



# राजपत्र, हिमाचल प्रदेश

## हिमाचल प्रदेश राज्य शासन द्वारा प्रकाशित

---

शिमला, वीरवार, 8 अप्रैल, 2010/18 चैत्र, 1932

---

हिमाचल प्रदेश विधान सभा सचिवालय

अधिसूचना

शिमला-4, 5 अप्रैल, 2010

**संख्या वि०स०-लैज-गवननमैंट बिल/१-१४/२०१०।—**हिमाचल प्रदेश विधान सभा की प्रक्रिया एवं कार्य संचालन नियमावली, 1973 के नियम 140 के अन्तर्गत हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन (संशोधन) विधेयक, 2010 (2010 का विधेयक संख्यांक-3) जो आज दिनांक 5 अप्रैल,

2010 को हिमाचल प्रदेश विधान सभा में पुरःस्थापित हो चुका है, सर्व—साधारण की सूचनार्थी राजपत्र में मुद्रित करने हेतु प्रेषित किया जाता है ।

आदेश द्वारा,  
**गोवर्धन सिंह,**  
सचिव, हिं0 प्र0 विधान सभा ।

**हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन (संशोधन) विधेयक, 2010**

(विधान सभा में पुरःस्थापित रूप में)

हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 (2005 का अधिनियम संख्यांक 21) का और संशोधन करने के लिए **विधेयक**।

भारत गणराज्य के इक्सठवें वर्ष में हिमाचल प्रदेश विधान सभा द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो :—

**1.** इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और संक्षिप्त नाम। सम्पत्ति विनियमन (संशोधन) अधिनियम, 2010 है।

**2.** हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, धारा 1 का 2005 (जिसे इसमें इसके पश्चात् 'मूल अधिनियम' कहा गया है) की धारा 1 में,— संशोधन।

(क) "संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ" शीर्षक के स्थान पर "संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू होना" शीर्षक रखा जाएगा; और

(ख) उपधारा (2) के पश्चात् निम्नलिखित उपधारा (3) अन्तःस्थापित की जाएगी, अर्थात् :—

"(3) यह ऐसे क्षेत्र को लागू होगा जिसे राज्य सरकार राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना द्वारा अभिहित करे।"।

**3.** मूल अधिनियम की धारा 2 में, विद्यमान खण्डों (क), (ख), (च), (छ) और (द) के स्थान पर क्रमशः निम्नलिखित खण्ड रखे जाएंगे, अर्थात् :— धारा 2 का संशोधन।

"(क) "विज्ञापन" से किसी प्लाट, रिहायशी भवन या अपार्टमेंट या वाणिज्यिक प्लाट/भवन की बिक्री, पट्टे पर देने या अनुमोदन

(मंजूरी) की प्रस्थापना करने या ऐसे किसी प्लाट, रिहायशी भवन या अपार्टमेंट या वाणिज्यिक प्लाट/भवन को लेने के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित करने या ऐसे प्रयोजनों के लिए अग्रिम देने अथवा निक्षेप करने के लिए जनसाधारण को किया गया दृश्यरूपण अभिप्रेत है चाहे वह घोषणा या प्रदर्शन के माध्यम से हो या किसी अन्य रीति में हो ;

- (ख) किसी रिहायशी भवन, अपार्टमेंट, परिसर, फ्लैट या प्लाट के सम्बन्ध में “आबंटिती” से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे सम्प्रवर्तक द्वारा ऐसे रिहायशी भवन या अपार्टमेंट या परिसर या फ्लैट या प्लाट का आबंटन किया गया है, विक्रय किया गया है या किराए पर, पट्टे पर, अनुज्ञाप्ति पर दिया गया हो या अन्यथा अन्तरित किया गया हो ;
- (च) “संगम” से अपार्टमेंट के बहुसंख्यक स्वामियों, रिहायशी भवन या कालोनी के अधिभोगियों से गठित कोई संगम अभिप्रेत है जो इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबन्धों के अनुसार समूह के रूप में कार्य कर रहा है ;
- (छ) “भवन” से किसी भूमि पर निर्मित भवन, जिसमें पांच या अधिक अपार्टमेंट हों या दो या अधिक भवन हों जिनमें कुल पांच या अधिक अपार्टमेंट हों, या कोई विद्यमान भवन, जिसे पांच या अधिक अपार्टमेंटों में सम्परिवर्तित किया गया है, अभिप्रेत है ;
- (द) “आन्तरिक विकास संकर्म” से सड़कें, पैदल चलने के रास्ते, जल आपूर्ति, मलनालियां, नालियां, वर्षा जल संग्रहण प्रणाली, वृक्षारोपण, स्ट्रीट लाइटिंग, सामुदायिक भवनों के लिए तथा मल और मैले पानी के अभिक्रियान्वयन के लिए व्यवस्था या कालोनी में इसके उचित विकास के लिए आवश्यक कोई अन्य संकर्म अभिप्रेत है;” ।

