के होते हुए भी, उपधारा (12) के अधीन विकास कार्यों को कार्यान्वित किए जाने के पश्चात् निदेशक, संप्रवर्तक को, विनिर्दिष्ट समय के भीतर आबंटितियों को भूमि का कब्जा और हक का अन्तरण करने के लिए समर्थ बनाने हेतु, रकम, जो निदेशक द्वारा विकास संकर्मों की लागत हेतु वसूल की जा सकेगी, के समायोजन के पश्चात्, आदेश द्वारा संप्रवर्तक को, आबंटितियों से देय अतिशेष रकम, यदि कोई हो, को प्राप्त करने के लिए प्राधिकृत कर सकेगा और विनिर्दिष्ट समय के भीतर आबंटितियों को भूमि के कब्जे और हक का भी अन्तरण करेगा और यदि, संप्रवर्तक ऐसा करने में असफल रहता है, तो

निदेशक संप्रवर्तक की ओर से आबंटिती को रकम की प्राप्ति पर जो उससे देय थी, भूमि का कब्जा और हक का अन्तरण करेगा।

78थ. विक्रय करार.––(1) तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के होते हुए भी, संप्रवर्तक जो भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करने का आशय रखता है, या सन्निर्माण करता है, समस्त या जिसमें से कुछ का लिया जाना है या स्वामित्व के आधार पर लिया गया है, या जो कॉलानी में प्लॉट के विक्रय हेतु प्रस्ताव रखने का आशय रखता है, उसके अग्रिम संदाय या निक्षेप (डिपॉजिटस) के रूप में कोई राशि, जो विक्रय मूल्य का पच्चीस प्रतिशत से अधिक नहीं होगी, को स्वीकृत करने से पूर्व, ऐसे प्रत्येक व्यक्ति जिसने, यथास्थिति, ऐसा अपार्टमेंट या प्लॉट लेना है या ले लिया है, से विक्रय हेतु लिखित करार किया जाएगा और करार विहित प्ररूप में, विहित दस्तावेजों के साथ किया जाएगाः

परन्तु यदि आबंटन के लिए, लॉट निकालने से पूर्व, आवेदक से केवल प्रतिदेय आवेदन फीस ही एकत्रित की जाती है, तो ऐसा करार केवल ऐसे लॉट के निकालने के पश्चात् ही अपेक्षित होगा।

(2) संप्रवर्तक उपधारा (1) के अधीन किए गए विक्रय करार को एक– पक्षीय रूप में रद्द नहीं करेगा और यदि उसके पास इसको रद्द करने का पर्याप्त हेतुक है, तो वह करार के अन्य पक्षकारों को सम्यक् नोटिस देगा और एकत्रित की गई पूरी रकम का बारह प्रतिशत प्रतिवर्ष ब्याज की दर से प्रतिदाय करेगा।

(3) उपधारा (1) के अधीन विहित किए जाने वाले करार में, अपार्टमेंट की बाबत, इसके नीचे दिए गए खण्ड (क) में और कॉलोनी में प्लाटों की बाबत, खण्ड (ख) में अन्य बातों के साथ नीचे विनिर्दिष्ट विशिष्टियां अन्तर्विष्ट होंगी और ऐसे करार के साथ खण्ड (ग) में विनिर्दिष्ट दस्तावेजों की प्रतियां संलग्न की जाएंगी,–

(क) अपार्टमेंट के मामले में विशिष्टियां,–

(i) प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विनिर्देशों और योजनाओं के अनुसार भवन का सन्निर्माण करने का संप्रवर्तक का दायित्व, जिसे तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन ऐसा करना अपेक्षित है, और उपयोग जिस हेतु अपार्टमेंट आशयित है और इसके उपयोग पर निबंधन का कथन, यदि कोई हो;

(ii) बालकॉनियों के क्षेत्र सहित, अपार्टमेंट क्षेत्र की कीमत और वह तारीख, जिसको अपार्टमेंट का कब्जा आबंटिती को दिया जाना है; और

(iii) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं की आनुपातिक कीमत सहित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं और सीमित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं की प्रकृति, विस्तार और विवरण तथा अन्तराल, जिस पर अपार्टमेंट के आबंटिती द्वारा उनकी किश्तों को संदत्त किया जाना है। सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं तथा सीमित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में, अविभक्त हित की प्रतिशत्ता, यदि कोई हो, जो अपार्टमेंट से सम्बन्धित विक्रय करने के करार से सम्बन्धित हो, ऐसी प्रतिशतता समस्त अपार्टमेंटों के कुल निर्मित क्षेत्र के लिए अपार्टमेंट के विनिर्मित क्षेत्र के अनुपात में होगी;

(ख) कॉलोनी में प्लॉटों के मामले में विशिष्टियां,–

(i) तारीख, जिसको अपार्टमेंट का कब्जा आबंटिती को दिया जाना है; और

(ii) प्लॉट की कीमत और क्षेत्र की कीमत और क्षेत्र के साथ उपयोग का कथन, जिसके लिए अपार्टमेंट आशयित है और इसके उपयोग करने पर निर्बन्धन, यदि कोई हो;

(ग) करार के साथ संलग्न किए जाने वाले दस्तावेजों की प्रतियां,–

(i) धारा 78 ढ की उपधारा (2) के खण्ड (क) में निर्दिष्ट, यथास्थिति, सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा प्रमाण पत्र;

(ii) संप्रवर्तक के प्लॉट या भूमि, जिस पर अपार्टमेंटों के भवन का सन्निर्माण किया गया है या सन्निर्माण किया जाना है, पर हक की प्रकृति को दर्शाते हुए किसी सम्बन्धित राजस्व अभिलेख से प्रमाणित प्रति; और

(iii) प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित अपार्टमेंट के रेखांक (प्लानज़) और विनिर्देश, जिनका तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन ऐसा किया जाना अपेक्षित है।

78द. संप्रवर्तकों द्वारा लेखों का अनुरक्षण.––संप्रवर्तक समस्त अपेक्षित अनुज्ञाएं प्राप्त करेगा और अभिप्राप्त संदायों और उपगत व्ययों के उचित लेखे रखेगा और उन्हें, निदेशक को, जब कभी भी अपेक्षित हो, दिखाएगा।

78ध. अन्तरण तक प्रभारों के संदाय के लिए उत्तरदायित्व.––संप्रवर्तक, जब वह कब्जे में है, और जहां वह उन व्यक्तियों, जिन्होंने प्लॉट या अपार्टमेंट ले लिए हैं या लेने हैं, से प्रभारों के संदाय के लिए राशियां एकत्रित करता है, तत्पश्चात् भी, समस्त प्रभारों (भू–किराया, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, जल या विद्युत के लिए प्रभार राजस्व निर्धारण, बंधक या अन्य विल्लंगमों पर ब्याज, यदि कोई हो सहित) को संदत्त करेगा, जब तक कि वह अपार्टमेंटों और प्लॉटों को लेने वाले व्यक्तियों को सम्पत्ति अंतरित नहीं कर देता, जहां कोई संप्रवर्तक, उन व्यक्तियों, जिन्होंने अपार्टमेंट या प्लॉट ले लिए हैं या लेने हैं, से उसके द्वारा एकत्रित समस्त या किसी भी प्रकार के प्रभार का, अपार्टमेंट और प्लॉट लेने वाले व्यक्तियों को सम्पत्ति अंतरित करने से पूर्व, संदाय करने में असफल रहता है, तो संप्रवर्तक, सम्पत्ति अंतरित होने के पश्चात् भी, प्राधिकरण या व्यक्ति, जिसको यह संदेय है, को ऐसे प्रभारों और शास्तिक प्रभारों, यदि कोई हों, का संदाय करने के लिए दायी रहेगा, और किसी भी विधिक कार्यवाही, जो इसके लिए ऐसे प्राधिकरण या व्यक्ति द्वारा इस निमित्त की जा सकेगी, के लिए दायी होगा।

78न. त्रुटियों के लिए कोई परिवर्तन या परिशोधन नहीं.––(1) प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित भवन के रेखांक (प्लानज) और विनिर्देशों, जो किसी विधि के अधीन ऐसा करने के लिए अपेक्षित है, का प्रकटीकरण या प्रस्तुतीकरण उस व्यक्ति को, जो किसी अपार्टमेंट को लेने को सहमत है, करने के पश्चात्, संप्रवर्तक,–

(i) उस व्यक्ति की पूर्व सहमति के बिना, ऐसे अपार्टमेंट की बाबत, उसमें वर्णित संरचनाओं में कोई परिवर्तन नही करेगा; या

(ii) उन समस्त व्यक्तियों, जो ऐसे भवन में अपार्टमेंट लेने के लिए सहमत है, की पूर्व सहमति के बिना, भवन की संरचना में कोई परिवर्तन या परिवर्धन नहीं करेगा या किसी अतिरिक्त संरचना का निर्माण नहीं करेगा।

(2) उपधारा (1) के उपबन्धों के अध्यधीन, भवन का उपरोक्त योजनाओं (प्लानज़) और विनिर्देशों के अनुसार सन्निर्माण और सम्पूर्ति की जाएगी और यदि भवन या उसमें उपयोग की गई सामग्री में कोई त्रुटि (कमी) या, यदि सन्निर्माण में कोई अप्राधिकृत परिवर्तन हो, उसे कब्जा सौंपने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर, संप्रवर्तक के नोटिस में लाया जाता है, तो संप्रवर्तक द्वारा जहां कहीं भी सम्भव हो, उन व्यक्तियों से, जो अपार्टमेंट लेने के लिए सहमत थे, कोई और प्रभार लिए बिना, त्रुटि को सुधारा जाएगा, और अन्य मामलों में ऐसे व्यक्ति, ऐसी त्रुटियों या परिवर्तन के लिए युक्तियुक्त प्रतिकर प्राप्त करने के हकदार होंगे और जहां भवन या उसमें उपयोग की गई सामग्री में किसी त्रुटि या निर्माण में किसी अप्राधिकृत परिवर्तन के

विषय में कोई विवाद हो, या क्या ऐसी किसी त्रुटि या परिवर्तन, जो संप्रवर्तक द्वारा युक्तियुक्त रूप से सुधारा जा सकता है या ऐसी किसी त्रुटि या परिवर्तन, जो संप्रवर्तक द्वारा सुधारा नहीं जा सकता है, या सुधारा नहीं गया है, की बाबत संदेय युक्तियुक्त प्रतिकर रकम की बाबत, मामला, ऐसी फीस के संदाय पर, जो विहित की जाए, कब्जा सौंपने की तारीख से तीन वर्ष की अवधि के भीतर, निदेशक के विनिश्चय के लिए निर्दिष्ट किया जाएगा और निदेशक पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात्, तथा और जांच, यदि कोई है, को करने के पश्चात्, ऐसा आदेश पारित कर सकेगा, जैसा वह उचित समझे, जो अन्तिम होगा।

78प. रकम का प्रतिदाय.––यदि संप्रवर्तक,–

(क) विनिर्दिष्ट तारीख को या पक्षकारों द्वारा सहमत किसी अन्य तारीख को, सम्यक् रूप से तैयार प्लॉट या अपार्टमेंट का कब्जा, क्रेता के साथ किए गए करार के निबन्धनों के अनुसार देने में असफल रहता है; या

