

No. 989—I, **PRIYANSHU** S/o Ravindra Kumar R/o 1B Nirmala Apartment, SaraswatiVihar Colony, Ambedkar path, Bailey Road, Patna, PO- B.V. College, PS-Rupaspur, Patna declare that vide affid. no. 14506 dated 05.07.2022 shall be known as Priyanshu Chauhan.

PRIYANSHU.

No. 997—I, **AISHWARYA** Sharma D/o Ram Vinod Sharma R/o C/2 J.P. Nagar, Digha Patna declare aff. no. 10706/26.07.22 AISSE & AISSCE my name is Aishwarya, B.F.SC. Aishwarya Ram Sharma. M.F.SC-Aishwarya Sharma all are same and one person. I will be known as Aishwarya Sharma for all purposes.

AISHWARYA Sharma.

No. 998—I, **JYOTI SHREE** D/o Prem Nath R/o Maa Sharda Store, Gupta Market Corner, Raja bazar, Pillar No. 53 B.V.College, Patna- 800014 in my share certificates my name by mistake has been wrongly mention as Jyoti Kumari instead of **JYOTI SHREE**. Affidavit no. 427 Dated 08/08/2022.

JYOTI SHREE.

सं० 999—जगदीश कुमार खेमका उर्फ जगदीश प्रसाद खेमका, पिता स्व० बनवारी लाल खेमका, पता— 404 मनप्रभा अपार्टमेन्ट, जीपीओ, उत्तरी बोरिंग कैनल रोड, फुलवारी, पटना—800001 शपथ पत्र संख्या 4265 दिनांक 23.07.22 के अनुसार घोषणा करता हूँ कि जगदीश कुमार खेमका एवं जगदीश प्रसाद खेमका दोनो एक ही व्यक्ति हैं। भविष्य में मैं जगदीश प्रसाद खेमका के नाम से जाना जाऊंगा।

जगदीश कुमार खेमका उर्फ जगदीश प्रसाद खेमका।

सं० 996, दिनांक 5 सितम्बर 2022

बिहार भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) (संशोधन) विनियामवली, 2022

अधिसूचना

22 अगस्त 2022

सं० 01 / बिहार / रेसा 2022 / सामान्य विनियामवली संशोधन 2022—भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 85 सहपाठित धारा 34 एवं धारा 38 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार एतद् द्वारा राजकीय e-gazette में संख्या-780 दिनांक 09 अगस्त 2021 में प्रकाशित 'बिहार भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियामवली, 2021' के संशोधन हेतु निम्नलिखित संशोधन विनियामवली बनाता है:—

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार, और लागू होना:—

- यह विनियामवली बिहार भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) (संशोधन) विनियामवली, 2022 कही जा सकेगी।
- इसका विस्तार सम्पूर्ण बिहार राज्य में होगा।
- विनियामवली, 2021 में ये संशोधन राजपत्र में इसकी अधिसूचना प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होंगे।

2. विनियम संख्या 2 "परिभाषाएं" में संशोधन—

- बिहार भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियामवली, 2021 (इसके बाद मूल विनियामवली के रूप में संदर्भित) के विनियम सं० 2 (1) (ii) के शब्दों "आवेदन से अभिप्रेत है अधिनियम तथा उसके अधीन बने नियमों तथा विनियमों के प्रावधानों के अनुपालन में समर्पित करने हेतु अपेक्षित सभी ब्योरे तथा सभी दस्तावेजों के साथ धारा 4 या धारा 9 के स्थान पर" आवेदन से अभिप्रेत है अधिनियम तथा उसके अधीन बने नियमों तथा विनियमों के प्रावधानों के अनुपालन में समर्पित करने हेतु अपेक्षित सभी ब्योरे तथा सभी दस्तावेजों के साथ धारा 4, या धारा 6 या, धारा 9 प्रतिस्थापित किया जाएगा।
- मूल विनियामवली के विनियम सं० 2 (1) (iii) के शब्दों " प्राधिकरण अथवा न्याय निर्णयन पदाधिकारी द्वारा इस अधिनियम की धारा 31 सहपाठित धारा 71 के अधीन प्राप्त शिकायत" के स्थान पर " प्राधिकरण द्वारा इस अधिनियम की धारा 31 एवं न्याय निर्णयन पदाधिकारी द्वारा इस अधिनियम की धारा 31 सहपाठित धारा 71 के अधीन प्राप्त शिकायत" प्रतिस्थापित किया जाएगा।

3. विनियम संख्या 3 में अंकित फार्म्स में संशोधन:—

मूल विनियामवली के विनियम संख्या 3 में अंकित फार्म्स 1, 2 एवं 3 आंशिक रूप से संशोधित किये जाएंगे जैसा कि इस विनियामवली के साथ संलग्न हैं।

4. विनियम संख्या 5 "आवेदन का समर्पण" में संशोधन:-

(1) मूल विनियमावली के विनियम 5 (1) को निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा:-

" 5 (1) (a) इस अधिनियम की धारा 4, धारा 6 और धारा 9 के अधीन प्राधिकरण को प्रस्तुत किये जाने वाले सभी आवेदन हार्ड कॉपी में सभी ब्यौरा के साथ संबंधित दस्तावेजों और निर्धारित फीस के साथ-साथ प्राधिकरण को ऑनलाईन जमा किये जायें।

(2) मूल विनियमावली के विनियम 5(1)(a) के प्रथम पाराग्राफ के बाद, पाराग्राफ नं० 5(1)(b) के रूप में निम्नवत अंकित किया जाएगा:-

"5(1)(b) प्रोमोटर पंजीकरण के लिए आवेदन के साथ एक शपथ पत्र प्रस्तुत करेगा जिसमें जैसे फ्लैट, दुकानों, अपार्टमेंट, टावरों, पार्किंग, गैरेज या अन्य कोई यदि हो और भूखंड जो प्रोमोटर के हिस्से में विक्रय हेतु आते हैं के शेयर वितरण का उल्लेख किया जाएगा। तत्संबंधी विवरण को प्राधिकरण द्वारा जारी किये जाने वाले निबंधन प्रमाण पत्र में अंकित किया जाएगा।"

(3) मूल विनियमावली के विनियम संख्या 5(2) को निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा:-

"5(2) प्रोमोटर या एजेंट जैसा भी मामला हो, जो सभी प्रासंगिक दस्तावेजों को जमा करने में विफल रहता है या अधिनियम, नियमों और विनियमों के प्रावधानों के अनुसार पंजीकरण की अन्य आवश्यकताओं का पालन प्राधिकरण द्वारा मामले की योग्यता के अनुसार निर्दिष्ट अवधि में सभी को सुधारने का अवसर दिये जाने के बावजूद नहीं करता है, तो आवेदन को अपूर्ण माना जाएगा और खारिज किए जाने के लिए उत्तरदायी होगा।"

(4) मूल विनियमावली के विनियम संख्या 5(3) को निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा:-

"5(3) यदि आवेदन में दोष बना रहता है और आवेदन अधिनियम, नियमों और विनियमों के प्रावधान के अनुसार नहीं है तो इसे अधिनियम की धारा 5(1)(बी) के प्रावधान के अनुसार अनुपालन के लिए ईमेल अनुरोध से 7 दिनों की अवधि की अग्रिम सूचना दिए जाने के बाद आवेदक को मामले में सुनवाई का अवसर देते हुए आवेदन को खारिज किया जाएगा।

(5) मूल विनियमावली के विनियम संख्या 5(4) को निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा:-

"5(4) उपर्युक्त (3) के आलोक में यदि आवेदन अस्वीकृत किया जाता है तो प्रोमोटर या एजेंट, जैसा भी हो, शुल्क के साथ पुनः आवेदन कर सकता है, जैसे कि यह निबंधन हेतु नया आवेदन हो"

(6) मूल विनियमावली के विनियम संख्या 5(4) के बाद निम्नलिखित विनियम संख्या 5(5) एवं 5(6) जोड़ा जाएगा:-

5(5) प्रोमोटर द्वारा परियोजना के निबंधन के तत्काल पश्चात् रेरा, बिहार के वेबसाइट के अपने वेबपेज पर परियोजना की चरण वार समय तालिका, माइल स्टोन सारिणी के रूप में अपलोड की जाएगी जिसमें भवन/टावर/ब्लॉक वार कार्यो के विभिन्न मर्दों का वर्णन किया गया हो।

5(6) प्रोमोटर परियोजना के निबंधन की पूर्णता तिथि के अवधि विस्तार के लिए बिहार भू-सम्पदा (विनियमन), 2017 में निर्धारित प्रपत्र "ई" में आवेदन के साथ संशोधित पूर्णता तिथि के भीतर पूरा करने हेतु परियोजना के विकास कार्य की संशोधित माइल स्टोन समय सारिणी प्रस्तुत करेगा तथा रेरा, बिहार के वेबसाइट के अपने वेबपेज पर अपलोड करेगा।

5. विनियम संख्या 6 में संशोधन:-

मूल विनियमावली के विनियम संख्या 6 को निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा:-

"6. प्रोमोटर या आवंटी के रूप में भूमि मालिक:-

(1) प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी, जैसा भी मामला हो, अधिनियम की धारा 31(1) के तहत आवेदनों का निपटान करते समय यह तय करेगा कि भूमि मालिक, जिसने प्रोमोटर के साथ विकास समझौता किया है, को शिकायत के तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर जो उसके सामने रखे जा सकते हैं, आवंटी के रूप में माना जाएगा या एक प्रोमोटर के रूप में,

स्पष्टीकरण 1: अधिनियम की धारा 2 (जेड के) में उल्लेखित परिभाषा, के अनुसार चूंकि भूमि मालिक "एक परियोजना के निर्माण होने का कारण है", वह प्रोमोटर के साथ, अनुबंध में उल्लिखित आवंटियों के दायित्वों को पूरा करने के लिए संयुक्त रूप से जिम्मेवार होगा, अगर,

(ए) विकास समझौते में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि भूमि मालिक प्रोमोटर के साथ परियोजना के निर्माण या विकास में सक्रिय रूप से भाग लेगा; या

(बी) विकास समझौता जो फ्लैटों या विकसित भूखंडों के हिस्से के अलावा मुनाफे और राजस्व के हिस्से के वितरण का विवरण हो; या

(सी) भूमि मालिक परियोजना पूरी होने से पहले अपने हिस्से के अपार्टमेंट का विपणन, विज्ञापन या बिक्री करता है।

स्पष्टीकरण 2: अधिनियम की धारा 18(2) के अनुसार जिस भूमि पर परियोजना विकसित की जा रही है, उस भूमि के दोषपूर्ण हक के मुआवजे के लिए दायर मामलों में, न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा तय किए गए मुआवजे के भुगतान के लिए भूस्वामी संयुक्त रूप से जिम्मेदार होगा।"

स्पष्टीकरण 3: पृथक खाते से राशि की निकासी के प्रयोजनार्थ निबंधित भू-संपदा परियोजना की प्रगति को प्रमाणित करने वाला चार्टर्ड एकाउन्टेंट, उस चार्टर्ड एकाउन्टेंट से जो प्रोमोटर का वैधानिक लेखापरीक्षक हो, से भिन्न होना चाहिए।

स्पष्टीकरण 4: चार्टर्ड एकाउन्टेंट, जो प्रोमोटर के वैधानिक लेखा परीक्षक से भिन्न हो, यदि प्रोजेक्ट वास्तुविद्, अभियंता या चार्टर्ड एकाउन्टेंट द्वारा निर्गत फार्म 4 के प्रमाण-पत्र में, यह प्रकट करता है कि अभिहित बैंक खाते से निधि की

निकासी के लिए मिथ्या या अशुद्ध जानकारी दी गई है और प्रोजेक्ट विशेष के लिए संग्रहित राशि का उपयोग उस प्रोजेक्ट के लिए नहीं किया गया है और राशि की निकासी, इस प्रोजेक्ट की पूर्णता की प्रतिशत के अनुपालन में नहीं की गई है तो प्राधिकरण, अधिनियम और नियमावली में यथा अनुध्यात दांडिक कार्रवाई करने के अतिरिक्त, स्वविवेक से भी वास्तुविद्, अभियंता या चार्टर्ड एकाउण्टेंट से संबंधित व्यावसायिक विनियामक निकाय के समक्ष इस विषय को, उस व्यवसायी की सदस्यता के निबंधन के रद्दीकरण सहित, उसके विरुद्ध आवश्यक दण्डात्मक कार्रवाई करने के लिए कदम उठाएगा।

6. विनियम संख्या-7 में संशोधन:-

(1) मूल विनियमावली के विनियम संख्या 7(1) (ii) को निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा :-

(ii) परियोजना निबंधन के आवेदन, जो निबंधन के पूर्व या निबंधन के बाद दिया गया हो, में आवश्यक परिवर्तन हेतु

शुल्क:-

(2) मूल विनियमावली के विनियम संख्या (1) (iii) विलोपित किया जाएगा।

7. विनियम संख्या-8 में संशोधन:-

मूल विनियमावली के विनियम संख्या 8 को निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा :-

8- डिसप्ले बोर्ड:-

(1) प्रोमोटर परियोजना स्थल पर 5 फीट x 4 फीट के न्यूनतम आकार का एक डिसप्ले बोर्ड, जो सभी मौसमों में सुरक्षित रहे, स्थापित करेगा जिसमें परियोजना का नाम और पंजीकरण संख्या, पंजीकरण की तारीख, परियोजना के चरणों, टावरों की संख्या, मंजिलों की संख्या (टावर-वार), स्वीकृत ले आउट योजना, मंजिल-वार स्वीकृत योजना, परियोजना शुरू करने की तिथि और पूरा होने की प्रस्तावित तिथि, मोटे और सुपाठ्य अक्षरों में, इस प्रकार अंकित रहे कि यह जानकारी परियोजना के पूर्ण होने तक प्रदर्शित होती रहे।

(2) प्लॉट विकास परियोजना के मामले में उपविनियम (1) में वर्णित डिसप्ले बोर्ड जो प्रोमोटर द्वारा परियोजना के स्थल पर स्थापित किया जाएगा में, अनुमोदित साइट योजना जिसमें परियोजना के संपूर्ण क्षेत्र यथा सड़कें, जलापूर्ति, वाह्य सेवाएं, परियोजना की भूमि का राजस्व विवरण यथा प्लॉट संख्या, खाता संख्या, थाना संख्या तथा ले-आउट योजना जो राजस्व मानचित्र पर यथा स्थान अंकित हो, मोटे और सुपाठ्य अक्षरों में इस प्रकार अंकित रहे कि जानकारी परियोजना के पूर्ण होने तक प्रदर्शित होती रहे।