धारा 4 का  
संशोधन।

4. मूल अधिनियम की धारा 4 की उपधारा (5) में “पांच हजार” और “पचास हजार” शब्दों के स्थान पर क्रमशः “पांच लाख” और “दस लाख” शब्द रखे जाएंगे ।

5. मूल अधिनियम की धारा 5 में,—

धारा 5 का  
संशोधन ।

(क) उपधारा (3) के स्थान पर निम्नलिखित उपधारा रखी जाएगी,  
अर्थात:—

“(3) जहां उपधारा (2) के अधीन अनुज्ञा प्रदान करने के लिए आदेश पारित कर दिया गया है वहां सक्षम प्राधिकारी, संप्रवर्तक द्वारा, प्रति बीघा या उसके भाग के लिए पांच लाख रुपए की दर से, बैंक ड्राफ्ट के रूप में विकास प्रभार जमा करवाने के पश्चात् तथा संप्रवर्तक द्वारा विहित प्ररूप में इस प्रकार प्रदान की गई अनुज्ञाप्ति की शर्तों के अनुसार विकास कार्यों (सकर्मों) के पूर्ण करने को कार्यान्वित करने के लिए करार करके वचनबद्ध होने पर, विहित प्ररूप में अनुज्ञाप्ति प्रदान करेगा:

परन्तु सम्प्रवर्तक इस उपधारा के अधीन जमा किए गए बैंक ड्राफ्ट पर किसी ब्याज का हकदार नहीं होगा ।” ।

(ख) उपधारा (8) में “चालीस बीघा या अधिक है” और “पांच प्रतिशत” शब्दों के स्थान पर क्रमशः “पांच बीघा या अधिक है या जहां तीस से अधिक फ्लैटों का निर्माण किया जाना है” और “दस प्रतिशत” शब्द रखे जाएंगे; और

(ग) उपधारा (9) के स्थान पर निम्नलिखित उपधारा रखी जाएगी,  
अर्थात:—

“(9) संप्रवर्तक, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किए गए समस्त निदेशों की, अभिन्यास के निष्पादन की सम्यक् अनुपालना और उस पर विकास कार्यों के कार्यान्वयन को सुनिश्चित करने तथा ऐसे निष्पादन का निरीक्षण करने के लिए सक्षम प्राधिकारी को या इसके द्वारा प्राधि तकृत किसी अन्य अधिकारी को अनुज्ञाप्त करने के लिए, पालना करेगा :

परन्तु संप्रवर्तक, भवनों या अपार्टमेंटों का निर्माण आरम्भ करने से पूर्व, अनिवार्य संरचना अर्थात् सड़कों, फुटपाथों, जल-आपूर्ति तथा मलवहन की पूर्णरूपेण व्यवस्था करेगा ।”।

(घ) उपधारा (12) में “बैंक गारटी या प्रतिभूति के प्रवर्तन के परिणामस्वरूप” शब्दों के स्थान पर “बैंक ड्राफ्ट के रूप में” शब्द रखे जाएंगे ।