(ख) विनिर्दिष्ट तारीख तक या आगामी करार पाई गई तारीख तक कब्जा नहीं देता है तो संप्रवर्तक मांग पर, परन्तु किसी अन्य शास्ति पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना जिसके लिए वह दायी है, उसके द्वारा उस प्लॉट या अपार्टमेंट की बाबत पहले ही प्राप्त की गई रकम का उस तारीख से, जिसको संप्रवर्तक ने रकम प्राप्त की है, उस तारीख तक, जब तक रकम और उस पर ब्याज का प्रतिदाय नहीं कर दिया जाता है, बारह प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से, प्रतिदाय करने के लिए दायी होगा और रकम तथा ब्याज का उस भूमि पर प्रभार होगा जिस पर प्लॉट का विकास किया जाना है या भवन का निर्माण किया गया है या किया जाना था और उस पर निर्माण यदि कोई हो, किसी पूर्व विल्लंगम के अध्यधीन होगा।

78फ. सहमति के बिना कोई बंधक नहीं.––(1) कोई भी संप्रवर्तक, किसी अपार्टमेंट या प्लॉट के विक्रय के करार का निष्पादन करने के पश्चात्, ऐसे अपार्टमेंट या भूमि या प्लाट पर, उस व्यक्ति की पूर्व सहमति के बिना, जो ऐसे अपार्टमेंट या प्लॉट को लेता है, लेने को सहमत है, बंधक या प्रभार सृजित नहीं करेगा और यदि ऐसी पूर्व सहमति के बिना कोई ऐसा बंधक किया है या प्रभार सृजित किया गया है, तो यह ऐसे व्यक्ति के अधिकार या हित को प्रभावित नहीं करेगा।

(2) यदि किसी संप्रवर्तक ने किसी अपार्टमेंट या प्लॉट का विक्रय करार, किसी क्रेता के साथ निष्पादित किया है और उससे अब तक संदत्त करने के लिए करार पाई गई समस्त रकमों को प्राप्त नहीं किया गया है, तो क्रेता, संप्रवर्तक की पूर्व सहमति के बिना ऐसे अपार्टमेंट या प्लॉट के विरूद्ध कोई बंधक या प्रभार सृजित नहीं करेगाः

परन्तु संप्रवर्तक सहमति नहीं रोकेगा, यदि बंधक या प्रभार संप्रवर्तक को देय रकम के संदाय के लिए वित्त प्राप्त करने के प्रयोजन के लिए है।

78ब. सम्पूर्ति और अधिभोग प्रमाण–पत्र.––(1) संप्रवर्तक का निम्नलिखित दायित्व होगा,–

(i) अपार्टमेंटों के मामले में, प्राधिकरण से, जो किसी विधि के अधीन ऐसा करने के लिए अपेक्षित है, किसी भवन के लिए सम्पूर्ति और अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना और यदि संप्रवर्तक युक्तियुक्त समय के भीतर, भवन के निर्माण के पश्चात्, ऐसे प्राधिकरण से अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए आवेदन नहीं करता है, तो अपार्टमेंट का आबंटिती उक्त प्राधिकरण को अधिभोग प्रमाण–पत्र के लिए आवेदन कर सकेगा; और

(ii) कॉलोनी के मामले में, निदेशक से उस प्रभाव का सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना कि उसने धारा 78त के अधीन दी गई अनुज्ञप्ति की शर्तों और निबन्धनों के अनुसार, सभी प्रकार से विकास कार्यों को पूरा कर दिया गया है।

(2) उपधारा (1) में निर्दिष्ट प्राधिकारी, संप्रवर्तक और आबंटिती के बीच हुए विक्रय करार के बारे में, और भवन विनियमन और अन्य समस्त औपचारिकताओं का अनुपालन करने के बारे में अपना समाधान होने पर, एक अधिभोग प्रमाण–पत्र जारी करेगा।

78भ. संप्रवर्तक द्वारा दस्तावेजों का निष्पादन.––धारा 78 ब के अधीन अधिभोग या सम्पूर्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करने के पश्चात्, संप्रवर्तक इसकी एक प्रति निदेशक को प्रस्तुत करेगा और तत्पश्चात् वह अपने हक (टाइटल) को पूर्ण करने हेतु आवश्यक कदम उठाएगा और अपार्टमेंट या प्लॉट जिसमें ऐसी विशिष्टियां अन्तर्विष्ट हैं, जैसी विहित की जाएं, का अनन्य स्वामित्व और ऐसे अपार्टमेंट या प्लॉट से लगे सांझे क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित का, उस व्यक्ति को जिसके पक्ष में उसने उस अपार्टमेंट या प्लॉट का विक्रय करार निष्पादित किया है, हस्तांतरण करेगा, और अपार्टमेंट या प्लाट जिसमें ऐसी विशिष्टयां अन्तर्विष्ट है, जैसी विहित की जाएं और उसके अन्य समस्त सुसंगत दस्तावेजों का हस्तान्तरण विलेख, ऐसे करार के अनुसार, अपार्टमेंट या प्लॉट का कब्जा देने की तारीख से तीन मास के भीतर, निष्पादित करेगा और सम्पति से सम्बन्धित हक के समस्त दस्तावेज, जो उसके कब्जे में या शक्ति में हो, परिदत्त करेगा और संप्रवर्तक अपार्टमेंटो या प्लॉटों के उस विस्तार तक, जो वह अपने स्वंय के नाम पर ले रहा है और अपार्टमेंट या प्लॉट जो विक्रय हेतु है, परन्तु अभी तक विक्रीत नहीं किए गए है, के सिवाय, सम्पत्ति में कोई हक आरक्षित नहीं रखेगा।

78म. हस्तांतरण के रजिस्ट्रीकरण का प्रवर्तन.––(1) यदि संप्रवर्तक, धारा 78भ के उपबन्धों के निबन्धनों के अनुसार तीन महीने के भीतर, अपार्टमेंट या प्लॉट के हस्तांतरण विलेख और अन्य सुसंगत दस्तावेजों को, बिना पर्याप्त कारण के, निष्पादित करने में असफल रहता है, तो अपार्टमेंट या प्लॉट के कब्जे वाला व्यक्ति, विक्रय करार के अनुसार प्रमाण पत्र के लिए निदेशक को विहित प्ररूप में, लिखित में आवेदन कर सकेगा, जिसे सम्बन्धित रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के समक्ष अन्तरण के रजिस्ट्रीकरण को प्रवर्तित करने हेतु पेश किया जाना है, और ऐसे आवेदन की प्राप्ति और ऐसी जाँच, जो आवश्यक हो, करने के पश्चात् और इसका समाधान हो जाने पर कि किसी विधि के अधीन ऐसा करने के लिए अपेक्षित प्राधिकरण से अधिभोग या सम्पूर्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त कर लिया है और व्यक्ति जिसके पास कब्जा है, ने, ऐसा कर दिया है जो उससे विक्रय करार के अधीन ऐसा करना अपेक्षित था, निदेशक, रजिस्ट्रीकरण अधिकारी को प्रमाण–पत्र जारी करेगा कि यह हस्तांतरण विलेख के रजिस्ट्रीकरण को प्रवर्तित करने के लिए उपयुक्त मामला है और उस व्यक्ति को, जिसने अपार्टमेंट या प्लाट ले लिया है, अपार्टमेंट या प्लॉट का हस्तान्तरण विलेख, पेश करने का निदेश देगा, यद्यपि संप्रवर्तक द्वारा रजिस्ट्रीकरण के एक पक्षीय निष्पादन हेतु निष्पादित नहीं किया गया है।

(2) उपधारा (1) के अधीन निदेशक द्वारा जारी किए गए प्रमाण–पत्र सहित अपार्टमेंट या प्लॉट के हस्तांतरण विलेख को रजिस्ट्रीकरण हेतु पेश किए जाने के पश्चात्, रजिस्ट्रीकरण आधिकारी संप्रवर्तक को समन जारी करवाएगा और यदि संप्रवर्तक, ऐसे जारी किए गए समन के अनुपालन में हाजिर नहीं होता है, तो लिखत का निष्पादन उसके द्वारा स्वीकृत किया गया समझा जाएगा और रजिस्ट्रीकरण अधिकारी लिखत को रजिस्टर करने के लिए अग्रसर होगा और यदि संप्रवर्तक हाजिर होता है परन्तु हस्तांतरण विलेख के निष्पादन का प्रत्याख्यान करता है, तो रजिस्ट्रीकरण अधिकारी का, उसे सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् यदि समाधान हो जाता है कि संप्रवर्तक बिना पर्याप्त कारण के हस्तांतरण विलेख का निष्पादन करने में असफल रहा है, तो वह उसको रजिस्टर करने के लिए अग्रसर होगा।

(3) यदि संप्रवर्तक धारा 78 थ के अधीन यथा अपेक्षित विक्रय के लिखित करार को निष्पादित करने में असफल रहता है, या उपधारा (1) में यथा विनिर्दिष्ट अपार्टमेंट या प्लॉट के हस्तांतरण विलेख और अन्य सुसंगत दस्तावेजों का निष्पादन तीन मास के भीतर करने में असफल रहता है तो निदेशक, या तो शिकायत (परिवाद) पर या स्वप्रेरणा से प्रत्येक प्लॉट या अपार्टमेंट, जिसके लिए व्यतिक्रम हुआ है, प्लॉट या अपार्टमेंट की कीमत के अधिकतम पांच प्रतिशत तक या पचास हजार रूपए तक, जो भी अधिकतर हो, शास्ति और प्रत्येक प्लॉट या अपार्टमेंट के लिए प्रत्येक दिन, जिसके दौरान व्यतिक्रम जारी रहता है, के लिए पाँच सौ रूपये की अतिरिक्त न्यूनतम शास्ति आधिरोपित कर सकेगा और ऐसी शास्ति धारा 78त की उपधारा (3) के अधीन जमा किए गए बैंक ड्राफ्ट के विरूद्ध वसूल की जा सकेगीः

परन्तु यह कि शास्ति, यदि, बैंक ड्राफ्ट के विरूद्ध पूर्ण रूप से प्राप्त नहीं की जाती है, तो अतिशेष भू–राजस्व के बकाया के रूप में वसूलीय होगा।

(4) उपधारा (3) के अधीन अधिरोपित शास्ति भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का 2) या रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) के अधीन की गई किसी कार्रवाई के अतिरिक्त होगी और यदि शास्ति इन अधिनियमों में से किसी अधिनियम के किन्ही उपबन्धों के अधीन अधिरोपित की जाती है, तो संप्रवर्तक इस अधिनियम के अधीन या अपार्टमेंट स्वामित्व को शासित करने वाली किसी अन्य विधि के अधीन उसी अपराध के लिए शास्ति का दायी नहीं होगा।

