



**ಕರ್ನಾಟಕ ವಿಧಾನಸಭೆ
ಹದಿನಾರನೇ ವಿಧಾನಸಭೆ
ಹತ್ತನೇ ಅಧಿವೇಶನ**

**ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ (ಮಾಲೀಕತ್ವ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆ) ವಿಧೇಯಕ, 2026
(2026ರ ವಿಧಾನಸಭೆಯ ವಿಧೇಯಕ ಸಂಖ್ಯೆ-14)**

ಒಂದು ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿನ ಒಂದು ವೈಯಕ್ತಿಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮಾಲೀಕತ್ವಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಕಾನೂನುಗಳನ್ನು ಕ್ರೋಢೀಕರಿಸಲು ಮತ್ತು ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ್ನು ಆನುವಂಶಿಕ ಮತ್ತು ವರ್ಗಾಯಿಸಬಹುದಾದ ಸ್ಥಿರಾಸ್ಥಿಯನ್ನಾಗಿ ಮಾಡಲು ಮತ್ತು ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಆಡಳಿತನಿರ್ವಹಣೆಗೆ ಹಾಗೂ ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ವಿಷಯಗಳಿಗಾಗಿ ಚೌಕಟ್ಟೊಂದನ್ನು ಸ್ಥಾಪಿಸಲು ಒಂದು ವಿಧೇಯಕ.

ಒಂದು ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿನ ವೈಯಕ್ತಿಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮಾಲೀಕತ್ವ ಮತ್ತು ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಕೂಡಿಕೊಂಡ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯೊಂದಿಗೆ ಅವಿಭಜಿತ ಪಾಲನ್ನು ಒದಗಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಆಡಳಿತ ನಿರ್ವಹಣೆ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಕಾರ್ಯಾಚರಣೆ ಮತ್ತು ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಹಾಗೂ ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಅಥವಾ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಸಂಗಿಕವಾದ ವಿಷಯಗಳಿಗಾಗಿ ಒಂದು ಕಾರ್ಯವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಉಪಬಂಧಿಸುವುದು ಯುಕ್ತವಾಗಿರುವುದರಿಂದ;

ಇದು ಭಾರತ ಗಣರಾಜ್ಯದ ಎಷ್ಟೇನೇ ವರ್ಷದಲ್ಲಿ ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ ವಿಧಾನ ಮಂಡಲದಿಂದ ಈ ಮುಂದಿನಂತೆ ಅಧಿನಿಯಮಿತವಾಗಲಿ:-

**ಅಧ್ಯಾಯ I
ಪ್ರಾರಂಭಿಕ**

1. ಸಂಕ್ಷಿಪ್ತ ಹೆಸರು, ಪ್ರಾರಂಭ ಮತ್ತು ಅನ್ವಯ. - (1) ಈ ಅಧಿನಿಯಮವನ್ನು ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ (ಮಾಲೀಕತ್ವ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆ) ಅಧಿನಿಯಮ, 2026 ಎಂದು ಕರೆಯತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಇದು ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು, ಸರ್ಕಾರಿ ರಾಜ್ಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ, ಅಧಿಸೂಚನೆಯ ಮೂಲಕ ಗೊತ್ತುಪಡಿಸಬಹುದಾದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಜಾರಿಗೆ ಬರತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಇದು ಕರ್ನಾಟಕ ಪಟ್ಟಣ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಮಾಂತರ ಯೋಜನೆ ಅಧಿನಿಯಮ, 1961 (1963ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 11)ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಮಂಜೂರಾದ ಏಕ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನುಮೋದನೆಗಳು/ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆ ಅನುಮೋದನೆಗಳ ಭಾಗವಾಗಿರುವ ವಿಲ್ಲಾಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಒಂದು ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ಕಟ್ಟಡಗಳಲ್ಲಿ ಎಂಟಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಮತ್ತು ಕರ್ನಾಟಕ ಪಟ್ಟಣ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಮಾಂತರ ಯೋಜನೆ ಅಧಿನಿಯಮ, 1961 (1963ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 11)ರ ಪ್ರಕರಣ 17ರಡಿಯಲ್ಲಿನ ಅನುಮೋದಿತ ಬಡಾವಣೆಗಳಲ್ಲಿ ರೂಪುಗೊಂಡ ಕಟ್ಟಡ ಸ್ಥಳಗಳಲ್ಲಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾದ ಎಂಟಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಅನ್ವಯಿಸುತ್ತದೆ.

(4) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳು,-

(ಎ) ಸರ್ಕಾರದ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಸರ್ಕಾರಿ ಉದ್ಯಮದ ಅಥವಾ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಕಚೇರಿಗಳು ಅಥವಾ ಚಟುವಟಿಕೆಗಳಿಗಾಗಿ ಬಳಸಲಾಗುವ ಯಾವುದೇ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ; ಅಥವಾ

(ಬಿ) ಒಂದೇ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ಒಡತನದಲ್ಲಿರುವ ಮತ್ತು ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿರುವ ಹಾಗೂ ಮಾಲೀಕನ ಅಧಿಭೋಗದಲ್ಲಿರುವ ಅಥವಾ ಬಾಡಿಗೆದಾರರಿಗೆ ಭೋಗ್ಯಕ್ಕೆ ಅಥವಾ ಅನ್ಯಥಾ ಬಾಡಿಗೆಗೆ ನೀಡಲಾಗಿರುವ ಅಂಥ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಬೇರೆಬೇರೆ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳ ಮಾಲೀಕತ್ವಕ್ಕಾಗಿ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟುಗಳೆಂದು ವಿಭಾಗಿಸಲು ಉದ್ದೇಶಿಸಿರುವ ಯಾವುದೇ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ,

- ಅನ್ವಯವಾಗತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(5) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳು, ಸ್ವತ್ತಿನ ವರ್ಗಾವಣೆ ಅಧಿನಿಯಮ, 1882 (1882ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 4)ರ ಮತ್ತು ಅಂಥ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸುವ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಕಾನೂನಿನ

ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ ನೋಂದಾಯಿತ ದಾಖಲೆಯ ಮೂಲಕ ಹಂಚಿಕೆದಾರ ಅಥವಾ ಖರೀದಿದಾರನಿಗೆ ವೈಯಕ್ತಿಕವಾಗಿ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಲಾದ ಹಾಗೂ ಎಲ್ಲಾ ರಸ್ತೆಗಳು, ಉದ್ಯಾನಗಳು ಮತ್ತು ನಾಗರಿಕ ಸೌಕರ್ಯಗಳನ್ನು ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಲಾದ ಭೂಮಿಯಿಂದ ಮಾಡಲಾದ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ನಿವೇಶನ ಅಥವಾ ವಿಲ್ಲಾ ನಿವೇಶನ ಮತ್ತು ನಿವೇಶನಕರಿಸಲಾದ (plotted) ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಳಿಗೆ ಅಥವಾ ವಿಲ್ಲಾ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಳಿಗೆ ಅನ್ವಯವಾಗತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ:

ಪರಂತು, ಅಭಿವೃದ್ಧಿಯು, ಸಂಗ್ರಹಿತ ಮಾಲೀಕತ್ವಕ್ಕಾಗಿ, ಸಂಘ ಅಥವಾ ಅದೇ ರೀತಿಯ ನಿಕಾಯದ ಮೂಲಕ ಮಾಲೀಕರ ಬಳಕೆ ಅಥವಾ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆಗಾಗಿ ಉದ್ದೇಶಿಸಿರುವ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು, ಸೌಕರ್ಯಗಳು, ಸೇವೆಗಳು ಅಥವಾ ಮೂಲಸೌಕರ್ಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿದ್ದಲ್ಲಿ ಈ ವಿನಾಯಿತಿಯು ಅನ್ವಯಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

2. ಪರಿಭಾಷೆಗಳು.- ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಲ್ಲಿ, ಸಂದರ್ಭವು ಅನ್ಯಥಾ ಅಗತ್ಯಪಡಿಸಿದ ಹೊರತು:

(ಎ) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ, "ಹಂಚಿಕೆದಾರ" ಎಂದರೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಹಂಚಿಕೆಗೊಂಡ, ಮಾರಾಟಗೊಂಡ ಅಥವಾ ಅನ್ಯಥಾ ಪ್ರವರ್ತಕರ ಮೂಲಕ ವರ್ಗಾಯಿತಗೊಂಡ ಒಬ್ಬ ವ್ಯಕ್ತಿಯನ್ನು ಹಾಗೂ ಮಾರಾಟ, ವರ್ಗಾವಣೆ, ಹಸ್ತಾಂತರ ಅಥವಾ ಅನ್ಯಥಾ ಮೂಲಕ ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ತರುವಾಯದಲ್ಲಿ ಆರ್ಜಿಸಿಕೊಂಡ ವ್ಯಕ್ತಿಯನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳುವುದು; ಆದರೆ ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ್ನು ಬಾಡಿಗೆಗೆ, ಭೋಗ್ಯಕ್ಕೆ ಅಥವಾ ಅನುಮತಿಗೆ ಅಥವಾ ಪರಾವನಿಗಾಗಿ ನೀಡಲಾದ ವ್ಯಕ್ತಿಯನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳುವುದಿಲ್ಲ, ಒಮ್ಮೆ ಹಂಚಿಕೆಯಾದವನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮಾಲೀಕನಾಗುವನು, ಆತ/ಆಕೆಯೊಬ್ಬರನ್ನು ಮಾತ್ರ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಹಂಚಿಕೆದಾರನೆಂದು ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು;

(ಬಿ) "ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್" ಎಂಬುದು ವಿಲ್ಲಾ ಮತ್ತು ಸಾಲು ಮನೆಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಇರುವ ಬ್ಲಾಕ್, ಚೇಂಬರ್, ವಾಸದ ಘಟಕ, ಪ್ಲಾಟ್, ಕಚೇರಿ, ಶೋರೂಮ್, ಅಂಗಡಿ, ಗೋದಾಮು, ಆವರಣ, ಸೊಟ್, ವರಾರ, ಘಟಕ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಹೆಸರಿನಿಂದ ಕರೆಯಲ್ಪಡುವ, ನಿವಾಸಿ, ವಾಣಿಜ್ಯ, ಸಾಂಸ್ಥಿಕ ಅಥವಾ ಇತರ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಉದ್ದೇಶಗಳ ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಸಂಕಲ್ಪಿಸಲಾದ, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿನ ಹಕ್ಕುಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಮತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೆಯ ಘೋಷಣೆ ಅಥವಾ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಕಲ್ಪಿಸಲಾದ ಅದಕ್ಕೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡ ವಾಹನ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಸ್ಥಳಗಳನ್ನೂ ಒಳಗೊಂಡ ಯಾವುದೇ ಹಕ್ಕುಗಳ ಜೊತೆಗೆ, ಒಂದು ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ಮಹಡಿಗಳು ಅಥವಾ ಅದರ ಯಾವುದೇ ಭಾಗದಲ್ಲಿ ಒಂದು ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ಕೊಠಡಿಗಳು ಅಥವಾ ಸುತ್ತುವರಿದ ಸ್ಥಳಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಯಾವುದೇ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಸ್ಥಿರಾಸ್ಥಿಯ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಮತ್ತು ಸ್ವಯಂಪೂರ್ಣ ಭಾಗ;

(ಸಿ) "ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಂಖ್ಯೆ" ಎಂದರೆ ಘೋಷಣಾಪತ್ರದಲ್ಲಿ (declaration) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಗೊತ್ತುಪಡಿಸಲಾದ ಮತ್ತು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ ಸ್ಥಳದಲ್ಲಿ ಗುರುತಿಸಲಾಗಿರುವ ಸಂಖ್ಯೆ, ಅಕ್ಷರ ಅಥವಾ ಅವೆರಡರ ಸಂಯೋಜನೆ;

(ಡಿ) "ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕ" ಎಂದರೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡ ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಹಾಗೂ ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಪ್ರಮಾಣಾನುಗತ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯೊಂದಿಗೆ ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುವ ವ್ಯಕ್ತಿ ಅಥವಾ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳು ಹಾಗೂ ಯಾವ ವ್ಯಕ್ತಿಗೂ ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡದಿರುವ, ಮಾರಾಟವಾಗದಿರುವ ಅಥವಾ ಬೇರೆ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ವರ್ಗಾಯಿಸದಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಪ್ರವರ್ತಕನನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳುವುದು;

(ಇ) 'ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ' ಎಂದರೆ ಪ್ರಕರಣ 44 ಮತ್ತು 45ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾದ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ;

(ಎಫ್) 'ಸಂಘ' (association) ಎಂದರೆ ಪ್ರಕರಣ 21ರಡಿ ರಚಿಸಲಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಎಲ್ಲಾ ವೈಯಕ್ತಿಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಹಂಚಿಕೆದಾರರು ಅಥವಾ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘ ಹಾಗೂ ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ಮಾಡಲಾದ ನಿಯಮಗಳು ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ ತನ್ನದೇ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಮರ್ಥವಾಗಿರುವ, ಗುಂಪಾಗಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸುವ, ಮಾರಾಟವಾಗದಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುವ ಪ್ರವರ್ತಕನನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳುವುದು;

(ಜಿ) "ಕಟ್ಟಡ" ಎಂದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಒಂದರಲ್ಲಿ ಒಂದು ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಯಾವುದೇ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲೆ ನಿರ್ಮಿಸಲಾದ ಕಟ್ಟಡ;

(ಎಚ್) “ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು” ಎಂದರೆ ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಮತ್ತು ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ರಚಿಸಲಾದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು;

(ಐ) “ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳು” ಎಂದರೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಮತ್ತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಭೂಮಿಯನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿದಂತೆ ಸಾಮಾನ್ಯ ಬಳಕೆ, ಮನೋಲ್ಲಾಸ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ನಿರ್ವಹಣೆ ಅಥವಾ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆಗಾಗಿ ಉದ್ದೇಶಿಸಲಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಭಾಗಗಳು ಹಾಗೂ ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳುತ್ತವೆ,-

(i) ಮೆಟ್ಟಿಲುಗಳು, ಲಿಫ್ಟ್‌ಗಳು, ಲಿಫ್ಟ್ ಲಾಬಿಗಳು, ಮೆಟ್ಟಿಲು ಲಾಬಿಗಳು, ಅಗ್ನಿಶಾಮಕ ದ್ವಾರಗಳು ಮತ್ತು ಕಟ್ಟಡಗಳ, ಕಾರಿಡಾರ್‌ಗಳು, ಪ್ಯಾಸೇಜುಗಳು ಹಾಗೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರವೇಶದ್ವಾರಗಳು ಮತ್ತು ನಿರ್ಗಮನಗಳು;

(ii) ಸಾಮಾನ್ಯ ನೆಲಮಾಳಿಗೆಗಳು, ಮೇಲ್ಮಾಳಿಗೆಗಳು, ಉದ್ಯಾನವನಗಳು, ತೋಟಗಳು, ಆಟದ ಪ್ರದೇಶಗಳು, ತೆರದ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಶೇಖರಣಾ ಸ್ಥಳಗಳು;

(iii) ಕಾವಲು ಮತ್ತು ಭದ್ರತಾ ಸಿಬ್ಬಂದಿಗಾಗಿ ಅಥವಾ ಸಮುದಾಯ ಸೇವಾ ಸಿಬ್ಬಂದಿಯ ವಸತಿಗಾಗಿ ವಾಸಸ್ಥಳವನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ, ಆಸ್ತಿಯ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ ಅಥವಾ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ನೇಮಕಗೊಂಡ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳಿಗಾಗಿ ಆವರಣಗಳು ಅಥವಾ ಸೌಲಭ್ಯಗಳು;

(iv) ವಿದ್ಯುತ್, ಅಡುಗೆ ಅನಿಲ, ನೀರು ಸರಬರಾಜು, ನೈರ್ಮಲ್ಯ, ಕಾಲುವೆ, ಹವಾನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ತ್ಯಾಜ್ಯನಿರ್ವಹಣೆ, ನೀರಿನ ಸಂರಕ್ಷಣೆ ಮತ್ತು ನವೀಕರಿಸಬಹುದಾದ ಇಂಧನ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳಂತಹ ಕೇಂದ್ರೀಕೃತ ಸೇವೆಗಳಿಗಾಗಿ ಸ್ಥಾಪನೆಗಳು ಮತ್ತು ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳು;

(v) ನೀರಿನ ಟ್ಯಾಂಕ್‌ಗಳು, ಸಂಪುಗಳು, ಪಂಪುಗಳು, ಮೋಟಾರ್‌ಗಳು, ಫ್ಯಾನ್‌ಗಳು, ಕಂಪ್ರೆಸರ್‌ಗಳು, ಕೊಳವೆಗಳು, ಪೈಪ್‌ಲೈನ್‌ಗಳು, ಕೇಬಲ್‌ಗಳು ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಬಳಕೆಯ ಸ್ಥಾಪನೆಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಎಲ್ಲಾ ಉಪಕರಣಗಳು;

(vi) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಅನುಮೋದನೆಯೊಂದಿಗೆ ಸಂಘಗಳ ಮೂಲಕ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಸೃಜನೆಗೊಂಡ ಅಂಥ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಲಾದ ಎಲ್ಲಾ ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳು;

(vii) ಆಂತರಿಕ ರಸ್ತೆಗಳು, ಚಾಲನಾಪಥಗಳು, ಸಾಗುದಾರಿಗಳು, ಪಾದಚಾರಿ ಮಾರ್ಗಗಳು, ಸುತ್ತುಮಾರ್ಗ ಪ್ರದೇಶಗಳು, ನೆಲನೋಟದ ಮುಕ್ತ ಜಾಗಗಳು, ಕಂಪೌಂಡ್ ಅಥವಾ ಗಡಿಗೋಡೆಗಳು, ಪ್ರವೇಶ ದ್ವಾರಗಳು, ಭದ್ರತಾ ಕೋಣೆಗಳು, ಮಳೆನೀರು ಕಾಲುವೆಗಳು, ಸೇವಾಸುರಂಗಗಳು, ಪ್ರಯೋಜನ ಕೊಳವೆಗಳು, ವಿದ್ಯುತ್ ಉಪಕೇಂದ್ರಗಳು, ವಿದ್ಯುತ್ ಪರಿವರ್ತಕ ಪ್ರಾಂಗಣಗಳು, ಜನರೇಟರ್ ಕೊಠಡಿಗಳು, ಪಂಪ್ ಕೊಠಡಿಗಳು ಮತ್ತು ಸ್ವತ್ತಿನ ಸಾಮಾನ್ಯ ಬಳಕೆ ಅಥವಾ ನಿರ್ವಹಣೆಗಾಗಿ ಉದ್ದೇಶಿತ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳಿಗಿರುವ ಇತರ ಸೇವಾ ಉಪಯೋಗಿ ಪ್ರದೇಶಗಳು;

(viii) ಮಳೆನೀರು ಕೊಯ್ಲು ರಚನೆಗಳು, ಘನತ್ಯಾಜ್ಯ ನಿರ್ವಹಣೆ ಸೌಕರ್ಯಗಳು, ಕೊಳಚೆನೀರಿನ ಸಂಸ್ಕರಣಾ ಘಟಕಗಳು, ಗೊಬ್ಬರ ಗುಂಡಿಗಳು, ನೆಡುತೋಪುಗಳು ಮತ್ತು ಸರ್ಕಾರವು ಕಾಲಕಾಲಕ್ಕೆ ಅಧಿಸೂಚಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಇತರ ಸೌಲಭ್ಯಗಳು.

(ix) ಅವುಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆ, ಸುರಕ್ಷತೆ, ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಇರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಇತರ ಅಗತ್ಯವಾದ ಅಥವಾ ಅನುಕೂಲಕರವಾದ ಭಾಗಗಳು.

ವಿವರಣೆ.- ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನೊಳಗಿನ ಯಾವುದೇ ಸೌಲಭ್ಯದ ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಬಳಕೆದಾರ ಶುಲ್ಕಗಳು, ಸದಸ್ಯತ್ವ ಶುಲ್ಕಗಳು ಅಥವಾ ಅಂತಹುದೇ ಚಾರ್ಜ್‌ಗಳನ್ನು ವಿಧಿಸುವುದರಿಂದ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಘೋಷಣಾಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಹೊರಗಿಡಲಾದ ಅಂಥ ಸೌಲಭ್ಯದ ಹೊರತು, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಭಾಗವಾಗಿ ರಚಿಸಲಾದ ಅಂಥ ಸೌಲಭ್ಯದ ಸ್ವರೂಪವನ್ನು ಮಾರ್ಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(ಜೆ) “ಸಾಮಾನ್ಯ ಬಂಡವಾಳ” ಎಂದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಹಾಗೂ ಇತರ ಸಾಮಾನ್ಯ ಆಸ್ತಿಗಳಿಗೆ ಹಣಕಾಸು ಒದಗಿಸುವ, ಸೃಜಿಸುವ, ಅಳವಡಿಸುವ, ನವೀಕರಿಸುವ, ಹೊಸದಾಗಿಸುವ, ಸ್ಥಳಾಂತರಿಸುವ ಅಥವಾ ಪುನರುಜ್ಜೀವನಗೊಳಿಸುವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ವಂತಿಗೆಯಿಂದ ಒಗ್ಗೂಡಿಸಿದ ನಿಧಿಗಳು.

(ಕೆ) “ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳು” ಎಂದರೆ, -

(i) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ನಿರ್ವಹಣೆ, ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ ಮತ್ತು ಕಾರ್ಯಾಡಳಿತಕ್ಕಾಗಿ ಸಂಘವು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ಕಾನೂನುಬದ್ಧವಾಗಿ ಮೌಲ್ಯೀಕರಿಸಿದ ಎಲ್ಲಾ ಮೊತ್ತಗಳು;

(ii) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಕಾರ್ಯಾಡಳಿತ, ಕಾರ್ಯಾಚರಣೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ, ದುರಸ್ತಿ, ಸ್ಥಳಾಂತರ ಅಥವಾ ಸುಧಾರಣೆಗಾಗಿ ಭರಿಸಲಾದ ವೆಚ್ಚಗಳು;

(iii) ಉಪ-ವಿಧಿಗಳ ಮೂಲಕ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳೆಂಬುದಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ವೆಚ್ಚಗಳು; ಮತ್ತು

(iv) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಅಥವಾ ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು ಉಪಬಂಧಗಳ ಮೇರೆಗೆ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳೆಂಬುದಾಗಿ ಘೋಷಿಸಲಾದ ವೆಚ್ಚಗಳು.

(ಎಲ್) "ಸಾಮಾನ್ಯ ಲಾಭ" ಎಂದರೆ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳ ಕಟಾವಣೆಯ ತರುವಾಯ ಉಳಿದಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ವರಮಾನ, ಬಾಡಿಗೆಗಳು, ಲಾಭಗಳು ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಂದ ಬರುವ ಆದಾಯದ ಉಳಿಕೆ;

(ಎಂ) "ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳು" ಎಂದರೆ ಕ್ಲಬ್ ಹೌಸ್, ಈಜುಕೊಳೆ, ವ್ಯಾಯಾಮಸ್ಥಳ, ಸ್ನಾನ, ಕ್ರೀಡಾ ಸೌಕರ್ಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು ಅಧಿಭೋಗದಾರರ ಬಳಕೆ ಅಥವಾ ಪ್ರಯೋಜನಕ್ಕಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನೊಳಗೆ ಒದಗಿಸಿದ ಮನರಂಜನಾ, ಸಾಮಾಜಿಕ, ಸಾಂಸ್ಕೃತಿಕ ಅಥವಾ ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಮತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ ಘೋಷಣಾಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದ ಅಥವಾ ಸಂಘವು ನಿರ್ಧರಿಸಿದ ಅಂಥ ಇತರ ಸೌಲಭ್ಯಗಳು;

ಪರಂತು, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನೊಳಗೆ ನಿರ್ಮಿಸಲಾದ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಾಗಿ ನೀಡಲಾದ ಭೂಮಿಯ ಭಾಗವಾಗಿರುವ ಯಾವುದೇ ಅಂಥ ಸೌಲಭ್ಯ ಅಥವಾ ಅದರ ನಿರ್ಮಾಣ ಪ್ರದೇಶವು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ನೆಲವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಅನುಪಾತವನ್ನು ಬಳಸಿಕೊಂಡಲ್ಲಿ ಅದು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಭಾಗವಾಗತಕ್ಕದ್ದು;

ಮತ್ತು ಪರಂತು, ಪ್ರವರ್ತಕನು ಯಾವುದೇ ಅಂಥ ಸೌಲಭ್ಯದ ಮಾಲೀಕತ್ವವನ್ನು ಈ ಮುಂದಿನ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಮಾತ್ರ ಉಳಿಸಿಕೊಳ್ಳಬಹುದು,-

(ಎ) ಅಂಥ ಸೌಲಭ್ಯವನ್ನು ಯೋಜನಾ ಭೂಮಿಯ ಭಾಗವಾಗಿರದ, ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಭೂಭಾಗದಲ್ಲಿ ನಿರ್ಮಿಸಲಾಗಿದ್ದರೆ;

(ಬಿ) ಅಂಥ ಉಳಿಕೆಯನ್ನು ಮಂಜೂರಾದ ಪ್ಲಾನಿನಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾಗಿ ಅನುಮೋದಿಸಲಾಗಿದ್ದರೆ; ಮತ್ತು

(ಸಿ) ಅಂಥ ಮಾಲೀಕತ್ವ ಮತ್ತು ಹಕ್ಕುಗಳನ್ನು ಹಂಚಿಕೆಗೆ ಮೊದಲು ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದದಲ್ಲಿ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಬಹಿರಂಗಪಡಿಸಲಾಗಿದ್ದರೆ.

ಅಲ್ಲದೆ ಪರಂತು, ಪ್ರವರ್ತಕನು ಅಂಥ ಯಾವುದೇ ಸೌಲಭ್ಯವನ್ನು ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದರೆ, ಅಂಥ ಸೌಲಭ್ಯದ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶವು ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಸೂಪರ್ ಬಿಲ್ಡ್-ಅಪ್ ಪ್ರದೇಶದ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದಲ್ಲಿ ಸೇರಿಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ, ಅಥವಾ ಭೂಮಿಯ ಅವಿಭಜಿತ ಪಾಲನ್ನು ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಪ್ರಮಾಣಾನುಗತ ಪಾಲನ್ನು ನಿರ್ಧರಿಸಲು ಬಳಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(ಎನ್) "ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಬಳಕೆದಾರ ಚಾರ್ಜುಗಳು" ಎಂದರೆ ಸಂಘವು ಅನುಮೋದಿಸಬಹುದಾದಂತೆ ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಪ್ರವೇಶಾವಕಾಶ ಮತ್ತು ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಹಂಚಿಕೆದಾರ ಅಥವಾ ಮಾಲೀಕನು ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಅಂಥ ಚಾರ್ಜುಗಳು ಅಥವಾ ಶುಲ್ಕಗಳು;

ಪರಂತು, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನೊಳಗೆ ನಿರ್ಮಿಸಿದಂಥ ಯಾವುದೇ ಸೌಲಭ್ಯ ಮತ್ತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ನೆಲವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಅನುಪಾತವನ್ನು ಬಳಸಿದ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶ (built-up area) ಅಥವಾ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಭೂಮಿಯ ಭಾಗದಲ್ಲಿನ ನಿರ್ಮಾಣವು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಭಾಗವಾಗಿ ನಿರ್ಮಿಸಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(ಒ) "ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ" ಎಂದರೆ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿಯಲ್ಲಿ ನೇಮಕಗೊಂಡ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ;

(ಪಿ) "ಘೋಷಣಾಪತ್ರ" ಎಂದರೆ ಇಲ್ಲಿ ಇನ್ನುಮುಂದೆ ಉಪಬಂಧಿಸಲಾದಂತೆ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲಾದ ಲಿಖಿತಪತ್ರ;

(ಕ್ಯೂ) "ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರ" ಎಂದರೆ ಪ್ರಕರಣ 10ರಡಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರವರ್ತಕ ಅಥವಾ ವರ್ಗಾವಣೆದಾರನು ಬರೆದುಕೊಡಲಾದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರ;

(ಆರ್) "ಕರ್ನಾಟಕ" ಎಂದರೆ ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ;

(ಎಸ್) "ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ" ಎಂದರೆ ಕರ್ನಾಟಕ ನಗರಪಾಲಿಕೆಗಳ ಅಧಿನಿಯಮ, 1976 (1977ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 14) ಅಥವಾ ಕರ್ನಾಟಕ ಪುರಸಭೆಗಳ ಅಧಿನಿಯಮ, 1964 (1964ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 22), ಅಥವಾ ಕರ್ನಾಟಕ ಗ್ರಾಮ ಸ್ವರಾಜ್ ಮತ್ತು ಪಂಚಾಯತ್ ರಾಜ್ ಅಧಿನಿಯಮ,

1993 (1993ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 14) ಅಥವಾ ಗ್ರೇಟರ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಆಡಳಿತ ಅಧಿನಿಯಮ, 2024 (2025ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 36)ರ ಉಪಬಂಧಗಳಡಿ ಸ್ಥಾಪಿಸಲಾದ ಸ್ಥಳೀಯ ಸ್ವಯಮಾಡಳಿತ;

(ಟಿ) "ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳು" ಎಂದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಹಾಗೂ ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಕಾರ್ಯಾಚರಣೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ, ದುರಸ್ತಿ, ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ ಮತ್ತು ನಿಭಾವಣೆಗಾಗಿ ಭರಿಸಲಾಗುವ ವೆಚ್ಚಗಳನ್ನು ಪೂರೈಸಲು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಸಂಘದ ಮೂಲಕ ನಿರ್ಣಯಿಸಲಾದ ಮತ್ತು ಸಂಗ್ರಹಿಸಲಾದ ಶುಲ್ಕಗಳು, ಇದನ್ನು ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಒಟ್ಟು ಸೂಪರ್ ಬಿಲ್ಡ್-ಅಪ್ ಪ್ರದೇಶಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಅವರ ಆಯಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಸೂಪರ್ ಬಿಲ್ಡ್-ಅಪ್ ಪ್ರದೇಶಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಪೈಕಿ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರ ಹಂಚತಕ್ಕದ್ದು;

(ಯು) "ಬಹುಮತ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಬಹುಮತ" ಎಂದರೆ ಮತದಾನದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಘೋಷಣಾಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಿಗದಿಪಡಿಸಲಾದ ಶೇಕಡಾವಾರುಗಳ ಅನುಸಾರ, ಶೇಕಡಾ ಐವತ್ತಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ಮತಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು;

(ವಿ) "ಮಾದರಿ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು" ಎಂದರೆ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಸರ್ಕಾರವು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿದ ಮತ್ತು ಪ್ರಕಟಿಸಿದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು;

(ಡಬ್ಲ್ಯು) "ಸ್ವಾಧೀನ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ" ಎಂದರೆ ತತ್ಕಾಲದಲ್ಲಿ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿರುವ ಸಂಬಂಧಿತ ಕಾನೂನುಗಳಡಿ ಉಪಬಂಧಿಸಲಾದಂತೆ ಯಾವುದೇ ಕಟ್ಟಡದ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಅನುಮತಿಸುವ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಸ್ವಾಧೀನ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಹೆಸರಿನಿಂದ ಕರೆಯಲ್ಪಡುವ ಅಂಥ ಇತರ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ;

ವಿವರಣೆ: ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಅಧಿನಿಯಮ, 2016 (2016ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 16)ರ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ, ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಅಂತಿಮ ಸ್ವಾಧೀನ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸುವಿಕೆ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ ಎಂಬುದಾಗಿ ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(ಎಕ್ಸ್) "ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶ" ಎಂದರೆ ಮುಕ್ತ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶಗಳು, ತಳಮಹಡಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶಗಳು, ನೆಲಮಹಡಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶಗಳು, ಮೇಲ್-ಮಹಡಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶಗಳು, ಯಾಂತ್ರಿಕ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳು ಮತ್ತು ಸಾಗುದಾರಿಗಳು ಅಥವಾ ಅಂಥ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರವೇಶಕ್ಕೆ ಅಗತ್ಯವಾದ ಸಂಚಾರ ಸ್ಥಳಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಮೋಟಾರು ವಾಹನಗಳ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್‌ಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನೊಳಗಿನ ಗೊತ್ತುಪಡಿಸಿದ ಭೂಮಿ ಅಥವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಯಾವುದೇ ಭಾಗ;

(ವೈ) "ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಸ್ಥಳ" ಅಥವಾ "ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಸ್ಕಾಟ್" ಎಂದರೆ ಒಂದು ಮೋಟಾರು ವಾಹನದ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್‌ಗಾಗಿ ಉದ್ದೇಶಿತ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶದ ಗುರುತಿಸಲಾದ ಅಥವಾ ಗೊತ್ತುಪಡಿಸಿದ ಭಾಗ.