धारा 14 का संशोधन ।

**6.** मूल अधिनियम की धारा 14 में विद्यमान उपधारा (3) के स्थान पर निम्नलिखित उपधारा रखी जाएगी, अर्थात्:—

“(3) यदि सम्प्रवर्तक धारा 6 के अधीन यथा अपेक्षित विक्रय के लिखित करार को निष्पादित करने में असफल रहता है, या उपधारा (1) में यथा विनिर्दिष्ट, अपार्टमेंट या प्लाट के हस्तान्तरण विलेख और अन्य सुसंगत दस्तावेजों का निष्पादन तीन मास के भीतर करने में असफल रहता है, तो सक्षम प्राधिकारी, या तो शिकायत (परिवाद) पर या स्वप्रेरणा से प्लाट या अपार्टमेंट जिसके लिए व्यतिक्रम हुआ है, प्लाट या अपार्टमेंट की कीमत के अधिकतम पांच प्रतिशत तक या पचास हजार रुपए तक, जो भी अधिकतर हो, शास्ति और प्रत्येक प्लाट या अपार्टमेंट हेतु, प्रत्येक दिन, जिसके दौरान व्यतिक्रम जारी रहता है, के लिए पांच सौ रुपए की अतिरिक्त न्यूनतम शास्ति अधिरोपित कर सकेगा, और ऐसी शास्ति धारा 5 की उपधारा (3) के अधीन निष्पक्ष बैंक ड्राफ्ट के विरुद्ध वसूल की जा सकेगी :

परन्तु यदि शास्ति की बैंक ड्राफ्ट के विरुद्ध पूर्णतया वसूली नहीं की जाती है, तो अतिशेष की वसूली भू-राजस्व के बकाया के रूप में की जाएगी ।

धारा 15 का संशोधन ।

**7.** मूल अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (6) में “पांच हजार” शब्दों के स्थान पर “पचास हजार” शब्द रखे जाएंगे ।

**8.** मूल अधिनियम की धारा 21 के स्थान पर निम्नलिखित धारा धारा 21 का प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात्:— संशोधन।

“21. धारा 19 के अधीन जारी सम्प्रवर्तक और सम्पदा अभिकर्ता का प्रत्येक रजिस्ट्रीकरण प्रमाण—पत्र दो वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगा और ऐसी अवधि के अवसान के पश्चात्, इसे इस निमित्त सम्प्रवर्तक और सम्पदा अभिकर्ता द्वारा विहित फीस के साथ किए गए आवेदन पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा दो वर्ष की और अवधि के लिए नवीकृत किया जा सकेगा:

परन्तु धारा 20 में निर्दिष्ट शर्त पूर्ण की जाती रहें और आवेदन, रजिस्ट्रीकरण प्रमाण—पत्र के अवसान से कम से कम तीन मास पूर्व किया गया हो।”।

**9.** मूल अधिनियम की धारा 24 में, उपधारा (4) के पश्चात् निम्नलिखित धारा 24 का परन्तुक अन्तःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:— संशोधन।

“परन्तु यदि ऐसा व्यक्ति प्रक्रिया स्तर पर अपने आवेदन को प्रत्याहृत करने का आशय रखता है, तो वह ऐसी फीस के पचहत्तर प्रतिशत के प्रतिदाय का हकदार होगा।”।

**10.** मूल अधिनियम की धारा 30 की उपधारा (1) में “दस रुपए” धारा 30 का शब्दों के स्थान पर “सौ रुपए” शब्द रखे जाएंगे। संशोधन।