78य. अनिवार्य सेवाओं के लिए संप्रवर्तक का दायित्व.––(1) कोई भी संप्रवर्तक और कोई भी व्यक्ति जो भवन या अपार्टमेंटों के प्रबन्ध और अनुरक्षण के लिए उत्तरदायी है, न्यायसंगत और पर्याप्त हेतुक के बिना, या तो स्वयं या किसी अन्य व्यक्ति के द्वारा, ऐसे अपार्टमेंट या प्लॉट की बाबत उस व्यक्ति द्वारा उपयोग की जा रही है किसी अनिवार्य आपूर्ति या सेवा, जिसमें किसी अपार्टमेंट या प्लॉट को लिया है या लेने का करार किया गया है उसके माध्यम से या उसके अधीन अधिभोगी किसी व्यक्ति द्वारा उपयोग में लाई जा रही किसी अनिवार्य आपूर्ति या सेवा को बन्द, विधारित, कम या न्यून नहीं करेगा।

(2) यदि उपधारा (1) के उपबन्धों का उल्लंघन होता है तो वह व्यक्ति जिसने अपार्टमेंट या प्लॉट लिया है या लेने का करार किया है या उसका अधिभोगी, निदेशक को ऐसी आपूर्ति या सेवा को प्रत्यावर्तित करने के निदेश करने के लिए आवेदन कर सकेगा।

(3) यदि निदेशक का जाँच करने पर यह निष्कर्ष है कि उपधारा (2) में निर्दिष्ट व्यक्ति अनिवार्य आपूर्ति या सेवा का उपभोग कर रहा है और इसे बिना किसी न्यायसंगत और पर्याप्त हेतुक के इसे बन्द या विधारित या कम या न्यून कर दिया गया था, तो निदेशक आदेश में विनिर्दिष्ट की जाने वाली तारीख से पूर्व ऐसी आपूर्ति या सेवा को प्रत्यावर्तित करने का निदेश देते हुए आदेश करेगा।

(4) यदि आपूर्ति या सेवा उपधारा (3) के अधीन विनिर्दिष्ट तारीख से पूर्व प्रत्यावर्तित नहीं की जाती है, तो भवन या अपार्टमेंट या प्लॉट के प्रबन्ध और अनुरक्षण के लिए उत्तरदायी संप्रवर्तक या व्यक्ति, निदेशक के उस प्रभाव के अतिरिक्त निदेश पर शास्ति के लिए दायी होगा, जो उस प्रत्येक दिन के लिए, जिसके पश्चात् व्यतिक्रम जारी रहता है, एक हजार रूपए तक की हो सकेगी।

(5) तत्समय प्रवृत्त किसी विधि में किसी बात के होते हुए भी, निदेशक को उपधारा (2) के अधीन किए गए किसी आवेदन को विनिश्चित करने की अधिकारिता होगी और किसी अन्य न्यायालय को ऐसे आवेदन को ग्रहण करने की अधिकारिता नहीं होगी और ऐसे आवेदन पर किए गए किसी आदेश की अपील नहीं होगी।

(6) भवन या अपार्टमेंट या प्लॉट के प्रबन्धन और अनुरक्षण के लिए दायी कोई संप्रवर्तक या व्यक्ति, जो उपधारा (1) के उपबन्धों का उल्लंघन करता है, दोषसिद्धि पर, कारावास से, जिसकी अवधि तीन मास तक की हो सकेगी या जुर्माने से, जो पचास हजार रूपए तक का हो सकेगा, या दोनों से, दण्डित किया जाएगा।

(7) उपधारा (6) के अधीन अपराध संज्ञेय होगा और प्रथम श्रेणी के न्यायिक मजिस्ट्रेट से निम्नतर किसी न्यायालय द्वारा विचारणीय नहीं होगा।

स्पष्टीकरण–I.—इस धारा में, ''अनिवार्य आपूर्ति या सेवा'' के अन्तर्गत जल, विद्युत आपूर्ति, रास्तों और सीढ़ियों में प्रकाश व्यवस्था और लिफ्टस तथा सफाई या स्वच्छता सेवा भी है।

स्पष्टीकरण–II.—इस धारा के प्रयोजन के लिए किसी अनिवार्य आपूर्ति या सेवा विधृत करने में, भवन या अपार्टमेंट के प्रबन्धन और अनुरक्षण के लिए उत्तरदायी संप्रवर्तक या व्यक्ति से हुए कृत्य या लोप जिसके मद्दे स्थानीय प्राधिकरण या किसी अन्य प्राधिकरण द्वारा अनिवार्य आपूर्ति बन्द कर दी गई है, सम्मिलित होगा।

78यक. सम्पत्ति के नियम.––(1) संप्रवर्तक जो सम्पत्ति से सम्बन्धित अन्तरण के लिए संव्यवहार करता है,–

(क) सम्पत्ति में अपने हक की प्रकृति का पूरा और सच्चा प्रकटीकरण स्पष्टतया यह उपदर्शित करते हुए करेगा कि उसका सम्पत्ति का हक पूर्ववर्ती दस वर्षों में इससे सम्बन्धित संव्यवहारों का, यथास्थिति, सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा परीक्षण करने के पश्चात्, सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित किया गया है;

(ख) ऐसी सम्पत्ति में या उस पर किसी पक्षकार के किसी अधिकार, हक, हित या दावे सहित ऐसी सम्पत्ति पर समस्त विल्लंगमों का पूरा और सच्चा प्रकटीकरण करेगा;

(ग) यदि सम्पत्ति पट्टे पर दी गई भूमि है, तो संव्यवहार के लिए पट्टाकर्ता की सहमति प्रस्तुत करेगा;

(घ) यदि सम्पत्ति शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 (1976 का 33) के उपबन्धों के अध्यधीन भूमि है, तो उस अधिनियम के अधीन सक्षम प्राधिकारी से निकासी (क्लीयरेंस) प्रस्तुत करेगा;

(ङ) तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन विरचित विकास योजना में किसी प्रतिबन्ध या उपयोग, जिसके लिए सम्पत्ति रखी जा सकेगी पर किसी निर्बन्धन और किन्हीं विकास कार्यों के करने के किसी दायित्व का पूरा और सच्चा प्रकटीकरण करेगा;

(च) उस तारीख को लिखित में विनिर्दिष्ट करेगा जिसको सम्पत्ति का कब्जा दिया जाना है;

(छ) भू–किराया, यदि कोई हो, सहित समस्त प्रभारों, नगरपालिका या अन्य स्थानीय करों, राजस्व निर्धारण, किसी बन्धक या अन्य विल्लंगमों पर ब्याज, विकास प्रभार या सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा विनिर्मित सड़कों, जल, निकासी, मलवहन, जल आपूर्ति, विद्युत के अनुरक्षण अभिन्यास पर रख–रखाव पर प्रभारों का पूरा और सच्चा प्रकटीकरण करेगा ।

(2) कोई भी व्यक्ति किसी भी सम्पत्ति के विक्रय हेतु प्रॉस्पेक्टस या विज्ञापन जारी नहीं करेगा जब तक कि उस प्रॉस्पेक्टस या विज्ञापन में, स्थान और समय, उपधारा (।) में विनिर्दिष्ट विषयों की बाबत दस्तावेज और प्रमाण–पत्र निरीक्षण के लिए उपलब्ध है, उपदर्शित न हो ।

(3) धारा 78 ण की उपधारा (4) और (5) के उपबन्ध इस धारा की उपधारा (2) के अधीन जारी प्रॉस्पेक्टस और विज्ञापनों में अशुद्ध कथन के लिए यथावश्यक परिवर्तनों सहित लागू होंगे।

(4) धारा 78 द, 78 भ और 78 म के उपबन्ध इस धारा के अधीन किए गए सम्पत्ति के संव्यवहार में यथावश्यक परिवर्तनों सहित लागू होंगे ।

78यख. आबंटिति के सामान्य दायित्व.––(1) प्रत्येक आंबटिति जिसने धारा 78 थ के अधीन अपार्टमेंट लेने या प्लॉट लेने या धारा 78 यक के अधीन कोई अन्य सम्पत्ति लेने के लिए विक्रय का करार निष्पादित किया है, तो वह उचित समय और स्थान पर कीमत, नगरपालिका करों का अनुपातिक अंश, जल एवं विद्युत प्रभार, भू–किराया, यदि कोई हो, और विक्रय के करार के अनुसार अन्य प्रभार संदत्त करेगा।

(2) कोई भी व्यक्ति जिसने अपार्टमेंट या प्लॉट या अन्य सम्पत्ति के विक्रय का करार निष्पादित किया है जो बिना किसी युक्तियुक्त कारण के उपधारा (।) के उपबन्धों का अनुपालन करने में असफल रहता है या उल्लंघन करता है, तो वह दोषसिद्धि पर जुर्माने से, जो, यथास्थिति, अपार्टमेंट या प्लॉट या सम्पत्ति की कीमत

के एक प्रतिशत तक का हो सकेगा या एक हजार रूपए तक का हो सकेगा, जो भी उच्च्तर हो, दण्डित किया जाएगा ।

78यग. कॉलोनी में अवसंरचनाओं पर निर्बन्धन.––कॉलोनी में किसी अवसंरचना का परिनिर्माण या पुनर्परिनिर्माण करने वाला प्रत्येक व्यक्ति, जिसकी बाबत धारा 78 त की उपधारा (3) के अधीन अनुज्ञप्ति प्राप्त की गई है, भूमि के उपयोग, अभिन्यास, प्लान मण्डलन, विनियमों, स्थल आविस्टक, भवन की ऊँचाई, अविकल रेखाएं, संरचनात्मक और स्वच्छता अपेक्षाएं, स्थापत्य नियन्त्रण, भवनों के डिजाईन या उनके परिनिर्माण में प्रयुक्त की गई सामग्री की बाबत ऐसी शर्तों का अनुपालन करेगा जैसी विहित की जाएं ।

78यघ. विकास निधि का गठन.–– (1) प्रत्येक संप्रवर्तक जिसे धारा 78 त के अधीन किसी कॉलोनी का विकास करने के लिए अनुज्ञप्ति प्रदान की गई है, कॉलोनी में, उसके द्वारा आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक (जनता द्वारा साधारण प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जाने वाले क्षेत्र को अपवर्जित करके) रूप में विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित प्लाटिड क्षेत्र के दो सौ रूपए प्रति वर्ग मीटर की दर से, जिसमें पांच वर्ष के ब्लॉक (खण्ड) वर्ष के पश्चात् दस प्रतिशत की वृद्धि होगी, दो समान किस्तों में सेवा प्रभार जमा करेगा, जिसकी प्रथम किस्त अनुज्ञप्ति प्रदान किए जाने की तारीख से साठ दिन के भीतर जमा की जाएगी और दूसरी किस्त अनुज्ञप्ति प्रदान किए जाने की तारीख से छह मास के भीतर जमा की जाएगी और संप्रवर्तक, इसके बदले में उसके द्वारा संदत्त किए जाने वाले प्रभारों को, आबंटितियों को आगे हस्तान्तरित (पास ऑन) करने का हकदार होगा।

(2) उपधारा (1) के अधीन उद्गृहीत सेवा प्रभारों की रकम, यदि नियत अवधि के भीतर संदत्त न की गई हो, तो वह भू–राजस्व के बकाया के रूप में वसूलीय होगी या निदेशक उसे सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात् उसकी अनुज्ञप्ति को रद्द कर सकेगा ।

