

इसे वेबसाईट www.govtpressmp.nic.in से भी डाउन लोड किया जा सकता है.



मध्यप्रदेश राजपत्र

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 45]

भोपाल, शुक्रवार, दिनांक 8 नवम्बर 2019—कार्तिक 17, शक 1941

भाग ४

विषय-सूची

- | | | | |
|-----|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| (क) | (1) मध्यप्रदेश विधेयक, | (2) प्रवर समिति के प्रतिवेदन, | (3) संसद में पुरःस्थापित विधेयक. |
| (ख) | (1) अध्यादेश, | (2) मध्यप्रदेश अधिनियम, | (3) संसद के अधिनियम. |
| (ग) | (1) प्रारूप नियम, | (2) अन्तिम नियम. | |

भाग ४ (क)—कुछ नहीं

भाग ४ (ख)—कुछ नहीं

भाग ४ (ग)

अन्तिम नियम

नगरीय विकास एवं आवास विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 25 अक्टूबर 2019

सूचना

क्रमांक एफ 23-8/2011/32-1 :- मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 2000 (क्रमांक 15 सन् 2001) की धारा 42 की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य

सरकार एतद् द्वारा निम्नलिखित नियम बनाती है जो उक्त अधिनियम की धारा- 42 की उपधारा (1) के द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) में दिनांक 04 अक्टूबर 2018 को प्रकाशित किये जा चुके हैं।

नियम

1. संक्षिप्त नाम और प्रारंभ.—

- (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ स्वामित्व नियम, 2019 है।
- (2) ये नियम समस्त नगरपालिक निगमों, नगरपालिकाओं, नगर परिषदों तथा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 के अनुसार अधिसूचित नियोजन क्षेत्र की सीमाओं के भीतर लागू होंगे।
- (3) ये नियम मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

2. परिभाषाएं— इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

- (क) "अधिनियम" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 2000 ;
- (ख) "आबंटिती" से अभिप्रेत है, किसी प्रकोष्ठ के सम्बन्ध में, ऐसा व्यक्ति जिसे संप्रवर्तक द्वारा ऐसा प्रकोष्ठ आबंटित, बेचा या अन्यथा स्थानान्तरित किया गया हो;
- (ग) "प्रकोष्ठ" (जिसे खण्ड, कोष्ठ, निवास इकाई फ्लैट, लाट, परिसर, कमरों का सेट, वासगृह, इकाईयां या किसी अन्य नाम से जाना जाता है) से अभिप्रेत है, किसी सम्पत्ति का एक पृथक् तथा स्वयं पूर्ण भाग जिसके अन्तर्गत आते हैं, किसी भवन या किसी भू-खण्ड में, या अधिक तलों पर उपयोग (या उसके या उसके भाग या भागों पर) स्थित ऐसे एक या अधिक कमरे या घिरे हुए स्थान जो निवास, कार्यालय, दुकान, शोरूम या गोदाम या कोई कारबार, उद्योग, उपजीविका, वृत्ति या व्यापार चलाने के लिए या अन्य किसी प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए उपयोग में लाया जाता है या लाए जाने के लिए आशयित है और जिनमें ऐसा निर्गम द्वारा हो जिसमें से किसी सार्वजनिक मार्ग, सड़क या राजमार्ग की ओर ले जाने वाले किसी सम्मिलित क्षेत्र तक सीधे ही पहुंचा जा सके और उसके अन्तर्गत आते हैं, कोई गैरेज या कमरा (चाहे वह उस भवन से, जिसमें ऐसा प्रकोष्ठ अवस्थित है, लगा हुआ हो अथवा नहीं), जो संप्रवर्तक द्वारा यथास्थिति ऐसे प्रकोष्ठ के स्वामी द्वारा कोई वाहन रखे जाने या ऐसे प्रकोष्ठ में नियोजित घरेलू सेवक के निवास के लिए दिया गया हो :

परन्तु किसी भवन में, प्रकोष्ठों की संख्या तथा आकार नगरपालिका विनियमों के अनुरूप होंगे :

परन्तु यह और कि यदि कोई आधारतल, तलघर, गैरेज, कमरा, दुकान या भण्डारण स्थान किसी प्रकोष्ठ से अलग से बेचा गया है, तो उसे एक स्वतंत्र प्रकोष्ठ माना जाएगा और उसे किसी अन्य प्रकोष्ठ का या सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं का कोई भाग नहीं माना जाएगा;

स्पष्टीकरण: इस बात के होते हुए भी कि स्वच्छता, कपड़े आदि धोने, स्नान या अन्य सुविधाओं की व्यवस्था दो या अधिक प्रकोष्ठ के लिए सम्मिलित रूप से की गई है, प्रकोष्ठ पृथक तथा स्वयंपूर्ण समझे जाएंगे;

(घ) "प्रकोष्ठ क्रमांक" से अभिप्रेत है, प्रकोष्ठ को अभिहित करने वाला क्रमांक, अक्षर या उसका समुच्चय;

(ङ) "प्रकोष्ठ स्वामी" से अभिप्रेत है, ऐसा व्यक्ति या जो किसी प्रकोष्ठ का स्वामित्व तथा ऐसे प्रकोष्ठ से अनुलग्न सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं में अविभक्त हित, प्रकोष्ठ विलेख में विनिर्दिष्ट की गई प्रतिशतता में हो;

स्पष्टीकरण: अभिधारकों की किराएदारी सहभागिता जैसी किसी सहकारी गृह या निर्माण सोसाइटी का कोई आबंटिती, संथा की सदस्यता के लिए हकदार स्वामी समझा जाएगा;

(च) "अपील प्राधिकारी" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959 (क्रमांक 20 सन् 1959) की धारा 16 के अधीन राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किया गया जिले का कलक्टर;

(छ) "संथा" से अभिप्रेत है, किसी भवन में के समस्त प्रकोष्ठ स्वामियों से मिलकर बनने वाली संथा जो उपविधियों के अनुसार एक समूह के रूप में कार्य करती हो यदि संप्रवर्तक द्वारा प्रकोष्ठ विलेखों में दो या अधिक भवनों को एक साथ में समूहबद्ध किया गया है, तो इस प्रकार समूहबद्ध किए गए भवनों के समस्त प्रकोष्ठों के लिए एक ही संथा बनाई जाएगी, जो भाड़ा क्रय करार के अधीन आबंटितियों की सदस्यता प्रदान की जाएगी, जो संप्रवर्तक तथा अधिभोग रखने वाले ऐसे व्यक्तियों को चाहे वह स्वामी से किराएदारी, पट्टा, अनुज्ञप्ति के अधीन या अन्यथा अधिभोग रखता हो, सहयुक्त सदस्यता प्रदान की जाएगी, किन्तु वे बोर्ड के सदस्य बनने के लिए हकदार नहीं होंगे या उन्हें प्रकोष्ठों के स्वामित्व से या सम्पत्ति के व्ययन से सम्बन्धित विषयों में मतदान का अधिकार नहीं होगा;

- (ज) "बोर्ड" से अभिप्रेत है, किसी संथा का प्रबन्ध बोर्ड जो उपविधियों के अधीन संथा के सदस्यों द्वारा प्रकोष्ठ स्वामियों में से निर्वाचित किया जाएगा;
- (झ) "भवन" से अभिप्रेत है, किसी भूमि पर सन्निर्मित ऐसा भवन जिसमें चार या अधिक प्रकोष्ठ हैं, या दो या अधिक ऐसे भवन, जिनमें कुल मिलाकर चार या अधिक प्रकोष्ठ हैं या कोई ऐसा विद्यमान भवन जिसे प्रकोष्ठों में संपरिवर्तित किया गया है, जिसमें दो प्रकोष्ठ हैं, जिसके सम्बन्ध में धारा 2 के उपबंधों के अधीन घोषणा की गई है;
- (ञ) "उपविधि" से अभिप्रेत है, इन नियमों के अधीन बनाई गई किसी मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ स्वामित्व संथा की उपविधियां;
- (ट) किसी भवन के सम्बन्ध में, "सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधा" से अभिप्रेत है, भवन के समस्त भाग या वह भूमि जिस पर भवन अवस्थित है और उस भूमि या भवन के समस्त सुखाचार, अधिकार तथा अनुलग्नक जो कि न तो किसी प्रकोष्ठ स्वामी के प्रकोष्ठ-विलेख के निबंधनों के अनुसार उसके अनन्य कब्जे में हैं और न ही जिन्हें किसी स्थानीय प्राधिकारी या अन्य लोक सेवा अभिकरण को सौंपा गया है या सौंपे जाने के लिए आशयित है। इसके अन्तर्गत सीमित सम्मिलित क्षेत्र तथा सुविधाएं आती हैं;
- (ठ) "सम्मिलित व्यय" से अभिप्रेत है,—
- (एक) सम्मिलित क्षेत्रों तथा प्रसुविधाओं के प्रशासन, अनुरक्षण, मरम्मत या प्रतिस्थापन के व्ययों को चुकाने के लिए ऐसी समस्त राशियां, जो संथा द्वारा प्रकोष्ठ स्वामियों के विरुद्ध विधिपूर्वक निर्धारित की गई हैं;
- (दो) वे व्यय जो इस अधिनियम के उपबंधों द्वारा या उपविधियों द्वारा सम्मिलित व्ययों के रूप में घोषित किए गए हों या जिन्हें संथा द्वारा सम्मिलित व्ययों के रूप में मान लिया गया है;
- (तीन) सरकारी तथा नगरपालिक कर जिनके समूह किराया तथा सम्पत्ति कर सम्मिलित है, जो प्रत्येक प्रकोष्ठ के लिए पृथक् से निर्धारित नहीं किया गया है;
- (ड) "सम्मिलित लाभ" से अभिप्रेत है, सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं से हुई समस्त आय, राजस्व किराया, लाभ तथा आमदनी का अतिशेष जो सम्मिलित व्ययों की कटौती के पश्चात् शेष रहे;
- (ढ) "सक्षम प्राधिकारी" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959 (क्रमांक 20 सन् 1959) के उपबंधों के अधीन नियुक्त किया गया क्षेत्र का उपखण्ड अधिकारी (राजस्व);

- (ग) "घोषणा" से अभिप्रेत है, विहित प्ररूप में निष्पादित एवं पंजीकृत किए जाने वाला दस्तावेज तथा जिसमें संशोधित घोषणा सम्मिलित है;
- (त) "प्रकोष्ठ का विलेख" से अभिप्रेत है, धारा 14 में निर्दिष्ट प्रकोष्ठ का विलेख;
- (थ) "प्ररूप" से अभिप्रेत है, इन नियमों से संलग्न प्ररूप;
- (द) "संयुक्त कुटुम्ब" से अभिप्रेत है, कोई अविभक्त हिन्दु कुटुम्ब तथा अन्य व्यक्तियों के मामले में, ऐसा समूह जिसके सदस्य कब्जा या निवास की दृष्टि से, संयुक्त है;
- (ध) "भूमि" से अभिप्रेत है, धरती की सतह का कोई भाग जिसमें समाविष्ट है कोई मैदान या मृदा तथा उनके नीचे या उसके ऊपर की प्रत्येक वस्तु और वे वस्तुएँ जो धरती से संबद्ध हैं (जैसे भवन, संरचनाएं तथा वृक्ष), वे वस्तुएं जो धरती से या धरती से संबद्ध वस्तुओं से स्थायी रूप से जकड़ी हुई हैं तथा उनके सुखाचार, अधिकार और अनुलग्न तथा उससे उद्भूत होने वाले फायदे तथा उसके अन्तर्गत ग्रामों के स्थल, नगर तथा शहर आते हैं;
- (न) "सीमित सामान्य क्षेत्र तथा सुविधाएं" से अभिप्रेत है, वे सामान्य क्षेत्र तथा सुविधाएं जो संप्रवर्तक द्वारा किसी प्रकोष्ठ के आबंटन, विक्रय या अन्यथा अंतरण के पूर्व, लिखित में इस रूप में अभिहित की गई हैं, कि वे अन्य प्रकोष्ठों को अपवर्जित करते हुए, कतिपय प्रकोष्ठों के उपयोग के लिए ही आरक्षित हैं;
- (प) "स्थानीय प्राधिकारी" से अभिप्रेत है, कोई नगरपालिका निगम, नगरपालिका परिषद् या कोई ऐसा प्राधिकारी जिसे किसी अन्य क्षेत्र के लिए सरकार द्वारा इस रूप में अधिसूचित किया गया है;
- (फ) "बहुमत" या "प्रकोष्ठ स्वामियों का बहुमत" से अभिप्रेत है, मतदान प्रयोजनों के लिए ऐसे प्रकोष्ठ स्वामी जो प्रकोष्ठ विलेखों में समनुदेशित प्रतिशतता के अनुसार मतों के इक्यावन प्रतिशत या अधिक मत रखते हैं;
- (ब) "प्रबंधक" से अभिप्रेत है, उपविधियों के अधीन नियुक्त प्रकोष्ठ स्वामियों की किसी संथा का प्रबंधक;

(भ) "बाजार मूल्य" से अभिप्रेत है, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का 2) के अधीन बनाए गए मध्यप्रदेश बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों का बनाया जाना तथा उनका पुनरीक्षण नियम, 2000 के अधीन कलक्टर द्वारा जारी मार्गदर्शन के अनुसार आंकलित भूमि/भवन का मूल्य;

(म) "अविभक्त हितां का प्रतिशत" से अभिप्रेत है, भवन के सभी प्रकोष्ठों के कुल निर्मित क्षेत्रफल का प्रकोष्ठ के निर्मित क्षेत्रफल का अनुपात;

(य) "व्यक्ति" के अन्तर्गत कम्पनी, फर्म, सहकारी सोसाइटी, संयुक्त कुटुम्ब और व्यक्तियों का निगमित निकाय आता है;

(यक) "विहित" से अभिप्रेत है, अधिनियम के अधीन सरकार द्वारा बनाए गए नियमों द्वारा विहित;

(यख) "संप्रवर्तक" से अभिप्रेत है, ऐसा व्यक्ति जो कोई ऐसा भवन जिसमें प्रकोष्ठ हैं इस प्रयोजन से सन्निर्मित करता है या सन्निर्मित करवाना है या जो किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को प्रकोष्ठों में संपरिवर्तित करता है कि ऐसे समस्त या कुछ प्रकोष्ठों का विक्रय अन्य व्यक्तियों को किया जाएगा और उसको सम्मिलित तथा निर्दिष्ट किया जाएगा। जहां ऐसा व्यक्ति जो भवन का सन्निर्माण करता है या उसको संपरिवर्तित करता है और ऐसा व्यक्ति, जो ऐसे प्रकोष्ठों का विक्रय करता है, भिन्न-भिन्न व्यक्ति हैं, वहां इस निबंधन के अन्तर्गत दोनों ही आते हैं। कोई विकास प्राधिकारी और ऐसा अन्य लोक निकाय जिसे सरकार द्वारा इस प्रकार अधिसूचित किया गया है, जो अपने स्वामित्व की या सरकार द्वारा उसके व्ययन के लिए रखी गई भूमि पर सन्निर्मित भवनों के आबंटितियों के सम्बन्ध में संप्रवर्तक समझा जाएगा;

स्पष्टीकरण: कोई ऐसा व्यक्ति जो ऊपर वर्णित किए गए अनुसार कार्य करता है, संप्रवर्तक समझा जाएगा, भले ही :-

(क) वह स्वयं को निर्माता, कालोनाइजर, ठेकेदार, विकास कर्ता, संपदा संप्रवर्तक या किसी अन्य नाम से;

(ख) वह यह दावा करता है कि वह उस भूमि के स्वामी या किसी अन्य व्यक्ति के मुख्तारनामा के धारक के रूप में कार्य कर रहा है;

(यग) "सम्पत्ति" से अभिप्रेत है, भूमि, उस पर का भवन, उसके समस्त सुधार तथा उसकी समस्त संरचनाएं और उनसे सम्बन्धित समस्त सुखाचार, अधिकार तथा अनुलग्न और उसके अन्तर्गत भूमि में प्रत्येक प्रकार के ऐसे अधिकार तथा हित आते हैं जिन्हें कोई व्यक्ति, अन्य व्यक्तियों को अपवर्जित करते हुए, रख सकता है जैसे कब्जा, हस्तक्षेप रहित उपयोग तथा उपभोग, व्ययन का अधिकार, विशेषाधिकार तथा भू-सम्पत्ति;