(i) "ಸಾಮಾನ್ಯ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್" ಅಥವಾ "ಸಾಮಾನ್ಯ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶ" ಎಂದರೆ ಮುಕ್ತ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶಗಳು, ಅತಿಥಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಮತ್ತು ಖಾಸಗಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಎಂದು ಗೊತ್ತುಪಡಿಸದಿರುವ ಅಂಥ ಇತರ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ಒಳಗೊಂಡು, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಭಾಗವಾಗಿರುವ ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು, ನಿವಾಸಿಗಳು ಅಥವಾ ಅತಿಥಿಗಳ ಸಾಮೂಹಿಕ ಬಳಕೆಗೆ ಉದ್ದೇಶಿಸಲಾದ ಯಾವುದೇ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶ. ಅಂಥ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಭಾಗವಾಗಿ ಉಳಿಯಲಿದ್ದು, ಅವುಗಳನ್ನು ಸ್ವತಂತ್ರ ಸ್ವತ್ತನ್ನಾಗಿ ಮಾರಾಟ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ವರ್ಗಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ;

(ii) "ಖಾಸಗಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್" ಅಥವಾ "ಖಾಸಗಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಸ್ಥಳ" ಎಂದರೆ ಈ ಮುಂದಿನ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಸ್ಥಳ,-

(ಎ) ಗ್ಯಾರೇಜ್ ಅಥವಾ ಸುತ್ತುವರಿದ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಸ್ಥಳದಂತೆ ಕಟ್ಟಡದೊಳಗೆ ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿ ಸುತ್ತುವರಿದ ಅಥವಾ ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾಗಿ ಗುರುತಿಸಲಾದ ನಿರ್ಮಿತ ಘಟಕದ ಭಾಗ;

(ಬಿ) ಮಂಜೂರಾದ ಕಟ್ಟಡ ಪ್ಲಾನಿನಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾಗಿ ಅನುಮೋದಿಸಲಾದ ಸ್ವತಂತ್ರ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಘಟಕ; ಮತ್ತು

(ಸಿ) ನೋಂದಾಯಿತ ಲಿಖಿತಪತ್ರದ ಮೂಲಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಲಾದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಅಥವಾ ಅದಕ್ಕೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡ ಭಾಗ.

ಖಾಸಗಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಸ್ಥಳವು ಮಾಲೀಕರ ಒಡೆತನದಲ್ಲಿರಬಹುದು, ವರ್ಗಾಯಿತವಾಗಬಹುದು, ಗುತ್ತಿಗೆಗೆ ನೀಡಬಹುದು ಅಥವಾ ಅನ್ಯಥಾ ವ್ಯವಹರಿಸಬಹುದು, ಆದರೆ ಅದೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಲ್ಲದ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಗೆ ವರ್ಗಾಯಿತವಾಗತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

ವಿವರಣೆ :

1) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶದ ಭಾಗವಾಗಿರುವ ಯಾವುದೇ ಮುಕ್ತ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶ, ತಳಮಹಡಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶ, ನೆಲಮಹಡಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶ ಅಥವಾ ಮೇಲ್-ಮಹಡಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ಗುರುತಿಸುವಿಕೆ ಅಥವಾ ಹಂಚಿಕೆಯ ಮೂಲಕ ಮಾತ್ರ ಖಾಸಗಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಎಂದು ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

2) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಖಾಸಗಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಸ್ಥಳಗಳಾಗಿ ಅರ್ಹತೆ ಪಡೆಯದಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶಗಳನ್ನು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಭಾಗವೆಂದು ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಖಾಸಗಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಸ್ಥಳದ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಭಾಗವೆಂದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ತಿಳಿಸದ ಹೊರತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಕಾರ್ಪೆಟ್ ಪ್ರದೇಶ, ಖಾಸಗಿ ಪ್ರದೇಶ ಅಥವಾ ಸೂಪರ್ ಬಿಲ್ಡ್-ಅಪ್ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ಸೇರಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(ಝಡ್) "ವ್ಯಕ್ತಿ" ಎಂಬುದು ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳುವುದು,-

(i) ಒಬ್ಬ ವ್ಯಕ್ತಿ;

(ii) ಹಿಂದೂ ಅವಿಭಜಿತ ಕುಟುಂಬ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಕುಟುಂಬ ಘಟಕ ಅಥವಾ ತತ್ಕಾಲದಲ್ಲಿ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿರುವ ಯಾವುದೇ ಕಾನೂನಿನಡಿ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಹೊಂದಲು ಸಮರ್ಥರಾಗಿರುವ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳ ಸಮೂಹ;

(iii) ಒಂದು ಕಂಪನಿ;

(iv) ಭಾರತೀಯ ಪಾಲುದಾರಿಕೆ ಅಧಿನಿಯಮ, 1932 (1932ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 9)ರಡಿ ನೋಂದಾಯಿಸಲಾದ ಫರ್ಮ ಅಥವಾ ಸೀಮಿತ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಪಾಲುದಾರತ್ವ ಅಧಿನಿಯಮ, 2008 (2009ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 6)ರಡಿ ನೋಂದಾಯಿಸಲಾದ ಸೀಮಿತ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಪಾಲುದಾರತ್ವ;

(v) ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ;

(vi) ನಿಗಮಿತ ಅಥವಾ ನಿಗಮಿತವಲ್ಲದ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳ ಸಂಘ ಅಥವಾ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳ ನಿಕಾಯ;

(vii) ಸಹಕಾರ ಸಂಘಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಯಾವುದೇ ಕಾನೂನಿನಡಿ ನೋಂದಾಯಿಸಲಾದ ಸಹಕಾರ ಸಂಘ; ಮತ್ತು

(viii) ಯುಕ್ತ ಸರ್ಕಾರವು ಅಧಿಸೂಚನೆಯ ಮೂಲಕ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಘಟಕ.

(ಎಎ) "ಯೋಜನಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ" ಎಂದರೆ ಕರ್ನಾಟಕ ಪಟ್ಟಣ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಮಾಂತರ ಯೋಜನೆ ಅಧಿನಿಯಮ, 1961 (1963ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 11)ರ 2ನೇ ಪ್ರಕರಣದ (7)ನೇ ಖಂಡದಡಿ ಅದಕ್ಕೆ ಪರಿಭಾಷಿಸಿರುವ ಅದೇ ಅರ್ಥವನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು;

(ಬಿಬಿ) "ನಿಯಮಿಸಲಾದುದು" ಎಂದರೆ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಮೂಲಕ ನಿಯಮಿಸಲಾದುದು;

(ಸಿಸಿ) "ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಖಾಸಗಿ ಪ್ರದೇಶ" ಎಂದರೆ ಈ ಕೆಳಗಿನವುಗಳಿಂದ ಕೂಡಿದುದು,-

(i) ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಅಧಿನಿಯಮ, 2016 (2016ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 16)ರಡಿ ಪರಿಭಾಷಿಸಲಾದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಕಾರ್ಪೆಟ್ ಪ್ರದೇಶ;

(ii) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡ ಬಾಹ್ಯ ಗೋಡೆಗಳು ಮತ್ತು ವಿಶೇಷ ಬಾಲ್ಕನಿ ಅಥವಾ ವರಾಂಡಾ ಪ್ರದೇಶಗಳಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಪ್ರದೇಶ; ಮತ್ತು

(iii) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಭಾಗವಾಗಿ ವರ್ಗಾಯಿಸಲಾದ ಯಾವುದೇ ಮೇಲುಮಾಳಿಗೆ, ಹುಲ್ಲುಹಾಸು, ಉದ್ಯಾನ, ಅಂಗಳ ಅಥವಾ ಇತರ ಮುಕ್ತ ಸ್ಥಳ ಪ್ರದೇಶದ ಶೇಕಡಾ ಮೂವತ್ತಮೂರರಷ್ಟು ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಶೇಕಡಾವಾರು ಜಾಗ.

(ಡಿಡಿ) "ಯೋಜನೆ" ಎಂದರೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುವುದು ಅಥವಾ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿರುವ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಅದರ ಭಾಗವನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಾಗಿ ಪರಿವರ್ತಿಸುವುದು ಅಥವಾ ಎಲ್ಲಾ ಅಥವಾ ಕೆಲವು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಭೂಮಿಯನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನಾಗಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುವುದು ಹಾಗೂ ಇದು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು, ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಕಾಮಗಾರಿಗಳನ್ನು, ಅದರ ಮೇಲಿನ ಎಲ್ಲಾ ರಚನೆಗಳ ಮೇಲ್ವಾಟುಗಳನ್ನು ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸೇರಿದ ಎಲ್ಲಾ ಸವಲತ್ತುಗಳು, ಹಕ್ಕುಗಳು ಮತ್ತು ಪರಿಕರಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳುವುದು;

(ಇಇ) "ಪ್ರವರ್ತಕ" ಎಂದರೆ,-

(i) ಆತನ ಸಹಭಾಗಿಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಇತರ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳಿಗೆ ಎಲ್ಲಾ ಅಥವಾ ಕೆಲವು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಸ್ವತಂತ್ರ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸುವ ಅಥವಾ ನಿರ್ಮಿಸಲು ಕಾರಣನಾಗುವ ಅಥವಾ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿರುವ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಅದರ ಭಾಗವನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಾಗಿ ಪರಿವರ್ತಿಸುವ ವ್ಯಕ್ತಿ; ಅಥವಾ

(ii) ಅಂಥ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಅಥವಾ ನಿಕಾಯವು ತಮ್ಮ ಒಡೆತನದ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ಮಿಸಿದ ಅಥವಾ ಸರ್ಕಾರದ ಮೂಲಕ ಅವುಗಳ ವಿಲೇವಾರಿಗಾಗಿ ಹಂಚಿಕೆದಾರರಿಗೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ಹಂಚುವುದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಯಾವುದೇ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಸಾರ್ವಜನಿಕ ನಿಕಾಯ;

(iii) ಅದರ ಸದಸ್ಯರಿಗೆ ಅಥವಾ ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಅಥವಾ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಹಂಚಿಕೆದಾರರಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸುವ ರಾಜ್ಯ ಮಟ್ಟದ ಉನ್ನತ ಸಹಕಾರಿ ಗೃಹನಿರ್ಮಾಣ ಹಣಕಾಸು ಸೊಸೈಟಿ ಮತ್ತು ಪ್ರಾಥಮಿಕ ಸಹಕಾರಿ ಗೃಹನಿರ್ಮಾಣ ಸೊಸೈಟಿ; ಅಥವಾ

(iv) ಬಿಲ್ಡರ್, ವಸಾಹತುದಾರ, ಗುತ್ತಿಗೆದಾರ, ಡೆವಲಪರ್, ಎಸ್ಟೇಟ್ ಡೆವಲಪರ್ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಹೆಸರಿನಿಂದ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸುವ ಅಥವಾ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸಲಾದ ಅಥವಾ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾದ ಭೂಮಿಯ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಮೊಖ್ಯಾರನಾಮೆಯನ್ನು (power of attorney) ಹೊಂದಿರುವವನಾಗಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸುವನೆಂದು ಕ್ಲೇಮು ಮಾಡುವ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿ; ಅಥವಾ

(v) ಸಾರ್ವಜನಿಕರಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಯಾವುದೇ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ನಿರ್ಮಿಸುವ ಅಂಥ ಇತರ ವ್ಯಕ್ತಿ.

ವಿವರಣೆ: ಈ ಖಂಡದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ, ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಾಗಿ ನಿರ್ಮಿಸುವ ಅಥವಾ ಪರಿವರ್ತಿಸುವ ವ್ಯಕ್ತಿ ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಅಥವಾ ಪ್ಲಾಟ್‌ಗಳನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳು ಬೇರೆಬೇರೆ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳಾಗಿದ್ದರೆ, ಇಬ್ಬರನ್ನೂ ಪ್ರವರ್ತಕರು ಎಂಬುದಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಹಾಗೂ ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಅಥವಾ ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳು ಮತ್ತು ವಿನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಅಂಥ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳು ಮತ್ತು ಜವಾಬ್ದಾರಿಗಳಿಗೆ ಸಂಯುಕ್ತವಾಗಿ ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿ ಹೊಣೆಗಾರರಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು;

(ಎಫ್‌ಎಫ್) "ಸ್ವತ್ತು" ಎಂದರೆ ಭೂಮಿ, ಕಟ್ಟಡ, ಅದರಲ್ಲಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಮೇಲ್ವಾಟುಗಳು ಮತ್ತು ರಚನೆಗಳು ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸೇರಿದ ಎಲ್ಲಾ ಸವಲತ್ತುಗಳು, ಹಕ್ಕುಗಳು ಮತ್ತು ಪರಿಕರಗಳು ಹಾಗೂ ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಬಳಸಲು ಉದ್ದೇಶಿಸಲಾದ ಅಥವಾ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಒಳಪಡಿಸಲಾಗಿರುವ ಅಥವಾ ಒಳಪಡಿಸಲು ಉದ್ದೇಶಿಸಲಾದ ಎಲ್ಲಾ ವೈಯಕ್ತಿಕ ಸ್ವತ್ತಿನ ವಸ್ತುಗಳು;

(ಜಿಜಿ) "ನಿಯಮಗಳು" ಎಂದರೆ ಸರ್ಕಾರವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಿದ ನಿಯಮಗಳು;

(ಎಚ್‌ಎಚ್) "ಸೂಪರ್ ಬಿಲ್ಡ್-ಅಪ್ ಪ್ರದೇಶ" ಎಂಬುದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಪ್ರದೇಶದ ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು,-

(i) ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಅಧಿನಿಯಮ, 2016 (2016ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 16)ರಲ್ಲಿ ಪರಿಭಾಷಿಸಲಾದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಕಾರ್ಪೊರೇಟ್ ಪ್ರದೇಶ;

(ii) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡಿರುವ ಬಾಹ್ಯ ಗೋಡೆಗಳ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ವಿಶೇಷ ಬಾಲ್ಕನಿಯ ಮೂಲಕ ಸ್ವಾಧೀನಗೊಂಡ ಪ್ರದೇಶ;

(iii) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಭಾಗವಾಗಿ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಲಾದ ಯಾವುದೇ ಮೇಲುಮಾಳಿಗೆ, ಹುಲ್ಲುಹಾಸು, ಉದ್ಯಾನ, ಅಂಗಗಳ ಅಥವಾ ಇತರ ಮುಕ್ತ ಸ್ಥಳ ಪ್ರದೇಶದ ಶೇಕಡಾ ಮೂವತ್ತಮೂರರಷ್ಟು ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಶೇಕಡಾವಾರು ಜಾಗ; ಮತ್ತು

(iv) ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸದಿರುವ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ನಿರ್ಮಿತ ಭಾಗಗಳಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ವಹಿಸಲಾದ ಪ್ರಮಾಣಾನುಗತ ಪಾಲನ್ನು, ಆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿನ ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಸಂಬಂಧಿತ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಮೊತ್ತದೊಂದಿಗೆ (i), (ii) ಮತ್ತು (iii)ನೇ ಖಂಡಗಳಲ್ಲಿ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾದ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಮೊತ್ತದ ಅನುಪಾತದಲ್ಲಿ ನಿರ್ಧರಿಸಲಾಗುವುದು:

ಪರಂತು, ಸೂಪರ್ ಬಿಲ್ಡ್-ಅಪ್ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡುವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ನಿಮಿತ್ತ ಭಾಗಗಳನ್ನು ಮಾತ್ರ ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು

ಸರ್ಕಾರವು ನಿಯಮಗಳ ಮೂಲಕ, ಅಂಥ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರಕ್ಕೆ ಸೇರಿಸಲಾಗದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಅಂಥ ಭಾಗಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದು.

ಮತ್ತು ಪರಂತು, ಮೇಲಿನ ವಿವರಗಳನುಸಾರ ಸೂಪರ್ ಬಿಲ್ಡ್-ಅಪ್ ಪ್ರದೇಶದ ವಿಭಜನೆಯನ್ನು ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದದಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ್ನು ಹಸ್ತಾಂತರಿಸುವ ನೋಂದಾಯಿತ ಹಸ್ತಾಂತರಣ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಸಹ ತೋರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(ಐಐ) "ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿ" - ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ತನ್ನೊಂದಿಗೆ,-

(ಎ) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸಿದ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಕೊಂಡೊಯ್ಯತಕ್ಕದ್ದು; ಮತ್ತು

(ಬಿ) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಅವಿಭಜಿತ ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಕೊಂಡೊಯ್ಯತಕ್ಕದ್ದು.

ಅಂಥ ಹಕ್ಕುಗಳು ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮಾಲೀಕತ್ವದೊಂದಿಗೆ ಮುಂದುವರೆಯತಕ್ಕದ್ದು, ಆದರೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ವಿಶಿಷ್ಟ ಮತ್ತು ಪ್ರಮಾಣಾನುಗತ ಸ್ವತ್ತಿನ ಹಕ್ಕು ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಅಂಥ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಅನುಪಾತವನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಖಾಸಗಿ ವಿಸ್ತೀರ್ಣದ ಮತ್ತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿನ ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಒಟ್ಟು ಖಾಸಗಿ ವಿಸ್ತೀರ್ಣದ ಅನುಪಾತದೊಂದಿಗೆ ನಿರ್ಧರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಭೂಮಿ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯು, ಅದರ ಯಾವುದೇ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಭಾಗದ ಮೇಲೆ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಮಾಲೀಕತ್ವವನ್ನು ಪ್ರದತ್ತಗೊಳಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಮತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಅದನ್ನು ಜಂಟಿಯಾಗಿ ಚಲಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ದೃಷ್ಟಾಂತ:

ಎ ಮತ್ತು ಬಿ ಎಂಬ ಎರಡು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ,-

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಎ,-

(i) 100 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳ ಕಾರ್ಪೆಟ್ ಪ್ರದೇಶ;

(ii) 20 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳ ಬಾಹ್ಯ ಗೋಡೆಗಳು ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಬಾಲ್ಕನಿ ಪ್ರದೇಶ; ಮತ್ತು

(iii) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಭಾಗವಾಗಿ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಲಾದ 30 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳ ಮೇಲ್ಮಾಳಿಗೆಯನ್ನು (terrace),

- ಹೊಂದಿರುತ್ತದೆ.

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಬಿ,-

(i) 120 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳ ಕಾರ್ಪೆಟ್ ಪ್ರದೇಶ; ಮತ್ತು

(ii) ಮೇಲ್ಮಾಳಿಗೆ ಇಲ್ಲದೆ 30 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳ ಬಾಹ್ಯ ಗೋಡೆಗಳು ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಬಾಲ್ಕನಿ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು,

- ಹೊಂದಿರುತ್ತದೆ.

ಮೇಲಿನ ಖಂಡದ ಪ್ರಕಾರ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಎ-ನಲ್ಲಿನ ಮೇಲ್ಮಾಳಿಗೆಯನ್ನು ಅದರ ವಾಸ್ತವ ಪ್ರದೇಶದ ಶೇಕಡಾ ಮೂವತ್ತಮೂರಷ್ಟನ್ನು ಅಂದರೆ 10 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

ಅದರಂತೆ,-

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಎ-ನ ಖಾಸಗಿ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ = 100 + 20 + 10 = 130 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳು

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಬಿ- ನ ಖಾಸಗಿ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ = 120 + 30 = 150 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳು

ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಒಟ್ಟು ಖಾಸಗಿ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ = 280 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳು

ಕಟ್ಟಡದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಒಟ್ಟು ನಿರ್ಮಿತ ಭಾಗವು 140 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳಾಗಿದ್ದರೆ, ಒಟ್ಟು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ 220 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವುದು (ಇದರಲ್ಲಿ 140 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳು ನಿರ್ಮಿತ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶ ಮತ್ತು

80 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳು ನಿರ್ಮಿತವಲ್ಲದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶ) ಎಂದಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳೋಣ. ಅಲ್ಲದೆ, ಅನುಮೋದಿತ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿರುವ ಭೂಮಿಯು 300 ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳಷ್ಟು ಎಂದು ಅಂದಾಜಿಸೋಣ.

(ಎ) ನಿರ್ಮಿತ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಎ-ನ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರದ ಪಾಲು,-

$$130/280 \times 140 = 65 \text{ ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳು,}$$

ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಬಿ-ನ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರದ ಪಾಲು,-

$$150/280 \times 140 = 75 \text{ ಚದರ ಮೀಟರ್‌ಗಳು.}$$

ಆದ್ದರಿಂದ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಎ-ನ ಸೂಪರ್ ಬಿಲ್ಡ್-ಅಪ್ ಪ್ರದೇಶವು 195 ಚದರ ಮೀಟರ್ (130 + 65) ಆಗಿರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಬಿ-ನ ಸೂಪರ್ ಬಿಲ್ಡ್-ಅಪ್ ಪ್ರದೇಶವು 225 ಚದರ ಮೀಟರ್ (150 + 75) ಆಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(ಬಿ) ನಿರ್ಮಿತವಲ್ಲದ (non built-up) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಎ-ನ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರದ ಪಾಲು,-

$$130/280 \times 80 = 37.14 \text{ ಚದರ ಮೀಟರ್,}$$

ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಬಿ-ನ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರದ ಪಾಲು,-

$$150/280 \times 80 = 42.86 \text{ ಚದರ ಮೀಟರ್.}$$

(ಸಿ) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅಥವಾ ಕಟ್ಟಡ ಇರುವ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ (300 ಚದರ ಮೀಟರ್ ಭೂಮಿ) ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರದ ಅವಿಭಜಿತ ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಪಾಲು ಈ ಕೆಳಗಿನಂತಿರತಕ್ಕದ್ದು,-

(i) ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಎ-ನ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರದ ಅವಿಭಜಿತ ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಪಾಲು = $130/280 \times 300 = 139.29$ ಚದರ ಮೀಟರ್;

(ii) ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಬಿ-ನ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರದ ಅವಿಭಜಿತ ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಪಾಲು = $150/280 \times 300 = 160.71$ ಚದರ ಮೀಟರ್ ಆಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

ಅಧ್ಯಾಯ II

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಮಾಲೀಕತ್ವ, ವಾರಸುದಾರಿಕೆ (heritability) ಮತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೀಯತೆ (transferability)

3. ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಮಾಲೀಕತ್ವ:- (1) ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನು ತನ್ನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ, ಹಿತಾಸಕ್ತಿ ಮತ್ತು ಸ್ವಾಧೀನತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಈ ಮುಂದಿವುಗಳನ್ನೂ ಸಹ ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು,-

(ಎ) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ನಿರ್ಮಾಣ ಮಾಡಲಾದ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲೆ ಅವಿಭಜಿತ ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿ; ಹಾಗೂ

(ಬಿ) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಅವಿಭಜಿತ ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿ.

ಅಂಥ ಹಕ್ಕುಗಳು ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮಾಲೀಕತ್ವದೊಂದಿಗೆ ಮುಂದುವರೆಯತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ ವರ್ಗಾವಣೀಯ ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಅಥವಾ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಅನ್ಯಥಾ ಉಪಬಂಧಿಸಿದ ಹೊರತು, ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಅನುಪಾತವನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಖಾಸಗಿ ವಿಸ್ತೀರ್ಣದ ಅನುಪಾತ ಮತ್ತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಒಟ್ಟು ಖಾಸಗಿ ವಿಸ್ತೀರ್ಣದೊಂದಿಗೆ ನಿರ್ಧರಿಸತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ವಸತಿ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಎರಡನ್ನೂ ಒಳಗೊಂಡ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು ಅಥವಾ ವಿಭಿನ್ನ ಬಳಕೆಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುವ ಬಹು ಹಂತಗಳುಳ್ಳ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು ಸೇರಿದಂತೆ ಮಿಶ್ರ-ಬಳಕೆಯ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿರಬಹುದಾದ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ವರ್ಗಾವಣೀಯ ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಅಥವಾ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ, ಪ್ರತಿ ಬಳಕೆಗೆ ಮೀಸಲಾಗಿರುವ ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶದ

ಸಾಪೇಕ್ಷ ವ್ಯಾಪ್ತಿಗೆ (relative extent) ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಪ್ರಮಾಣಾ ರವಾಗಿ ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ನಿರ್ಧರಿಸಬಹುದು:

ಮತ್ತು ಪರಂತು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು ಮತ್ತು ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಕಟ್ಟಡ ವಿನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿರುವುದನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿ, ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿರುವುದಾದರೂ, ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ರಚನಾತ್ಮಕ ಬದಲಾವಣೆ ಕೈಗೊಳ್ಳುವ ಹಕ್ಕನ್ನು ನೀಡುತ್ತದೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಅರ್ಥೈಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

4. ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ವಾರಸುದಾರಿಕೆಯುಳ್ಳದ್ದು ಮತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೆಯಾಗಿರುವುದು.- (1)

ಒಂದು ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್, ಅದರೊಂದಿಗೆ ಆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಾಜ್ಯ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿ ಹಾಗೂ ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಾಜ್ಯ ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳು, ತತ್ಕಾಲದಲ್ಲಿ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿರುವ ಯಾವುದೇ ಕಾನೂನಿನ ಅರ್ಥವ್ಯಾಪ್ತಿಯೊಳಗಿನ ಎಲ್ಲಾ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ವಾರಸುದಾರಿಕೆಗೆ ಒಳಪಡುವ ಮತ್ತು ವರ್ಗಾಯಿಸಬಹುದಾದ ಸ್ಥಿರ ಸ್ವತ್ತು ಎಂದು ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಅದರಂತೆ, ಒಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನು ತನ್ನ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್-ಅನ್ನು ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಹಾಗೂ ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿನ ಅಂಥ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳೊಂದಿಗೆ ಮಾರಾಟ, ಅಡಮಾನ, ಭೋಗ್ಯ, ಉಡುಗೊರೆ, ವಿನಿಮಯ ಅಥವಾ ಇನ್ನಾವುದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ವರ್ಗಾಯಿಸಬಹುದು ಅಥವಾ ಸ್ಥಿರ ಸ್ವತ್ತಿನ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮತ್ತು ಉತ್ತರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಕಾನೂನುಗಳಡಿಯ ಉಯಿಲಿನ ಮೂಲಕ ನೀಡಬಹುದು. ಮತ್ತು ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್, ಇತರ ಯಾವುದೇ ಸ್ಥಿರ ಸ್ವತ್ತಿನಂತೆಯೇ ಸಮಾನ ಹಕ್ಕುಗಳು, ಸವಲತ್ತುಗಳು, ಬಾಧ್ಯತೆಗಳು, ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಗಳು, ಕಾನೂನು ಕ್ರಮಗಳು ಮತ್ತು ಪರಿಹಾರಗಳಿಗೆ ಒಳಪಟ್ಟಿರುತ್ತದೆ:

ಪರಂತು, ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡ ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಹಾಗೂ ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳನ್ನು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಅನುಮೋದನೆಯಿಲ್ಲದೆ ಮತ್ತು ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಕಾನೂನುಗಳು, ಕಟ್ಟಡ ನಿಯಮಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿರುವುದನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿದಂತೆ ಭಾಗ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ಉಪ-ವಿಭಾಗ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಮತ್ತು ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಹಾಗೂ ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳನ್ನು ಅದಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಮರು-ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.

5. ಘೋಷಣಾಪತ್ರ, ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು ಮತ್ತು ಆಡಳಿತಾತ್ಮಕ ಉಪಬಂಧಗಳ ಅನುಪಾಲನೆ.-

(1) ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನು ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್‌ನ ಅಧಿಭೋಗದಾರನು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ, ಸಂಘದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು ಮತ್ತು ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ನಿಯಮಗಳು ಹಾಗೂ ವಿನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳನ್ನು ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್‌ನ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳು, ಷರತ್ತುಗಳು ಮತ್ತು ನಿರ್ಬಂಧಗಳನ್ನು ಪಾಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಸಂಘ ಮತ್ತು ಅದರ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ತಮ್ಮ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಚಲಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ತಮ್ಮ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಅಥವಾ ಅದರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳಿಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(3) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (1)ರಲ್ಲಿ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಯಾವುದೇ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ಸಂಘ ಅಥವಾ ಯಾರೇ ಬಾಧಿತ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು, ಕಾನೂನಿನಡಿ ಮತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಉಪಬಂಧಿಸಲಾದಂತೆ ಬಾಕಿ ಹಣದ ವಸೂಲಾತಿ, ಹಾನಿ, ಅಥವಾ ನಿರ್ಬಂಧಕಾಜ್ಞೆ ಅಥವಾ ಇತರ ಪರಿಹಾರಗಳಿಗಾಗಿ ಸೂಕ್ತ ಕಾನೂನು ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಹೂಡಬಹುದು.

(4) ಮಾರಾಟ, ವರ್ಗಾವಣೆ, ಉತ್ತರಾಧಿಕಾರ ಅಥವಾ ಇನ್ನಾವುದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್-ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ವ್ಯಕ್ತಿಯು, ತತ್ಕಾಲದಲ್ಲಿ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿರುವ ಸಂಘದ ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಿಗೆ ಬದ್ಧರಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಯಾವುದೇ ಉಪ-ವಿಧಿ ಅಥವಾ ನಿಯಮವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅಥವಾ ಘೋಷಣಾಪತ್ರಕ್ಕೆ ಅಸಂಗತವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

6. ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಮತ್ತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲೆ ಬಾಧಕವಾಗುವ ಋಣಭಾರಗಳು.- (1) ಪ್ರವರ್ತಕನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲೆ ಬಾಧಕವಾಗುವ ಎಲ್ಲಾ ಅಡಮಾನಗಳು,

ಚಾರ್ಜುಗಳು ಅಥವಾ ಇತರ ಖುಣಭಾರಗಳನ್ನು ಘೋಷಣಾಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬಹಿರಂಗಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಭೂಮಿ ಅಥವಾ ಅದರ ಯಾವುದೇ ಭಾಗವು, ಪ್ರವರ್ತಕನು ಸೃಜಿಸಿದ ಅಡಮಾನ, ಚಾರ್ಜುಗಳು ಅಥವಾ ಇತರ ಖುಣಭಾರಕ್ಕೆ ಒಳಪಟ್ಟಿದ್ದರೆ, ಅಂತಹ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಅಡಮಾನದಾರರಿಂದ ಅಥವಾ ಚಾರ್ಜು ಹೊಂದಿರುವವರಿಂದ ಬಿಡುಗಡೆ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ ಅಥವಾ ನಿರಾಕ್ಷೇಪಣಾ ಪತ್ರವನ್ನು ಪ್ರವರ್ತಕನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳದ ಹೊರತು, ಆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿ ಹಾಗೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ವರ್ಗಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(3) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (2)ರ ಅನುಸಾರವಾಗಿ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿ ಹಾಗೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಿದ ನಂತರ, ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮೇಲೆ ಪ್ರವರ್ತಕನು ಹಸ್ತಾಂತರಕ್ಕೆ ಮುನ್ನ ಸೃಜಿಸಿದ ಯಾವುದೇ ಅಡಮಾನ, ಚಾರ್ಜು ಅಥವಾ ಇತರ ಖುಣಭಾರಗಳು ಯಾವುದೇ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ; ಆದರೆ, ಅಂಥ ಹಸ್ತಾಂತರವು, ಅಡಮಾನದಾರರಿಂದ ಅಥವಾ ಚಾರ್ಜನ್ನು ಹೊಂದಿರುವವರಿಂದ ಆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಬಿಡುಗಡೆ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ ಅಥವಾ ನಿರಾಕ್ಷೇಪಣಾ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರ ಪಡೆದ ನಂತರವೇ ನಡೆದಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿರುವುದಾದರೂ, ಮಾರಾಟವಾಗದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಅಥವಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಪ್ರವರ್ತಕನಿಗಿರುವ ಉಳಿದ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಅಡಮಾನದಾರರ ಅಥವಾ ಚಾರ್ಜು ಹೊಂದಿರುವವರಿಂದ ಹಕ್ಕುಗಳಿಗೆ ಬಾಧಕವನ್ನುಂಟು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(5) ಒಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನು ತನ್ನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿ ಹಾಗೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ, ಸ್ಥಿರ ಸ್ವತ್ತಿನ ವರ್ಗಾವಣೆಗೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಕಾನೂನುಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಅಡಮಾನ, ಚಾರ್ಜು ಅಥವಾ ಇತರ ಖುಣಭಾರಗಳನ್ನು ಸೃಷ್ಟಿಸಬಹುದು; ಮತ್ತು ಅಂತಹ ಖುಣಭಾರವು ಇತರ ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಥವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಹಕ್ಕುಗಳಿಗೆ ಬಾಧಕವನ್ನುಂಟು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(6) ಸಂಘವು, ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಮೇಲೆ ಯಾವುದೇ ಅಡಮಾನ, ಚಾರ್ಜು ಅಥವಾ ಇತರ ಖುಣಭಾರಗಳನ್ನು ಸೃಜಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ, ಅಥವಾ ಅದಕ್ಕೆ ಅನುಮತಿ ನೀಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(7) ಘೋಷಣಾಪತ್ರದ ನೋಂದಣಿ ಮತ್ತು ಒಂದು ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಹಸ್ತಾಂತರದ ನಂತರ, ಯೋಜನಾ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲೆ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಮೇಲೆ ಸಮಗ್ರವಾಗಿ ಯಾವುದೇ ಅಡಮಾನ, ಚಾರ್ಜು ಅಥವಾ ಇತರ ಖುಣಭಾರಗಳನ್ನು ಸೃಷ್ಟಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ; ಮತ್ತು ಈಗಾಗಲೇ ವರ್ಗಾವಣೆಗೊಂಡ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಹಾಗೂ ಅವುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿ ಹಾಗೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಮೇಲೆ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರುವ ಉದ್ದೇಶವನ್ನುಳ್ಳ ಅಂತಹ ಯಾವುದೇ ಅಡಮಾನ, ಚಾರ್ಜು ಅಥವಾ ಖುಣಭಾರವು ಅಸಿಂಧುವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

7. ಎರಡು ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ವಿಲೀನ.- (1) ಒಂದು ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿನ ಎರಡು ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಕ್ಕಪಕ್ಕದಲ್ಲಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮಾಲೀಕನು ಕೂಡಿಸಿ ಅಥವಾ ಒಟ್ಟಾಗಿ ಬಳಸಿ ಒಂದು ದೊಡ್ಡ ಘಟಕವನ್ನಾಗಿ ರೂಪಿಸಿದಾಗ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಅಂತಹ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಂಖ್ಯೆಗಳು ಮತ್ತು ಭೂಮಿ ಹಾಗೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿನ ಅವುಗಳ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರದ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳೊಂದಿಗೆ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳೆಂದೇ ಪರಿಗಣಿಸುವುದನ್ನು ಮುಂದುವರಿಸಲಾಗುವುದು.