(3) उपधारा (1) के अधीन संप्रवर्तक द्वारा जमा किए सेवा प्रभारों से या उपधारा (2) के अधीन वसूल की गई रकम से विकास निधि के नाम से ज्ञात एक निधि का गठन होगा (जिसे इसमें इसके पश्चात् "निधि" निर्दिष्ट किया गया है) और यह ऐसे प्राधिकरण में निहित होगी जिसे राज्य सरकार इस निमित्त अधिसूचित करे, और यह उस प्राधिकरण द्वारा प्रशासित की जाएगी ।

(4) उपधारा (3) के अधीन अधिसूचित प्राधिकरण द्वारा निधि को आंबटितियों के फायदे के लिए, कॉलोनियों के विकास के लिए, नगर एवं ग्राम के विकास और शहरी कार्य–कलापों में अनुसंधान और विकास के उन्नयन के लिए और ऐसे अन्य समरूप प्रयोजनों के लिए उपयोजित किया जाएगा ।

(5) राज्य सरकार, प्रतिवर्ष राजपत्र में, निधि से वित्त पोषित क्रियाकलाप की रिपोर्ट और लेखों का कथन छपवाएगी।"।

15. धारा 87 का संशोधन.––मूल अधिनियम की धारा 87 की उपधारा (2) के खण्ड (xxiii) के स्थान पर निम्नलिखित खण्ड रखे जाएंगे, अर्थात् :–

"(xxiii) संप्रवर्तकों और सम्पदा अभिकर्ताओं के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन का प्ररूप और ऐसे आवेदन के लिए फीस, रजिस्टरों के अनुरक्षण के लिए प्ररूप और धारा 78 क की उपधारा (2) के अधीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र का प्ररूप;

(xxiv) संप्रवर्तक और सम्पदा अभिकर्ता के लिए अर्हताएं और धारा 78 ख के अधीन प्रस्तुत की जाने वाली प्रतिभूति की रकम और रीति;

(xxv) धारा 78 ग के अधीन रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण की फीस;

(xxvi) उपधारा (1) के अधीन संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता द्वारा लेखों, रजिस्टरों और अभिलेखों को अनुरक्षित रखने हेतु प्ररूप और रीति और धारा 78ज की उपधारा (2) के अधीन निदेशक द्वारा रजिस्टर का अनुरक्षण;

(xxvii) रीति, जिसमें धारा 78झ के अधीन चार्टर्ड अकाउन्टैन्ट द्वारा लेखों की लेखा परीक्षा और सत्यापन किया जाएगा;

(xxviii) कालिक विवरणियों, जिन्हें संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता द्वारा, धारा 78ञ के अधीन निदेशक को प्रस्तुत किया जाना है;

(xxix) भवन के निर्माण में प्रयुक्त डिजाईन और सामग्री की बाबत विशिष्टियां और अन्य सूचना और दस्तावेजों को प्रकट करना, रीति जिसमें प्रकटीकरण किया जाएगा और दस्तावेज जिनकी सत्य प्रतियां धारा 78(ढ) की उपधारा (2) के खण्ड (च), (ड) और (ढ) के अधीन संप्रवर्तक द्वारा दी जाएगी;

(xxx) धारा 78 ण की उपधारा (2) के अधीन विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस में प्रकट किए जाने वाले अन्य विषय;

(xxxi) आवेदन का प्ररूप, आवेदन के साथ संलग्न की जाने वाली सूचना और उपधारा (1) के अधीन अनुज्ञा प्रदान करने के लिए संदत्त की जाने वाली फीस, उपधारा (2) के अधीन निदेशक को परामर्श देने के लिए विहित किया जाने वाला प्राधिकारी, जारी किया जाने वाला अनुज्ञप्ति का प्ररूप और उपधारा (3) के अधीन किया जाने वाला करार, उपधारा (4) के अधीन अनुज्ञप्ति के नवीकरण के लिए संदत्त की जाने वाली फीस, समाज के कमजोर वर्गों के लिए आवासीय अर्पाटमेंन्ट या प्लॉट के लिए चिन्हित विकास भूमि की रीति तथा निबन्धनों और शर्तों, जिनके अध्यधीन उपधारा (8) के अधीन आरक्षण किया जाना है, और धारा 78 त की उपधारा (10) के अधीन संदेय सेवा प्रभार;

(xxxii) विक्रय के करार का प्ररूप और उसमें अन्तर्विष्ट की जाने वाली विशिष्टियाँ तथा शर्तें और धारा 78 थ की उपधारा (1) के अधीन ऐसे करार के साथ संलग्न किए जाने वाले दस्तावेज और उनकी प्रतियां;

(xxxiii) अपार्टमेंट के हस्तांतरण विलेख की बाबत सम्मिलित की जाने वाली विशिष्टियां और धारा 78 न की उपधारा (2) के अधीन संदत्त की जाने वाली फीस;

(xxxiv) धारा 78 म की उपधारा (1) के अधीन आवेदन का प्ररूप;

(xxxv) धारा 78 म के अधीन विहित की जाने वाली शर्तें;

(xxxvi) धारा 78 यग की उपधारा (4) के अधीन विहित किए जाने वाले प्रयोजन;

(xxxvii) विकास नियन्त्रण और प्राकृतिक परिसंकटोन्मुखी प्रवृत क्षेत्र से सम्बन्धित विषयों सहित कोई अन्य विषय जिसके लिए भवन विनियम और उप–विधियॉ बनाई जानी हैं; और

(xxxviii) कोई अन्य विषय जिसके लिए नियम बनाए जा सकेंगे।"।

16. धारा 90 का संशोधन.——मूल अधिनियम की विद्यमान धारा 90 को उपधारा (1) के रूप में संख्याक्ति किया जाएगा और तत्पश्चात् निम्नलिखित उपधाराएं अन्तःस्थापित की जाएगी, अर्थात्:–

"(2) हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 (2005 का अधिनियम संख्यांक 21) का एतद् द्वारा निरसन किया जाता है।

(3) उपधारा (2) के अधीन अधिनियम का निरसन निम्नलिखित को प्रभावित नहीं करेगा–

(i) उपधारा (2) के अधीन इस प्रकार निरसित अधिनियम के अधीन अपेक्षित या उपगत किसी अधिकार, विशेषाधिकार, प्रत्यायोजन या दायित्व;

(ii) उपधारा (2) के अधीन इस प्रकार निरसित अधिनियम के अधीन किए गए किसी अपराध के सम्बन्ध में उपगत कोई शास्ति, समपहरण या दण्ड;

(iii) यथापूर्वोक्त ऐसे किसी अधिकार, विशेषाधिकार, बाध्यता, दायित्व, शास्ति, समपहरण या दण्ड की बाबत किसी अन्वेषण, विधिक कार्यवाही या उपचार और ऐसा कोई अन्वेषण, विधिक कार्यवाही या उपचार संस्थित, चालू या प्रवर्तनशील रखा जा सकेगा; और ऐसी कोई शास्ति, समपहरण या दण्ड अधिरोपित किया जा सकेगा, मानों पूर्वोक्त अधिनियम निरसित न किया गया हो ।

(4) ऐसे निरसन के होते हुए भी उपधारा (2) के अधीन इस प्रकार निरसित अधिनियम के अधीन जारी की गई किसी अधिसूचना, किए गए आदेश, जारी किए गए नोटिस, किए गए आवेदन या प्रदान की गई अनुज्ञा, जो इस अधिनियम के उपबन्धों से असंगत न हो, सहित की गई कोई बात या कार्रवाई इस अधिनियम के तत्स्थानी उपबन्धों के अधीन की गई समझी जाएगी मानो यह अधिनियम, उस समय, जिसको ऐसी बात या ऐसी कार्रवाई की गई थी, प्रवृत्त था और प्रवृत्त बना रहेगा, जब तक इसे इस अधिनियम के अधीन की गई किसी बात या की गई किसी कार्रवाई द्वारा अधिक्रान्त नहीं कर दिया जाता ।"।

AUTHORITATIVE ENGLISH TEXT

Act No. 41 of 2013

THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING (AMENDMENT) ACT, 2013

(AS ASSENTED TO BY THE GOVERNOR ON 18TH SEPTEMBER, 2013)

AN

ACT

further to amend the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977).

BE it enacted by the Legislative Assembly of Himachal Pradesh in the Sixty-fourth Year of the Republic of India as follows:—

1. Short title.—This Act may be called the Himachal Pradesh Town and Country Planning (Amendment) Act, 2013.

2. Amendment of long title.—In long title of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (hereinafter referred to as the "principal Act"), after the words "required for the purpose of the development plans", the words and sign "and to regulate the construction, sale, transfer and management of apartments, to regulate colonies and provide for registration of promoters and estate agents and for enforcement of obligations on them", shall be inserted.

3. Amendment of section 1.—In section 1 of the principal Act, after sub-section (3), the following sub-section shall be inserted, namely:—

"(3a) It shall apply to any area proposed for development of apartments or colonies outside the notified planning areas or special areas constituted under this Act and such areas shall be deemed to be planning areas.".

4. Amendment of section 2.—In section 2 of the principal Act,—

(a) for existing clause (c), the following clause shall be substituted, namely:—

"(c) "building" includes any structure or erection, or part of a structure or erection, which is intended to be used for residential, industrial, commercial or other purposes, whether in actual use or not. However, for the purpose of apartment, building shall mean a building constructed on any land, containing more than eight apartments, or two or more buildings with a total of more than eight apartments or any existing building converted into more than eight apartments;"; and

(b) after clause(w), the following new clauses shall be inserted, namely:—

"(x) "advertisement" means visible representation made to the general public either through announcement or display or in any other manner whatsoever, offering for sale or lease of a plot or apartment or inviting persons to purchase such plot or apartment to make advances or deposits for such purposes;

(y) "allottee" in relation to apartment or plot, means the person to whom such apartment or plot has been allotted, sold or otherwise transferred by the promoter;

(z) "apartment" whether called block, chamber, dwelling unit, flat, lot, premises, suite, tenement, unit or by any other name means a separate and self-contained part of any property including one or more rooms or enclosed spaces located on one or more floors or any part or parts thereof, in a building, or in a plot of land, used or intended to be used for residence, office, shop, showroom, or godown or for carrying on any business, industry, occupation, profession or trade, or for any other type of independent use ancillary to the purpose specified above and with a direct exit to a public street, road or highway or to a common area leading to such street, road or highway and includes any garage or room whether or not adjacent to the building in which such apartment is located, provided by the promoter for the use by the allottee for parking any vehicle or as the case may be, for the residence of any domestic servant employed in such apartment;

Explanation-I.—If a basement, cellar, garage, room, shop or storage space is sold separately from any apartment, it shall be treated as an independent apartment and not as part of any other apartment or of the common areas and facilities;

Explanation-II.—Notwithstanding that provision is made for sanitary, washing, bathing or other conveniences as common to two or more apartments, the apartments shall be deemed to be separate and self contained;

(za) "apartment number" means the number, letter or combination thereof, designating an apartment;

(zb) "apartment owner" means the person owning an apartment and an undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment in the percentage specified in the conveyance deed of apartment;

(zc) "association" means an association consisting of the majority of the apartment owners in a building acting as a group in accordance with the bye-laws made by the association under the Himachal Pradesh Apartment Ownership Act, 1978;

Explanation.—A member of a Co-operative Housing Society of the tenant co-partnership type, or an allottee under a hire-purchase agreement shall be deemed to be an owner, entitled to membership of the association.