(यघ) "धारा" से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा।

3. क्रेता या पट्टेदार की घोषणा.—

(1) अधिनियम की धारा 2 और धारा 9 के अधीन, प्रत्येक प्रकोष्ठ स्वामी इन नियमों की अधिसूचना की तारीख से अथवा प्रकोष्ठ स्वामी से दान, विनिमय, कय या अन्यथा या प्रकोष्ठ का पट्टा लेने से जो भी पश्चात्पूर्ती हों, के तीन माह के भीतर, सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में प्ररूप-क में घोषणा की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत करेगा, जो भी बाद में है।

(2) घोषणा प्रकोष्ठ स्वामी द्वारा हस्ताक्षरित की जाएगी तथा मजिस्ट्रेट या शपथ को प्रशासित करने के लिए सक्षम किसी अन्य व्यक्ति की उपस्थिति में सत्यापित किया जाएगी।

4. प्रकोष्ठ का स्वामित्व तथा सामान्य सुविधाएं.—भवन भागों में प्रत्येक प्रकोष्ठ के अविभक्त हित का प्रतिशत, जिसे गैर आवासीय उपयोगों के लिए रखा गया है, यदि संबंधित प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञात किया जाए, आवास उपयोग के लिए यथा निर्धारित आधारभूत हित के 50 प्रतिशत तक बढ़ाया जाएगा। परंतु मताधिकार गैर परिवर्तनशील ही रहेगा।

5. **उप-पट्टा तथा उसका भंग.**—अधिनियम की धारा 12 की उप-धारा (3) के अधीन किसी पट्टे या उप-पट्टे की शर्तों और निर्बंधनों के भंग होने के लिए व्यक्तिकारी प्रकोष्ठ स्वामी ऐसे पट्टे पर तत्समय प्रवृत्त किसी संबंधित विधि के अधीन विहित मान के अनुसार प्रश्मन शुल्क का भुगतान करेगा।
6. **प्रकोष्ठ विलेख.**— अधिनियम की धारा 14 के अधीन, जब भी संप्रवर्तक द्वारा किसी आबंटिती को किसी प्रकोष्ठ का आबंटन, विक्रय या अन्य अंतरण किया जाता है तब दोनो प्रथम पक्षकार तथा द्वितीय पक्षकार क्रमशः इन नियमों की अधिसूचना की तारीख से या ऐसे आबंटन, विक्रय या अन्य अंतरण की तारीख से, जो भी बाद में हो, तीन माह अथवा सक्षम प्राधिकारी या सरकार द्वारा बढ़ायी गई अवधि के भीतर विहित प्ररूप-ख में प्रकोष्ठ विलेख का निष्पादन करेगा।
7. **अंतरण का प्रवर्तन.**—अधिनियम की धारा 15 के अधीन, उप-धारा (1) में कथित समय के भीतर प्रकोष्ठ विलेख निष्पादित करने के लिए संप्रवर्तक की विफलता पर, अवंटिती उपधारा (2), (3) एवं (4) के अधीन अंतरण के पंजीकरण को प्रभावी करने के लिए संबंधित पंजीयन अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किए जाने के लिए प्रमाणपत्र हेतु विहित प्ररूप-ग में सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकेगा।
8. **प्रकोष्ठ विलेख का पंजीयन.**—समस्त रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों में, अधिनियम की धारा 17 की उप-धारा (3) के प्रयोजन के लिए प्रकोष्ठ विलेख का रजिस्टर नामक एक पुस्तक प्ररूप-घ में रखी जाएगी तथा उससे संबंधित अनुक्रमणिका विहित प्ररूप-ड में रखी जाएगी।
9. **संथा का बनाया जाना.**—
 - (1) अधिनियम की धारा 18 के अधीन, संप्रवर्तक एवं भवन का अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के पश्चात् एक तिहाई प्रकोष्ठों के आबंटित किए जाने, विक्रय किए जाने या अन्यथा अंतरित किए जाने के तीन माह के भीतर, सक्षम प्राधिकारी को

एक ज्ञापन निर्धारित प्ररूप-च में उन व्यक्तियों के साथ जिन्होंने प्रकोष्ठ लिए हैं सदस्यों के रूप में संथा के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करेगा।

- (2) अधिनियम की धारा 21 की उप-धारा (1) के अधीन प्रकोष्ठ स्वामियों की संथा की उपविधियां, अनुसूची (एक) के रूप में इसके साथ अनुलग्न हैं।

10. सक्षम प्राधिकारी की शक्तियां तथा कर्तव्य.—

- (1) सक्षम प्राधिकारी की धारा 34 तथा अधिनियम की अन्य धाराओं में यथा उपबंधित कर्तव्य का निर्वहन करने के लिए शक्ति होगी।
- (2) अधिनियम के अधीन अपने कृत्यों का निर्वहन करने में अधिनियम की धारा 34 की उप-धारा (2) में विनिर्दिष्ट मामलों के संबंध में किसी वाद के विचारण के दौरान सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) के अधीन सिविल न्यायालय की शक्तियां होंगी।
- (3) सक्षम प्राधिकारी राज्य सरकार के सामान्य मार्गदर्शन, अधीक्षण तथा नियंत्रण के अधीन कार्य करेगा।

11. अपील प्राधिकारी.—

- (1) अधिनियम के अधीन सक्षम प्राधिकारी के आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति आदेश संसूचित होने की तारीख से तीस दिन के भीतर अपील प्राधिकारी को विहित प्ररूप-8 में अपील करेगा।
- (2) अपीलीय प्राधिकारी पक्षकारों को और सक्षम प्राधिकारी को सुनवाई का अवसर दिए जाने के पश्चात सक्षम प्राधिकारी के आदेश की या तो पुष्टि करते हुए, उसे रूपांतरित करते हुए या अपास्त करते हुए ऐसा आदेश पारित कर सकेगा, जैसा कि वह उचित समझें और लिखित में अपने कारण आभलिखित करेगा। अपील प्राधिकारी का आदेश जब तक कि राज्य सरकार द्वारा उसे पुनरीक्षित ना कर दिया जाए, अंतिम होगा।

- (3) अपीलीय प्राधिकारी को अपने कृत्यों का निर्वहन करने में, किसी अपील का विनिश्चय करते समय सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) के अधीन किसी सिविल न्यायालय की समस्त शक्तियां होंगी।
12. शंकाओं का निराकरण.—शंकाओं का निराकरण करने के लिए, एतद्वारा, यह घोषित किया जाता है कि संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 के उपबंध जहां तक कि वे इस अधिनियम के उपबंधों से असंगत ना हो, प्रकोष्ठ स्वामी द्वारा किए गए प्रकोष्ठ तथा उससे अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं में के अविभक्त हित की प्रतिशतता के साथ किसी ऐसे अंतरण को, भले ही ऐसा अंतरण विक्रय, पट्टा, बंधक, विनिमय, दान या अन्यथा द्वारा किया गया हो, उसी प्रकार लागू होंगे, जिस प्रकार वह किसी स्थावर संपत्ति के अंतरण को लागू होते हैं।
13. वर्जित नहीं की गई अन्य विधियों का लागू होना.— इन नियमों के उपबंध तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों का अल्पीकरण ना करते हुए, अतिरिक्त होंगे।
14. कठिनाई दूर करने की शक्ति.— इन नियमों के निर्वाचन में यदि कोई कठिनाई उद्भूत होती है, तो उसे राज्य सरकार को निर्देशित किया जाएगा और उस पर उसका विनिश्चय अंतिम होगा।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
शुभाशीष बैनर्जी, उपसचिव.

प्ररूप-क

(नियम 3 का उप-नियम (1) देखिए)

घोषणा

1. श्रीमान / श्रीमती पुत्र/पुत्री/पत्नी
आयु वर्ष शपथ पूर्वक घोषणा करता करती हूं कि मैं जिला में
शहर/कस्बा / ग्राम द्वारा कमांक (सड़क का नाम) पर स्थित
परिसर के नाम से ज्ञात निर्माणाधीन / पूर्व निर्मित भवन के
मंजिल पर प्रकोष्ठ कमांक का पहला / वर्तमान स्वामी हूं ।
2. मैंने और स्वयं के मध्य दिनांक को निष्पादित बिक्रय विलेख
कमांक द्वारा उक्त प्रकोष्ठ में हक प्राप्त किया ।
3. मैं, एतद्द्वारा, यह घोषणा करता हूं कि मैं, श्री/ श्रीमती मेरे
उत्तराधिकारी निष्पादक, प्रशासकों और समनुदेशिनी और पैरा एक में
निर्दिष्ट उक्त प्रकोष्ठ, इसके पश्चात् मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ स्वामित्व नियम, 2018 के उपबंधों
के अधधीन होंगे और मैं यह घोषणा भी करता हूं कि मैं विलेख में निर्धारित संविदा,
शर्तों और प्रतिबंधों और उसके भाग बनाने वाली तथा उससे अनुलग्न उप-विधियों
तथा ऐसी उप-विधियों के अनुसार अपनाए गए प्रशासनिक नियमों और विनियमों (जैसा
कि उनमें विधिवत् समय-समय पर संशोधित किया जा सकता है) सहित जैसी की
प्रकोष्ठ विलेख में हैं, दृढ़तापूर्वक पालन करूंगा ।
4. के दिन उपरोक्त कथित पर शपथ पूर्वक
स्वीकृत किया गया / शपथ ली गई ।

..... के समक्ष

..... के द्वारा घोषणा की गई

प्ररूप-ख

(नियम 6 देखिए)

प्रकोष्ठ विलेख

मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 2000 के प्रावधानों के अधीन संपत्ति को सुपुर्द करने एक मात्र स्वामी अथवा सभी स्वामियों को किए जाने वाले प्रकोष्ठ विलेख की विषयवस्तु

भाग-एक

(पक्षकार का विवरण)

यह विलेख संप्रवर्तक इसमें इसके पश्चात् प्रथम पक्षकार के रूप में निर्दिष्ट है और आबंटिती इसमें इसके पश्चात् इस विलेख के द्वितीय पक्षकार के रूप में निर्दिष्ट है के मध्य निष्पादित किया जा रहा है।

भाग-दो

(भूमि का विवरण)

1. भूमि के ब्यौरे -

- (क) टाउन सर्वे नंबर / राजस्व सर्वेक्षण संख्या:
- (ख) दरवाजा संख्या:
- (ग) सड़क का नाम:
- (घ) गांव का नाम:
- (ङ) शहर का नाम:

2. स्थल की सीमाओं का विवरण: निम्न से घिरा हुआ-

- (क) उत्तर द्वारा:
- (ख) दक्षिण द्वारा:
- (ग) पूर्व द्वारा:
- (घ) पश्चिम द्वारा:

3. पट्टा-धारित भूमि के ब्यौरे (केवल यदि फ्रीहोल्ड नहीं है) -

- (क) पट्टा-कर्ता का नाम:
- (ख) पट्टा-धारक का नाम:
- (ग) पट्टे के निर्बंधन :

(घ) पट्टा भाटक:

(ङ) इस बारे में ब्यौर कि पट्टेदार भूमि पर कब्जा करने का हकदार कैसे है:

4. प्रकोष्ठ के ब्यौरे -

(क) प्रकोष्ठ क्रमांक:

(ख) प्रकोष्ठ का नाम:

(सी) स्थानीय निकाय / योजना प्राधिकरण के ब्यौरे:

(क्षेत्र: कमरों की संख्या और लगे हुए सामान्य क्षेत्र के आयाम)

(घ) व्यक्तिगत प्लैट का ब्यौरे:

(ङ) संपत्ति का डाक पता:

5. भवन की मंजिल योजना की प्रमाणित प्रति:

(विलेख के साथ अनुलग्न)

6. भवन का विवरण:

प्ररूप

अनुक्रमांक	मंजिल	प्लैट की पहचान योग्य संख्या	अविभाजित भाग भूमि	प्लिंथ क्षेत्र वर्ग मीटर	अनुमोदित के रूप में प्रयुक्त	उपयोग की गई मुख्य सामग्री
1.	तहखाना	-	-	निर्दिष्ट करें	आवासीय / वाणिज्यिक	
2.	भू तल	001 002	-	निर्दिष्ट करें	निर्दिष्ट करें	
3.	प्रथम तल	101 102 103	-	निर्दिष्ट करें	निर्दिष्ट करें	
4.	द्वितीय तल	20 202 203	-	निर्दिष्ट करें	निर्दिष्ट करें	
5.	तृतीय तल	निर्दिष्ट करें	-	-	-	
6.	अन्य तल	निर्दिष्ट करें	-	-	-	

(प्रत्येक भवन के लिए पृथक से उल्लेख करें)

(संपत्ति का मूल्य, प्रकोष्ठ का मूल्य, फ्लैट का मूल्य)

7. सामान्य क्षेत्रों और सुविधा (सीएएफ) और प्रतिबंधित सामान्य क्षेत्र और सुविधा (आरसीएएफ) तल वार-

अनुक्र.	मंजिल	विवरण	प्लिंथ क्षेत्र वर्ग मीटर में			सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं तथा सामान्य व्यय में प्रकोष्ठ स्वामी के हित की प्रतिशतता
			(1)	(2)	(3)	
			कुल	सीएएफ	आरसीएएफ	
1.	तहखाना	निर्दिष्ट करें जैसे कि गलियारा, सीढ़ियां, लिफ्टरूम				
2.	भू तल	निर्दिष्ट करें				
3.	प्रथम तल	निर्दिष्ट करें				
4.	अन्य तल	निर्दिष्ट करें				

टीप- अधिनियम की धारा 6 के अनुसार, अविभक्त भाग की गणना भवनों के कुल प्लिंथ क्षेत्र के संबंध में फ्लैट के प्लिंथ क्षेत्र के आधार पर की जाती है।

8. सुविधाओं का ब्यौरे-

अनुक्रमांक	विवरण	प्लिंथ क्षेत्र वर्ग मीटर में	प्रत्येक सुविधा में प्रकोष्ठ स्वामी के हित की प्रतिशतता	अभियुक्तियां
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	एयर कंडीशनिंग प्लांट			
2.	चौकीदार कक्ष			
3.	नौकर-नौकरानी कक्ष			
4.	विद्युत् कबिन			
5.	परिवर्तक कक्ष			
6.	भरिमत्र			
7.	पानी की टंकी			

8.	टेलीफोन बूथ			
9.	मीटर कक्ष			
10.	पंप घर			
11.	स्नान और जल क्लोजेट			
12.	खुला छज्जा			
13.	सहकारी समिति			
14.	कार्यालय			
15.	खेल कक्ष			
16.	स्विमिंग पूल			
17.	पार्किंग क्षेत्र अन्य निर्दिष्ट करें			
18.	अग्नि (यदि लागू हो)			

9. प्रत्येक प्रकोष्ठ स्वामी के मतों की पात्र प्रतिशतता—

अनुक्रमांक	मंजिल	फ्लैट की पहचान योग्य संख्या	मतों के पात्र प्रतिशतता
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	तहखाना	निर्दिष्ट करें	निर्दिष्ट करें
2.	भू तल	001 002 003 अन्य निर्दिष्ट करें	निर्दिष्ट करें
3.	प्रथम तल	101 102 103 अन्य निर्दिष्ट करें	निर्दिष्ट करें
4.	निर्दिष्ट से भिन्न	निर्दिष्ट करें	निर्दिष्ट करें

10. यह, प्रत्येक प्रकोष्ठ..... (प्रकोष्ठ के उल्लिखित नाम) के प्रकोष्ठ स्वामियों की संस्था की बैठक में मतदान के प्रयोजन के लिए अनुपातिक प्रतिनिधित्व के साथ उक्त सामान्य सम्मिलित क्षेत्र एवं सुविधाओं में लाभ तथा सम्मिलित व्यय में पैराग्राफ में तथा