## उद्देश्यों और कारणों का कथन

हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 (2005 का अधिनियम संख्यांक 21) स्वामित्व के आधार पर अपार्टमेंटों के निर्माण, विक्रय, अन्तरण और प्रबन्धन के उन्नयन को विनियमित करने, कालोनियों तथा सम्पत्ति संव्यवहारों को विनियमित करने, तथा सम्प्रवर्तकों तथा सम्पदा अभिकर्ताओं के रजिस्ट्रीकरण के लिए उपबन्ध करने तथा सम्प्रवर्तकों और सम्पदा अभिकर्ताओं पर बाध्यताओं का प्रवर्तन करने और उनसे सम्बन्धित या उनके आनुषंगिक विषयों के लिए उपबन्ध करता है। यह देखा गया है कि संप्रवर्तक, राज्य के विभिन्न स्थानों पर बेतरतीब (अव्यवस्थित) तरीके से निर्माण कर रहे हैं। सम्प्रवर्तकों द्वारा किए जा रहे बेतरतीब निर्माण को नियंत्रित करने (रोकथाम करने) के लिए यह प्रस्तावित किया गया है कि कतिपय क्षेत्रों को अभिहित किया जाना चाहिए जहां पर सम्प्रवर्तकों को निर्माण करने के लिए अनुज्ञात किया जा सके ताकि राज्य की पारिस्थितिकी को संरक्षित रखा जा सके। विद्यमान उपबन्ध के अनुसार सम्प्रवर्तकों द्वारा, विकास प्रभारों के पच्चीस प्रतिशत के लेखे (शोधनार्थ), बैंक गारण्टी या डिमाण्ड ड्राफ्ट के रूप में प्रतिभूति जमा करना अपेक्षित है जो सम्प्रवर्तक को प्रतिदेय है। इस प्रतिभूति के हित में बेहतर उपयोग हेतु यह प्रस्तावित किया गया है कि बैंक गारण्टी के बजाए सम्प्रवर्तकों को उक्त प्रतिभूति बैंक ड्राफ्ट के रूप में जमा करवानी चाहिए। इसके अतिरिक्त यह प्रस्तावित किया गया है कि विकास प्रभार प्रति बीघा या उसके भाग के लिए पांच लाख रुपए की दर से प्रभारित किए जा सकेंगे। इसके अतिरिक्त अधिनियम के उपबन्धों को और प्रभावी और कठोर बनाने के लिए अधिनियम के उपबन्धों के उल्लंघन के लिए जुर्माने की मात्रा में वृद्धि करना प्रस्तावित किया गया है। इसलिए, हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 का यथोचित संशोधन करने का विनिश्चय किया गया है।

यह विधेयक उपर्युक्त उद्देश्यों की पूर्ति के लिए है।

(महेन्द्र सिंह),  
प्रभारी मन्त्री।

शिमला :

तारीख: ..... 2010

## वित्तीय ज्ञापन

इस विधेयक के उपबन्ध अधिनियमित होने पर विद्यमान सरकारी तन्त्र द्वारा प्रवर्तित किए जाने हैं और इससे राजकोष पर कोई अतिरिक्त व्यय उपगत नहीं होगा।

## प्रत्यायोजित विधान सम्बन्धी ज्ञापन

— शून्य —

**Bill No. 3 of 2010**

**THE HIMACHAL PRADESH APARTMENT AND PROPERTY  
REGULATION(AMENDMENT) BILL, 2010**

(AS INTRODUCED IN THE LEGISLATIVE ASSEMBLY)

A

**BILL**

*further to amend the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005 ( Act No. 21 of 2005).*

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

**1.** This Act may be called the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation (Amendment) Act, 2010. Short title.

**2.** In section 1 of the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005 (hereinafter referred to as the ‘principal Act’),— Amendment of section 1.

(a) for the heading “Short title and commencement”, the heading “Short title, commencement and application” shall be substituted; and

(b) after sub-section (2), the following sub-section (3) shall be inserted, namely:—

“(3) It shall apply to such area as the State Government may, by notification published in the Official Gazette, designate.”.

Amendment  
of section 2.

**3.** In section 2 of the principal Act, for the existing clauses (a), (b), (f), (g) and (r), the following clauses shall respectively be substituted, namely:—

- “(a) “advertisement” means visible representation made to the general public either through announcement or display or in any other manner whatsoever, offering for sale, lease or approval of a plot, residential building or apartment or commercial plot/ building or inviting persons to take such plot, residential building or apartment or commercial plot/building or to make advances or deposits for such purposes ;
- (b) “allottee” in relation to a residential building, apartment, premises, flat or plot, means the person to whom such residential building or apartment or premises or flat or plot has been allotted, sold or given on rent, lease, license or otherwise transferred by the promoter ;
- (f) “association” means an association consisting of majority of the apartment owners, occupants in a residential building or colony acting as a group in accordance with the provisions of this Act or any other law for the time being in force;
- (g) “building” means a building constructed on any land, containing five or more apartments, or two or more buildings with a total of five or more apartments, or any existing building converted into five or more apartments;
- (r) “internal development works” mean roads, foot-paths, water supply, sewers, drains, rain water harvesting system, tree planting, street lighting, provision for community buildings and for treatment and disposal of sewerage and sullage water, or any other work in a colony necessary for its proper development .”.