(zd) "building regulations" means the rules or regulations or bye-laws made under any law for the time being in force for the erection or re-erection of buildings or parts thereof and for the purpose of this Act includes Zoning Regulations framed under any law for the time being in force;

(ze) "colony" means an area of land not less than 2500 square metres divided or proposed to be divided into plots for residential, commercial or industrial purpose, but does not include any area of abadi-deh of a village falling inside its Lal Lakir or phirny or any area of land–

(i) divided or proposed to be divided as a result of family partition, inheritance, succession or partition of just holdings not with the motive of earning profit:

Provided that such a partition is certified by Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be; and

(ii) earmarked by the owner of a factory for setting up a housing colony for the labourers or the employees working in the factory:

Provided that there is no profit motive;

(zf) "common areas and facilities" in relation to a building, means all parts of the building or the land on which it is located and all easements, rights and appurtenances belonging to the land or the building, which are neither in the exclusive possession of an apartment owner in terms of his conveyance deed of apartment, nor are handed over or intended to be handed over to the local authority or other public service agency and shall include the limited common areas and facilities;

(zg) "common expenses" means,—

(i) all sums lawfully assessed against the apartment owners by the association for meeting the expenses of administration, maintenance, repair or replacement of the common areas and facilities;

(ii) expenses, declared by the provisions of this Act or by the bye-laws made by the association under the Himachal Pradesh Apartment Ownership Act, 1978 (41 of 1978) or agreed upon by the association, as common expenses; and

(iii) the Government or municipal taxes including ground rent and property tax, which is not assessed separately for each apartment;

(zh) "development charges" means the cost of external and internal development works;

(zi) "development works" means external and internal development works;

(zj) "estate agent" means a person who negotiates or acts on behalf of a person in a transaction of transfer of property whether by way of sale, lease, license, mortgage or otherwise with another person and receives remuneration for his services in the form of commission and includes a person who introduces to each other for negotiation such persons or their agents;

Explanation.—The person who acts as described in this clause shall be deemed to be an estate agent even if he styles himself as a land or housing agent, property or real estate consultant, property dealer, realtor or by any other name;

(zk) "external development works" includes roads and road systems, water supply, sewerage and drainage systems, electric supply or any other work which may have to be executed in the periphery of, or outside, a colony for its benefit;

(zl) "internal development works" means roads, footpaths, water supply, sewers, drains, rain water harvesting system, tree planting, street lighting, provisions for community buildings and for treatment and disposal of sewerage and sullage water, or any other work within in a colony necessary for its proper development;

(zm) "joint family" means a Hindu undivided family and in the case of other persons, a group the members of which are by custom joint in possession of property or residence;

(zn) "limited common areas and facilities" means those common areas and facilities which are designated in writing by the promoter before the allotment, sale or transfer of any apartment, as reserved for use by the resident of certain apartments to the exclusion of other apartments;

(zo) "local authority" means a Municipal Corporation constituted under section 3 of the Himachal Pradesh Municipal Corporation Act, 1994 or a Municipal Council or a Nagar Panchayat constituted under section 3 of the Himachal Pradesh Municipal Act, 1994 or Panchayati Raj Institutions constituted under the

Himachal Pradesh Panchayati Raj Act, 1994 or Cantonment Board or any other authority notified by the State Government for the purposes of this Act;

(zp) "natural disaster" means a catastrophe, mishap, calamity or grave occurrence in any area, arising from natural or man made causes or by accident or negligence which results in substantial loss of life or human suffering or damage to, and destruction of property or damage to, or degradation of environment and is of such a nature or magnitude as to be beyond the coping capacity of the community of the affected area;

(zq) "natural hazards" means probability of occurrence, within a specified period of time in a given area, of a potentially damaging natural phenomenon;

(zr) "natural hazard prone areas" means areas likely to have,—

(i) moderate to very high damage risk zone of earthquakes or

(ii) significant flow or inundation or

(iii) landslide potential or proneness or

(iv) one or more of these hazards;

(zs) "person" includes company, firm, co-operative society, joint family and incorporated body of persons;

(zt) "prescribed" means prescribed by the rules made under this Act;

(zu) "promoter" means a person who,—

(i) constructs or causes to be constructed a building consisting of apartments or converts an existing building or a part thereof into apartments for the purpose of selling all or some of the apartments to other persons and includes his assigns; or

(ii) develops land into a colony, whether or not, he also constructs structures on any of the plots for the purpose or selling to other persons, all or some of the plots whether open or with structures thereon; and

(iii) constructs more than eight apartments or converts an existing building into more than eight apartments or develops a colony and the person who sells apartments or plots are different persons in a planning area, the terms includes both of them;

Explanation.—A person who acts as described in sub-clause (iii) of this clause shall be deemed to be a promoter, even if—

(i) he styles himself as a builder, colonizer, contractor, developer, estate promoter or by any other name; or

(ii) he claims to be acting as the holder of a power of attorney from the owner of the land on which the building is constructed or colony is developed; and

(zv) "property" means the land, the building, all improvements and structures thereon and all easements, rights and appurtenances belonging thereto and includes every type of right and interest in land which a person can have to the exclusion of other persons, such as possession, use and enjoyment free from interference, right of disposition, franchises and hereditament.".

5. Amendment of section 5.—In section 5 of the principal Act, for clauses (ii) and (iii), the following clauses shall respectively be substituted, namely:—

"(ii) to prepare an existing land use map indicating the natural hazard proneness of the areas; and

(iii) to prepare a regional plan keeping in view the regulation for land use zoning for natural hazard prone area.".

6. Amendment of section 14.—In section 14 of the principal Act, for clauses (a), (b) and (c), the following clauses shall respectively be substituted, namely :—

"(a) prepare an existing land use map indicating the natural hazard proneness of the area;

(b) prepare an interim development plan keeping in view the regulation for land use zoning for natural hazard prone area;

(c) prepare a development plan keeping in view the regulation for land use zoning for natural hazard prone area;".

7. Amendment of section 17.—In section 17 of the principal Act, in sub-section (2),—

(a) in clause (g), after the words "and land may be put", the words "including regulations for façade control and sloping roof conforming to the hill architecture and environs" shall be inserted; and

(b) in clause (j), after the words "flood control", the words "and protection against land slide" shall be inserted.

8. Amendment of section 18.—In section 18 of the principal Act,—

(a) in clause (g), after the words "and land may be put", the words "including regulations for façade control and sloping roof conforming to the hill architecture and environs" shall be inserted.; and

(b) in clause (j), after the words "for flood control", the words "and protection against land slide" shall be inserted.

9. Amendment of section 22.—In section 22 of the principal Act, in sub-section (1), in clause (h), after the words and sign "buildings, structures and land", the words "including regulations for facade control and sloping roof conforming to hill architecture and environs" shall be inserted.

10. Amendment of section 31-A.—In section 31-A of the principal Act, after the words "in the manner prescribed", the words "including soil investigation report and structural design basis report as per provisions for safety against natural hazard" shall be inserted.

11. Amendment of section 38.—In section 38 of the principal Act,—

(a) after clause (d), the following new clause shall be inserted, namely :—

"(e) in contravention of any other provision of this Act;"; and

(b) at the end, the following proviso shall be inserted, namely:—

"Provided that imposition of fine shall not be deemed to regularize the unauthorized constructions, colonies or buildings, and the Director after giving a notice of thirty days and after affording a reasonable opportunity of being heard, may demolish or remove such unauthorized constructions. The amount incurred on account of demolition or removal of un-authorized construction shall be recovered from the owner of such building as arrears of land revenue.".

12. Amendment of section 39.—In section 39 of the principal Act,—

(a) in sub-section (1), after clause (b), the following clause shall be inserted, namely:—

"(c) in cases specified in clause (e) of section 38 to secure compliance in the manner as may be prescribed:; and

(b) for sub-section(2), the following sub-section shall be substituted, namely:—

"(2) in case any person after issuance of notice under sub-section (1) does not comply with the directions, he shall be served with a notice to stop or to seal, as the case may be, unauthorised development in the manner as may be prescribed.".

13. Amendment of section 77.—In section 77 of the principal Act, in sub-section (1), in the proviso, after the words "or Nagar Panchayat", the words "or the Panchayati Raj Institutions" shall be inserted.

14. Insertion of Chapters IX-A and IX-B.—In the principal Act, after Chapter-IX, the following Chapters IX-A and IX-B shall be inserted, namely:—

"CHAPTER IX-A

REGISTRATION OF PROMOTERS AND ESTATE AGENTS

78a. Registration compulsory.—(1) No person shall carry on the business of promoter or estate agent, or represent or hold himself out as carrying on such business, except under and in accordance with the terms and conditions of the certificate of registration granted under this Act.

(2) An application for registration under sub-section (1) as a promoter, or as an estate agent, as the case may be, shall be made alongwith a prescribed fee in the prescribed form to the Director, and the Director on receipt of the application may enter the name of the applicant in the register of promoter, or, in the register of estate agents, as the case may be, maintained under this Act in the prescribed form and grant a certificate of registration in the prescribed form to such person for the conduct of his business in accordance with the terms and conditions of the certificate of registration and the provisions of this Act and the rules made thereunder.

78b. Conditions for registration.—Before registering and granting a certificate of registration to a promoter or, an estate agent under the provisions of section 78a, the Director shall satisfy itself,—

(a) in the case, if the application is for registration as a promoter, that the promoter himself or one of his employees, or one of the partners of the firm or one of the directors of the company if the applicant is a firm or company, as the case may be, possesses the prescribed qualifications for conducting the business of a promoter;

(b) in the case, if the application is for registration as an estate agent, that the applicant possesses qualifications as may be prescribed;

(c) that the applicant furnishes to the Director, either a bank guarantee or a security, for such amount and in such manner as may be prescribed;

(d) that the person has furnished the statement of affairs clearly indicating the detailed assets and liabilities;

(e) in case of a company, the applicant has furnished a certificate of registration of incorporation with the Registrar of Companies;

(f) in case of a firm, certificate of registration under the Partnership Act,1932 from the competent authority;

(g) that the applicant has produced an attested copy of PAN alongwith Income Tax returns of last 3 years;

(h) that the applicant has furnished the details of previous projects executed during the last 5 years alongwith their completion certificate; and

(i) that the applicant has not been convicted of an offence under this Act or under any law involving moral turpitude.

78c. Term and renewal of registration.—Every certificate of registration of a promoter or an estate agent, issued under section 78a shall be valid for a period of three years and, on the expiry of such a period, it may be renewed for another period of two years by the Director, on an application, alongwith the prescribed fee, made by the promoter or the estate agent in that behalf :

Provided that the conditions referred to in section 78b continue to be fulfilled and the application has been made at least three months before the expiry of the certificate of registration.