(2) ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿರುವುದಾದರೂ ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು ಮತ್ತು ಅನ್ವಯವಾಗುವ ವಲಯ ವಿನಿಯಮಗಳು ಮತ್ತು ಕಟ್ಟಡ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಅನುಮತಿಸಲಾದ ಅಂಥ ವಿಲೀನಕ್ಕಾಗಿ ಆಂತರಿಕ ಬದಲಾವಣೆಗಳನ್ನು ಮಾಡುವುದರಿಂದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರನ್ನು ತಡೆಯತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ:

ಪರಂತು, ಅಂತಹ ಯಾವುದೇ ವಿಲೀನ ಅಥವಾ ಬದಲಾವಣೆಯು ಕಟ್ಟಡದ ರಚನಾತ್ಮಕ ಸ್ಥಿರತೆಯ ಮೇಲೆ, ಇತರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಬಳಸುವ

ಅಥವಾ ಅನುಭವಿಸುವ ಹಕ್ಕಿನ ಮೇಲೆ ಅಥವಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿಗೆ ಒದಗಿಸಲಾದ ಕಟ್ಟಡ ಸೇವೆಗಳು ಮತ್ತು ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳ ಮೇಲೆ ಯಾವುದೇ ಹಾನಿಕಾರಕ ಪರಿಣಾಮವನ್ನು ಬೀರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

8. ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಕ್ಕುಗಳ ಮಾಲೀಕತ್ವ:- (1) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ವಿನಿಯಮಗಳು, ವಲಯ ವಿನಿಯಮಗಳು, ನೆಲಂತಸ್ತು ಸ್ಥಳವಕಾಶ ಸೂಚ್ಯಂಕ (floor space ratio-FSI), ನೆಲಂತಸ್ತು ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಅನುಪಾತ (floor area ratio-FAR) ಬದಲಾವಣೆಯಿಂದಾಗಿ ಅಥವಾ ಇನ್ನಾವುದೇ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ಯೋಜನಾ ಭೂಮಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಉದ್ಭವಿಸುವ ಯಾವುದೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶ ಅಥವಾ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಕ್ಕುಗಳು ಅಥವಾ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಾಮರ್ಥ್ಯವು ಸಾಮೂಹಿಕವಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಸೇರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಇದನ್ನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿನ ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಒಟ್ಟು ಖಾಸಗಿ ಪ್ರದೇಶಕ್ಕೆ ಹೋಲಿಸಿದರೆ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಖಾಸಗಿ ಪ್ರದೇಶದ ಅನುಪಾತಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು ಅಥವಾ ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಯಾರೇ ಪ್ರವರ್ತಕನು ಅಥವಾ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುವವನು ಮಾರಾಟವಾಗದೆ ಉಳಿದಿರುವ ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಮಿತಿಯನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿ, ಅಂತಹ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶ ಅಥವಾ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಕ್ಕುಗಳು ಅಥವಾ ಸಂಭಾವ್ಯದ ಮೇಲೆ ಯಾವುದೇ ಹಕ್ಕನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ಉಳಿಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ; ಆದರೆ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಅಂತಹ ಹಕ್ಕನ್ನು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ವರ್ಗಾಯಿಸಿದ ಹೊರತು ಅವರು ಈ ಹಕ್ಕುಗಳನ್ನು ಹೊಂದುವಂತಿಲ್ಲ.

9. ಸಾಮಾನ್ಯ ಲಾಭಗಳ ಹಂಚಿಕೆ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳ ವಿಭಜನೆ:- ಸ್ವತ್ತಿನಿಂದ ಬರುವ ಸಾಮಾನ್ಯ ಲಾಭಗಳು ಒಟ್ಟಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಸೇರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅವುಗಳನ್ನು ಅವರ ನಡುವೆ ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಸ್ವತ್ತಿನ ನಿರ್ವಹಣೆ, ದುರಸ್ತಿ, ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತನಿರ್ವಹಣೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಭರಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಅಥವಾ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ಅನ್ಯಥಾ ಉಪಬಂಧಿಸಿದ ಹೊರತು, ಈ ಹಂಚಿಕೆಯು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿನ ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಒಟ್ಟು ಖಾಸಗಿ ಪ್ರದೇಶಕ್ಕೆ ಹೋಲಿಸಿದರೆ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಖಾಸಗಿ ಪ್ರದೇಶದ ಅನುಪಾತಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಇರತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಉಪವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ಉಪಬಂಧಿಸಲಾದ ಸೇವೆಗಳು ಅಥವಾ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಬಳಕೆಯಲ್ಲಿನ ವಾಸ್ತವಿಕ ವ್ಯತ್ಯಾಸದಿಂದಾಗಿ ಅಂಥ ವ್ಯತ್ಯಾಸವು ಉಂಟಾಗಿರುವ ಹೊರತು, ಅದೇ ಖಾಸಗಿ ಪ್ರದೇಶ ಮತ್ತು ಬಳಕೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಮೇಲೆ ಸಂಘವು ಅಸಮಾನವಾದ ಅಥವಾ ತಾರತಮ್ಯದ ಚಾರ್ಜುಗಳನ್ನು ವಿಧಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

ವಿವರಣೆ: ಈ ಪ್ರಕರಣದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ, “ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳು” ಎಂಬುದು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಕಾರ್ಯಾಚರಣೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ, ದುರಸ್ತಿ, ಸ್ಥಳಾಂತರ, ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತನಿರ್ವಹಣೆಗಾಗಿ ತಗಲುವ ವೆಚ್ಚಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳುವುದು.

10. ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡುವುದು:- (1) ಪ್ರವರ್ತಕನು, ಹಂಚಿಕೆದಾರನ ಅಥವಾ ವರ್ಗಾವಣೆದಾರನ ಪರವಾಗಿ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ, ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿ ಹಾಗೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರವನ್ನು, ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಅಧಿನಿಯಮ, 2016 (2016ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 16) ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908 (1908ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 16)ರಡಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ವಿವರಗಳೊಂದಿಗೆ ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ನೋಂದಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರವು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ವಿವರಗಳನ್ನು ಸಹ ಒಳಗೊಂಡಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘದ ರಚನೆ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿಯಾದ ನಂತರ, ಪ್ರವರ್ತಕನು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತನಿರ್ವಹಣೆಯನ್ನು ಸಂಘಕ್ಕೆ ವರ್ಗಾಯಿಸುವ ಪತ್ರವನ್ನು, ನಿಯಮಿಸಲಾದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (2) ರಲ್ಲಿ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾದ ವರ್ಗಾವಣೆಯು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತ ನಿರ್ವಹಣೆಗೆ ಮಾತ್ರ ಸಂಬಂಧಿಸಿರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು

ಇದನ್ನು ಭೂಮಿ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಸ್ವಾಮ್ಯವನ್ನು ಸಂಘಕ್ಕೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಲಾಗಿದೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಅರ್ಥೈಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ. ಅದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಲ್ಲಿಯೇ ಅವರ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಅನುಪಾತದಂತೆ ನಿಹಿತವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆಯ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರವನ್ನು, ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908ರ (1908ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 16) ರಡಿ ನೋಂದಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(5) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಪ್ರಾರಂಭಕ್ಕೂ ಮೊದಲು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಿಗಾಗಿ ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೆ, ಆದರೆ ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಿಗಾಗಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡದಿದ್ದರೆ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡುವ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಅನ್ವಯವಾಗತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಪ್ರಾರಂಭಕ್ಕೂ ಮೊದಲು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೆ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಪ್ರಾರಂಭಕ್ಕೂ ಮೊದಲು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಕಾನೂನುಗಳ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಿಗಾಗಿ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

(6) ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯು, ಉಪ-ಪ್ರಕರಣಗಳು (1) ಮತ್ತು (2) ರಲ್ಲಿ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾದ ಪತ್ರಗಳ ನೋಂದಣಿಯ ನಂತರ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ನಿರ್ವಹಿಸಲಾಗುವ ರಿಜಿಸ್ಟ್ರಾರ್‌ನಲ್ಲಿ ಸೂಕ್ತ ನಮೂದುಗಳನ್ನು ಮಾಡಲು ಅವುಗಳ ದೃಢೀಕೃತ ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ರವಾನಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(7) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘವು ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಕಾನೂನಿನಡಿಯಲ್ಲಿ ಯುಕ್ತವಾಗಿ ರಚನೆಯಾಗದ ಹೊರತು ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿಯಾಗದ ಹೊರತು, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆಯನ್ನು ವರ್ಗಾಯಿಸುವ ಯಾವುದೇ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(8) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆಯನ್ನು ಸಂಘಕ್ಕೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಿದ ಹೊರತಾಗಿಯೂ, ಪ್ರವರ್ತಕನು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಅಧಿನಿಯಮ, 2016 (2016ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 16)ರಡಿ ವಿಧಿಸಲಾದ ಎಲ್ಲಾ ಜವಾಬ್ದಾರಿಗಳನ್ನು ನೆರವೇರಿಸಲು ಹೊಣೆಗಾರನಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು; ಇದರಲ್ಲಿ ಆ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಯ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ ಕಂಡುಬರುವ ರಚನಾತ್ಮಕ ಅಥವಾ ಇತರ ಲೋಪದೋಷಗಳನ್ನು ಸರಿಪಡಿಸುವುದೂ ಸಹ ಸೇರಿರುತ್ತದೆ.

(9) ಪ್ರವರ್ತಕನು, ನಿರ್ವಹಣೆಯನ್ನು ಸಂಘಕ್ಕೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಿದ ನಂತರ, ಮಂಜೂರಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ ಉಳಿದಿರುವ ಯಾವುದೇ ಕಾಮಗಾರಿಗಳನ್ನು ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸಲು ಅಗತ್ಯವಿರುವ ಮಿತಿಯನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿ, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಅಥವಾ ನಿಯಂತ್ರಣವನ್ನು ತನ್ನ ಬಳಿ ಉಳಿಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

11. ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳು.- (1) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್, ಅವಿಭಜಿತ, ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು. ಇದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮಾಲೀಕತ್ವದೊಂದಿಗೆ ವರ್ಗಾವಣೆಯಾಗತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಹಾಗೂ ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನಿಗಿರುವ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಪ್ರಮಾಣವನ್ನು, ಆಯಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಖಾಸಗಿ ಪ್ರದೇಶ ಮತ್ತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಒಟ್ಟು ಖಾಸಗಿ ಪ್ರದೇಶದ ಅನುಪಾತದ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ನಿರ್ಧರಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಈ ವಿವರವನ್ನು ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಹೀಗೆ ಒಂದು ಬಾರಿ ನಿರ್ಧರಿಸಲ್ಪಟ್ಟ ಮತ್ತು ಘೋಷಣಾಪತ್ರದಲ್ಲಿ ದಾಖಲಿಸಲಾದ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಪ್ರಮಾಣವು ಶಾಶ್ವತ ಸ್ವರೂಪದ್ದಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅನುಸಾರ ಯುಕ್ತವಾಗಿ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟ ಮತ್ತು ನೋಂದಾಯಿಸಿರುವ ತಿದ್ದುಪಡಿಯಾದ ಘೋಷಣಾಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ತಮ್ಮ ಸಮ್ಮತಿಯನ್ನು ವ್ಯಕ್ತಪಡಿಸಿದ ಹೊರತು, ಇದನ್ನು ಬದಲಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(4) ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಅದನ್ನು ಒಳಗೊಂಡ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನಿಂದ ಬೇರ್ಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಮತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೆಯ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಅಂಥ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಉಲ್ಲೇಖಿಸದಿದ್ದರೂ ಸಹ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನೊಂದಿಗೆ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಲಾಗಿದೆ, ವರ್ಗಾಯಿಸಲಾಗಿದೆ ಅಥವಾ ಋಣಭಾರಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(5) ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ವಾರಸುದಾರಿಕೆಯ ಮತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೀಯ ಸ್ಥಿರ ಸ್ವತ್ತು ಎಂಬುದಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಈ ವಿವರಗಳನ್ನು ರಾಜ್ಯದ ಅನ್ವಯಿಸುವ ಕಾನೂನುಗಳಡಿ ನಿರ್ವಹಿಸಲಾಗುವ ಕಂದಾಯ ದಾಖಲೆಗಳು, ಖಾತಾ ಮತ್ತು ಹಕ್ಕುಬದಲಾವಣೆ ರಿಜಿಸ್ಟ್ರಾರ್‌ಗಳಲ್ಲಿ ದಾಖಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(6) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಅವಿಭಜಿತವಾಗಿಯೇ ಉಳಿಯತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಸ್ವತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಒಳಪಟ್ಟಿರುವವರೆಗೆ, ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನಾಗಲಿ ಅಥವಾ ಇತರ ಯಾವುದೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯಾಗಲಿ ಅವುಗಳ ಯಾವುದೇ ಭಾಗವನ್ನು ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡಲು ಅಥವಾ ವಿಭಜಿಸಲು ಯಾವುದೇ ಕ್ರಮ ಜರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ, ಇದಕ್ಕೆ ವ್ಯತಿರಿಕ್ತವಾಗಿ ಮಾಡಲಾದ ಯಾವುದೇ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳನ್ನು ಶೂನ್ಯವೆಂದೇ ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(7) ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು, ಇತರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಹಕ್ಕುಗಳಿಗೆ ಯಾವುದೇ ಅಡ್ಡಿ ಅಥವಾ ಅತಿಕ್ರಮಣವನ್ನು ಉಂಟು ಮಾಡದೆಯೇ, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಅವು ಯಾವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಇವೆಯೋ ಅದೇ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಬಳಸುವ ಹಕ್ಕನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(8) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಅಥವಾ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ಉಪಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಹೊರತು, ಯಾರೇ ಪ್ರವರ್ತಕ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕ ಅಥವಾ ಇತರ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಮೇಲೆ ವಿಶೇಷ ನಿಯಂತ್ರಣವನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ, ಅವುಗಳ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಬಳಕೆಯನ್ನು ನಿರ್ಬಂಧಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ಅವುಗಳ ಅನುಭೋಗಕ್ಕಾಗಿ ಯಾವುದೇ ಶುಲ್ಕ ಅಥವಾ ಚಾರ್ಜನ್ನು ವಿಧಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(9) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ, ದುರಸ್ತಿ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತನಿರ್ವಹಣೆಯ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘಕ್ಕೆ ಸೇರಿರತಕ್ಕದ್ದು, ಈ ಸಂಘವು ಅಧಿನಿಯಮದ, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಅಂಥ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(10) ಸಂಘವು, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆ, ದುರಸ್ತಿ ಅಥವಾ ಬದಲಾವಣೆಗಾಗಿ ಅಥವಾ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಅಥವಾ ಇತರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಹಾನಿಯಾಗುವುದನ್ನು ತಡೆಗಟ್ಟಲು, ಅಗತ್ಯವಿದ್ದಲ್ಲಿ ತನ್ನ ಅಧಿಕೃತ ಪ್ರತಿನಿಧಿಗಳ ಮೂಲಕ ಯುಕ್ತ ಸೂಚನೆ ನೀಡಿದ ತರುವಾಯ, ಸೂಕ್ತವಾದ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಪ್ರವೇಶಾವಕಾಶದ ಹಕ್ಕನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು, ಮತ್ತು ತುರ್ತು ಸಂದರ್ಭಗಳಲ್ಲಿ ಅಂತಹ ಪ್ರವೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಯಾವುದೇ ಪೂರ್ವ ಸೂಚನೆ ನೀಡದೆ ಪ್ರವೇಶಿಸಬಹುದು.

(11) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಯಾವುದೇ ಭಾಗವನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ಖಾಸಗಿ ಜಾಗವಾಗಿ ಪರಿವರ್ತಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ಅನ್ಯಥಾ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಮ್ಮತಿಯಿಲ್ಲದೆ ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ವಿಲೇವಾರಿ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(12) ಮಂಜೂರಾತಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಸಮ್ಮತಿಯ ಹೊರತು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಮಂಜೂರಾದ ನಕ್ಷೆಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದಂತೆ, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ವ್ಯಾಪ್ತಿ ಅಥವಾ ಸ್ವರೂಪವನ್ನು ಕಡಿಮೆಗೊಳಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ, ಬದಲಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಋಣಭಾರಕ್ಕೆ ಒಳಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

12. ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳು.- (1) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಭಾಗವಾಗಿರುವ ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಘೋಷಣಾಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಅನ್ಯಥಾ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಉಪಬಂಧಿಸಿದ ಹೊರತು, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಭಾಗವೆಂದೇ ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಸಂಘವು ಅಂಥ ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಪ್ರವೇಶ ಮತ್ತು ಬಳಕೆಯನ್ನು ನಿಯಂತ್ರಿಸಬಹುದು ಹಾಗೂ ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಅವುಗಳ ಬಳಕೆಗೆ ಸಮಂಜಸವಾದ ಬಳಕೆದಾರರ ಚಾರ್ಜುಗಳು ಅಥವಾ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ವಿಧಿಸಬಹುದು.

(3) ಅಂಥ ಯಾವುದೇ ಸೌಲಭ್ಯದ ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಬಳಕೆದಾರರ ಶುಲ್ಕ ಅಥವಾ ಸದಸ್ಯತ್ವ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ವಿಧಿಸುವುದರಿಂದಾಗಿ, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಭಾಗವೆಂದು ಆ ಸೌಲಭ್ಯದ ಸ್ವರೂಪವನ್ನು ಮಾರ್ಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(4) ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಪ್ರಾರಂಭಿಕವಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಮತ್ತು ಅಧಿಭೋಗದಾರರಿಗೆ ಸೇವೆಯನ್ನು ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು. ಅಂಥ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಪ್ರವೇಶಾವಕಾಶ

ಅಥವಾ ಬಳಕೆಯನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಅಥವಾ ಅಧಿಭೋಗದಾರರನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿ ಇತರ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಅಥವಾ ವಾಣಿಜ್ಯ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಬಳಸಲು ಅನುಮತಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ. ಅಂಥ ಬಳಕೆಯಿಂದ ಉಂಟಾಗುವ ಆದಾಯವು ಸಂಘದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಬಂಡವಾಳದ ಭಾಗವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು.

ಅಧ್ಯಾಯ III

ಘೋಷಣಾಪತ್ರ

13. ಘೋಷಣಾಪತ್ರದ ಸಲ್ಲಿಕೆ.-(1) ಪ್ರವರ್ತಕರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಘೋಷಣಾಪತ್ರವನ್ನು ಅಧಿಭೋಗ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ ನೀಡಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅರವತ್ತು ದಿನಗಳೊಳಗಾಗಿ, ನಿಯಮಿತಸಬಹುದಾದಂಥ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು, ಶುಲ್ಕಗಳು ಮತ್ತು ವಿವರಗಳೊಂದಿಗೆ ಅಂಥ ನಮೂನೆಯಲ್ಲಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪ್ರಾರಂಭಕ್ಕೆ ಮೊದಲು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಲಾಗಿದ್ದು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ನಿಯಂತ್ರಣ ಮೀರಿದ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ಪ್ರವರ್ತಕರು ಘೋಷಣಾಪತ್ರವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲು ವಿಫಲರಾದರೆ ಅಥವಾ ಅಸಮರ್ಥರಾದರೆ, ಅಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘವು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಅನುಮತಿಯೊಂದಿಗೆ, ನಿಯಮಿತಸಬಹುದಾದಂಥ ನಮೂನೆ ಮತ್ತು ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಅಂಥ ವಿವರಗಳೊಂದಿಗೆ ಘೋಷಣಾಪತ್ರವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಬಹುದು.

(3) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (1) ಅಥವಾ ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (2)ರಡಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾದ ಘೋಷಣಾಪತ್ರವನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದ ನಂತರ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ನಿರ್ವಹಿಸಲಾಗುವ ನೋಂದಣಿ ಪುಸ್ತಕದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ದಾಖಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ಸಲ್ಲಿಸಲಾದ ಘೋಷಣಾ ಪತ್ರವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಥವಾ ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿಲ್ಲ ಎಂದು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಮನಗಂಡರೆ, ಆ ಘೋಷಣಾಪತ್ರವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ವ್ಯಕ್ತಿಗೆ ಅದನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಈ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಸರಿಪಡಿಸಬೇಕಾದ ದೋಷಗಳನ್ನು ಸೂಚಿಸುವುದು ಮತ್ತು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದ ಮೂವತ್ತು ದಿನಗಳನ್ನು ಮೀರಬಾರದ ಅಂಥ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಅದನ್ನು ಮತ್ತೆ ಸಲ್ಲಿಸುವಂತೆ ಸೂಚಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(5) ಘೋಷಣಾಪತ್ರದ ಒಂದು ಮೂಲ ಪ್ರತಿ, ಸಂಘದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು ಮತ್ತು ಅವುಗಳಿಗೆ ಮಾಡಲಾದ ಯಾವುದೇ ತಿದ್ದುಪಡಿಗಳ ಪ್ರತಿಗಳನ್ನು ನಿಯಮಿತಸಬಹುದಾದಂಥ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

14. ಘೋಷಣಾಪತ್ರದ ಅಂಶಗಳು.-(1) ಪ್ರಕರಣ 13ರಲ್ಲಿ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾದ ಘೋಷಣಾಪತ್ರವು ಈ ಮುಂದಿನ ವಿವರಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರತಕ್ಕದ್ದು, ಎಂದರೆ:-

(ಎ) ಪ್ರವರ್ತಕನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲೆ ಪೂರ್ಣ ಒಡೆತನದ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಯಾವ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆಯೋ ಅದರ ವಿಸ್ತೀರ್ಣವ್ಯಾಪ್ತಿ, ಸರ್ವೆ ನಂಬರುಗಳು ಮತ್ತು ಗಡಿಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ, ಅದರ ಮೇಲೆ ಪ್ರವರ್ತಕನಿಗೆ ಇರುವ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಸ್ವರೂಪ ಮತ್ತು ವ್ಯಾಪ್ತಿ ವಿವರಗಳು;

(ಬಿ) ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಕಾನೂನುಗಳಡಿ ಅಗತ್ಯವಿರಬಹುದಾದ ಇತರ ಎಲ್ಲ ಅನುಮೋದನೆಗಳೊಂದಿಗೆ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ ಅನುಮೋದಿಸಲಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮಂಜೂರಾದ ನಕ್ಷೆ;

(ಸಿ) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಭಾಗವಾಗಿರುವ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಕಟ್ಟಡಗಳ ವಿವರಣೆ, ಅದರಲ್ಲಿನ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ, ಮಹಡಿಗಳು ಮತ್ತು ನೆಲಮಾಳಿಗೆಗಳು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ ಮತ್ತು ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕೆ ಬಳಸಲಾದ ಪ್ರಮುಖ ಸಾಮಗ್ರಿಗಳ ವಿವರ;

(ಡಿ) ಕಟ್ಟಡದೊಳಗಿನ ಅದರ ಸ್ಥಳದ ವಿವರಣೆಯೊಂದಿಗೆ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ್ನು ಅದರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಂಖ್ಯೆಯ ಮೂಲಕ ಗುರುತಿಸುವುದು ಮತ್ತು ಅದರ ಖಾಸಗಿ ಪ್ರದೇಶ, ನೆಲ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ಸರಿಯಾಗಿ ಗುರುತಿಸಲು ಅಗತ್ಯವಿರುವಂಥ ಇತರ ವಿವರಗಳು;

(ಇ) ಸೀಮಿತ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಅವುಗಳನ್ನೊಳಗೊಂಡು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ವಿವರಣೆ, ಅವುಗಳ ಬಳಕೆಯನ್ನು ಯಾವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಮೀಸಲಿಟ್ಟಿರುವ ಹಾಗೂ ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಅವುಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸುವುದು;

(ಎಫ್) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ ನಿರ್ದೇಶಿಸಲಾದ, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿನ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸೇರಿದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಹಾಗೂ ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಇರುವ ಅವಿಭಜಿತ, ಪ್ರತ್ಯೇಕವಲ್ಲದ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಪ್ರಮಾಣ;

(ಜಿ) ವಸತಿ, ವಾಣಿಜ್ಯ ಅಥವಾ ಮಿಶ್ರ ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಇರುವ ಯಾವುದೇ ನಿಬಂಧಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಕಟ್ಟಡದ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಉದ್ದೇಶಿತ ಬಳಕೆಯ ಕುರಿತಾದ ವಿವರಣೆ;

(ಹೆಚ್) ಫೋಷಣೆಯ ದಿನಾಂಕದಂದು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಮತ್ತು ಅವುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಭೂಮಿಯ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಹಾಗೂ ಹಿತಾಸಕ್ತಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಹಾಗೂ ಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಯಾವುದೇ ವಿಧದ ಋಣಭಾರಗಳಿಂದ ಮುಕ್ತವಾಗಿವೆ ಎಂಬ ವಿವರಣೆ ಅಥವಾ ಋಣಭಾರಗಳು ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಅವುಗಳ ಸಂಪೂರ್ಣ ವಿವರಗಳು;

(ಐ) ಸಂಘವು ಅಂಥ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯನ್ನು ವಹಿಸಿಕೊಳ್ಳುವವರೆಗೆ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿಯಲ್ಲಿ ಉದ್ಭವಿಸುವ ವಿಷಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ನೋಟೀಸ್‌ಗಳ ಜಾರಿ ಅಥವಾ ಕಾನೂನು ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಗಳನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಲು ಅಧಿಕೃತಗೊಳಿಸಿರುವ ವ್ಯಕ್ತಿಯ ಹೆಸರು ಮತ್ತು ವಿಳಾಸದ ವಿವರ;

(ಜೆ) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಪೂರ್ಣ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಭಾಗವು ಹಾನಿಗೊಳಗಾದ ಅಥವಾ ನಾಶವಾದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ಸ್ವತ್ತಿನ ದುರಸ್ತಿ, ಮರುಸ್ಥಾಪನೆ, ಪುನರ್ನಿರ್ಮಾಣ ಅಥವಾ ಮಾರಾಟಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ನಿರ್ದಾರಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅಗತ್ಯವಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಮತಗಳ ಶೇಕಡಾವಾರು ಪ್ರಮಾಣವನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸುವ ಉಪಬಂಧಗಳು;

(ಕೆ) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಅಥವಾ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂತಹ ಇತರ ವಿವರಗಳು.

(2) ಫೋಷಣಾಪತ್ರವನ್ನು, ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಸಂದರ್ಭಗಳಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಅಂಥ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ತಿದ್ದುಪಡಿ ಮಾಡಬಹುದು:

ಪರಂತು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಮ್ಮತಿಯನ್ನು ಪಡೆಯದ ಹೊರತು, ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗಿರುವ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಮೇಲೆ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರುವ ಯಾವುದೇ ತಿದ್ದುಪಡಿಯನ್ನು, ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

15. ಸಂಘದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು.- (1) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ, ಸ್ವತ್ತಿನ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಹಾಗೂ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಆಡಳಿತನಿರ್ವಹಣೆ, ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಉಪವಿಧಿಗಳು ಮತ್ತು ಅವುಗಳಿಗೆ ಮಾಡಲಾದ ಯಾವುದೇ ತಿದ್ದುಪಡಿಗಳನ್ನು, ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ನಮೂನೆಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಅಂಥ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಉಪವಿಧಿಗಳ ಯಾವುದೇ ಉಪಬಂಧವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಅಥವಾ ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅಸಂಗತವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಕಂಡುಬಂದರೆ, ಅಂಥ ಉಪಬಂಧವನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಸಮಯದೊಳಗೆ ಮಾರ್ಪಡಿಸಲು ಸಂಘಕ್ಕೆ ಅಗತ್ಯಪಡಿಸಬಹುದು.

