

झारखण्ड विधान सभा



झारखण्ड अपार्टमेंट (फ्लैट) स्वामित्व
विधेयक, 2011

[सभा द्वारा यथापारित]

अधीक्षक, झारखण्ड राजकीय मुद्रणालय,
राँची द्वारा मुद्रित ।

झारखंड अपार्टमेंट (फ्लैट) स्वामित्व विधेयक, 2011

[सभा द्वारा यथापारित]

विषय-सूची

प्रस्तावना।
धाराएँ।

अध्याय- I

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार एवं प्रारम्भ ।
2. अधिनियम का लागू होना ।
3. परिभाषाएँ ।

अध्याय- II

4. अपार्टमेंट (फ्लैट) का स्वामित्व, दाययोग्यता तथा हस्तांतरणीयता ।
5. हस्तांतरण का दस्तावेज निष्पादन एवं निबंधन ।
6. प्रसंविदाओं तथा उपविधियों का अनुपालन ।
7. प्रवर्तक के सामान्य दायित्व ।
8. आवंटिती के सामान्य दायित्व ।
9. साझा लाभ एवं खर्च ।
10. अपार्टमेंट (फ्लैट) का स्वामित्व ।
11. शर्तों के अधीन रहते हुए अपार्टमेंट (फ्लैट) का स्वामित्व ।
12. अपार्टमेंट (फ्लैट) का दाययोग्य एवं हस्तांतरण योग्य होना ।
13. अपार्टमेंट (फ्लैट) मालिक से अपार्टमेंट (फ्लैट) क्रेताओं या पट्टे पर लेने वाले व्यक्तियों द्वारा वचनवध निष्पादित करना ।
14. कतिपय कार्यों का निषेध ।
15. अपार्टमेंट (फ्लैट) पर विलगम ।
16. अपार्टमेंट में कॉ-ऑपरेटिव सोसाईटी के गठन हेतु परिनियम ।
17. प्रवर्तक के अपराध ।

अध्याय— III

18. अपार्टमेंट (फ्लैट) दस्तावेज की विषय-वस्तु ।
19. अपार्टमेंट (फ्लैट) दस्तावेज का पंजीकरण ।
20. हस्तांतरण का प्रवर्तन ।
21. उत्तरवर्तन का अभिलेखन ।

अध्याय— IV

23. अपार्टमेंट (फ्लैट) मालिकों का एसोशिएशन एवे उससे संबंधित उपविधि ।
24. बीमा ।
25. सम्पत्ति का व्ययन, ध्वंस या नुकसान ।
26. कार्रवाई ।
27. पृथक निर्धारण ।
28. साझे व्ययों के लिए सम्पत्ति पर प्रभार ।
29. अपार्टमेंट (फ्लैट) के बिक्री होने पर भुगतान नहीं किये गए साझा व्ययों के लिए दायित्व ।
30. अपार्टमेंट (फ्लैट) के प्रबंधक के च्युति ।
31. नियम बनाने की शक्ति ।

अध्याय—V

32. सक्षम प्राधिकारी के अधिकार एवं कर्तव्य ।
33. अपील एवं अपीलीय प्राधिकार ।
34. नियंत्रण ।
35. देनदारी का परित्याग निषेध ।
36. अपार्टमेंट (फ्लैट) मालिकों पर अधिनियम का बाध्यकारी होना ।
37. शंकाओं का निवारण ।
38. निरसन एवं व्यावृत्ति ।

झारखण्ड अपार्टमेंट(फ्लैट) स्वामित्व विधेयक, 2011

[सभा द्वारा यथापारित]

बहुमंजिले भवन के किसी पृथक अपार्टमेंट(फ्लैट) की मालकियत सुनिश्चित करने तथा ऐसे अपार्टमेंट(फ्लैट) के साथ संबद्ध सुविधाओं एवं साझा क्षेत्रों में अविभाजित हित सुनिश्चित करने तथा उससे संबद्ध अथवा उत्पन्न मामलों एवं हितों को दाययोग्य (विरासत योग्य) एवं हस्तांतरण योग्य बनाने के लिए विधेयक ।

भारत गणराज्य के 62वें वर्ष में झारखण्ड राज्य विधान मंडल द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो:-

अध्याय-1

प्रारंभिकी

- 1. संक्षिप्त नाम विस्तार एवं आरंभ :-** (1) यह अधिनियम "झारखण्ड अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2011" कहा जा सकेगा ।
(2) यह अधिनियम सम्पूर्ण झारखण्ड राज्य में प्रवृत्त होगा ।
(3) यह राज्य सरकार द्वारा असाधारण गजट में प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होगा ।
- 2. अधिनियम का लागू होना :-** इस अधिनियम के प्राक्धान किसी बहुमंजिले भवन के प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) पर लागू होंगे जिनका निर्माण आवासीय, व्यवसायिक या किसी अन्य उद्देश्य यथा कार्यालय, किसी वृत्ति, व्यवसाय, व्यापार या वाणिज्य के संचालन के लिए किसी अन्य प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए इस अधिनियम के आरंभ के पूर्व या बाद में पूर्ण स्वामित्व वाली भूमि अथवा लीज वाली भूमि जिसमें पट्टे की अवधि 30 वर्ष या उससे अधिक हो पर किया गया हो ।

परन्तु जहाँ कोई भवन इस अधिनियम के आरंभ के पूर्व या बाद में निर्मित हुआ हो, और उसमें दो या तीन अपार्टमेंट(फ्लैट) ही हों, तो ऐसे भवन का मालिक, समय-समय पर यथा संशोधित, रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908(अधिनियम 16, 2008) के प्राक्धानों के तहत अपार्टमेंट दस्तावेज कार्यान्वित एवं पंजीकृत कराएगा मानो उस भवन के संबंध में वह प्रवर्तक हो ।

परन्तु और कि, भूमि का एक मात्र स्वामी या सभी स्वामी, अपनी भूमि इस अधिनियम के प्राक्धानों के समक्ष इस शर्त के साथ प्रस्तुत कर सकेगा कि वह या वे ऐसी भूमि अपार्टमेंट मालिक को पट्टे पर उपलब्ध करायेंगे और ऐसे पट्टों की शर्तों, इससे संबंधित घोषणा में, निष्पादित होने वाले पट्टे का कागजात संलग्न करके अथवा अन्यथा, प्रकट की जायेगी ।

परन्तु यह और कि, राज्य सरकार सामान्य अथवा विशेष आदेश द्वारा किसी ऐसे मालिक को अपना भवन, इस अधिनियम के प्रावधानों के समक्ष प्रस्तुत करने की बाध्यता से विमुक्त कर सकेगी।

3. परिभाषाएँ :- इन नियमों में जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो :-

(क) "अर्बटिती" से अभिप्रेत है अपार्टमेंट(फ्लैट) के संबंध में ऐसा व्यक्ति जिसे प्रवर्तक द्वारा प्रारंभ में ऐसा अपार्टमेंट आर्बटित किया गया हो किन्तु अभी तक बिक्री अथवा हस्तांतरण नहीं किया गया हो।

(ख) "अपार्टमेंट(फ्लैट)" से अभिप्रेत है प्रवर्तक/विकासकर्ता द्वारा किसी बहुमंजिले भवन में स्वतंत्र उपयोग की मंशा से उपलब्ध करायी गयी सम्पत्ति का ऐसा हिस्सा जिसमें एक या एक से अधिक कमरे या बंद जगह, जो एक या एक से अधिक तलों या उसके/उनके किसी हिस्से में अवस्थित हो और जिसका उपयोग आवास, कार्यालय, व्यवसाय, वाणिज्य या व्यापार के संचालन या यथा उल्लेखित अन्य किसी स्वतंत्र उपयोग के लिए हो और जिसका सीधा बहिर्गमन किसी सार्वजनिक गली, सड़क, उच्चमार्ग या ऐसे किसी सार्वजनिक स्थल में हो, जो किसी सार्वजनिक गली/सड़क या उच्चमार्ग में सीधे मिलते हो और इसमें, प्रवर्तक द्वारा उपबंधित ऐसे अपार्टमेंट(फ्लैट) यथास्थिति मालिक को गाड़ी पार्क करने या ऐसे अपार्टमेंट(फ्लैट) में घरेलू सहायता के लिए नियुक्त व्यक्ति के रहने के उपयोग हेतु उपलब्ध कराया गया तहखाना/बेसमेंट या तलघर/सेलर, कोई गराज या कमरा (चाहे ऐसे अपार्टमेंट(फ्लैट) वाले बहुमंजिले भवन से जुड़ा हुआ या अलग हो) शामिल है।

(ग) "अपार्टमेंट(फ्लैट) संख्या" से अभिप्रेत है अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज में अपार्टमेंट(फ्लैट) की विशिष्ट पहचान के लिए निर्धारित कोई संख्या, अक्षर या इन दोनों के संयोग से बनी पहचान।

(घ) "अपार्टमेंट मालिक" से अभिप्रेत है ऐसा आर्बटिती जिसको प्रवर्तक/प्रोमोटर ने कोई अपार्टमेंट(फ्लैट) अंतिम रूप से बेच दिया या हस्तांतरित कर दिया जो और जिसके फलस्वरूप वह इस अपार्टमेंट(फ्लैट) का स्वामी बन गया हो और जो भवन ऐसे के साझे क्षेत्रों और उपलब्ध सुख-सुविधाओं में अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज में विनिर्दिष्ट रीति/प्रतिशत के अनुरूप अविभाजित हित रखता हो।

स्पष्टीकरण: अर्बटिती अपने अपार्टमेंट(फ्लैट) का मालिक तभी बन पायेगा जब वह प्रवर्तक/प्रोमोटर को उसकी सम्पूर्ण राशि एवं उस पर आवश्यक ब्याज, यदि कोई हो का पूर्ण भुगतान कर दे और इस अधिनियम की धारा-11 के प्रावधानों के अधीन अन्तिम रूप से अपार्टमेंट(फ्लैट) उसे बेच या हस्तांतरित कर दिया गया हो। इसके साथ ही अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के पास उसके नाम से निष्पादित एवं पंजीकृत अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज होना चाहिए जबकि आर्बटिती को ऐसा करना अपेक्षित नहीं है।

(ङ) "अनुमोदित बैंक" से अभिप्रेत है स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया ऐक्ट, 1955 के अधिनियम 23 की धारा-3 के अन्तर्गत गठित भारतीय स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया (सबसिडियरी बैंक्स) ऐक्ट, 1959 (अधिनियम 38, 1959) की धारा-3 के अन्तर्गत गठित सहायक