- उनके अनुपातिक सामान्य सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं की सूचियों में प्रकोष्ठ के प्रत्येक स्वामी के अधिकार शीर्ष तथा हित ऊपर यथा उल्लिखित भाग में की जाएगी।
11. संबंधित तलों में अवस्थित तथा ऊपर सूचीबद्ध प्रतिबंधित सम्मिलित क्षेत्र एवं सुविधाओं में आधार तल एवं ऊपरी तलों में प्रत्येक पर अवस्थित किसी प्रकोष्ठ के प्रत्येक स्वामी का अधिकार हक एवं हित तथा उक्त प्रतिबंधित सामान्य सम्मिलित क्षेत्र तथा सुविधाओं में लाभ तथा सम्मिलित व्ययों में उनका अनुपातिक भाग तथा प्रकोष्ठ का प्रकोष्ठ स्वामियों की संथा के सम्मिलनों में उक्त प्रतिबंधित सम्मिलित क्षेत्र तथा सुविधाओं के संबंध में, मतदान के प्रयोजन के लिए आनुपातिक प्रतिनिधित्व उपरोक्त उल्लिखित अनुसार अनुपात में होगा।
 12. यह कि यहां उपबंधित मतदान के प्रयोजन के लिए आनुपातिक प्रतिनिधित्व अनुसूची-1 में इसके साथ अनुलग्नक विधियों के उपबंधों के अनुसार सीमित होगा।
 13. यह की प्रकोष्ठ से संबंधित सम्मिलित क्षेत्र में अविभक्त हित तथा सुविधाओं का प्रतिशत जो कुछ भी प्रकोष्ठ पर किसी भी रीति में विल्लगम नहीं है।
 14. यह कि भवन कि उपरोक्त कथित प्रकोष्ठ और इस विलेख में वर्णित भूमि के टुकड़े का प्रशासन इस विलेख के उपबंधों तथा उपविधियों जो इस विलेख के भाग के रूप में बनाई गई है इसके साथ संलग्न है, के उपबंधों के अनुसार होगा।
 15. यह कि प्रकोष्ठ के स्वामित्व की योजना, जैसा कि ऊपर प्रकट होती है, एतद्द्वारा अधिनियम के ऊपर बंधुओं के अनुसार तथा अध्यक्षीन गठित होती ताकि आधारतल / और ऊपरी तल के प्रकोष्ठ भवन के सम्मिलित क्षेत्र तथा सुविधाओं की ओर प्रत्येक का उसका अपना निर्गम रखने वाले के आधार पर, स्वतंत्र उपयोग में समर्थ व्यक्ति संपत्ति के रूप में हस्तांतरित की जा सके तथा पंजीकृत की जा सके अपने संबंधित प्रकोष्ठ पर आत्यातिक तथा विशिष्ट अधिकार, हक एवं हित प्रत्येक प्रकोष्ठ स्वामी एवं सम्मिलित क्षेत्र तथा सुविधाओं एवं प्रतिबंधित सम्मिलित क्षेत्र तथा सुविधाओं विनिर्दिष्ट अविभक्त हित के अतिरिक्त।

16. यह कि जहां तक स्वामी एक या एक से अधिक प्रकोष्ठ का स्वामित्व रखता है स्वामी इस विलेख तथा इसके साथ संलग्न उपबंध तथा स्वामी के सहमति के अध्यक्षीन होगा तथा कोई कार्यवाही जो भवन में किसी लेटेंट दोष के विरुद्ध भी बीमा या प्रकोष्ठ की स्थापना के कारण संथा को समनुदेशित अन्य अधिकारों के संबंध में प्रकोष्ठ स्वामियों की संथा के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेंगे।
17. यह कि सामान्य और /या प्रतिबंधित सम्मिलित क्षेत्र एवं सुविधाएं अविभक्त रहेगी तथा कोई स्वामी उनके बंटवारे या विभाजन के लिए कोई कार्यवाही संस्थित नहीं करेगा।
18. यह कि इस में स्थापित सामान्य और या प्रतिबंधित सम्मिलित क्षेत्र या सुविधाओं में व्यक्तिगत हित की प्रतिशतता प्रकोष्ठ स्वामियों की सर्वसम्मति के सिवाय परिवर्तित नहीं की जाएगी।
19. यह कि सामान्य और/या प्रतिबंधित क्षेत्र तथा सुविधाओं में व्यक्तिगत हित उस प्रकोष्ठ से प्रथक नहीं किए जा सकेंगे जिसके वे अनुलग्नक हैं तथा प्रकोष्ठ के साथ हस्तांतरित या विल्लंगमित समझे जाएंगे भले ही ऐसा हित हस्तांतरण या अन्य विलेख में अवैध रूप से उल्लिखित या वर्णित नहीं है।
20. यह कि प्रत्येक प्रकोष्ठ स्वामी इस विलेख (उप-विधियों, विनिश्चय, प्रकोष्ठ स्वामियों या प्रतिनिधियों की संथा के संकल्प) का पालन करेगा एवं ऐसे किसी उपबंध विनिश्चय या संकल्प के पालन करने में विफलता नुकसानी के लिए अथवा व्यादेशात्मक अनुतोष प्राप्त करने के लिए शोध्द राशि वसूल करने की कार्रवाई करने के लिए आधार होगी।
21. यह कि किसी प्रकोष्ठ का प्रकोष्ठ का स्वामी सामान्य और / या प्रतिबंधित सम्मिलित क्षेत्र एवं सुविधाओं का उपयोग अथवा उपभोग का आधिक्यजन करके या अपने प्रकोष्ठ का परित्याग करके सम्मिलित व्ययों के मददे अपने अभिदाय के दायित्व से स्वयं को मुक्त नहीं कर सकेगा।
22. यह कि संथा द्वारा किसी प्रकोष्ठ पर प्रभारणीय सम्मिलित व्ययों के अंश के लिए निर्धारित की गई समस्त राशियां परंतु असंदत्त हैं, ऐसे प्रकोष्ठ पर केवल ऐसे प्रभार यदि कोई हों, जो कि सरकार या नगरपालिक करो या दोनों के भुगतान के लिए तथा प्रकोष्ठ

- के प्रथम बंधक पर असंदत्त समस्त राशियों के प्रभार के सिवाय समस्त अन्य प्रभार ऐसे प्रकोष्ठ पर भार होंगे।
- 23 यह कि समस्त वर्तमान या भविष्य के स्वामी, किराएदार या कोई अन्य व्यक्ति जो किसी भी रीति में भवन की सुविधाओं का उपभोग करेगा इस विलेख के उपबंधों के अधीन होगा एवं यह कि भवन के प्रकोष्ठों में किसी का केवल अर्जन या किराएदार या किसी प्रकोष्ठ के कब्जे की कार्रवाई यह प्रकट नहीं करेगी कि इस विलेख के उपबंधों को स्वीकार किया गया है या अनुसमर्थन किया गया है।
- 24 यह कि संबंधित प्रकोष्ठ के प्रकोष्ठ स्वामी को ऐसे प्रकोष्ठ को पट्टे पर देने का अत्यांतिक अधिकार होगा परंतु उक्त पट्टा प्रकोष्ठ विलेख में अंतर्विष्ट संविदा एवं प्रतिबंधों के अध्यधीन तथा इसके साथ संलग्न उप-विधियों के अध्यधीन किया जाए।
- 25 यह कि यदि प्रकोष्ठ स्वामित्व के अध्यधीन संपत्ति पूर्ण रूप से क्षतिग्रस्त या ध्वस्त है तो संपत्ति की मरम्मत, पुनर्निर्माण या व्ययन अधिनियम द्वारा उपबंधों के अनुसार होगा।
- 26 यह कि जहां अंग्रेजी बंधक के अधीन विक्रय की अपनी शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए किसी प्रकोष्ठ को बंधक के द्वारा या ऐसे प्रकोष्ठ के स्वामी के विरुद्ध बंधक द्वारा लाए गए वाद में डिक्री के निष्पादन में न्यायालय द्वारा विक्रय किया जाता है तब ना ही बंधकी और ना ही केता, जिसे ऐसे विक्रय पर ऐसे प्रकोष्ठ का हक प्राप्त हुआ है या उसका उत्तराधिकारी या समनुदेशिती संथा द्वारा निर्धारण का दायी होगा जो ऐसे प्राप्तकर्ता द्वारा हक प्राप्त करने के पूर्व शोध्य हुआ था, ऐसा मानकर कि यद्यपि उपरोक्त प्रकोष्ठ स्वामियों की संथा को निर्धारित करने से रोकने तथा उप-विधियों में यथा उपबंधित अनुसार उसे लागू करने का अर्थ नहीं लगाया जाएगा और यह की ऐसे प्रभार ऐसी बंधक के अधीनस्थ होंगे।
27. यह कि प्रकोष्ठ के स्वैच्छिक हस्तांतरण में, अनुदानग्राही के उसके द्वारा भुगतान की गई स्वामी की रकम से वसूली के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, अनुदान या हस्तांतरण के समय तक सम्मिलित व्ययों में उसके अंश के लिए पश्चात्वर्ती के विरुद्ध प्रकोष्ठ स्वामियों की संथा द्वारा समस्त असंगत निर्धारण के लिए प्रकोष्ठ का अनुदान

ग्राही अनुदाता के साथ संयुक्त रूप से या पृथक रूप से दायी होगा। यद्यपि ऐसा अनुदानग्राही संथा के प्रबंधक अथवा प्रबंधकों के बोर्ड से, यथास्थिति, स्वामी के विरुद्ध संथा को देय असंदत्त निर्धारणों की रकम प्रकट करने वाले विवरणी का हकदार होगा और ऐसा अनुदानग्राही न ही उसमें उल्लिखित रकम से अधिक प्रकोष्ठ स्वामियों की संथा द्वारा किए गए किसी असंदत्त निर्धारण के लिए दायी होगा और ना ही प्रभार्य के अध्यक्षीन रहते हुए प्रकोष्ठ का हस्तांतरण होगा।

28. यह कि संथा का प्रबंधक अथवा प्रबंधकों का बोर्ड किसी प्रकोष्ठ का प्रथम बंधक रखने वाले बंधकदार को संतोषजनक रूप में तथा रकम बहुव्यापक संपत्ति बीमा अर्जित करेगा तथा जारी बनाए रखेगा किंतु व्यक्तिगत प्रकोष्ठ बीमा अर्जित करने के किसी प्रकोष्ठ स्वामी के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना।
29. यह कि किसी बहुव्यापक बीमा प्रीमियम मासिक भुगतान किए जाने वाले सम्मिलित व्यय होगी। प्रकोष्ठ स्वामियों की संथा द्वारा उद्गृहीत निर्धारण और यह कि ऐसा भुगतान संथा पृथक खाते में धारित किया जाएगा एवं जैसे ही प्रीमियम देय हो, बहुव्यापी संपत्ति बीमा की प्रीमियम का भुगतान करने के लिए प्रयोग किया जाएगा।

जिसके साक्षी श्री/ श्रीमती ने इसमें अपने हस्ताक्षर दिनांक....
..... वर्षको किए।

श्री/ श्रीमती द्वारा की उपस्थिति
में हस्ताक्षरित एवं परिदत्त किया गया।

के समक्ष

प्ररूप-ग

(नियम 7 देखिए)

स्वामी के लिए रजिस्ट्रीकरण का ज्ञापन

प्रति,

सक्षम प्राधिकारी,

.....

.....

मैं / हम मेरे/अपने प्रकोष्ठ को रजिस्ट्रीकरण करना चाहते हैं और ब्यौरे नीचे दिए गए हैं

:

(1) भवन के निष्पादन करने वाले पक्षकार का नाम

(2) आवास का स्थान

(3) संपत्ति की अब स्थिति

(4) प्रकोष्ठ क्रमांक भवन तल और नाम

(5) विलेख की प्रकृति (अर्थात् घोषणा या प्रकोष्ठ विलेख) और विचारण

(6) निष्पादन की तारीख

(7) रजिस्ट्रीकरण की तारीख

(8) सरल क्रमांक, नंबर मात्रा और पृष्ठ

(9) अभियुक्तियां

तारीख :

प्रकोष्ठ स्वामी / अंतरिती / उप-पट्टेदार के
हस्ताक्षर

प्ररूप-च

(नियम 9 का उपनियम (1) देखिए)

संप्रवर्तक / स्वामी के लिए पंजीयन का अनुज्ञापन

प्रति,

सक्षम प्राधिकारी,

.....
 मैं / हम सहकारी समिति या कंपनी के रूप में मेरे / हमारे प्रकोष्ठ को संस्था के रूप में पंजीकृत कराना चाहते हैं (किसी एक पर निशान लगाएं) और ब्यौरे नीचे दिए गए हैं :

- (1) प्रकोष्ठ योजना के विवरण:
 योजना का नाम
 योजना का स्थान (सड़क आदि)
 शहर डाक सूचकांक जिला
- (2) निर्माणकर्ता / संप्रवर्तक के विवरण:
 नाम
 पता
- (3) योजना का राजस्व विवरण:
 क्षेत्र एच.बी. कमांक रेक्ट. कमांक खसरा कमांक
- (4) योजना के अनुसार दिखाए गए प्रकोष्ठ के सूचकांक:
 खण्ड तल प्रकोष्ठ कमांक प्रकार
- (5) प्रकोष्ठ स्वामी का विवरण:
 नाम
 पता
- (6) अविभक्त हित का प्रतिशत योजना खण्ड तल
- (7) प्रकोष्ठ विलेख का रजिस्ट्रीकरण :
 रजिस्ट्रीकरण कार्यालय
 दिन माह वर्ष
- (8) घोषणा का रजिस्ट्रीकरण :
 रजिस्ट्रीकरण कार्यालय
 दिन माह वर्ष

प्रकोष्ठ स्वामी के हस्ताक्षर

संप्रवर्तक / निर्माणकर्ता के हस्ताक्षर

प्ररूप-छ

(नियम 11 का उपनियम (1) देखिए)

(सक्षम प्राधिकारी के आदेश के विरुद्ध अपील का अनुज्ञापन)

प्रति,

सक्षम प्राधिकारी,

.....
.....

1. अपीलकर्ता का नाम
2. पिता का नाम
3. आयु
4. डाक पता
5. आवेदन का विषय जो अस्वीकार कर दिया गया था
6. अंतर्विष्ट वाद बिंदु (संक्षेप में)
7. प्रकरण क्रमांक, अंतिम आदेश संख्या और तारीख
8. सक्षम प्राधिकारी का नाम, जिसने आदेश पारित किया
9. अपीलकर्ता के आदेश की संसूचना की तारीख
10. सक्षम प्राधिकारी का विनिश्चय
11. आदेश के विरुद्ध अपील प्रस्तुत करने का कारण
12. चाहे गए अनुतोष का विवरण

स्थान :

तारीख :

अपीलकर्ता के हस्ताक्षर

या

अपीलकर्ता द्वारा सम्यक रूप से अधिकृत
कोई अभिकर्ता

अनुसूची-1

(नियम 9 का उप नियम (2) देखिए)

मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ स्वामित्व नियम, 2018 के अधीन प्रकोष्ठ स्वामियों की संथा की उपविधियां

अध्याय-एक

प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ.—

- (1) इन उप विधियों का संक्षिप्त नाम मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ स्वामी संथा उपविधियां है ।
- (2) इनका विस्तार प्रकोष्ठों और उनसे संबद्ध सम्पत्तियों तथा सम्मिलित क्षेत्र एवं सुविधाओं से संबंधित कार्यकलापों के प्रशासन के लिए सम्पूर्ण मध्यप्रदेश राज्य पर होगा ।

2. लागू होना.— ये उप विधियां ऐसे समस्त भवनों जिनमें सन्निर्मित भवनों में प्रकोष्ठ या जिन्हें प्रकोष्ठ में बदल दिया गया है और प्रकोष्ठ से संलग्न भूमि पर पर लागू होंगी चाहे वह फ्री होल्ड हो या पट्टे पर धारित हो ।

स्पष्टीकरण : इन उप विधियों के प्रयोजन के लिए, मात्र अर्जन या किराए पर या भवन की किसी पारिवारिक इसमें इसके पश्चात् इकाईयों को अनुज्ञप्ति पर लेने से होगा कि इन उपविधियों को स्वीकार अनुमोदित कर लिया है तथा इनका अननुपालन होगा ।

3. परिभाषाएं.— इन उप विधियों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

- (क) 'अधिनियम' से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 2000;
- (ख) 'नियम' से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ स्वामित्व नियम, 2018;
- (ग) 'संथा' से अभिप्रेत है, सह-स्वामित्व.....के प्रयोजन के लिए ऐसे स्वामियों द्वारा गठित ऐसी संथा जिसमें समस्त प्रकोष्ठ स्वामी समाविष्ट हों;
- (घ) 'बोर्ड' से अभिप्रेत है, व्यक्तियों द्वारा गठित बोर्ड के प्रबंधक, जो सह-स्वामित्व में प्रकोष्ठ के स्वामी होंगे;
- (ङ) 'भवन' से अभिप्रेत है, 4 या अधिक प्रकोष्ठों या कुल चार या अधिक प्रकोष्ठों के साथ दो या अधिक प्रकोष्ठ में बदला गया कोई विद्यमान भवन जो किसी भूमि पर