(3) प्रोमोटर की वेब साइट सहित प्रोमोटर के अधिकृत प्रतिनिधि का नाम और संपर्क विवरण भी उपविनियम (1) में अंकित डिसप्ले बोर्ड पर अंकित किया जाएगा।

8. विनियम संख्या-8 क में अंतःस्थापन:-

मूल विनियमावली के विनियम संख्या 8 के बाद निम्नलिखित विनियम संख्या 8क अंतः स्थापित की जायेगी: -

"8क- प्रोमोटर द्वारा वेबसाइट पर अपलोड करने योग्य सूचना/दस्तावेज

(1) बिहार भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2017 के नियम 16(1)(c)(ii) अन्तर्गत किसी विशेष वर्ष के आगामी 30 सितम्बर तथा समर्पित किये जाने वाले वार्षिक प्रतिवेदन के अतिरिक्त प्रोमोटर रेरा, बिहार के वेबसाइट पर अपने वेबपेज में, वैसे चार्टर्ड एकाउण्टेंट जो प्रेक्टिस में है तथा प्रोमोटर के प्रतिष्ठान का अंकेंक्षक नहीं है द्वारा प्रमाणित एवं हस्ताक्षरित परियोजना की लेखा विवरणियाँ (स्टेटमेंट ऑफ एकाउण्टस) संशोधित प्रपत्र 4 (धारा 4 (2)(I)(D) के तृतीय परन्तुक के अनुसार जारी) अपलोड करेगा।

(2) भू-सम्पदा परियोजना के प्रोमोटर/विकासक द्वारा कंपनी के निदेशक मंडल/किसी फर्म के पार्टनर में किसी परिवर्तन (जुड़ना/हटना) के घटित होने के एक माह के अंदर रेरा, बिहार के वेबसाइट पर अपने वेबपेज में अपलोड करेगा।

(3) प्रोमोटर प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपने वेबपेज में प्रत्येक त्रैमास की समाप्ति के 15 दिनों के अंदर संशोधित प्रपत्र 7 जो इस विनियमावली के साथ संलग्न है, में त्रैमासिक प्रगति प्रतिवेदन अपलोड करेगा।

(4) प्रोमोटर प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपने वेबपेज में निम्नलिखित भी अपलोड करेगा:

(i) असैनिक अभियन्ता, वास्तुविद् एवं चार्टर्ड एकाउण्टेंट, जो प्रैक्टिस में हो, द्वारा दिया गया प्रमाण पत्र कि गत त्रैमास तक बैंक से निकासी की गई राशि, परियोजना के भौतिक प्रगति के अनुरूप है।

(ii) वास्तुविद् एवं असैनिक अभियन्ता द्वारा दिया गया प्रमाण पत्र कि परियोजना की प्रगति, प्रोमोटर द्वारा समर्पित माइल-स्टोन सारणी के अनुरूप है।

(iii) माइल स्टोन सारणी/बार सारणी/गैन्ट सारणी जिसमें भवन/टावर/ब्लॉक वार निर्माण कार्य के विभिन्न चरणों को दर्शाया गया हो जिसमें यह इंगित किया गया हो कि परियोजना की प्रगति समय सारणी के अनुरूप है या पीछे है।

(5) यदि प्रोमोटर निर्धारित समय के भीतर तिमाही प्रगति रिपोर्ट अपलोड करने में विफल रहता है, तो वह अधिनियम की धारा 61 के प्रावधान के आलोक में नीचे दिए गए विवरणी के अनुसार विलम्ब की अवधि तक प्रत्येक दिन हेतु दंड का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

| परियोजना का प्रकार | | विलम्ब से प्रस्तुत करने के लिए दंड की राशि की दर— |
|----------------------|------------------------------------|---|
| आवासीय परियोजनाएं | (ए) 1000 वर्ग मीटर से कम के लिए | 500 (पाँच सौ) रुपये प्रति दिन |
| | (बी) 1000 वर्ग मीटर और अधिक के लिए | 1000 (एक हजार) रुपये प्रति दिन |
| मिश्रित परियोजनाएं | (ए) 1000 वर्ग मीटर से कम के लिए | 1500 (एक हजार पाँच सौ) रुपये प्रति दिन |
| | (बी) 1000 वर्ग मीटर और अधिक के लिए | 2000 (दो हजार) रुपये प्रति दिन |
| व्यावसायिक परियोजना | (ए) 1000 वर्ग मीटर से कम के लिए | 2000 (दो हजार) रुपये प्रति दिन |
| | (बी) 1000 वर्ग मीटर और अधिक के लिए | 2500 (दो हजार पाँच सौ) रुपये प्रति दिन |
| प्लॉट की गई परियोजना | किसी भी क्षेत्रफल की | 500 (पाँच सौ) रुपये प्रति दिन |

9. विनियम संख्या 12 में संशोधन:—

- (i) मूल विनियमावली के विनियम संख्या 12 के शीर्षक को विलोपित करते हुए को "सचिव के कार्य" से प्रतिस्थापित किया जाएगा;
- (ii) मूल विनियमावली के उप विनियम संख्या 12(1) एवं 12(2) को विलोपित किया जायेगा।
- (iii) मूल विनियमावली के विनियम संख्या 12 के उप विनियम संख्या (3) से (7) को "उप विनियम संख्या संख्या (1) से (5) के रूप में पूनर्संख्याकित किया जाएगा।

10. विनियम संख्या-14 में संशोधन:—

मूल विनियमावली के विनियम संख्या 14 को विलोपित करते हुए निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा :—

"14. बिहार भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियम 2017 के नियम 36 के साथ पठित अधिनियम की धारा 31 के तहत प्राधिकरण के समक्ष समर्पित शिकायत वाद और अधिनियम की धारा 3 के तहत स्वः प्रेरण वाद की न्याय निर्णयन प्रक्रिया/सुनवाई, सामान्य या विशिष्ट आदेश के माध्यम किसी विशिष्ट मामले या मुद्दे की सुनवाई और निर्णय एक सदस्य या अध्यक्ष की एकल पीठ या प्राधिकरण के दो सदस्यों के साथ या अध्यक्ष के साथ एक सदस्य की द्विसदस्यीय न्यायपीठ द्वारा करने का अध्यक्ष निदेश दे सकते हैं।

11. विनियम संख्या 15 में संशोधन:—

मूल विनियमावली के विनियम संख्या 15 के पहले परंतुक की दूसरी पंक्ति में वर्णित "फॉर्म 6" शब्द "फॉर्म 5" शब्द से प्रतिस्थापित किया जाएगा।

12. विनियम संख्या 17 में संशोधन:—

(i) मूल विनियमावली के विनियम संख्या 17 के उपनियम (2) को निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा :—

(ii) अध्यक्ष, उन निबंधनों और शर्तों के अध्यक्षीन, जो अध्यक्ष समुचित समझे, किसी व्यक्ति के द्वारा संशोधित फार्म 6 में आवेदन दिये जाने पर, प्राधिकार के पास उपलब्ध आदेशों, दस्तावेजों तथा कागजातों की प्रमाणित प्रतियाँ अध्यक्ष द्वारा यथा निर्धारित अपेक्षित फीस, के भुगतान पर तथा अध्यक्ष द्वारा निर्देशित शर्तों का अनुपालन करने पर आपूर्ति कर सकेगा। अध्यक्ष दस्तावेजों की प्रमाणित प्रतियों की आपूर्ति के लिए प्राप्त अनुरोध को अनुरोध की प्राप्ति से 14 (चौदह) कार्य-दिवस के भीतर सुनिश्चित करने हेतु किसी अधिकारी को पदाभिहित करेंगे।

(3) अध्यक्ष आदेश द्वारा निदेशित कर सकेगा कि प्राधिकरण द्वारा संधारित कोई जानकारी/दस्तावेज/कागजात/सामग्री गोपनीय या विशेषाधिकार प्राप्त होगी और निरीक्षण के लिए या प्रमाणित प्रतियों की आपूर्ति के लिए उपलब्ध नहीं होगी और अध्यक्ष यह भी निदेश दे सकेगा कि ऐसे दस्तावेज, कागजात या सामग्री को, किसी भी तरह उपयोग में नहीं लाया जाए जब तक कि अध्यक्ष द्वारा विनिर्दिष्ट रूप से प्राधिकृत नहीं किया जाए।

13. विनियम संख्या-20 में संशोधन:-

मूल विनियमावली के विनियम संख्या 20 को निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा: -

"20-आदेश का संशोधन: - कोई भी व्यक्ति अधिनियम की धारा 31 के तहत पारित आदेश के संदर्भ में 100 रुपये की फीस के साथ अधिनियम की धारा 39 के प्रावधान के अनुसार संशोधन याचिका दायर कर सकता है।"

14. विनियम संख्या- 22 क का अंत: स्थापन:-

मूल विनियमावली के विनियम संख्या 22 के पश्चात् निम्नलिखित विनियम संख्या 22क अंत:स्थापित किया जाएगा: -
"22क परियोजना के पूरा होने पर प्रस्तुत किए जाने वाले दस्तावेज: - परियोजना के पूर्ण होने पर प्रोमोटर निम्नलिखित दस्तावेज जमा करेगा -

- (i) अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने के लिए सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किए गए पूर्णता प्रमाण पत्र की सत्यापित प्रति और इसके तहत समर्पित नोटिस की प्रति यदि अधिभोग प्रमाण निर्गत नहीं हुआ है।
- (ii) परियोजना पर व्ययित पूर्ण निधि संबंधी चार्टर्ड एकाउंटेंट का प्रमाण पत्र।
- (iii) परियोजना की वर्तमान तस्वीर जो सामने का, साइड का एवं पीछे का दृश्य हो।
- (iv) प्रोमोटर के हिस्से से निष्पादित बिक्री अभिलेखों की संख्या।
- (v) प्रोमोटर के द्वारा निष्पादित शपथ पत्र जिसमें कहा गया हो कि प्रोमोटर ने बिक्री इकरारनामा, प्रॉस्पेक्टस और ब्रोशर के अनुसार सभी सेवाएं प्रदान की हैं और उसमें प्रोमोटर के खिलाफ लंबित शिकायत मामलों की संख्या भी अंकित करेगा। प्राधिकरण, इस तरह के दस्तावेजों के आधार पर संतुष्ट होने के बाद कि परियोजना पूरी हो गई है प्रोमोटर के लिखित आग्रह पर, संबंधित बैंक को, जहाँ परियोजना का खाता संधारित है, को पत्र की प्रति देते हुए प्रोमोटर को लिखित सूचना दे सकते हैं कि धारा 4(2)(एल)(डी) के अनुसार प्रोमोटर पर लागू सभी जिम्मेदारियों से उनको मुक्त किया जाता है।

15. विनियम संख्या-24 में संशोधन:-

मूल विनियमावली के विनियम संख्या 24 को विलोपित करते हुए निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा: -

24-"आदेशों का क्रियान्वयन"

"प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा पारित किसी भी आदेश का पालन निर्धारित समय के भीतर किया जाएगा और यदि प्रोमोटर आदेश का पालन करने में विफल रहता है, तो ऐसे समय के भीतर, शिकायतकर्ता 250 (दो सौ पचास मात्र) रुपये के शुल्क या जैसा अध्यक्ष द्वारा विनिर्धारित किया गया हो, के साथ क्रियान्वयन याचिका - इस विनियमन के साथ संलग्न संशोधित प्रपत्र 8 में प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी, जैसा भी मामला हो, के समक्ष दायर कर सकता है।

16. विनियम संख्या-31 में संशोधन:-

मूल विनियमावली के विनियम संख्या 31 को विलोपित करते हुए निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा: -

31. सामान्य सुविधाएँ:- (1) प्राधिकार महिला विवादियों/ अधिवक्ताओं एवं प्राधिकरण की महिला कर्मचारियों के लिए यथा संभव शिशुगृह (क्रेच) एवं कॉमन रूम की सुविधा उपलब्ध करेगा।

प्राधिकरण के आदेश से,
नवीन वर्मा, अध्यक्ष,
भू सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

फार्म संख्या 1

[विनियम 3 देखें]

वास्तुकार का प्रमाण पत्र

(चल रहे प्रोजेक्ट के पंजीकरण के समय और नामित खाते से पैसे निकालने के लिए जमा किया जाना है)

दिनांक-----

सेवा में,

(प्रोमोटर का नाम और पता),

विषय: परियोजना में निष्पादित कार्य के प्रतिशत का प्रमाण पत्रभवन (भवनों) की संख्या/ -----
 विंग (विंगों) चरण के ----- पंजीकरण संख्या के साथ। [बिहार रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर]----- और सीएस
 नंबर/खाता नंबर/सर्वे नंबर/प्लॉट नंबर वाले प्लॉट पर विकसित किया जा रहा है ----- भूमि की अपनी
 सीमाओं (अंतिम बिंदुओं का अक्षांश और देशांतर) द्वारा सीमांकित -----में स्थित है ---- ग्राम -----
 -- प्रखंड ----- संभाग -----जिला ----- पिन ----- माप क्षेत्र ---
 ----- वर्ग मीटर, [नाम] -----प्रोमोटर द्वारा विकसित किया जा रहा है।

श्रीमान,

मैंने/हम ----- वास्तुकार के रूप में कार्यभार ग्रहण कर लिया है/ के कार्य के निष्पादन
 का प्रतिशत प्रमाणित करने का लाइसेंस प्राप्त सर्वेयर ----- भवन (भवन)/-----
 ----- के विंग ----- सी.एस. नं./सर्वेक्षण संख्या/प्लॉट संख्या वाले प्लॉट पर स्थित परियोजना का
 चरण ----- गांव के ----- प्रखंड ----- संभाग ----- जिला -----
 ----- पिन ----- मापने वाला ----- वर्ग मीटर क्षेत्र [प्रवर्तक
 का नाम] -----द्वारा विकसित किया जा रहा है।

1. निम्नलिखित तकनीकी पेशेवरों को मालिक / प्रोमोटर द्वारा नियुक्त किया जाता है:--

- (i) मेसर्स/श्री/श्रीमती। -----जैसा एल.एस. / आर्किटेक्ट;
- (ii) मेसर्स /श्री /श्रीमती। ----- संरचनात्मक सलाहकार के रूप में
- (iii) मेसर्स /श्री /श्रीमती। ----- यांत्रिक/विद्युत/नलसाजी सलाहकार (एमईपी) के रूप में
- (iv) मेसर्स /श्री /श्रीमती। ----- साइट पर्यवेक्षक के रूप में