बैंक या बैंकिंग कम्पनीज (एक्वीजीशन एण्ड ट्रान्सफर ऑफ अंडर टेकिंग) एक्ट, 1970 (अधिनियम सं०-5, 1970) की धारा-3 के अन्तर्गत गठित समकक्ष विद्यमान बैंक या बैंकिंग कम्पनीज (एक्वीजीशन एण्ड ट्रान्सफर ऑफ अंडर टेकिंग) एक्ट, 1980 (अधिनियम सं०-40, 1980) की धारा-3 के अन्तर्गत गठित कॉरिस्पॉन्डिंग विद्यमान बैंक ।

(च) "अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन" से अभिप्रेत है बहुमंजिले भवनों के सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन जो समूह के रूप में कार्यरत हो और अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज तथा उपविधि के अनुसार इस रूप में परिभाषित हो तथा जो अपने नाम से कोई समझौता करने में सक्षम हो ।

(छ) "पर्षद" से अभिप्रेत है जिसका चुनाव एसोसिएशन के सदस्य उपविधि के अधीन अपने सदस्यों द्वारा निर्वाचित अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन की प्रबंधक पर्षद ।

(ज) "उपविधि" से अभिप्रेत है अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन द्वारा इस अधिनियम के अधीन निर्मित उपविधि ।

(झ) "सामान्य क्षेत्र एवं सुविधाएँ" से भवन के संबंध में अभिप्रेत है :-

(i) वह भूमि जिसपर भवन स्थित हो और उस भूमि और भवन से संबंधित सारी सुविधाएँ, अधिकार, उपकरण ।

(ii) नींव, स्तम्भ शहतीर, धरन, आधार स्तम्भ, मुख्य दीवार, छत, हॉल, गलियारा, प्रकोष्ठ, सीढ़ियाँ, सीढ़ी, रास्ते अग्नि से बचाव तथा भवन के प्रवेश एवं बहिर्गमन द्वार ।

(iii) तलघर, तहखाना, प्रांगण, बगीचा, खुला क्षेत्र, शॉपिंग केन्द्र, विद्यमान एवं स्टोरेज क्षेत्र ।

(iv) द्वारपाल या सम्पत्ति की देखरेख के लिए नियुक्त व्यक्तियों के रहने के लिए नियत परिसर ।

(v) केन्द्रीय सेवाओं, यथा- विद्युत, प्रकाश, गैस, गर्म एवं शीतल जल, तापन/प्रशीतिकरण वातानुकूलन/भस्मीकरण तथा मल वहिका का प्रतिष्ठापन ।

(vi) एलीवेटर, टंकी, पम्प, मोटर, पंखे, कम्प्रेसन, नलिकाएँ/डक्ट्स तथा सामान्य रूप से साझा उपयोग के लिए विद्यमान सभी उपकरण एवं प्रतिष्ठापन ।

(vii) अन्य ऐसी सामुदायिक एवं व्यवसायिक सुविधाएँ जो विहित की जाए तथा

(viii) सम्पत्ति के अन्य सभी हिस्से जो इसके अस्तित्व, रख-रखाव एवं सुरक्षा के लिए आवश्यक एवं सुविधाजनक हों अथवा सामान्यतः साझा उपयोग में हो ।

(ञ) "सामूहिक खर्च" से अभिप्रेत है :-

(i) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन द्वारा प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के लिए विधिपूर्वक निर्धारित कुल रकम ।

- (ii) प्रशासनिक रख-रखाव, साझा क्षेत्रों एवं सुविधाओं के मरम्मत या बदलाव पर खर्च ।
- (iii) अन्य खर्च जिसे अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन ने साझा खर्च का दर्जा दिया हो ।
- (iv) ऐसा खर्च, जिसे इस अधिनियम की धाराओं या उपधाराओं अथवा अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज अथवा उपविधि के द्वारा साझा खर्च माना गया हो ।
- (ट) **"साझा लाभ"** से अभिप्रेत है वैसी आमदनी जो साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं से प्राप्त कुल आमदनी, लाभ एवं राजस्व से साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं से सामूहिक खर्च घटाने के बाद बची हुई शेष आमदनी ।
- (ठ) **"सक्षम पदाधिकारी"** से अभिप्रेत है ऐसा पदाधिकारी या प्राधिकार, जो तथा जिसे राज्य सरकार द्वारा सक्षम प्राधिकारी के कार्य एवं कर्तव्यों का निर्वहन करने तथा राज्य सरकार के सामान्य निदेश, अधीक्षण एवं नियंत्रण के अधीन अधिसूचना में यथाविनिर्दिष्ट, ऐसे क्षेत्रों के लिए अधिनियम एवं उसके अधीन बनायी गयी नियमावली के प्रावधानों को लागू करने के लिए, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, कार्यपालक अधिकार प्रदान किया गया हो। परन्तु राज्य सरकार सक्षम प्राधिकारी के रूप में एक से अधिक पदाधिकारी अथवा प्राधिकारी को अधिसूचित कर सकेगी और उनके बीच कार्यों को उस रीति से आवंटित कर सकेगी जिसे वह उपयुक्त समझे ।
- (ड) **"अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज"** से अभिप्रेत है वह कागजात/लिखित बंध-पत्र जिसके द्वारा सम्पत्ति, इस अधिनियम के प्रावधानों के अधीन इसके बाद यथाउपबंधित सौंपी गयी हो ।
- (ढ) **"सरकार या राज्य सरकार"** से अभिप्रेत है झारखण्ड सरकार ।
- (ण) **"स्थानीय निकाय"** से अभिप्रेत है नगर पंचायत, नगर पर्वद, नगर निगम, नगरपालिका तथा अधिसूचित क्षेत्र समिति अथवा क्षेत्रीय विकास प्राधिकार या अन्य क्षेत्र अथवा निकाय, जो समय-समय पर, यथा संशोधित राँची रीजनल डेवलपमेंट आथॉरिटी एक्ट, 1981, बिहार एण्ड उडिसा म्यूनिशिपल एक्ट, 1922, खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार अधिनियम(यथासंशोधित), 1986 तथा राँची म्यूनिशिपल कॉरपोरेशन एक्ट, 2001 यथा संशोधित के अधीन राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित अथवा गठित हुआ हो ।
- (त) **"प्रबंधक"** से अभिप्रेत है उपविधि के अधीन नियुक्त अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन का प्रबंधक ।
- (थ) **"बहुमंजिला भवन"** से अभिप्रेत है पूर्ण स्वामित्व वाले भूमि पर निर्मित ऐसा भवन जिसमें चार या चार से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैट) हो या किसी क्षेत्र में दो या दो से अधिक भवन जिनका ब्लॉक, पार्किंग या अन्य ऐसा नामकरण किया गया हो यथा प्रत्येक ऐसा ब्लॉक या पॉकेट में दो या दो से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैट) हों जिससे इन सभी भवनों में अपार्टमेंट(फ्लैट) की कुल संख्या चार या इससे अधिक हो और

इसमें, ऐसे भवन, जिनमें कम से कम दो या तीन अपार्टमेंट(फ्लैट) हो और जो इस अधिनियम की धारा-2 के अन्तर्गत घोषित हो, शामिल है ।

(द) **"प्रवर्तक अथवा विकासकर्ता"** से अभिप्रेत है ऐसा व्यक्ति जो ऐसे भवन का निर्माण करता या कराता हो जिसमें अपार्टमेंट(फ्लैट) हो या पहले से निर्मित भवन या उसके किसी हिस्से को पूर्ण या आंशिक बिक्री के उद्देश्य से अपार्टमेंट(फ्लैट) के रूप में विकसित करे इसमें उप समनुदेशिती शामिल है । जहाँ ऐसा भवन बनाने वाला या रूपान्तरित करनेवाला और उन्हें विभिन्न व्यक्तियों को बेचने वाला अलग-अलग दो व्यक्ति हो वहाँ उसमें दोनो शामिल है । सरकार द्वारा अधिसूचित कोई विकास प्राधिकरण तथा अन्य सार्वजनिक निकाय को उनके द्वारा अपनी भूमि या सरकार द्वारा उन्हें इस कार्य हेतु आवंटित भूमि पर निर्माण किए गए भवन के आवंटिती के लिए प्रोमोटर माना जायेगा ।

स्पष्टीकरण : ऐसा कोई व्यक्ति जो उपर वर्णित रीति से कार्य करता है तो उस हैसियत से भी उसे प्रोमोटर समझा जायेगा यदि :-

(i) वह अपने आपको बिल्डर, नई बस्ती बसाने वाला (कोलोनाइजर), ठेकेदार, विकासकर्ता, सम्पति प्रवर्तक या अन्य ऐसे किसी नाम से पदाभिहित करे अथवा

(ii) वह जिस भूमि पर भवन का निर्माण हो रहा हो उसके भू-स्वामी का मुख्तारनामा धारक के रूप में कार्य करने का दावा करे ।

(ध) **"प्रोपराइटर/मालिक"** से अभिप्रेत है ऐसा व्यक्ति, जो उस भूमि का वास्तविक मालिक हो जिसपर अपार्टमेंट(फ्लैट) वाले भवन का निर्माण होना है तथा उसे प्रस्तावित भूमि से संबंधित अधिकार, सक्षमता एवं हित प्राप्त हो और इसमें भूमि के स्वामी का उत्तराधिकारी एवं वैधानिक उत्तराधिकारी भी शामिल है । यदि भू-स्वामी राज्य सरकार/भारत सरकार/सार्वजनिक उपक्रम/को ऑपरेटिव सोसायटी/ट्रस्ट इत्यादि हो तो संबंधित प्राधिकार ही प्रोपराइटर/मालिक कहा जायेगा ।

(न) **"विहित"** से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन बनायी गयी नियमावली द्वारा विहित ।

(प) **"सम्पति"** से अभिप्रेत है संबंधित भूमि, उस पर निर्मित बहुमंजिला भवन, उसमें किए गए विकास एवं रूपांतरण और उससे सम्बद्ध सभी सुविधाएँ, अधिकार एवं उपकरण और उससे संबंधित उपयोग के लिए आशयित व्यक्तिगत सम्पति के सभी सामान ।

(फ) **"राजस्व प्राधिकारी"** से अभिप्रेत है वह प्राधिकारी जो भूमि मालिकों या अपार्टमेंट(फ्लैट) के प्लॉट मालिकों से भूमि, भवन इत्यादि के लिए किराया वसूली हेतु सक्षम है ।

(ब) **"आरक्षित या सीमित साझा क्षेत्र और सुख-सुविधाएँ"** से अभिप्रेत है ऐसा साझा क्षेत्र एवं सुविधायें जिन्हें किसी अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) के आवंटन, बिक्री या हस्तांतरण से पूर्व प्रवर्तक द्वारा लिखित रूप में किसी एक अपार्टमेंट(फ्लैट) या कुछ अपार्टमेंट(फ्लैटों) के लिए सुरक्षित या आवंटित कर दिया गया हो तथा अन्य अपार्टमेंटों का इन साझा या सुविधाओं पर अधिकार न हो ।