78d. Refusal to grant or renew registration.—If after giving the applicant an opportunity of being heard, the Director refuses to grant or renew a certificate of registration, he shall record his reasons therefor in writing and communicate the same to the applicant.

78e. Cancellation of certificate of registration.— (1) A certificate of registration granted under section 78a shall be liable to be cancelled by the Director on the grounds mentioned in sub-section (2) and by an order made in writing recording the reasons for such cancellation.

(2) A certificate of registration is liable to be cancelled, if the promoter or estate agent, as the case may be,—

(a) surrenders the certificate of registration as he does not wish to continue carrying on the business;

(b) has applied to be adjudicated or has been adjudicated an insolvent or is an undischarged insolvent;

(c) has been adjudicated to be of unsound mind by a competent court;

(d) has been convicted of an offence under this Act or under any law involving moral turpitude, if convicted, a period of five years has not elapsed since his conviction; and

(e) has contravened any of the terms and conditions of the certificate of registration or any of the provisions of this Act or the rules made thereunder.

78f. Notice before cancellation. —(1) Before cancelling a certificate of registration under section 78e, the Director shall give notice to the promoter, or the estate agent, as the case may be, specifying the grounds and calling upon him to show-cause why the certificate of registration should not be cancelled.

(2) After considering the explanation, if any, offered by the promoter, or, the estate agent, as the case may be, the Director may cancel the certificate of registration, or pass such orders as it may deem fit.

(3) Notwithstanding anything contained in sub-sections (1) and (2), the Director may suspend the certificate of registration of a promoter or an estate agent, as the case may be, pending decision on the matter of cancellation of the certificate of registration.

(4) Where any certificate of registration is suspended or cancelled under this Act, no person shall be entitled to any compensation or the refund of any fee paid in respect thereof :

Provided that if such person intends to withdraw his application at the processing stage, he shall be entitled to the refund of seventy five percent of such fee.

78g. Carrying on business after cancellation.—When a certificate of registration is suspended or cancelled under the provisions of section 78f or when it expires and is not renewed, under the provisions of section 78c, a promoter or estate agent, as the case may be, shall cease to carry on the business and any business or activity in furtherance of his business during the period of suspension or after the expiry or cancellation of the certificate of registration, shall be liable for all consequences thereof :

Provided that when decision is pending on an application for renewal of registration, no such presumption shall be made, if business is carried on after the expiry of the period of registration of certificate.

78h. Maintenance of accounts and records.— (1) Every promoter or estate agent shall maintain such accounts, registers and records in such form and manner as may be prescribed.

(2) The Director shall maintain such register as may be prescribed showing sufficient particulars of all cases in which licence under section 78p or certificate of registration under this Chapter is granted or refused by him and the said register shall be available for inspection without

charges by all interested persons and such persons shall be entitled to have extract therefrom on payment of fee as may be determined by the Director.

78i. Audit.—The promoter or estate agent shall get his accounts audited after the close of every financial year by a Chartered Accountant, and shall produce a statement of accounts duly certified and signed by such Chartered Accountant in the manner prescribed and it shall be verified during the audit that amounts collected for a particular purpose are not utilized for any other purpose.

78j. Periodical returns.—Every promoter or estate agent shall submit to the Director such periodical returns as may be prescribed.

78k. Inspection.—For the purpose of satisfying itself, that the requirements of this Act and the rules made thereunder or the terms and conditions of the certificate of registration granted under this Chapter or licence granted under section 78p of this Act of a promoter or an estate agent are duly complied with, the Director may inspect or cause to be inspected, at any time during business hours, any accounts or records of a promoter or an estate agent relating to such business.

78l. Essentiality Certificate.—A promoter who needs to arrange land for any project from private land owners shall have to obtain essentiality certificate from the Government.

78m. No objection Certificate.—In case the intended area of development falls outside Town and Country Planning areas, the promoter concerned shall be required to obtain No Objection Certificate from Director before applying for essentiality certificate.

CHAPTER-IX-B

REGULATION OF PROMOTION, CONSTRUCTION, SALE, TRANSFER AND MANAGEMENT OF APARTMENTS, PLOTS AND PROPERTIES

78n. General liabilities of promoter. —(1) Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, a promoter, who develops a colony or who constructs or intends to construct a building or apartments, shall, in all transactions with persons taking or intending to take a plot or an apartment on ownership basis, be liable to give or produce, or cause to be given or produced, the information and the documents mentioned hereinafter in this section.

(2) A promoter who develops a colony or who constructs or intends to construct such building or apartments shall,—

(a) make full and true disclosure of the nature of his title to the land on which such colony is developed or such building is constructed or is to be constructed, such title to the land having been duly certified by an Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be, after he has examined the transactions concerning it in the previous ten years; and if the land is owned by another person, the consent of the owner of such land to the development of the colony or construction of the buildings has been obtained:

Provided that the promoter may be issued letter of intent on the basis of the consent of the landowner(s) but the licence shall only be granted when the promoter acquires the absolute and clear title of the land in his own name;

(b) make full and true disclosure of all encumbrances on such land, including any right, title, interest or claim of any party in or over such land;

(c) make available for inspection on seven days notice or on demand,—

(i) of the layout of the colony and plan of development works to be executed in a colony as approved by the Director in the case of colony; and

(ii) of the plan and specifications of the building built or to be built on the land as well as of the common areas and facilities and common services provided (including supply of electricity and water, sewerage and drainage system, lifts, fire-fighting equipment), such plans and specifications being in accordance with the provisions of the building regulations, and approved by the authority which is required so to do under any law for the time being in force, indicating thereon what parts of the building and the appurtenant areas are intended to be kept as common areas and facilities in the case of apartments:

Provided that the number and sizes of the apartments shall conform to the building regulations, and the area of an apartment shall not exceed such limit as may be fixed by the Director;

(d) display or keep all the documents, plans and specifications or copies thereof referred to in clauses (a), (b) and (c) at the site and in his office and make them available for inspection to persons taking or intending to take a plot or an apartment and after the association is formed, he shall furnish the association a copy of these documents and of the sanctioned plan of the building;

(e) disclose the nature of fixtures, fittings and amenities, including the provision for one or more lifts, provided or to be provided;

(f) disclose on reasonable notice or on demand, if the promoter is himself the builder the prescribed particulars in respects of the design and the materials to be used in construction and, if the promoter is not himself the builder, disclose all agreements entered into by him with the architects and contractors regarding the design, materials and constructions of the building;

(g) specify, in writing, the date by which possession of the plot or apartment is to be handed over and he shall hand over such possession accordingly;

(h) except where there are no agreements about specific plots or apartments and allotment is made by draw of lots, prepare and maintain a list of plots or apartments with their numbers, the names and addresses of the parties who have taken or agreed to take plots or apartments, the price charged or agreed to be charged therefor, and the terms and conditions, if any, on which the plots or apartments are taken or agreed to be taken;

(i) state in writing, the precise nature of and the terms and conditions governing the association to be constituted of persons who have taken or are to take the apartments;

(j) not allow person to enter into possession until an occupation certificate required under any law is duly given by the appropriate authority under that law and no person shall take possession of an apartment until such occupation certificate is obtained;

(k) make a full and true disclosure of all outgoings, including ground rent, if any, municipal or other local taxes, charges for water and electricity, revenue assessment, interest on mortgages or other encumbrances, if any;

(l) give the estimated cost of the building and the apartments proposed to be constructed, or colony to be developed, and the manner in which escalation in such cost for valid reasons as may be approved by mutual agreement;

(m) make a full and true disclosure of such other information and documents in such manner as may be prescribed; and

(n) give on demand and on payment of reasonable charges true copies of such of the documents referred to in any of the clauses of this sub-section as may be prescribed.

78o. Issue of advertisement or prospectus. —(1) No promoter shall issue an advertisement or prospectus, offering for sale of any apartment or plot or inviting persons who intend to take such apartments or plots to make advances or deposits, unless,—

(a) the promoter holds a certificate of registration under sub-section (2) of section 78 a and it is in force and has not been suspended or revoked and its number is mentioned in the advertisement or prospectus;

(b) a copy of the advertisement or prospectus is filed in the office of the Director before its issue or publication; and

(c) the promoter holds a valid licence under sub-section (3) of section 78p of this Act for the colony or the building, as the case may be.

(2) The advertisement or prospectus issued under sub-section (1) shall disclose the area of the apartments or plots offered for sale, title to the land, extent and situation of land, the price payable and in the case of colonies, also layout of the colony, the plan regarding the development works to be executed in a colony and the number and the validity of the licence issued by the Director under sub-section (3) of section 78p and such other matters as may be prescribed.

(3) The advertisement or prospectus shall be available for inspection at the office of the promoter and at the site where the building is being constructed or on the land being developed into a colony, along with the documents specified in this section and in section 78n.

(4) When any person makes an advance or deposits on the faith of the advertisement or prospectus, and sustains any loss or damage by reason of any untrue statement included therein, he shall be compensated by,—

(a) the promoter, if an individual;

(b) every partner of the firm, if the promoter is a firm;

(c) every person who is a director at the time of issue of the advertisement or prospectus, if the promoter is a company :

Provided however, that such person shall not be liable if he proves that—

(a) he withdrew his consent to become a director before the issue of the advertisement or prospectus; or

(b) the advertisement or prospectus was issued without his knowledge or consent, and on becoming aware of its issue, he forthwith gave reasonable public notice that it was issued without his knowledge or consent; or

(c) after the issue of the advertisement or prospectus and before any agreement was entered into with buyers of plots or apartments, he, on becoming aware of any untrue statement therein, withdrew his consent and gave reasonable public notice of the withdrawal and of the reasons therefor.

(5) When any advertisement or prospectus includes any untrue statement, every person who authorised its issue, shall be punishable with imprisonment for a term which shall not be less than three months but which may extend to two years or with fine which shall not be less than five lacs rupees but which may extend to ten lacs rupees, or, with both, unless he proves that the statement was immaterial or that he had reason to believing and did upto the time of issue of the advertisement or prospectus believing that the statement was true.

78p. Development of land into colony and construction of building.— (1) Any promoter, who desires to develop a land into a colony or intends to construct a building, shall make an application in the prescribed form alongwith the prescribed information and with the prescribed fee to the Director for grant of permission for the same and separate permission shall be required for each colony or building.

(2) On receipt of the application under sub-section (1), the Director, after making enquiry into the title to the land, extent and situation of the land, capacity of the promoter to develop the colony, layout of the colony, conformity of the development of the colony with the neighbouring areas, plan of development works to be executed in the colony and such other matters as it may deem fit, and after affording the applicant an opportunity of being heard and also taking into consideration the opinion of the prescribed authority, shall pass an order, in writing, recording reasons either granting or refusing to grant such permission.

(3) Where an order is passed granting permission under sub-section (2), the Director shall grant a licence in the prescribed form, after the promoter has deposited twenty five percent of development charges assessed at the rate of rupees seven hundred per square metre or part thereof as development charges in the shape of bank draft and the promoter has undertaken to enter into an agreement in the prescribed form for carrying out completion of development works inaccordance with the conditions of the licence so granted :

Provided that the promoter shall not be entitled to any interest on the bank draft deposited under this sub-section.