साइट निरीक्षण के आधार पर, मैं प्रमाणित करता हूँ उपरोक्त भू-सम्पदा परियोजना के प्रत्येक भवन/विंग के संबंध में,
 कि इस प्रमाण पत्र की तिथि के अनुसार, भू-सम्पदा परियोजना के प्रत्येक भवन/विंग के लिए किए गए कार्य का
 प्रतिशत इस प्रकार है। बिहार रेरा _____ संख्या के तहत पंजीकृत नीचे तालिका 'क' के अनुसार है। पूरे
 चरण की प्रत्येक गतिविधि के संबंध में निष्पादित कार्य का प्रतिशत तालिका 'ख' में विस्तृत है।

टेबल-'क'

भवन/विंग नंबर____(परियोजना के प्रत्येक भवन/विंग के लिए अलग से तैयार किया जाना है)

| क्रम संख्या | कार्य / गतिविधि | किए गए कार्य का प्रतिशत |
|-------------|--|-------------------------|
| 1 | खुदाई | |
| 2 | बेसमेंट और प्लिंथ की संख्या | |
| 3 | पोजियम की संख्या | |
| 4 | स्टिल्ट फ्लोर | |
| 5 | सुपर स्ट्रक्चर के स्लैब की संख्या | |
| 6 | आंतरिक दीवारें, आंतरिक प्लास्टर, फ्लैट/परिसर के भीतर फर्श, प्रत्येक मंजिल के स्तर पर प्रत्येक फ्लैट/परिसर के दरवाजे और खिड़कियां। | |

| | | |
|----|--|--|
| 7 | फ्लैट/परिसर के भीतर सेनेटरी फिटिंग, फ्लैट/ परिसर के भीतर विद्युत फिटिंग | |
| 8 | सीढ़ियाँ, लिफ्ट का घेरा और लॉबी, सीढ़ियाँ और लिफ्ट, ओवरहेड और भूमिगत पानी की टंकियाँ। | |
| 9 | बाहरी प्लंबिंग और बाहरी प्लास्टर, ऊंचाई, भवन/विंग के वॉटरप्रूफिंग के साथ छतों का पूरा होना। | |
| 10 | संबंधित विभाग से एनओसी के अनुसार लिफ्ट, वाटर पंप, अग्निशमन फिटिंग और उपकरण की स्थापना, सामान्य क्षेत्रों में विद्युत फिटिंग, इलेक्ट्रो, मैकेनिकल उपकरण, पर्यावरण की शर्तों का अनुपालन / सीआरजेड एनओसी, प्रवेश लॉबी / प्लिंथ सुरक्षा के लिए फिनिशिंग भवन/विंग, कंपाउंड वॉल और अन्य सभी आवश्यकताओं से जुड़े क्षेत्रों का फर्श, जैसा कि व्यवसाय / पूर्णता प्राप्त करने के लिए आवश्यक हो सकता है | |

टेबल-'ख'

संपूर्ण पंजीकृत चरण के संबंध में आंतरिक और बाहरी विकास कार्य।

| क्रमांक | सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं | प्रस्तावित सुविधाएं (हां/नहीं) | किए गए कार्य का प्रतिशत | विवरण |
|---------|--|--------------------------------|-------------------------|-------|
| 1 | आंतरिक सड़कें एवं फुटपाथ | | | |
| 2 | जल आपूर्ति | | | |
| 3 | सीवरेज (चैम्बर, लाइन, सेप्टिक टैंक,एसटीपी) | | | |
| 4 | तूफान जल नालियाँ | | | |
| 5 | भूनिर्माण एवं वृक्षारोपण | | | |
| 6 | स्ट्रीट लाइटिंग | | | |

| | | | | |
|----|--|--|--|--|
| 7 | सामुदायिक भवन | | | |
| 8 | सीवेज और गंदे पानी का उपचार और निपटान | | | |
| 9 | ठोस अपशिष्ट प्रबंधन एवं निस्तारण | | | |
| 10 | जल संरक्षण, वर्षा जल संचयन। | | | |
| 11 | ऊर्जा प्रबंधन | | | |
| 12 | अग्नि सुरक्षा और अग्नि सुरक्षा आवश्यकताएं | | | |
| 13 | विद्युत मीटर कक्ष, उपकेन्द्र, रिसेविंग स्टेशन। | | | |
| 14 | अन्य (अधिक जोड़ने का विकल्प)। | | | |

आपका आभारी,

हस्ताक्षर

एल.एस/वास्तुकार के हस्ताक्षर और नाम (अंग्रेजी के बड़े अक्षरों में)

(पंजीकरण संख्या/लाइसेंस संख्या)

फार्म संख्या 2

[विनियम 3 देखें]

इंजीनियर का प्रमाण पत्र

(चल रही परियोजना के पंजीकरण के समय और परियोजनावार नामित खाते से राशि निकासी के लिए प्रस्तुत किया जाना है)

दिनांक :-----

सेवा में,

_____ (प्रमोटर का नाम और पता),

विषय: सी.एस.सं./खाता संख्या/सर्वेक्षण वाले प्लॉट पर स्थित _____ चरण (बिहार रेरा पंजीकरण संख्या) के _____ भवन (ओं)/_____ के निर्माण के लिए [परियोजना का नाम]_____ के विकास के लिए किए गए लागत का प्रमाण पत्र नं./थाना नं./ तौजी नं./ प्लॉट नं. _____ इसकी सीमाओं (अंतिम बिंदुओं का अक्षांश और देशांतर) द्वारा सीमांकित _____ गाँव _____ ब्लॉक _____ डिवीजन _____ जिला _____ पिन _____ मापने वाला _____ वर्ग। एमटीएस [प्रोमोटर्स] [प्रवर्तक] _____

द्वारा विकसित किया जा रहा क्षेत्र।

संदर्भ: बिहार रेरा पंजीकरण संख्या _____

श्रीमान,

मैंने/हम.....

.....कि प्लॉट असर/सीटीएस संख्या/सर्वेक्षण सं./प्लॉट संख्या पर स्थित _____ चरण के _____ भवनों/ _____ विंग (ओं) के रेरा, बिहार के तहत पंजीकृत विषय भू-सम्पदा परियोजना के लिए प्रमाणित लागत का असाइनमेंट किया है। _____ गाँव का _____ ब्लॉक _____ मंडल _____ जिला _____ पिन _____ वर्ग को मापता है। एमटीएस [स्वामी/प्रवर्तक] द्वारा विकसित किया जा रहा क्षेत्र

1. मालिक/प्रवर्तक द्वारा निम्नलिखित तकनीकी पेशेवरों की नियुक्ति की जाती है:--

- (i) सुश्री /श्री/श्रीमती _____ एल.एस. / आर्किटेक्ट के रूप में;
- (ii) सुश्री /श्री/श्रीमती _____ स्ट्रक्चरल कंसल्टेंट के रूप में
- (iii) एमईपी सलाहकार के रूप में सुश्री /श्री/श्रीमती _____
- (iv) मात्रा सर्वेक्षक के रूप में सुश्री /श्री/श्रीमती _____

2. हमने परियोजना के भवन (भवनों) के सिविल, एमईपी और संबद्ध कार्यों के व्यवसाय प्रमाण पत्र / पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए पूरा होने की लागत का अनुमान लगाया है। हमारी अनुमानित लागत गणना दरों की अनुसूची (दरों की अनुसूची का नाम) _____ और विकासकर्ता और सलाहकारों के संदर्भ में परियोजना के लिए हमें उपलब्ध कराए गए चित्र/योजना और मात्रा पर आधारित हैं। डेवलपर/इंजीनियर द्वारा नियुक्त _____ मात्रा सर्वेक्षक द्वारा गणना किए गए संपूर्ण कार्य के लिए, और सामग्री, श्रम और डेवलपर द्वारा किए गए अन्य इनपुट की लागत और हमारे द्वारा किए गए साइट निरीक्षण की धारणा।

3. हम अनुमान के तहत पूर्वोक्त परियोजना के भवन (भवनों) के पूरा होने की कुल अनुमानित लागत रुपये के रूप में अनुमान लगाते हैं। _____ (टेबल क और ख का कुल) परियोजना की अनुमानित कुल लागत सिविल एमईपी और संबद्ध कार्यों के संदर्भ में है, जिसे _____ से भवन (भवनों) के लिए व्यवसाय प्रमाण पत्र / पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उद्देश्य से पूरा करने की आवश्यकता है, जिसके अधिकार क्षेत्र में उपरोक्त परियोजना है। क्रियान्वित किया जा रहा है।

4. अब तक की गई अनुमानित लागत की गणना रु. _____ (टेबल क और ख का कुल) । अनुमानित लागत की राशि की गणना कुल अनुमानित लागत की राशि के आधार पर की जाती है।

5. _____ (योजना प्राधिकरण) से व्यवसाय प्रमाण पत्र / पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए विषय परियोजना के भवन (भवनों) के सिविल, एमईपी और संबद्ध कार्यों को पूरा करने की शेष लागत का अनुमान रु0 _____ (टेबल क और ख का कुल) ।

6. मैं प्रमाणित करता हूँ कि उक्त परियोजना के लिए सिविल, एमईपी और संबद्ध कार्य की लागत जैसा कि इस प्रमाण पत्र की तिथि को पूरा किया गया है जैसा कि नीचे टेबल क और ख में दिया गया है:

टेबल 'क'
बिल्डिंग / विंग बियरिंग नंबर _____ या _____ कहा जाता है

(भू-सम्पदा परियोजना के प्रत्येक भवन/विंग के लिए अलग से तैयार किया जाना है)

| क्रम संख्या | विवरण | राशि |
|-------------|---|-----------|
| 1 | पंजीकरण की तिथि _____ को भवन/विंग की कुल अनुमानित लागत | रु. _____ |
| 2 | _____ के अनुसार खर्च की गई लागत (अनुमानित लागत के आधार पर) | रु. _____ |
| 3 | प्रतिशत में किया गया कार्य (अनुमानित लागत के प्रतिशत के रूप में) | _____ % |
| 4 | शेष राशि खर्च की जानी है (अनुमानित लागत के आधार पर) | रु. _____ |
| 5 | अतिरिक्त/अतिरिक्त मदों परको शामिल नहीं की गई (अनुलग्नक क) अनुमानित लागत | रु. _____ |

टेबल ख
(भू-सम्पदा परियोजना के पूरे पंजीकृत चरण के लिए तैयार रहना)

| क्रम संख्या | विवरण | राशि |
|-------------|--|-----------|
| 1 | पंजीकरण की तारीख _____ को लेआउट में सुविधाओं और सुविधाओं सहित आंतरिक और बाहरी विकास कार्यों की कुल अनुमानित लागत | रु. _____ |
| 2 | _____ को खर्च की गई लागत (अनुमानित लागत के आधार पर)। | रु. _____ |
| 3 | प्रतिशत में किया गया कार्य (अनुमानित लागत के प्रतिशत के रूप में)। | _____ % |
| 4 | शेष राशि खर्च की जानी है (अनुमानित लागत के आधार पर)। | रु. _____ |
| 5 | अतिरिक्त/अतिरिक्त मदों पर लगने वाली लागत _____ को अनुमानित लागत (अनुलग्नक ए) में शामिल नहीं है। | रु. _____ |

आपका विश्वासी,

इंजीनियर के हस्ताक्षर। (लाइसेंस संख्या)

टिप्पणी:

- कार्य का दायरा समय-समय पर स्वीकृत ड्राइंग के अनुसार संपूर्ण भू-सम्पदा प्रोजेक्ट को पूरा करना है ताकि ऑक्यूपेंसी सर्टिफिकेट / कंप्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त किया जा सके।
- (3) मात्रा सर्वेक्षण इंजीनियर के कार्यालय द्वारा किया जा सकता है या एक स्वतंत्र मात्रा सर्वेक्षक द्वारा किया जा सकता है, जिसकी गणना की गई मात्रा के प्रमाण पत्र पर इंजीनियर द्वारा भरोसा किया जा सकता है। विकासकर्ता द्वारा स्वतंत्र मात्रा सर्वेक्षक की नियुक्ति के मामले में, नाम का उल्लेख चिह्नित स्थान (*) पर किया जाना है और यदि मात्रा की गणना इंजीनियर के कार्यालय द्वारा की जा रही है, तो इंजीनियर के कार्यालय में उस व्यक्ति का नाम, जो जिम्मेदार है गणना की गई मात्रा के लिए चिह्नित स्थान (*) पर उल्लेख किया जाना चाहिए।
- अनुमानित लागत में संपूर्ण कार्य करने के लिए आवश्यक सभी श्रम, सामग्री, उपकरण और मशीनरी शामिल हैं।
- चूंकि यह एक अनुमानित लागत है, अचल संपत्ति परियोजना के विकास के लिए आवश्यक मात्रा में किसी भी विचलन के परिणामस्वरूप खर्च की गई / होने वाली लागत में संशोधन होगा।
- विनिर्देशों के साथ काम के सभी घटक सांकेतिक हैं और संपूर्ण नहीं हैं

अनुलग्नक

लागत के साथ निष्पादित अतिरिक्त/अतिरिक्त मदों की सूची
(जो कुल लागत के मूल अनुमान का हिस्सा नहीं थे)

फार्म संख्या 3

[विनियम 3 देखें]

चार्टर्ड एकाउंटेंट का प्रमाण पत्र (लेटर हेड पर)

(परियोजना के पंजीकरण और उसके बाद धन की निकासी के लिए)