- (भ) "सेवा प्रभार" से अभिप्रेत है ऐसा खर्च जो सुरक्षाकर्मी और स्वीपर के वेतन-भत्ते, साझा क्षेत्रों की विद्युत-व्यवस्था, पानी की व्यवस्था, मरम्मत एवं रंगरोगन कार्य लिफ्ट संचालन, जेनेरेटर चलाने के लिए डीजल, मोबील इत्यादि एवं जेनेरेटर के वार्षिक रख-रखाव(ए0म0सी0) इन्टरकॉम एवं जेनेरेटर एवं साझा कार्य पर किए जाते हैं तथा जो मासिक रूप से देय है ।

अध्याय-II

अपार्टमेंट(फ्लैट) का स्वामित्व, दाययोग्यता तथा हस्तांतरणीयता

4. अपार्टमेंट(फ्लैट) के बेनामीदार अपार्टमेंट(फ्लैट) का वास्तविक मालिक माना जायेगा । यदि किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) का हस्तांतरण एक व्यक्ति के नाम किया जाता है जबकि उससे संबंधित आवश्यक भुगतान किसी अन्य व्यक्ति द्वारा अपने फायदे के लिए किया जाता है, तो ट्रान्सफर ऑफ प्रोपर्टी ऐक्ट, 1882 या तत्समय प्रवृत्त अन्य विधियों में, किसी बात के होते हुए भी, जिसके नाम से अपार्टमेंट का हस्तांतरण किया गया है वही व्यक्ति उस अपार्टमेंट(फ्लैट) का वास्तविक मालिक होगा और कोई न्यायालय इस अपार्टमेंट(फ्लैट) के हस्तांतरण के लिए आवश्यक भुगतान करने वाले या शर्तों को पूरा करने वाले के इस दावे पर कि जिसके नाम से हस्तांतरण हुआ है उसके लाभ के लिए भुगतान करने का उसका कोई आशय नहीं था या अंतरिती उसका बेनामीदार है अथवा अन्य किसी आधार पर कोई सुनवाई नहीं करेगा ।
5. विकासकर्ता/प्रमोटर तथा मालिक द्वारा हस्तांतरण का दस्तावेज निष्पादित करना और उसका निबंधन कराना ।
 - (i) जहाँ विकासकर्ता/प्रवर्तक उस भू-खण्ड का मालिक नहीं हो जिसपर अपार्टमेंट(फ्लैट) का निर्माण होना है तो विकासकर्ता/प्रवर्तक और भू-खण्ड का मालिक एक एकरारनामा-दस्तावेज का निष्पादन और पंजीकरण करायेंगे जिसमें विकासकर्ता/प्रवर्तक एवं मालिक का भवन और भूमि में हिस्सेदारी सहित सभी शर्तों का ब्योरा होगा ।

इस एकरारनामा-दस्तावेज में यह भी शामिल होगा कि भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक, यथा-विकासकर्ता/प्रवर्तक तथा भू-स्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने या हस्तांतरित करने का अधिकार प्राप्त होगा ।
 - (ii) सामूहिक क्षेत्रों तथा सुख सुविधाओं सहित, अपार्टमेंट(फ्लैट) की अन्तिम बिक्री/पट्टा, यथास्थिति विकासकर्ता/प्रवर्तक अथवा मालिक द्वारा उपधारा (1) के अनुसार भावी अपार्टमेंट(फ्लैट) स्वामी के पक्ष में निष्पादित करेगा एवं पंजीकरण कराया जायेगा ।
6. **प्रसंविदाओं तथा उपविधियों का अनुपालन :-** प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक को प्रसंविदाओं एवं उपविधियों तथा अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज में उल्लेखित शर्तों एवं प्रतिबंधों का अनुपालन करना होगा तथा उनमें से किसी का भी अनुपालन न करने की स्थिति में, इससे हुई हानि या अनुमानित राहत के लिए या दोनों के लिए व्यथित अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक को या अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन की ओर से, इसके प्रबंधक या प्रबंध समिति को, समुचित मामले में, क्षति की पूर्ति हेतु राशि की वसूली के लिए कार्यवाही करने का आधार होगा ।

7. **प्रवर्तक के सामान्य दायित्व :-** अन्य विधियों में किसी बात के होते हुए भी, प्रवर्तक को अपने द्वारा बनाये जा रहे या बनाये जाने वाले भवन या ब्लॉक को जिसमें से कुछ या सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) का स्वामित्व किसी और को देना हो अथवा दिया गया हो या वैसे सभी व्यक्ति, जिन्होंने लिया हो या लेने वाले हों, के साथ अपने सभी संव्यवहारों में, इस धारा में आगे उल्लिखित दस्तावेजों एवं सूचनाओं, जिसमें खरीदने वाले की पहचान से संबंधित पूर्ण जानकारी एवं उसका पता भी शामिल होना चाहिए, देने या प्रस्तुत करने का दायी होगा और उसकी एक प्रति सक्षम प्राधिकारी को भी सूचनार्थ उपलब्ध करानी होगी ।

किसी प्रवर्तक को, जो अपार्टमेंट(फ्लैट) वाला ऐसा भवन या ऐसा ब्लॉक/खण्ड बनाता है या बनाना चाहता है :

- (क) उस भू-खण्ड, जिसपर अपार्टमेंट(फ्लैट) का निर्माण हुआ हो या होने वाला हो, पर अपने मालिकाना हक की प्रकृति का पूर्ण एवं सही ब्योरा प्रकट करना होगा और हकीयत संबंधी इस ब्योरे को कम से कम सात वर्ष का अनुभव रखने वाले किसी मुख्तार/एटर्नी या अधिवक्ता से प्रमाणित कराना होगा ।
- (ख) इस भू-खण्ड पर के सभी अवरोधों, जिसमें भूमि पर किसी अन्य द्वारा मालिकाना हक का दावा भी शामिल है, का पूर्ण एवं सही ब्योरा प्रकट करना होगा ।
- (ग) अपनी योजना और भवन निर्माण संबंधी विशेष विवरण, यथा-उस भूमि पर बनने वाले या बन रहे भवन को, भूकंप एवं आग से संरचनात्मक सुरक्षा के उपाय एवं इन उपायों के लिए संबंधित प्राधिकारी, यदि ऐसी कोई वैधानिक आवश्यकता हो, से प्राप्त स्वीकृति संबंधी ब्योरा सात दिनों की सूचना या मांग पर प्रस्तुत करना होगा ।
- (घ) उपलब्ध कराये जाने वाले आवश्यक साज- सामान, उनका सुदृढिकरण एवं सुख-सुविधाओं, जिनमें एक या एक से अधिक लिफ्ट की सुविधा भी शामिल है, की प्रकृति का ब्योरा देना होगा ।
- (ङ) यदि प्रवर्तक स्वयं भवन-निर्माता हो तो उचित सूचना अथवा मांग पर उसे भवन का खाका/नक्शा एवं उसके निर्माण में प्रयोग किए जाने वाले सामग्रियों का विहित ब्योरा प्रकट करना होगा और यदि प्रवर्तक स्वयं भवन निर्माता न हो तो उसे ऐसी मांग या सूचना पर भवन के वास्तुकार तथा ठेकेदार के साथ हुए भवन निर्माण संबंधी खाका तथा प्रयुक्त होनेवाली सामग्रियों से संबंधित सभी एकरारनामों प्रकट करने होंगे ।
- (च) लिखित रूप में, उस तिथि को विनिर्दिष्ट करना होगा जिस तिथि तक उसे अपार्टमेंट(फ्लैट) का हस्तांतरण करना हो और उसे उस तिथि तक स्वामित्व का हस्तांतरण करना होगा ।
- (छ) वैसे अपार्टमेंट(फ्लैट) जो ले लिए गए हो या जिन्हें लेने के बारे में सहमति हो चुकी हो, की सूची एवं उनकी संख्या का ब्योरा तैयार करना एवं रखना होगा जिसमें लेने वालों के नाम, पते, उनसे ली गई या लेने के लिए सहमत हुई राशि और उन शर्तों का उल्लेख करना होगा जिसपर अपार्टमेंट(फ्लैट) लिए गए हो या जिन्हें लेने की सहमति बनी हो ।

- (ज) लिखित रूप में उल्लेख करना होगा कि लेने वाले व्यक्तियों की कैसी प्रकृति का समूह बनेगा, इसका क्या नाम होगा, इसके क्या हक होंगे और ऐसी शर्तें, यदि कोई हो, जिनपर अपार्टमेंट(फ्लैट) ली गयी हो या ली जाने वाली हो ।
- (झ) जबतक स्थानीय निकाय द्वारा निर्माण पूर्ण होने का प्रमाण पत्र, जहाँ ऐसा प्रमाण पत्र सम्यकरूप से दिया जाना किसी विधि के अधीन अपेक्षित हो, नहीं दे दिया गया हो, तबतक किसी भी व्यक्ति को रिहाइशी अधिकार हेतु प्रवेश की स्वीकृति नहीं देने (और कोई भी व्यक्ति अपार्टमेंट(फ्लैट) का कब्जा नहीं लेगा जबतक स्थानीय निकाय द्वारा इस आशय का प्रमाण पत्र सम्यकरूप से न दिया गया हो) ।
- (ञ) सभी खर्चों का पूर्ण एवं सही ब्योरा देना होगा, जिसमें भूमि की मालगुजारी या भाड़ा, यदि कोई हो, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, आमदनी पर कर, जल प्रभार एवं विद्युत प्रभार, राजस्व मूल्यांकन, किसी बंधक पर ब्याज अथवा किसी अन्य विलगम व्यय, शामिल है ।
- (ट) यथाविहित रीति से अन्य ऐसी सूचनाओं और दस्तावेजों का पूर्ण एवं सही ब्योरा देना होगा और इस उपधारा के खण्डों में से किसी में निर्देशित ऐसे दस्तावेजों की सच्ची प्रतिलिपि की मांग पर उसके लिए यथा निर्धारित युक्तियुक्त प्रभार पर उपलब्ध करानी होगी ।
- (ठ) इस उपधारा के खण्ड (क), (ख) एवं (ग) में निर्देशित सभी दस्तावेजों, योजनाओं और विवरणों (या उनकी प्रतिलिपियाँ) निर्माण स्थल पर प्रदर्शित करनी या रखनी होगी एवं एक या एक से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैट) ले रहे या लेने के आशयित व्यक्ति/व्यक्तियों को उनका निरीक्षण करने की अनुज्ञा देनी होगी ।
- (ड) अपार्टमेंट(फ्लैट) की बिक्री के लिए विज्ञापन निकालते समय विज्ञापन में अन्य विवरणों के साथ निम्नलिखित विशिष्टियों को अन्य बातों के साथ-साथ, विज्ञापन में प्रकट करना होगा :-
- (i) अपार्टमेंट(फ्लैट) के कारपेट एरिया का विस्तार जिसमें बालकोनी का क्षेत्र अलग से दिखाया जायेगा ।
 - (ii) अपार्टमेंट(फ्लैट) के साथ उपलब्ध होनेवाले साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं की समानुपातिक कीमत पृथक रूप से प्रदर्शित होनी चाहिए तथा अपार्टमेंट(फ्लैट) क्रेता द्वारा भुगतये राशि एवं अंतराल जिसके बाद किस्तों का भुगतान करना है, सहित अपार्टमेंट(फ्लैट) की कीमत ।
 - (iii) साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं की प्रकृति, विस्तार एवं विवरण ।
 - (iv) सीमित साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं की प्रकृति, विस्तार एवं विवरण और
 - (v) वैधानिक शर्तों के अनुसार जल संचयन एवं संरक्षण, तड़ित चालक अग्नि सुरक्षा और भूकंपरोधी प्रावधान ।