निर्मित है तथा जिसमें ऐसा भवन सम्मिलित है जिसमें जो सह-स्वामित्व में ज्ञात..... पर स्थित धारा 2 के उपबंधों के अधीन दो प्रकोष्ठों को अंतर्विष्ट करने वाली कोई भूमि सम्मिलित है;

- (च) 'घोषणा' से अभिप्रेत है, ऐसी घोषणा जिसे भवन के एकमात्र स्वामी या भवन के समस्त स्वामियों द्वारा निष्पादित और नियम 3 में यथा उपबंधित अनुसार रजिस्ट्रीकृत किया गया हो;
- (छ) 'बहुमत' से अभिप्रेत है, वे स्वामी जो घोषणा में समनुदेशित प्रतिशत के अनुसार मतों का 51 प्रतिशत स्वामित्व धारण करते हों ;
- (ज) 'स्वामी' या 'प्रकोष्ठ स्वामी' से अभिप्रेत है, ऐसा व्यक्ति जो.....सह-स्वामित्व..... में कोई प्रकोष्ठ रखता हो ;
- (झ) 'धारा' से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा;
- (ञ) 'इकाई' से अभिप्रेत है, सह-स्वामित्व में की कोई पारिवारिक इकाई;
- (ट) 'रजिस्ट्रार' से अभिप्रेत है, यथास्थिति सहकारी सोसाइटी का रजिस्ट्रार या कंपनी का रजिस्ट्रार।

प्रकोष्ठ स्वामियों की संथा सिवाय सक्षम अधिकारी के पूर्व अनुमोदन से अपनी प्रथम बैठक में इस प्रकार तैयार की गई उप विधियों को बिना फेरफार या परिवर्धन, लोप के बिना अंगीकार करेगी।

4. संथा के उद्देश्य.—(1) अधिनियम के अधीन संथा के उद्देश्य निम्न के संबंध में समस्त या किन्हीं विषयों को उपलब्ध कराने के लिए होंगे—

- (क) वह रीति जिसमें संथा को बनाया जाना है;
- (ख) किसी प्रबंध बोर्ड का सृजन;
- (ग) इस उपबंध के साथ बोर्ड के सदस्यों का निर्वाचन बोर्ड के एक तिहाई सदस्य वार्षिक रूप से सेवानिवृत्त होंगे;
- (घ) बोर्ड की शक्तियां और कर्तव्य;
- (ङ) बोर्ड के सदस्यों का मानदेय, यदि कोई हो;
- (च) बोर्ड के सदस्यों को कार्यालय से हटाने की रीति;

- (छ) संथा और बोर्ड की बैठक बुलाने का तरीका और संथा या बोर्ड के सदस्यों की संख्या जिनसे ऐसे बैठक की गणपूर्ति गठित करेगा;
- (ज) संथा के अध्यक्ष का निर्वाचन जो संथा और बोर्ड की बैठक की अध्यक्षता करेगा;
- (झ) संथा के सचिव का निर्वाचन जो दो पृथक्-पृथक् कार्यवृत्त पुस्तिका, बोर्ड के लिए एक और अपनी अपनी कार्यवृत्त पुस्तिका में यथास्थिति संकल्प को अभिलिखित करेगा;
- (ञ) कोषाध्यक्ष का निर्वाचन, जो संथा का वित्तीय अभिलेख तथा लेखा पुस्तकें रखेगा;
- (ट) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का संधारण, मरम्मत और प्रतिस्थापन तथा उनका भुगतान;
- (ठ) प्रकोष्ठ स्वामियों या किन्हीं प्रकोष्ठों के अन्य अधिभोगियों से संयुक्त व्ययों के उनके अंश को संग्रहित करने की रीति;
- (ड) सम्पत्ति और संयुक्त क्षेत्रों तथा प्रसुविधाओं के प्रशासन, प्रबंधन, संधारण, मरम्मत और पुनर्स्थापन के लिए नियोजित व्यक्तियों को वचनबंध करना और हटाना;
- (ढ) प्रकोष्ठों और संयुक्त क्षेत्रों तथा प्रसुविधाओं के उपयोग और संधारण के संबंध में उन पर ऐसे प्रतिबंध के साथ विनियमन जो कि अन्य प्रकोष्ठ स्वामियों द्वारा उनके उपयोग में अयुक्तियुक्त हस्तक्षेप को रोकने के लिए आवश्यक हो;
- (ण) किसी प्रकोष्ठ के हस्तांतरण या विभाजन का विनियमन और इस अधिनियम के उपबंधों तथा ऐसी शर्तों तथा निबंधनों के अधीन रहते हुए, ऐसे प्रकोष्ठ से संबंध संयुक्त क्षेत्रों तथा प्रसुविधाओं में अविभाजित हित के प्रतिशत जैसा कि उपविधियों में विनिर्दिष्ट किया जाए;
- (त) संथा या बोर्ड या एक से अधिक प्रकोष्ठ के स्वामी के विरुद्ध किसी कारवाई में ऐसे व्यक्ति का निवास या व्यवसाय के स्थान के साथ साथ आदेशिका की तामील प्राप्त करने वाले व्यक्ति का नाम;
- (थ) वह रीति जिसमें उपविधियों को संशोधित किया जाएगा;
- (द) ऐसा कोई विषय जो सम्पत्ति के उचित या बेहतर प्रशासन के लिए उप-विधियों में उपबंधित किया जाना शासन द्वारा अपेक्षित किया जाएगें;

- (न) ऐसे अन्य विषय जो उपविधियों में उपबंधित किए गए हों या अपेक्षित हों।
- (2) संथा इन प्रयोजनों के लिए इन उपविधियों के उपबंधों सम्यक् रूप से संशोधित किए बिना उसके क्षेत्र के आगे कार्य नहीं करेंगे।
5. संथा के सदस्य.—
- (1) ऐसे समस्त व्यक्ति जिन्होंने भवनो में प्रकोष्ठ कय किए हैं और प्रकोष्ठ का विलेख निष्पादित किया है, स्वमेव रूप से संथा के सदस्य होंगे और प्रत्येक के लिए एक हजार रूपए का प्रवेश शुल्क का भुगतान करेंगे। प्रत्येक प्रकोष्ठ स्वामी उप-विधियों की एक प्रति प्राप्त करेगा।
- (2) प्रकोष्ठ के विक्रय, वसीयत या हस्तांतरण पर प्रकोष्ठ का कयकर्ता, अनुदान ग्राही या वसीयतदार या अंतरिती स्वमेव संथा का सदस्य होगा और प्रत्येक द्वारा एक हजार रूपए के प्रवेश शुल्क का भुगतान किए जाने पर उसे सदस्य के रूप में प्रवेश दिया जाएगा।
6. संयुक्त प्रकोष्ठ स्वामी.— जहां प्रकोष्ठ दो या अधिक व्यक्तियों द्वारा संयुक्त रूप से कय किया गया है, वहां वे प्रकोष्ठ के लिए संयुक्त हकदार होंगे और अंश प्रमाण पत्र उनके संयुक्त नाम से जारी किया जाएगा, किन्तु उसी व्यक्ति को मतदान का अधिकार होगा जिसका नाम अंश में प्रथम आता है।
7. एक अंश रखने की अनिवार्यता.—प्रत्येक प्रकोष्ठ स्वामी को संथा का कम से कम एक शेयर रखना अनिवार्य होगा।
8. निरर्हता.—कोई भी प्रकोष्ठ स्वामी बोर्ड के सदस्य या अध्यक्ष, सचिव, कोषाध्यक्ष या किसी अन्य पदाधिकारी के निर्वाचन में मतदान करने या ऐसे पद के लिए निर्वाचन में खड़े होने का हकदार नहीं होगा, यदि उस पूर्ववर्ती वर्ष के अंतिम दिन पर साठ दिनों से अधिक संयुक्त व्ययों के लिए उसका अभिदाय के संबंध में कोई राशि उस पर देय है।

अध्याय—दो

मतदान, गणपूर्ति और प्रतिनिधित्व

9. मतदान.— मतदान प्रतिशत के आधार पर होगा तथा मत की प्रतिशतता जिसके लिए स्वामी हकदार है, जो घोषणा में परिवार इकाई या इकाईयों की समनुदेशित प्रतिशतता है ।
10. गणपूर्ति.—इन उप-विधियों में अन्यथा उपबंधित के सिवाय, सदस्यों के 30 प्रतिशत की व्यक्तिगत उपस्थिति से गणपूर्ति गठित होगी ।
11. मतदान का व्यक्तिगत रूप से किया जाना.— मतदान व्यक्तिगत रूप से या प्रतिनिधि द्वारा किया जाएगा ।

अध्याय—तीन

प्रशासन

12. संथा की शक्तियां और कर्तव्य.—
संथा का सह-स्वामित्व प्रशासित करने, वार्षिक बजट का अनुमोदन करने, मासिक निर्धारण स्थापित करने और संग्रहित करने तथा एक दक्ष रूप में सह-स्वामित्व के प्रबंधन के लिए व्यवस्था करने का उत्तरदायित्व होगा । अन्यथा उपबंधित के सिवाय, संथा का संकल्प व्यक्तिगत या प्रतिनिधि द्वारा मतदान की भूमिका स्वामियों करने के बहुमत द्वारा अनुमोदित किया जाना आवश्यक होगा ।
13. सम्मिलन का स्थान.—
संथा का सम्मिलन संथा द्वारा समय समय पर नियत किए जाने वाले स्वामियों के लिए सुविधाजनक यथोचित स्थान पर आयोजित किया जाएगा ।
14. वार्षिक सम्मिलन.—
संथा का प्रथम सम्मिलन को आयोजित किया जाएगा । तत्पश्चात्, संथा का वार्षिक सम्मिलन ऐसी तारीख को आयोजित किया जाएगा, जैसा कि संथा द्वारा विनिश्चित किया जाए । ऐसे सम्मिलन में प्रबंध बोर्ड की उप-विधि 23 की अपेक्षाओं के अनुसार प्रकोष्ठ के

स्वामियों के मतपत्र द्वारा निर्वाचित किया जाएगा। स्वामी, संथा के ऐसे अन्य कारबार का संव्यवहार भी कर सकेंगे, जैसा कि उनके सम्मुख उचित रूप से आए।

15. विशेष सम्मिलन.—

अध्यक्ष का यह कर्तव्य होगा, कि वह बोर्ड के संकल्प द्वारा या सदस्यों के बहुमत द्वारा हस्ताक्षरित तथा यथास्थिति सचिव या सक्षम प्राधिकारी के अनुरोध पर या इस निमित्त उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी को प्रस्तुत करने के पश्चात् प्रकोष्ठ स्वामियों की उपस्थिति में बैठक बुलाए। किसी विशेष बैठक की सूचना में ऐसी बैठक का समय, स्थान और उसका प्रयोजन अधिकथित रहेगा। विशेष बैठक में, नोटिस में अधिकथित के सिवाय बैठक में उपस्थित दो तिहाई स्वामियों की सहमति के बिना कोई अन्य कार्य संव्यवहारित नहीं किया जाएगा।

16. बैठक की सूचना.—

सचिव का यह कर्तव्य होगा, कि वह प्रत्येक वार्षिक या विशेष बैठक की सूचना ई-मेल या नोटिस द्वारा उसके प्रयोजन तथा साथ ही साथ समय और स्थान जहां यह आयोजित की जाना है, को अधिकथित करते हुए, प्रत्येक प्रकोष्ठ स्वामी को ऐसी बैठक में कम से कम दो दिन किन्तु सात दिन से अनधिक पूर्व दे। ऐसी समस्त बैठकों की सूचना ई-मेल द्वारा दी जाएगी या यथास्थिति सक्षम प्राधिकारी या रजिस्ट्रार को भेजी जाएगी।

17. स्थगित बैठक.—

यदि गणपूर्ति के अभाव में, स्वामियों की बैठक आयोजित न की जा सकती हो, तो उपस्थित स्वामी उस मूल बैठक के समय से 48 घंटे से अनधिक के लिए बैठक स्थगित कर सकेंगे। यदि ऐसी स्थगित बैठक में गणपूर्ति नहीं होती है, तो उपस्थित स्वामी जो पच्चीस प्रतिशत से कम न हो या दो स्वामी, इनमें से जो भी उच्चतर हो, से मिलकर गणपूर्ति होगी।

18. कारबार का क्रम.— समस्त बैठकों में कारबार का क्रम निम्नानुसार होगा :—

(क) उपस्थिति (रॉल कॉल);

(ख) बैठक की सूचना का प्रमाण या सूचना का त्यजन;

- (ग) पूर्ववर्ती बैठक के कार्यव्रत को पढ़ना;
- (घ) अधिकारियों के प्रतिवेदन;
- (ङ.) सक्षम अधिकारी या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी का प्रतिवेदन;
- (च) समिति का प्रतिवेदन;
- (छ) बोर्ड का निर्वाचन;
- (ज) अपूर्ण कारबार, यदि कोई हो;
- (झ) नया कारबार;

अध्याय—चार

बोर्ड के प्रबंधक

19. संथा का प्रबंधन.—

संथा का कार्यकलाप एक बोर्ड द्वारा शासित होंगे। प्रबंध बोर्ड न्यूनतम 4 और अधिकतम 10 व्यक्तियों से मिलकर बनेगा तथा सामान्य सभा की बैठक में सदस्यों के साधारण बहुमत द्वारा निर्वाचित होगा।

20. बोर्ड की शक्तियां तथा कर्तव्य.—

बोर्ड के पास संथा के प्रशासनिक कार्यकलापों के लिए आवश्यक शक्तियां तथा कर्तव्य होंगे।

21. अन्य कर्तव्य.—

बोर्ड इन उप-विधियों या संथा के संकल्प द्वारा अधिरोपित कर्तव्यों के अतिरिक्त, निम्नलिखित के लिए उत्तरदायी होगा :—

- (क) सचिव/कोषाध्यक्ष द्वारा रखे गए लेखों का निरीक्षण करना तथा रजिस्टर और लेखा पुस्तको का परीक्षण करना एवं संथा पर शोध्य समस्त राशियों की वसूली करना;
- (ख) यह देखना कि केश-बुक को शीघ्रता से लिखा जाए तथा बोर्ड के किसी एक सदस्य द्वारा प्रतिदिन हस्ताक्षरित किए जाए;
- (ग) उस समय और रीति को विनिर्दिष्ट करना जिसमें संथा की वार्षिक साधारण सभा और विशेष साधारण सभा आयोजित और संचालित की जाएगी;

(घ) अधिनियम के उपबधों के अध्यक्षीन रहते हुए, राज्य शासन द्वारा यथा निदेशित अन्य कर्तव्य।

22. प्रबंधक.—

बोर्ड संस्था के लिए ऐसे मानदेय पर कर्तव्यों का निर्वहन करने के लिए एक प्रबंधक नियुक्त कर सकेगा जैसा कि बोर्ड द्वारा प्राधिकृत किया जाए।

23. निर्वाचन और पदावधि.—

(1) प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रथम तिमाही में आयोजित होने वाली संस्था की वार्षिक साधारण बैठक में प्रबंधकों के बोर्ड का गठन किया जाएगा, जिसमें न्यूनतम 4 से 10 सदस्य समाविष्ट होंगे, जिसमें संस्था के सदस्यों से 3 पदाधिकारी अर्थात् अध्यक्ष, सचिव और कोषाध्यक्ष सम्मिलित होंगे।

(2) प्रबंध बोर्ड के पदाधिकारियों का कार्यकाल, पदभार ग्रहण करने की तारीख से एक वर्ष के लिए होगा तथा वे पुनर्निर्वाचन के पात्र होंगे। यद्यपि बोर्ड के एक तिहाई सदस्य वार्षिक रूप से सेवानिवृत्त होंगे तथा एक व्यक्ति उसी पद को दो वर्ष से अधिक के लिए नियमित नहीं रह सकेगा।

(3) संस्था के प्रथम वार्षिक सम्मिलन में दो प्रबंधकों का कार्यकाल तीन वर्ष और एक प्रबंधक का कार्यकाल एक वर्ष के लिए निर्धारित किया जाएगा। प्रबंधक उस समय तक पद धारण करेगा, जब तक कि उसका उत्तरवर्ती निर्वाचित न हो जाए तथा प्रथम सम्मिलन आयोजित न कर ले।