(4) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಮತ್ತು ಫೋಷಣಾಪತ್ರಕ್ಕೆ ಒಳಪಟ್ಟು ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(5) ಉಪವಿಧಿಗಳ ಯಾವುದೇ ಉಪಬಂಧವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಅಥವಾ ಅದರಡಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅಥವಾ ಫೋಷಣಾಪತ್ರಕ್ಕೆ ಅಸಂಗತವಾಗಿದ್ದರೆ ಅಥವಾ ಬಾಧಕವಾಗಿದ್ದರೆ, ಅಂಥ ಅಸಂಗತತೆಯ ಮಟ್ಟಿಗೆ ಅದು ಶೂನ್ಯವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

ಅಧ್ಯಾಯ IV

ಪ್ರವರ್ತಕ ಮತ್ತು ಹಂಚಿಕೆದಾರರು ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಗಳು ಮತ್ತು ಕರ್ತವ್ಯಗಳು

16. ಪ್ರವರ್ತಕನ ಕರ್ತವ್ಯಗಳು.- (1) ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಪ್ರವರ್ತಕನ ಕರ್ತವ್ಯವು ಈ ಮುಂದಿನಂತಿರತಕ್ಕದ್ದು:-

(ಎ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ ಫೋಷಣಾಪತ್ರವನ್ನು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು;

(ಬಿ) ಅಧಿಭೋಗ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ ನೀಡಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅರವತ್ತು ದಿನಗಳೊಳಗಾಗಿ, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಎಲ್ಲಾ ಮೂಲ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು ಮತ್ತು ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಭೌತಿಕ ಅಥವಾ ವಿದ್ಯುನ್ಮಾನ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘಕ್ಕೆ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸತಕ್ಕದ್ದು; ಅದು ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿದ್ದು, ಆದರೆ ಇವುಗಳಿಗೆ ಮಾತ್ರ ಸೀಮಿತಗೊಳ್ಳುವುದಿಲ್ಲ,-

- (i) ಭೂಮಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು;
- (ii) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸಲಾದ ಘೋಷಣಾಪತ್ರ;
- (iii) ಭೂಮಿಯು ಭೋಗ್ಯದ ಆಧಾರಿತವಾಗಿದ್ದಾಗ, ಭೋಗ್ಯದ ಪತ್ರ ಅಥವಾ ಭೋಗ್ಯ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ;
- (iv) ಮಂಜೂರಾದ ನಕ್ಷೆಗಳು, ಅನುಮೋದನೆಗಳು ಮತ್ತು ಕಾರ್ಯಸಮಾಪ್ತಿ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರಗಳು;
- (v) ನಿರ್ಮಾಣ ನಕ್ಷೆಗಳು ಮತ್ತು ಕಟ್ಟಡದ ಸಂರಚನಾತ್ಮಕ ನಕ್ಷೆಗಳು;
- (vi) ಅಗ್ನಿ ಸುರಕ್ಷತೆ, ಲಿಫ್ಟ್ ಸುರಕ್ಷತೆ ಮತ್ತು ಪರಿಸರಾತ್ಮಕ ಅನುಮೋದನೆಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡ ಶಾಸನಬದ್ಧ ಅನುಪಾಲನಾ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರಗಳು;
- (vii) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ವಿಮಾ ಪಾಲಿಸಿಗಳು;
- (viii) ಋಣಭಾರರಾಹಿತ್ಯ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರಗಳು ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳು;
- (ix) ವಿದ್ಯುತ್ ವೈರಿಂಗ್ ನಕ್ಷೆಗಳು, ಪ್ಲಂಬಿಂಗ್ ವಿನ್ಯಾಸಗಳು ಮತ್ತು ಸರ್ವಿಸ್ ಡ್ರಾಯಿಂಗ್‌ಗಳು;
- (x) ಉಪಕರಣಗಳು ಮತ್ತು ಯಂತ್ರೋಪಕರಣಗಳ ಖರೀದಿ, ಅಳವಡಿಕೆ ಮತ್ತು ಕಾರ್ಯಾರಂಭಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು;

(xi) ಎಲ್ಲಾ ಉಪಕರಣಗಳು ಮತ್ತು ಅಳವಡಿಕೆಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಕಾರ್ಯಾಚರಣೆ ಕೈಪಿಡಿಗಳು, ಸೇವಾ ಕೈಪಿಡಿಗಳು ಮತ್ತು ವಾರಂಟಿ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು;

(xii) ಲಿಫ್ಟ್‌ಗಳು, ಜನರೇಟರ್‌ಗಳು, ಅಗ್ನಿ ಸುರಕ್ಷತಾ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳು, ನೀರು ಸಂಸ್ಕರಣಾ ಘಟಕಗಳು ಮತ್ತು ಇತರ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ನಿರ್ವಹಣಾ ಒಪ್ಪಂದಗಳು, ವಾರ್ಷಿಕ ನಿರ್ವಹಣಾ ಒಪ್ಪಂದಗಳು ಮತ್ತು ಮಾರಾಟಗಾರರ ಸಂಪರ್ಕ ವಿವರಗಳು;

(xiii) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿ ಅಳವಡಿಸಲಾಗಿರುವ ಯಾವುದೇ ಕಟ್ಟಡ ನಿರ್ವಹಣಾ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳು ಅಥವಾ ವಿದ್ಯುನ್ಮಾನ ಭದ್ರತಾ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಬಳಕೆದಾರರ ಕೈಪಿಡಿಗಳು, ಪ್ರವೇಶ ರುಜುವಾತುಗಳು ಮತ್ತು ಸಾಫ್ಟ್‌ವೇರ್ ದಾಖಲೆಗಳು;

(xiv) ಹಸ್ತಾಂತರದ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಪಾವತಿಸಲಾದ ಪೌರ ತೆರಿಗೆಗಳು, ಶುಲ್ಕಗಳು ಮತ್ತು ಇತರ ಶಾಸನಬದ್ಧ ಬಾಕಿಗಳ ಪಾವತಿಯನ್ನು ಸಾಬೀತುಪಡಿಸುವ ರಸೀದಿಗಳು; ಮತ್ತು

(xv) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂತಹ ಇತರ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು ಅಥವಾ ದಾಖಲೆಗಳು ಮತ್ತು ಅಂಥ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ್ದಕ್ಕಾಗಿ ಸಂಘವು ಸ್ವೀಕೃತಿಯನ್ನು ಪಡೆಯತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅಂಥ ಸ್ವೀಕೃತಿಯ ಒಂದು ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು;

(ಸಿ) ಅಧಿಭೋಗ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ ನೀಡಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅರವತ್ತು ದಿನಗಳೊಳಗಾಗಿ, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ವಾರು ಮತ್ತು ಹಂಚಿಕೆವಾರು ವಿವರಗಳನ್ನು ತೋರಿಸುವ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧಿತ ಲೆಕ್ಕಪತ್ರ ವರದಿಯೊಂದಿಗೆ ನಿರ್ವಹಣಾ ರೇವಣಿಗಳು, ಭದ್ರತಾ ರೇವಣಿಗಳು, ಖಾಯಂ ನಿಧಿ, ಮುಂಗಡ ನಿರ್ವಹಣೆ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಇತರ ಯಾವುದೇ ಶುಲ್ಕಗಳ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಹಂಚಿಕೆದಾರರಿಂದ ಅಥವಾ ಸಂದರ್ಭಾನುಸಾರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಸಂಗ್ರಹಿಸಲಾದ ಎಲ್ಲಾ ಹಣವನ್ನು, ಅದರ ಮೇಲೆ ಬಂದಿರುವ ಬಡ್ಡಿಯೊಂದಿಗೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘಕ್ಕೆ ವರ್ಗಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದು; ಇದರೊಂದಿಗೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು;

(ಡಿ) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂತಹ ಇತರ ಮಾಹಿತಿ ಮತ್ತು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಸಂಘಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಅಧಿನಿಯಮ, 2016 (2016ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ (16)ರ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಒಳಪಟ್ಟು, ಪ್ರವರ್ತಕನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಹಂಚಿಕೆದಾರರಿಗೆ ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಪ್ರಕರಣ 21ರ ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘದ ರಚನೆಗೆ ಅನುಕೂಲ ಕಲ್ಪಿಸಿಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಪ್ರವರ್ತಕನು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘವು ಜವಾಬ್ದಾರಿಯನ್ನು ವಹಿಸಿಕೊಳ್ಳುವವರೆಗೆ, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಮತ್ತು ಅಗತ್ಯ ಸೇವೆಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಘೋಷಣಾಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದಂತೆ ಅಥವಾ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂತೆ ಹಂಚಿಕೆದಾರರಿಂದ ಅಥವಾ ಸಂದರ್ಭಾನುಸಾರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರ ನಿರ್ವಹಣಾ ಚಾರ್ಜುಗಳನ್ನು ವಿಧಿಸಬಹುದು.

(4) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆಯನ್ನು ಸಂಘಕ್ಕೆ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಿದ ನಂತರ, ಪ್ರವರ್ತಕನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನೊಳಗೆ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಈ ಮುಂದಿನ ಸಂದರ್ಭಗಳನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿ ಯಾವುದೇ ಮತ್ತಷ್ಟು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಅಥವಾ ನಿರ್ಮಾಣ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ,-

(ಎ) ಅಂಥ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಯು ಘೋಷಣಾ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬಹಿರಂಗಪಡಿಸಲಾದ ಮಂಜೂರಾದ ನಕ್ಷೆಯ ಭಾಗವಾಗಿದ್ದರೆ; ಅಥವಾ

(ಬಿ) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ ಪೂರ್ವಾನುಮೋದನೆ ಪಡೆದಿದ್ದರೆ ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಪೈಕಿ ಕನಿಷ್ಠ ಮೂರನೇ ಎರಡರಷ್ಟು ಮಾಲೀಕರಿಂದ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಿಗೆಯನ್ನು ಪಡೆದಿದ್ದರೆ;

17. ಹಂಚಿಕೆದಾರರ ಹಕ್ಕುಗಳು ಮತ್ತು ಜವಾಬ್ದಾರಿಗಳು.- (1) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಹಂಚಿಕೆದಾರರ ಹಕ್ಕುಗಳು ಮತ್ತು ಜವಾಬ್ದಾರಿಗಳು, ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಅಧಿನಿಯಮ, 2016 (2016ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 16)ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಅವರಿಗೆ ವಹಿಸಲಾದ ಹಕ್ಕುಗಳು ಮತ್ತು ಜವಾಬ್ದಾರಿಗಳಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಸದರಿ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಜೊತೆಗೆ, ಹಂಚಿಕೆದಾರರು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳು, ಘೋಷಣೆ ಮತ್ತು ಸಂಘದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಡಿಯಲ್ಲಿ ಉಪಬಂಧಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಹಕ್ಕುಗಳು ಮತ್ತು ಜವಾಬ್ದಾರಿಗಳಿಗೆ ಒಳಪಟ್ಟಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಒಬ್ಬ ಹಂಚಿಕೆದಾರನ ಪರವಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಿದ ತರುವಾಯ, ಅಂಥ ಹಂಚಿಕೆದಾರನನ್ನು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಆ ಕ್ಷಣದಿಂದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕ ಎಂದು ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

18. ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಜವಾಬ್ದಾರಿಗಳು.- ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು,-

(ಎ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ, ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಸಂಘದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳನ್ನು ಪಾಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು;

(ಬಿ) ಇತರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಹಕ್ಕುಗಳಿಗೆ ಅಡ್ಡಿ ಅಥವಾ ಅತಿಕ್ರಮಣವನ್ನು ಉಂಟು ಮಾಡದೆ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಅವು ಯಾವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಇವೆಯೋ ಅದೇ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಬಳಸತಕ್ಕದ್ದು;

(ಸಿ) ಸೇವಾ ಪ್ರದೇಶಗಳು, ನೆಲಮಾಳಿಗೆಗಳು ಮತ್ತು ಇತರ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳನ್ನು ಮಂಜೂರಾದ ನಕ್ಷೆಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಮತ್ತು ಅವುಗಳನ್ನು ಯಾವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ನಿಗದಿಪಡಿಸಲಾಗಿದೆಯೋ ಆ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಮಾತ್ರ ಬಳಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅನ್ಯಥಾ ಬಳಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ;

(ಡಿ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳು, ನಿಯಮಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳನುಸಾರ ಸಂಘವು ನಿರ್ಧರಿಸಿದ ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳು, ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳು ಮತ್ತು ಬಂಡವಾಳ ವಂತಿಗಳನ್ನು ಪಾವತಿಸತಕ್ಕದ್ದು;

(ಇ) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಒಳಗಿನ ಅಳವಡಿಕೆಗಳು, ಜೋಡಣೆಗಳು, ಚರಂಡಿಗಳು, ಕೊಳವೆಗಳು, ವಿದ್ಯುತ್ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳು ಮತ್ತು ಪೂರಕ ಉಪಕರಣಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ್ನು ತನ್ನ ಸ್ವಂತ ಖರ್ಚಿನಲ್ಲಿ ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಸುಸ್ಥಿತಿಯಲ್ಲಿಡತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ದುರಸ್ತಿ ಮಾಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು;

(ಎಫ್) ಕಾನೂನಿನಡಿ ಅಗತ್ಯಪಡಿಸಿರುವಲ್ಲಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮತ್ತು ಸಂಘದ ಪೂರ್ವಾನುಮೋದನೆಯಿಲ್ಲದೆ, ಕಟ್ಟಡದ ರಚನಾತ್ಮಕ ಸ್ಥಿರತೆ, ಸುರಕ್ಷತೆ ಅಥವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಬಾಹ್ಯ ನೋಟಕ್ಕೆ ಧಕ್ಕೆ ತರಬಹುದಾದಂತಹ ಯಾವುದೇ ರಚನಾತ್ಮಕ ಬದಲಾವಣೆ, ಸೇರ್ಪಡೆ ಅಥವಾ ಮಾರ್ಪಾಡುಗಳನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಥವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಯಾವುದೇ ಭಾಗದಲ್ಲಿ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ;

(ಜಿ) ಭಾರಹೊರುವ ಗೋಡೆಗಳು, ಕಂಬಗಳು, ಬೀಮ್‌ಗಳು ಅಥವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಇತರ ರಚನಾತ್ಮಕ ಘಟಕಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಕಟ್ಟಡದ ಯಾವುದೇ ರಚನಾತ್ಮಕ ಅಂಶಕ್ಕೆ ಹಾನಿ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ಅವುಗಳಲ್ಲಿ ಹಸ್ತಕ್ಷೇಪ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ;

(ಹೆಚ್) ಸಂಘದ ಅನುಮೋದನೆಯಿಲ್ಲದೆ ಕಟ್ಟಡದ ಹೊರ ವಿನ್ಯಾಸ, ಬಣ್ಣ ಸಂಯೋಜನೆ, ಹೊರಗಿನ ಗೋಡೆಗಳು, ಕಿಟಕಿಗಳು ಅಥವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಮುಂಭಾಗದ ವಿನ್ಯಾಸವನ್ನು ಮಾರ್ಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ;

(ಐ) ಸಂಘದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಅನುಮತಿಸಿದ ಹೊರತು, ಕಟ್ಟಡದ ಹೊರಭಾಗದಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ನಾಮಫಲಕ, ಜಾಹೀರಾತು, ಜಾಹೀರಾತು ಫಲಕ ಅಥವಾ ಪ್ರಚಾರ ಸಾಮಗ್ರಿಗಳನ್ನು ಇರಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ಸ್ಥಾಪಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ;

(ಜೆ) ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಕಾನೂನುಗಳಡಿ ಅನುಮತಿಸಿದ ಹೊರತು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌-ನಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಯಾವುದೇ ಭಾಗದಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಅಪಾಯಕಾರಿ, ಹಾನಿಕರವಾದ ಅಥವಾ ದಹನಕಾರಿ ವಸ್ತುಗಳನ್ನು ಸಂಗ್ರಹಿಸಿಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ;

(ಕೆ) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನಲ್ಲಿನ ವಿದ್ಯುತ್ ಅಳವಡಿಕೆಗಳು ಮತ್ತು ವಿದ್ಯುತ್ ಲೋಡ್‌-ಅನ್ನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿ ಅಳವಡಿಸಲಾಗಿರುವ ವಿದ್ಯುತ್ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಮತ್ತು ಸುರಕ್ಷತಾ ಮಾನದಂಡಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಬಳಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ ಎಂಬುದನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು;

(ಎಲ್) ಕಟ್ಟಡದ ರಚನಾತ್ಮಕ ಸದೃಢತೆ, ಸುರಕ್ಷತೆ ಅಥವಾ ಸ್ಥಿರತೆಗೆ ಬಾಧಕವಾಗಬಹುದಾದ ಅಥವಾ ಇತರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ ಮಾಲೀಕರು ಸ್ವತ್ತು ಬಳಸುವುದನ್ನು ಮತ್ತು ಅನುಭೋಗಿಸುವುದನ್ನು ಅಡ್ಡಿಪಡಿಸುವ ಯಾವುದೇ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ಅಂಥ ಯಾವುದೇ ಕೆಲಸವನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ;

(ಎಂ) ಕಾನೂನಿನಡಿ ಮಂಜೂರಾತಿ ಅಗತ್ಯವಿರುವ ಮತ್ತು ಮಂಜೂರಾದ ನಕ್ಷೆಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿರುವ ಹೊರತು, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿಗೆ ಯಾವುದೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ರಚನೆ, ಆವರಣ, ನೆಲಮಾಳಿಗೆ ಅಥವಾ ನೆಲಅಗೆಯುವುದನ್ನು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ;

(ಎನ್) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ನಿಯಮಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳ ಅನುಸರಣೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ, ತನ್ನ ಬಾಡಿಗೆದಾರರು, ಅಧಿಭೋಗದಾರರು, ಉದ್ಯೋಗಿಗಳು ಅಥವಾ ಏಜೆಂಟ್‌ಗಳು ಮಾಡುವ ಯಾವುದೇ ಕೃತ್ಯ ಅಥವಾ ಲೋಪಕ್ಕೆ ತಾವೇ ಜವಾಬ್ದಾರಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು;

(ಒ) ಈ ಪ್ರಕರಣದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಯಾವುದೇ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯ ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳಿಗೆ ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ಉಂಟಾಗುವ ಯಾವುದೇ ನಷ್ಟ ಅಥವಾ ಹಾನಿಗೆ ತಾವೇ ಹೊಣೆಗಾರಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು;

(ಪಿ) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಒಳಗೆ ಇರುವ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ ಮೂಲಕ ಪ್ರವೇಶಾವಕಾಶವಿರುವ ಅಳವಡಿಕೆಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆ, ತಪಾಸಣೆ, ದುರಸ್ತಿ ಅಥವಾ ಬದಲಾವಣೆಗೆ ಅಂಥ ಪ್ರವೇಶವು ಅಗತ್ಯವಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಸಂಘ ಅಥವಾ ಅದರ ಅಧಿಕೃತ ಪ್ರತಿನಿಧಿಗಳಿಗೆ ಯುಕ್ತವಾಗಿ ಸೂಚಿಸಿದ ತರುವಾಯ ಸೂಕ್ತ ಕೆಲಸದ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಪ್ರವೇಶಿಸಲು ಅನುಮತಿ ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ತುರ್ತು ಸಂದರ್ಭಗಳಲ್ಲಿ ಮುನ್ನೂಚನೆಯನ್ನು ನೀಡದೆಯೇ ಅಂಥ ಪ್ರವೇಶವನ್ನು ಮಾಡಬಹುದಾಗಿದೆ; ಮತ್ತು

(ಕ್ಯೂ) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ ಅನ್ನು ಯಾವುದೇ ಕಾನೂನುಬಾಹಿರ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಬಳಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ಬಳಸಲು ಅನುಮತಿ ನೀಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ಇತರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ ಮಾಲೀಕರು ಅಥವಾ ಅಧಿಭೋಗದಾರರಿಗೆ ಉಪದ್ರವ, ಕಿರಿಕಿರಿ, ತೊಂದರೆ, ಅನಾನುಕೂಲತೆ ಅಥವಾ ಅಪಾಯವನ್ನು ಉಂಟುಮಾಡುವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಸುರಕ್ಷತೆ, ಆರೋಗ್ಯ ಅಥವಾ ಶಾಂತಿಯುತ ಅನುಭವಕ್ಕೆ ಧಕ್ಕೆ ತರುವಂತಹ ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಬಳಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

19. ಕೆಲವು ಕಾಮಗಾರಿಗಳ ನಿಷೇಧ:- (1) ಯಾರೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ ಮಾಲೀಕರು ತಮ್ಮ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಯಾವುದೇ ಭಾಗದಲ್ಲಿ ಈ ಮುಂದಿನ ಯಾವುದೇ ಕಾಮಗಾರಿಯನ್ನು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ಮಾಡಲು ಅನುಮತಿ ನೀಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ,-

(ಎ) ಕಟ್ಟಡದ ಅಥವಾ ಅದರ ಯಾವುದೇ ಭಾಗದ ರಚನಾತ್ಮಕ ಸ್ಥಿರತೆ, ಸದೃಢತೆ ಅಥವಾ ಸುರಕ್ಷತೆಯನ್ನು ಅಪಾಯಕ್ಕೆ ಒಡ್ಡುವ ಅಥವಾ ಅಪಾಯಕ್ಕೆ ಒಡ್ಡುವ ಸಾಧ್ಯತೆಯಿರುವ ಯಾವುದೇ ಕಾಮಗಾರಿಯನ್ನು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ;

(ಬಿ) ಸ್ವತ್ತಿನ ಮೌಲ್ಯ, ಉಪಯುಕ್ತತೆ ಅಥವಾ ಸುರಕ್ಷತೆಯನ್ನು ಕುಗ್ಗಿಸುವ ಅಥವಾ ಕುಗ್ಗಿಸುವ ಸಾಧ್ಯತೆಯಿರುವ ಯಾವುದೇ ಕಾಮಗಾರಿಯನ್ನು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ;

(ಸಿ) ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿನ ಯಾವುದೇ ವಿಮೋಚನೆ, ಸೇವಾ ಅಳವಡಿಕೆಗಳು, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಕ್ಕೆ ಅಡ್ಡಿಪಡಿಸುವ ಅಥವಾ ಧಕ್ಕೆ ತರುವ ಯಾವುದೇ ಕಾಮಗಾರಿಯನ್ನು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ; ಅಥವಾ

(ಡಿ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಅಥವಾ ಸಂಘದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಡಿಯಲ್ಲಿ ಅನ್ಯಥಾ ನಿಷೇಧಿಸಲಾದ ಯಾವುದೇ ಕಾಮಗಾರಿಯನ್ನು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(2) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನು ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (1)ರ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯಾಗುವ ಯಾವುದೇ ಕಾಮಗಾರಿಯನ್ನು ಮಾಡಿದರೆ ಅಥವಾ ಕೈಗೊಂಡರೆ, ಸಂಘವು ಅಂಥ ಮಾಲೀಕನಿಗೆ ಲಿಖಿತ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಿ, ಆ ನೋಟೀಸ್‌ನಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದ ಅಂಥ ಅವಧಿಯೊಳಗಾಗಿ ಕೆಲಸವನ್ನು ಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಅಥವಾ ಭಾಗಶಃ ತೆಗೆದುಹಾಕಲು ಸ್ಥಗಿತಗೊಳಿಸಲು ಅಥವಾ ಸರಿಪಡಿಸಲು ಮಾಲೀಕನನ್ನು ಅಗತ್ಯಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನು ನೋಟೀಸ್ ಪಾಲಿಸಲು ವಿಫಲನಾದರೆ, ಸಂಘವು ಆ ಮಾಲೀಕನಿಗೆ ಅಹವಾಲು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶವನ್ನು ನೀಡಿದ ತರುವಾಯ, ಅಂಥ ಕೆಲಸವನ್ನು ಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಅಥವಾ ಭಾಗಶಃ ನಿಲ್ಲಿಸಬಹುದು ಅಥವಾ ಸರಿಪಡಿಸಬಹುದು ಮತ್ತು ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಅದರ ಮೂಲ ಸ್ಥಿತಿಗೆ ಮರುಸ್ಥಾಪಿಸಬಹುದು.

(4) ಅಂಥ ತೆರವು, ಸರಿಪಡಿಸುವಿಕೆ ಅಥವಾ ಮರುಸ್ಥಾಪನೆ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳಲು ಸಂಘವು ಭರಿಸಿದ ವೆಚ್ಚಗಳನ್ನು, ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳ ಬಾಕಿಯಂತೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ವಸೂಲಿ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.

(5) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಕೈಗೊಂಡ ಕಾಮಗಾರಿಯು ಕಟ್ಟಡದ ರಚನಾತ್ಮಕ ಸ್ಥಿರತೆ, ಸುರಕ್ಷತೆ ಅಥವಾ ವಾಸಯೋಗ್ಯತೆಗೆ ಅಪಾಯವನ್ನುಂಟುಮಾಡಿದರೆ, ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಸಂಘದ ನಿರ್ದೇಶನಗಳನ್ನು ಪಾಲಿಸಲು ವಿಫಲನಾದರೆ, ಸಂಘವು ಕೆಲಸವನ್ನು ಸ್ಥಗಿತಗೊಳಿಸಲು, ಅಂಥ ಕೆಲಸವನ್ನು ತೆಗೆದುಹಾಕಲು ಅಥವಾ ಸರಿಪಡಿಸಲು, ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಅದರ ಮೂಲ ಸ್ಥಿತಿಗೆ ಮರುಸ್ಥಾಪಿಸಲು ನಿರ್ದೇಶನಗಳು ಅಥವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಸುರಕ್ಷತೆ ಮತ್ತು ರಕ್ಷಣೆಗಾಗಿ ಅಗತ್ಯವಿರುವ ಇತರ ಕ್ರಮಗಳು ಸೂಕ್ತ ಆದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ಸಂಪರ್ಕಿಸಬಹುದು.

20. ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳ ವಸೂಲಾತಿ.-(1) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳು, ಘೋಷಣೆ ಅಥವಾ ಉಪವಿಧಿಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘವು ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳು, ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳು, ಮೂಲ ವಂತಿಗೆ ಅಥವಾ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಶುಲ್ಕಗಳೆಂದು ನಿರ್ಧರಿಸಿದ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತವು, ಆಯಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮೇಲೆ ಹಾಗೂ ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶ ಹಾಗೂ ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಮೇಲೆ ವಿಧಿಸಲಾದ ಶುಲ್ಕವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಅಂಥ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ವಿರುದ್ಧ ಜಾರಿಗೊಳಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅದು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದ ದರದಲ್ಲಿನ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರತಕ್ಕದ್ದು:

(3) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (1)ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಸೃಜಿಸಲಾದ ಶುಲ್ಕವು, ಆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ತದನಂತರ ಸೃಜಿಸಲಾದ ಇತರ ಎಲ್ಲಾ ಶುಲ್ಕಗಳಿಗಿಂತ ಆದ್ಯತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಅಂಥ ಶುಲ್ಕವು, ಸರ್ಕಾರಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳಿಗೆ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಯಾವುದೇ ತೆರಿಗೆಗಳು, ಶುಲ್ಕಗಳು, ಬಳಕೆದಾರರ ಶುಲ್ಕಗಳು ಮತ್ತು ಅಂತಹ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳ ನಿರ್ಧರಣೆಗಿಂತ ಮೊದಲು ಬ್ಯಾಂಕ್, ಹಣಕಾಸು ಸಂಸ್ಥೆ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಸುರಕ್ಷಿತ ಸಾಲದಾತರ ಪರವಾಗಿ ಸೃಜಿಸಲಾದ ಅಡಮಾನ ಅಥವಾ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಗೆ ಅಧೀನವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ವರ್ಗಾವಣೆ ಅಥವಾ ಮಾರಾಟದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ಆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಖರೀದಿದಾರನು, ಅಂಥ ವರ್ಗಾವಣೆಯ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಪಾವತಿಸದಿರುವ ಯಾವುದೇ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳ ಪಾವತಿಗಾಗಿ ವರ್ಗಾವಣೆದಾರನೊಂದಿಗೆ ಜಂಟಿಯಾಗಿ ಮತ್ತು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿ ಹೊಣೆಗಾರನಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(5) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ್ನು ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲು ಉದ್ದೇಶಿಸಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ವಿನಂತಿಯ ಮೇರೆಗೆ, ಆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಪಾವತಿಸದ ಯಾವುದೇ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳ ಮೊತ್ತ, ಏನಾದರೂ ಇದ್ದರೆ, ಅದನ್ನು ತಿಳಿಸುವ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ಸಂಘವು ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅಂಥ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಮೊತ್ತವು ಸಂಘದ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ನಿರ್ಣಾಯಕವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು. ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳ ಪಾವತಿಯನ್ನು ತಪ್ಪಿರುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ಸಂಘವು ಅಂಥ ಬಾಕಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನಿಯಮಿಸಲಾದ

ಬಡ್ಡಿ ಮತ್ತು ವೆಚ್ಚಗಳೊಂದಿಗೆ, ನಿಯಮಿಸಲಾದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಸೂಕ್ತ ನಿರ್ದೇಶನಗಳಿಗಾಗಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ಸಂಪರ್ಕಿಸುವ ಮೂಲಕ ವಸೂಲಿ ಮಾಡಬಹುದು.

(6) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (5)ರ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಭಾಧಕವಾಗದಂತೆ, ಒಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನು ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳ ಪಾವತಿಯಲ್ಲಿ ಸತತವಾಗಿ ಬಾಕಿಯಿರಿಸಿದಲ್ಲಿ, ಸಂಘವು ಸೂಕ್ತ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಿದ ತರುವಾಯ, ಉಪವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದಂತೆ ಅಂಥ ಅನಗತ್ಯ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಮತ್ತು ಸೇವೆಗಳ ಬಳಕೆಯನ್ನು ನಿರ್ಬಂಧಿಸಬಹುದು:

ಪರಂತು, ನೀರು ಸರಬರಾಜು, ವಿದ್ಯುಚ್ಛಕ್ತಿ, ನೈರ್ಮಲ್ಯ, ಲಿಫ್ಟ್ ಸೇವೆಗಳು, ಅಗ್ನಿಶಾಮಕ ಸುರಕ್ಷತಾ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳು ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಪ್ರವೇಶದಂತಹ ಯಾವುದೇ ಅಗತ್ಯ ಸೇವೆಗಳನ್ನು ತಡೆಹಿಡಿಯತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(7) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಸಂಘವು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಅರ್ಜಿಯ ಮೇಲೆ ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನಿಗೆ ತನ್ನ ಅಹವಾಲನ್ನು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶ ನೀಡಿದ ತರುವಾಯ, ಬಾಕಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಮತ್ತು ವೆಚ್ಚಗಳೊಂದಿಗೆ ಪಾವತಿಸುವಂತೆ ನಿರ್ದೇಶಿಸುವುದನ್ನೂ ಒಳಗೊಂಡು, ತನಗೆ ಸೂಕ್ತವೆಂದು ಭಾವಿಸುವ ವಸೂಲಾತಿ ಆದೇಶಗಳನ್ನು ಹೊರಡಿಸಬಹುದು.

ಅಧ್ಯಾಯ V

ಸಂಘ

21. ಸಂಘದ ರಚನೆ ಮತ್ತು ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆಯ ವರ್ಗಾವಣೆ.- (1) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಉಪವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳನ್ನು ಜಾರಿಗೊಳಿಸುವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ, ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಹಂಚಿಕೆದಾರರ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘವನ್ನು ರಚಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಪ್ರವರ್ತಕನು, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿನ ಬಹುಪಾಲು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಹಂಚಿಕೆಯಾದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮೂರು ತಿಂಗಳೊಳಗಾಗಿ, ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಶುಲ್ಕ ಪಾವತಿಯ ಮೇರೆಗೆ ಮತ್ತು ಅಂಥ ನಮೂನೆ ಹಾಗೂ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಸಂಘದ ರಚನೆ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿಗೆ ಅನುವು ಮಾಡಿಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಯಾವುದೇ ಒಪ್ಪಂದ, ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರ ಅಥವಾ ಇತರ ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ಏನೇ ಒಳಗೊಂಡಿದ್ದರೂ, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿನ ಬಹುಪಾಲು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಹಂಚಿಕೆಯಾದ ತರುವಾಯ ಸಂಘದ ರಚನೆಯನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು ಪ್ರವರ್ತಕ ಮತ್ತು ಹಂಚಿಕೆದಾರರ ಜಂಟಿ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (2)ರಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಸಂಘದ ರಚನೆಗೆ ಪ್ರವರ್ತಕನು ಅನುಕೂಲ ಮಾಡಿಕೊಡಲು ವಿಫಲವಾದರೆ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಸೂಕ್ತ ಕ್ರಮವನ್ನು ಆರಂಭಿಸಬಹುದು ಮತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಉಪಬಂಧಿಸಲಾದಂಥ ದಂಡವನ್ನು ವಿಧಿಸಬಹುದು ಹಾಗೂ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅನುಸಾರ ಸಂಘವನ್ನು ರಚನೆ ಮಾಡಿಸಬಹುದು ಮತ್ತು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಬಹುದು.

(5) ಪ್ರತಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿಗಾಗಿ ಒಂದು ನೋಂದಾಯಿತ ಸಂಘವಿರತಕ್ಕದ್ದು. ಅಗತ್ಯವಿದ್ದಲ್ಲಿ ಉಪ-ಸಮಿತಿಗಳನ್ನು ರಚಿಸಲು ಸಂಘವು ಅನುಮತಿ ನೀಡಬಹುದು. ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟನ್ನು ವಿವಿಧ ಹಂತಗಳಲ್ಲಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಿದಾಗ, ಸಂಘದ ರಚನೆಯ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಅಗತ್ಯಪಡಿಸಲಾದ ಬಹುಮತವನ್ನು ಮೊದಲನೇ ಹಂತದ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ನಿರ್ಧರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಪರಂತು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟುಗಳು ಒಗ್ಗೂಡಿದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ನಂತರದ ಹಂತವು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡ ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಕ್ರಯಗಳ ಜಾರಿಯ ತರುವಾಯ ಅಂಥ ನಂತರದ ಹಂತದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು, ಕಾನೂನು ಪ್ರವರ್ತನೆಯ ಮೂಲಕ, ಸ್ವಯಂಚಾಲಿತವಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿಗಾಗಿ ರಚಿಸಿದ ಈಗಾಗಲೇ ಇರುವ ಸಂಘದ ಸದಸ್ಯನಾಗುವನು ಮತ್ತು ಸಂಘದ ಈಗಾಗಲೇ ಇರುವ ಸದಸ್ಯರಂತೆ ಅದೇ ಹಕ್ಕುಗಳು, ಸವಲತ್ತುಗಳು ಮತ್ತು ಬಾಧ್ಯತೆಗಳನ್ನು ಅನುಭವಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಮತ್ತೂ ಪರಂತು, ವಸತಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು, ವಾಣಿಜ್ಯ ಘಟಕಗಳು ಅಥವಾ ಆರ್ಥಿಕವಾಗಿ ಹಿಂದುಳಿದ ವರ್ಗಗಳಿಗೆ (ಇಡಬ್ಲ್ಯೂಎಸ್) ಮೀಸಲಿಟ್ಟ ಘಟಕಗಳು ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಘಟಕದ ಪ್ರವರ್ಗಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಮಿಶ್ರ-ಬಳಕೆಯ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ಸಂಘವು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ರಚನೆ, ಸಂರಚನೆ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತವನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು:

ಅಲ್ಲದೇ ಪರಂತು, ಹಿಂದಿನ ಪರಂತುಕದಡಿ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರಚಿಸುವವರೆಗೆ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಸಂಘಗಳ ರಚನೆ, ಸಂರಚನೆ ಮತ್ತು ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಣೆಯು ಯಥೇಚ್ಛಿತ ವ್ಯತ್ಯಾಸಗಳೊಂದಿಗೆ ಅಂಥ ಮಿಶ್ರ ಬಳಕೆ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಳಿಗೆ ಅನ್ವಯವಾಗತಕ್ಕದ್ದು.

ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಹಂತಾನುಸಾರ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸಿದಲ್ಲಿ ಹಂತ ಹಂತವಾಗಿ ಹಂಚಿಕೆಯಾದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಸಂಘವು ಜಂಟಿಯಾಗಿ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.

ವಿವರಣೆ: ಈ ಪ್ರಕರಣದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ, “ಆರ್ಥಿಕವಾಗಿ ಹಿಂದುಳಿದ ವರ್ಗ” (EWS) ಎಂದರೆ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಕಾಲಕಾಲಕ್ಕೆ ಅಧಿಸೂಚಿಸಬಹುದಾದಂಥ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳ ಪ್ರವರ್ಗ.