8. आवंटिती के सामान्य दायित्व :-

- (1) प्रवर्तक प्रत्येक आवंटिती के साथ निर्माण की निबंधन और शर्तें, भुगतान अनुसूची और धारा-7 के अधीन अन्य अपेक्षाओं का उल्लेख करते हुए एक एकरारनामा करेगा और प्रत्येक आवंटिती जिसने अपार्टमेंट(फ्लैट) लेने के लिए एकरार किया हो, उसे

उचित समय एवं स्थान पर यथा निर्धारित कीमत, नगरपालिका कर, जल एवं विद्युत प्रभार(यदि कोई हो) एवं प्रवर्तक के साथ हुए एकरारनामा के अनुसार अन्य सार्वजनिक प्रभार में अपने हितों की अदायगी करनी होगी और जहाँ को-ऑपरेटिव सोसायटी या अपार्टमेंट(फ्लैट) लेने वाले व्यक्तियों की कम्पनी का गठन होना हो वहाँ आवंटिती को (यथास्थिति) ऐसी सोसाईटी या कम्पनी के गठन में सहयोग करना होगा ।

- (2) कोई व्यक्ति, जिसने अपार्टमेंट(फ्लैट) लेने के लिए प्रवर्तक से करार किया हो और बिना किसी उचित कारण के इसका पालन नहीं करे या उपधारा (1) के विरुद्ध आचरण करे, तो ऐसा दोषसिद्ध होने पर ऐसे जुर्माने से दंडित किया जायेगा जिसका विस्तार दो हजार रुपये तक किया जा सकेगा ।

9. साझा लाभ एवं खर्च :-

- (1) साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में उनके समानुपातिक हिस्से के अनुसार, ऐसी सम्पत्ति से प्राप्त साझा लाभ को अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच बंटवारा किया जायेगा तथा उनसे साझा खर्च की वसूली की जायेगी ।
- (2) यदि अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक का अपने अपार्टमेंट(फ्लैट) पर दखल नहीं हो, तो ऐसी स्थिति में अपार्टमेंट(फ्लैट) पर लगनेवाले साझा खर्च को उस अपार्टमेंट(फ्लैट) में रिहाइश कर रहे व्यक्ति से वसूल किया जायेगा ।
- (3) साझे लाभ का उपयोग साझे सुख-सुविधाओं की मरम्मत/भविष्य में उनकी क्षमता वृद्धि के लिए किया जा सकता है ।

10. अपार्टमेंट(फ्लैट) का स्वामित्व :-

- (1) प्रत्येक व्यक्ति को, जिसे प्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के आरंभ की तिथि को या बाद में किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) का आवंटन, बिक्री अथवा अन्य किसी प्रकार से हस्तांतरण किया गया हो, धारा-11 में प्रावधानित अन्यथा के सिवाय एवं इस अधिनियम के अन्य प्रावधानों के अधीन रहते हुए, ऐसे आवंटित, बिक्री किए गए अथवा अन्य प्रकार से हस्तांतरण अपार्टमेंट(फ्लैट) का अनन्य स्वामित्व एवं कब्जा प्राप्त होगा ।
- (2) प्रत्येक व्यक्ति को जिसे इस अधिनियम के आरंभ के पूर्व प्रवर्तक द्वारा अपार्टमेंट(फ्लैट) आवंटित किया गया हो, बेचा गया हो, या अन्य किसी प्रकार से हस्तांतरित किया गया है, धारा-11 में अन्यथा उपबंधित के सिवाय तथा इस अधिनियम के अन्य प्रावधानों के अधीन रहते हुए, इस अधिनियम के आरंभ की तिथि से आवंटित, बेचा या हस्तांतरित किया गया अपार्टमेंट(फ्लैट) का अनन्य स्वामित्व कब्जा प्राप्त होगा ।
- (3) प्रत्येक व्यक्ति को जो उपधारा (1) तथा (2) के अधीन बमोजिम अपार्टमेंट(फ्लैट) का अन्य स्वामित्व एवं कब्जा प्राप्त करने का हकदार हो गया हो, उसे अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज में यथाविनिर्दिष्ट प्रतिशत तक साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के अविभाजित हितों का हकदार होगा तथा ऐसी प्रतिशतता का मूल्यांकन सम्पूर्ण सम्पत्ति में उस अपार्टमेंट(फ्लैट) के मूल्य के समानुपात किया जायेगा ।

- (4) (क) प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) के मालिक का साझे हितों में प्रतिशतता का स्थायी स्वरूप होगा और सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की लिखित सहमति के बिना उसके स्वरूप में परिवर्तन नहीं किया जायेगा ।
- (ख) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में अविभाजित हितों की प्रतिशतता को संबंधित अपार्टमेंट(फ्लैट) से पृथक नहीं किया जा सकेगा और उसे उप अपार्टमेंट(फ्लैट) के साथ हस्तांतरित या भारित माना जायेगा भले ही ऐसे हितों का स्पष्टतः उल्लेख हस्तांतरण पत्र या अन्य लिखित में न हो ।
- (5) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाएँ अविभाजित ही रहेगी और कोई भी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक या अन्य कोई व्यक्ति इसके किसी हिस्से का खण्ड या विभाजन नहीं करेगा और इसके विपरीत की गई कोई भी प्रसंविदा शून्य होगी ।
- (6) प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक, अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के विधिपूर्ण अधिकारों को बाधा पहुँचाये अथवा अतिक्रमण किए बिना, साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं का उनके निर्दिष्ट उद्देश्यों के अनुरूप उपयोग कर सकेगा ।
- (7) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के रख-रखाव, मरम्मत एवं बदलाव और उसमें कोई जुड़ाव या सुधार का कार्य सिर्फ इस अधिनियम एवं इसके अधीन बने उपविधि के प्रावधानों के अनुसार ही किए जायेंगे ।
- (8) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन को तर्कसंगत समय का ध्यान रखते हुए साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के रख-रखाव, मरम्मत या किसी बदलाव हेतु वैसे किसी भी अपार्टमेंट(फ्लैट) में जहाँ ये अवस्थित हों या जहाँ से होकर इनके पास पहुँचा जा सकता हो तक जाने या साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं अथवा अन्य किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) या अपार्टमेंट(फ्लैट)ों को किसी क्षति से बचाने के लिए आपातकालीन मरम्मती करने का अप्रतिसंहार्य अधिकार होगा जिसका प्रयोग प्रबंधन बोर्ड द्वारा किया जायेगा ।
11. **शर्तों के अधीन रहते हुए अपार्टमेंट(फ्लैट) का स्वामित्व :-** जहाँ किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) का आवंटन, बिक्रय अथवा अन्य प्रकार से हस्तांतरण उसके प्रतिफल के भुगतान अथवा अंश भुगतान प्रतिज्ञा के अनुशरण में चाहे इस अधिनियम के आरंभ के पूर्व या बाद में हुआ हो, प्रतिफल रकम का आवश्यक ब्याज (काई देय हो, तो) सहित, पूर्ण भुगतान या ऐसी किसी शर्त का पालन नहीं होने तक, यथास्थिति आवंटिती या अंतरिती, उस अपार्टमेंट(फ्लैट) के स्वामित्व एवं कब्जा अथवा अविभाजित सुख-सुविधाओं पर समानुपातिक प्रतिशत का हकदार नहीं होगा और जहां किसी प्रकार के बकाये के बावजूद ऐसे आवंटिती या अंतरिती को ऐसे किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) या उसके किसी भाग के अनुश्रवण में तय हुई रकम के भुगतान की प्रत्याशा में कब्जा दे दिया गया हो तो पूर्ण भुगतान न होने तक जिन शर्तों पर उसे कब्जा की अनुमति दी गई हो, उन्हीं शर्तों पर वह अपार्टमेंट(फ्लैट) या उसका कोई हिस्सा कब्जे में रख सकेगा ।
12. **अपार्टमेंट(फ्लैट) का दाययोग्य एवं हस्तांतरण योग्य होना :-** धारा-11 में उल्लिखित शर्तों के अधीन रहते हुए प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) अविभाजित साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में अपनी समानुपातिक हिस्सेदारी सहित, समयानुसार तत्समय प्रवृत्त विधि अभिप्रेत के भीतर सभी उद्देश्यों के लिए दाययोग्य एवं हस्तांतरण योग्य अचल सम्पत्ति मानी जायेगी और तदनुसार प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक अपना अपार्टमेंट(फ्लैट), साझे क्षेत्रों एवं

सुख-सुविधाओं में अपनी हिस्सेदारी सहित, बिक्री करने, बंधक रखने, पट्टा पर देने, उपहार देने, आदान-प्रदान करने या अन्य किसी रीति से चाहे उसी रीति से, उस हद तक तथा उसी अधिकार, विशेषाधिकार, बाध्यताओं, दायित्वों, अनुसंधानों, विधिक कार्यवाही, निदान, शास्ति, जब्ती या सजा के अधीन रहते हुए हस्तांतरित कर सकता है जिससे वह किसी अन्य अचल सम्पत्ति या वसीयत के रूप में अचल सम्पत्ति का हस्तांतरण या उत्तराधिकार के अंतरण के लिए लागू विधि के अधीन करता है ।

परन्तु किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) का आवंटन, बिक्री या अन्य हस्तांतरण किसी ग्रुप हाउसिंग को-ऑपरेटिव सोसायटी द्वारा उसके किसी सदस्य के पक्ष में किया गया हो, तो ऐसे अपार्टमेंट(फ्लैट) तथा सभी अन्य विषयों की अंतरणीयता, उस ग्रुप हाउसिंग को-ऑपरेटिव सोसाईटी के संबंध में लागू विधि द्वारा विनियमित होगी ।