भू-सम्पदा परियोजना की लागत _____

बिहार रेरा पंजीकरण संख्या _____

| क्रमांक | विवरण | राशि (₹) अनुमानित व्यय |
|---------|--|------------------------|
| 1. | <p>भूमि की लागत :</p> <p>क. भूमि की अधिग्रहण लागत या विकास अधिकार, लीज प्रीमियम, लीज रेंट, ब्याज लागत या भूमि लागत और कानूनी लागत पर देय।</p> <p>ख. स्थानीय प्राधिकरण या राज्य सरकार या किसी सांविधिक प्राधिकरण से डीसीआर के तहत विकास अधिकार, एफएसआई, अतिरिक्त एफएसआई, वैकल्पिक क्षेत्र, और कोई अन्य प्रोत्साहन प्राप्त करने के लिए देय प्रीमियम की राशि।</p> <p>ग. टीडीआर की अधिग्रहण लागत (यदि कोई हो)</p> <p>घ. राज्य सरकार या सक्षम प्राधिकारी या राज्य या केंद्र सरकार के किसी अन्य वैधानिक प्राधिकरण को स्टाम्प शुल्क, हस्तांतरण शुल्क, पंजीकरण शुल्क आदि के लिए देय राशि; तथा</p> | |

| | <p>ड. सार्वजनिक प्राधिकरणों के स्वामित्व वाली भूमि के पुनर्विकास के लिए वार्षिक दरों के विवरण (एएसआर) के अनुसार देय भूमि प्रीमियम।</p> <p>च. पुनर्वास योजना के तहत:</p> <p>(i) पुनर्वसन भवन की अनुमानित निर्माण लागत जिसमें साइट विकास और आधारभूत संरचना शामिल है, जैसा कि इंजीनियर द्वारा प्रमाणित किया गया है।</p> <p>(ii) पुनर्वसन भवन के निर्माण की खर्च की गई वास्तविक लागत सीए द्वारा सत्यापित लेखा पुस्तकों के अनुसार ।</p> <p>नोट: (निर्माण की कुल लागत के लिए, न्यूनतम (i) या (ii) पर विचार किया जाना है)।</p> <p>(iii) कानूनी/अवैध कब्जेदारों को हटाने की लागत, अस्थायी पारगमन आवास प्रदान करने की लागत या ट्रांजिट आवास के बदले किरायाए ओवरहेड लागत सहित सभी या किसी भी भार की भूमि की निकासी की लागत,</p> <p>(iv) एएसआर से जुड़े प्रीमियम की लागत, फीस, शुल्क और सुरक्षा जमा या रखरखाव जमा, या पुनर्वास की परियोजना के लिए और किसी भी प्राधिकरण को देय कोई भी राशि।</p> <p style="text-align: right;">भूमि लागत का उप-योग</p> | |
|---------|--|---------------------------|
| क्रमांक | विवरण | राशि (₹) अनुमानित व्यय |
| 1. | <p>विकास लागत/निर्माण की लागत :</p> <p>क.(i) इंजीनियर द्वारा प्रमाणित निर्माण की अनुमानित लागत।</p> <p>(ii) सीए द्वारा सत्यापित खातों की पुस्तकों के अनुसार निर्माण की वास्तविक लागत।</p> <p>नोट: (निर्माण की कुल लागत को जोड़ने के लिए, न्यूनतम (i) या (ii) पर विचार किया जाना है)।</p> <p>(iii) उपरोक्त (i) या (ii) के अनुसार निर्माण की लागत को छोड़कर, यानी वेतन, सलाहकार शुल्क, साइट ओवरहेड्स, विकास कार्य, सेवाओं की लागत (पानी, बिजली, सीवरेज, जल निकासी, लेआउट सड़कों आदि), मशीनरी और उपकरणों की लागत, इसके किराए और रखरखाव की लागत, उपभोग्य सामग्रियों आदि सहित।</p> <p>(i) पंजीकृत परियोजना के पूरे चरण के निर्माण को पूरा करने के लिए सीधे तौर पर खर्च की गई सभी लागतें।</p> <p>ख. किसी भी वैधानिक प्राधिकरण को कर, उपकर, शुल्क सेवा, शुल्क, प्रीमियम, ब्याज आदि का भुगतान।</p> <p>ग. वित्तीय संस्थानों, अनुसूचित बैंकों, गैर-बैंकिंग वित्तीय संस्थान (एनबीएफसी) या साहूकारों को निर्माण निधि या निर्माण के लिए उधार</p> | |

| | | |
|----|---|--|
| | ली गई धनराशि पर देय मूलधन और ब्याज; विकास लागत का उप-योग | |
| 2. | रियल एस्टेट परियोजना की कुल अनुमानित लागत [1(i)+1(ii)] अनुमानित कॉलम की। | |
| 3. | अचल संपत्ति परियोजना की कुल लागत [1(i)+1(ii)] उपगत कॉलम की | |
| 4. | निर्माण कार्य का % समापन (प्रोजेक्ट आर्किटेक्ट सर्टिफिकेट के अनुसार) | |
| 6. | भूमि लागत पर खर्च की गई लागत का अनुपात और कुल अनुमानित लागत के लिए निर्माण लागत। (3/2%) | |
| | राशि जिसे नामित खाते से निकाला जा सकता है कुल अनुमानित लागत * खर्च की गई लागत का अनुपात (क्रमांक 2 और क्रमांक 5) | |
| 7. | घटाएं: खातों की पुस्तकों और बैंक स्टेटमेंट के अनुसार इस प्रमाण पत्र की तिथि तक निकाली गई राशि। | |
| 8. | शुद्ध राशि जो इस प्रमाण पत्र के तहत नामित बैंक खाते से निकाली जा सकती है। यह प्रमाणपत्र कंपनी [प्रमोटर का नाम] के लिए रेरा अनुपालन के लिए जारी किया जा रहा है और यह मेरे सामने पेश किए गए रिकॉर्ड और दस्तावेजों और कंपनी के प्रबंधन द्वारा मुझे प्रदान किए गए स्पष्टीकरण पर आधारित है। | |

आपका आभारी,

चार्टर्ड एकाउंटेंट के हस्ताक्षर (सदस्यता संख्या.....)

नाम _____

(चल रही परियोजनाओं के लिए अतिरिक्त जानकारी)

| क्रमांक | विवरण | राशि (₹) अनुमानित व्यय |
|---------|--|------------------------------|
| 1. | परियोजना को पूरा करने के लिए अनुमानित शेष लागत (कुल अनुमानित परियोजना लागत घटा लागत का अंतर) (फॉर्म IV के अनुसार गणना) | |
| 2. | बेचे गए अपार्टमेंट से प्राप्य राशि की शेष राशि (इस प्रमाणपत्र के अनुबंध के अनुसार (चार्टर्ड द्वारा प्रमाणित) लेखाकार जैसा कि अभिलेखों और लेखा पुस्तकों से सत्यापित है) | |

| | | |
|----|---|--|
| 3. | (i) शेष अन बिके क्षेत्र (प्रबंधन द्वारा प्रमाणित किया जाना है और सीए द्वारा रिकॉर्ड और खातों की पुस्तकों से सत्यापित किया जाना है) (ii) बिके के संबंध में बिक्री की अनुमानित राशि अपार्टमेंट (एसआर के अनुसार परिकल्पित अनबिके क्षेत्र से गुणा किया गया प्रमाण पत्र की तिथि के अनुसार, गणना और प्रमाणित किया जाना है सीए द्वारा) इस प्रमाणपत्र के अनुलग्नक क के अनुसार | |
| 4. | चल रही परियोजना की अनुमानित प्राप्य राशि 2(ii) + 3(ii) का योग | |
| 5. | नामित खाते में जमा की जाने वाली राशि - 70% या 100% यदि 4, 1 से अधिक है, तो प्राप्य शेष राशि का 70% चल रही परियोजना की राशि नामित खाते में जमा की जाएगी यदि 4, 1 से कम है, तो प्राप्य शेष राशि का 100% चल रही परियोजना की राशि नामित खाते में जमा की जाएगी | |

यह प्रमाणपत्र कंपनी [प्रमोटर का नाम] के लिए रेरा अनुपालन के लिए जारी किया जा रहा है और यह मेरे सामने पेश किए गए रिकॉर्ड और दस्तावेजों और कंपनी के प्रबंधन द्वारा मुझे प्रदान किए गए स्पष्टीकरण पर आधारित है।

आपका आभारी,

चार्टर्ड एकाउंटेंट के हस्ताक्षर,

(सदस्यता संख्या-----)

नाम _____

अनुलग्नक क

चल रहे रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की बिक्री से प्राप्तियों की गणना के लिए विवरण
बेची गई सूची

| क्रमांक | फ्लैट नं. | कालीन क्षेत्र (वर्ग मीटर में) | अनुबंध के अनुसार इकाई विचार/आबंटन पत्र | प्राप्त राशि | शेष राशि |
|---------|-----------|----------------------------------|---|--------------|----------|
| | | | | | |
| | | | | | |

(बिना बिके माल का मूल्यांकन)

प्रमाण पत्र की तिथि के अनुसार रेडी रेकनर दर
आवासीय/वाणिज्यिक परिसर की रु. _____ प्रति वर्ग मीटर।

| क्रमांक | फ्लैट नंबर | कालीन क्षेत्र(वर्ग मीटर में) | रेडी रेकनर के अनुसार इकाई मुल्य |
|---------|------------|------------------------------|------------------------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

फार्म संख्या 4

[विनियम 6(1) देखें]

चार्टर्ड एकाउंटेंट के पत्र शीर्ष पर (जो सांविधिक लेखापरीक्षक नहीं है
प्रमोटर की कंपनी/फर्म का)
खातों के विवरण पर वार्षिक रिपोर्ट

को [प्रमोटर का नाम और पता]

विषय: बिहार रेरा के संबंध में _____ से _____ तक की अवधि के लिए [प्रमोटर] द्वारा परियोजना निधि के
उपयोग और निकासी पर खातों के विवरण पर रिपोर्ट। संख्या _____

1. यह प्रमाण पत्र बिहार भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के साथ पठित भू-सम्पदा (विनियमन और
विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार जारी किया जाता है।

2. मैंने/हमने अपनी लेखापरीक्षा के दौरान कंपनी से सभी आवश्यक जानकारी और स्पष्टीकरण प्राप्त किए हैं, जो
मेरे/हमारी राय में इस प्रमाणपत्र के प्रयोजन के लिए आवश्यक हैं।

3. मैं/हम एतद्वारा पुष्टि करते हैं कि मैंने/हमने _____ को समाप्त अवधि के लिए निर्धारित रजिस्ट्रारों, पुस्तकों
और दस्तावेजों और [प्रमोटर] के प्रासंगिक रिकॉर्ड की जांच की है और एतद्वारा प्रमाणित करता हूं कि:

i. मेसर्स _____ (प्रमोटर) ने _____ (नाम) शीर्षक वाली परियोजना बिहार रेरा सं.

_____ जो _____ पर स्थित है का _____% पूरा कर लिया है

ii. इस परियोजना के लिए वर्ष के दौरान एकत्र की गई राशि रु. _____ और अब तक एकत्र की गई राशि रु.

_____ iii. इस परियोजना के लिए वर्ष के दौरान निकाली गई राशि रु. _____ और अब तक निकाली गई राशि रु.

4. मैं/हम प्रमाणित करता हूं/करते हैं कि [प्रवर्तक का नाम] ने परियोजना के लिए एकत्रित राशि का उपयोग केवल
उस परियोजना के लिए किया है और उक्त परियोजना के नामित बैंक खाते (खातों) से आहरण प्रतिशत के अनुपात
के अनुसार किया गया है परियोजना में कार्य का निष्पादन।

(यदि नहीं, तो कृपया पात्र राशि या किसी अन्य अपवाद से अधिक आहरित राशि निर्दिष्ट करें)।

(हस्ताक्षरकर्ता सीए के हस्ताक्षर और मुहर/मुहर)

स्थान: हस्ताक्षरकर्ता का नाम:

दिनांक:

पूरा पता:

सदस्यता सं:

संपर्क नंबर:

ईमेल:

फार्म संख्या 5
[विनियम 15 देखें]

बिहार भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,
पटना में।

प्राधिकरण / वकालतनामा

रेरा/शिकायत/स्व-प्रेरणा/कार्यान्वयन सं. _____ के मामले में

.....याचिकाकर्ता/शिकायतकर्ता
बनाम

.....प्रतिवादी(ओं)/विपरीत पक्ष(ओं)

प्राधिकरण का ज्ञापन

मै/हम-----उपरोक्त नामित

याचिकाकर्ता/प्रतिवादी ----- अधिवक्ता/लाइसेंस
संख्या -----, बैठने का स्थान और मोबाइल नं -

----- ईमेल आईडी:----- उपरोक्त मामले में मेरी/हमारी ओर से कार्य करने, पक्ष रखने
और पेश होने के लिए एतद्वारा नामित, नियुक्त और गठित करते हैं. इसके साक्ष्य में, मैंने/हमने इस पर इस
लेखन के लिए मेरे/हमारे हाथ सेट और सब्सक्राइब किए हैं -----के
दिन -----

(अधिवक्ता के हस्ताक्षर)

(ग्राहक के हस्ताक्षर)

स्थान-----

तारीख-----

फार्म नंबर 6
[विनियम 17 (2) देखें]

बिहार भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष

दस्तावेजों/अभिलेखों के निरीक्षण/प्रतियां प्राप्त करने के लिए आवेदन

में उपरोक्त मामले में निम्नलिखित दस्तावेजों/अभिलेखों के निरीक्षण/प्रतियां प्राप्त करने की अनुमति देने के लिए
एतद्वारा आवेदन करता हूं जिसका विवरण निम्नानुसार हैं:

1. दस्तावेजों/अभिलेखों के निरीक्षण/प्रतियां प्राप्त करने की अनुमति मांगने वाले व्यक्ति का नाम और
पता _____

2. चाहे वह मामले का पक्षकार हो या वह किसी पक्ष का अधिकृत प्रतिनिधि हो। [आवश्यक विवरण प्रस्तुत करें]

3. निरीक्षण के लिए मांगे गए कागजात/दस्तावेजों का विवरण/आवश्यक प्रतियां _____

4. मांगे गए निरीक्षण की तिथि और अवधि _____

5. देय शुल्क की राशि (प्रासंगिक विनियमों के अनुसार) और भुगतान का तरीका

स्थान:

हस्ताक्षर:

दिनांक:

नाम:

पता:

दूरभाष संख्या :

कार्यालय के उपयोग के लिए

_____ को निरीक्षण स्वीकृत / अस्वीकृत

_____ पर दस्तावेजों की स्वीकृत प्रतियां/अस्वीकृत

प्राधिकरण के सचिव / अधिकारी / नामिती _____

अध्यक्ष, रेरा, बिहार के आदेश से
सचिव, रेरा, बिहार, पटना

फार्म -7

[विनियम-9]

मार्च/जून/सितंबर/दिसंबर _____ (वर्ष) को समाप्त तिमाही के लिए तिमाही प्रगति रिपोर्ट

| I. परियोजना का विवरण | | | |
|---|---|---|--|
| परियोजना पंजीकरण संख्या | | परियोजना का नाम/पंजीकृत परियोजना का चरण | |
| प्रमोटर का नाम | | परियोजना का पता | |
| सह-प्रवर्तक का नाम | | | |
| परियोजना पंजीकरण की वैधता | | | |
| परियोजना की आरंभ तिथि या परियोजना का चरण | | | |
| परियोजना का प्रकार या परियोजना का चरण | 1. आवासीय 2. वाणिज्यिक 3. आवासीय-सह-वाणिज्यिक 4. प्लॉट्टेड प्रोजेक्ट | | |
| सक्षम प्राधिकारी द्वारा मानचित्र की वैधता की अवधि | | | |

| II. बेचे गए/बुक किए गए अपार्टमेंटों की सूची का प्रकटीकरण | | | | | |
|--|-------------------|--|---------------|----------------------------------|---|
| निर्माण खंड संख्या | अपार्टमेंट प्रकार | | कालीन क्षेत्र | स्वीकृत अपार्टमेंट की कुल संख्या | अपार्टमेंट की कुल संख्या - 1. बुक किया गया/ आवंटित - 2. बेचा - |
| | 1. 1 बीएचके . | | | | |
| | 2. 2 बीएचके . | | | | |
| | 3. 3 बीएचके - | | | | |

| | | | | |
|---------------|--|--|--|--|
| 4. दुकान - | | | | |
| 5. बंगला - | | | | |
| 6. प्लॉट आदि- | | | | |