(6) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿಯಲ್ಲಿ ನೋಂದಾಯಿಸಲಾದ ಸಂಘವು, ಅದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಲಾದ ಹೆಸರಿನ ಒಂದು ನಿಗಮಿತ ನಿಕಾಯವಾಗಿದ್ದು, ನಿರಂತರ ಉತ್ತರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಮೊಹರನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು, ಹಾಗೂ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಆರ್ಜಿಸುವ, ಧಾರಣೆ ಮಾಡುವ ಮತ್ತು ವಿಲೇವಾರಿ ಮಾಡುವ, ದಾವೆಯನ್ನು ಹೂಡುವ ಮತ್ತು ದಾವೆಗೊಳಗಾಗುವ ಹಾಗೂ ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಉಪವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳನ್ನು ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲು ಅಗತ್ಯವಾದ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ನೆರವೇರಿಸುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(7) ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಹಂಚಿಕೆದಾರ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಆ ಸಂಘದ ಸದಸ್ಯರಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಒಬ್ಬ ವ್ಯಕ್ತಿಯ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಆತನ ನಿಯಂತ್ರಣದಲ್ಲಿರುವ ಯಾವುದೇ ಘಟಕದ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಹಂಚಿಕೆಯಾಗಿರಲಿ ಅಥವಾ ಅವನು ಅವುಗಳ ಮಾಲೀಕನಾಗಿರಲಿ, ಆತನನ್ನು ಸಂಘದ ಒಬ್ಬನೇ ಸದಸ್ಯನೆಂಬುದಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಆತನು ಕೇವಲ ಒಂದು ಮತದ ಹಕ್ಕನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(8) ಪ್ರವರ್ತಕನು, ಮಾರಾಟವಾಗದ ಅಥವಾ ಹಂಚಿಕೆಯಾಗದೆ ಉಳಿದಿರುವ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಸಂಘದ ಸದಸ್ಯನಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ವರ್ಗಾಯಿಸುವವರೆಗೆ ಅವುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳು ಮತ್ತು ಇತರ ಬಾಕಿಗಳನ್ನು ಪಾವತಿಸಲು ಹೊಣೆಗಾರನಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(9) ಒಬ್ಬ ಸದಸ್ಯನು ಈ ಮುಂದಿನ ಸಂದರ್ಭಗಳಲ್ಲಿ ಸಂಘದ ಸದಸ್ಯತ್ವವನ್ನು ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು:-

(ಎ) ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸುವ ಮೊದಲೇ ಹಂಚಿಕೆಯು ರದ್ದಾದಾಗ;

(ಬಿ) ಮಾರಾಟ, ದಾನ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ವಿಧಾನದ ಮೂಲಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ್ನು ಇನ್ನೊಬ್ಬ ವ್ಯಕ್ತಿಗೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಿದಾಗ;

(ಸಿ) ವಾರಸುದಾರಿಕೆ, ಉತ್ತರಾಧಿಕಾರ, ಅಥವಾ ಕಾನೂನಿನ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯ ಮೂಲಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ವರ್ಗಾವಣೆಯಾದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ವಾರಸುದಾರ ಅಥವಾ ಉತ್ತರಾಧಿಕಾರಿಯು ಸದಸ್ಯರಾಗತಕ್ಕದ್ದು; ಅಥವಾ

(ಡಿ) ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಇತರ ಸಂದರ್ಭಗಳಲ್ಲಿ.

(10) ಸಂಘದ ರಚನೆ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿಯಾದ ತರುವಾಯ, ಪ್ರವರ್ತಕನು, ಅಧಿಸೂಚಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ, ಆಡಳಿತ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆಯನ್ನು ಸಂಘಕ್ಕೆ ವರ್ಗಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(11) ಅಂಥ ವರ್ಗಾವಣೆಯ ಸಮಯದಲ್ಲಿ, ಪ್ರವರ್ತಕನು ಸಂಘಕ್ಕೆ ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳನ್ನು ಹಸ್ತಾಂತರಿಸತಕ್ಕದ್ದು,-

(ಎ) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಸ್ವಾಧೀನ ಮತ್ತು ನಿಯಂತ್ರಣ;

(ಬಿ) ಪ್ರಕರಣ 15ರಲ್ಲಿ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾದವುಗಳನ್ನೂ ಒಳಗೊಂಡಂತೆ, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಎಲ್ಲಾ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು, ದಾಖಲೆಗಳು ಮತ್ತು ನಕ್ಷೆಗಳು;

(ಸಿ) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ನಿರ್ವಹಣಾ

ರೇವಣಿಗಳು, ಮೂಲ ನಿಧಿ ಅಥವಾ ಇತರ ಶುಲ್ಕಗಳ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಹಂಚಿಕೆದಾರರಿಂದ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಸಂಗ್ರಹಿಸಲಾದ ಎಲ್ಲಾ ನಿಧಿಗಳು; ಮತ್ತು

(ಡಿ) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಎಲ್ಲಾ ಸೇವಾ ಅಳವಡಿಕೆಗಳು ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಮೂಲಸೌಕರ್ಯಗಳ ಕಾರ್ಯಾಚರಣೆ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣಾ ಜವಾಬ್ದಾರಿಗಳು.

(12) ಅಂಥ ವರ್ಗಾವಣೆಯಾದ ತರುವಾಯ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಉಪವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು

ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಆಡಳಿತ, ನಿರ್ವಹಣೆ, ದುರಸ್ತಿ ಮತ್ತು ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆಯ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯನ್ನು ಸಂಘವು ವಹಿಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು.

(13) ಸಂಘಕ್ಕೆ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆಯು ವರ್ಗಾವಣೆಯಾಗಿದ್ದಾಗ್ಯೂ, ಪ್ರವರ್ತಕನು ಸದರಿ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿನ ರಚನಾತ್ಮಕ ದೋಷಗಳು ಅಥವಾ ಇತರ ದೋಷಗಳ ಸರಿಪಡಿಸುವಿಕೆಯು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ, ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಅಧಿನಿಯಮ, 2016 (2016ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 16)ರಡಿಯಲ್ಲಿನ ಎಲ್ಲಾ ಬಾಧ್ಯತೆಗಳಿಗೆ ಜವಾಬ್ದಾರನಾಗಿ ಮುಂದುವರಿಯತಕ್ಕದ್ದು.

22. ಸಂಘದ ನೋಂದಣಿ.- (1) ಹಂಚಿಕೆದಾರರ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘದ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು, ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ನಮೂನೆ, ವಿಧಾನ ಮತ್ತು ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪ್ರಾರಂಭಕ್ಕೆ ಮೊದಲು ಈಗಾಗಲೇ ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡಿರುವ, ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿರುವ ಅಥವಾ ಅನ್ಯಥಾ ವರ್ಗಾಯಿಸಲಾಗಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ, ಸಂಘದ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಈ ಅಧಿನಿಯಮವು ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮೂರು ತಿಂಗಳೊಳಗಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಸಂಘದ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸುವ ಅರ್ಜಿಯೊಂದಿಗೆ ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳನ್ನು ಲಗತ್ತಿಸತಕ್ಕದ್ದು,-

(ಎ) ಸಂಘದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು;

(ಬಿ) ನಿಗದಿಪಡಿಸಬಹುದಾದ ಅಂತಹ ಇತರ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು.

(3) ಮೇಲಿನ ಉಪ-ಪ್ರಕರಣಗಳಡಿ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ ತರುವಾಯ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಅದನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಪ್ರಸ್ತಾವಿತ ಸಂಘ ಮತ್ತು ಅದರ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಹಾಗೂ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಅಧಿನಿಯಮ, 2016 (2016ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 16) ರ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿವೆ ಎಂದು ಮನವರಿಕೆಯಾದಲ್ಲಿ, ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅರವತ್ತು ದಿನಗಳೊಳಗೆ ಸಂಘವನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ನೋಂದಾಯಿಸಲಾದ ಸಂಘವು ನಿರಂತರ ಉತ್ತರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಮೊಹರು ಹೊಂದಿರುವ ಒಂದು ನಿಗಮಿತ ನಿಕಾಯವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು, ಮತ್ತು ಅದು ತನ್ನದೇ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ದಾವೆಯನ್ನು ಹೂಡಬಹುದು ಅಥವಾ ದಾವೆಗೆ ಒಳಗಾಗಬಹುದು ಹಾಗೂ ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ನಿಯಮಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳನ್ನು ಜಾರಿಗೆ ತರಲು ಅಗತ್ಯವಿರುವಂತಹ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಚಲಾಯಿಸಬಹುದು ಮತ್ತು ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಬಹುದು.

(5) ಕರ್ನಾಟಕ ಸಹಕಾರ ಸಂಘಗಳ ಅಧಿನಿಯಮ, 1959 ಅಥವಾ ಕರ್ನಾಟಕ ಸೊಸೈಟಿಗಳ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1960ನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಆದರೆ ಅವುಗಳಿಗೆ ಸೀಮಿತವಾಗದಂತೆ, ತತ್ಕಾಲದಲ್ಲಿ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿರುವ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಕಾನೂನಿನಲ್ಲಿ ಏನೇ ಒಳಗೊಂಡಿದ್ದರೂ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮವು ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಯಾರೇ ಪ್ರವರ್ತಕ, ಹಂಚಿಕೆದಾರ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ವ್ಯವಹಾರಗಳನ್ನು ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸುವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಕಾನೂನಿನಡಿ ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘವನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ನೋಂದಾಯಿಸಲು ಕಾರಣವಾಗತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(6) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪ್ರಾರಂಭಕ್ಕೆ ಮೊದಲು,-

(ಎ) ಕರ್ನಾಟಕ ಸೊಸೈಟಿಗಳ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1960 (1960ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 17)ರಡಿ;

(ಬಿ) ಕರ್ನಾಟಕ ಸಹಕಾರ ಸಂಘಗಳ ಅಧಿನಿಯಮ, 1959 (1959ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 11)

(ಸಿ) ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕತ್ವ ಅಧಿನಿಯಮ, 1972 (1973ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 17)ರಡಿ; ಅಥವಾ

(ಡಿ) ಕಂಪನಿಗಳ ಅಧಿನಿಯಮ, 2013 (2013ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 18)ರಡಿ,

- ರಚನೆಯಾದ ಮತ್ತು ನೋಂದಾಯಿಸಲಾದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಥವಾ ಪ್ಲಾಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಯಾವುದೇ ಸಂಘವನ್ನು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿಯಲ್ಲಿನ ಒಂದು ಸಂಘವೆಂದು ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪ್ರಾರಂಭಕ್ಕೆ ಮೊದಲು ಒಂದೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗೆ ಹಲವು ಸಂಘಗಳನ್ನು ರಚಿಸಲಾಗಿದ್ದರೆ, ಅಂಥ ಸಂಘಗಳು ಒಂದು ಸಂಘವಾಗಿ ರೂಪಿಸಲು ವಿಲೀನಗೊಳಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(7) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (6)ರಲ್ಲಿ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾದಂಥ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಸಂಘವು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಪ್ರಾರಂಭವಾದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಆರು ತಿಂಗಳೊಳಗಾಗಿ,-

(ಎ) ಅದರ ನೋಂದಣಿ, ಸದಸ್ಯರು ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ವಿವರಗಳನ್ನು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು; ಮತ್ತು

(ಬಿ) ಅದರ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳನ್ನು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಮತ್ತು ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿಗದಿಪಡಿಸಲಾದ ಮಾದರಿ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ರೂಪಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ವಿವರಣೆ: "ಹಂತ" ಎಂಬ ಪದವು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಅಧಿನಿಯಮ, 2016ರಲ್ಲಿ ಅದಕ್ಕೆ ನೀಡಲಾದ ಅದೇ ಅರ್ಥವನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು.

23. ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿ:- (1) ಸಂಘದ ವ್ಯವಹಾರಗಳನ್ನು, ಸಂಘದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಸಂಖ್ಯೆಯ ಸದಸ್ಯರನ್ನು ಒಳಗೊಂಡ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯು ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯ ಸದಸ್ಯರನ್ನು, ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಕಾರ್ಯವಿಧಾನಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಸಂಘದ ಸದಸ್ಯರ ಪೈಕಿ ಚುನಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯ ಸದಸ್ಯರ ಪದಾವಧಿಯು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದಂತೆ ಇರತಕ್ಕದ್ದು, ಆದರೆ ಅದು ಅವರನ್ನು ಚುನಾಯಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎರಡು ವರ್ಷಗಳನ್ನು ಮೀರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(4) ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯ ಸದಸ್ಯರಾಗಿ ಸತತ ಎರಡು ಅವಧಿಗಳವರೆಗೆ ಸೇವೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಸದಸ್ಯರು, ಅದರ ತಕ್ಷಣದ ಮುಂದಿನ ಅವಧಿಗೆ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಗೆ ಚುನಾವಣೆ ಅಥವಾ ನಾಮನಿರ್ದೇಶನಗೊಳ್ಳಲು ಅರ್ಹರಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(5) ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯು ತನ್ನ ಅಧಿಕಾರಾವಧಿ ಮುಗಿಯುವ ಮೊದಲು ಚುನಾವಣೆಗಳನ್ನು ನಡೆಸಲು ವಿಫಲವಾದಲ್ಲಿ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದನುಸಾರ ಚುನಾವಣೆಗಳನ್ನು ನಡೆಸಲು ಅಗತ್ಯವಿರಬಹುದಾದಂಥ ಅವಧಿಗೆ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಒಬ್ಬ ಆಡಳಿತಾಧಿಕಾರಿಯನ್ನು ನೇಮಿಸಬಹುದು.

24. ಸಂಘ ಅಥವಾ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯ ಕರ್ತವ್ಯಗಳು ಮತ್ತು ಅಧಿಕಾರಗಳು:- (1) ಸಂಘವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ಉಪಬಂಧಿಸಲಾದಂಥ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅಂಥ ಚಟುವಟಿಕೆಗಳನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಸಂಘವು ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಆಡಳಿತ, ನಿರ್ವಹಣೆ, ದುರಸ್ತಿ ಮತ್ತು ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆಗೆ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಸೀಮಿತ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಸಂಘವು ಕಟ್ಟಡ ಮತ್ತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು, ಸಕ್ಷಮ ಯೋಜನಾ ಅಥವಾ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ನೀಡಿದ ಮಂಜೂರಾದ ನಕ್ಷೆ ಮತ್ತು ಅಧಿಭೋಗ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ನಿರ್ವಹಿಸಲಾಗಿದೆ ಎಂಬುದನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ಸಂಘವು ಮಂಜೂರಾದ ನಕ್ಷೆಯ ಯಾವುದೇ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಹಂಚಿಕೆದಾರ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಮಾಡಿದ ಅನಧಿಕೃತ ನಿರ್ಮಾಣದ ವಿರುದ್ಧ ಸೂಕ್ತ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಸಂಘವು ಸ್ವತಃ ಮಂಜೂರಾದ ನಕ್ಷೆಯ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯಾಗುವಂತಹ ಯಾವುದೇ ಚಟುವಟಿಕೆಯನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(5) ಸಂಘವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ತನ್ನ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ತನ್ನ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಚಲಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಸ್ವತ್ತಿನ ನಿರ್ವಹಣೆ, ಸುರಕ್ಷತೆ ಅಥವಾ ಸಂರಕ್ಷಣೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಯಾವುದೇ ವಿಷಯಗಳನ್ನು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ಉಪಬಂಧಿಸದಿದ್ದರೆ, ಸಂಘವು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಪೂರ್ವಾನುಮತಿಯೊಂದಿಗೆ ಅಂಥ ಕ್ರಮವನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳಬಹುದು.

ಮತ್ತು ಪರಂತು, ಅಂಥ ಕ್ರಮವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಮತ್ತು ಅದರಡಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಸುಸಂಗತವಾಗಿರುವುದು. ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಅದಕ್ಕೆ

ವಹಿಸಲಾದ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳು ಮತ್ತು ಕರ್ತವ್ಯಗಳ ಮಿತಿಯಲ್ಲಿನ ಅಜಾಗರೂಕತೆಗಾಗಿ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(6) ಸಂಘವು ಕಟ್ಟಡದ ಬದಲಾವಣೆ, ಮಾರ್ಪಾಟು, ಪುನರ್-ರಚನೆ ಅಥವಾ ಪುನರ್- ನಿರ್ಮಾಣ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ ಅಥವಾ ವಿಸ್ತೀರ್ಣದ ಮೇಲೆ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರುವ ಯಾವುದೇ ಬದಲಾವಣೆಯನ್ನು,-

(ಎ) ಕಟ್ಟಡದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ ಎಪ್ಪತ್ತೈದರಷ್ಟಕ್ಕೆ ಕಡಿಮೆಯಲ್ಲದ ಮಾಲೀಕರ ಒಪ್ಪಿಗೆಯೊಂದಿಗೆ; ಮತ್ತು

(ಬಿ) ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಕಾನೂನುಗಳನುಸಾರ, ಸಕ್ಷಮ ಯೋಜನಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಅಥವಾ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ ಪಡೆಯಲಾದ ಪೂರ್ವಾನುಮತಿಯೊಂದಿಗೆ,

- ಮಾತ್ರ ಕೈಗೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು.

ಪರಂತು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಕಟ್ಟಡವು ಸ್ಥಳೀಯ ಯೋಜನಾ ಪ್ರದೇಶದ ಹೊರಗೆ ಇದ್ದಲ್ಲಿ, ಅಂಥ ಬದಲಾವಣೆಗಳನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳುವ ಮೊದಲು ಕರ್ನಾಟಕ ಪಟ್ಟಣ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಮಾಂತರ ಯೋಜನೆ ಅಧಿನಿಯಮ, 1961(1963ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 11)ರ ಪ್ರಕರಣ 4-ಕೆ ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (2)ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಅಧಿಕೃತಗೊಳಿಸಲಾದ ಅಧಿಕಾರಿಯ ಅನುಮೋದನೆಯನ್ನು ಪಡೆಯತಕ್ಕದ್ದು.

25. ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳ ವಿಧಿಸುವಿಕೆ ಮತ್ತು ವಸೂಲಾತಿ.- (1) ಸಂಘವು, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಆಡಳಿತನಿರ್ವಹಣೆ, ಉಸ್ತುವಾರಿ, ದುರಸ್ತಿ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆಗಾಗಿ ತಗುಲಿದ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳನ್ನು ಅಂದಾಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅಂಥ ವೆಚ್ಚಗಳನ್ನು ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಮೇಲೆ, ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಸುಸಂಗತವಾಗಿರುವ ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳಾಗಿ ವಿಧಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು,-

(ಎ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳು ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳನುಸಾರ ಲಭ್ಯವಿರುವ ಯಾವುದೇ ವಿಶೇಷ ಸೇವೆಗಳು ಅಥವಾ ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ವಿಶೇಷ ಮೊತ್ತಗಳನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿ, ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ವಿಧಿಸುವ ಆಧಾರವು ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶವು, ಆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿನ ಒಟ್ಟು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಒಟ್ಟು ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶಕ್ಕೆ ಹೊಂದಿರುವ ಪ್ರಮಾಣನುಪಾತಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

ಬಿ) ಅಂಥ ಶುಲ್ಕಗಳ ಪಾವತಿಯ ದಿನಾಂಕ ಮತ್ತು ವಿಧಾನ; ಮತ್ತು

ಸಿ) ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಪಾವತಿಸದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ವಿಳಂಬವಾದಲ್ಲಿ, ಆ ಕುರಿತು ವಿಧಿಸಲಾದ ಗರಿಷ್ಠ ಮಿತಿಯೊಳಗೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಬಡ್ಡಿಯ ದರ ಅಥವಾ ದಂಡ:

ಪರಂತು, ಪಾವತಿಸದಿರುವುದಕ್ಕಾಗಿ ವಿಧಿಸಲಾದ ದಂಡವು, ಆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಮಾಸಿಕ ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಮೀರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

ಮತ್ತು ಪರಂತು, ವಸೂಲಿ ಮಾಡಿದ ಯಾವುದೇ ದಂಡವನ್ನು ಸಂಘವು ನಿರ್ವಹಿಸುವ ಸಾಮಾನ್ಯ ಬಂಡವಾಳಕ್ಕೆ ಜಮೆ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು, ತಾವು ಅಂಥ ಯಾವುದೇ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಬಳಸಲಿ ಅಥವಾ ಬಳಸದಿರಲಿ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಮತ್ತು ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ, ಆ ಯೋಜನೆ ಅಥವಾ ಹಂತದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ರಕ್ಷಣೆ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆಗಾಗಿ ಸಂಘವು ನಿರ್ಧರಿಸಿದ ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳು ಮತ್ತು ಬಂಡವಾಳ ವಂತಿಗೆಯನ್ನು ಪಾವತಿಸಲು ಹೊಣೆಗಾರರಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ಒಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನು ತಾನು ಹೊಂದಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಅಧಿಭೋಗದಲ್ಲಿಲ್ಲದಿದ್ದಾಗ, ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಅಧಿಭೋಗದಲ್ಲಿರುವ ವ್ಯಕ್ತಿಯಿಂದ ವಸೂಲಿ ಮಾಡಬಹುದು. ಇದು ಆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಗೆ ಯಾವುದೇ ಧಕ್ಕೆಯಾಗದಂತೆ ಇರತಕ್ಕದ್ದು.

(5) ಸಂಘವು, ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆ ಅಥವಾ ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ವಿಧಿಸಬಹುದು; ಇವುಗಳು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದಂತೆ ಒಂದು ಬಾರಿಯ ಶುಲ್ಕಗಳು, ಆವರ್ತಕ ವೆಚ್ಚಗಳು ಅಥವಾ ಎರಡರ ರೂಪದಲ್ಲಿಯೂ ಇರಬಹುದು.

(6) ಪ್ರವರ್ತಕನು ಯಾವುದೇ ಮಾರಾಟವಾಗದ ಅಥವಾ ಹಂಚಿಕೆಯಾಗದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು ತನ್ನ ಬಳಿಯೇ ಇಟ್ಟುಕೊಂಡಿರುವಲ್ಲಿ, ಮತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿಯಲ್ಲಿ ಸಂಘದ ಸದಸ್ಯನಾಗಿ ಮುಂದುವರಿಯುವಲ್ಲಿ, ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಪ್ರವರ್ತಕನು ಇತರ ಯಾರೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಪಾವತಿಸಲು ಹೊಣೆಗಾರನಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(7) ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಎಲ್ಲಾ ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳು, ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಬಳಕೆದಾರರ ಶುಲ್ಕಗಳು ಮತ್ತು ಅವುಗಳ ಮೇಲೆ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಯಾವುದೇ ಬಡ್ಡಿ ಅಥವಾ ದಂಡವು ಪಾವತಿಸದೆ ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಅಂತಹ ಬಾಕಿ ಮೊತ್ತವು ಆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮೇಲೆ ಹಾಗೂ ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಭೂಮಿಯ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿ ಹಾಗೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಮೇಲಿನ ಶುಲ್ಕವಾಗಿ ಪರಿಣಮಿಸತಕ್ಕದ್ದು; ಮತ್ತು ಇವುಗಳನ್ನು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳ ಬಾಕಿ ಎಂದು ವಸೂಲಿ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಅಂಥ ಶುಲ್ಕವು ಈ ಕೆಳಗಿನವುಗಳಿಗೆ ಒಳಪಡತಕ್ಕದ್ದು:-

(ಎ) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಸರ್ಕಾರಿ ಅಥವಾ ಮುನ್ಸಿಪಲ್ ತೆರಿಗೆಗಳು ಅಥವಾ ಬಾಕಿಗಳು;

(ಬಿ) ತತ್ಕಾಲದಲ್ಲಿ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿರುವ ಯಾವುದೇ ಕಾನೂನಿನಡಿಯಲ್ಲಿ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಶಾಸನಬದ್ಧ ಬಾಕಿಗಳು; ಮತ್ತು

(ಸಿ) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮೊದಲಿನ ನೋಂದಾಯಿತ ಅಡಮಾನದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಪಡೆದ ಮೊತ್ತಗಳು.

26. ಚಾರ್ಜಿನ ಸೃಜನೆ ಮತ್ತು ಬಿಡುಗಡೆಗಾಗಿ ಕಾರ್ಯವಿಧಾನ.- (1) ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳು, ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳು, ಬಳಕೆದಾರರ ಶುಲ್ಕಗಳು, ಬಡ್ಡಿ ಅಥವಾ ದಂಡಗಳನ್ನು ಪಾವತಿಸದೇ ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿರುವಲ್ಲಿ, ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮೇಲೆ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ದಾಖಲಿಸಲು ಅಥವಾ ತೆಗೆದುಹಾಕಲು, ಸಂಘವು ಅಥವಾ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ನಮೂನೆ ಮತ್ತು ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಬಹುದು.

(2) ಅಂಥ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ ಮೇಲೆ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳಿಗೆ ಅಹವಾಲು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶವನ್ನು ನೀಡಿದ ನಂತರ ಮತ್ತು ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಬಾಕಿಗಳ ಬಗ್ಗೆ ತನಗೆ ಮನವರಿಕೆಯಾದ ನಂತರ, ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಚಾರ್ಜನ್ನು ದಾಖಲಿಸಬಹುದು ಅಥವಾ ಸಂದರ್ಭಾನುಸಾರ ಅದನ್ನು ತೆಗೆದುಹಾಕಲು ಆದೇಶಿಸಬಹುದು.

(3) ಪ್ರಕರಣ 25ರಡಿಯಲ್ಲಿ ವಿವಾದವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲು ಇರುವ ಕಾಲಮಿತಿಯು ಅಂತಹ ವಿವಾದವು ಉದ್ಭವಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಆರು ತಿಂಗಳಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ಈ ಪರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಚಾರ್ಜನ್ನು ದಾಖಲಿಸಲು ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸುವ ಕಾಲಮಿತಿಯ ಅವಧಿಯು, ಬಾಕಿಗಳು ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮತ್ತು ಅವುಗಳು ಪಾವತಿಸದೇ ಉಳಿದಿರುವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎರಡು ವರ್ಷಗಳಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

27. ಖರೀದಿದಾರನ ತರುವಾಯದ ಹಕ್ಕುಗಳು ಮತ್ತು ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಗಳು.- (1) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಖರೀದಿಸಲು ಉದ್ದೇಶಿಸಿರುವ ವ್ಯಕ್ತಿಯು, ತನ್ನ ಸ್ವಂತ ಉಪಕ್ರಮದ ಮೇಲೆ, ಆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳು ಮತ್ತು ಇತರ ಬಾಕಿಗಳು ಯಾವುದಾದರೂ ಇದ್ದಲ್ಲಿ ವಿವರವನ್ನೊಳಗೊಂಡ ಮತ್ತು ಸಂಘವು ನೀಡಿದ ಹೇಳಿಕೆಯನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು; ಮತ್ತು ತಾನು ಖರೀದಿಸಲು ಉದ್ದೇಶಿಸಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮೇಲೆ ಬಾಕಿ ಇರುವ ಮೊತ್ತಗಳನ್ನು ತಿಳಿದುಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಒಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಪಾವತಿಸದ ಎಲ್ಲಾ ನಿರ್ವಹಣಾ ಚಾರ್ಜುಗಳು, ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳು, ಬಳಕೆದಾರರ ಶುಲ್ಕಗಳು, ಬಡ್ಡಿ ಅಥವಾ ದಂಡಗಳು ಆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮೇಲಿನ ಶುಲ್ಕವಾಗಿ ಮುಂದುವರಿಯತಕ್ಕದ್ದು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದನುಸಾರ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಅಂತಹ ಚಾರ್ಜನ್ನು ಸೃಜಿಸಿದಾಗ, ಅದರ ವರ್ಗಾವಣೆಯಾಗಿದ್ದಾಗ್ಯೂ, ಅವುಗಳು ತದನಂತರ ಖರೀದಿದಾರನಿಂದ ಪಾವತಿಸಲ್ಪಡತಕ್ಕದ್ದು. ಇದು ಅಂತಹ ಬಾಕಿಯನ್ನು ವಸೂಲಿ ಮಾಡಲು ಸಂಘಕ್ಕಿರುವ ಹಕ್ಕಿಗೆ ಯಾವುದೇ ಧಕ್ಕೆಯಾಗದಂತೆ ಇರತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಖರೀದಿದಾರನು ತರುವಾಯ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ವರ್ಗಾವಣೆಯಾಗುವ ಮೊದಲಿನ ಅವಧಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಸಂಘದ ಯಾವುದೇ ಬಾಕಿಗಳನ್ನು ಪಾವತಿಸಿದಲ್ಲಿ, ಅಂಥ ಖರೀದಿದಾರನು ತಾನು ಪಾವತಿಸಿದ

ಮೊತ್ತವನ್ನು ಹಿಂದಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಕಾನೂನಿನ ಪ್ರಕಾರ ವಸೂಲಿ ಮಾಡಲು ಅರ್ಹನಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

28. ಲೆಕ್ಕಪತ್ರಗಳು ಮತ್ತು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ.- (1) ಸಂಘವು ತನ್ನ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಒಂದು ಅನುಸೂಚಿತ ಬ್ಯಾಂಕಿನಲ್ಲಿ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಖಾತೆಯನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು, ಮತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಅಥವಾ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಡಿಯಲ್ಲಿ ಸಂಗ್ರಹಿಸಲಾದ ಎಲ್ಲಾ ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳು, ಭದ್ರತಾ ರೇವಣಿಗಳು, ಮುಂಗಡ ನಿರ್ವಹಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳು, ಇತರ ವಂತಿಗಳ ಮತ್ತು ಎಲ್ಲಾ ಇತರ ನಿಧಿಗಳು ಹಾಗೂ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಆ ಖಾತೆಗೆ ಜಮೆ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.

ವಿವರಣೆ: ಈ ಉಪ-ಪ್ರಕರಣದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ, "ಅನುಸೂಚಿತ ಬ್ಯಾಂಕ್" ಎಂದರೆ ಭಾರತೀಯ ರಿಸರ್ವ್ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಅಧಿನಿಯಮ, 1934ರ (1934ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 2) ಎರಡನೇ ಅನುಸೂಚಿಯಲ್ಲಿ ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಬ್ಯಾಂಕ್.

(2) ಸಂಘವು ನಿರ್ವಹಣಾ ನಿಧಿಗಳು, ಸಾಮಾನ್ಯ ಬಂಡವಾಳ ನಿಧಿಗಳು ಅಥವಾ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸೃಜಿಸಲಾದ ಯಾವುದೇ ಇತರ ನಿಧಿಗಳನ್ನು ಸೇರಿದಂತೆ ವಿವಿಧ ನಿಧಿಗಳಿಗಾಗಿ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಖಾತೆಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಬಹುದು; ಮತ್ತು ಅಂತಹ ಖಾತೆಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆಯು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ವಿಧಾನಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಸಂಘವು ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಹಣಕಾಸು ವರ್ಷಕ್ಕೆ ಈ ಕೆಳಗಿನವುಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಸರಿಯಾದ ಲೆಕ್ಕಪತ್ರ ಪುಸ್ತಕಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು,-

(ಎ) ಸ್ವೀಕೃತಿಗಳು ಮತ್ತು ಪಾವತಿಗಳ ಖಾತೆ;

(ಬಿ) ಆದಾಯ ಮತ್ತು ವೆಚ್ಚಗಳ ಖಾತೆ; ಮತ್ತು

(ಸಿ) ಪ್ರತಿ ಆರ್ಥಿಕ ವರ್ಷದ ಜಮಾ-ಖರ್ಚು ಪಟ್ಟಿ;

- ಇದರ ಜೊತೆಗೆ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಇತರ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಸಹ ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ಸಂಘವು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ಅಥವಾ ತನ್ನ ಚಟುವಟಿಕೆಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ತತ್ಕಾಲದಲ್ಲಿ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿರುವ ಯಾವುದೇ ಕಾನೂನಿನಡಿಯಲ್ಲಿ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಎಲ್ಲಾ ತೆರಿಗೆಗಳು ಮತ್ತು ಶಾಸನಬದ್ಧ ಬಾಕಿಗಳನ್ನು ಪಾವತಿಸಲು ಜವಾಬ್ದಾರಿಯಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(5) ಸಂಘದ ಲೆಕ್ಕಪತ್ರಗಳನ್ನು, ಒಬ್ಬ ಚಾರ್ಟೆಡ್ ಅಕೌಂಟೆಂಟ್ ಅಥವಾ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಇತರ ಅರ್ಹ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧಕರಿಂದ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಗೆ ಒಳಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(6) ಸಂಘವು ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಹಣಕಾಸು ವರ್ಷವು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡ ಆರು ತಿಂಗಳ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ, ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡಲಾದ ಲೆಕ್ಕಪತ್ರಗಳ ವಿವರಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ನಮೂನೆ ಮತ್ತು ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(7) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (6)ರಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಸಂಘವು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧಿತ ಹೇಳಿಕೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲು ವಿಫಲವಾದಲ್ಲಿ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಅಹವಾಲು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶವನ್ನು ನೀಡಿದ ನಂತರ, ಸಂಘ ಅಥವಾ ಸಂದರ್ಭಾನುಸಾರ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯ ಮೇಲೆ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ದಂಡವನ್ನು ವಿಧಿಸಬಹುದು; ಮತ್ತು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಅನುಪಾಲನೆ ಮಾಡಲು ಸಂಘ ಅಥವಾ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಗೆ ನಿರ್ದೇಶಿಸಬಹುದು.