13. **अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक से अपार्टमेंट(फ्लैट) क्रेताओं या पट्टे पर लेने वाले व्यक्तियों द्वारा वचनबद्ध निष्पादित करना :-** ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी ऐक्ट, 1882 (1882 का अधिनियम 4) या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के अंतर्विष्ट होते हुए भी, किसी अपार्टमेंट मालिक से उपहार, विनियम, क्रय या अन्यथा द्वारा कोई अपार्टमेंट(फ्लैट) अर्जित करने या तीस वर्षों या उससे अधिक कालावधि के लिए अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक से अपार्टमेंट(फ्लैट) को पट्टा पर लेने वाला व्यक्ति -

(क) उक्त अपार्टमेंट(फ्लैट) के संबंध में इस अधिनियम के प्रावधानों के अधीन होगा और

(ख) एक लिखित, यथाविहित रीति से एवं उस अवधि के भीतर निष्पादित और निबंधित करेगा जिसमें प्रसंविदाओं, शर्तों एवं निर्बंधनों को पूरा करने हेतु बचनबद्धता उक्त अपार्टमेंट(फ्लैट) स्वामी के द्वारा जिस अपार्टमेंट(फ्लैट) का स्वामित्व हो ।

14. **कतिपय कार्यों का निषेध :-** कोई भी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक ऐसा कुछ भी कार्य नहीं करेगा जो सम्पत्ति की सुदृढता या सुरक्षा के प्रतिकूल हो या उसके मूल्य/महत्व में कमी या उसकी दाययोग्यता को प्रभावित करे अथवा अन्य सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की सहमति प्राप्त किए बिना किसी प्रकार का निर्माण कार्य, खुदाई या अतिरिक्त तहखाना, बेसमेंट, या तलघर का निर्माण नहीं करायेगा ।

स्पष्टीकरण: इस धारा में किसी ब्लॉक, पॉकेट या अन्य ऐसे नाम वाले क्षेत्रों के बहुमंजिले भवन के अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के प्रति निर्देश से सम्बद्ध ब्लॉक या पॉकेट या अन्य ऐसे पदार्थित क्षेत्रों के अपार्टमेंट(फ्लैट) का मालिक अर्थ लगाया जायेगा ।

15. **अपार्टमेंट(फ्लैट) पर विलगम :-**

(1) प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) का मालिक सिर्फ अपने अपार्टमेंट(फ्लैट) एवं साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में अपने अविभाजित हितों के समानुपातिक हिस्से का विलगम कर सकेगा, किन्तु यह विलगम उस रीति से और उस हद तक किया जा सकेगा जितने व्यक्तिगत स्वामित्व के अधीन रहते हुए सम्पत्ति के किसी अन्य पृथक भाग के संबंध में किया जा सके ।

परन्तु जहां ऐसा विलगम किया गया हो, वहां अपार्टमेंट(फ्लैट), जिसके संबंध में विलगम किया गया हो, बांटा या उपविभाजित नहीं किया जा सकेगा ।

(2) किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक या उसके प्रतिनिधि या उसके ठेकेदार या उप-ठेकेदार की स्वीकृति से या उसके अनुरोध पर की गयी मजदूरी या सामान की

आपूर्ति, ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट, 1882 (1882 का अधिनियम 4) के अधीन, अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) अथवा अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के लिए किसी प्रभार या विलगम का आधार नहीं बन सकती, यदि उसके लिए स्पष्ट सहमति नहीं दी गयी हो या अनुरोध नहीं किया गया हो, सिवाय उसके यदि ऐसा किसी आकस्मिक मरम्मत के लिए किया गया हो, तो ऐसी स्थिति में इस कार्य के लिए अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों द्वारा स्वीकृति दी गयी मान ली गयी होगी

(3) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के लिए की गई मजदूरी या सामान की आपूर्ति, यदि अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन द्वारा, इस अधिनियम या उपविधि के प्रावधानों के अधीन सम्यकरूप से अधिकृत किया गया हो, तो ऐसी मजदूरी या सामान आपूर्ति को सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की सहमति से किया गया माना जायेगा और यह उक्त अधिनियम के अधीन सभी अपार्टमेंट मालिकों से प्रभार लेने या विलगम के लिए आधार होगा और ऐसा उपधारा (4) में उल्लिखित प्रावधानों के अधीन होगा ।

(4) दो या दो से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैटों) पर प्रभार या कोई विलगम प्रभावकारी होने की स्थिति में पृथक अपार्टमेंट(फ्लैट) के मालिक अपने उपर लगने वाले समानुपातिक आंशिक प्रभार या विलगम का भुगतान कर अपने अपार्टमेंट(फ्लैट) को साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में इसके समानुपातिक हिस्से सहित प्रभार या विलगम से अपने को मुक्त कर सकेंगे और इस प्रकार के भुगतान की स्थिति में अपार्टमेंट(फ्लैट) एवं साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में उनका समानुपातिक हिस्सा इसके बाद प्रभार या विलगम से मुक्त होगा ।

परन्तु ऐसा आंशिक भुगतान बकाया शेष राशि की वसूली के लिए अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) एवं साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में अविभाजित हितों पर प्रभार या कोई विलगम रखने वाला व्यक्ति, किसी अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) के विरुद्ध उस प्रकार भुगतान न की गयी राशि के संबंध में अधिकार प्रवृत्त करने की कार्यवाही से प्रतिषिद्ध नहीं होगा ।

(5) उप-धारा (4) में संदर्भित किसी ऐसे भुगतान, उन्मोचन या अन्य समाधान होने पर अपार्टमेंट(फ्लैट) और उससे संबंधित अविभाजित साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में समानुपातिक अविभाजित हिस्सेदारी, उस प्रकार किये गए भुगतान, समाधान होने पर प्रभार या विलगम से समाधान या उन्मोचन से मुक्त हो जायेंगे ।

16. को-ऑपरेटिव सोसाईटी या कम्पनी के गठन के लिए प्रवर्तक द्वारा उठाये जाने वाले कदम अपार्टमेंट(फ्लैट) लेने वालों की संख्या को-ऑपरेटिव सोसाईटी या कम्पनी के गठन के लिए आवश्यक न्यूनतम संख्या के बारबर होने के साथ ही, प्रवर्तक निर्देशित समय-समय के भीतर निबंधक के यहाँ अपार्टमेंट(फ्लैट) लेनेवाले व्यक्तियों के समूह को यथास्थिति, को-ऑपरेटिव सोसाईटी या कम्पनी, के रूप में पंजीकृत करने के लिए आवेदन प्रस्तुत करेगा और जिन अपार्टमेंट(फ्लैटों) को अबतक किसी ने लिया नहीं हो, उनके संदर्भ में प्रवर्तक ही, यथास्थिति, उक्त को-ऑपरेटिव सोसाईटी या कम्पनी की सदस्यता के लिए आवेदन में शामिल होंगे ।

17. प्रवर्तक के अपराध :-

- (1) कोई प्रवर्तक जो धारा (2) के खण्ड (क), (ख), (ग), (घ), (ङ) या (ज) में उल्लिखित मामलों में जान-बूझकर गलत ब्योरा देता है या इस अधिनियम की धाराओं के प्रतिकूल आचरण करता है, तो दोष सिद्ध होने पर उसे ऐसी अवधि के लिए कारावास, जो एक वर्ष तक बढ़ाई जा सकेगी या ऐसे जुर्माने से, जो दो हजार रुपये तक बढ़ाया जा सकेगा, या दोनों से दंडित किया जायेगा ।
- (2) कोई प्रवर्तक जो धारा-10 में उल्लिखित परियोजनाओं के लिए उसको दी गई या उसके पास जमा की गई किसी राशि का आपराधिक न्यास भंग करे, दोष सिद्ध होने पर, उस अवधि के लिए, जो चार वर्षों तक बढ़ाई जा सकेगी या जुर्माने अथवा दोनों से दंडित किया जा सकेगा ।
- (3) कोई प्रवर्तक, जो स्थानीय निकाय या आर०आर०डी०ए० एक्ट द्वारा अधिसूचित स्थानीय निकाय से स्वीकृत भवन निर्माण-योजना और विशिष्टियों का उल्लंघन करते हुए भवन निर्माण करता है, तो ऐसा साबित होने पर उसे 10 वर्षों तक की कैद या जुर्माना या दोनों सजा हो सकती है ।

- 18. राज्य सरकार, हाउसिंग बोर्ड इत्यादि पर इस अधिनियम का लागू नहीं होना :-** इस अधिनियम का कोई भी प्रावधान राज्य सरकार या बिहार स्टेट हाउसिंग बोर्ड एक्ट, 1982(झारखण्ड सरकार द्वारा अंगीकृत) के अधीन गठित झारखण्ड स्टेट हाउसिंग बोर्ड पर लागू नहीं होगा ।

अध्याय-III

अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज एवं इसका पंजीकरण

19. अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज की विषयवस्तु :-

- (1) जब कभी किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) की बिक्री या उसका हस्तांतरण किया जाए तो प्रवर्तक -
 - (क) इस अधिनियम के लागू होने के बाद बिक्री या हस्तांतरण की दशा में उसी बिक्री या अन्य हस्तांतरण की तिथि से तीन मास के भीतर या
 - (ख) इस अधिनियम के आरंभ के पूर्व बिक्री या हस्तांतरण की दशा में आरंभ होने की तिथि से छः माह के भीतर, निम्नलिखित विशिष्टियों को अंतर्विष्ट करते हुए अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज निष्पादित करेगा :-
 - (i) व्यक्ति या व्यक्तियों के नाम, जिन्हे अपार्टमेंट(फ्लैट) बेचा या हस्तांतरित किया गया हो ।
 - (ii) जिस भूमि पर भवन तथा साझे क्षेत्र एवं सुख-सुविधाएँ अवस्थित हो, उसका विवरण और चाहे भूमि पूर्ण स्वामित्व वाली हो या पट्टे वाली, उस पट्टे की अवधि ।