**4.** In section 4 of the principal Act, in sub-section (5), for the words “five thousand” and “fifty thousand”, the words “five lacs” and “ten lacs” shall respectively be substituted. Amendment of section 4.

**5.** In section 5 of the principal Act,— Amendment of section 5.

(a) for sub-section (3), the following sub-section shall be substituted, namely:—

“(3) Where an order is passed granting permission under sub-section(2), the competent authority shall grant a license in the prescribed form, after the promoter has deposited development charges at the rate of five lacs rupees per bigha or part thereof 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 in accordance with the conditions of the license so granted:

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

(b) in sub-section (8), for the words “forty bighas or more” and “five per cent”, the words “ five bighas or more or where more than 30 flats are to be constructed” and “ten per cent” shall respectively be substituted;

(c) for sub-section (9), the following sub-section shall be substituted, namely:—

“(9) The promoter shall carry out all directions issued by the competent authority for ensuring due compliance of the execution of the lay out and the development works therein and to permit the competent authority or any officer authorised by it to inspect such execution :

Provided that before commencement of construction of building or apartments, the promoter shall fully provide essential infrastructure i.e. roads, foot-paths, water supply and sewerage.”; and

(d) in sub-section (12), for the words “as a result of enforcement of bank guarantee or security”, the words “bank draft” shall be substituted.

Amendment of section 14. **6.** In section 14 of the principal Act, for existing sub-section (3), the following sub-section shall be substituted, namely:—

“(3) If the promoter fails to execute a written agreement of sale as required under section 6, 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 competent authority 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 5 :

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

Amendment of section 15. **7.** In section 15 of the principal Act, in sub-section (6), for the words “five thousand”, the words “fifty thousand” shall be substituted.

**8.** For section 21 of the principal Act, the following section shall be substituted, namely:—

Substitution of section 21. “Every certificate of registration of a promoter or an estate agent, issued under section 19 shall be valid for a period of two years and on the expiry of such a period, it may be renewed for another period of two years by the competent authority, 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 20 continue to be fulfilled and the application has been made

at least three months before the expiry of the certificate of registration.”.

**9.** In section 24 of the principal Act, after sub-section (4), the following proviso shall be inserted, namely:—

Amendment  
of section 24.

“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.”.

**10.** In section 30 of the principal Act, in sub-section (1), for the words “rupees ten”, the words “hundred rupees” shall be substituted.

Amendment  
of section 30.

## **STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS**

The Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005 (Act No.21 of 2005) provides to regulate the promotion of the constructions, sale, transfer and management of apartments on ownership basis, to regulate colonies and property transactions and also provide for registration of promoters and estate agents and enforcement of obligations on promoters and estate agents and for matters connected therewith or incidental thereto. It has been observed that the promoters are raising construction in a haphazard manner at various places of the State. To check the haphazard construction being raised by the promoters, it has been proposed that certain areas should be designated where the promoters may be allowed to raise constructions so that ecology of the State may be protected. As per existing provision, the promoters are required to furnish the security by way of bank guarantee or by demand draft on account of 25% of development charges, which is refundable to the promoter. In order to make best use of this security in the interest of HIMUDA, it has been proposed that instead of bank guarantee, the promoters should deposit the said security by way of bank draft. Further, it has also been proposed that the development charges may be charged at the rate of rupees five lacs per bigha or part thereof. Further, in order to make the provisions of the Act ibid more effective and stringent, it has been proposed to increase the quantum of fine for contravention of the provisions of the Act. As such, it has been decided to suitably amend the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005.

This Bill seeks to achieve the aforesaid objectives.

(MAHENDER SINGH)  
MINISTER-IN-CHARGE.

SHIMLA :  
The \_\_\_\_\_ 2010.

**FINANCIAL MEMORANDUM**

The provisions of the Bill when enacted are to be enforced through the existing Government machinery and there shall be no additional expenditure from the State ex-chequer.

#### **MEMORANDUM REGARDING DELEGATED LEGISLATION**

**—NIL—**

---