(8) ಸಂಘದ ಆದಾಯದಿಂದ ಉದ್ಭವಿಸುವ ಯಾವುದೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಮಾತ್ರ ಬಳಸತಕ್ಕದ್ದು ಅಥವಾ ವಿನಿಯೋಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

29. ಸ್ವತ್ತಿನ ವಿಮೆ.- (1) ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ತಮ್ಮ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ವಿಮೆಯನ್ನು ಮಾಡಿಸುವ ಹಕ್ಕಿಗೆ ಯಾವುದೇ ಧಕ್ಕೆಯಾಗದಂತೆ, ಸಂಘವು, ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದ ಅಥವಾ ಬಹುಪಾಲು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಅನುಮೋದಿಸಲ್ಪಟ್ಟ ಅಂತಹ, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಸೇರಿದಂತೆ ಇಡೀ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಬೆಂಕಿ, ಪ್ರವಾಹ ಮತ್ತು ಅಂಥ ಇತರ ಅಪಾಯಗಳ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಿಮೆಯನ್ನು ಮಾಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಸಂಘವು, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಅಧಿಭೋಗದಾರರ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಮತ್ತು ಉದ್ಯೋಗದಾತರ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಸೇರಿದಂತೆ ಅಗತ್ಯವಿರುವಂಥ ಅಪಾಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳುವ ವಿಮಾ ಪಾಲಿಸಿಗಳನ್ನು ಸಹ ಪಡೆಯತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಡೆಯಲಾದ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ವಿಮಾ ಪಾಲಿಸಿಯು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗಾಗಿ ಟ್ರಸ್ಟಿಯಂತೆ ಸಂಘದ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಇರತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ಅಂಥ ವಿಮೆಗೆ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಕಂತು, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳ ಭಾಗವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

30. ಪ್ರಮುಖ ದುರಸ್ತಿಗಳು, ಪುನರ್ನಿರ್ಮಾಣ ಮತ್ತು ಹಾನಿಯ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ,-(1) ಹಾನಿ, ನಾಶ, ನೈಸರ್ಗಿಕ ವಿಕೋಪ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಯಾವುದೇ ಭಾಗಕ್ಕೆ ಪ್ರಮುಖ ದುರಸ್ತಿಗಳು, ಪುನರ್ನಿರ್ಮಾಣ ಅಥವಾ ಮರುನಿರ್ಮಾಣದ ಅಗತ್ಯವಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಮತ್ತು ಅಂಥ ಕೆಲಸಗಳ ವೆಚ್ಚವು ಸಂಘದ ಬಳಿ ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಲಭ್ಯವಿರುವ ನಿಧಿಗಿಂತ ಹೆಚ್ಚಾಗಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಸಂಘವು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಅನುಮೋದನೆಯೊಂದಿಗೆ ಅಂಥ ದುರಸ್ತಿಗಳು, ಪುನರ್ನಿರ್ಮಾಣ ಅಥವಾ ಮರುನಿರ್ಮಾಣವನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳಬಹುದು.

(2) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (1)ರಡಿಯಲ್ಲಿನ ಅನುಮೋದನೆಯನ್ನು, ಈ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿಯೇ ಕರೆಯಲಾದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯಲ್ಲಿ ಹಾಜರಿರುವ ಮತ್ತು ಮತಚಲಾಯಿಸುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಬಹುಮತದಿಂದ ಅಂಗೀಕರಿಸಲ್ಪಟ್ಟ ನಿರ್ಣಯದ ಮೂಲಕ ಪಡೆಯತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಅಂಥ ಸಭೆಯ ಕೋರಂ, ಸಂಘದಲ್ಲಿರುವ ಒಟ್ಟು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಶೇಕಡಾ ಐವತ್ತಕ್ಕಿಂತ ಕಡಿಮೆ ಇರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(3) ಅಂಥ ದುರಸ್ತಿಗಳು, ಪುನರ್-ರಚನೆ ಅಥವಾ ಪುನರ್-ನಿರ್ಮಾಣವನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳಲು ಅಗತ್ಯವಿರುವ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳು ಎಂದು ಘೋಷಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನು, ಸಂಘದಲ್ಲಿನ ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ನಿರ್ಮಿತ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮತ್ತು ಆತನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಒಟ್ಟು ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶದ ವಿಸ್ತೀರ್ಣದ ಪ್ರಮಾಣಾನುಪಾತಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಅಂಥ ವೆಚ್ಚಗಳಿಗೆ ವಂತಿಗೆ ನೀಡಲು ಹೊಣೆಗಾರನಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ಹಾನಿ ಸಂಭವಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅಥವಾ ಪ್ರಮುಖ ದುರಸ್ತಿಗಳ ಅಗತ್ಯವಿರುವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಆರು ತಿಂಗಳೊಳಗೆ, ಅಂಥ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿಯೇ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯನ್ನು ಕರೆದಿದ್ದರೂ ಸಹ, ಸಂಘವು ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (2)ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ನಿರ್ಧಾರವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ವಿಫಲವಾದಲ್ಲಿ, ಸಂಘದ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಅನುಮೋದನೆಯೊಂದಿಗೆ ಅಂಥ ದುರಸ್ತಿಗಳು, ಪುನರ್-ರಚನೆ ಅಥವಾ ಪುನರ್-ನಿರ್ಮಾಣವನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳಬಹುದು.

(5) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (4)ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಕೈಗೊಳ್ಳಲಾದ ಕಾಮಗಾರಿಗಳಿಗಾಗಿ ತಗುಲಿದ ವೆಚ್ಚಗಳನ್ನು ಸಂಘದ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳು ಎಂದು ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು; ಮತ್ತು ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (3) ರಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಅದೇ ಪ್ರಮಾಣಾನುಪಾತದಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಅದನ್ನು ವಸೂಲಿ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.

(6) ಯಾವುದೇ ಸೇವಾ ಮಾರ್ಗ, ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಅಳವಡಿಕೆ, ರಚನಾತ್ಮಕ ಘಟಕ ಅಥವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಯಾವುದೇ ಭಾಗಕ್ಕೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಥವಾ ಅದರ ಅಧಿಭೋಗದಾರರಿಂದ ಹಾನಿ ಉಂಟಾದಲ್ಲಿ, ಮತ್ತು ಅಂಥ ಹಾನಿಯು ಇತರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ತೊಂದರೆ ಉಂಟುಮಾಡಿದಲ್ಲಿ, ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಈ ಕೆಳಗಿನ ಕಾಲಮಿತಿಯೊಳಗೆ ಅದನ್ನು ಸರಿಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಅಥವಾ ಬದಲಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದು:-

(ಎ) ಸಣ್ಣಪುಟ್ಟ ದುರಸ್ತಿಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಐದು ದಿನಗಳ ಒಳಗಾಗಿ; ಮತ್ತು

(ಬಿ) ಪ್ರಮುಖ ದುರಸ್ತಿಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಮೂವತ್ತು ದಿನಗಳ ಒಳಗಾಗಿ.

(7) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (6)ರಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಅಂಥ ದುರಸ್ತಿಗೆ ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳಲು ವಿಫಲವಾದಲ್ಲಿ, ಸಂಘವು ಆ ದುರಸ್ತಿ ಅಥವಾ ಸರಿಪಡಿಸುವಿಕೆಯನ್ನು ತಾನೇ ಕೈಗೊಳ್ಳಬಹುದು ಮತ್ತು ಅದರ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ ನಿರ್ವಹಣಾ ಬಾಕಿ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳೆಂದು ವಸೂಲಿ ಮಾಡಬಹುದು.

(8) ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಏನೇ ಒಳಗೊಂಡಿದ್ದಾಗ್ಯೂ, ಕಟ್ಟಡದ ಯಾವುದೇ ಭಾಗ, ಸೇವಾ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಅಳವಡಿಕೆ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶವು, ನಿವಾಸಿಗಳ ಸುರಕ್ಷತೆಯ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಅಥವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ರಕ್ಷಣೆಗಾಗಿ ತುರ್ತು ದುರಸ್ತಿ ಅಥವಾ ಬದಲಾವಣೆಯ ಅಗತ್ಯವಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಸಂಘದ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯು ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯ ಅನುಮೋದನೆಗಾಗಿ ಅಂಥ ದುರಸ್ತಿಗಳನ್ನು ತಕ್ಷಣವೇ ಕೈಗೊಳ್ಳಬಹುದು:

ಪರಂತು:-

(ಎ) ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯು, ಸದರಿ ಕೆಲಸವನ್ನು ತುರ್ತು ಎಂದು ಪರಿಗಣಿಸಲು ಇರುವ ಕಾರಣಗಳನ್ನು ದಾಖಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು;

(ಬಿ) ಕೈಗೊಂಡ ಕೆಲಸದ ವಿವರಗಳು ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕಾಗಿ ತಗುಲಿದ ವೆಚ್ಚವನ್ನು, ಅನುಮೋದನೆಗಾಗಿ ಸಂಘದ ಮುಂದಿನ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯ ಮುಂದೆ ಮಂಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು; ಮತ್ತು

(ಸಿ) ಅಂಥ ತುರ್ತು ದುರಸ್ತಿಗಳಿಗಾಗಿ ತಗುಲಿದ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಸಂಘದ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳು ಎಂದು ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (3)ರಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಅದೇ ಪ್ರಮಾಣನುಪಾತದಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಅದನ್ನು ವಸೂಲಿ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.

31. ಕಟ್ಟಡಗಳ ರಚನಾತ್ಮಕ ಸ್ಥಿರತೆಯ ಪರಿಶೀಲನೆ.- (1) ಕಟ್ಟಡದ ನಿರ್ಮಾಣದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮೂವತ್ತು ವರ್ಷಗಳು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡ ನಂತರ, ಸಂಘವು ಪ್ರಮಾಣೀಕೃತ ಮತ್ತು ನೋಂದಾಯಿತ ಸ್ಪೆಕ್ಟರಲ್ ಇಂಜಿನಿಯರರ ಮೂಲಕ ಕಟ್ಟಡದ ರಚನಾತ್ಮಕ ಸ್ಥಿರತೆಯನ್ನು ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಅಂಥ ಪರಿಶೀಲನೆಯ ನಂತರ, ಸ್ಪೆಕ್ಟರಲ್ ಇಂಜಿನಿಯರರು ಕಟ್ಟಡವು ಈ ಮುಂದಿನಂತಿದೆಯೇ ಎಂಬುದನ್ನು ತಿಳಿಸುವ ರಚನಾತ್ಮಕ ಸ್ಥಿರತೆಯ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು,-

(ಎ) ಮುಂದುವರೆದ ವಾಸಕ್ಕೆ ಸುರಕ್ಷಿತವಾಗಿದೆ;

(ಬಿ) ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ದುರಸ್ತಿಗಳು, ಸಮರ್ಥಗೊಳಿಸುವಿಕೆ ಅಥವಾ ಮಾರ್ಪಾಡುಗಳಿಗೆ ಒಳಪಟ್ಟು ಮುಂದುವರಿದ ವಾಸಕ್ಕೆ ಸುರಕ್ಷಿತವಾಗಿದೆ; ಅಥವಾ

(ಸಿ) ಮುಂದುವರಿದ ಅಧಿಭೋಗಕ್ಕೆ ಅಸುರಕ್ಷಿತವಾಗಿದೆ.

(3) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (2)ರ ಖಂಡ (ಎ)ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಡವು ಮುಂದಿನ ಅಧಿಭೋಗಕ್ಕೆ ಸುರಕ್ಷಿತವೆಂದು ಪ್ರಮಾಣೀಕರಿಸಲ್ಪಟ್ಟಲ್ಲಿ, ಸಂಘವು ತದನಂತರ ಕನಿಷ್ಠ ಪ್ರತಿ ಐದು ವರ್ಷಗಳಿಗೊಮ್ಮೆ ಹೊಸ ರಚನಾತ್ಮಕ ಸ್ಥಿರತೆಯ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆಯತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ಕಟ್ಟಡವು ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (2)ರ (ಬಿ) ಖಂಡದಡಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಮಾಣೀಕರಿಸಲ್ಪಟ್ಟಲ್ಲಿ, ಸಂಘವು ಸ್ಪೆಕ್ಟರಲ್ ಇಂಜಿನಿಯರರು ಶಿಫಾರಸ್ಸು ಮಾಡಿದ ದುರಸ್ತಿಗಳು, ಸಮರ್ಥಗೊಳಿಸುವಿಕೆ ಅಥವಾ ಮಾರ್ಪಾಡುಗಳನ್ನು ಪ್ರಕರಣ 30ರ ಉಪಬಂಧಗಳ ಅನುಸಾರ ಕೈಗೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು.

(5) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (2)ರ ಖಂಡ (ಸಿ)ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಡವು ಮುಂದಿನ ವಾಸಕ್ಕೆ ಅಸುರಕ್ಷಿತ ಎಂದು ಪ್ರಮಾಣೀಕರಿಸಲ್ಪಟ್ಟಲ್ಲಿ, ಸ್ಪೆಕ್ಟರಲ್ ಇಂಜಿನಿಯರರು ಅಂತಹ ಶೋಧನೆಯನ್ನು ಸಂಘಕ್ಕೆ ತಿಳಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಏಕಕಾಲದಲ್ಲಿ ಆ ಪ್ರದೇಶದ ಮೇಲೆ ಅಧಿಕಾರವ್ಯಾಪ್ತಿಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುವ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಹಾಗೂ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಆ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿ ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು.

(6) ಕಟ್ಟಡವು ಮುಂದಿನ ಅನುಭೋಗಕ್ಕೆ ಅಸುರಕ್ಷಿತವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಘೋಷಿಸುವ ಸ್ಪೆಕ್ಟರಲ್ ಇಂಜಿನಿಯರರ ಅಭಿಪ್ರಾಯದಿಂದ ಸಂಘವು ಅತ್ಯಲ್ಪ ಹೊಂದಿದ್ದರೆ ಅಂಥ ಅಭಿಪ್ರಾಯವು ತಲುಪಿದ ಮೂವತ್ತು ದಿನಗಳೊಳಗೆ, ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಅಂಥ ತಜ್ಞರ ಸಮಿತಿಯ ಮುಂದೆ ಅಪೀಲು ಸಲ್ಲಿಸಬಹುದು.

(7) ಈ ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಡದ ದುರಸ್ತಿ, ಸಮರ್ಥಗೊಳಿಸುವಿಕೆ, ಕೆಡವುವಿಕೆ ಅಥವಾ ಪುನರ್-ನಿರ್ಮಾಣವು ಅಗತ್ಯವೆಂದು ಕಂಡುಬಂದಲ್ಲಿ, ಪ್ರಕರಣ 30ರಡಿಯಲ್ಲಿನ ಕಟ್ಟಡದ ಪ್ರಮುಖ ದುರಸ್ತಿಗಳು, ಪುನರ್-ರಚನೆ ಅಥವಾ ಪುನರ್-ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಉಪಬಂಧಗಳು ಯಥೋಚಿತ ವ್ಯತ್ಯಾಸಗಳೊಂದಿಗೆ ಅನ್ವಯವಾಗತಕ್ಕದ್ದು.

ಅಧ್ಯಾಯ VI

ಉಪವಿಧಿಗಳ ರಚನೆ, ಸಲ್ಲಿಕೆ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ

32. ಸಂಘದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು.- (1) ಸಂಘವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿ ರಚಿಸಿದ ನಿಯಮಗಳು, ಸಂಘದ ಘೋಷಣಾ ಪತ್ರಗಳು ಮತ್ತು ಉಪ-ವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸೇರಿರುವ ಸ್ವತ್ತಿನ ವ್ಯವಹಾರಗಳ ಆಡಳಿತ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆಯನ್ನು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಸಂಘವನ್ನು ರಚಿಸಲು ಪ್ರಸ್ತಾವಿಸಲಾಗಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅಥವಾ ಅದರ ಹಂತದಲ್ಲಿ, ಪ್ರವರ್ತಕರು ಅಥವಾ ಎಲ್ಲಾ ಹಂಚಿಕೆದಾರರ ಬಹುಮತದ ಮೂಲಕ ಸಂಘದ ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ನಮೂನೆ ಮತ್ತು ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಸಿದ್ಧಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಸರ್ಕಾರವು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಸಂಘಗಳಿಗಾಗಿ ಮಾದರಿ ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ರಚಿಸಬಹುದು ಹಾಗೂ ಸಂಘಗಳು ಅವಶ್ಯಕವಾಗಬಹುದಾದಂಥ ಮಾರ್ಪಾಡುಗಳೊಂದಿಗೆ ಅಂಥ ಮಾದರಿ ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಬಹುದು:

ಪರಂತು, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಪೂರ್ವಾನುಮೋದನೆಯ ಹೊರತು ಮಾದರಿ ಉಪವಿಧಿಗಳಿಂದ ನಿರ್ಗಮಿಸುವುದು, ವ್ಯತ್ಯಾಸಗೊಳಿಸುವುದು, ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಸೇರಿಸುವುದು ಅಥವಾ ಬಿಟ್ಟುಬಿಡುವುದನ್ನು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(4) ಸಂಘದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು ಮತ್ತು ಅದರ ಪ್ರತಿ ತಿದ್ದುಪಡಿಗೇ,-

(ಎ) ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು ಹಂಚಿಕೆದಾರರು;

(ಬಿ) ಅದರ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ವಾರಸುದಾರರು, ಉತ್ತರಾಧಿಕಾರಿಗಳು ಮತ್ತು ವಹಿಸಿಕೊಂಡಿರುವವರು; ಮತ್ತು

(ಸಿ) ಬಾಡಿಗೆದಾರರು, ಭೋಗ್ಯದಾರರು ಅಥವಾ ಇತರ ಅಧಿಭೋಗದಾರರನ್ನು ಒಳಗೊಂಡ ಸ್ವಾದೀನದಲ್ಲಿರುವ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು,

- ಅಂಥ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳು ಅಥವಾ ತಿದ್ದುಪಡಿಗಳು ಅವರ ಮೂಲಕ ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಿದಲ್ಲಿ ಹೇಗೋ ಹಾಗೆ ಅದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಬದ್ಧರಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

33. ಉಪ-ವಿಧಿಗಳ ಸಲ್ಲಿಕೆ ಮತ್ತು ಅನುಮೋದನೆ.- (1) ಸಂಘದ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಹಸ್ತಾಂತರಣ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸುವುದು ಅಥವಾ ನೋಂದಣಿಯ ಮೊದಲು, ಅಂಥ ದಸ್ತಾವೇಜು ಮತ್ತು ಶುಲ್ಕದೊಂದಿಗೆ ಹಾಗೂ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ವಿಧಾನಲ್ಲಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಪ್ರವರ್ತಕ ಅಥವಾ ಬಹುತೇಕ ಮಾಲೀಕರು ಈ ಉಪಪ್ರಕರಣದ ಪ್ರಕಾರ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲು ವಿಫಲರಾದಾಗ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಅರ್ಜಿಯ ಮೇಲೆ ಮತ್ತು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಕಾರ್ಯವಿಧಾನವನ್ನು ಅನುಸರಿಸಿದ ತರುವಾಯ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ನಿಯಮಿಸಲಾದ ಮಾದರಿ ಉಪವಿಧಿಯನ್ನು ಸಂಘಕ್ಕೆ ಅನ್ವಯವಾಗಬಹುದಾದ ಉಪ-ವಿಧಿಯಾಗಿ ಘೋಷಿಸಬಹುದು.

(2) ಉಪಪ್ರಕರಣ (1)ರಡಿ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ ಮೇಲೆ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಪ್ರಸ್ತಾವಿತ ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಅವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಮತ್ತು ಅದರಡಿ ರಚಿಸಿದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿರುವುದೆಂದು ಮನದಟ್ಟಾದರೆ, ಮಾರ್ಪಾಡುಗಳೊಂದಿಗೆ ಅಥವಾ ಇಲ್ಲದೇ ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ಅನುಮೋದಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಅಥವಾ ಕಾರಣಗಳನ್ನು ಲಿಖಿತದಲ್ಲಿ ದಾಖಲಿಸಿ ತಿರಸ್ಕರಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಅಂಥ ಅನುಮೋದನೆ ಅಥವಾ ತಿರಸ್ಕರಣೆಯನ್ನು ಅರ್ಜಿ ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ ಮೂವತ್ತು ದಿನಗಳೊಳಗಾಗಿ ತಿಳಿಸತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಸದರಿ ಮೂವತ್ತು ದಿನಗಳ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ತೀರ್ಮಾನವನ್ನು ತಿಳಿಸದೇ ಇದ್ದಾಗ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಒಟ್ಟು ತೊಂಬತ್ತು ದಿನಗಳಿಗಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿಲ್ಲದೆ, ಸದರಿ ಮೂವತ್ತು ದಿನಗಳ ಅವಧಿಯನ್ನು ವಿಸ್ತರಿಸಿದ ಹೊರತು, ಉಪವಿಧಿಯು ಅನುಮೋದನೆಯಾಗಿರುವುದಾಗಿ ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಉಪವಿಧಿಗಳು ಅಥವಾ ಅದರ ಭಾಗವನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸಿದ ತೀರ್ಮಾನದಿಂದ ಅಥವಾ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಯಾವುದೇ ದಂಡವನ್ನು ವಿಧಿಸಿದರಿಂದ ಬಾಧಿತವಾದ ಯಾವುದೇ ಸಂಘವು, ಅಂಥ ತೀರ್ಮಾನ ತಿಳಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಒಂದು ತಿಂಗಳೊಳಗಾಗಿ ಮೊದಲ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಅಪೀಲು ಹೋಗಬಹುದು.

34. ಉಪವಿಧಿಗಳ ತಿದ್ದುಪಡಿ.- (1) ಸಂಘದ ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು, ಆ ಸಂಘದ ಸದಸ್ಯರಾಗಿರುವ ಒಟ್ಟು ವ್ಯಕ್ತಿಗಳ ಸಂಖ್ಯೆಯ ಕನಿಷ್ಠ ಮೂರನೇ ಒಂದಕ್ಕಿಂತ ಕಡಿಮೆಯಿಲ್ಲದ ಕೋರಂ-ಗೆ ಒಳಪಟ್ಟು, ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯಲ್ಲಿ ಹಾಜರಿದ್ದು ಮತ ಚಲಾಯಿಸುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಕನಿಷ್ಠ ಮೂರನೇ ಎರಡಕ್ಕಿಂತ ಕಡಿಮೆಯಿಲ್ಲದ ಬಹುಮತದಿಂದ ಅಂಗೀಕರಿಸಲ್ಪಟ್ಟು ನಿರ್ಣಯದ ಮೂಲಕ ತಿದ್ದುಪಡಿ ಮಾಡಬಹುದು.

(2) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳು ಮತ್ತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಘೋಷಣಾ ಪತ್ರಕ್ಕೆ ಸುಸಂಗತವಾಗಿರದ ಹೊರತು ಉಪವಿಧಿಗಳ ತಿದ್ದುಪಡಿಗಳು ಸಿಂದುವಾಗತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(3) ಉಪವಿಧಿಗಳ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ತಿದ್ದುಪಡಿಯನ್ನು, ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ನಮೂನೆಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಅನುಮೋದನೆಗಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(4) ತಿದ್ದುಪಡಿಯು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಮತ್ತು ಅದರಡಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿವೆ ಎಂದು ಮನದಟ್ಟಾದ ಮೇಲೆ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ತಿದ್ದುಪಡಿಯನ್ನು ದಾಖಲಿಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ಸಂಘಕ್ಕೆ ತಿಳಿಸತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಅದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮೂವತ್ತು ದಿನಗಳ ಅವಧಿಯೊಳಗಾಗಿ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ತನಗೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ತಿದ್ದುಪಡಿಗಳ ಮೇಲೆ ತೀರ್ಮಾನಿಸಲು ವಿಫಲನಾದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ತಿದ್ದುಪಡಿಗಳು ಅನುಮೋದನೆಗೊಂಡಿರುವುದಾಗಿ ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಮತ್ತೂ ಪರಂತು, ತಿದ್ದುಪಡಿಗಳನ್ನು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಅದರ ಪರ್ಯಾಯೋಚನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಸಂಘಕ್ಕೆ ನೋಟೀಸನ್ನು ಹೊರಡಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ಅದು ಪರ್ಯಾಯೋಚನೆಯಲ್ಲಿದ್ದಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ಲಿಖಿತದಲ್ಲಿ ದಾಖಲಿಸಿ, ಅಹವಾಲನ್ನು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳುವ ಅವಕಾಶವನ್ನು ನೀಡಿದ ತರುವಾಯ, ಸದರಿ 30 ದಿನಗಳ ಅವಧಿಯನ್ನು ವಿಸ್ತರಿಸಬಹುದು.

(5) ಉಪವಿಧಿಗಳ ತಿದ್ದುಪಡಿಗಳು ಅದನ್ನು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ದಾಖಲಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅಥವಾ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿರುವುದಾಗಿ ಭಾವಿಸಿ ಅನುಮೋದಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮಾತ್ರ ಜಾರಿಗೆ ಬರತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗೆ ಉಪವಿಧಿಗಳ ತಿದ್ದುಪಡಿಯು ಪ್ರತಿಕೂಲ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

35. ಉಪವಿಧಿಗಳ ಒಳಾಂಶಗಳು.- (1) ಸಂಘದ ಉಪವಿಧಿಗಳು ಇತರ ಒಳಾಂಶಗಳ ಪೈಕಿ ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳನ್ನು ಉಪಬಂಧಿಸತಕ್ಕದ್ದು, ಎಂದರೆ:-

(i) ಆಡಳಿತ ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ:

(ಎ) ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯ ಸದಸ್ಯರ ಸಂಖ್ಯೆ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಮಾಲೀಕರ ಪೈಕಿಯಿಂದ ಅವರನ್ನು ಚುನಾಯಿಸುವ ವಿಧಾನ, ಅವರ ಪದಾವಧಿ, ಅಧಿಕಾರಗಳು ಮತ್ತು ಕರ್ತವ್ಯಗಳು, ಮತ್ತು ಅವರನ್ನು ಪದದಿಂದ ತೆಗೆಯುವ ಕಾರ್ಯವಿಧಾನವನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಸಂರಚನೆ;

(ಬಿ) ಸಂಘದ ಅಧ್ಯಕ್ಷ, ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ ಮತ್ತು ಖಜಾಂಚಿಯನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳ ಚುನಾವಣೆ, ಅಧಿಕಾರಗಳು ಮತ್ತು ಕರ್ತವ್ಯಗಳು ಹಾಗೂ ಅಂಥ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸಲಾದ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳು; ಮತ್ತು

(ಸಿ) ಸಂಘದ ಮತ್ತು ಸ್ವತ್ತಿನ ವ್ಯವಹಾರಗಳ ಆಡಳಿತದಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯ ಅಧಿಕಾರಗಳು ಮತ್ತು ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳು.

(ii) ಸಭೆಗಳು ಮತ್ತು ಮತದಾನ:

(ಎ) ಸಂಘದ ವಾರ್ಷಿಕ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಗಳು ಮತ್ತು ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಸಭೆಗಳನ್ನು ಕರೆಯುವ ವಿಧಾನ ಹಾಗೂ ಅಂಥ ಸಭೆಗಳಿಗಾಗಿ ಅಗತ್ಯಪಡಿಸಿದ ಕೋರಂ;

(ಬಿ) ಸಂಘದ ಮತ್ತು ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯ ಸಭೆಗಳನ್ನು ನಡೆಸುವ ಹಾಗೂ ವ್ಯವಹರಣೆಗಳ ನಡಾವಳಿಗಳನ್ನು ದಾಖಲಿಸುವ ವಿಧಾನ; ಮತ್ತು

(ಸಿ) ಉಪವಿಧಿಗಳ ತಿದ್ದುಪಡಿಗಳನ್ನೊಳಗೊಂಡಂತೆ ವಿವಿಧ ತೀರ್ಮಾನಗಳಲ್ಲಿ ಅಗತ್ಯಪಡಿಸಲಾದ ಶೇಕಡವಾರು ಮತಗಳು.

(iii) ಆರ್ಥಿಕ ನಿರ್ವಹಣೆ:

(ಎ) ಸಂಘದ ನಿಧಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳ ನಿಧಿಯನ್ನೊಳಗೊಂಡಂತೆ ಇತರೆ ನಿಧಿಗಳ ರಚನೆ, ಕಾರ್ಯಾಚರಣೆ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆ;

(ಬಿ) ಸಂಘದ ಆರ್ಥಿಕ ದಾಖಲೆಗಳು, ಲೆಕ್ಕಪತ್ರಗಳ ಪುಸ್ತಕಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ಲೆಕ್ಕಪತ್ರಗಳ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ;

(ಸಿ) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ನಿರ್ವಹಣಾ ಚಾರ್ಜುಗಳನ್ನು, ಬಂಡವಾಳದ ಕೊಡುಗೆಗಳು ಮತ್ತು ಇತರ ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳನ್ನು ಸಂಗ್ರಹಿಸುವ ವಿಧಾನ.

(iv) ಸ್ವತ್ತು ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು:

(ಎ) ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಹಸ್ತಾಂತರಣ ಪತ್ರ ಮತ್ತು ಇತರ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡು ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳ ಅಭಿರಕ್ಷೆ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆ;

(ಬಿ) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಹಾಗೂ ಸಮುದಾಯ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆ, ದುರಸ್ತಿ ಮತ್ತು ಬದಲಾವಣೆ;

(ಸಿ) ಸ್ವತ್ತಿನ ನಿರ್ವಹಣೆ, ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ ಅಥವಾ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ನಿಯೋಜಿಸಲಾದ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳ ತೊಡಗಿಸುವಿಕೆ, ಮೇಲ್ವಿಚಾರಣೆ ಮತ್ತು ತೆಗೆಯುವಿಕೆ;

(v) ಬಳಕೆಯ ನಿಯಂತ್ರಣ: ಇತರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕುಗಳಿಗೆ ಅಸಮಂಜಸವಾದ ಅಡಚಣೆಯನ್ನು ತಡೆಗಟ್ಟಲು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಬಳಕೆ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆಗೆ ಹಾಗೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಬಳಕೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ನಿರ್ಬಂಧಗಳು ಮತ್ತು ನಿಯಂತ್ರಣಗಳು;

(vi) ಆಡಳಿತ ಮತ್ತು ಜಾರಿಗೊಳಿಸುವಿಕೆ:

(ಎ) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಕಾರ್ಯಾಚರಣೆ ಮತ್ತು ಬಳಕೆಯ ಆಡಳಿತ ನಿಯಮಗಳು ಮತ್ತು ವಿನಿಯಮಗಳನ್ನು ಆಡಳಿತಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಕಾರ್ಯವಿಧಾನ;

(ಬಿ) ಉಪವಿಧಿಗಳ ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಾಗಿ ದಂಡಗಳನ್ನು ವಿಧಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಕಾರ್ಯವಿಧಾನ ಹಾಗೂ ಅಂಥ ದಂಡಗಳನ್ನು ವಸೂಲುಮಾಡುವ ವಿಧಾನ.

(vii) ವಿಶೇಷ ಉಪಬಂಧಗಳು: ಅನುಮೋದಿತ ನಕ್ಷೆ ಮತ್ತು ಈ ಸಂಬಂಧವಾಗಿ ಅಗತ್ಯವಿರುವ ಇತರ ಅನುಮೋದನೆಗಳಿಗೆ ಒಳಪಟ್ಟು, ವಾಣಿಜ್ಯ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಕಟ್ಟಡದ ಪ್ರದೇಶಗಳನ್ನು ಉಳಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು ಅಥವಾ ಗುತ್ತಿಗೆಗೆ ನೀಡುವುದು ಮತ್ತು ಅಂಥ ಗುತ್ತಿಗೆಯಿಂದ ಬಂದ ಆದಾಯವನ್ನು ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳನ್ನು ಭರಿಸಲು ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು ಹಾಗೂ ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಸಂದರ್ಭಗಳಲ್ಲಿ, ಯಾವುದೇ ಉಳಿಕೆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ನಡುವೆ ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡುವುದು.

(viii) ಉಳಿಕೆ ವಿಷಯಗಳು: ಸ್ವತ್ತಿನ ಆಡಳಿತ, ಲೆಕ್ಕಪತ್ರಗಳು, ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ, ಸಭೆಗಳು ಮತ್ತು ಸಂಘದ ವರದಿಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಮತ್ತು ಅದರಡಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅಸಂಗತವಲ್ಲದಂಥ ಇತರ ವಿಷಯಗಳು.