- (iii) बहुमंजिले भवन की मंजिल संबंधी योजनाओं/संरचनात्मक ब्योरा, जिसमें निर्माण की रूप रेखा, उसकी अवस्थिति, उस मंजिल पर अपार्टमेंट(फ्लैट) की संख्या तथा किसी वास्तुकार/वास्तुविद् या निर्माण अभियंता की सत्यापित अभ्युक्ति जिसमें यह प्रमाणित किया गया हो कि यह उस भवन-निर्माण-योजना के अंश की एकदम सच्ची प्रतिलिपि है, जो स्थानीय निकाय, जिसके अधिकार क्षेत्र में वह भवन अवस्थित है, के यहाँ प्रस्तुत की गई है और वहाँ से अनुमोदित है ।
- (iv) बहुमंजिले भवन की विवरणी, जिसमें मंजिलों तथा बेसमेंटों की संख्या, उस भवन के अन्तर्गत कुल अपार्टमेंटों(फ्लैटों) की संख्या और प्रमुख सामग्रियों, जिनसे निर्माण हुआ है ।
- (v) अपार्टमेंट(फ्लैट) संख्या, या अपार्टमेंट(फ्लैट) की अवस्थिति के बारे में विवरण, अनुमानित क्षेत्रफल कमरों की संख्या एवं उनका क्षेत्रफल, उसका पहुँच का सबसे नजदीक वाला साझा क्षेत्र एवं उसके सही पहचान के लिए कोई अन्य आवश्यक डाटा ।
- (vi) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं का विवरण एवं साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में अपार्टमेंट(फ्लैट) से जुड़े अविभाजित हितों का प्रतिशत ।
- (vii) आरक्षित या सीमित क्षेत्रों और सुख-सुविधाओं, यदि कोई हो, का विवरण यह स्पष्ट करते हुए कि किन अपार्टमेंट(फ्लैट) के लिए उनका उपयोग आरक्षित किया गया है ।
- (viii) सम्पत्ति एवं प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) का मूल्य तथा साथ में यह कथन कि अमुक अपार्टमेंट(फ्लैट) एवं उसका अविभाजित हित का प्रतिशत पर, अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज निष्पादन करने की तिथि को, चाहे जो भी हो, किसी रीति से विलगम नहीं है ।
- (ix) उन प्रायोजनों का, जिसके लिए भवन एवं प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) का निर्माण आशयित हो एवं उपयोग के संबंध में निबंधित हो, का विवरण ।
- (x) प्रोसेस प्राप्ति हेतु व्यक्ति का नाम के साथ उस व्यक्ति का निवास या काबार स्थल की विशिष्टियाँ ।
- (xi) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के मतों का प्रतिशत के संबंध में प्रावधान, जो निश्चयक होगा कि पूर्ण या आंशिक सम्पत्ति के नुकसान या क्षतिग्रस्त होन की स्थिति में सम्पत्ति का पुनर्निर्माण किया जाए, मरम्मत की जाए, सुधारा जाए या सम्पत्ति को बेच दी जाए ।

परन्तु सक्षम प्राधिकार, यदि उसका समाधान हो जाए कि प्रवर्तक को किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) के संबंध में अपार्टमेंट (फ्लैट) - दस्तावेज को यथास्थिति तीन या छः माह के भीतर निष्पादित करने से किसी पर्याप्त कारण से रोका गया था, तो वह प्रवर्तक को अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज निष्पादित करने के लिए आगे छः माह से अनधिक, अवधि के भीतर, जो विनिर्दिष्ट की जाए, उस अपार्टमेंट (फ्लैट) दस्तावेज को निष्पादित करने की अनुज्ञा दे सकेगा ।

- (2) प्रवर्तक धारा-20 के अनुसार अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज को पंजीकृत करायेगा और वह -
- (क) सक्षम प्राधिकार के कार्यालय में दाखिल करेगा और
- (ख) यथास्थिति संबंधित आवंटिती या अंतरिती को धारा-20 के अधीन पंजीकृत अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज की एक-एक सत्यापित प्रति निबंधन के एक माह के भीतर देगा ।
- (3) जब भी किसी अपार्टमेंट का अंतरण, उसके अपार्टमेंट स्वामी द्वारा चाहे बिक्री के द्वारा हो या पट्टे या बंध के या विनिमय या उपहार द्वारा या अन्यथा किया गया हो, वहाँ अंतरणकर्ता उस अंतरिती को वह प्रमाणित अपार्टमेंट दस्तावेज देगा जो उसने प्रवर्तक से उपधारा (2) के अधीन पाया था और उस दस्तावेज पर अंतरिती का नाम, पता एवं अन्य विवरण अंकित करते हुए देगा ताकि अंतरिती धारा-20 के प्रावधानों के अनुरूप अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज की प्रमाणित प्रति पर किए गए इन्डोर्समेंट को पंजीकृत करा सके ।
- (4) जब भी किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) या उसके किसी हिस्से का उत्तराधिकार किया जाता हो, वहाँ उत्तराधिकारी को उत्तरवर्तन प्राप्त होने के छः माह के भीतर उक्त अपार्टमेंट(फ्लैट) से संबंधित अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज की प्रमाणित प्रति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अनुमोदन के लिए जमा करनी होगी और यदि अपार्टमेंट(फ्लैट) के उत्तराधिकार को लेकर कोई विवाद हो तो सक्षम प्राधिकारी इसका निपटारा करेगा और इस प्रायोजनार्थ उस प्राधिकारी को वाद की सुनवाई करते समय, व्यवहार न्यायालय की शक्तियाँ प्राप्त होगी और उसके विनिश्चय को डिक्री का प्रभाव प्राप्त होगा और वह इस प्रकार लागू होगा मानो यह मौलिक अधिकारिता के प्रधान व्यवहार न्यायालय द्वारा पारित डिक्री हो ।
- (5) जब भी उप-धारा(4) के अधीन समक्ष पदाधिकारी द्वारा अपने यहाँ किसी अपार्टमेंट के उत्तरवर्तन को अभिलिखित किया जाए, तो वह ऐसे अभिलेख की सच्ची प्रतिलिपि, संबंधित रजिस्ट्रार को धारा-20 के प्रावधानों के अधीन उसके निबंधन हेतु भेज देगा ।
- (6) किसी भी तरह की शंका के निवार के लिए एतद् द्वारा यह घोषित किया जाता है कि इस धारा के प्रावधान अचल संपत्ति के हस्तांतरण संबंधी तत्सम्यम प्रवृत्त अन्य किसी विधि के प्रावधानों के अतिरिक्त न कि उसके अल्पीकरण में होंगे ।

20. अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज का पंजीकरण :-

- (1) प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज एवं अपार्टमेंट के हस्तांतरण से संबंधित प्रत्येक पृष्ठांकन, रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908(1908 का अधिनियम 16) के अधीन अनिवार्य रूप से निबंधन योग्य मानी जायेगी और तदनुसार इसका पंजीकरण रजिस्ट्रार के यहाँ कराया जायेगा और इस धारा में प्रत्युक्त शब्द एवं अभिव्यक्तियों का, जिन्हें इस अधिनियम में परिभाषित नहीं किये गये हों, वही अभिप्रेत होंगे, जो रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908 में उनके प्रति समानुदेशित किये गए हों ।

- (2) सभी रजिस्ट्रेशन कार्यालयों में झारखण्ड अपार्टमेंट(फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011 के अधीन अपार्टमेंट(फ्लैट)-दस्तावेज की पंजी नाकम एक अभिलेख और उससे संबंधित अनुक्रमणिका, यथाविहित प्रारूप में रखी जायेगी और उसमें यथाविहित विशिष्टियाँ अंतर्विष्ट होंगी ।
- (3) जब भी किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज पर का पृष्ठांकन को पंजीकृत किया जायेगा, तो संबंधित रजिस्ट्रार उसकी प्रमाणित प्रति सक्षम प्राधिकारी को उपधारा (2) के अधीन दाखिल किए गए संबद्ध अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज की प्रमाणित प्रति में आवश्यक प्रविष्टियाँ करने हेतु, उस प्राधिकारी को अग्रसारित कर देंगे ।
- (4) किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) को अर्जित करने वाले के बारे में यह मान लिया जायेगा कि इस धारा के अधीन उसके निबंधन होने की तिथि से उसे अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज की अंतर्वस्तुओं की सूचना और उसपर पृष्ठांकन, यदि कोई हो, की जानकारी प्राप्त हो चुकी है ।

21. हस्तांतरण का प्रवर्तन :-

- (1) यदि अपार्टमेंट(फ्लैट) का प्रवर्तक, अपार्टमेंट(फ्लैट) का कब्जा देने की तिथि से छः माह के भीतर या जहाँ सक्षम प्राधिकारी या राज्य सरकार ने अवधि विस्तार(छः माह से अधिक नहीं हो) की हो उस अवधि की समाप्ति पर यथास्थिति, अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज या उस पर किए गए पृष्ठांकन को निष्पादित करने में चूक करता है तो सक्षम प्राधिकारी किसी शिकायत या स्वप्रेषण से (Suo moto) प्रति अपार्टमेंट(फ्लैट) अधिकतम पचास हजार रुपये की शास्ति और यदि व्यतिक्रम जारी रहता है तो प्रति अपार्टमेंट(फ्लैट) एक हजार रुपये प्रतिदिन की दर से अधिकतम बीस हजार रुपये के अधीन रहते हुए, शास्ति भी कर सकेगा और शास्ति की वसूली भू-राजस्व के बकाये के रूप में की जा सकेगी । यह शास्ति स्टाम्प एक्ट या रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908 के अधीन की गयी किसी कार्रवाई के अतिरिक्त होगी ।
- (2) यदि प्रवर्तक, उपधारा (1) में उल्लिखित समय के भीतर अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज निष्पादित करने में असफल रहता है, तो आवंटित सक्षम प्राधिकारी को आवेदन दे सकेगा ।
- (3) यदि कोई अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक सहमत समय के भीतर अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज पर अपार्टमेंट(फ्लैट) के हस्तांतरण का पृष्ठांकन नहीं करना है तो प्रवर्तक सक्षम प्राधिकारी को आवेदन दे सकेगा ।
- (4) यथास्थिति उपधारा (2) और (3) के अधीन आवेदन विहित प्रारूप में लिखित रूप में, क्षेत्र के सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में दिया जायेगा ताकि उक्त प्राधिकारी से प्राप्त प्रमाण-पत्र को निबंधन कार्यालय में प्रस्तुत कर निबंधन को लागू कराया जा सके । आवश्यक जाँच पडताल के बाद जब सक्षम प्राधिकारी का समाधान हो जाय कि आवेदक ने एकरारनामा के मुताबिक उसे जो कुछ करना था किया है, तो वह आवेदन प्राप्त होने की तिथि से दो माह के भीतर संबंधित निबंधन कार्यालय के नाम एक प्रमाण-पत्र निर्गत करेगा कि निबंधन प्रवर्तन करने के लिए यह उपयुक्त मामला है और उक्त आवेदनकर्ता को दूसरी पार्टी से अनिष्पादित अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज

को एकपक्षीय निष्पादन एवं निबंधन के लिए प्रस्तुत करने के लिए निदेश देगा । पंजीकरण प्राधिकारी लिखित को पंजीकृत करेगा । ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट, 1882 अथवा रजिस्ट्रेशन एक्ट में किसी बात के होते हुए भी इस धारा के अधीन निबंधित लिखित आवेदनकर्ता में सम्पत्ति को निहित करने के लिए पर्याप्त होगा । सक्षम पदाधिकारी द्वारा प्रवर्तक, मालिक या आवंटिती, जो भी व्यक्तिक्रमी हो, से प्रति आवेदन पाँच हजार रुपये सेवा प्रभार प्रभारित करेगा ।