24. रिक्तियाँ.— संस्था के मतदान द्वारा किसी प्रबन्धक के हटाए जाने की स्थिति से भिन्न किसी कारण से प्रबन्धक बोर्ड में हुई रिक्तियों को शेष प्रबन्धकों के बहुमत द्वारा भले ही उनसे गणपूर्ति न होती हो, भरे जाएंगी और इस प्रकार निर्वाचित प्रत्येक व्यक्ति उस समय तक प्रबन्धक रहेगा, जब तक कि संस्था की अगली वार्षिक सम्मिलन में उसके उत्तरवर्ती का निर्वाचन नहीं हो जाता है।

25. प्रबन्धकों का हटाया जाना.— प्रकोष्ठ स्वामियों के बहुमत द्वारा सकारण अथवा बिना किसी कारण के किसी एक या अधिक प्रबन्धकों को सम्यक् रूप से बुलाई गई किसी भी

नियमित या विशेष बैठक में हटाया जा सकेगा और इस प्रकार निर्मित रिक्ति को भरने के लिए उसी समय एक उत्तरवर्ती निर्वाचित किया जाएगा, ऐसे किसी भी प्रबन्धक को सम्मिलन में सुनवाई का अवसर दिया जाएगा, जिसको कि हटाया जाना स्वामियों द्वारा प्रस्तावित हो।

26. संगठन सम्मिलन— नव निर्वाचित बोर्ड का पहला सम्मिलन निर्वाचन की तारीख से दस दिन के भीतर ऐसे स्थान पर किया जाएगा, जैसाकि उस सम्मिलन में, जिसमें ऐसे प्रबन्धक निर्वाचित किए गए थे। ऐसे सम्मिलन के विधिक रूप से गठित करने की दृष्टि से नव निर्वाचित प्रबन्धकों को कोई सूचना भेजना आवश्यक नहीं होगा, बशर्ते कि सम्पूर्ण बोर्ड के बहुसंख्यक प्रबन्धक वहाँ उपस्थित हों।
27. नियमित सम्मिलन.—बोर्ड के नियमित सम्मिलन, ऐसे समय पर और ऐसे स्थान में आयोजित किए जाएंगे जैसा कि प्रबन्धकों के बहुमत द्वारा समय-समय पर अवधारित किया जाए किन्तु प्रत्येक वर्ष के दौरान कम से कम ऐसे दो सम्मिलन आयोजित किए जाएंगे। बोर्ड के नियमित सम्मिलनों की सूचना प्रत्येक प्रबन्धक को ऐसे सम्मिलनों के लिए नियत दिन के कम से कम तीन दिन पूर्व व्यक्तिगत रूप से या मेल द्वारा दी जाएगी।
28. विशेष सम्मिलन.— अध्यक्ष द्वारा प्रत्येक प्रबन्धक को तीन दिन की सूचना देकर विशेष सम्मिलन बुलाया जा सकेगा तथा प्रत्येक प्रबन्धक को ऐसे सम्मिलन की सूचना दी जा सकेगी। बोर्ड का विशेष सम्मिलन अध्यक्ष या सचिव द्वारा कम से कम तीन प्रबन्धकों के लिखित अनुरोध पर बुलाया जाएगा।
29. सूचना का अधित्यजन.— बोर्ड के किसी सम्मिलन के पूर्व प्रबन्धक ऐसे सम्मिलन की सूचना का अधित्यजन लिखित में कर सकेगा और ऐसा अधित्यजन ऐसी सूचना देने के समतुल्य माना जाएगा।
30. गणपूर्ति.— बोर्ड के समस्त सम्मिलनों में प्रबन्धकों की कुल संख्या के एक तिहाई से कामकाज के सम्पादन के लिए गणपूर्ति होगी। यदि कम से कम तीन उपस्थित सदस्यों से गणपूर्ति होगी। ऐसे किसी भी स्थगित सम्मिलन में आगे और सूचना दिए बिना कोई

भी ऐसा कामकाज किया जा सकेगा, जो कि साधारण सम्मिलन में बुलाए गए हो बशर्ते कि गणपूर्ति होती हो।

31. विश्वस्तता बंधपत्र— बोर्ड यह अपेक्षा कर सकेगा कि संथा की निधियों का प्रबन्ध करने वाले या संथा की निधि के लिए उत्तरदायी संथा के समस्त अधिकारियों तथा कर्मचारियों समुचित विश्वस्तता बंधपत्र प्रस्तुत करेंगे। ऐसे बंधपत्रों पर संथा द्वारा प्रीमियम दिया जाएगा।

अध्याय—पांच

बोर्ड के पदाधिकारी

32. पदनाम.— संथा के प्रमुख पदाधिकारी, अध्यक्ष, सचिव और कोषाध्यक्ष होंगे, इन सभी लोगों का निर्वाचन, बोर्ड के प्रबन्धकों द्वारा तथा प्रबन्धकों में से ही होगा। बोर्ड सहायक सचिव और एक सहायक कोषाध्यक्ष तथा ऐसे अन्य पदाधिकारियों को नियुक्त कर सकेगा, जैसा कि बोर्ड आवश्यक समझे।
33. पदाधिकारियों का निर्वाचन.— संथा के पदाधिकारियों का निर्वाचन बोर्ड द्वारा प्रत्येक नये बोर्ड के संगठनात्मक सम्मिलन में प्रतिवर्ष किया जाएगा।
34. पदाधिकारियों का हटाया जाना.— किसी भी पदाधिकारी को बोर्ड के बहुमत के सदस्यों के सकारात्मक मत से सकारण या बिना कारण से हटाया जा सकेगा और उसके उत्तराधिकारी को इस प्रयोजन के लिए बुलाए गए बोर्ड के नियमित सम्मिलन या बोर्ड के किसी विशेष सम्मिलन में निर्वाचित किए जाएंगे।
35. अध्यक्ष.— अध्यक्ष, संथा का मुख्य कार्यपालक अधिकारी होगा। वह संथा तथा बोर्ड के समस्त सम्मिलनों की अध्यक्षता करेगा। वह ऐसी समस्त सामान्य शक्तियाँ तथा कर्तव्य प्राप्त होंगे जो सामान्यतः किसी संथा के अध्यक्ष के पद में निहित होते हैं, जिनमें समय-समय पर स्वामियों में से समितियों को नियुक्ति की शक्ति भी सम्मिलित है।
36. सचिव.— सचिव दो प्रथक-प्रथक कार्यवृत्त पुस्तिका रखेगा, जिनमें से एक पुस्तिका प्रकोष्ठ स्वामियों की संथा के लिए और दूसरी बोर्ड के लिए तथा प्रत्येक के पृष्ठ क्रमवार

अनुकामांकित तथा प्रकोष्ठ स्वामियों के संथा के अध्यक्षता द्वारा अधिप्रमाणित रहेंगे तथा प्रथक-प्रथक कार्यवृत्त पुस्तिका में यथास्थिति प्रकोष्ठ स्वामियों या बोर्ड द्वारा अंगीकृत संकल्पों को अभिलिखित करेंगे। वह ऐसी पुस्तिकों तथा कागजात का प्रभारी होगा, जो बोर्ड से प्रत्यक्ष होंगे तथा वह सचिव के कार्यालय की आनुषंगिक समस्त कर्तव्यों का अनुपालन करेगा।

37. **कोषाध्यक्ष.**— कोषाध्यक्ष संथा की निधियों तथा प्रतिभूतियों के लिए उत्तरदायी होगा और पुस्तिकों की समस्त प्राप्तियों और संवितरणों के पूर्ण तथा शुद्ध लेखे रखने के लिए भी उत्तरदायी होगा।

अध्याय—छह

प्रकोष्ठ स्वामियों की बाध्यताएँ

38. **निर्धारण.**— समस्त स्वामी संथा द्वारा अधिरोपित समस्त व्ययों के लिए मासिक निर्धारणों का भुगतान करने के उत्तरदायी होंगे निर्धारण इकाई की कीमत पर निर्मित होगी।

39. **अनुरक्षण तथा मरम्मत.**—

- (1) प्रत्येक स्वामी उसकी इकाई के भीतर समस्त अनुरक्षण तथा मरम्मत कार्य का अनुपालन करेगा।
- (2) इकाई के आन्तरिक संस्थापनों, जैसे जल, प्रकाश, गैस, विद्युत शक्ति, मलनाली, टेलीफोन, वातानुकूल यंत्र, सफाई संस्थापनों, दरवाजों, खिड़कियों, लैम्पों तथा अन्य सभी उपकरणों साधनों की सभी मरम्मतें सम्बन्धित प्रकोष्ठ स्वामी के व्यय पर की जाएंगी।
- (3) यदि किसी स्वामी की त्रुटि के कारण किसी सम्मिलित क्षेत्र तथा सुविधा को नुकसान होने और उसकी मरम्मत या उसका प्रतिस्थापना किया जाय तो स्वामी उस पर हुए व्ययों की प्रतिपूर्ति संथा को करेगा।

40. पारिवारिक इकाई का उपयोग : आन्तरिक परिवर्तन.—

- (1) सभी इकाईयों का उपयोग केवल आवासिक/अनुमोदित प्रयोजनों के लिए किया जाएगा।
- (2) कोई भी स्वामी, लिखित रूप से संथा को पूर्व में सूचना के बिना अपनी इकाई में या उसमें स्थित संस्थापनों में कोई संरचनात्मक उपान्तरण या परिवर्तन नहीं करेगा। संथा तीस दिन के भीतर उत्तर देने के लिए बाध्य होगी और यदि नियत समय के भीतर ऐसा न करने पर यह मान लिया जाएगा कि प्रस्तावित उपान्तरण, परिवर्तन या संस्थापन से कोई आपत्ति नहीं है।
- (3) कोई भी स्वामी ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा जो किसी भी कोण से भवन के बाह्य भाग को प्रभावित ना करता हो, अर्थात् छज्जा और गलियारों को ढकना और रंग में परिवर्तन करना आदि।
- (4) कोई भी स्वामी ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा, जो भवन की संरचना को प्रभावित करता है।
- (5) कोई भी स्वामी ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा,—
 - (एक) सम्मिलित क्षेत्र के अधिक्रमण के रूप में हो;
 - (दो) ऊपरी या निचली मंजिलों से संलग्न सम्मिलित क्षेत्रों पार्श्वस्थ को नुकसान या व्यवधान में परिणाम।

यदि उपरोक्त में से कोई परिवर्तन किसी स्वामी द्वारा किया जाता है, तो वह इसे स्वयं के व्यय पर करेगा और ऐसा करने में यदि वह असफल रहता है, तो संथा ऐसे परिवर्तन की कीमत उससे वसूल करने की हकदार होगी।

41. संयुक्त क्षेत्रों और सुविधाओं तथा निर्बन्धित संयुक्त क्षेत्रों और सुविधाओं का उपयोग.—

- (1) कोई भी स्वामी लॉबियों, सीढ़ियों, एलिवेटर्स, उत्थान यंत्रों तथा अन्य क्षेत्रों में और संयुक्त तथा निर्बन्धित दोनों प्रकार की ऐसी सुविधाओं में, न तो कोई फर्नीचर,

पैकेज या किसी प्रकार की वस्तुएँ रखेगा और न ही रखवाएगा। ऐसे क्षेत्रों का उपयोग उनमें से सामान्य आवागमन से भिन्न किसी भी प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा।

- (2) यदि क्षेत्र और प्रसुविधाओं के भाग के रूप में भवन में लिफ्ट/या एलीवेटर उपलब्ध कराए जाते हैं तो उनका उपयोग प्रकोष्ठ के स्वामियों और/या उनके किराएदार और/या उनके अधीन दावा करने वाले व्यक्तियों के परिवहन के लिए, किराएदार एवं स्वामि के कर्मचारियों के अतिथियों, उनके किराएदार एवं भारी वस्तुओं या ऐसी अन्य वस्तुओं, स्वामियों, किराएदार या उनके अतिथियों या कर्मचारियों को लिफ्ट या एलीवेटर के अन्य उपयोग के लिए असुविधा या बेचैनी का कारण अन्य उपयोगकर्ता द्वारा उपयोग नहीं करता है तो केवल परिवहन के लिए किया जाएगा, परंतु इसे प्रतिबंधित लागू नहीं करेगा, यदि एलीवेटर या लिफ्ट वस्तुओं, पैकेज, यांत्रिकों तथा ऐसे अन्य वस्तुओं के विशेष परिवहन के लिए उपलब्ध है।

42. प्रवेश का अधिकार.—

- (1) कोई भी स्वामी, आपात स्थिति में, प्रबंधक को या संथा के बोर्ड द्वारा प्राधिकृत किसी भी अन्य व्यक्ति को प्रवेश का अधिकार देगा, चाहे स्वामी उस समय उपस्थित हो या न हो।
- (2) कोई भी स्वामी यांत्रिक या विद्युत् सेवाओं के संस्थापन, परिवर्तन या मरम्मत करने के लिए प्रवेश की अपेक्षा किए जाने पर, अन्य स्वामी उनके प्रतिनिधियों को अपनी इकाई में प्रवेश करने की अनुज्ञा देगा, परंतु प्रवेश संबंधी यह अनुरोध अग्रिम रूप में किया गया हो, और यह कि ऐसा प्रवेश का समय स्वामी के लिए सुविधाजनक हो। किसी आपात दशा में, प्रवेश का ऐसा अधिकार तात्कालिक होगा।

43. आचरण के नियम.—

- (1) कोई भी निवासी संथा द्वारा यथा प्राधिकृत के सिवाय, भवन में या भवन पर किसी भी प्रकार का कोई विज्ञापन या पोस्टर नहीं लगाएगा।

- (2) निवासीगण शोर करने या संगीत वाद्ययंत्रों, रेडियो, टेलीविज़न तथा ध्वनिवर्धक यंत्रों आदि जो अन्यो को व्यवधान उत्पन्न करते हैं, के उपयोग के बारे में अत्यंत सावधानी बरतेंगे। घरेलू पशुओं को रखने वाले निवासियों को नगरपालिका स्वच्छता उपविधियों या विनियमों का पालन करना होगा।
- (3) खिड़कियों से, छज्जों से या किन्हीं भी अग्रभागों से वस्त्र, कालीन आदि लटकाना प्रतिषिद्ध है।
- (4) सेवा-क्षेत्रों में ऐसे प्रयोजनों के लिए बनाए गए निर्यास संस्थापनों के बाहर उच्छिष्ट या कूड़ा-करकट फेंकना प्रतिषिद्ध है। यदि ऐसे संस्थापन की व्यवस्था न की गई हो, तो समस्त उच्छिष्ट या कूड़ा-करकट एक पात्र में इकट्ठा किया जाएगा और विहित रीति में नगरपालिका की कूड़ादानी में फेंका जाएगा।
- (5) कोई भी स्वामी, निवासी या पट्टेदार संथा द्वारा यथा प्राधिकृत के सिवाय भवन के बाहरी सतह पर विद्युत या टेलीफोन संस्थापन के तार, टेलीविज़न एंटेना, मशीने या वातानुकूलित इकाइयों आदि का संस्थापन नहीं करेगा।

अध्याय - सात

निधियाँ तथा उनका विनिधान

44. निधियाँ.— संथा द्वारा निधियाँ निम्नलिखित सभी या किसी भी निम्नलिखित रीति में एकत्र की जा सकेंगी :-
- (क) अंशों (शेअर) द्वारा;
 - (ख) प्रकोष्ठ स्वामियों द्वारा अंशदान तथा दान द्वारा;
 - (ग) सम्मिलित लाभों से, जो कि आरक्षित निधि का मूल्यांश होगा;
 - (घ) यदि आवश्यक हो, तो ऐसी संथा कि निर्बंधनों तथा शर्तों के अध्यधीन रहते हुए जो कि संथा सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से इस संबंध में अवधारित करे।