III. गैरेजों की बेची गई / बुक की गई सूची का प्रकटीकरण

| भवन/ब्लॉक संख्या | स्वीकृत की कुल संख्या | गैरेज गैरेज की कुल संख्या: 1. बुक/आवंटित - 2. बेची गई |
|------------------|-----------------------|---|
|------------------|-----------------------|---|

IV. भवन अनुमोदन का विवरण

(यदि पंजीकरण आवेदन के साथ पहले ही दाखिल कर दिया गया है तो आगे दाखिल करने की कोई आवश्यकता नहीं है)

| क्र.सं. | अनुमोदन/एन.ओ.सी./अनुमति/प्रमाण पत्र का नाम | जारी करने वाला प्राधिकार | आवेदन करने की तिथि | जारी करने की तिथि | अनुलग्नक संख्या संलग्न है |
|----------------|--|--------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|
| 1. | पर्यावरण के लिए एनओसी | | | | |
| 2. | फायर एन.ओ.सी. | | | | |
| 3. | जल आपूर्ति की अनुमति | | | | |
| 4 ^ए | एयरपोर्ट अथॉरिटी ऑफ इंडिया से एनओसी | | | | |
| 5 | परियोजना के लिए आवश्यक अन्य अनुमोदन, यदि कोई हो। | | | | |

V. परियोजना की निर्माण प्रगति

1. प्लान केस नंबर _____ (प्रत्येक भवन / विंग के लिए अलग से संलग्न किया जायें)

| क्रमांक (1) | कार्य / गतिविधि (2) | किए गए वास्तविक कार्य का प्रतिशत (प्रमाण पत्र की तिथि के अनुसार) (3) |
|-------------|----------------------|--|
| 1. | उत्खनन (यदि कोई हो) | |
| 2. | बेसमेंट (यदि कोई हो) | |

| | | |
|-----|--|--|
| 3. | पोडियम (यदि कोई हो) | |
| 4. | प्लिंथ | |
| 5. | स्टिल्ट फ्लोर | |
| 6. | सुपर स्ट्रक्चर के स्लैब | |
| 7. | फ्लैट/परिसर के भीतर आंतरिक दीवारें, आंतरिक प्लास्टर, फर्श, दरवाजे और खिड़कियां। | |
| 8. | फ्लैट/परिसर के भीतर सेनेटरी फिटिंग्स, इलेक्ट्रिकल फिटिंग्स फ्लैट/परिसर के भीतर | |
| 9. | प्रत्येक तल स्तर पर सीढ़ियाँ, लिफ्ट का घेरा और लॉबी, ओवरहेड और भूमिगत पानी की टंकियाँ। | |
| 10. | बाहरी प्लंबिंग और बाहरी प्लास्टर, ऊंचाईए भवन/विंग के वॉटरप्रूफिंग के साथ छतों का पूरा होना। | |
| 11. | लिफ्टों, पानी के पंपों, अग्निशमन फिटिंगों की स्थापना और सीएफओ एनओसी के अनुसार उपकरण, विद्युत फिटिंगए यांत्रिक उपकरणए पर्यावरण की शर्तों का अनुपालन / सीआरजेड एनओसी, एंट्रेस लॉबी/एस, प्लिंथ प्रोटेक्शन, बिल्डिंग/विंग, कंपाउंड वॉल से जुड़े क्षेत्रों की फर्शिंग और अन्य सभी आवश्यकताओं के अनुसार परियोजना को पूरा करने के लिए मेरी आवश्यकता है बिक्री के समझौते में निर्दिष्टीकरण। कोई अन्य गतिविधियाँ। | |

| क्रमांक | प्रस्तावित हों/नहीं | वास्तविक कृत कार्य का प्रतिशत (प्रमाण की तिथि को) | विवरण |
|---------|----------------------|---|-------|
| | (1) | (2) | (3) |
| 1. | आंतरिक पथ एवं फूट पथ | | |
| 2. | जल आपूर्ति | | |

| | | | |
|----|---------------------------------------|--|--|
| 3. | सिर्वेरेज चैम्बर, सेप्टिक टैंक | | |
| 4. | नालियाँ | | |
| 5. | उद्यान, लैन्ड स्केपिंग एवं वृक्षारोपण | | |
| 6. | स्ट्रीट लाइटिंग | | |
| 7. | मल एवं गंदे पानी का उत्सर्जन/निपटान | | |
| 8. | जल संरक्षण/वर्षा संचयन | | |
| 9. | ऊर्जा प्रबंधन | | |

VI. सुविधाएं और सामान्य क्षेत्र और बाहरी बुनियादी ढांचा विकास कार्य)

| क्रमांक | सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं | प्रस्तावित (हां/नहीं) | किए गए वास्तविक कार्य का प्रतिशत (प्रमाणपत्र की तिथि के अनुसार) | विवरण |
|---------|---|-----------------------|---|-------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) |
| 1. | आंतरिक सड़कें और फुटपाथ | | | |
| 2. | जलापूर्ति | | | |
| 3. | सीवरेज (चैम्बर, लाइन, सेप्टिक टैंक, एसटीपी) | | | |
| 4. | तूफान जल नालियाँ | | | |
| 5. | भूनिर्माण और वृक्षारोपण | | | |
| 6. | सड़क पर रोशनी/स्ट्रीट लाइट | | | |
| 7. | सामुदायिक भवन | | | |
| 8. | सीवेज और गंदे पानी का उपचार और निपटान | | | |
| 9. | ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और निपटान | | | |
| 10. | जल संरक्षण / वर्षा जल संचयन | | | |
| 11. | ऊर्जा प्रबंधन | | | |
| 12. | अग्नि सुरक्षा और अग्नि सुरक्षा आवश्यकताएँ | | | |

| | | | | |
|-----|--|--|--|--|
| 13. | बंद पार्किंग | | | |
| 14. | खुली पार्किंग | | | |
| 15. | विद्युत मीटर कक्ष, सब-स्टेशन, रिसीविंग स्टेशन | | | |
| 16. | अन्य (जोड़ने का विकल्प अधिक) | | | |

VII. परियोजना के (प्रत्येक ब्लॉक) का भू-चिह्नित और दिनांक फोटो

| | | | |
|-----|---------|--------------------------|--|
| (क) | क्रमांक | | |
| | 1. | सामने की ऊंचाई | |
| | 2. | रियर ऊंचाई | |
| | 3. | साइड एलिवेशन | |
| (ख) | | प्रत्येक मंजिल की तस्वीर | |

VIII. परियोजना की वित्तीय प्रगति

| क्रमांक (1) | विवरण (2) | राशि (रुपये में) (3) |
|----------------|---|-------------------------|
| 1. | परियोजना खाता संख्या | |
| 2. | परियोजना के प्रारंभ में भूमि की लागत सहित परियोजना की अनुमानित लागत | |
| 3. | तिमाही के दौरान प्राप्त राशि | |
| 4. | तिमाही के दौरान की गई वास्तविक लागत | |
| 5. | तिमाही के अंत में शुद्ध राशि | |
| 6. | परियोजना पर अब तक का कुल व्यय | |
| 7. | संबंधित तिमाही के अंत तक एकत्रित संचयी निधि | |
| 8. | विचाराधीन तिमाही के अंत तक किया गया संचयी व्यय | |

IX. बंधक या शुल्क का विवरण यदि कोई बनाया गया है

| |
|--|
| |
| |

X. विविध

| |
|--|
| |
|--|

| | | |
|----|---|--|
| । | कानूनी मामलों की सूची (यदि कोई हो) | |
| 1. | वाद संख्या | |
| 2. | पक्षकारों का नाम | |
| ख | बिक्री/बिक्री के लिए समझौता तिमाही के दौरान | |
| 1. | बिक्री विलेख | |
| 2. | बिक्री के लिए समझौता | |

| |
|---|
| XI. माईलस्टोन चार्ट के साथ कार्य का प्रतिशत |
| मौसम परियोजना प्रगति पर है समय सारिणी के अनुसार या पिछड़ रहा है |

घोषणा

मैं/हम सत्यनिष्ठा से पुष्टि करते हैं, करते हैं और वचन देते हैं कि ऊपर वर्णित सभी विवरण मेरी जानकारी के अनुसार सत्य हैं और यहां कुछ भी महत्वपूर्ण अप्रकट नहीं किया गया है। मैं/हम उपरोक्त सभी की सत्यता को प्रमाणित करने के लिए और प्राधिकरण को ऐसे तथ्यों से अवगत कराने के लिए और साथ ही इस उपक्रम के अन्य कानूनी उद्देश्यों के लिए भी हम निष्पादित कर रहे हैं, जैसा कि उल्लेख किया गया है।

प्रोमोटर के हस्ताक्षर

नाम:

दिनांक:

(फार्म 8)
[विनियम-24]
क्रियान्वयन फार्म

[सी.पी.सी. आदेश 21, रेरा अधिनियम, 2016 की धारा 40 एवं बिहार रेरा नियम 2017 25/26 देखें]

प्राधिकरण/ न्यायनिर्णयन पदाधिकारी के समक्ष क्रियान्वयन मामला क्रियान्वयन के लिए आवेदन।

धारा 40 साथ पठित नियम 25/26 के तहत क्रियान्वयन वाद

विनियामक प्राधिकरण (कार्यालयों) के कार्यालय के उपयोग के लिए: दाखिल करने की

तिथि: _____

ऑनलाइन फाइलिंग के माध्यम से रजिस्ट्री द्वारा प्राप्ति की तिथि: _____

क्रियान्वयन मामला संख्या: _____ मूल शिकायत संख्या: _____

हस्ताक्षर: _____

रजिस्ट्रार: _____

विनियामक प्राधिकरण के कार्यालय में (स्थान का नाम)..... शिकायतकर्ता (ओं) बनाम
प्रतिवादी

1. शिकायतकर्ता (ओं) का विवरण

- (i) शिकायतकर्ता का नाम
(ii) शिकायतकर्ता के मौजूदा कार्यालय/निवास का पता _____
(iii) सभी नोटिसों की तामील के लिए पता:
(iv) संपर्क विवरण (फोन नंबर, ई-मेल, फैक्स नंबर आदि): _____

2. प्रतिवादी का विवरण

- (i) प्रतिवादी का नाम
(ii) प्रतिवादी के कार्यालय का पता
(iii) सभी नोटिसों की तामील के लिए पता:
(iv) संपर्क विवरण (फोन नंबर, ई-मेल, फैक्स नंबर आदि): _____

3. कार्यकारी जिला मजिस्ट्रेट (डीएम)/प्रधान सिविल कोर्ट का अधिकार क्षेत्र _____ (यदि आवश्यक हो)।

शिकायतकर्ता घोषित करता है कि दावे की विषय वस्तु _____ के अधिकार क्षेत्र में आती है

4. मूल आदेश/आदेशों के तथ्य और तारीख

[आदेश का संक्षिप्त परिचालन भाग दें] _____

5. मांगी गई राहत:

उपरोक्त पैराग्राफ 4 में उल्लिखित तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, शिकायतकर्ता धारा/एस के तहत निम्नलिखित राहत/राहतों के लिए प्रार्थना करता है।

6. निष्पादन का मामला किसी अन्य न्यायालय आदि में लंबित है।

शिकायतकर्ता आगे घोषणा करता है कि जिस मामले के संबंध में यह क्रियान्वयन याचिका की गई है वह किसी भी न्यायालय या किसी अन्य प्राधिकरण या किसी अन्य न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित नहीं है।

7. बिहार रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 25/26 के अनुसार शुल्क के संबंध में [डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक या ऑनलाइन भुगतान] न्यायालय शुल्क का विवरण।

- (i) राशि - रु।
(ii) देय बैंक का नाम - खाता संख्या 296800101053609, IFSC - PUNB 0296800
(iii) ऑनलाइन भुगतान विवरण (आईएफएससी कोड और खाता संख्या) -

8. संलग्नकों की सूची:

- (i) अंतिम आदेश की प्रतियां जिस पर शिकायतकर्ता द्वारा भरोसा किया गया था और निष्पादन मामले में संदर्भित किया गया था।
(ii) दस्तावेजों का एक सूचकांक।
(iii) निष्पादन मामले के साथ संलग्न अन्य दस्तावेज।

शिकायतकर्ता (ओं) के हस्ताक्षर।

सत्यापन

I _____ (पूरे बड़े अक्षरों में नाम),
_____ का बेटा / बेटा गांव / मोहल्ला निवासी -
_____, पी.एस. - _____, जिला - _____, राज्य - _____, रसा/

शि०वा०/...../..... में शिकायतकर्ता, एतद्वारा सत्यापित और सत्यनिष्ठा से करते हैं पुष्टि करता है कि उपरोक्त अनुच्छेदों की सामग्री मेरे सर्वोत्तम ज्ञान और विश्वास के अनुसार सही है और मैंने किसी भी भौतिक तथ्य (तथ्यों) को दबाया नहीं है।

स्थान:

दिनांक:

शिकायतकर्ता (ओं) के हस्ताक्षर।

निर्देश:

(1) प्रत्येक निष्पादन मामले अंग्रेजी/हिंदी में दायर किया जाएगा और यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है तो इसके साथ अंग्रेजी/हिंदी में अनुवादित एक प्रति होगी और यह निष्पक्ष और स्पष्ट रूप से टाइप-लिखित लिथोग्राफ या मुद्रित होगी। मानक याचिका पत्र के एक तरफ डबल स्पेसिंग शीर्ष पर लगभग चार सेंटीमीटर चौड़ाई के आंतरिक मार्जिन के साथ और 2.5 सेमी पर दाएं मार्जिन के साथ, और 5 सेमी के बाएं मार्जिन के साथ, पेपर बुक फॉर्म में विधिवत, अनुक्रमित और सिले हुए।

(2) प्रत्येक निष्पादन मामले को एक खाली फ़ाइल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत किया जाएगा जिसमें प्रतिवादी का पूरा पता होगा और जहां उत्तरदाताओं की संख्या एक से अधिक है, तो प्रत्येक प्रतिवादी के पूरे पते वाले अतिरिक्त खाली फ़ाइल आकार के लिफाफे पर्याप्त संख्या में होंगे शिकायत को प्राथमिकता देने वाले पक्ष द्वारा प्रस्तुत किया गया।

The 22nd August 2022

**BIHAR REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY (GENERAL)
REGULATIONS (Amendment), 2022 NOTIFICATION**

No. 01-Bihar/RERA 2022/General Regulation Amendment 2022--

Inexercise of the powers conferred under Sub-Section 2 of section 85, read with Sections 34 and Section 38, of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, the Bihar Real Estate Regulatory Authority, Bihar, hereby amends '**Bihar Real Estate Regulatory Authority (General) Regulation, 2021**' published in State e-gazette vide no 780 dated 09th August 2021 as follows :-

1. Shorttitle, extent, commencement and application:

(i) These Regulations may be called the Bihar Real Estate Regulatory Authority (General) Regulations (Amendment), 2022.