22. उत्तरवर्तन का अभिलेखन :-

- (1) जब कभी कोई उत्तराधिकारी किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) या उसके हिस्से को उत्तरवर्तन में प्राप्त करता है, तो ऐसे उत्तरवर्तन की तिथि से छः माह के भीतर, वह स्थानीय प्राधिकारी और राजस्व प्राधिकारी को अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज की प्रमाणित प्रति ऐसा उत्तरवर्तन अभिलिखित करने के लिए आवेदन देगा और यदि अपार्टमेंट(फ्लैट) के उत्तराधिकार संबंधी कोई विवाद हो तो इसका निपटारा स्थानीय प्राधिकारी करेगा ।
- (2) जब भी उपधारा (1) के अधीन किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) के उत्तरवर्तन को स्थानीय प्राधिकारी और राजस्व प्राधिकारी द्वारा अभिलिखित किया जायेगा, वह प्राधिकारी उस उत्तरवर्तन के अभिलेख की सच्ची प्रति, रजिस्ट्रेशन एक्ट के प्रावधान के अनुसार अभिलेखों में आवश्यक अभिलेख के लिए, संबंधित रजिस्ट्रेशन को भेज देगा ।

अध्याय-IV

अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन एवं ऐसे एसोसिएशन के कारबार के विनियमन के लिए उपविधि

23. अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन एवं उससे संबंधित उपविधि :-

- (1) अपार्टमेंट(फ्लैट) एवं उनसे जुड़ी सम्पत्ति के कार्य प्रसाशन तथा साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के प्रबंधन हेतु अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एक एसोसिएशन होगा, परन्तु जहाँ किसी क्षेत्र को बहुमंजिले भवनों के निर्माण के लिए चिन्हित किया गया हो, चाहे इसे ब्लॉक, पॉकेट या कोई अन्य नाम दिया गया हो, वहाँ इस चिन्हित या पृथक किए गए क्षेत्र के लिए अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एकल एसोसिएशन होगा ।
- (2) सक्षम प्राधिकारी, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा आदर्श उपविधि बना सकेगा, जिसके अनुसार उपधारा (1) में निर्देशित सम्पत्ति का प्रबंधन अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन द्वारा किया जायेगा और ऐसा प्रत्येक एसोसिएशन, अपनी पहली बैठक में, इस आदर्श उपविधि के अनुसार अपनी उपविधि बनायेगा और उपविधि बनाते समय अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन उक्त आदर्श उपविधि से, सक्षम प्राधिकारी के पूर्व अनुमोदन के सिवाय कोई विचलन, भिन्नता, जोड़ा जाना या विलोपन नहीं कर सकेगा और यदि सक्षम प्राधिकारी की राय में यदि कोई ऐसा विचलन, भिन्नता, जुड़ाव या विलोपन, उसके द्वारा बनाये गये आदर्श उपविधि की

मूल संरचना को प्रभावित करता हो, तो वह ऐसे किसी परिवर्तन की इजाजत नहीं देगा। यदि सक्षम प्राधिकारी ने आदर्श उपविधि नहीं बनायी हो तो अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन उपधारा (3) के अनुसार अपनी उपविधि बनायेगा।

(3) सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्मित आदर्श उपविधि या अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक एसोसिएशन द्वारा निर्मित उपविधि, यदि उपधारा (2) के अधीन निर्मित आदर्श उपविधि नहीं हो, तो निम्नलिखित अन्य विषयों के लिये यह उपबंध करेगी, यथा -

(क) वह रीति जिस रीति से अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन का गठन होना हो।

(ख) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच से अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन के सदस्यों द्वारा एक प्रबंधन बोर्ड का निर्वाचन।

(ग) प्रबंधन बोर्ड में शामिल होने वाले अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की संख्या, प्रबंधन बोर्ड की संरचना और कि बोर्ड के एक तिहाई सदस्य प्रतिवर्ष बोर्ड से अवकाश प्राप्त करेंगे।

(घ) बोर्ड के अधिकार एवं कर्तव्य।

(ङ.) बोर्ड के सदस्यों का मानदेय, यदि कोई हो।

(च) प्रबंधन बोर्ड के सदस्यों को उनके पद से हटाने की प्रवृत्ति।

(छ) प्रबंधक की सेवा प्राप्त करने संबंधी बोर्ड के अधिकारी।

(ज) बोर्ड के अधिकारों एवं कर्तव्यों का ऐसे प्रबंधक को प्रत्यायोजन।

(झ) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन की बैठक आहूत करने की प्रवृत्ति और ऐसे एसोसिएशन की सदस्य संख्या, जो ऐसी बैठक की कोरम पूरा करेगी।

(ञ) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच से अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन के अध्यक्ष का निर्वाचन, जो प्रबंधन बोर्ड की बैठकों एवं अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन की बैठक की अध्यक्षता करेगा।

(ट) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच से अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन के सचिव का निर्वाचन, जो समिति का पदेन सदस्य होगा और एसोसिएशन तथा बोर्ड के लिए दो अलग-अलग कार्यवृत्त पुस्तिका रखेगा, जिसमें से एक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन एवं दूसरी बोर्ड के लिए होगी, जिसके प्रत्येक पृष्ठों पर क्रमवार संख्या लिखा रहेगा और एसोसिएशन के अध्यक्ष द्वारा अभिप्रमाणित किया जायेगा और यथास्थिति, अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक एसोसिएशन या बोर्ड द्वारा अंगीकार किए गए संकल्प को, संबंधित कार्यवृत्त पुस्तिका में अभिलिखित करेगा।

(ठ) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच से कोषाध्यक्ष का निर्वाचन, जो अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन एवं प्रबंधन बोर्ड के भी वित्तीय अभिलेखों को रखेगा।

- (ड) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के रख-रखाव, मरम्मत एवं बदलाव तथा उनके लिए आवश्यक भुगतान ।
- (ढ) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक या किसी अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) अधियोगी से सामान्य व्यय का अंश संग्रह करने की रीति ।
- (ण) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं संधारण के मरम्मत या बदलाव के लिए नियुक्त व्यक्तियों का पद त्याग या उन्हें पद से हटाया जाना ।
- (त) अपार्टमेंट(फ्लैटों) के उपयोग एवं रख-रखाव तथा साझे एवं सुख-सुविधाओं के उपायो से संबंधित निबंधन जो प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) तथा साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के उपयोग में विभिन्न अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों द्वारा युक्तियुक्त हस्तक्षेप रोकन के लिए आवश्यक हो ।
- (थ) कोई विषय, जो सम्पति के समुचित या बेहतर प्रबंधन के लिए उप विधि में प्रावधान करना सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपेक्षित हो, तथा ।
- (द) ऐसे अन्य जो उप-नियमावली द्वारा अपेक्षित हों या जिनके लिए उपविधि में प्रावधान करना अपेक्षित हो ।

(4) उपधारा (2) के अधीन तैयार की गयी उपविधि में इस अधिनियम से असंगत प्रावधान भी निम्नलिखित के लिए अंतर्विष्ट हो सकेंगे :-

- (क) भवन के क्षेत्रों को व्यवसायिक प्रयोजन हेतु रोक रखने के लिए बोर्ड को समर्थ बनाना और ऐसे रखे गए को पट्टा पर देने तथा पट्टे के उपयोग से भवन, साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के रख-रखाव के लिए साझा व्यय की कमी के लिए आगम और यदि साझा व्यय को पूरा करने के बाद यदि कुछ अधिशेष हो, तो अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच उस अधिशेष को आय के रूप में वितरित करने ।
- (ख) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन तथा प्रबंधन बोर्ड के लेखा परीक्षा और सम्पति का प्रशासन ।
- (ग) वह समय और वह रीति विनिर्दिष्ट करना, जब और जिस रीति से अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन की वार्षिक आम-सभा एवं विशेष आम सभा की बैठक बुलायी और संचालित की जायेगी ।
- (घ) वह समय और रीति, विनिर्दिष्ट करना, जब और जिस रीति से अपार्टमेंट मालिकों के एसोसिएशन की गतिविधियों से संबंधित वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत की जायेगी ।
- (ङ.) वह रीति विनिर्दिष्ट करना जिस रीति से अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन द्वारा प्राप्त आय एवं किए गए व्यय, यथास्थिति, उपगत किया जायेगा या उनका लेखा रखा जाए ।

24. बीमा :-

(1) बोर्ड या प्रबंधक -

- (क) बंधक द्वारा अनुरोध पर अपार्टमेंट(फ्लैट) पर प्रथम बंधक रखने वाला प्राधिकार, और
- (ख) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की बहुमत द्वारा अथवा उपविधि द्वारा यदि वैसा करना अपेक्षित हो, अग्नि द्वारा या परिसंकटमय सम्पत्ति हानि या नुकसान के विरुद्ध, उन शर्तों के अधीन एवं ऐसे राशि के लिए, जैसा अनुरोध किया जाए या अपेक्षित हो, बीमा प्राप्त करेगा ।
- (2) सम्पत्ति पर ऐसी बीमा, प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के लिए उपविधि में प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) के लिए उल्लिखित प्रतिशत के अनुसार, प्रबंधन-बोर्ड या प्रबंधक के नाम न्यासी के रूप में रहेगा ।
- (3) ऐसी प्रत्येक बीमा के संबंध में भुगतये प्रीमियम साझा व्यय होगा ।
- (4) उपधारा (1) से (3) तक के प्रावधान, प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक को, अपने लाभ के लिए अपने अपार्टमेंट(फ्लैट) सुनिश्चित करने हेतु अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना होंगे ।

25. सम्पत्ति का व्यय, ध्वंस या नुकसान :- किसी सम्पत्ति के सभी या उसके किसी हिस्से के नुकसान या ध्वंस होने के 60 दिनों के भीतर या उस अगले समय के भीतर, जिसकी सक्षम प्राधिकारी मामले की परिस्थितियों या ध्यान रखते हुए स्वीकृति दें, अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन, सम्पत्ति की मरम्मत या पुनर्संरचना या पुनर्निर्माण करने हेतु निश्चय नहीं करे, तब उस परिस्थिति में -