45. विनिधान.— संथा अपनी निधियों को किसी राष्ट्रीयकृत बैंक में विनिधान या निक्षिप्त करेगा।
46. सम्बद्धता.— संथा, सक्षम प्राधिकारी से परामर्श करने के पश्चात्, प्रकोष्ठ स्वामियों के किसी परिसंघ का सदस्य बन सकेगा और समय-समय पर, सदस्यता राशि का भुगतान कर सकेगा।
47. लेखे.—
- (1) संथा द्वारा बैंक में एक खाता खोला जाएगा तथा जिसमें संथा के निमित्त प्राप्त किया गया धन जमा किया जाएगा। सचिव, छोटे-मोटे व्यय के लिए रूपए 20000/- से अनधिक रकम अपनी व्यक्तिगत अभिरक्षा में रख सकेगा। रूपए 5000/- से अधिक के समस्त भुगतान चैक-द्वारा किए जाएंगे, जिस पर सचिव तथा एक बोर्ड के सदस्य के हस्ताक्षर होंगे।
 - (2) प्रत्येक प्रकोष्ठ स्वामी की एक पासबुक होगी, जिसमें सचिव, सम्मिलित क्षेत्रों से हुए लाभों की प्राप्तियों में उसके हिस्से में भुगतान की गई या/ तथा प्राप्त राशियों तथा सम्मिलित व्ययों के प्रति अंशदान और उसके प्रकोष्ठ के संबंध में उसके निर्धारण का हिस्सा तथा अन्य देय राशि, यदि कोई हो, प्रविष्ट करेगा।
 - (3) संथा प्रति वर्ष 31 जुलाई या इसके पूर्व सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं के संबंध में एक संपरीक्षित वार्षिक वित्तीय विवरण प्रकाशित करेगी, जिसमें निम्नलिखित अंतर्विष्ट होंगे:— (क) लाभ और हानि लेखे;
(ख) पूर्व वित्तीय वर्ष की प्राप्तियाँ तथा व्यय; या
(ग) संथा की संपत्ति और सम्मिलित क्षेत्र की आस्तियों और दायित्वों और सुविधाओं की एक संक्षेपिका ऐसे विवरण देते हुए, जिससे इन अस्तियों और दायित्वों की सामान्य प्रकृति प्रकट होगी और यह भी प्रकट होगा कि निश्चित अस्तियों का मूल्य कैसे आया।

- (4) संपरीक्षित वित्तीय विवरण कार्यालयीन समय में संथा के कार्यालय में संथा के किसी भी सदस्य के निरीक्षण के लिए उपलब्ध होगी तथा उसकी एक प्रति प्रतिवर्ष 15 अगस्त तक सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत की जाएगी।
- (5) प्रत्येक वित्तीय विवरण के साथ प्रकोष्ठ स्वामियों और श्रेणियों की सूची संलग्न रहेगी।
48. लेखाओं तथा प्रतिवेदन का प्रकाशन.— पूर्व वित्तीय विवरण तथा संपरीक्षक की प्रतिवेदन, कोई हो, की एक प्रति संथा के कार्यालय में सहज गोचर स्थान पर लगाई जाएगी।
49. संपरीक्षक की नियुक्ति.— संथा अपनी साधारण बैठक में संपरीक्षक की नियुक्ति करेगी, जो बोर्ड द्वारा तैयार किए गए संथा के लेखे का संपरीक्षण करेगा।
50. संपरीक्षक की शक्तियां.— संपरीक्षक संयुक्त क्षेत्र और प्रसुविधाओं से संबंधित संथा के किसी पेपर या दस्तावेज को मगाने और उसका परीक्षण करने का हकदार होगा तथा लेखों से संबंधित किसी विषय पर, जिस पर सूचना दिया जाना उसे अपेक्षित प्रतीत हो, संथा को विशेष रिपोर्ट देगा।

अध्याय—आठ

बंधक

51. संथा को नोटिस.— यदि कोई स्वामी उसकी इकाई को बंधक करता है, तो वह बोर्ड के प्रबंधक या अध्यक्ष माध्यम से संथा को बंधकी का नाम एवं पता अधिसूचित करेगा तथा संथा ऐसी सूचना शीर्षक "बंधक की इकाइयों" नामक एक पुस्तक में संधारित करेगा।
52. असंदत्त निर्धारणों की सूचना.— संथा किसी इकाई के बंधकी के अनुरोध पर ऐसी इकाई के स्वामी से शोध असंदत्त निर्धारणों की रिपोर्ट करेगा।

अध्याय—नौ

53. अनुपालन.— इन उपविधियों को मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ समिति अधिनियम, 2000 की अपेक्षाओं का अनुपालन करने के लिए बनाया गया है। इन उपविधियों का उक्त अधिनियम के

उपबंधों के प्रतिकूल होने की दशा में, एतद्वारा यह सहमति और स्वीकृति दी जाती है कि अधिनियम के उपबंध लागू होंगे।

54. **संथा की मुद्रा.**— संथा की एक समान्य मुद्रा होगी, जो सचिव की अभिरक्षा में होगी तथा बोर्ड के किसी संकल्प के प्राधिकार के अधीन उपयोग में लाई जाएगी और उपकरण के प्रत्येक विलेख जिस पर मुद्रा लगाई जानी है, बोर्ड के दो सदस्यों द्वारा संथा की ओर से या उसके निमित्त या संथा द्वारा प्राधिकृत किसी भी अन्य व्यक्ति के लिए अधिप्रमाणित की जाएगी।

अध्याय—दस

प्रकोष्ठ स्वामित्व का संशोधन

55. **उपविधियों का संशोधन.**— इन उपविधियों को संथा द्वारा इस प्रयोजन के लिए सम्यक रूप से गठित सम्मिलन में संशोधित किया जा सकेगा तथा कोई भी संशोधन तब तक प्रभावी नहीं होगा, जब तक कि वह सक्षम प्राधिकारी के पूर्व अनुमोदन से, भवन में इकाईयों की कुल संख्या का कम से कम दो तिहाई प्रतिनिधित्व करने वाले स्वामियों द्वारा अनुमोदित न कर दिया जाए।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

शुभाशीष बैनर्जी, उपसचिव.

Bhopal, the 25th October 2019

NOTICE

F.No.F 23-8/2011/32-1:-The exercise of powers conferred by sub-section (1) of section 42 of the Madhya Pradesh Prakoshtha Swamitva Adhiniyam, 2000 (No. of 2001). The State Government hereby makes the following Rules, the same having been previously published in the Madhya Pradesh Gazette (Extraordinary) dated 4th October 2018 as required by sub-section (1) of Section 42 of the said Act.

RULES

1. Short title, Application and commencement.-

- (1) These rules may be called the Madhya Pradesh Prakoshtha Swamitva Rules, 2019.
- (2) These rules shall apply within the limits of all Municipal Corporation, Municipal Council, Nagar Parishad and notified Planning Area as per section 13 of MPNTGNA, 1973.
- (3) These rules shall come into force with effect from the date of publication in the "Madhya Pradesh Rajpatra".

2. Definition.- In these rules, unless the context otherwise requires,-

- (a) "Act" means the Madhya Pradesh Prakoshtha Swamitva Adhiniyam, 2000;

- (b) "Allotee" in relation to an apartment, means the person to whom such apartment has been allotted, sold or otherwise transferred by the promoter;
- (c) "Apartment", (which may be called block, chamber, dwelling unit flat, lot, premises, suite, tenement, unit or by any other name), means a separate and self-contained part of any property, including one or more rooms or enclosed spaces, located on one or more floors (or any part or parts thereof) in building or in a plot of land, used or intended to be used for residence, office, shops, showrooms or godowns or for carrying or any business, industry, occupation, profession or trade, or for any other type of independent use, and with a direct exit to a public street, road or highway or to a common area leading to such street, road or highway and includes any garage or room (whether or not adjacent to the building in which such apartment is located) provided by the promoter for the use by the owner of such apartment for parking any vehicle or, as the case may be, for the resident of any domestic servant employed in such apartment :

Provided that the number and sizes of the apartments in a building shall be in conformity with municipal regulations :

Provided further that if a basement, cellar, garage, room, shop or storage space is sold separately from any apartment is shall be treated as an independent apartment and not as part of any other apartment or of the common areas and facilities;

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

- (d) "Apartment number" means the number, letter or combination thereof, designating an apartment;
- (e) "Apartment owner" means the person or persons owning an apartment and an undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment in the percentage specified in the deed of apartment;

Explanation: - A member of a co-operative housing society of the tenant co-partnership type, or an allottee under a hire purchase agreement, will be deemed to be an owner entitled to membership of the association.

- (f) "Appellate Authority" means the Collector of the district appointed by the State Government under section 16 of the Madhya Pradesh Land Revenue Code, 1959 (No.20 of 1959).
- (g) "Association" means an association consisting of all the apartment owners in a building acting as a group in accordance with the bye-laws, if two or more buildings are grouped together by the promoter in the deeds of apartments, a single association shall be formed for all the apartments, in the building so grouped. Membership will be extended to allottees under a hire purchase agreement. Association membership will be extended to the promoter and to person in occupation,

whether under a tenancy, lease, licence from the owner or otherwise, but they will not be entitled to become a member of the board or to have any voting rights in matters concerning ownership of apartments or disposition of property;

- (h) "Board" means the board of management of an association elected by its members from among the apartment owners under the bye-laws;
- (i) "Building" means a building constructed on any land containing four or more apartments, or two or more buildings with a total of four or more apartments or any existing building converted into apartments, and includes a building containing two apartments in respect of which a declaration has been made under the provision to Section 2;
- (j) "Bye-laws" means the Bye-laws of Madhya Pradesh Apartment Owner's Association made under these rules;
- (k) "Common areas and facilities" in relation to a building means all parts of the building or the land on which it is located and all easements, rights and appurtenances belonging to the land or the building, which are neither in the exclusive possession of an apartment owner in terms of his deed of apartment, nor are handed over or intended to be handed over to the local authority or other public service agency. This will include the limited common areas and facilities;

- (l) "Common expenses means"-
- (i) all sums lawfully assessed against the apartment owners by the association for meeting the expenses of administration, maintenance, repair or replacement of the common areas and facilities;
- (ii) expenses, declared by the provisions of this Act or by the bye-laws or agreed upon by the association, as common expenses;
- (iii) Government and municipal taxes including group rent and property tax, which is not assessed separately for each apartment;
- (m) "Common profits" means the balance of all income, rent profits and revenues from the common areas and facilities, remaining after the deduction of the common expenses;
- (n) "Competent Authority" means the Sub Divisional Officer (Revenue) of the area appointed under the provisions of Madhya Pradesh Land Revenue Code, 1959 (No.20 of 1959).
- (o) "Declaration" means the instrument to be executed and got registered in the prescribed form and includes the amended declaration.
- (p) "Deed of apartment" means the deed of apartment referred to section 14.
- (q) "Form" means the form appended to these rules.
- (r) "Joint Family" means a Hindu undivided family and, in

- the case of other persons a group the members of which or by custom joint in possession or residence;
- (s) "Land" means a portion of the surface of the earth, comprising the ground or soil and everything under it or over it, and things which are attached to the earth (such as buildings, structures and trees; things which are permanently fastened to the each or to thing attached to the earth, easements, rights and appurtenances belonging to them and benefits arising out of them and includes the site of villages, town and cities;
- (t) "Limited common areas and facilities" means those common areas and facilities which are designated in writing by the promoter before the allotment, sale or other transfer of any apartment, as reserve for use of certain apartments to the exclusion of the other apartments;
- (u) "Local authority" means a municipal corporation, municipal council or an authority for any other area so notified by Government;
- (v) "Majority" or "majority of apartment owners" means the apartment owners with fifty one per cent, or more of the votes in accordant with the percentages assigned in the deeds of apartments for voting purposes;
- (w) "Manager" means the manager of an association of apartment owners appointed under the bye-laws;
- (x) "Market Value" means the value of land/house assessed according to guidelines issued by the Collector under the Madhya Pradesh Bajar Mulya

Margdarshak Siddhanton Ka Banaya Jana Tatha Unka Punrikshan Niyam, 2000 made under the Indian Stamp Act, 1899 (No. 2 of 1899);

- (y) "Percentage of undivided interest" means the ratio of the builtup area of the apartment to the total builtup area of all apartments of the building.
- (z) "Person" includes company, firm, co-operative society, joint family and an incorporated body of persons;
- (za) "Prescribed" means prescribed by rules made by the government under the Act.
- (zb) "Promoter" means the person who constructs or causes to be constructed a building consisting of apartments, or converts an existing building or a part thereof into apartments, for the purpose of selling all or some of the apartments to other persons, and includes his assigns. Where the person who constructs or converts a building and the person who sells are different person, the term includes both of them. Any development authority and any other public body so notified by the Government are deemed to be promoters in respect of the allottees in buildings constructed by them or placed at their disposal by Government.

Explanation : A person who Acts as described above will be deemed a promoter, even it:-

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

(b) he claims to be acting as the holders of a power of attorney the owner of the land on which the building is constructed or any other person;

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

(zd) "Section" means a section of the Act.

3. Declaration of purchaser or lessees.-

(1) Under section 2 and 9 of the Act, each apartment owner shall file certified copy of declaration in Form-A in the office of competent authority within three months from the date of notification of these rules or from the date of acquiring apartment from an apartment owner by gift, exchange, purchase or otherwise or taking lease of apartment, whichever is later.

(2) The declaration shall be signed by the apartment owner and verified in the presence of a magistrate or any other person competent to administer oath.

4. Ownership and common facilities of apartments.- The percentage of undivided interest of each apartment in a building parts of which are put to non residential uses, if permitted by the concerned Authority, shall be increased to 50% of basic interest as determined for resident use. However the voting rights shall remain unchanged.

5. **Sub lease and its breach.-** Under sub-section (3) of section 12 of the Act, for the breach of the terms and conditions of any lease or sub lease, the defaulting apartment owner shall pay the composition fee as per prescribed scales under concerned law for the time being enforce upon such leases.
6. **Deed of Apartment.-** Under section 14 of the Act, whenever any allotment, sale or other transfer of any apartment is made by the promoter to the allottee, both, shall as first party and second party, respectively execute a Deed of Apartment in prescribed Form-B within three months from the date of notification of these rules or from the date of such allotment, sale or other transfer whichever is later or in the extended period by the Competent Authority or Government.
7. **Enforcement of Transfer.-** Under section 15 of the Act, on the failure of the promoter to execute the deed of apartment within the time stated in sub-section (1), the allottee under sub section (2),(3) and (4), may make an application to the competent authority in prescribed Form-C for a certificate to be produced before the concern registration officer for enforcing the registration of the transfer.
8. **Registration of Deed of Apartment.-** In all registration offices, a book called Register of Deed or Apartments for the purpose of sub section (3) of section 17 of the Act, be kept in Form-D and an index relating thereto shall be kept in prescribed Form-E.
9. **Formation of association.-**
 - (1) Under section 18 of the Act, the promoter shall make an application in prescribed memorandum Form-F to the competent authority within three months of one third of the apartments being allotted, sold or otherwise

transferred for the registration of association, after obtaining occupation certificate for the building with the persons who have taken apartments as members.

- (2) Under sub-section 1 of section 21 of the Act, the Bye-Laws of the association of apartment owners is annexed hereto as Schedule-I.

10. Powers and duties of competent authority.-

- (1) The competent authority, shall have the power to perform duties as provided in section 34 and in other sections of the Act.
- (2) In discharging his functions under the Act, the competent authority will have the powers of a Civil Court under the Code of Civil Procedure, 1908 (No. 5 of 1908), while trying a suit, in respect of the matters specified in sub-section (2) of section 34 of the Act.
- (3) Competent authority shall work under the general guidance, superintendence and control of the State Government.

11. Appellate Authority:

- (1) Any person aggrieved by any order of the competent authority under the Act shall make appeal within thirty days from the date of communication of order in prescribed Form-G to appellate authority.
- (2) The appellate authority, after giving an opportunity to be heard to the parties and to the competent authority, may pass such order as deemed fit, either confirming, modifying or setting aside the order of the competent authority, and record its reasons in writing. The order of the appellate authority shall be final unless revised by the State Government.
- (3) In discharging its functions, the appellate authority shall have all the powers under the Code of Civil Procedure, 1908 (No. 5 of 1908) of a Civil Court while deciding an appeal.

12. Removal of doubts.- For the removal of doubts, it is hereby declared that the provisions of the Transfer of Property Act, 1882, shall in so far as they are not inconsistent with the provisions of this Act apply to the transfer of any apartment together with the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment,

made by the apartment owner, whether such transfer is made by sale, lease mortgage, exchange, gift or otherwise, as they apply to the transfer of any immovable property.

- 13. Application of other laws not barred.-** The provisions of these rules shall be in addition to, and not in derogation of, the provisions of any other law for the time being in force.
- 14. Power to remove difficulties.-** If any difficulty arises in the interpretation of these rules, the same shall be referred to the State Government and its decision thereon shall be final.

By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh,
SHUBHASHISH BANERJEE, Dy. Secy.