(4) The licence granted under sub-section (3) shall be valid for a period of three years and may be renewed thereafter for a period of two years at a time on payment of prescribed fee by the Director.

(5) The promoter shall enter into agreement undertaking to pay development charges for development works to be carried out by the Government or a local authority.

(6) The Director shall determine the development charges and the time and the manner in which such charges referred to in sub-section (5) shall be paid to the Government or the local authority, as the case may be.

(7) The promoter either himself or by any other person or entity shall develop infrastructure, amenities and common facilities such as schools, hospitals, community centers and other community buildings including street lighting on the land set apart for this purpose as per approved layout plan of the colony. He shall handover such land and assets to the local authority including Panchayati Raj Institutions and Urban Local Bodies in running order on such terms and conditions as may be fixed by the Director :

Provided that if having regard to the amenities which exists or are proposed to be provided in the locality, the Director is of the opinion that it is not necessary to provide one or more of such amenities, he may exempt the promoter from providing such amenities, either wholly or in part, on such terms and conditions, as he may deem fit.

(8) The promoter including any development authority owned or controlled by the Government shall earmark atleast 25% of developed land in all Housing Projects for Economically Weaker Sections/Low Income Groups of society in such manner and on such terms and conditions, as may be prescribed.

(9) The promoter shall carry out all directions issued by the Director for ensuring due compliance of the execution of the layout and the development works therein and to permit the Director or any officer authorized by him to inspect such execution :

Provided that the promoter shall fully provide essential infrastructure *i.e.* roads, foot-paths, water supply, sewerage and street lighting in running order before handing over the colony or apartments to the local authority or allottees, as the case may be.

(10) The promoter shall be responsible for the maintenance and upkeep of all roads, open spaces, public parks and public health services until the date of transfer thereof in running order, free of cost to the local authority including Panchayati Raj Institutions and Urban Local Bodies or association. Where the basic amenities have been provided by the local authorities including Panchayati Raj Institutions and Urban Local Bodies, the promoter shall pay service charges to such local authorities as may be prescribed by such authorities till transfer.

(11) In the event of the promoter contravening any provisions of this Act, or rules made thereunder or any conditions of the licence granted under sub-section (3), the Director may, after giving an opportunity of being heard, cancel the licence and forfiet such security as has been furnished by the promoter under sub-section (3).

(12) When a licence is cancelled under sub-section (11), the Director shall cause to be carried out the development works at the risk of the promoter and after adjusting the amount received as bank draft, recover remaining charges as the Director incurs on the said development works from the promoter and the allottees in the manner as may be prescribed as arrear of land revenue.

(13) Notwithstanding anything contained in this Act, after development works have been carried out under sub-section (12), the Director may, with a view to enabling the promoter, to transfer the possession of, and the title to, the land to the allottees within a specified time, authorise the promoter by an order to receive the balance amount, if any, due from the allottees after adjustment of the amount which may have been recovered by the Director towards the cost of the

development works and also transfer the possession of, and the title to, the land to the allottees within the specified time and if the promoter fails to do so, the Director shall on behalf of the promoter transfer the possession of, and the title to, the land to the allottees on receipt of the amount which was due from them.

78q. Agreement of sale.—(1) Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, a promoter who intends to construct or constructs a building or apartments, all or some of which are to be taken or are taken on ownership basis or who intends to offer for sale of plots in a colony, shall, before he accepts any sum of money as advance payment or deposit, which shall not be more than twenty five per cent of the sale price, enter into a written agreement for sale with each of such persons who are to take or have taken such apartments or plots, as the case may be, and the agreement shall be in the prescribed form together with prescribed documents :

Provided that if only a refundable application fee is collected from the applicant before draw of lots for allotment, such agreement shall be required only after such draw of lots.

(2) The promoter shall not cancel unilaterally the agreement of sale entered into under sub-section (1) and if he has sufficient cause to cancel it, he shall give due notice to the other parties to the agreement and tender a refund of the full amount collected together with interest at the rate of twelve percent per annum.

(3) The agreement to be prescribed under sub-section (1) shall contain inter alia the particulars as hereunder specified in clause (a) in respect of apartments and as specified in clause (b) in respect of plots in a colony and to such agreement shall be attached the copies of the documents specified in clause (c),—

(a) the particulars in the case of apartment,—

(i) the liability of promoter to construct the building according to the plans and specifications approved by the authority which is required so to do under any law for the time being in force and the statement of the use for which the apartment is intended and restrictions on its use, if any;

(ii) the price of the apartment and date by which its possession is to be handed over to the allottee with area including area of balconies; and

(iii) the nature, extent and description of the common areas and facilities and the limited common areas and facilities including the proportionate price of the common areas and facilities and intervals at which the installments thereof may be paid by the allottee of the apartment. The percentage of undivided interest in the common areas and facilities and in the limited common areas and facilities, if any, pertaining to the apartment agreed to be sold, such percentage shall be the ratio of the built-up area of the apartment to the total built-up area of all the apartments;

(b) the particulars in the case of plots in a colony,—

(i) the date by which the possession of the plot is to be handed over to allottee; and

(ii) the price and area of the plot with statement of the use for which the plot is intended and restriction on its use, if any;

(c) the copies of documents to be attached with the agreement,—

(i) the certificate by an Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be, referred to in clause (a) of sub-section (2) of section 78n;

(ii) certified copy from any relevant revenue record showing the nature of the title of the promoter to the plot or the land on which the building or apartment is constructed or is to be constructed; and

(iii) the plans and specifications of the apartment as approved by the authority which is required so to do under any law for the time being in force.

78r. Maintenance of accounts by promoters.—The promoter shall obtain all requisite permissions and shall maintain proper account of payments received and expenses incurred and will show it to the Director as and when required.

78s. Responsibility for payment of charges till transfer.—A promoter shall, while he is in possession, and, where he collects from persons who have taken or are to take apartments or plots, sums for the payment of charges, even thereafter, pay all charges (including ground rent, municipal or other local taxes, charges for water or electricity, revenue assessment, interest on mortgages or other encumbrances, if any) until he transfers the property to the persons taking over the apartments or plots. Where any promoter fails to pay all or any of the charges collected by him from the persons who have taken over or are to take over apartments or plots, before transferring the property to the persons taking over the apartments or plots, the promoter shall continue to be liable, even after the transfer of the property, to pay such charges and penal charges, if any, to the authority or person to whom they are payable and be responsible for any legal proceedings which may be taken therefor by such authority or person.

78t. No alterations and rectification of defects.—(1) After the plans and specifications of the building as approved by the authority which is required so to do under any law are disclosed or furnished to the person who agrees to take an apartment, the promoter shall,—

(i) not make any alterations in the structures described therein in respect of such apartment, without the previous consent of that person; or

(ii) not make any other alterations in, or additions to the structure of the building or construct any additional structures, without the previous consent of all the persons who have agreed to take apartments in such building.

(2) Subject to the provisions of sub-section (1), the building shall be constructed and completed in accordance with the plans and specifications aforesaid; and if any defect in the building or material used, or if any unauthorized change in the construction is brought to the notice of the promoter within a period of one year from the date of handing over possession, it shall wherever possible be rectified by the promoter without further charge to the persons who have agreed to take the apartments, and in other cases such persons shall be entitled to receive reasonable compensation for such defects or change and where there is a dispute as regards any defect in the building or material used or any unauthorized change in the construction, or as to whether it is reasonably possible for the promoter to rectify any such defect or change, or as regards the amount of reasonable compensation payable in respect of any such defect or change which cannot be or is not rectified by the promoter, the matter shall, on payment of such fee as may be prescribed and within a period of three years from the date of handing over possession, be referred

for decision to the Director and the Director shall, after giving an opportunity of being heard to the parties and after making further enquiry, if any, as it may deem fit, pass order, which shall be final.

78u. Refund of amount.—If the promoter,—

(a) fails to give possession in accordance with the terms of the agreement reached with the buyers of a plot or an apartment duly completed by the date specified or any further date agreed to by the parties; or

(b) does not give possession by the date specified or further date agreed, the promoter shall be liable on demand but without prejudice to any other penalties to which he may be liable, to refund the amounts already received by him in respect of that plot or apartments with simple interest at the rate of twelve percent per annum from the date the promoter received the sums till the date the amounts and interest thereon is refunded and the amounts and the interest shall be a charge on the land on which a plot is to be developed or a building is or was to be constructed and the construction, if any, thereon shall be subject to any prior encumbrances.

78v. No mortgage without consent.—(1) No promoter shall, after he executes an agreement to sell any apartment or plot, mortgage or create a charge on such apartment or the land or the plot, without the previous consent of the person who takes or agrees to take such apartment or plot, and if any such mortgage or charge is made or created without such previous consent, it shall not affect the right and interest of such person.

(2) If a promoter has executed an agreement of sale of an apartment or a plot with a buyer and has not yet received from him all the amounts agreed to be paid, the buyer shall not mortgage or create a charge against such apartment or plot without the previous consent of the promoter :

Provided that the promoter shall not withhold consent if the mortgage or charge is for the purpose of obtaining finance for the payment of amounts due to the promoter.

78w. Completion and occupation certificate.—(1) It shall be the responsibility of the promoter,—

(i) in the case of apartments, to obtain from the authority required to do so under any law completion and occupation certificate for the building and if a promoter, within a reasonable time, after the construction of the building, does not apply for an occupation certificate from such authority, the allottee of an apartment may apply for an occupation certificate from the said authority; and

(ii) in the case of a colony, to obtain completion certificate from the Director to the effect that the development works have been completed in all respects as per terms and conditions of the licence granted to him under section 78p.

(2) The authority referred to in sub-section (1) shall after satisfying itself about the agreement of sale between the promoter and the allottee, and the compliance of the building regulations and all other formalities, issue an occupation certificate.

78x. Promoter to execute documents.—After the completion or occupation certificate is obtained under section 78w, the promoter shall submit a copy thereof to the Director and thereafter he shall take all necessary steps to complete his title and convey the exclusive ownership of the apartment or plot containing such particulars as may be prescribed and the undivided interest in the

common areas and facilities appurtenant to such apartment or plot to the person in whose favour he has executed an agreement of sale of that apartment or plot, and execute a conveyance deed of apartment or plot containing such particulars as may be prescribed and all other relevant documents therefor in accordance with such agreement, within three months from the date of giving possession of the apartment or plot and also deliver all documents of title relating to the property which may be in his possession or power and the promoter shall not reserve any right in the property except to the extent of apartments or plots which he is taking up in his own name and apartments or plots which are meant for sale but are still unsold.

78y. Enforcement of registration of conveyance.—(1) If the promoter without sufficient cause fails to execute the conveyance deed of apartment or plot and other relevant documents within three months in terms of the provisions of section 78x, the person in possession of the apartment or plot in pursuance of the agreement of sale may make an application, in writing, in the prescribed form to the Director for a certificate to be produced before the concerned registering officer for enforcing the registration of the transfer and on receipt of such application and after making such enquiry as may be necessary and satisfying itself that occupation or completion certificate has been obtained from the authority required to do so under any law and the person in possession has done what he was required to do under the agreement of sale, the Director shall issue a certificate to the registering officer that it is a fit case for enforcing registration of the conveyance deed and direct the person who has taken the apartment or plot to present the conveyance deed of apartment or plot though not executed by the promoter for unilateral execution of registration.