(ii) This amendment in Bihar Real Estate Regulatory Authority (General) Regulations 2021 shall come into force on the date of its Gazette Notification in the Official Gazette.

2. Amendment in Regulation No. 2 "Definition":

(i) In Regulation No 2(1)(ii) of the Bihar Real Estate (General) Regulations 2021 (herein after referred to as Principal Regulation), the words "Application means the full, correct and complete application made under section 4 or section 9 of the Act" shall be substituted by "Application means the full, correct and complete application made under section 4 or section 6 or section 9 of the Act"

(ii) In Regulation No. 2(1)(iii) of Principal Regulation the words "complaints received by the Authority or the Adjudicating Officer under section 31 read with section 71 of the Act;," shall be substituted by "complaints received by the Authority under section 31 of the Act or the Adjudicating Officer under section 31 read with section 71 of the Act;,"

3. Amendment in Forms as mentioned in Regulation No.3:

Form 1, 2 and 3 as mentioned in Regulation No.3 of Principal Regulation shall be partially amended as attached with this Regulation.

4. Amendment in Regulation 5 “Submission of Application:

(1) Regulation No.5 (1) of the Principal Regulation shall be deleted and substituted with following: -

“5(1) (a)Every application under Section 4 or Section 6 or Section 9 of the Act shall be submitted to the Authority online with all the details, relevant documents and stipulated fees.”

(2) After paragraph No.1 (a) of the principal Regulation 5(1), a new paragraph No. 1 (b) shall be inserted, which is as follows:

5 (1) (b)“The promoter shall submit an application for registration along with an affidavit stating there in that the share distribution of flats, shops, apartments, towers including parking/garage, others, if any, and plots are exclusively within his/her share available for marketing and same will be mentioned in the registration certificate to be issued by the Authority”.

(3) Regulation No. 5(2) of the Principal Regulation shall be deleted and it shall be substituted with the following provisions:

5(2)“The promoter or agent as the case may be, who fails to submit all relevant documents or does not comply with other requirement of registration as per the provisions of the Act, Rules and Regulations even after an opportunity is given to the applicant to rectify the deficiency in a period as specified by the Authority depending on the merit of the case, shall be treated as incomplete and would be liable to be rejected.”

(4) The Regulation No. 5 (3) of the Principal Regulation shall be deleted and it shall be substituted with the following provisions;

5 (3)“If the defect in application persists and the application is not as per provision of the Act, Rules and Regulations, it shall be liable to be rejected in accordance with the provision of Section 5(1) (b) of the Act, after an opportunity is given to the applicant of being heard in the matter, after being served an advance notice of a period of 7 days from the date of the Email request for compliance.”

(5) Regulation No. 5 (4) shall be substituted as follows: -

5(4)“In case an application is rejected as per (3) above, the Promoter or Agent, as the case may be, may make a fresh application to the Authority along with the fee as if it is a new/fresh application for registration”.

(6) After Regulation No. 5(4) of the Principal Regulation, a new provision as Regulation No. 5(5) and 5(6) shall be inserted as follows:

5(5) “Stage-wise time schedule of the completion of the project in the form of milestone chart describing the important items of work, Building/Tower/Block-wise of the project shall be uploaded by the promoter on the webpage of promoter on website of RERA, Bihar, just after registration of the project.”

5(6)“The promoter shall submit details of revised milestones of the development work of the project to be completed within the revised completion date along with application for extension of registration of the project in Form ‘E’ as prescribed in Bihar Real Estate (Regulation & Development) Rules

2017 and upload the same on the webpage of Promoter on the website of RERA, Bihar.”

5. Amendment in Regulation No.6

Regulation No.6 of Principal Regulation shall be deleted and it shall be substituted as follows: -

“6. Landowner to be Treated as Promoter or Allottee

(1) The Authority or the Adjudicating Officer, as the case may be, while disposing of applications under Section 31(1) of the Act, would decide whether the landowner, who has entered into a Development Agreement with the promoter, would be considered as an allottee or as a promoter, depending upon the facts and circumstances of the complaint that may be placed before it.

Explanation-1:

Since the landowner ‘causes a project to be constructed’ as defined in Section 2 (zk) of the Act, he along with the promoter would be jointly responsible for fulfilling the obligations to the allottees as mentioned in the Agreement to Sale, if;

(a) The Development Agreement specifically mentions that the landowner has to actively participate in the construction or development of the project as that of the promoter; or

(b) The Development Agreement, which states the distribution of share of profits and revenues in addition to the share of flats or developed plot; or

(c) The landowner markets, advertises or sells his/her share of apartments before the project is completed.

Explanation-2:

In matters filed for compensation for defective title of the land, on which the project is being developed as mentioned in Section 18(2) of the Act, the landowner would be jointly responsible for the payment of compensation, as may be decided, by the Adjudicating Officer.

Explanation-3:

The Chartered Accountant certifying the progress of the registered real estate project for the purpose of withdrawal of amounts from the separate account should be a “different entity” than the Chartered Accountant, who is the Statutory Auditor of the promoter’s enterprise.

Explanation-4:

If the Form No.4 issued by the Chartered Accountant, in Practice, who is not the Statutory Auditor of the promoter’s enterprise, reveals that any certificate issued by the project Architect, Engineer or the Chartered Accountant for withdrawal of funds from the designated bank account has false or incorrect information and the amounts collected for a particular project have not been utilized for the project and the withdrawal has not been in compliance with the proportion to the percentage of completion of the project, the Authority, in addition to taking penal actions as contemplated in the Act and the Rules, may in its discretion also take up the matter with the concerned regulatory body of the Architect, Engineer or Chartered Accountant, for necessary penal action against the said professionals, which may include cancellation of registration of membership for practice.

6. Amendment in Regulation No. 7

(1) Regulation No.7 (1) (ii) of the Principal Regulation shall be substituted as under:

(ii) Fee for changes required to be made in the application for registration, before or after registration.

(2) Regulation No.7 (1) (iii) of the Principal Regulation shall be deleted.

7. Amendment in Regulation No. 8

Regulation No. 8 of the Principal Regulation shall be deleted and it shall be substituted as follows: -

8. Display Boards:

(1) The promoter shall erect a weather proof Display Board of the minimum size of 5'x4' at the project site with the information regarding the name and registration number of the project, date of registration, phases of the project, number of towers, number of stories (tower-wise) etc. in bold letter and legible language, so that the information may be visible throughout the season/ year i.e., till completion of the project.

(2) In the case of plotted development, Promoter shall erect Display Board as mentioned in Sub Regulation (1) above regarding the approved Site Plan indicating the entire area of the projects i.e., roads, water supply, external services, the revenue details of the land of the project i.e., Plot Number, Khata Number, Thana Number and Lay-out Plan superimposed on the Revenue Map, in bold and legible letters such that the information remains displayed till completion of the project.

(3) Name and contact details of the authorised representative of the promoter including the website of promoter, shall also be displayed on the Board as mentioned in Sub Regulation (1) above.

After the Regulation No.8 of the Principal Regulation, Regulation No. 8A shall be inserted which is as follows: -

8A. Information/Documents to be Uploaded by Promoter on the Website

(1) In Addition to annual report required under rule 16(1)(c)(ii) of Bihar Real Estate (Regulation and Development) Rules,2017 of a particular financial year till 30th September of the succeeding financial year, the promoter shall upload on the website of the RERA, Bihar in his webpage the statement of accounts of the project(s) in Amended Form 4 (issued in accordance with third proviso to section 4(2)(l)(D) of the Act,) duly certified and signed by the Chartered accountant in practice who is not auditor of the promoter enterprise.

(2) All promoter/developers of a Real Estate Project shall upload on the website of RERA, Bihar in his webpage about any change (addition/deletion) in the board of Directors of the company/ Partners of the firm within a month of occurrence.”

(3) The promoter shall upload on its web page in the Authority's website Quarterly Progress Report in Amended Form-7 appended with this Regulation within 15 days of expiry of preceding quarter.

(4) The promoter shall also upload on its web page in the Authority's website the following:

(i) Certificate given by a Civil Engineer, Architect and Chartered Accountant in practice, that the amount withdrawn from the bank up to the

end of the quarter in question is commensurate with the physical progress of the project.

(ii) Certificate given by the Architect and Civil Engineer that the progress of the project is as per the milestone chart submitted by the promoter.

(iii) Milestone Chart/Bar Chart/Gantt Chart depicting progress of Block/Tower/Building-wise various level of construction clearly indicating whether the project in progress is as per time schedule or lagging behind.

(5) In case the promoter fails to upload Quarterly Statements as prescribed in Sub-Regulation (1) within stipulated time, he shall be liable to pay penalty per day of late submission as prescribed below in the light of provision of Section 61 of the Act.

| Type of Project | | Rate of the Penalty for late submission |
|----------------------|----------------------------------|--|
| Residential Projects | (A) For less than 1000 sq. meter | Rs.500/- (Rupees five hundred) per day |
| | (B) For 1000 sq. meter and more | Rs.1,000/- (Rupees one thousand) per day |
| Mixed Projects | (A) For less than 1000 sq. meter | Rs.1,500/- (Rupees one thousand five hundred) per day. |
| | (B) For 1000 sq. meter and more | Rs.1,500/- (Rupees one thousand five hundred) per day. |
| Commercial Project | (A) For less than 1000 sq. meter | Rs.2,000/- (Rupees two thousand) per day |
| | (B) For 1000 sq. meter and more | Rs.2,500/- (Rupees two thousand) per day. |
| Plotted Project | Any Size (Area) | RS.500/- (Rupees five hundred) per day |

8. Amendment in Regulation No. 12

- (i) Heading of Regulation No. 12 of the Principal Regulation shall be deleted and it shall be substituted as follows: -

“Functions of Secretary”

- (ii) Sub Regulation 12(1) and 12(2) of Principal Regulation shall be deleted.
- (iii) Regulation No. 12(3) to (7) of Principal Regulation shall be renumbered as “Sub Regulation No. 12(1) to (5).”

9. Amendment in Regulation No. 14

Regulation No. 14 of the Principal Regulation shall be deleted and it shall be substituted as follows: -

14. “For Adjudication Proceedings with respect to complaint filed with the Authority Under Section 31 of the Act read with Rule 36 of the Bihar Real (Regulation and Development) Rules 2017, and Suo Motu Cases Under Section 3 of the Act, the Chairperson may, by general order or specific order, direct that specific matter or issues shall be heard and decided by a Single Bench of Chairperson or Member or Double Bench of either the Chairperson or any Member or Members of the Authority.”

10. Amendment in Regulation No. 15

In second line of first Proviso of Principal Regulation No. 15 the word “Form 6” shall be deleted and it shall be substituted with the word “Form 5”.

11. Amendment in Regulation No. 17

- (i) Sub regulation No. (2) of Regulation 17 of the Principal Regulation shall be deleted and substituted as follows:

“(2) The Chairperson shall on such terms and conditions as he considers appropriate provide for supply of certified copies of orders, documents and papers available with the Authority to any person, applying in Amended Form 6, subject to the payment of requisite fee as may be decided by the Chairperson from time to time and compliance with such terms as the Chairperson may direct. The Chairperson shall designate an Officer for ensuring timely response to request received for supplying certified copies of document within a period of 14 working days from the date of receipt of request.”

- (ii) Sub Regulation (3) of Regulation 17 of Principal Regulation shall be deleted and substituted as follows: -

(6) The Chairperson may, by order, direct that any information, documents and papers/materials maintained by the Authority shall be confidential or privileged and shall not be available for inspection or supply of certified copies, and the Chairperson may also direct that such documents, papers or materials shall not be used in any manner, except as specifically authorised by the Chairperson.

12. Amendment in Regulation No. 20

Regulation No. 20 of the Principal Regulation along with its heading shall be deleted and it shall be substituted as follows: -

“20-Rectification of Order”

Any person may file rectification petition in reference to order passed under Section 31 of the Act as provided in Section 39 of the Act along with a fee of Rupees 100/ (Rupees one hundred only).”

13. Addition of Regulation 22A

After the Regulation No. 22 of the Principal Regulation, Regulation No. 22A shall be inserted, which shall be as follows: -

“22-A Documents to be submitted on Completion of Project”

On Completion of project, the Promoter shall submit following documents: -

- (i) Authenticated copy of Completion Certificate submitted before competent Authority for issuance of the Occupancy Certificate including the notice submitted thereunder, in case Occupancy Certificate is not issued.
- (ii) The Certificate of Chartered Accountant clearly indicating the total fund spent on the project.
- (iii) Current photograph of the project showing front, side and back elevation.
- (iv) Number of Sale Deed(s) executed from the share of the Promoter.
- (v) An Affidavit stating that the Promoter has provided all the services as per the Agreement for Sale, prospectus and brochure and also mentions the number of complaint cases pending against the promoter in this Affidavit. The Authority after being satisfied on the basis of such documents that the project is complete, may issue a letter to the promoter discharging him from all the responsibilities as per Section 4(2)(l)(D) with intimation to the concerned bank where the designated account of the project is being maintained on the written request of promoter.

14. Amendment in Regulation No. 24

The Regulation No. 24 of the Principal Regulation along with heading shall be deleted and it shall be substituted as follows: -

24- “Execution of Orders”

Any Order(s) passed by the Authority or Adjudicating Officer shall be complied within stipulated time and in case the respondent/Promoter fails to comply with the order, within such time, the complainant may file execution petition accompanied by fee Rs.250/- (Rupees two hundred and fifty only) or as may be prescribed by the Chairperson, before the Authority or Adjudicating Officer, as the case may be, in Amended Form 8 appended with the Regulation.

15. Amendment in Regulation No. 31

The Regulation 31 of the Principal Regulation shall be deleted and it shall be substituted as follows: -

“31. Common facilities:

The Authority shall provide for a common room with separate crèche facility as far as practicable, which may be used by female litigants/advocates and woman employees of the Authority.