FORM-A
(See sub rule (1) of Rule 3)
DECLARATION

1. Shri/Smt. Son of/Daughter of/Wife of aged years solemnly declare that I am the first/present owner of Apartment No..... on the floor of the building now on the construction/already constructed called premises, situated at Door No..... (Street name) in the City/Town/Village of of in the District of
2. I derived title to the said apartment by a Sale Deed Bearing No..... executed between and myself on
3. I hereby declare that I, Shri/Smt. my heirs executors, administrators and assigns and the said apartment referred to in paragraph I of the Deed, shall hereafter be subject to the provisions of the M.P. Prakoshtha Swamitva Rules, 2018 and I further declare that I shall comply strictly with the covenants, conditions and restrictions set forth in the Deed and with the Bye-laws forming part thereof and annexed thereto and with the administrative rules and regulations adopted pursuant to such bye-laws (as either of the same may be lawfully amended from time to time) as in the Deed of Apartment.
4. Solemnly affirmed/sworn at aforesaid, the day of

..... DECLARED BY

..... BEFORE ME

FORM-B
(See Rule 6)
DEED OF APARTMENT

CONTENTS OF DEED OF APARTMENT TO BE MADE BY
THE SOLE OWNER OR ALL OWNERS SUBMITTING THE
PROPERTY TO THE PROVISIONS OF THE M.P. PRAKOSHTHA
SWAMITVA ADHINIYAM, 2000

Part-I
(Description of Party)

This deed is being executed between the Promoter
..... hereinafter referred as First
Party and
The Allottee
hereinafter referred as the Second Party of this deed.

Part-II
(Description of the Land)

- 1. Details of the Land -**
 - (a) Town Survey Number/Revenue Survey number :
 - (b) Door Number :
 - (c) Street Name :
 - (d) Village Name :
 - (e) City Name :
- 2. Description of the Boundaries of the Site: Bounded on the -**
 - (a) North by :
 - (b) South by :
 - (c) East by :
 - (d) West by :
- 3. Details of Lease-hold land (only if not freehold) -**
 - (a) Name of the Lessor :
 - (b) Name of the Lessee :
 - (c) Terms of the Lease :
 - (d) Lease Rents :
 - (e) Details as to how the Lessee entitled to lease hold the land :

4. Details of the Apartment -

(a) Apartment Number :

(b) Name of the Apartment :

(c) Details of the approval of the Local Body/Planning Authority :

(Area : No. of Rooms and Dimension immediate common area)

(d) Details of individual flat :

(e) Postal address of the property :

5. Certified copy of the floor plan of the building :

(Annex with the deed)

6. Description of the Building :**FORMS**

Sl. No.	Floor	Identifiable No. of	Undivided share	Plinth area square	Used as approved	Principal Material used
1.	Basement	--	--	Specify	Residential	
2.	Ground Floor	001 002	--	Specify	Specify	
3.	First	101 102 103	--	Specify	Specify	
4.	2 nd Floor	20 202 203	---	Specify	Specify	
5.	3 rd Floor	Specify	--	--	--	
6.	Other Floors	Specify	--	--	--	

(Mention separately for each building)

(Value of the property, Value of the Apartment, Value of the Flat)

7. Details of Common areas & facility (CAF) & restricted common area & facility (RCAF) floor wise-

Sl. No. (1)	Floor (2)	Description (3)	Plinth area in Sq.mt. (4)			Percentage of interest of the apartment owner in the common areas and facilities and in the common
			Total	CAF	RCAF	
1.	Basement	Specify like Corridor, Stair				
2.	Ground Floor	Specify				
3.	First Floor	Specify				
4.	Other Floors	Specify				

NOTE.- As per Section 6 of the Act, the undivided share is calculated on the basis of the plinth area of the flat in relation to the total plinth area of the buildings.

8. Details of Amenities -

Sl. No. (1)	DESCRIPTION	Plinth area in Sq.Mt. (3)	Percentage of interest of the apartment owner in each amenity (4)	Remarks (5)

1.	Air-Conditioning Plant			
2.	Watchman Quarters			
3.	Servant-maid Quarters			
4.	Electrical Cabin			
5.	Transformer Room			
6.	Incinerator			
7.	Water Tank			
8.	Telephone Booth			
9.	Meter Room			
10.	Pump House			
11.	Bath and Water Closet			
12.	Open balconies			
13.	Co-operative Society			
14.	Office			
15.	Sports Room			
16.	Swimming Pool			

9. Eligible percentage of votes of each apartment owner-

Sl. No. (1)	Floor (2)	Identifiable No. of the flat (3)	Eligible percentage of vote
1.	Basement	Specify	Specify
2.	Ground Floor	001 002 003 Others specify	Specify
3.	First Floor	101 102 103 Others specify	Specify
4.	Other than specify	Specify	Specify

10. That, the right title and interest of each owner of the apartment in the general common areas and facilities listed in paragraph and their proportionate share in the profits and common expenses in the said general common areas and facilities as well as the proportionate representation for voting purposes in the meeting of the

Association of Apartment Owners of the (mention name of the apartment)..... Apartment each shall be in the proportion as mentioned above.

11. That, the right title and interest of each owner of an apartment located on each of the ground and upper floors in the restricted common areas and facilities located in the respective floors and listed as above, and their proportionate share in the profit and common expenses in the said restricted common area and facilities as well as the proportionate representation for voting purposes with respect to the said restricted common areas and facilities in the meeting of the Association of Apartment Owners of the Apartment shall be in proportion as mentioned above.
12. That, the proportionate representation for voting purpose provided hereof may be limited in accordance with the provisions of the bye-laws annexed hereto in Schedule-I.
13. That, the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appertaining to the apartment are not encumbered in any manner whatsoever on the each apartment. Date of this Declaration
14. That, the Administration of Apartment consisting as aforesaid of the building and parcel of land described in this Deed shall be in accordance with the provisions of this Deed and with the provisions of the bye-laws which are made a part of this Deed and are annexed hereto.
15. That, as appears above a plan of Apartment Ownership is hereby constituted under and subject to the provisions of the Act, so that the apartments of ground/ and upper floors may be conveyed and registered as individual properties capable of independent use on account of each having its own exit to a common area and facility of the building, each apartment of ground/ and upper floors may be conveyed and registered as individual properties capable of independent use on account of each having its own exit to a common area and facility of the building, each apartment owner having an exclusive and particular right, title and

interest over his respective apartment and in addition the specified undivided interest in the common areas and facilities and/are restricted common areas and facilities.

16. That, so long as the owner, own one or more apartments, the owner shall be subject to the provisions of this Deed and of the Annexure attached hereto and the owner covenant to take no action which will adversely affect the rights of the Association of Apartment Owners with respect to assurances against latent defects in the building or other rights, assigned to the Association by reason of the establishment of the apartment.
17. That, the general and/or restricted common areas and facilities shall remain undivided and no owner shall bring any action for partition or division thereof.
18. That, the percentage of the undivided interest in the general and/or restricted common areas and facilities established herein shall not be changed except with the unanimous consent of all the apartment owners.
19. That, the undivided interest in the general and/or restricted common areas and facilities shall not be separated from the apartment to which it appertains and shall be deemed conveyed or encumbered with the apartment even though such interest is not expressly mentioned or described in the conveyance or other instrument.
20. That, each apartment owner shall comply with the provisions of this Deed (the bye-laws, decisions and resolutions of the Association of Apartment Owners or its representative) and failure to comply with any such provisions, decisions or resolutions, shall be grounds for an action to recover sums due, for damages, or for injunctive relief.
21. That, no Apartment Owner of an Apartment may exempt himself from liability for his contribution towards the common expenses by waiver of the use or enjoyment of any of the General and/or restricted common areas and facilities or by the abandonment of his Apartment.
22. That, All sums assessed by the Association but unpaid for

the share of the common expenses chargeable to any apartment shall of the common expenses chargeable to any apartment shall constitute a charge on such Apartment to all other charges except only Charge, if any, on the apartment, for payment of Government or Municipal taxes or both and all sums unpaid on a first mortgage of the Apartment.

- 23.** That, all present or future owners, tenants, future tenants or any other person that might use the facilities of the building in any manner are subject to the provisions of this Deed and that the mere acquisition or rental of any of the Apartments of the building or the mere act of occupancy of any of the said Apartment shall signify that the provisions of this Deed are accepted and ratified.
- 24.** That, the apartment owners of the respective Apartment shall have the absolute right to lease such Apartment or give it on lease provided that said lease is made subject to the covenants and restrictions contained in the deed of apartment and further subject to the bye laws annexed hereto.
- 25.** That, if the property subject to the plan of Apartment ownership is totally or substantially damaged or destroyed, the repair, reconstruction or disposition of the property shall be as provided by the Act.
- 26.** That, where an Apartment is sold by a mortgage in exercise of his powers of sale under an English Mortgage or by a Court in execution of a decree in a suit brought by a mortgage against the owner of such Apartment, then neither the mortgagee nor the purchaser who derive title to the Apartment at such sale, or his successors or assigns shall be liable for assessments by the Association which become due prior to the acquisition of title by such acquirer, it being understood, however that the above shall not be constructed to prevent the Association of Apartment Owners from filing and claiming charge for such assessments and enforcing the same as provided by-law and that such charge shall be subordinate to such mortgage.
- 27.** That, in a voluntary conveyance of an Apartment the grantee of the apartment shall be jointly and severally liable with the granter for all unpaid assessments by the

Association of Apartment Owners against the latter for his share of the common expenses upto the time of the grant or conveyance without prejudice to the grantee's right to recover from the owner the amounts paid by the grantee therefore. However, any such grantee shall be entitled to a statement from the Manager or Board of Managers of the Associations, as the case may be, setting forth the amount of the unpaid assessments against the owner due to the Association and such grantee shall not be liable for, nor shall the apartment conveyed be subject to a charge for any unpaid assessments made by the Association of Apartment Owners against the owner in excess of the amount therein, set forth.

28. That, the Manager or Board of Managers of the Association shall obtain and continue in effect blanket property, insurance in form and amounts satisfactory to mortgages holding first mortgage covering apartments but without prejudice to the right of the owner of an apartment to obtain individual apartment insurance.

29. That, insurance premium for any blanket insurance coverage shall be a common expense to be paid by monthly. Assessments levied by the Association of Apartment owners and that such payment shall be held in a separate account for the association and used solely for the payment of the blanket property insurance premiums as such premiums become due.

IN WITNESS WHEREOF Shri/Smt. has hereto set his hand this the day of 20.....

SIGNED AND DELIVERED BY Shri/Smt. in the presence of

BEFORE ME

FORM - C
(See Rule 7)
MEMORANDUM OF REGISTRATION FOR OWNER

To,

Competent Authority,

.....

.....

I/We wish to get registered my/our apartment and details are as below :

- (1) Name of executing party of the building
- (2) Place of residence
- (3) Situation of property
- (4) Apartment No. floor of the building and name
- (5) Nature of deed (i.e. declaration or deed of apartment) and consideration
- (6) Date of Execution
- (7) Date of Registration
- (8) Serial No. volume and page
- (9) Remarks

Date.:

Signature of apartment
owner/Transferee/Sub-Lessee

FORM - F

(See sub rule (1) of Rule 9)

MEMORANDUM OF REGISTRATION FOR PROMOTOR/OWNER

To,

Competent Authority,

.....
.....

I/We wish to get registered my/our apartment as association in the form of co-operative society or company (tick any one) and details are as under :

- (1) Particulars of the apartment Scheme :
Name of Scheme
Location of Scheme (road etc.)
City Postal Index District
- (2) Particulars of builder/Promoter :
Name
Address
- (3) Revenue particulars of Scheme :
Area..... H.B. No..... Rect. No..... Khasra No.....
- (4) Index of apartment as shown in the plan annexed :
Block Floor Apartment No.....
Type
- (5) Particulars of apartment owner :
Name.....
Address
- (6) Percentage of undivided interest in Scheme
..... Block Floor.
- (7) Registration of apartment deed :
Office of Registration
Day..... Month.....Year
- (8) Registration of declaration :
Office of Registration
Day Month Year

Signature of apartment owner

Signature of Promoter/Builder

FORM - G

(See sub rule (1) of Rule 11)
(Memorandum of Appeal against order of Competent Authority)

To,

Appeal Authority,
.....
.....

1. Name of appellant
2. Father's Name
3. Age
4. Postal Address.....
5. Subject of the application which was rejected
6. Issued involved (in.....
7. Case number, Final order number and date
8. Name of competent authority who passed order
9. Date of communication of order to appellant
10. Decision of the competent authority
11. Reason for filling appeal against the order
12. Particulars of relief sought

Place :

Date :

Signature of the appellant
Or
An agent duly authorized by
appellant

SCHEDULE-I
(See sub rule (2) of Rule 9)

**BYE-LAWS OF APARTMENT OWNERS' ASSOCIATION UNDER
THE
M.P. PRAKOSHTHA SAWAMITVA RULES, 2018**

CHAPTER I
PRELIMINARY

1. Short title, Extent and commencement—

- (1) These bye-laws may be called the Bye-laws of Madhya Pradesh Apartment Owner's Association.
- (2) These extend to the whole of Madhya Pradesh for the Administration of the affairs in relation to the apartments and the property appertaining thereto and for the management of common areas and facilities.

2. Application— These bye-laws shall apply to all buildings having apartments in any building constructed or converted into apartment and land attached to the apartment, whether freehold or held on lease.

Explanation.—For the purpose of these bye-laws, the mere acquisition or rental or taking licence of any of the family units (hereinafter referred to as units) of the building will signify that these byelaws are accepted, ratified and will be complied with.

3. Definitions— In these bye-laws, unless the context otherwise requires,—

- (a) 'Act' means the M.P. Prakoshtha Swamitva Adhiniyam, 2000;
- (b) 'Rules' means the Madhya Pradesh Prakoshtha Swamitva Rules, 2018.
- (c) 'Association' means an Association consisting of all the apartment owners constituted by the such owners for the purpose of the condominium;

- (d) 'Board' means a Board of managers consisting of

.....
Persons who shall be owners of apartments in the condominium;

- (e) 'Building' means the building constructed on any land containing 4 or more apartments or two or more buildings with a total of four or more apartments or any existing building converted into apartments and includes a building containing two apartments under the provision to section 2 located at and known as the Condominium and includes the land forming part thereof;
- (f) 'Declaration' means the declaration which the sole owner of the building or all the owners of the building have executed and registered as provided in rule 3;
- (g) 'Majority' of owners mean those owners holding 51 per cent of the votes in accordance with the percentage assigned in the Declaration;
- (h) 'Owners' or 'apartment owners' means the person owning an apartment in the condominium;
- (i) 'Section' means a section of the Act;
- (j) 'Unit' means a family unit in the condominium;
- (k) 'Registrar' means the Registrar of Co-operative Societies or Registrar of Companies as the case may be.

The Association of Apartment Owners in its first meeting shall adopt the Bye-Laws so framed with no variation or addition, omission, there from except with the prior approval of the Competent Authority.

4. Objects of Association—

- (1) The objects of the Association under the act shall be to provide for and do all or any of the matters regarding -
- (a) the manner in which the association is to be formed;
- (b) the composition of a board of management;
- (c) the election of the members of the board with provision that one-third of members of the board

- shall retire annually;
- (d) the powers and duties of the board;
 - (e) the honorarium if any of the members of the board;
 - (f) the method of removal from office of the members of the board;
 - (g) method of calling meetings of the association and of the board and the number of members of the association or the board who shall constitute a quorum for such meetings;
 - (h) election of president of the association who shall preside over the meetings of the association and of the board;
 - (i) election of a secretary to the association, who shall keep two separate minutes book one for the board, and shall record in the respective minutes book the resolution of the board, as the case may be;
 - (j) election of a treasurer, who shall keep the financial records and books of accounts of the association;
 - (k) maintenance, repair and replacement of the common areas and facilities and payment therefore;
 - (l) manner of collecting from the apartment owners or any other occupants of apartments, their share of the common expenses;
 - (m) engagement and removal of persons employed for the administration, management, maintenance, repair and replacement of the property and the common areas and facilities;
 - (n) regulations with regard to the use and maintenance of the apartments and common areas and facilities, with such restrictions thereon as may be necessary to prevent unreasonable interference in the use thereof by other apartment owners;
 - (o) the regulation of transfer or partition of an apartment and the percentage of undivided

interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment subject to the provisions of this Act and such terms and conditions as may be specified in the bye-laws;

- (p) the name of the person to receive service of process in any action against the association or the board or more than one apartment owner, together with the residence or place of business of such person;
- (q) the manner in which the bye-laws may be amended;
- (r) any matter which may be required by the Government to be provided for in the Government to be provided for in the bye-laws for the proper or better administration of the property;
- (s) such other matters as may be required to be, or may be provided for in the bye-laws.