36. ಉಪವಿಧಿಗಳಿಗೆ ಬದ್ಧವಾಗಿರುವುದು.- (1) ಸಂಘದ ಉಪವಿಧಿಗಳಿಗೆ ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಮಾಲೀಕರು, ಅವರ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ವಾರಸುದಾರರು, ಉತ್ತರಾಧಿಕಾರಿಗಳು ಮತ್ತು ವಹಿಸಿಕೊಂಡವರು ಹಾಗೂ ಬಾಡಿಗೆದಾರರು, ಲೈಸೆನ್ಸುದಾರರು ಅಥವಾ ಇತರ ಸ್ವಾಧೀನದಲ್ಲಿರುವವರನ್ನು ಒಳಗೊಂಡು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಸ್ವಾಧೀನದಲ್ಲಿರುವ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಬದ್ಧವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಸಂಘವು ಉಪವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗನುಸಾರವಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಮಾಲೀಕರು ಅಥವಾ ಸ್ವಾಧೀನದಾರರು ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದಕ್ಕಾಗಿ ದಂಡಗಳನ್ನು ವಿಧಿಸಬಹುದು:

ಪರಂತು, ಅದರಿಂದ ಬಾಧಿತನಾದ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಅಪೀಲು ಹೋಗಬಹುದು ಮತ್ತು ಆತನ ತೀರ್ಮಾನವು ಅಂತಿಮವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ದಂಡವನ್ನು,-

(ಎ) ಉಪವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ಅಂಥ ದಂಡ ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ನಿರ್ಧರಿಸುವ ವಿಧಾನದ ಬಗ್ಗೆ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಉಪಬಂಧಿಸಿದೆ;

(ಬಿ) ಉಲ್ಲಂಘನೆಯ ಸ್ವರೂಪ ಮತ್ತು ವಿಧಿಸಲು ಉದ್ದೇಶಿಸಿರುವ ದಂಡವನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿ, ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಅಥವಾ ಸ್ವಾಧೀನದಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಿದೆ; ಮತ್ತು

(ಸಿ) ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಅಥವಾ ಸ್ವಾಧೀನದಾರರಿಗೆ ತಮ್ಮ ಅಹವಾಲನ್ನು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳಲು ಸೂಕ್ತ ಅವಕಾಶವನ್ನು ನೀಡಿದೆ,

- ಹೊರತು ವಿಧಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(4) ಈ ಪ್ರಕರಣದಡಿ ವಿಧಿಸಲಾದ ದಂಡವು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಸಂಬಂಧದಲ್ಲಿ ಸಂದಾಯ ಮಾಡಬೇಕಾದ ಮಾಸಿಕ ನಿರ್ವಹಣಾ ಚಾರ್ಜ್‌ಗಳ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಮೀರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(5) ಈ ಪ್ರಕರಣದಡಿ ಸಂಗ್ರಹಿಸಲಾದ ಯಾವುದೇ ದಂಡವನ್ನು ಉಪವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದಂತೆ ಸಂಘವು ನಿರ್ವಹಿಸುವ ಸಾಮಾನ್ಯ ಬಂಡವಾಳ ಅಥವಾ ನಿರ್ವಹಣಾ ನಿಧಿಗೆ ಜಮೆಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.

37. ಮಾದರಿ ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ರಚಿಸಲು ಸರ್ಕಾರದ ಅಧಿಕಾರ.- (1) ಸರ್ಕಾರವು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಉಪಬಂಧಿಸಲಾದ ಯಾವುದೇ ವಿಷಯದ ಸಂಬಂಧದಲ್ಲಿ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಸಂರಚಿಸಲಾದ ಸಂಘಗಳ ಮಾರ್ಗದರ್ಶನಕ್ಕಾಗಿ ಮಾದರಿ ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ರಚಿಸಬಹುದು.

(2) ಅಂಥ ಮಾದರಿ ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ರಚಿಸುವ ಮೊದಲು, ಸರ್ಕಾರವು ಸಾರ್ವಜನಿಕರಿಂದ ಆಕ್ಷೇಪಣೆಗಳು ಮತ್ತು ಸಲಹೆಗಳನ್ನು ಆಹ್ವಾನಿಸಿ, ಮೂವತ್ತು ದಿನಗಳಿಗಿಂತ ಕಡಿಮೆಯಿಲ್ಲದ ಅವಧಿಗಾಗಿ ಪ್ರಸ್ತಾವಿತ ಮಾದರಿ ಉಪವಿಧಿಗಳ ಕರಡನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಸರ್ಕಾರವು, ಸ್ವೀಕರಿಸಲಾದ ಆಕ್ಷೇಪಣೆಗಳು ಮತ್ತು ಸಲಹೆಗಳನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿದ ತರುವಾಯ ಸರ್ಕಾರಿ ರಾಜ್ಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಮಾದರಿ ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ಅಧಿಸೂಚಿಸಬಹುದು.

(4) ಸರ್ಕಾರವು, ಅದೇ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ, ಕಾಲಕಾಲಕ್ಕೆ ಮಾದರಿ ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ತಿದ್ದುಪಡಿ ಅಥವಾ ಪರಿಷ್ಕರಣೆ ಮಾಡಬಹುದು.

ಅಧ್ಯಾಯ VII

ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

38. ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ನೇಮಕ.- (1) ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪ್ರಾರಂಭದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮೂರು ತಿಂಗಳೊಳಗಾಗಿ ಸರ್ಕಾರಿ ರಾಜ್ಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಅಧಿಸೂಚನೆಯ ಮೂಲಕ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವಾಗಿ ಬಿ-ಗುಂಪಿನ ದರ್ಜೆಗಿಂತ ಕಡಿಮೆಯಿಲ್ಲದ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಅಥವಾ ಯೋಜನಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಒಬ್ಬ ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಧಿಕಾರಿಗಳನ್ನು ನೇಮಿಸಬಹುದು.

(2) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ವಹಿಸಲಾದ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಚಲಾಯಿಸಲು ಮತ್ತು ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಅಂಥ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಅಧಿಕಾರವ್ಯಾಪ್ತಿಯ ಸ್ಥಳೀಯ ಪರಿಮಿತಿಗಳನ್ನು ಸರ್ಕಾರವು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಪ್ರದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಒಂದಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ನೇಮಿಸಿದಾಗ ಸರ್ಕಾರವು, ಅಂಥ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳಿಗೆ ಅಧಿಕಾರವ್ಯಾಪ್ತಿ ಮತ್ತು ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳ ಹಂಚಿಕೆಯನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದು.

39. ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಅಧಿಕಾರಗಳು.- ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಉದ್ದೇಶವನ್ನು ಈಡೇರಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಈ ಮುಂದಿನ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು, ಎಂದರೆ:-

(ಎ) ಯಾವುದೇ ದೂರಿನ ಮೇಲೆ ಅಥವಾ ಸ್ವಯಂ ಪ್ರೇರಿತವಾಗಿ, ಯಾರೇ ಪ್ರವರ್ತಕರು, ಸಂಘ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಅಗತ್ಯವಿರಬಹುದಾದಂಥ ಮಾಹಿತಿ, ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು ಅಥವಾ ವಿವರಣೆಯನ್ನು ಲಿಖಿತದಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲು ಅಗತ್ಯಪಡಿಸತಕ್ಕದು ಹಾಗೂ ಅಗತ್ಯವೆಂದು ಕಂಡುಬಂದಲ್ಲಿ, ಸಂಘದ ರಚನೆ, ಕಾರ್ಯವೈಖರಿ ಮತ್ತು ಆರ್ಥಿಕ ಪರಿಸ್ಥಿತಿಯನ್ನು ಒಳಗೊಂಡು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ವ್ಯವಹಾರಗಳ ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸುವುದು ಅಥವಾ ನಡೆಸುವಂತೆ ಮಾಡುವುದು;

(ಬಿ) ಅಂಥ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ನಡೆಸಲು ಒಬ್ಬ ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳನ್ನು ನೇಮಿಸುವುದು ಹಾಗೂ ನಿಗದಿಪಡಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ವರದಿ ಸಲ್ಲಿಸುವುದು;

(ಸಿ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿ ರಚಿಸಿದ ನಿಯಮಗಳು ಅಥವಾ ಉಪವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳ ಅನುಪಾಲನೆಯನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸುವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ, ಸೂಕ್ತ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಯುಕ್ತ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಿದ ತರುವಾಯ, ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಥವಾ ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಆಸ್ತಿಗೆ ಪ್ರವೇಶಿಸುವುದು;

(ಡಿ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿ ರಚಿಸಿದ ನಿಯಮಗಳು ಮತ್ತು ಉಪವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳ ಅನುಪಾಲನೆಯನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಅಗತ್ಯವಿರಬಹುದಾದಂಥ ನಿರ್ದೇಶನಗಳನ್ನು ನೀಡುವುದು ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳನ್ನು ಹೊರಡಿಸುವುದು;

(ಇ) ಪ್ರವರ್ತಕರು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು, ಸಂಘವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಅಥವಾ ಅದರಡಿ ರಚಿಸಿದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳ ಯಾವುದೇ ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಾಗಿ ದಂಡ ಅಥವಾ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ವಿಧಿಸುವುದು ಹಾಗೂ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ನಿರ್ವಹಣಾ ಬಾಕಿಗಳು ಅಥವಾ ಇತರ ಯಾವುದೇ ಮೊತ್ತಗಳನ್ನು ಪಾವತಿಸುವಂತೆ ನಿರ್ದೇಶಿಸಿ ಆದೇಶಗಳನ್ನು ಹೊರಡಿಸುವುದು;

(ಎಫ್) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಯಾವುದೇ ದಂಡ, ಬಡ್ಡಿ, ನಿರ್ವಹಣಾ ಬಾಕಿ ಅಥವಾ ಇತರ ಮೊತ್ತಗಳನ್ನು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ವಸೂಲಿಮಾಡಲು ಆದೇಶಿಸುವುದು;

(ಜಿ) ಉಪವಿಧಿಗಳು ಮತ್ತು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಕಾರ್ಯವಿಧಾನದ ಪ್ರಕಾರ, ಸಂಘವು ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಂದ ಹೊರಗಿಡಲು ಕೋರಿದಾಗ, ಘೋಷಣಾಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದುಪಡಿಸುವುದು ಅಥವಾ ಹಿಂಪಡೆಯಲು ಅನುಮತಿ ನೀಡುವುದು;

(ಎಚ್) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಥವಾ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದ ಉದ್ದೇಶಗಳನ್ನು ಈಡೇರಿಸಲು ಅಗತ್ಯವಿರಬಹುದಾದಂಥ ಇತರ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಚಲಾಯಿಸುವುದು.

40. ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳು.- ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಉದ್ದೇಶಗಳನ್ನು ಈಡೇರಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ, ಈ ಮುಂದಿನ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು, ಎಂದರೆ:-

(ಎ) ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದ ಅಂಥ ಕಾರ್ಯವಿಧಾನ ಮತ್ತು ಅಂಥ ಮಾನದಂಡಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಡಿ ರಚಿಸಲಾದ ಸಂಘಗಳನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸುವುದು, ನಿಯಂತ್ರಿಸುವುದು ಮತ್ತು ಮೇಲ್ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡುವುದು;

(ಬಿ) ಅದರ ಯಾವುದೇ ತಿದ್ದುಪಡಿಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡು ಪ್ರಕರಣ 13ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾದ ಘೋಷಣಾಪತ್ರಗಳನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸುವುದು, ಪರಿಶೀಲಿಸುವುದು ಮತ್ತು ಅವುಗಳ ರಿಜಿಸ್ಟ್ರರನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸುವುದು;

(ಸಿ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳನುಸಾರ ಸಂಘಗಳು ಉಪವಿಧಿಗಳು ಮತ್ತು ಅದರ ಯಾವುದೇ ತಿದ್ದುಪಡಿಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸುವುದು ಮತ್ತು ಅನುಮೋದಿಸುವುದು ಅಥವಾ ಅಗತ್ಯವಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ನಿಯಮಿಸಲಾದ ಮಾದರಿ ಉಪವಿಧಿಗಳನ್ನು ಅನ್ವಯಿಸಿ ಘೋಷಿಸುವುದು;

(ಡಿ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿ ರಚಿಸಿದ ನಿಯಮಗಳು ಮತ್ತು ಉಪವಿಧಿಗಳಡಿ ಪ್ರವರ್ತಕರು, ಸಂಘಗಳು ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಮಾಲೀಕರ ಮೇಲೆ ವಿಧಿಸಲಾದ ಬಾಧ್ಯತೆಗಳ ಅನುಪಾಲನೆಯನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು;

(ಇ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿ ರಚಿಸಿದ ನಿಯಮಗಳು ಮತ್ತು ಉಪವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಡಿ ಉದ್ಭವಿಸುವ ವಿವಾದಗಳನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸುವುದು ಅಥವಾ ಅವುಗಳ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅನುಕೂಲ ಮಾಡಿಕೊಡುವುದು;

(ಎಫ್) ನೋಂದಾಯಿತ ಸಂಘಗಳ ವಿವರಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರಗಳು, ಉಪವಿಧಿಗಳು ಮತ್ತು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಇತರ ಮಾಹಿತಿಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡ ವಿದ್ಯುನ್ಮಾನ ನೋಂದಣಿ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಸಾರ್ವಜನಿಕರ ಪ್ರವೇಶಾವಕಾಶಕ್ಕಾಗಿ ಸ್ಥಾಪಿಸುವುದು ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಿಸುವುದು;

(ಜಿ) ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ, ಪ್ರತಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಹೊಂದಿರುವ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕು ಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಪ್ರತಿಬಿಂಬಿಸುವ ಘೋಷಣಾಪತ್ರಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸುವಂತೆ ಮಾಡುವುದು ಮತ್ತು ರಿಜಿಸ್ಟ್ರರನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸುವುದು;

(ಎಚ್) ಯೋಜನಾ ಭೂಮಿಯು ಯಾವುದೇ ಅಪ್ರಕಟಿತ ಋಣಭಾರಗಳಿಂದ ಮುಕ್ತವಾಗಿದೆಯೇ ಅಥವಾ ಘೋಷಣಾಪತ್ರದ ನೋಂದಣಿಯನ್ನು ಒಪ್ಪುವ ಮೊದಲು ಅಂಥ ಋಣಭಾರಗಳು ಸೂಕ್ತವಾಗಿ ಪ್ರಕಟಿತವಾಗಿದೆಯೇ ಎಂದು ಪರಿಶೀಲಿಸುವುದು;

(ಐ) ಘೋಷಣಾಪತ್ರದ ನೋಂದಣಿಯ ತರುವಾಯ, ಯೋಜನಾ ಭೂಮಿ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಮೇಲೆ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರಬಹುದಾದ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಹೊರತಾದ ಯಾವುದೇ ಚಾರ್ಜ್ ಅಥವಾ ಋಣಭಾರವನ್ನು ಸೃಷ್ಟಿಸದಿರುವುದನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು;

(ಜೆ) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಮಾಲೀಕನು ಕಾನೂನುಬದ್ಧವಾಗಿ ಮತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ನಿಯಮಿಸಲಾದ ಕಾರ್ಯವಿಧಾನದ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ವೈಯಕ್ತಿಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮೇಲೆ ಚಾರ್ಜ್‌ಗಳು ಅಥವಾ ಋಣಭಾರಗಳನ್ನು ಸೃಷ್ಟಿಸಿದಾಗ ಅಂಥ ಚಾರ್ಜ್‌ಗಳನ್ನು ಸೃಷ್ಟಿಸಲು ಅನುಮತಿ ನೀಡುವುದು ಅಥವಾ ದಾಖಲಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು;

(ಕೆ) ತನ್ನ ಅಧಿಕಾರವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು, ಸಂಘಗಳು ಮತ್ತು ನಿವಾಸಿಗಳಲ್ಲಿ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಜಾಗೃತಿ ಮೂಡಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳುವುದು;

(ಎಲ್) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಥವಾ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದ ಉದ್ದೇಶಗಳನ್ನು ಈಡೇರಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಅಗತ್ಯವಿರಬಹುದಾದ ಇತರ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸುವುದು.

41. ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುವುದು.- (1) ತತ್ಕಾಲದಲ್ಲಿ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿರುವ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಕಾನೂನಿನಲ್ಲಿ ಏನೇ ಒಳಗೊಂಡಿದ್ದರೂ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ತನ್ನ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಚಲಾಯಿಸುವಾಗ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ವಿಚಾರಣೆ ಅಥವಾ ವ್ಯವಹಾರಗಳನ್ನು ನಡೆಸುವಾಗ, ಸಿವಿಲ್ ಪ್ರಕ್ರಿಯಾ ಸಂಹಿತೆ, 1908 (1908ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 5) ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಒಂದು ದಾವೆಯನ್ನು ಅಧಿವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡುವಾಗ ಈ ಮುಂದಿನ ವಿಷಯಗಳ ಸಂಬಂಧದಲ್ಲಿ ನಿಹಿತವಾದ ಅದೇ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು, ಎಂದರೆ:-

(ಎ) ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯ ಹಾಜರಾತಿಗೆ ಸಮನುಮಾಡುವುದು ಮತ್ತು ಜಾರಿಗೊಳಿಸುವುದು ಹಾಗೂ ಅಂಥ ವ್ಯಕ್ತಿಯನ್ನು ಪ್ರಮಾಣದ ಮೇಲೆ ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡುವುದು;

(ಬಿ) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಅಂಥ ಸಮಯ ಮತ್ತು ಅಂಥ ಸ್ಥಳದಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕದ ಪುಸ್ತಕಗಳು, ದಾಖಲೆಗಳು ಮತ್ತು ಇತರ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಪತ್ತೆಹಚ್ಚುವುದು ಮತ್ತು ಹಾಜರುಪಡಿಸುವಂತೆ ಅಗತ್ಯಪಡಿಸುವುದು;

(ಸಿ) ಸಾಕ್ಷಿಗಳ ಅಥವಾ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಪರಿಶೀಲನೆ ಕಾರ್ಯಾಜ್ಯಗಳನ್ನು (Commissions) ಹೊರಡಿಸುವುದು;

(ಡಿ) ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಇತರ ವಿಷಯಗಳು.

(2) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ನೈಸರ್ಗಿಕ ನ್ಯಾಯ ತತ್ವಗಳ ಮಾರ್ಗದರ್ಶನದಲ್ಲಿರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಹಾಗೂ ಅದರಡಿ ರಚಿಸಿದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಒಳಪಟ್ಟು, ನಿಯಂತ್ರಿಸುವ ಅಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ತನ್ನದೇ ಆದ ಕಾರ್ಯವಿಧಾನವನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಯಾವುದೇ ವಿಚಾರಣೆ ಅಥವಾ ನಡಾವಳಿಯ ಸಮಯದಲ್ಲಿ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಅಥವಾ ಅದರಡಿ ರಚಿಸಿದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯಾಗುವ ಯಾವುದೇ ಕೃತ್ಯವು:

(ಎ) ಎಸಗಲಾಗುತ್ತಿದೆ ಮತ್ತು ನಿರಂತರವಾಗಿ ಎಸಗುವುದು ಮುಂದುವರೆದಿದೆ ಎಂದು; ಅಥವಾ

(ಬಿ) ಎಸಗಲಾಗುವುದು ಎಂದು,

- ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಮನವರಿಕೆಯಾದರೆ,

ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಆದೇಶದ ಮೂಲಕ, ವಿಚಾರಣೆಯ ಮುಕ್ತಾಯದವರೆಗೆ ಅಥವಾ ಮುಂದಿನ ಆದೇಶದವರೆಗೆ ಅಂಥ ಕೃತ್ಯವನ್ನು ನಡೆಸುವುದರಿಂದ ಯಾವುದೇ ಪ್ರವರ್ತಕ, ಮಾಲೀಕ, ಸಂಘ ಅಥವಾ ಅದರ ಯಾರೇ ಪದಾಧಿಕಾರಿಯನ್ನು ನಿರ್ಬಂಧಿಸುವುದನ್ನು ಒಳಗೊಂಡು ಅದು ಅಗತ್ಯವೆಂದು ಭಾವಿಸಬಹುದಾದಂಥ ನಿರ್ದೇಶನಗಳನ್ನು ಅಥವಾ ಮಧ್ಯಂತರ ಆದೇಶಗಳನ್ನು ಹೊರಡಿಸಬಹುದು.

ಪರಂತು, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ನ್ಯಾಯದ ಹಿತದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಅಥವಾ ಸರಿಪಡಿಸಲಾಗದ ಹಾನಿಯನ್ನು ತಡೆಗಟ್ಟಲು ಅಗತ್ಯವೆಂದು ಪರಿಗಣಿಸಿದಾಗ, ಬಾಧಿತ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ಅಹವಾಲನ್ನು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳುವ ಸೂಕ್ತ ಅವಕಾಶವನ್ನು ನೀಡುವುದಕ್ಕೆ ಒಳಪಟ್ಟು, ಪೂರ್ವ ಸೂಚನೆ ನೀಡದೆಯೇ ಅಂಥ ಮಧ್ಯಂತರ ಆದೇಶವನ್ನು ಹೊರಡಿಸಬಹುದು.

(4) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಹೊರಡಿಸಿದ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಆದೇಶ ಅಥವಾ ನೀಡಿದ ನಿರ್ದೇಶನಕ್ಕೆ ಅಂಥ ಆದೇಶ ಅಥವಾ ನಿರ್ದೇಶನವು ಸೂಚಿಸಿದ ಪ್ರವರ್ತಕರು, ಸಂಘ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಮಾಲೀಕರು ಅಥವಾ ಯಾರೇ ಇತರ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಬದ್ಧವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(5) ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಅದರಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾದ ಸಮಯದೊಳಗೆ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಆದೇಶವನ್ನು ಅಥವಾ ನಿರ್ದೇಶನವನ್ನು ಪಾಲಿಸಲು ವಿಫಲನಾದಾಗ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಅಂಥ ಆದೇಶವನ್ನು ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲು ಮುಂದುವರೆಯಬಹುದು.

(6) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ, ಉಪಬಂಧಿಸಲಾದ ಯಾವುದೇ ಇತರ ವಸೂಲಾತಿ ರೀತಿಗೆ ಬಾಧಕವಾಗದಂತೆ, ದಂಡ, ಬಡ್ಡಿ, ನಿರ್ವಹಣಾ ಬಾಕಿಗಳು, ವೆಚ್ಚಗಳು ಅಥವಾ ಇತರ ಯಾವುದೇ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಒಳಗೊಂಡು, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಆದೇಶದಡಿ ಸಂದಾಯ ಮಾಡಬೇಕಾದ ಯಾವುದೇ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಭೂ ಕಂದಾಯದ ಬಾಕಿಗಳಂತೆ ಅಥವಾ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯ ಬಾಕಿಗಳಂತೆ ವಸೂಲಿ ಮಾಡಬಹುದು.

(7) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಅದರ ಆದೇಶಗಳನ್ನು ಅಥವಾ ನಿರ್ದೇಶನಗಳನ್ನು ಜಾರಿಗೊಳಿಸುವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಅಧಿಕಾರವ್ಯಾಪ್ತಿ ಹೊಂದಿರುವ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಕಂದಾಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು ಅಥವಾ ಪೊಲೀಸ್ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳ ನೆರವನ್ನು ಅಗತ್ಯಪಡಿಸಬಹುದು ಮತ್ತು ಅಂಥ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಗಳು ಅಗತ್ಯ ನೆರವು ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು.

(8) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಯಾವುದೇ ಆದೇಶದ ವಿರುದ್ಧ ಅಪೀಲನ್ನು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ನೇಮಿಸಲಾದ ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

42. ವ್ಯವಹರಣೆಗಳನ್ನು ನ್ಯಾಯಿಕ ವ್ಯವಹರಣೆಗಳೆಂದು ಭಾವಿಸುವುದು.- (1) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿಯ ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದಿನ ಎಲ್ಲಾ ವ್ಯವಹರಣೆಗಳನ್ನು ಭಾರತೀಯ ನ್ಯಾಯ ಸಂಹಿತೆ, 2023 (2023ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 45)ರ 229 ಮತ್ತು 267ನೇ ಪ್ರಕರಣಗಳ ಅರ್ಥವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ 233ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ನ್ಯಾಯಿಕ ವ್ಯವಹರಣೆಗಳೆಂದು ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಭಾರತೀಯ ನ್ಯಾಯ ಸಂಹಿತೆ, 2023 (2023ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 45)ರ 215ನೇ ಪ್ರಕರಣ ಮತ್ತು ಅಧ್ಯಾಯ XXVIII ರ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಲಯಗಳೆಂದು ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಆದೇಶದಿಂದ ಬಾಧಿತರಾದ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದ ಅಂಥ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಮತ್ತು ಅಂಥ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಸಲ್ಲಿಸಬಹುದು.

43. ಸಂಘದ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ನಿರ್ವಹಿಸುವುದು.- (1) ಯೋಜನೆಯ ಅಥವಾ ಹಂತದ ಕನಿಷ್ಠ ಮೂರನೇ ಎರಡರಷ್ಟು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಅಥವಾ ಉಪವಿಧಿಗಳಡಿ ಸಂಘದ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವೇ ನಿರ್ವಹಿಸಬೇಕೆಂದು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದ ಅಂಥ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಲಿಖಿತವಾಗಿ ಕೋರಿದಾಗ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಪೂರ್ವಾನುಮತಿಯೊಂದಿಗೆ, ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಅವಧಿಯವರೆಗೆ ಮತ್ತು ಅಂಥ ಷರತ್ತುಗಳಿಗೆ ಒಳಪಟ್ಟು ಸಂಘದ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ವಹಿಸಿಕೊಳ್ಳಬಹುದು ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಿಸಬಹುದು.

(2) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಸಂಘದ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸುವ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ, ಸ್ವತ್ತು ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಹಾಗೂ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಸಮರ್ಪಕ ಆಡಳಿತ, ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆಗಾಗಿ ಅಗತ್ಯವಾಗಬಹುದಾದಂಥ ಸಂಘದ ಅಥವಾ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯ ಎಲ್ಲಾ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಚಲಾಯಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಕರ್ತವ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಅಂಥ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ ಸಂಘದ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ನೆರವೇರಿಸುವಲ್ಲಿ ಆತನಿಗೆ ಸಹಾಯ ಮಾಡಲು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಒಬ್ಬ ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಧಿಕಾರಿಗಳನ್ನು ಅಥವಾ ಸಿಬ್ಬಂದಿಯನ್ನು ನೇಮಿಸಬಹುದು.

(4) ಅಂಥ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ ಸಂಘದ ವ್ಯವಹಾರಗಳ ಆಡಳಿತ ನಡೆಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಉಂಟಾದ ವೆಚ್ಚಗಳನ್ನು ಸಾಮಾನ್ಯ ವೆಚ್ಚಗಳಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಅವುಗಳನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ವಸೂಲಿ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.

(5) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಅಂಥ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ವಹಿಸಿಕೊಂಡ ಬಗ್ಗೆ ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಲಿಖಿತ ಸಂವಹನ ಅಥವಾ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಸಂಪರ್ಕ ಸಾಧನಗಳ ಮೂಲಕ ಕಾರ್ಯಸಾಧ್ಯವಾದಷ್ಟು ಮಟ್ಟಿಗೆ ತಿಳಿಸುವುದನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು.

(6) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (1) ರಡಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಅವಧಿಯು ಮುಕ್ತಾಯವಾದ ಮೇಲೆ, ಅಥವಾ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಸಂಘವು ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಲು ಸಮರ್ಥವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಮನವರಿಕೆಯಾದ ನಂತರ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಸಂಘದ ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತವನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಪುನಃ ಸ್ಥಾಪಿಸಿ ಒಪ್ಪಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

44. ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ.- (1) ಸರ್ಕಾರವು, ಸರ್ಕಾರಿ ರಾಜ್ಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಅಧಿಸೂಚನೆಯ ಮೂಲಕ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪ್ರಾರಂಭದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮೂರು ತಿಂಗಳೊಳಗಾಗಿ, ಎ-ಗುಂಪಿಗಿಂತ (ಕಿರಿಯ ಶ್ರೇಣಿ) ಕಡಿಮೆ ಇಲ್ಲದ ದರ್ಜೆಯ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಅಥವಾ ಯೋಜನಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಒಬ್ಬರು ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಧಿಕಾರಿಗಳನ್ನು, ಅಥವಾ ಅಂಥ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳ ಮೇಲ್ವಿಚಾರಣೆ ನೋಡಿಕೊಳ್ಳುವ ಯಾರೇ ಅಧಿಕಾರಿಯನ್ನು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವಾಗಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಲು ನೇಮಿಸಬಹುದು.

(2) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಆದೇಶ ಅಥವಾ ನೀಡಿದ ನಿರ್ದೇಶನದಿಂದ ಬಾಧಿತನಾದ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು, ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ನಮೂನೆ ಮತ್ತು ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ಶುಲ್ಕದೊಂದಿಗೆ ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಸಲ್ಲಿಸಬಹುದು.

(3) ಉಪಪ್ರಕರಣ (2)ರಡಿ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪೀಲನ್ನು, ಮೇಲ್ಮನವಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾದ ಆದೇಶ ಅಥವಾ ನಿರ್ದೇಶನ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮೂವತ್ತು ದಿನಗಳೊಳಗೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಮೇಲ್ಮನವಿದಾರರು ಸಾಕಷ್ಟು ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ನಿಯಮಿತ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಸಲ್ಲಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗಿಲ್ಲ ಎಂದು ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಮನವರಿಕೆಯಾದಲ್ಲಿ, ಸದರಿ ಅವಧಿಯ ಮುಕ್ತಾಯದ ನಂತರವೂ ಅಪೀಲನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಬಹುದು.

(4) ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ಅಹವಾಲನ್ನು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳುವ ಅವಕಾಶವನ್ನು ನೀಡಿದ ತರುವಾಯ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಆದೇಶ ಅಥವಾ ನಿರ್ದೇಶನವನ್ನು ದೃಢೀಕರಿಸುವ, ಮಾರ್ಪಡಿಸುವ

ಅಥವಾ ರದ್ದುಪಡಿಸುವುದನ್ನು ಒಳಗೊಂಡು ಅದು ಸೂಕ್ತವೆಂದು ಭಾವಿಸುವಂಥ ಆದೇಶವನ್ನು ಹೊರಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(5) ಈ ಪ್ರಕರಣದಡಿಯಲ್ಲಿನ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪೀಲನ್ನು, ಕಾರ್ಯಸಾಧ್ಯವಾದಷ್ಟು ಮಟ್ಟಿಗೆ, ಮೇಲ್ಮನವಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ತೊಂಬತ್ತು ದಿನಗಳೊಳಗೆ ವಿಲೇ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಅಪೀಲನ್ನು ಸದರಿ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ವಿಲೇ ಮಾಡಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದಾಗ, ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಅಂಥ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಕಾರಣಗಳನ್ನು ದಾಖಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

45. ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ.- (1) ಸರ್ಕಾರವು, ಸರ್ಕಾರಿ ರಾಜ್ಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಅಧಿಸೂಚನೆಯ ಮೂಲಕ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪ್ರಾರಂಭದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮೂರು ತಿಂಗಳೊಳಗಾಗಿ ಎ-ಗುಂಪಿಗಿಂತ (ಹಿರಿಯ ಶ್ರೇಣಿ) ಕಡಿಮೆ ಇಲ್ಲದ ದರ್ಜೆಯ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಅಥವಾ ಯೋಜನಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಒಬ್ಬರು ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಧಿಕಾರಿಗಳನ್ನು ಅಥವಾ ಅಂಥ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳ ಮೇಲ್ವಿಚಾರಣೆ ನೋಡಿಕೊಳ್ಳುವ ಯಾರೇ ಅಧಿಕಾರಿಯನ್ನು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವಾಗಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಲು ನೇಮಿಸಬಹುದು.

(2) ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಆದೇಶದಿಂದ ಬಾಧಿತನಾದ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು, ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ನಮೂನೆಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ಅಂಥ ಶುಲ್ಕದೊಂದಿಗೆ ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಸಲ್ಲಿಸಬಹುದು.

(3) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (2)ರ ಅಡಿಯ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪೀಲನ್ನು, ಮೇಲ್ಮನವಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾದ ಆದೇಶದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮೂವತ್ತು ದಿನಗಳೊಳಗೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಮೇಲ್ಮನವಿದಾರರು ಸಾಕಷ್ಟು ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ನಿಯಮಿತ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಸಲ್ಲಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗಿಲ್ಲ ಎಂದು ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಮನವರಿಕೆಯಾದಲ್ಲಿ, ಸದರಿ ಅವಧಿಯು ಮುಕ್ತಾಯವಾದ ನಂತರವೂ ಅಪೀಲನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಬಹುದು.