**By Order of Authority,
Naveen Verma, Chairman,
Real Estate Regulatory Authority (RERA).**

FORM No. 1
[See Regulation 3]

ARCHITECT'S CERTIFICATE

(To be submitted at the time of Registration of Ongoing Project and for withdrawal of Money from Designated Account)

Date-----

To,
The _____ (Name & Address of Promoter),

Subject: Certificate of Percentage of Work executed in the project
having----- No. of Building(s)/----- Wing(s) of the Phase -----
-----bearing the registration no. [Bihar RERA Registration Number]-----
-----and being developed on the Plot bearing CS No...../khata
no...../Survey No...../ Plot No. -----demarcated by its
boundaries (latitude and longitude of the end points) of the land-----
-----situated in ----- village -----Block-----
division --- District ----- PIN -----
admeasuring ----- sq.mts., area being developed by the
Promoter[Name]-----

Sir,

I/ We ----- have undertaken assignment as Architect /Licensed
Surveyor of certifying Percentage of execution of Work of the -----
----- Building(s)/-----Wing(s) of the ----- Phase of the Project,
situated on the plot bearing C.S. no...../Survey No...../ Plot No. -----
of Village -----Block -----division ----- District -----
----- PIN ----- admeasuring ----- sq.mts.area being
developed by [Promoter's Name]-----

1. Following technical professionals are appointed by Owner / Promoter: —

- (i) M/s/Shri/Smt. _____ as L.S. / Architect;
(ii) M/s /Shri / Smt. _____ as Structural Consultant
(iii) M/s /Shri / Smt. _____ as
Mechanical/Electrical/Plumbing Consultant (MEP)
(iv) M/s /Shri / Smt. _____ as Site Supervisor

Based on Site Inspection, with respect to each of the Building/Wing of the aforesaid Real Estate Project, I certify that as on the date of this certificate, the Percentage of Work done for each of the building/Wing of the Real Estate Project as registered *vide* number _____ under Bihar RERA is as per table A herein below. The percentage of the work executed with respect to each of the activity of the entire phase is detailed in Table B.

TABLE-A

Building /Wing Number _____ (to be prepared separately for each Building /Wing of the Project)

| Sr. No. | Tasks/Activity | Percentage of work done |
|---------|------------------------------------|-------------------------|
| 1 | Excavation | |
| 2 | Number of Basement(s) and Plinth | |
| 3 | Number of Podiums | |
| 4 | Stilt Floor | |
| 5 | Number of Slabs of Super Structure | |

| | | |
|----|---|--|
| 6 | Internal Walls, Internal Plaster, Floorings within Flats/Premises, Doors and Windows to each of the Flat/Premises. | |
| 7 | Sanitary Fittings within the Flat/Premises, Electrical Fittings within the Flat/Premises. | |
| 8 | Staircases, Lifts Wells and Lobbies at each Floor level connecting Staircases and Lifts, Overhead and Underground Water Tanks. | |
| 9 | The external plumbing and external plaster, elevation, completion of terraces with waterproofing of the Building/Wing. | |
| 10 | Installation of lifts, water pumps, Fire Fighting Fittings and Equipment as per NOC from the concerned department, Electrical fittings to common Areas, electro, mechanical equipment, Compliance to conditions of environment/CRZ NOC, finishing to entrance lobby/s, plinth protection, paving of areas appurtenant to Building/Wing, Compound Wall and all other requirements as may be required to obtain Occupation/ Completion Certificate. | |

TABLE-B

Internal and External Development Works in respect of the entire Registered Phase.

| Sr. No. | Common areas and Facilities, Amenities | Proposed (Yes/No) | Percentage of work done | Details |
|---------|--|-------------------|-------------------------|---------|
| 1 | Internal Roads & Foot-paths. | | | |
| 2 | Water Supply | | | |
| 3 | Sewerage (chamber, lines, Septic Tank, STP) | | | |
| 4 | Storm Water Drains | | | |
| 5 | Landscaping & Tree Planting. | | | |
| 6 | Street Lighting | | | |
| 7 | Community Buildings | | | |
| 8 | Treatment and disposal of sewage and sullage water | | | |
| 9 | Solid Waste management & Disposal. | | | |
| 10 | Water conservation, Rain water harvesting. | | | |
| 11 | Energy management | | | |
| 12 | Fire protection and fire safety requirements | | | |
| 13 | Electrical meter room, | | | |

| | | | | |
|----|---------------------------------|--|--|--|
| | sub-station, receiving station. | | | |
| 14 | Others (Option to Add more). | | | |

Yours Faithfully,

Signature & Name (IN BLOCK LETTERS) of L.S/ Architect
(Registration No./License No.)

FORM No. 2

[Regulation 3]

ENGINEER'S CERTIFICATE

(To be submitted at the time of Registration of Ongoing Project and for withdrawal of Money from Designated Account- Project wise)

Date: -----

To,

The _____ (Name & Address of Promoter),

Subject : Certificate of Cost Incurred for Development of [Project Name] _____ for Construction of _____ building(s)/ _____ Wing(s) of the _____ Phase (Bihar RERA Registration Number) situated on the Plot bearing C.S.No...../Khata No...../Survey no...../Thana No...../ Tauzi No...../ Plot No. _____ demarcated by its boundaries (latitude and longitude of the end points) _____ Village _____ Block _____ Division _____ District _____ PIN _____ admeasuring _____ sq. mts. area being developed by [Promoter] _____

Ref: Bihar RERA Registration Number _____

Sir,

I/ We _____ have undertaken assignment of certifying Cost for the Subject Real Estate Project registered under RERA, Bihar of _____ Building(s)/ _____ Wing(s) of the _____ Phase situated on the plot bearing /CTS No./Survey No./ Plot No. _____ of Village _____ Block _____ Division _____ District _____ PIN _____ admeasuring _____ sq.mts. area being developed by [Owner/Promoter]

1. Following technical professionals are appointed by Owner / Promoter: —

- i. M/s /Shri/Smt _____ as L.S. / Architect;
- ii. M/s /Shri/Smt _____ as Structural Consultant
- iii. M/s /Shri/Smt _____ as MEP Consultant
- iv. M/s /Shri/Smt _____ as Quantity Surveyor *

2. We have estimated the cost of the completion to obtain Occupation Certificate/ Completion Certificate, of the Civil, MEP and Allied works, of the building(s) of the project. Our estimated cost calculations are based on the Schedule of rates (name of the schedule of Rates) -----and

Drawings/plans made available to us for the project under reference by the Developer and Consultants and the quantity for the entire work as calculated by _____ Quantity Surveyor* appointed by Developer/Engineer, and the assumption of the cost of material, labour and other inputs made by developer, and the site inspection carried out by us.

3. We estimate Total Estimated Cost of completion of the building(s) of the aforesaid project under reference as Rs. _____ (Total of Table A and B). The estimated Total Cost of project is with reference to the Civil, MEP and allied works required to be completed for the purpose of obtaining occupation certificate / completion certificate for the building(s) from the _____ being the Planning Authority under whose jurisdiction the aforesaid project is being implemented.
4. The Estimated Cost Incurred till date is calculated at Rs. -----(Total of Table A and B). The amount of Estimated Cost incurred is calculated on the base of amount of Total Estimated Cost.
5. The Balance cost of Completion of the Civil, MEP and Allied works of the building(s) of the subject project to obtain Occupation Certificate / Completion Certificate from _____ (planning Authority) is estimated at Rs. _____ (Total of Table A and B).
6. I certify that the Cost of the Civil, MEP and allied work for the aforesaid Project as completed on the date of this certificate is as given in Table A and B below:

TABLE A

**Building /Wing bearing Number _____ or called _____
(To be prepared separately for each Building /Wing of the Real Estate Project)**

| Sr. No. | Particulars | Amounts |
|---------|--|-----------|
| 1 | Total Estimated cost of the building/wing as on _____ date of Registration is | Rs. _____ |
| 2 | Cost incurred as on _____ (Based on the Estimated cost) | Rs. _____ |
| 3 | Work done in Percentage (As Percentage of the estimated cost) | _____ % |
| 4 | Balance Cost to be Incurred (Based on Estimated Cost) | Rs. _____ |
| 5 | Cost Incurred on Additional /Extra Items as on _____ not included in the Estimated Cost (Annexure A) | Rs. _____ |

TABLE B

(To be prepared for the entire registered phase of the Real Estate Project)

| Sr. No. | Particulars | Amounts |
|---------|--|-----------|
| 1 | Total Estimated cost of the Internal and External Development Works including amenities and Facilities in the layout as on _____ date of Registration is | Rs. _____ |

| | | |
|---|---|-----------|
| 2 | Cost incurred as on _____ (Based on the Estimated cost). | Rs. _____ |
| 3 | Work done in Percentage (As Percentage of the estimated cost). | _____ % |
| 4 | Balance Cost to be Incurred (Based on Estimated Cost). | Rs. _____ |
| 5 | Cost Incurred on Additional /Extra Items as on _____ not included in the Estimated Cost (Annexure A). | Rs. _____ |

Yours Faithfully,

Signature of Engineer.(License No.)

*** Note:**

1. The scope of work is to complete entire Real Estate Project as per drawings approved from time to time so as to obtain Occupancy Certificate/Completion Certificate.
2. (*) Quantity survey can be done by office of Engineer or can be done by an independent Quantity Surveyor, whose certificate of quantity calculated can be relied upon by the Engineer. In case of independent Quantity Surveyor being appointed by Developer, the name has to be mentioned at the place marked (*) and in case quantity are being calculated by office of Engineer, the name of the person in the office of Engineer, who is responsible for the quantity calculated should be mentioned at the place marked (*).
3. The estimated cost includes all labour, material, equipment and machinery required to carry out entire work.
4. As this is an estimated cost, any deviation in quantity required for development of the Real Estate Project will result in amendment of the cost incurred / to be incurred.
5. All components of work with specifications are indicative and not exhaustive.

Annexure A

List of Extra/Additional Items executed with Cost

(Which were not part of the original Estimate of Total Cost)

FORM No. 3

[Regulation 3]

CHARTERED ACCOUNTANT'S CERTIFICATE (On Letter Head)

(FOR REGISTRATION OF A PROJECT AND SUBSEQUENT WITHDRAWAL OF MONEY)

Cost of Real Estate Project _____

Bihar RERA Registration Number _____

| Sr. No. | Particulars | Amount (₹) Estimated Incurred |
|---------|---|----------------------------------|
| 1.i | Land Cost: a. Acquisition Cost of Land or Development Rights, Lease Premium, lease rent, interest cost incurred or payable on Land Cost and legal cost. b. Amount of Premium payable to obtain development rights, | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>FSI, additional FSI, fungible area, and any other incentive under DCR from Local Authority or State Government or any Statutory Authority.</p> <p>c. Acquisition cost of TDR (if any)</p> <p>d. Amounts payable to State Government or competent authority or any other statutory authority of the State or Central Government, towards stamp duty, transfer charges, registration fees etc.; and</p> <p>e. Land Premium payable as per annual statement of rates (ASR) for redevelopment of land owned by public authorities.</p> <p>f. Under Rehabilitation Scheme:</p> <p>(i) Estimated construction cost of rehab building including site development and infrastructure for the same as certified by Engineer.</p> <p>(ii) Actual Cost of construction of rehab building incurred as per the books of accounts as verified by the CA.</p> <p>Note: (for total cost of construction incurred, Minimum of (i) or (ii) is to be considered).</p> <p>(iii) Cost towards clearance of land of all or any encumbrances including cost of removal of legal/illegal occupants, cost for providing temporary transit accommodation or rent in lieu of Transit Accommodation, overhead cost,</p> <p>(iv) Cost of ASR linked premium, fees, charges and security deposits or maintenance deposit, or any amount whatsoever payable to any authorities towards and in project of rehabilitation.</p> | |
| | Sub-Total of Land Cost | |

| Sr. No. | Particulars | Amount (₹) Estimated Incurred |
|-----------|---|----------------------------------|
| ii | <p>Development Cost/ Cost of Construction:</p> <p>a. (i) Estimated Cost of Construction as certified by Engineer.</p> <p>(ii) Actual Cost of construction incurred as per the books of accounts as verified by the CA.</p> <p>Note: (for adding to total cost of construction incurred, Minimum of (i) or (ii) is to be considered).</p> <p>(iii) On-site expenditure for development of entire project excluding cost of construction as per (i) or (ii) above, i.e., salaries, consultants' fees, site overheads, development works, cost of services (including water, electricity, sewerage, drainage, layout roads etc.), cost of machineries and equipment including its hire and</p> | |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>maintenance costs, consumables etc. All costs directly incurred to complete the (i) construction of the entire phase of the project registered.</p> <p>a) Payment of Taxes, cess, fees, charges, premiums, interest etc. to any statutory Authority.</p> <p>b) Principal sum and interest payable to financial institutions, scheduled banks, non-banking financial institution (NBFC) or money lenders on construction funding or money borrowed for construction;</p> <p style="text-align: center;">Sub-Total of Development Cost</p> | |
| 2. | Total Estimated Cost of the Real Estate Project [1(i) + 1(ii)] of Estimated Column. | |
| 3 | Total Cost Incurred of the Real Estate Project [1(i) + 1(ii)] of Incurred Column. | |
| 4 | % Completion of Construction Work (As per Project Architect's Certificate) | |
| 5 | Proportion of the Cost incurred on Land Cost and Construction Cost to the Total Estimated Cost. (3/2 %) | |
| 6 | Amount Which can be withdrawn from the Designated Account. Total Estimated Cost * Proportion of cost incurred (Sr. number 2 * Sr. number 5) | |
| 7 | Less: Amount withdrawn till date of this certificate as per the Books of Accounts and Bank Statement. | |
| 8 | Net Amount which can be withdrawn from the Designated Bank Account under this certificate. This certificate is being issued for RERA compliance for the Company [Promoter's Name] and is based on the records and documents produced before me and explanations provided to me by the management of the Company. | |

Yours Faithfully,

Signature of Chartered Accountant (Membership
Number.....)

Name _____

(ADDITIONAL INFORMATION FOR ONGOING PROJECTS)

| Sr. No. | Particulars | Amount (₹) Estimate Incurred |
|---------|--|---------------------------------|
| 1. | Estimated Balance Cost to Complete the Real Estate Project (Difference of Total Estimated Project cost less Cost incurred) (Calculated as per the Form IV) | |

| | | |
|----|--|--|
| 2. | Balance amount of receivables from sold apartments (As per Annexure A to this certificate (as certified by Chartered Accountant as verified from the records and books of Accounts) | |
| 3. | (i) Balance Unsold area (to be certified by Management and to be verified by CA from the records and books of accounts) (ii) Estimated amount of sales proceeds in respect of unsold apartments (calculated as per ASR multiplied to unsold area as on the date of certificate, to be calculated and certified by CA) as per Annexure A to this certificate | |
| 4. | Estimated receivables of ongoing project. Sum of 2 + 3 (ii) | |
| 5. | Amount to be deposited in Designated Account – 70% or 100% If 4 is greater than 1, then 70 % of the balance receivables of ongoing project will be deposited in designated Account If 4 is lesser than 1, then 100% of the of the balance receivables of ongoing project will be deposited in designated Account | |

This certificate is being issued for RERA compliance for the Company [Promoter's Name] and is based on the records and documents produced before me and explanations provided to me by the management of the Company.