(2) The Association shall not act beyond the scope of its objects without duly amending the provisions of these bye-laws for the purpose.

5. Members of Association.—

(1) All persons who have purchased apartments in buildings and executed a deed of apartment, shall automatically be the members of the Association and will pay the entrance fee of rupees one thousand each. Each apartment owner shall receive a copy of the bye-laws.

(2) Upon the sale, bequest or transfer of apartment, the purchaser of the apartment or the grantee or legatee or the transferee shall automatically become the member of the Association and shall be admitted as member on payment of the entrance fee of rupees one thousand each.

6. Joint Apartment Owners.— Where apartment has been purchased jointly by two or more persons, they shall be jointly entitled to the apartment and the share certificates shall be issued in their joint names, but the person whose name stands first in the share alone have the right to vote.

7. **Holding one share compulsory.**— Every apartment owner must hold at least one share of the Association.
8. **Disqualification.**— No apartment owner is entitled to vote on the election of members of the Board or President, Secretary, Treasurer or any other office bearer or entitled to stand for election to such office, if he is in arrears, of any sum due from him in respect of his contributions for common expenses, for more than sixty days on the last day of the year preceding the year in which the election to Board would take place.

CHAPTER II

VOTING, QUORUM AND PROXIES

9. **Voting.**— Voting shall be on percentage basis, and the percentage of the vote to which the owner is entitled is the percentage assigned to the family unit or units in the Declaration.
10. **Quorum.**— Except as otherwise provided in these bye-laws, the presence in person of 30 percent of members shall constitute a quorum.
11. **Votes to be cast in person.**— Votes shall be cast in person or proxy.

CHAPTER III

ADMINISTRATION

12. **Powers and duties of Association.**— The Association shall have the responsibility of administering the condominium, approving the annual budget, establishing and collecting monthly assessments and arranging for the management of the condominium in an efficient manner. Except as otherwise provided resolution of the Association shall require approval by a majority of owners casting votes in person or proxy.
13. **Place of Meetings.**— Meetings of the Association shall be held at a suitable place convenient to the owners as from time to time to be fixed by the Association.
14. **Annual Meetings.**— The first meeting of the Association shall be held on Thereafter the annual meetings of the Association shall be held on such date as the Association may decide. At such meetings Board of

Management shall be elected by ballot of the apartment owners in accordance with the requirements of bye-law 23. The owners may also transact such other business of the association as may properly come before them.

15. **Special Meetings.**— It shall be the duty of the President to call a special meeting of apartment owners as directed by a resolution of the Board or upon a petition signed by a majority of the members and having been presented to the Secretary or at the request of the Competent Authority or as the case may be, or any officer duly authorised by him in this behalf. The notice of any special meeting shall state the time and place of such meeting and the purpose thereof. No other business shall be transacted at a special meeting except as stated in the notice without the consent of two-third owners present in person in the meeting.
16. **Notice of Meetings.**— It shall be the duty of the Secretary to mail or send notice of each annual or special meeting, stating the purpose thereof as well as the time and place where it is to be held to each apartment owner at least two days but not more than seven days prior to such meetings. Notices of all such meetings shall be mailed or sent to the competent authority, or the registrar as the case may be.
17. **Adjourned Meeting.**— If any meeting of owners cannot be held for want of quorum the owners who are present, may adjourn the meeting to a time not less than forty-eight hours from the time to original meeting was called. If at such adjourned meeting also, no quorum is present, the owners present in person being not less than 25% of the owners or two owners whichever is higher shall form a quorum.
18. **Order of Business.**— The order of business at all meetings shall be as follows:-
 - (a) Roll Call.
 - (b) Proof of notice of meeting or waiver notice.
 - (c) Reading minutes of the preceding meeting.
 - (d) Reports of officers.
 - (e) Reports of Competent Authority or any officer authorised by them.
 - (f) Report of Committee.
 - (g) Election of Board.
 - (h) Unfinished business, if any.
 - (i) New Business.

CHAPTER IV
BOARD OF MANAGERS

- 19. Management of Association.—** The affairs of the association shall be governed by a Board. The Board of Management shall comprise of neither less than 4, nor more than 10 persons to be constituted and elected by the members by simple majority in the General Body Meeting.
- 20. Powers and Duties of Board.—** The Board shall have powers and duties necessary for the administration of the affairs of Association.
- 21. Other Duties.—** In addition to the duties imposed by these byelaws or by resolution of the Association, the Board shall be responsible for the following :—
- (a) to inspect the accounts kept by the Secretary/Treasurer and examine the registers and account books and to take steps for the recovery of all sums due to the Association,
 - (b) to see that cash book is written up promptly and is signed daily by one of the members of the Board.
 - (c) to specify the times at which and the manner in which the annual general meetings and special general meetings of the Association shall be held and conducted.
 - (d) other duties, directed by the state government subject to the provisions of the act.
- 22. Manager.—** The Board may employ for the Association a manager at a compensation determined by the Board to perform such duties as the Board may authorise.
- 23. Election and term of office.—**
- (i) The annual general meeting of the Association, to be held in the first quarter of each financial year, shall elect a Board of Managers consisting of minimum 4-10 Members including 3 office bearers, namely, the President, the Secretary and the Treasurer from Members of the Association.
 - (ii) The term of office of the office-bearers of the Board of Management shall be one year from the date of assuming office and they will be eligible for re-election. However, one third of members of the board shall retire annually and a person can not hold the same post continuously for more than 2 years.

- (iii) At the first annual meeting of the Association the term of office of two managers shall be fixed for three years and one Manager for one year. The Managers shall hold office until their successors have been elected and hold their first meeting.
- 24. Vacancies.**— The vacancies in the Board caused by any reason other than the removal of a Manager by a vote of the Association shall be filled by vote of the majority of the remaining managers, even though they may constitute less than a quorum ; and each person so elected shall be a manager until a successor is elected at the next annual meeting of the Association.
- 25. Removal of Managers.**— At any regular or special meeting duly called, any one or more of the managers may be removed with or without cause by a majority of apartment owners and a successor may then and there be elected to fill the vacancy thus created. Any manager whose removal have been proposed by the owners shall be given an opportunity to be heard at the meeting.
- 26. Organisation meeting.**— The first meeting of a newly elected Board shall be held within ten days of election at such place as may be fixed by the managers at the meeting at which such managers were elected and no notice shall be necessary to the newly elected managers in order legally to constitute such meeting, provided a majority of the whole Board shall be framed.
- 27. Regular Meetings.**— Regular meeting of the Board may be held at such time and place as shall be determined from time-to-time by a majority of managers but at least two such meetings shall be held during each year. Notice of regular meeting of the board shall be given to each manager personally or by mail atleast three days prior to the date for such meeting.
- 28. Special Meetings.**— Special meetings may be called by President on three days' notice to each manager and notice of such meeting may be given personally to each manager. Special meetings of the Board shall be called by the President or Secretary on a written request of atleast three managers.

- 29. Waiver of notice.**— Before any meeting of the Board and manager, may in writing waiver notice of such meeting and such waiver shall be deemed equivalent to the giving of such notice.
- 30. Quorum.**— In all the meetings of the "Board" 1/3rd of the total strength of the manager shall constitute a quorum. If at any meeting of the Board there be less than a quorum present the majority of those present may adjourn the meeting, the members present in person being not less than 3 shall form a quorum and the business which might have been translated at the meeting originally called may be transacted without further notice.
- 31. Fidelity Bonds.**— The Board may require that all officers and employees of the Association handling or responsible for Association funds shall furnish adequate fidelity bonds. The premium on such bonds shall be paid by the Associations.

CHAPTER V

OFFICE BEARERS OF THE BOARD

- 32. Designations.**— The principal office bearers of the Association shall be a President, a Secretary and a Treasurer, all of whom shall be elected by and from the Board. The Board may appoint an Assistant Secretary and an Assistant Treasurer and such other office bearers as the Board may consider necessary.
- 33. Election of the Office bearers.**— The Office bearers of the Association shall be elected annually by the Board at the organisational meeting of each new Board.
- 34. Removal of Office bearers.**— Any Office bearers can be removed with or without cause upon an affirmative vote of majority of the Board and his successor can be elected at any regular meeting of the Board or at any special meeting of the Board called for such purpose.
- 35. President.**— The president shall be the Chief Executive Officer of the Association. He shall preside over all meetings of the Association and of the Board. He shall have all the general powers and duties which are usually vested in the office of the President of an Association, including the power to appoint committees from among the owners from time to time.
- 36. Secretary.**— The Secretary shall keep two separate minutes

books, one for the Association of the Apartment Owners and the other for the Board, pages of each of which shall be consecutively numbered and authenticated by the President of the Association of Apartment Owners, and shall record, in the respective minutes books, and shall record, in the respective minutes books, the resolutions adopted by the Association of Apartment Owners or the Board, as the case may be. He shall have charge of such books and papers as the Board may direct and he shall perform all duties incidental to the office of Secretary.

- 37. Treasurer.—** The Treasurer shall be responsible for Association funds and securities and shall also keep full and accurate accounts of all receipts and disbursements in the books.

CHAPTER VI

OBLIGATION OF THE APARTMENT OWNERS

- 38. Assessments.—** All the owners are obliged to pay monthly assessments imposed by Association to meet all expenses. The assessment shall be made on the value of the unit.

39. Maintenance and Repairs.—

- (1) Every owner must perform all maintenance and repair work within his own unit.
- (2) All the repairs of internal installations of the unit such as water, light, gas, power, sewerage, telephone, air-conditioners, sanitary installations, doors, windows, lamps, and all other accessories, shall be at the expense of apartment owner concerned.
- (3) The Owner shall reimburse the association for any "expenditure" incurred in repairing or replacing any common area and facilities damaged due to his fault.

40. Use of family Units : Internal Changes.—

- (1) All the Units shall be utilised for residential/approved purposes only.
- (2) An owner shall not carry any structural modification or alteration or installations located therein, in his unit without notifying the association in writing. The Association shall have the obligation to answer within thirty days and failure to do so shall mean that there is no objection to the proposed modification, alteration or

installation.

- (3) No owner shall undertake any work that affects the external facade of the building from any angle i.e. covering of balconies and terraces, change of colour, etc.
- (4) No owner shall undertake any work that affects the structure of the building.
- (5) No owner shall undertake any work that,
 - (i) result in encroachment of common areas,
 - (ii) result in damage or disturbance of common areas, adjacent upper or lower floors.

If any of the above changes are effected by any owner, he will make them good at his own cost, failing which the Association is entitled to effect recovery of the cost of rectification from him.

41. Use of Common Areas and Facilities and Restricted Common Areas and Facilities.—

- (1) The owner shall not place or cause to be placed in the lobbies vestibules, stairways, elevators fire escape and other areas of facilities of a similar nature both common and restricted, any furniture, packages or objects of any kind. Such areas shall be used for no other purpose than for normal transit through them.
- (2) If lift and/or elevators are provided in the building, as part of the common areas and facilities, they shall be used by the owners of the apartment and/or their tenants and/or any one claiming under them for the transportation of the owners, the tenant and their guests as also the employees of the owners, their tenants and of the management and heavy article or any other articles, the transportation of which in the lift or elevator along with the owners, tenants or their guests or the employees shall cause discomfort or inconvenience to other users of the lift or the elevators, shall be transported only with the lifts or elevators are not in use by other users; provided this restriction shall not apply, if an elevator or lift is provided for the exclusive transportation of articles, packages, merchandise and such other objects.

42. Right of Entry.—

- (1) An owner shall grant the right of entry to the manager or to any other person authorised by the Board of the Association in case of emergency whether the owner is present at the time or not.

- (2) An owner shall permit other owners or their representatives when so required to enter his unit for the use of performing installation and alterations or repairs to the mechanical or electrical services provided, that requests for entry are made in advance and that such entry is at a time convenient to the owner, but, in case of emergency, such right of entry shall be immediate.

Rules of Conduct.—

- (1) No resident shall post any advertisement or poster of any kind in or on the building, except as authorised by the Association.
- (2) The residents shall exercise extreme care about making noises or the use of musical instruments, radios, television and amplifiers etc. that may disturb others. Residents keeping pets shall abide by the municipal sanitary bye-laws or regulations.
- (3) It is prohibited to hang garments, rugs etc. from the windows, balconies or from any of the facades.
- (4) It is prohibited to throw garbage or trash outside the disposal places provided for such purpose in the service areas. If such place is not provided, all garbage or trash shall be collected in a vessel and thrown in the municipal dustbin in prescribed manner.
- (5) No owner, resident or lessee shall install wiring for electrical or telephone installation, television antenna, machines or air-conditioning units etc., on the exterior of the building except as authorized by the Association.

CHAPTER VII
FUNDS AND THEIR INVESTMENTS

Funds.— Funds may be raised by the Association in all or any of the following ways:-

- (a) by shares;
- (b) by contributions and donations by the apartment owners;
- (c) from common profits which shall form the nucleus of the reserve funds;
- (d) by raising loans, if necessary, subject to such terms and conditions as the Association, with the approval of the Competent Authority, may determine in

this behalf.

- 45. Investment.**— The association may invest or deposit its funds in any nationalized bank.
- 46. Affiliation.**— The Association may after consulting the Competent Authority become a member of any federation of apartment owners and pay the subscription from time to time.
- 47. Accounts.**— (1) The Association shall open a banking account and deposit the money received on behalf of the Association. The Secretary may retain in his personal custody an amount not exceeding Rs. 20000/- for petty expenses. All payments above Rs. 5000/- shall be made by cheque, signed by the Secretary and one member of the Board.
- (2) Each apartment owner shall have a passbook in which the Secretary shall enter amounts paid to or received for his share in receipts of profits from common areas and contributions towards common expenses and his share of the assessment and other dues if any, in respect of his apartment.
- (3) The Association shall on or before the 31st day of July in each year publish an audited financial statement in respect of the common areas and facilities containing:-
- (a) the profit and loss accounts;
 - (b) the receipts and expenditure of the previous financial year;
- or
- (c) a summary of the property and an asset and liabilities of the common areas and facilities of the association giving such particulars as will disclose the general nature of these liabilities and assets and how the value of fixed assets have been arrived at.
- (4) The audited financial statement shall be opened to the inspection of any member of the Association during office hours and a copy shall be submitted to the Competent Authority not later than the 15th day of August of every year.
- (5) Every financial statement shall be accompanied by a list of the apartment owners and the similar list of loanees.
- 48. Publication of Accounts and Reports.**— A copy of the last financial statement and of the report of the auditor, if any, shall be kept in a conspicuous place in the office of the Association.
- 49. Appointment of Auditors.**— The Association shall appoint at its general meeting an auditor who shall audit the accounts of the Association to be prepared by the Board.
- 50. Power of Auditor.**— The auditor shall be entitled to call for and examine any papers or documents belonging to the Association relating to the common areas and facilities and common expenses and shall make a special report to the Association upon any matter connected with the accounts which appears to him to require notice.

CHAPTER VIII

MORTGAGES

- 51. Notice to Association.**— If a owner mortgages his unit, he shall notify the Association through the manager or President of the Board, the name and address of the mortgagee and the Association shall maintain such information in a book entitled "Mortgagees of Units".
- 52. Notice of un-paid Assessments.**— The Association shall, at the request of a mortgagee of a unit, report any un-paid assessment due from the owner of such unit.

CHAPTER IX

- 53. Compliance.**— These bye-laws are set forth to comply with the requirement of the Madhya Pradesh Prakoshtha Swamitva Adhinyam, 2000. In case any of these bye-laws conflict with the provisions of the said Act it is hereby agreed and accepted that the provisions of the Act shall prevail.
- 54. Seal of the Association.**— The Association shall have a common seal which shall be in the custody of the Secretary and shall be used under the authority of a resolution of the Board and every Deed of Instrument to which seal is affixed shall be attested for and on behalf of the Association by two members of the Board and the Secretary or any other person authorised-by the Association.

CHAPTER X

AMENDMENTS TO APARTMENT OWNERSHIP

- 55. Amendment of Bye-laws.**— These Bye-laws may be amended by the Association in a duly constituted meeting for such purpose and no amendment shall take effect unless approved by owners representing at least two third of the total number of the units in the building with the prior approval of the competent authority.

By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh,
SHUBHASHISH BANERJEE, Dy.. Secy.