- (क) सम्पत्ति अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों को साझा स्वामित्व की मानी जायेगी ।
- (ख) सम्पत्ति में प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के अविभाजित हित उसी प्रतिशत में होगी, जितना प्रतिशत उनका साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में होगा ।
- (ग) किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) का प्रभावित करने वाला कोई भार, सम्पत्ति में अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक की अविभाजित हित का प्रतिशत विद्यमान प्रथमिकता के अनुसार अंतरित मानी जायेगी ।
- (घ) सम्पत्ति किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के बाद, जिसमें सम्पत्ति पर बीमा शुद्ध आगम के साथ विक्रय का शुद्ध आगम, यदि कोई हो, में बंटवारे के लिए कार्रवाई के अधीन रहते हुए होगी, एक निधी के रूप में समझा जायेगा और प्रत्येक अपार्टमेंट मालिक की स्वामित्व वाली सम्पत्ति में अविभाजित हित पर सभी प्रभार और मालिकों द्वारा सभी संबंधित हिस्से का उस प्रयोजनार्थ प्राप्त भुगतान के बाद, सम्पत्ति में प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक द्वारा रखने वाले अविभाजित हित के प्रतिशत के बराबर प्रतिशत में, अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच विभाजित कर दिया जाएगा ।

26. कार्रवाई :-

- (1) किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, बोर्ड या प्रबंधक, दो या दो से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की ओर से, जब उनसे संबंधित हित प्रतीत हो, अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के विरुद्ध दोनों ही स्थिति में अपने स्व-विवेक से, साझे क्षेत्र एवं सुख सुविधाओं या एक से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैटों) को लेकर कोई वाद हेतु के संबंध में कार्रवाई कर सकेगा ।
- (2) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं से संबंधित किसी कार्रवाई में एक या एक से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैट) से संबंधित किसी मामले में दो या दो से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों पर अथवा एक से अधिक पर व्यक्तिगत रूप से, प्रोसेस तामिल प्राप्ति हेतु, उपविधि में पदाभिहित पर प्रोसेस तामिल किया जा सकेगा ।

27. पृथक निर्धारण :-

- (1) स्थानीय प्राधिकारी से संबंधित तत्सय प्रवृत्त किसी विधि में अंतर्विष्ट किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी, प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) और उस अपार्टमेंट(फ्लैट) (वैसे अपार्टमेंट(फ्लैट) सहित जिसके संबंध में इस अधिनियम के प्रावधान धारा (2) के परंतुक के अधीन लागू हो) से जुड़े साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में अविभाजित हित में उसका प्रतिशत, भूमि और भवन पर, उस विधि के अधीन उद्ग्रहणीय कर निर्धारण के प्रायोजनार्थ पृथक सम्पत्ति माने जायें और तदनुसार उनका प्रावधान होगा और इस प्रायोजनार्थ स्थानीय प्राधिकार, इस धारा के प्रावधानों को क्रियान्वित करने हेतु उपयुक्त विनियमावली बनायेगा ।
- (2) उप धारा(1) में निर्देशित न तो बहुमंजिले भवन और न सम्पत्ति या साझे क्षेत्र एवं सुख-सुविधाओं, ऐसे कर उद्ग्रहण के प्रायोजनार्थ पृथक माने जायेंगे ।

28. साझे व्ययों के लिए सम्पत्ति पर प्रभार :- अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन द्वारा किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) पर प्रभार्या साझे व्ययों के अंश के लिए निर्धारित सभी रकम, सिवाय कानूनी प्रभार के सभी अन्य प्रभार के पूर्व नगरपालिका कर के भुगतान के लिए प्रथम भार होगा ।

29. अपार्टमेंट(फ्लैट) की बिक्री होने पर भुगतान नहीं किए गए साझे व्ययों के लिए दायित्व :- किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) का क्रेता विक्रेता के साथ संयुक्त रूप से एवं पृथक रूप से विक्रय के समय तक सामान्य व्ययों के अपने हिस्से के लिए बाद वाले के विरुद्ध भुगतान नहीं किए गए सभी निर्धारण के लिए दायी होगा ।

30. यदि प्रबंधक या प्रबंधक बोर्ड का प्रयोग करनेवाला अधिकार रखने वाला अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन इस अधिनियम के अधीन या इसके अधीन बनायी गयी नियमावली के अधीन अपने कार्यों का निष्पादन करने में असफल रहता है, तो संबंधित प्राधिकारी ऐसा निदेश दे सकेगा जैसा उचित समझे ।

31. नियम बनाने की शक्ति :- इस अधिनियम के प्रावधानों को क्रियान्वित करने के लिए राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियमावली बना सकेगी ।

अध्याय-V

इस अधिनियम के अधीन प्राधिकारी

32. सक्षम प्राधिकारी के अधिकार एवं कर्तव्य :-

- (1) सक्षम प्राधिकारी के निम्नलिखित अधिकार एवं कर्तव्य होंगे -
 - (क) अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज निष्पादित करने के लिए प्रवर्तक को अतिरिक्त समय की अनुमति देना ।
 - (ख) अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज संबंधी लिखित, बंध-पत्र या पट्टा संबंधी दस्तावेज, अपार्टमेंट(फ्लैट) तथा प्रबंधन हस्तांतरण संबंधी दस्तावेज और उसपर पृष्ठांकन और भाडा क्रय-एकरारनामा की प्रमाणित प्रतियाँ स्वीकार करना ।
 - (ग) निबंधन अधिकारी को प्रमाण पत्र निर्गत करने हेतु विकास कर्ता/प्रवर्तक/अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक/अपार्टमेंट(फ्लैट) खरीदने वालों के पक्ष में लिखितों का निष्पादित करने में किसी विलंब या असफल रहने के लिए शास्ति अधिरोपित करना ।
 - (घ) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन को क्षतिग्रस्त सम्पत्ति की मरम्मत का निर्देश देना और एसोसिएशन को क्षतिग्रस्त या नष्ट सम्पत्ति की मरम्मत या उसके पुनर्निर्माण के लिए अतिरिक्त समय की अनुमति प्रदान करना ।
 - (ङ.) समुचित निर्देश जारी कर, प्रवर्तकों, अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन को, इस अधिनियम और उसके अधीन बनी नियमावली और उपविधि के अधीन उनकी बाध्यताओं का अनुपालन सुनिश्चित कराना ।
 - (च) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन को, इस अधिनियम, नियमावली एवं उपविधि के अनुरूप निर्देश देना ।
 - (छ) ऐसा कोई अन्य कार्य जिसे राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, सक्षम प्राधिकारी को सौंपे, और ।
 - (ज) निबंधन प्रभार का तीन प्रतिशत सम्बद्ध प्राधिकारी को देय होगा ।

- (2) इस अधिनियम के अधीन अपना कार्य निष्पादन करने हेतु या मामले की सुनवाई करते समय सक्षम प्राधिकारी को कोड ऑफ सिविल प्रोसिड्योर, 1908 के अधीन व्यवहार न्यायालय की शक्ति प्राप्त होगी ।

33. अपील एवं अपीलीय प्राधिकार :-

- (1) प्रमंडलीय आयुक्त, अपीलीय प्राधिकारी होगा जो सक्षम प्राधिकारी के आदेशों के विरुद्ध अपील सुनेगा -
 - (क) इस अधिनियम के अधीन सक्षम प्राधिकारी के किसी आदेश से व्यथित व्यक्ति, आदेश प्राप्त होने के तिथि से 30 दिनों के भीतर अपील प्राधिकारी के पास, यथा विहित प्रारूप में एवं प्रक्रिया के अनुसार, अपील कर सकेगा ।

- (ख) अपीलीय प्राधिकारी, पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् ऐसा आदेश, या तो सक्षम प्राधिकारी के आदेश को संपुष्ट करते हुए, उपांतरित करते हुए या अपास्त करते हुए, पारित करेगा, जो उपयुक्त समझे और लिलिख रूप में इसका कारण अभिलिखित करेगा। अपीलीय प्राधिकारी का आदेश अंतिम और निश्चायक होगा।
- (ग) अपीलीय प्राधिकारी को, अपने कृत्यों का निर्वहन करते समय, कोड ऑफ सिविल प्रोसिड्योर, 1908 के अधीन सभी शक्तियाँ प्राप्त होगी।
34. **नियंत्रण :-** यदि अपार्टमेंट मालिकों का एसोसिएशन, प्रबंधक और प्रबंधक बोर्ड अपने कृत्यों का अनुपालन नहीं कर रहा हो तो सक्षम प्राधिकारी समुचित निर्देश दे सकेगा।
35. **देनदारी का परित्याग नहीं :-** कोई अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक अपने आपको साझे व्ययों की अपनी देनदारी से इस आधार पर मुक्त नहीं कर सकता कि उसने किसी साझा क्षेत्रों और सुख-सुविधाओं का उपयोग या उपभोग करना बन्द कर दिया है या उसने अपने अपार्टमेंट(फ्लैट) को छोड़ दिया है।
36. **अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों पर अधिनियम का बाध्यकारी होना :-** सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों, उनके किरायेदारों, उनके सेवकों या कर्मचारियों या अन्य व्यक्तियों, जो किसी भी रूप में सम्पति या उसके किसी हिस्से का इस अधिनियम के अधीन उपयोग करते हो, पर इस अधिनियम और अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज और अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन के द्वारा इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुशरण में अंगीकार की गयी उपविधि के अधीन होंगे। अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन के द्वारा अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेजों के अनुसार अथवा विधि पूर्वक किए गए सभी समझौतों, निर्णयों एवं संकल्पों को मानने की बाध्यता सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की होगी।
37. **शंकाओं का निवारण :-** सभी शंकाओं का निवारण के लिए एतद् द्वारा घोषण की जाती है कि ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट, 1882 के प्रावधान, जहाँ तक वे इस अधिनियम के प्रावधानों के असंगत नहीं हों, प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) एवं साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) की अपनी अविभाजित हितां पर उसी तरह से लागू होगी जैसे वे किसी अचल सम्पति पर लागू होती है और किसी भी समझौते में किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी, इस अधिनियम के प्रावधान लागू होंगे।
38. **निरसन एवं व्यावृत्ति :-**
- (1) झारखण्ड अपार्टमेंट(सम्पति विनियमन स्वामित्व) अधिनियम, 2005 को एतद् द्वारा निरस्त किया जाता है।
- (2) इस निरसन के बावजूद झारखण्ड अपार्टमेंट (सम्पति विनियमन एवं स्वामित्व) अधिनियम, 2005 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए यदि कोई कार्य किया गया है या कोई कार्रवाई की गयी है तो ऐसा कार्य या ऐसी कार्रवाई को इस अधिनियम के अधीन किया गया कार्य या की गयी कार्रवाई माना जायेगा मानों यह अधिनियम उस दिन लागू था, जब ऐसा कार्य या ऐसी कार्रवाई की गयी थी।

यह विधेयक झारखण्ड अपार्टमेंट (प्लैट) स्वामित्व विधेयक, 2011 दिनांक 22 दिसम्बर, 2011 को झारखण्ड विधान-सभा में उद्भूत हुआ और दिनांक 22 दिसम्बर, 2011 को सभा द्वारा पारित हुआ ।

(चन्द्रेश्वर प्रसाद सिंह)
अध्यक्ष ।