(2) After the conveyance deed of apartment or plot alongwith the certificate issued by the Director under sub-section (1) is presented for registration, the registering officer shall cause a summons to be issued to the promoter and if the promoter fails to appear in compliance with the summons so issued, the execution of the instrument shall be deemed to be admitted by him and the registering officer shall proceed to register the instrument and if the promoter appears but denies execution of the conveyance deed, the registering officer, after giving him a reasonable opportunity of being heard, if satisfied that the promoter has failed to execute the conveyance deed without sufficient cause, shall proceed to register the same.

(3) If the promoter fails to execute a written agreement of sale as required under section 78q, or fails to execute the conveyance deed of apartments or plots and other relevant documents as specified in sub-section (1), within three months, the Director may, either on a complaint or suo moto, impose for each plot or apartment for which there is a default, a penalty upto a maximum of five percent of the price of the plot or the apartment or fifty thousand rupees, whichever is greater, and further minimum penalty of five hundred rupees for each day for which the default continues for each plot or apartment, and such penalty may be recovered against the bank draft deposited under sub-section (3) of section 78p :

Provided that the penalty if not received fully against the bank draft, the balance shall be recoverable as arrear of land revenue.

(4) The penalty imposed under sub-section (3) shall be in addition to any action taken under the Indian Stamp Act, 1899, (2 of 1899) or the Registration Act, 1908(16 of 1908) and if a penalty is imposed under the provisions of any of these Acts, the promoter shall not be liable to penalty for the same offence under this Act or under any other law governing the apartment ownership.

78z. Promoter's responsibility for essential services.—(1) No promoter and no person who is responsible for the management and maintenance of a building or apartments, shall without

just and sufficient cause, either by himself or through any person, cut off, withhold, curtail or reduce, any essential supply or service enjoyed in respect of such apartment or plot by the person who has taken or agreed to take an apartment or plot or by any person in occupation thereof through or under him.

(2) If there is a contravention of the provisions of sub-section (1), the person who has taken or agreed to take the apartment or plot or the occupier thereof may make an application to the Director for a direction to restore such supply or service.

(3) If the Director on enquiry finds that the person referred to in sub-section (2) has been in enjoyment of the essential supply or service and that it was cut off or withheld or curtailed or reduced without just and sufficient cause, the Director shall make an order directing the restoration of such supply or service before a date to be specified in the order.

(4) If the supply or service is not restored before the date specified under sub-section (3), the promoter or the person responsible for the management and maintenance of the building or apartment or plot shall be liable, upon a further direction by the Director to that effect, to a penalty which may extend to one thousand rupees for each day during which the default continues thereafter.

(5) Notwithstanding anything contained in any law for the time being in force, the Director shall have jurisdiction to decide any application made under sub-section (2) and no other court shall have jurisdiction to entertain such application and no appeal shall lie from any order made on such application.

(6) Any promoter or person responsible for the management and maintenance of building or apartment or plot, who contravenes the provisions of sub-section (1), shall on conviction be punished with imprisonment for a term which may extend to three months or with fine, which may extend to fifty thousand rupees or with both.

(7) The offence under sub-section (6) shall be cognizable, and shall not be triable by any court inferior to that of Judicial Magistrate of the First Class.

Explanation-I.—In this section, "essential supply or service" includes the supply of water, electricity, lights in passages and on staircase, and lifts and conservancy or sanitary service.

Explanation-II.—For the purposes of this section withholding any essential supply or service shall include acts or omissions attributable to the promoter or the person responsible for the management and maintenance of the building or apartment, on account of which the essential supply of service is cut off by the local authority or any other authority.

78za. Regulation of property.—(1) A promoter who enters into a transaction for the transfer relating to a property shall,—

(a) make full and true disclosure of the nature of his title to the property indicating clearly that his title to property has been duly certified by an Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be, after he has examined transactions concerning it in the previous ten years;

(b) make full and true disclosure of all encumbrances on such property, including any right, title, interest or claim of any party in or over such property;

(c) in case the property is land held on lease, produce consent from the lessee for the transaction;

(d) in case the property is land, subject to the provisions of the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976; (33 of 1976) produce clearance from the competent authority under that Act;

(e) make full and true disclosure of any reservations, in the development plan framed under any law for the time being in force or restrictions on the use to which the property may be put and any liability to carry out any development works;

(f) specify, in writing, the date by which possession of the property is to be handed over;

(g) make full and true disclosure of all charges, including ground rent, if any, municipal or other local taxes, revenue assessment, interest on any mortgage or other encumbrance, development charges or charges for maintenance and upkeep of roads, drainage, sewerage, water supply, electricity, lay out and constructed by the Government or any local authority.

(2) No person shall issue a prospectus or advertisement offering for sale any property, unless the prospectus or advertisement indicates the place and time the documents and certificates relating to the matters specified in sub-section (1) are available for inspection.

(3) The provisions of sub-sections (4) and (5) of section 78o shall apply mutatis mutandis for mis-statements in the prospectus or advertisement issued under sub-section (2) of this section.

(4) The provisions of sections 78r, 78x and 78y shall apply mutatis-mutandis to a transaction of property made under this section.

78 zb. General liabilities of allottee.— (1) Every allottee who has executed an agreement of sale to take an apartment or a plot under section 78q or any property under section 78za shall pay at the proper time and place, the price, the proportionate share of the municipal taxes, water and electricity charges, ground rent, if any, and other charges in accordance with the agreement of sale.

(2) Any person who has executed an agreement of sale of an apartment or plot or other property and who, without reasonable excuse, fails to comply with or contravenes the provisions of sub-section (1) shall, on conviction, be punished with fine which may extend to one percent of the price of the apartment or plot or property, as the case may be, or one thousand rupees, whichever is higher.

78zc. Restriction on structures in a colony.—Every person, erecting or re-erecting any structure in a colony in respect whereof a licence has been obtained under sub-section (3) of section 78p, shall comply with such conditions regarding use of land, layout plan, zoning regulations, site coverage, height of building, set back lines, structural and sanitary requirements, architectural control, design of buildings and material to be used in erection thereof as may be prescribed.

78zd. Constitution of Development Fund.—(1) Every promoter to whom a licence has been granted under section 78p to develop a colony shall deposit service charges at the rate of two hundred rupees per square metre with an increase of 10% after a block of five years, of the plotted area proposed to be developed by him as residential, commercial or industrial (excluding the area used by the public for general purposes) into a colony in two equal installments, the first installment shall be deposited within sixty days from the date of grant of licence and the second

installment shall be deposited within six months from the date of grant of licence and the promoter shall in turn be entitled to pass on the service charges so paid by him to the allottees.

(2) The amount of service charges levied under sub-section (1) if not paid within the stipulated period, shall be recoverable as arrears of land revenue or the Director may cancel his licence after giving him an opportunity of being heard.

(3) The amount of service charges deposited by the promoter under sub-section (1) or recovered under sub-section (2) shall constitute a fund to be called "the Development Fund" (hereinafter referred to as the "Fund") and shall vest in such authority as the State Government may notify in this behalf and shall be administered by that authority.

(4) The Fund shall be utilized by the authority notified under sub-section (3) for the benefit of the allottees, for development of the colonies, to promote research and development in town and country and urban affairs and for such other similar purposes as may be prescribed.

(5) The State Government shall publish annually in the Official Gazette the report of the activities financed from the Fund and the statement of accounts.".

15. Amendment of section 87.—In section 87 of the principal Act, in sub-section (2), for existing clause (xxiii), the following clauses shall be substituted, namely:—

"(xxiii) the form of application for registration of promoters and estate agents and the fee for such application, form for maintenance of registers and the form of registration certificate under sub-section (2) of section 78a;

(xxiv) the qualifications for a promoter and for an estate agent and the amount and manner of security to be furnished under section 78b;

(xxv) the fee for renewal of registration under section 78c;

(xxvi) the form and manner of maintaining accounts, registers and records by a promoter or estate agent under sub-section (1) and maintenance of register by the Director under sub-section (2) of section 78h;

(xxvii) the manner in which the accounts shall be audited and certified by a Chartered Accountant under section78i;

(xxviii) the periodical returns which a promoter or estate agent has to submit to the Director under section 78j;

(xxix) the particulars in respect of the design and the materials to be used in the construction of the building and the other information and documents to be disclosed, the manner in which disclosure is to be made and the documents of which true copies shall be given by the promoter under clauses (f), (m) and (n) of sub-section(2) of section 78n;

(xxx) the other matters to be disclosed in an advertisement or prospectus under sub-section (2) of section 78o;

(xxxi) the form of application, the information to be attached with the application and the fee to be paid for the grant of permission under sub-section (1), the authority

to be prescribed for giving opinion to the Director under sub-section (2), the form of licence to be issued and the agreement to be entered into under sub-section(3), the fee to be paid for renewal of licence under sub-section (4), the manner of earmarking developed land, residential apartments or plots for weaker sections of society and the terms and conditions subject to which the reservation is to be made under sub-section (8) and service charges to be paid under sub-section (10) of section 78p;

(xxxii) the form for the agreement of sale and the particulars and conditions to be contained in and the documents or copies thereof to be attached to such agreement under sub-section (1) of section 78q;

(xxxiii) the particulars to be included in respect of conveyance deed of apartment under section 78x;

(xxxiv) the form of application under sub-section (1) of section 78y;

(xxxv) the conditions to be prescribed under section 78y;

(xxxvi) the purposes to be prescribed under sub-section (4) of section 78zc;

(xxxvii) any other matter for which Building Regulations or Bye-Laws may be made including the matters relating to the development control and natural hazard prone area; and

(xxxviii) any other matter for which rules may be made.".

16. Amendment of section 90.—In the principal Act, existing section 90 shall be numbered as sub-section (1) and thereafter the following sub-sections shall be inserted, namely :—

"(2) The Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005 (Act No. 21 of 2005) is hereby repealed.

(3) The repeal of the Act under sub-section(2) shall not affect—

(i) any right, privilege, delegation or liability required or incurred under the Act so repealed under sub-section(2);

(ii) any penalty, forfeiture or punishment incurred in respect of any offence committed against the Act so repealed under sub-section(2);

(iii) any investigation, legal proceedings or remedy in respect of any such right, privilege, obligation, liability, penalty, forfeiture, or punishment as aforesaid; and any such investigation, legal proceedings or remedy may be instituted, continued or enforced or any such penalty, forfeiture and punishment may be imposed as if the aforesaid Act had not been repealed.

(4) Notwithstanding such repeal anything done or any action taken under the Act so repealed under sub-section(2) including any notification, order, notice issued, application made, or permission granted, which is not inconsistent with the provisions of this Act shall be deemed to have been done or taken under the corresponding provisions of this Act as if this Act was in force

at the time such thing was done or action was taken and shall continue to be in force, unless and until superseded by anything done or any action taken under this Act.”.