Yours Faithfully,

Signature of Chartered
Accountant,

(Membership Number-----)
Name _____

Annexure A
Statement for calculation of Receivables from the Sales of the Ongoing Real Estate Project
Sold Inventory

| Sr. No. | Flat No. | Carpet Area (in sq.mts.) | Unit Consideration as per Agreement/Letter of Allotment | Received Amount | Balance Receivable |
|---------|----------|--------------------------|---|-----------------|--------------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

(Unsold Inventory Valuation)
Ready Reckoner Rate as on the date of Certificate
of the Residential/Commercial premises Rs. _____ per sq.mts.

| Sr.No. | Flat No. | Carpet Area (Insq.mts.) | Unit Consideration as per Read Reckoner |
|---------------|-----------------|------------------------------------|--|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

FORM No. 4
 [Regulation 6 (1)]
**ON THE LETTER HEAD OF CHARTERED ACCOUNTANT (WHO IS NOT
 STATUTORY AUDITOR
 OF THE PROMOTER'S COMPANY/FIRM)
 ANNUAL REPORT ON STATEMENT OF ACCOUNTS**

To [NAME AND ADDRESS OF PROMOTER]

SUBJECT: Report on Statement of Accounts on project fund utilization and withdrawal by [Promoter] for the period from _____ to _____ with respect to Bihar RERA Reg. Number _____

1. This certificate is issued in accordance with the provisions of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 read along with the Bihar Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017.
2. I/We have obtained all necessary information and explanation from the Company, during the course of our audit, which in my/our opinion are necessary for the purpose of this certificate.
3. I/We hereby confirm that I/We have examined the prescribed registers, books and documents, and the relevant records of [Promoter] for the period ended _____ and hereby certify that:
 - i. M/s _____ (Promoter) have completed _____ % of the project titled _____ (Name) BiharRERA Reg. No. _____ located at _____
 - ii. Amount collected during the year for this project is Rs. _____ and amounts collected till date is Rs. _____
 - iii. Amount withdrawn during the year for this project is Rs. _____ and amount withdrawn till date is Rs. _____
4. I/We certify that the [Name of Promoter] has utilized the amounts collected for _____ project only for that project and the withdrawal from the designated bank account(s) of the said project has been in accordance with the proportion to the percentage of execution of work in the project.

(If not, please specify the amount withdrawn in excess of eligible amount or any other exceptions).

(Signature and Stamp/Seal of the Signatory CA)

**Place:
Date:**

**Name of the Signatory:
Full Address:
Membership No:
Contact No:
Email:**

FORM No. 5
[Regulation 15]

IN,

**THE BIHAR REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY,
AT PATNA.
Authorization/ Vakalatnama For
RERA/ Complaint/ Suo-Motu/Execution No. _____**

In the matter of

.....Petitioner(s)/Complainant

V/s

.....Respondent(s)/ Opposite Party(s)

Memo of Authorization

I/We-----

 ----- the petitioner/respondent above named do hereby nominate, appoint and constitute-----
 -----Advocate/s bearing License No---
 -----,Place of sitting and Mobile
 No-----Email ID:-----to act, plead and appear on
 my/our behalf in the aforesaid matter.
 IN WITNESS WHERE OF, I/We have set and subscribed my/ our hands to this writing on this --
 -----day of -----

(Signature of Advocate)**(Signature of Client)**

Place _____ Date _____

FORM No. 6
 [Regulation 17 (2)]

BEFORE THE BIHAR REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
Application for inspection/obtaining copies of documents/records

I hereby apply for grant of permission to inspect/obtain copies of the following documents / records in the above case. The details are as follows:

1. Name and Address of the person seeking permission to inspect/obtain copies of the documents/records. _____
2. Whether he is party to the case or he is the authorized representative of any party. [Furnish necessary particulars] _____
3. Details of papers/documents sought to be inspected/copies required. _____
4. Date and duration of the inspection sought _____
5. The amount of fee payable (as per relevant Regulations) and the mode of payment

Place :**Date:****Signature****Name:****Address:****Mob. No:****Office Use**

Granted inspection on _____ / Rejected

Granted copies of documents on _____/Rejected

Secretary / Officer/ Nominee of the Authority

By order of The Chairman, RERA, Bihar

Secretary, RERA, Bihar, Patna

**FORM-7
[REGULATION-9]**

Quarterly progress report for quarter ending March/June/sept/December of _____ (year)

| I. PARTICULARS OF PROJECT | | | |
|--|--|---|--|
| Project Registration Number | | Name of Project/Phase of Registered Project | |
| Name of Promoter | | Project Address | |
| Name of Co-promoter | | | |
| Project Registration isvalid up to | | | |
| Starting date of Project or Phase of the Project | | | |
| Type of Project or Phase of the Project | 1. Residential 2. Commercial 3. Residential-cum-Commercial 4, Plotted project | | |
| Period of validity of map by the Competent Authority | | | |

| II. DISCLOSURE OF SOLD/BOOKED INVENTORY OF APARTMENTS | | | | |
|--|----------------|-------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Building/Block Number | Apartment Type | Carpet Area | Total Number of sanctioned apartments | Total Number of Apartments – |
| | 1. 1 BHK - | | | |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|
| | 2. 2 BHK, - 3. 3 BHK - 4. Shop - 5. Bungalow- 6. Plot etc. - | | | | 1. Booked/ Allotted - 2. Sold - |
|--|--|--|--|--|---|

| III. DISCLOSURE OF SOLD / BOOKED INVENTORY OF GARAGES | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Building / Block Number | Total Number of Sanctioned Garages | Total Number of Garages: | |
| | | 1. Booked/Allotted - 2. Sold - | |
| | | | |

| IV. DETAILS OF BUILDING APPROVALS (If already filed along with Registration Application, then there is no need of further filing) | | | | | |
|---|---|-------------------|--------------|---------------|--------------------------|
| S. No. | Name of the Approval / N.O.C./ Permission / Certificate | Issuing Authority | Applied Date | Issuance Date | Enclosed as Annexure No. |
| 1. | NOC for Environment | | | | |
| 2. | Fire N.O.C. | | | | |
| 3. | Water Supply Permission | | | | |
| 4. | NOC from Airport Authority of India | | | | |
| 5. | Other Approval(s), if any, required for the Project. | | | | |

| V. Construction Progress of the Project | | |
|---|--|--|
| 1. Plan Case No. _____ (To beaded for each Building / Wing) | | |
| S. No. (1) | Tasks / Activity (2) | Percentage of Actual Work Done (As on date of the Certificate) (3) |
| 1. | Excavation (if any) | |
| 2. | Basements (if any) | |
| 3. | Podiums (if any) | |
| 4. | Plinth | |
| 5. | Stilt Floor | |
| 6. | Slabs of Super Structure | |
| 7. | Internal walls, Internal Plaster, Floorings, Doors and Windows within Flats /Premises. | |
| 8. | Sanitary Fittings within the Flat/Premises, Electrical Fittings within the Flat/Premises | |
| 9. | Staircases, Lifts Wells and Lobbies at each Floor level, Overhead and Underground Water Tanks. | |
| 10. | External plumbing and external plaster, elevation, completion of terraces with waterproofing of the Building/Wing. | |
| 11. | Installation of Lifts, water pumps, Fire Fighting Fittings and Equipment as per CFO NOC, Electrical fittings, Mechanical | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Equipment, compliance to conditions of environment/CRZ NOC,</p> <p>Finishing to entrance lobby/s, plinth protection, paving of areas appurtenant to Building/Wing, Compound Wall and all other requirements as may be required to complete project as per Specifications in Agreement of Sale.</p> <p>Any other activities.</p> | |
|--|--|--|

VI. Amenities and Common Area and External Infrastructure Development Works)

| S. No. | Common Areas and Facilities | Proposed (Yes/No) | Percentage of actual Work Done (As on date of the Certificate) | Details |
|--------|--|-------------------|--|---------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) |
| 1. | Internal Roads & Footpaths | | | |
| 2. | Water Supply | | | |
| 3. | Sewerage (Chamber, Line, Septic Tank, STP) | | | |
| 4. | Storm Water Drains | | | |
| 5. | Landscaping & Tree Planting | | | |
| 6. | Street Lighting | | | |

| | | | | |
|-----|---|--|--|--|
| 7. | Community Buildings | | | |
| 8. | Treatment and Disposal of Sewage and Sullage Water | | | |
| 9. | Solid Waste Management & Disposal | | | |
| 10. | Water Conservation / Rain Water Harvesting | | | |
| 11. | Energy Management | | | |
| 12. | Fire Protection and Fire Safety Requirements | | | |
| 13. | Closed Parking | | | |
| 14. | Open Parking | | | |
| 15. | Electrical Meter Room, Sub-Station, Receiving Station | | | |
| 16. | Others (Option to Add More) | | | |

VI A EXTERNAL AND INTERNAL DEVELOPMENT WORKS IN CASE OF PLOTTED DEVELOPMENT

| | | PROPOSED YES/NO. | PERCENTAGE OF ACTUAL WORK DONE (As on date of certificate) | Details |
|----|-------------------------------|-------------------------|---|----------------|
| 1. | Internal Roads and foot paths | | | |

| | | | | |
|----|--|--|--|--|
| 2. | Water Supply | | | |
| 3. | Sewerage Chambers Septic Tank | | | |
| 4 | Drains | | | |
| 5. | Parks, Land Scaping and Tree Planting | | | |
| 6. | Street Lighting | | | |
| 7. | Disposal of sewage & sullage water | | | |
| 8. | Water conservation/Rain Water Harvesting | | | |
| 9. | Energy Management | | | |

VII. GEO TAGGED AND DATE PHOTOGRAPH OF(EACH BLOCK) OF THE PROJECT

| | | | |
|------------|---------|--------------------------|--|
| (A) | Sr. No. | | |
| | 1. | Front Elevation | |
| | 2. | Rear Elevation | |
| | 3. | Side Elevation | |
| (B) | | Photograph of each floor | |

VIII. Financial Progress of the Project

| S. No. | Particulars | Amount (In Rs.) |
|--------|---------------------|-----------------|
| (1) | (2) | (3) |
| 1. | Project Account No. | |

| | | |
|----|---|--|
| 2. | Estimated Cost of the Project including land cost at the start of the Project | |
| 3. | Amount received during the Quarter | |
| 4. | Actual Cost Incurred during the Quarter | |
| 5. | Net amount at end of the Quarter | |
| 6. | Total expenditure on Project till date | |
| 7. | Cumulative fund collected till the end of Quarter in question | |
| 8. | Cumulative expenditure done till the end of Quarter in question | |

| |
|---|
| IX. Details of Mortgage or Charge if any created |
| |
| |

| | |
|--|--|
| X. MISCELLANEOUS | |
| A | List of Legal Cases (if any) |
| 1. | Case No. |
| 2. | Name of Parties |
| B | Sale/Agreement for Sale during the Quarter |
| 1. | Sale Deed |
| 2. | Agreement for Sale |
| XI. PERCENTAGE OF WORK ALONG WITH MILESTONE CHART | |
| Weather the project in progress is as per time schedule or lagging behind? | |

Undertaking:

I/we solemnly affirm, declare and undertake that all the details stated above are true to the best of my knowledge and nothing material has been concealed here from. I am/we are executing this undertaking to attest to the truth of all

the foregoing and to apprise the Authority of such facts as mentioned as well as for whatever other legal purposes this undertaking may serve.

Signature of Promoter

Name:

Date:

(Form 8)

[Regulation No. 24]

EXECUTION FORM

[See Order 21 CPC, **Section 40 of RERA Act, 2016 & Rule 25/26 of Bihar RERA Rules, 2017.**]

APPLICATION FOR EXECUTION BEFORE AUTHORITY/ADJUDICATING OFFICER

Execution Case Under Section 40 read with Rule 25/26.

For use of Regulatory Authority(s) office: Date of filing: _____

Date of receipt by the Registry through online filing: _____

Execution Case No.: _____ Original Complaint No:

Signature: _____

Registrar: _____

IN THE REGULATORY AUTHORITY'S OFFICE (Name of Place)

.....

_____ Complainant (s)

Between

_____ Respondent(s)

1. Particulars of the Complainant (s) _____
 - (i) Name (s) of the Complainant _____
 - (ii) Address of the existing office/residence of the Complainant _____
 - (iii) Address for service of all notices: _____
 - (iv) Contact Details (Phone Number, E-mail, Fax Number etc.): _____
2. Particulars of the Respondent (s) _____
 - (i) Name (s) of Respondent _____
 - (ii) Office address of the Respondent _____
 - (iii) Address for service of all notices: _____
 - (iv) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.): _____
3. Jurisdiction of the Executing District Magistrate (DM)/ Principal Civil Court _____ (if required).
The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the _____ District Magistrate (DM)/ Principal Civil Court.
4. Facts & Date of Original Order/s. _____
[Give a concise operating part of Order] _____

5. Relief(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the Complainant prays for the following relief/s under Section/s _____

6. Execution Case pending with any other court, etc.:

The complainant further declares that the matter regarding which this execution petition has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s)

7. Particulars of [demand draft/bankers' cheque or online payment] Court Fee in respect of the fee in terms of Rule 25/26 of the Bihar Real Estate (Regulation & Development) Rules, 2017.

(i) Amount - Rs.

(ii) Name of the bank payable at - Account No. 296800101053609, IFSC - PUNB0296800

(iii) Online payment details (IFSC Code & Account No.)-

8. List of enclosures:

(i) Copies of the Final Order relied upon by the Complainant and referred to in the Execution Case.

(ii) An index of documents.

(iii) Other documents as annexed along with the Execution Case.

Signature of the Complainant(s).

Verification

I _____ (name in full block letters), Son/Daughter of _____ resident of village/Mohalla - _____, P.S. - _____, District - _____, State - _____, complainant in RERA/CC/...../....., do hereby verify and solemnly affirms that the content of the aforementioned paragraphs are true to the best of my knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the Complainant(s).

Instructions:

- (1) Every Execution case shall be filed in English/Hindi and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English/Hindi and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.
- (2) Every Execution case shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the complaint.

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय

बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।

बिहार गजट, 25—571+10-डी0टी0पी0।

Website: <http://egazette.bih.nic.in>