(4) ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ಅಹವಾಲನ್ನು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳುವ ಅವಕಾಶ ನೀಡಿದ ತರುವಾಯ, ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಆದೇಶವನ್ನು ದೃಢೀಕರಿಸುವ, ಮಾರ್ಪಡಿಸುವ ಅಥವಾ ರದ್ದುಪಡಿಸುವುದನ್ನು ಒಳಗೊಂಡು ಅದು ಸೂಕ್ತವೆಂದು ಭಾವಿಸುವಂಥ ಆದೇಶವನ್ನು ಹೊರಡಿಸಬಹುದು.

(5) ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಆದೇಶವು ಅಂತಿಮವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಉಪಬಂಧಿಸಲಾದಂತೆ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಹೋಗುವ ಹಕ್ಕಿಗೆ ಒಳಪಟ್ಟು, ಪಕ್ಷಕಾರರು ಅದಕ್ಕೆ ಬದ್ಧವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು;

(6) ಈ ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪೀಲನ್ನು, ಕಾರ್ಯಸಾಧ್ಯವಾದಷ್ಟು ಮಟ್ಟಿಗೆ, ಮೇಲ್ಮನವಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ತೊಂಬತ್ತು ದಿನಗಳೊಳಗೆ ವಿಲೇ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು:

ಪರಂತು, ಅಪೀಲನ್ನು ಸದರಿ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ವಿಲೇಮಾಡದಿದ್ದಾಗ, ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಅಂಥ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಕಾರಣಗಳನ್ನು ದಾಖಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

46. ಪ್ರಥಮ ಮತ್ತು ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳ ಅಧಿಕಾರಗಳು.- (1) ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು ಈ ಮುಂದಿನ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು,-

(ಎ) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಅಥವಾ ಸಂದರ್ಭಾನುಸಾರ, ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ ಯಾವುದೇ ವ್ಯವಹಾರಣೆಯ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ತರಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು;

(ಬಿ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿ ಹೊರಡಿಸಲಾದ ಯಾವುದೇ ಆದೇಶ ಅಥವಾ ನಿರ್ದೇಶನದ ಕಾನೂನುಸಮ್ಮತತೆ, ಯಥಾರ್ಥತೆ ಅಥವಾ ಔಚಿತ್ಯವನ್ನು ಪರೀಕ್ಷಿಸುವುದು;

(ಸಿ) ಮೇಲ್ಮನವಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾದ ಆದೇಶವನ್ನು ದೃಢೀಕರಿಸುವುದು, ಮಾರ್ಪಡಿಸುವುದು ಅಥವಾ ರದ್ದುಪಡಿಸುವುದು; ಮತ್ತು

(ಡಿ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಸಮರ್ಪಕ ಅನುಷ್ಠಾನಕ್ಕೆ ಅಗತ್ಯವಿರುವುದಾದಂಥ ನಿರ್ದೇಶನಗಳನ್ನು ನೀಡುವುದು.

(2) ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು ಅಪೀಲಿನ ವಿಲೇವಾರಿ ಬಾಕಿ ಇರುವಾಗ, ಅವು ಅಗತ್ಯವೆಂದು ಭಾವಿಸುವ ತಡೆಯಾಜ್ಞೆ ಅಥವಾ ನಿರ್ಬಂಧಕಾಜ್ಞೆ ಆದೇಶಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂಥ ಮಧ್ಯಂತರ ಆದೇಶಗಳನ್ನು ಹೊರಡಿಸಬಹುದು.

(3) ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು ನೈಸರ್ಗಿಕ ನ್ಯಾಯದ ತತ್ವಗಳ ಮಾರ್ಗದರ್ಶನದಲ್ಲಿರತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಮತ್ತು ಅದರಡಿ ರಚಿಸಿದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಒಳಪಟ್ಟು ತಮ್ಮದೇ ಆದ ಕಾರ್ಯವಿಧಾನವನ್ನು ವಿನಿಯಮಿಸುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಹೊಂದಿರಬಹುದು.

47. ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ ಸಮಾಲೋಚನೆ ಮತ್ತು ಸಲಹಾ ಸಮಿತಿ.- ಸರ್ಕಾರವು ಅಧಿಸೂಚನೆಯ ಮೂಲಕ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘದ ಪ್ರತಿನಿಧಿಗಳು ಮತ್ತು ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರದ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಕಾಳಜಿಗಳು ಮತ್ತು ಕಾನೂನಿನ ಪ್ರಕಾರ ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಬಹುದಾದ ಪರಿಹಾರ ಕ್ರಮಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲಹೆ ನೀಡಲು, ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ನೇಮಕಗೊಂಡ ಅಧ್ಯಕ್ಷರನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವ, ರಾಜ್ಯ ಮಟ್ಟದಲ್ಲಿ 'ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ ಸಮಾಲೋಚನೆ ಮತ್ತು ಸಲಹಾ ಸಮಿತಿ' ಎಂಬ ಹೆಸರಿನ ಉನ್ನತ ಮಟ್ಟದ (apex) ಸಮಿತಿಯನ್ನು ರಚಿಸಬಹುದು.

ಅಧ್ಯಾಯ VIII

ಸಂಯೋಜನೆ ಮತ್ತು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ

48. ಸ್ವತ್ತಿನ ಸಂಯೋಜನೆ ಮತ್ತು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ.- (1) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಲ್ಲಿ ಏನೇ ಒಳಗೊಂಡಿದ್ದರೂ, ಸ್ವಾಧೀನ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ನಿಯಮಿಸಲಾದ ಸಂಖ್ಯೆಯ ವರ್ಷಗಳು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡ ಮೇಲೆ ಅಥವಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಅಗತ್ಯಪಡಿಸಬಹುದಾದ ಸನ್ನಿವೇಶಗಳು ಅವಶ್ಯಕವಾಗಿರುವಂತೆ, ಒಂದೇ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಯಾಗಿ ಅನುಮೋದನೆಗೊಂಡಿರುವ ಸಂಪೂರ್ಣ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಶೇಕಡಾ ಎಪ್ಪತ್ತೈದರಷ್ಟನ್ನು ಪ್ರತಿನಿಧಿಸುವ ಮಾಲೀಕರು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಕೈಗೊಳ್ಳಲು ನಿರ್ಧರಿಸಬಹುದು.

(2) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗಾಗಿ ಪ್ರಸ್ತಾವವನ್ನು, ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡು ಆದರೆ ಅವುಗಳಿಗೆ ಸೀಮಿತವಾಗದೆ, ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ವಿವರಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಯೊಂದಿಗೆ ಸೇರಿಸಿ ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರನ್ನೊಳಗೊಂಡ ಸಂಘದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯ ಮುಂದೆ ಮಂಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು.-

- (ಎ) ಪ್ರಸ್ತಾವಿತ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆ;
- (ಬಿ) ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಉದ್ದೇಶಿಸಿರುವ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಕ್ಕುಗಳು ಅಥವಾ ನೆಲ ವಿಸ್ತೀರ್ಣದ ಅನುಪಾತ;
- (ಸಿ) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಂಡ ಸ್ವತ್ತಿನಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕುಗಳು ಮತ್ತು ಅರ್ಹತೆಗಳು;
- (ಡಿ) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗಾಗಿ ಹಣಕಾಸಿನ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳು;
- (ಇ) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಪ್ರಸ್ತಾವಿತ ಕಾಲಮಿತಿ; ಮತ್ತು
- (ಎಫ್) ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಇತರ ವಿವರಗಳು.

(3) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಅನುಮೋದಿಸುವ ನಿರ್ಣಯವು, ಆ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಕರೆಯಲಾದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಂಘದ ಸಭೆಯಲ್ಲಿ, ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಶೇಕಡಾ ಎಪ್ಪತ್ತೈದಕ್ಕಿಂತ ಕಡಿಮೆ ಇಲ್ಲದಷ್ಟನ್ನು ಪ್ರತಿನಿಧಿಸುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಲಿಖಿತ ಒಪ್ಪಿಗೆಯೊಂದಿಗೆ ಅಂಗೀಕರಿಸಲಾದರೆ ಮಾತ್ರ ಸಿಂಧುವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು. ಅದಾದ ನಂತರ ಸದರಿ ನಿರ್ಣಯವನ್ನು ಅನುಮೋದನೆಗಾಗಿ ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅದರ ಅನುಮೋದನೆಯಾದ ಮೇಲೆ, ಅಂಥ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಬದ್ಧವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

ದೃಷ್ಟಾಂತ

ಮೂರು ಟವರ್‌ಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿ, ಎರಡು ಟವರ್‌ಗಳು ವಸತಿಯಾಗಿದ್ದು, ಮತ್ತು ಒಂದು ಟವರ್ ವಾಣಿಜ್ಯದ್ದಾಗಿದೆ, ಹಾಗೂ ಎರಡು ವಸತಿ ಟವರ್‌ಗಳು ತಲಾ 50 ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿವೆ (ವಿಭಿನ್ನ ವಿಸ್ತೀರ್ಣಗಳು ಅಥವಾ ವ್ಯಾಪ್ತಿಗಳಲ್ಲಿರಬಹುದು) ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಟವರ್ 20 ಘಟಕಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತದೆ. ಇಲ್ಲಿನ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಫ್ಲಾಟ್ ಮತ್ತು ಘಟಕವು ತನ್ನದೇ ಆದ ಇ-ಖಾತಾ ಹೊಂದಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಇಲ್ಲಿ ಒಟ್ಟಾರೆ 100 ವಸತಿ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳು ಮತ್ತು 20 ವಾಣಿಜ್ಯ ಘಟಕಗಳಿರುತ್ತವೆ.

ವಿವಿಧ ಮಾಲೀಕರು, ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಮಾಲೀಕತ್ವ ಹೊಂದಿರುವರೆಂದು ಭಾವಿಸೋಣ.

ಮಾಲೀಕರ ಹೆಸರು	ಮಾಲೀಕತ್ವ ಹೊಂದಿರುವ ಘಟಕಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ		
	ವಸತಿ	ವಾಣಿಜ್ಯ	ಒಟ್ಟು
ಎ1	28	0	25
ಎ2	20	0	20
ಎ3	15	7	22
ಎ4	10	5	15
ಎ5	20	3	23
ಎ6	5	3	8
ಎ7	2	1	3
ಎ8	1	1	2
ಎ9	1	0	1
ಎ10	1	0	1
ಒಟ್ಟು	100	20	120

ಆಗ, ಯಾರೇ ಮಾಲೀಕರ ಸಮೂಹದಲ್ಲಿನ ಒಟ್ಟು 10 ಮಾಲೀಕರಲ್ಲಿ, ಒಟ್ಟಾರೆ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳು/ಘಟಕಗಳ ಸಂಖ್ಯೆಯು ಕನಿಷ್ಠ 75%ಕ್ಕಿಂತ ಕಡಿಮೆ ಇಲ್ಲದಷ್ಟರ ಮಾಲೀಕತ್ವ ಎಂದರೆ, 120 ಘಟಕಗಳು/ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳ ಪೈಕಿ ಕನಿಷ್ಠ 75%ಕ್ಕಿಂತ ಕಡಿಮೆ ಇಲ್ಲದಷ್ಟು ಮಾಲೀಕತ್ವವನ್ನು ಒಟ್ಟಿಗೆ ಹೊಂದಿರುವುದು = 90 ಘಟಕಗಳು/ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳು ಎಂದಾಗುತ್ತದೆ, ಅದನ್ನು ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಅನುಮೋದನೆಯ ಮೇಲೆ ಬದ್ಧವಾಗಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಮಾಲೀಕರು ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯಲ್ಲಿ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಅನುಮೋದಿಸಬಹುದಾಗಿದೆ.

ಆದ್ದರಿಂದ, ಎ1, ಎ2, ಎ3, ಎ4 ಮತ್ತು ಎ6 ಇವರೆಲ್ಲ ಒಟ್ಟಾಗಿ 90 ಘಟಕಗಳು/ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳ ಮಾಲೀಕರಾಗಿದ್ದು, ಅಂಥ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಕರೆಯಲಾದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯಲ್ಲಿ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಅನುಮೋದಿಸಬಹುದು ಮತ್ತು ಅದರನ್ವಯ ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ ಅನುಮೋದನೆ ಪಡೆದ ನಂತರ ಅದಕ್ಕೆ ಎಲ್ಲಾ ಮಾಲೀಕರು ಬದ್ಧವಾಗಿರುವುದು.

(4) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಯು ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು,-

(ಎ) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಆರ್ಥಿಕ ಕೊಡುಗೆಯಿಲ್ಲದೆ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಯನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು, ಈ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಪ್ರವರ್ತಕ ಅಥವಾ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಂಸ್ಥೆಯು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾದಂಥ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಕ್ಕುಗಳು ಅಥವಾ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಬಹುದಾದ ಪ್ರದೇಶಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು; ಅಥವಾ

(ಬಿ) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಆರ್ಥಿಕ ಕೊಡುಗೆಯ ಅಗತ್ಯವಿದ್ದರೆ, ಈ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಕೊಡುಗೆಯ ಪ್ರಮಾಣ ಮತ್ತು ವಿಧಾನವನ್ನು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಯಲ್ಲಿ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

5(ಎ) ಸಂಘದ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿರುವ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯನ್ನು ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಅನುಮೋದಿಸಿದ ಕೂಡಲೇ ವಿಸರ್ಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಅದಾದ ನಂತರ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ತಮ್ಮೊಳಗಿನಿಂದ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯ ಇತರ ನಿಯಮಿತ ಪ್ರಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸುವುದರ ಜೊತೆಗೆ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಯನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳುವ ಹೊಸ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯನ್ನು ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.

(ಬಿ) ಅಂಥ ಆಯ್ಕೆಗಳ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ, ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಅಥವಾ ಹಂಚಿಕೆ ಪಡೆದವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿ ತಾವು ಮಾಲೀಕತ್ವ ಹೊಂದಿರುವ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಸಂಬಂಧದಲ್ಲಿ ಒಂದು ಮತವನ್ನು ಚಲಾಯಿಸಲು ಹಕ್ಕುಳ್ಳವರಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(6) (ಎ) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಸಮ್ಮತಿ ನೀಡದ ಅಥವಾ ಮತದಾನದಲ್ಲಿ ಭಾಗವಹಿಸದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು, ಈ ಪ್ರಕರಣದಡಿಯಲ್ಲಿ ಅನುಮೋದಿಸಲಾದ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಯಲ್ಲಿ ಭಾಗವಹಿಸಲು ಬಯಸದಿದ್ದರೆ, ಅಂಥ ಮಾಲೀಕರು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಂಡ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಬದಲಿಗೆ ಹಣಕಾಸಿನ ಇತ್ಯರ್ಥವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಬಹುದು, ಮತ್ತು ಅಂಥ ಆಯ್ಕೆಯ ಮೇಲೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅನ್ನು ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯೊಂದಿಗೆ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಯ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಖರೀದಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಅಂಥ ಖರೀದಿಯು ಯೋಜನಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಸ್ತಾಪವನ್ನು ಅನುಮೋದಿಸುವ ಮೊದಲು ನಡೆಯತಕ್ಕದ್ದು.

(ಬಿ) ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಹಣಕಾಸಿನ ಇತ್ಯರ್ಥವು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು ಸಂಘವು ಪರಸ್ಪರ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತೆ, ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಕಟ್ಟಡದ ಇಳಿಕೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು (depreciation) ಕಡಿತಗೊಳಿಸಿದ ನಂತರ, ಹಣಕಾಸು ಇತ್ಯರ್ಥವನ್ನು ಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಪಾವತಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಂದು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಎರಡು ಪಟ್ಟಿಗಿಂತ ಕಡಿಮೆಯಿರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ, ಜೊತೆಗೆ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿನ ಹಾಗೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರತಕ್ಕದ್ದು.

ಪರಂತು, ಈ ಪ್ರಕರಣದಡಿಯಲ್ಲಿ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಭಾರತ ಸರ್ಕಾರದ ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ಇಲಾಖೆಯ ಮೂಲಕ ನೋಂದಾಯಿತ ಮತ್ತು ಮಾನ್ಯತೆ ಪಡೆದ ಯಾವುದೇ ಕಾನೂನಿನಡಿ ಅಥವಾ ಭಾರತೀಯ ದಿವಾಳಿತನ ಮತ್ತು ಸಾಲತೀರಿಕೆ ಅಸಮರ್ಥತೆ ಮಂಡಳಿಯಿಂದ (Insolvency and Bankruptcy Board of India) ನೋಂದಾಯಿಸಲಾದ, ಮೌಲ್ಯದಿಂದ ನಿರ್ಧರಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಆನಂತರ ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರವು ಈ ಪ್ರಕರಣದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ನೋಂದಾಯಿಸುವುದು.

(ಸಿ) ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಖರೀದಿಯನ್ನು ಭೂಮಿಯ ಮೇಲಿನ ಅದರ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರ ಹಾಗೂ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಯ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಸೇರಿರುವ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳೊಂದಿಗೆ ಸಂಘವು ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಖರೀದಿ ಮತ್ತು ಸಂಬಂಧಿತ ವೆಚ್ಚಗಳ ಸಂಪೂರ್ಣ ಪಾವತಿಯನ್ನು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಸಂಘವು ಪಾವತಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(ಡಿ) ಹಣಕಾಸಿನ ಇತ್ಯರ್ಥವನ್ನು ಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಪಾವತಿಸಿದ ಮೇಲೆ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನೊಂದಿಗೆ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲಿನ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿ ಹಾಗೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಎಲ್ಲಾ ಋಣಭಾರಗಳಿಂದ ಮುಕ್ತವಾಗಿ ಸಂಘದಲ್ಲಿ ನಿಹಿತವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಸಂಘವು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಅಂಥ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಬಹುದು.

(ಇ) ಹಣಕಾಸಿನ ಇತ್ಯರ್ಥವನ್ನು ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಿದ ಸಂಘದ ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ನಡುವೆ ಉದ್ಭವಿಸುವ ಯಾವುದೇ ವಿವಾದವನ್ನು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಬಹುದು ಮತ್ತು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ನಿರ್ಧಾರದ ವಿರುದ್ಧ ಅಪೀಲನ್ನು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ 44ನೇ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಹಣಕಾಸಿನ ಇತ್ಯರ್ಥಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಸಮಸ್ಯೆಗಳ ಪರಿಹಾರಕ್ಕಾಗಿ ಸರ್ಕಾರವು ನ್ಯಾಯಾಧಿಕರಣವನ್ನು ರಚಿಸಬಹುದು. ಅಂಥ ಸಂದರ್ಭಗಳಲ್ಲಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಈ ಪ್ರಕರಣದಡಿಯಲ್ಲಿ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಹಣಕಾಸಿನ ಇತ್ಯರ್ಥದ ಪ್ರಮಾಣವನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ನಿರ್ಧಾರ ಅಥವಾ ಇತ್ಯರ್ಥಕ್ಕಾಗಿ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ನ್ಯಾಯಾಧಿಕರಣಕ್ಕೆ ಕಳುಹಿಸಬಹುದು.

(ಎಫ್) ಈ ಪ್ರಕರಣದಡಿಯಲ್ಲಿ ನ್ಯಾಯಾಧಿಕರಣದ ಮುಂದಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ವ್ಯವಹಾರಗಳನ್ನು ಭಾರತೀಯ ನ್ಯಾಯ ಸಂಹಿತೆ, 2023 (2023ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 45)ರ ಪ್ರಕರಣ 229 ಮತ್ತು 267ರ ಅರ್ಥವ್ಯಾಪ್ತಿಯೊಳಗೆ ಮತ್ತು ಪ್ರಕರಣ 233ರ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ನ್ಯಾಯಿಕ ವ್ಯವಹಾರಗಳೆಂದು ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ನ್ಯಾಯಾಧಿಕರಣವು ಭಾರತೀಯ ನ್ಯಾಯ ಸಂಹಿತೆ, 2023 (2023ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 45)ರ 215ನೇ ಪ್ರಕರಣ ಮತ್ತು XXVIIIನೇ ಅಧ್ಯಾಯದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಲಯವೆಂದು ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ನ್ಯಾಯಾಧಿಕರಣವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಆದೇಶದಿಂದ ಬಾಧಿತನಾದ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಮತ್ತು ಅಂಥ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ಅಪೀಲನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಬಹುದು.

(7) ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಡಮಾನ, ಶುಲ್ಕ ಅಥವಾ ಇತರ ಋಣಭಾರಗಳಿಗೆ ಒಳಪಟ್ಟಿರುವಲ್ಲಿ, ಅಂಥ ಋಣಭಾರ ಹೊಂದಿರುವವರು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸಮ್ಮತಿಯನ್ನು ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಹೊಂದಿದ ಸ್ವತ್ತಿನಲ್ಲಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕಿಗೆ ಋಣಭಾರವನ್ನು

ವರ್ಗಾಯಿಸಲು ಅಥವಾ ಅಂಥ ಋಣಭಾರವನ್ನು ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ಅಗತ್ಯವಿರಬಹುದಾದಂಥ ಲಿಖಿತಪತ್ರಗಳನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

(8) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗಾಗಿ ಒಂದು ಪ್ರಸ್ತಾಪವನ್ನು ಔಪಚಾರಿಕವಾಗಿ ಸಂಘದ ಮುಂದೆ ಇಟ್ಟಿದ್ದರೆ ಅಥವಾ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗಾಗಿ ಒಂದು ಸಭೆಯನ್ನು ಕರೆಯುವ ನೋಟೀಸನ್ನು ಹೊರಡಿಸಿದ್ದರೆ, ನಂತರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್-ಅನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಸ್ತಾಪಕ್ಕೆ ಒಳಪಟ್ಟು ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್-ಅನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾನೆಂದು ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅಂಥ ಖರೀದಿದಾರನು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ನಿರ್ಣಯವನ್ನು ಪ್ರಶ್ನಿಸಲು ಹಕ್ಕುಳ್ಳವನಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(9) ಕಟ್ಟಡದ ಕಡವುವಿಕೆ ಅಥವಾ ನಿರ್ಮಾಣವನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಿಸುವ ಮೊದಲು, ಪ್ರವರ್ತಕ ಅಥವಾ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಂಸ್ಥೆಯು ಅನುಮೋದಿತ ಕಾಲಮಿತಿಯೊಳಗೆ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡಿರುವುದನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಗ್ಯಾರಂಟಿ, ಅವಲಂಬಿತ ಪತ್ರ ವ್ಯವಸ್ಥೆ(Escrow arrangement) ಅಥವಾ ಇತರ ಹಣಕಾಸು ಭದ್ರತೆಯನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(10) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಅಥವಾ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಅನುಮೋದಿಸಬಹುದಾದಂಥ ವಿಸ್ತೃತ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸದಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಸಂಘವು,-

(ಎ) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ಕೊನೆಗೊಳಿಸಬಹುದು;

(ಬಿ) ಪ್ರವರ್ತಕರು ಒದಗಿಸಿದ ಭದ್ರತೆಯನ್ನು ಕೋರಬಹುದು; ಮತ್ತು

(ಸಿ) ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸಲು ಮತ್ತೊಬ್ಬ ಪ್ರವರ್ತಕರನ್ನು ಅಥವಾ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಂಸ್ಥೆಯನ್ನು ನೇಮಿಸಬಹುದು.

(11) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ವಿಫಲವಾದರೆ ಅಥವಾ ಪರಿತ್ಯಜಿಸಿದರೆ ಮತ್ತು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಗರಿಷ್ಠ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಪುನರ್ -ನಿರ್ಮಿಸದಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು, ಶೇಕಡಾ ಎಪ್ಪತ್ತೈದಕ್ಕಿಂತ ಕಡಿಮೆಯಿಲ್ಲದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಒಪ್ಪಿಗೆಯೊಂದಿಗೆ ಅಂಗೀಕರಿಸಿದ ನಿರ್ಣಯದ ಮೂಲಕ, ಯೋಜನೆಯ ಸಂಪೂರ್ಣ ಭೂಮಿಯನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಕ್ಕುಗಳೊಂದಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಬಹುದು ಅಥವಾ ಅನ್ಯಥಾ ವರ್ಗಾಯಿಸಬಹುದು ಮತ್ತು ಅಂಥ ಮಾರಾಟದ ಆದಾಯವನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಅವರ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರ ವಿತರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(12) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಂಘವನ್ನು ಅಥವಾ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಇತರ ಸಂಸ್ಥೆಯನ್ನು ರಚಿಸಬಹುದು, ಇದು ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ವಿಷಯಗಳಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಪ್ರಾತಿನಿಧಿಕ ಸಂಸ್ಥೆಯಾಗಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಬಹುದು.

(13) ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪೂರ್ಣಗೊಂಡ ನಂತರ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಹೊಸ ಘೋಷಣೆಯನ್ನು ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಹೊಸ ಸಂಘವನ್ನು ರಚಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

49. ಅಧಿನಿಯಮದ ಅನ್ವಯದಿಂದ ತೆಗೆದುಹಾಕುವುದು.- (1) 48ನೇ ಪ್ರಕರಣಕ್ಕೊಳಪಟ್ಟು, ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅನ್ವಯದಿಂದ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ತೆಗೆದುಹಾಕಲು ಸಂಘವು ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದರೆ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳನ್ನು ಸ್ವತಃ ಮನವರಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು,-

(ಎ) 48ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಅನುಮೋದನೆ ನೀಡಿರುವುದು;

(ಬಿ) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಥವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮೇಲೆ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರುವ ಎಲ್ಲಾ ಅಡಮಾನಗಳು, ಶುಲ್ಕಗಳು ಅಥವಾ ಇತರ ಋಣಭಾರಗಳನ್ನು ಸೂಕ್ತವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದು ಅಥವಾ ವಿಮೋಚನಾ ಪತ್ರಗಳ ಮೂಲಕ ಅಥವಾ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂತಹ ಇತರ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳ ಮೂಲಕ ಸೂಕ್ತವಾಗಿ ವರ್ಗಾಯಿಸಿರುವುದು;

(ಸಿ) ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಮರ್ಥಿಸಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು ಪೂರ್ಣವಾಗಿರುವುದು ಹಾಗೂ ಕ್ರಮದಲ್ಲಿರುವುದು; ಮತ್ತು

(ಡಿ) ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಇತರ ಅಗತ್ಯತೆಗಳನ್ನು ಪಾಲಿಸಿರುವುದು.

(2) ಉಪ-ಪ್ರಕರಣ (1)ರಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾದ ಅಗತ್ಯತೆಗಳನ್ನು ಪಾಲಿಸಲಾಗಿದೆ ಮತ್ತು ಪ್ರಸ್ತಾವನೆಯು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಮತ್ತು ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಮನದಟ್ಟಾದರೆ, ಅದು ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಪಾವತಿಸಿದ ನಂತರ, ಸ್ವತ್ತಿನ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಅಗತ್ಯವಾದಷ್ಟು ಮಟ್ಟಿಗೆ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅನ್ವಯದಿಂದ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ತೆಗೆದುಹಾಕುವ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಅಂಥ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ನೀಡಿದ ನಂತರ, ಆ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಒಡೆತನದಲ್ಲಿದೆ ಎಂದು ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅಂಥ ಸ್ವತ್ತಿನಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಪಾಲು, ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗೆ ಹಾಗೂ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಈ ಹಿಂದೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡಿದ್ದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

50. ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಅನುಮೋದನೆ.- ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘ ಅಥವಾ ಪ್ರವರ್ತಕ ಅಥವಾ ಕಟ್ಟಡ, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅಥವಾ ಹಂತಗಳ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ನಿರ್ವಹಣೆಯನ್ನು ವಹಿಸಲಾದ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಂಸ್ಥೆಯು, ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾರಂಭವಾಗುವ ಮೊದಲು ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಯೋಜನಾ ಕಾನೂನುಗಳು, ಕಟ್ಟಡ ವಿನ್ಯಾಸಗಳು ಮತ್ತು ತತ್ಕಾಲದಲ್ಲಿ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿರುವ ಇತರ ಕಾನೂನುಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಯೋಜನಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಅಥವಾ ಸಂದರ್ಭಾನುಸಾರವಾಗಿ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ ಅಗತ್ಯವಾದಂಥ ಮಂಜೂರಾತಿಗಳು, ಅನುಮೋದನೆಗಳು ಮತ್ತು ಅನುಮತಿಗಳನ್ನು ಪಡೆಯತಕ್ಕದ್ದು.

51. ಅಧಿನಿಯಮಕ್ಕೆ ತರುವಾಯದ ಸ್ವತ್ತು ಸಲ್ಲಿಕೆಯನ್ನು ತೆಗೆದುಹಾಕುವುದು ಪ್ರತಿಷೇಧವಾಗುವಂತಿಲ್ಲ.- (1) 49ನೇ ಪ್ರಕರಣದಡಿ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅನ್ವಯದಿಂದ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ತೆಗೆದುಹಾಕುವುದು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ತರುವಾಯದಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸುವುದರಿಂದ ಆ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ತಡೆಯತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಮತ್ತು ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಪುನರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಅಥವಾ ಪುನರ್ನಿರ್ಮಾಣವು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡ ಮೇಲೆ, ನಿಯಮಿಸಲಾದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಘೋಷಣೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸುವ ಮೂಲಕ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಆ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಮರುಸಲ್ಲಿಸಬಹುದು.

(2) ಅಂಥ ಮರುಸಲ್ಲಿಕೆಯ ನಂತರ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳು ಆ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಹೊಸದಾಗಿ ಅಧಿನಿಯಮಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದರೆ ಹೇಗೋ ಹಾಗೆ ಅನ್ವಯವಾಗತಕ್ಕದ್ದು.

ಅಧ್ಯಾಯ IX

ಅಪರಾಧಗಳು ಮತ್ತು ದಂಡಗಳು ಹಾಗೂ ವಿವಾದ ಪರಿಹಾರ

52. ದಂಡಗಳು ಮತ್ತು ಸರಿಪಡಿಸಲು ಅಥವಾ ಮರುಸ್ಥಾಪಿಸಲು ನಿರ್ದೇಶಿಸುವ ಅಧಿಕಾರ.- (1) ಪ್ರವರ್ತಕನು,-

(ಎ) 13ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಅಥವಾ ಅದಕ್ಕೆ ಮಾಡಿರುವ ಯಾವುದೇ ತಿದ್ದುಪಡಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲು ವಿಫಲವಾದರೆ;

(ಬಿ) 21ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಹಂಚಿಕೆದಾರರ ಸಂಘದ ರಚನೆಗೆ ಅನುಕೂಲ ಕಲ್ಪಿಸಿಕೊಡಲು ವಿಫಲವಾದರೆ;

(ಸಿ) 10ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಲು ವಿಫಲವಾದರೆ; ಅಥವಾ

(ಡಿ) ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ ಅಧಿಭೋಗ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆಯದೆ ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಿದರೆ,

-ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಪ್ರವರ್ತಕನಿಗೆ ಅಹವಾಲನ್ನು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶವನ್ನು ನೀಡಿದ ನಂತರ, ಒಂದು ಲಕ್ಷ ರೂಪಾಯಿಗಳವರೆಗೆ ವಿಸ್ತರಿಸಬಹುದಾದ ದಂಡವನ್ನು ವಿಧಿಸಬಹುದು ಮತ್ತು ಉಲ್ಲಂಘನೆಯು ಮುಂದುವರಿದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ಅಂಥ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯು ಮುಂದುವರಿಯುವ ಪ್ರತಿ ದಿನಕ್ಕೆ ಒಂದು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿಗಳವರೆಗೆ ವಿಸ್ತರಿಸಬಹುದಾದ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ದಂಡವನ್ನು ವಿಧಿಸಬಹುದು. ಈ ಉಪ-ಪ್ರಕರಣದಡಿ ಈ ಮುಂದಿನವರು ನೀಡಿದ ದೂರಿನ ಮೇಲೆ ವ್ಯವಹರಣೆಗಳನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಿಸಬಹುದು,-

(i) ಸಂಘದ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ;

(ii) ಸಂಘದ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯಿಂದ ಅಧಿಕೃತಗೊಂಡ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿ;

(iii) ಯಾರೇ ಬಾಧಿತ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು; ಅಥವಾ

(iv) ಸ್ವಯಂಪ್ರೇರಿತವಾಗಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ.

(2) (ಎ) ಯಾರೇ ಪ್ರವರ್ತಕ, ಸಂಘ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಥವಾ ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಯಾವುದೇ ಉಪಬಂಧವನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದರೆ ಅಥವಾ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವ ಉಪವಿಧಿಗಳು, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ, ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರ, ಒಡಂಬಡಿಕೆ, ಷರತ್ತು ಅಥವಾ ನಿಬಂಧದ ಯಾವುದೇ ಉಪಬಂಧವನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದರೆ ಅಥವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಸುರಕ್ಷತೆ, ರಚನಾತ್ಮಕ ಸಮಗ್ರತೆ ಅಥವಾ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಬಳಕೆಗೆ ಹಾನಿಕರವಾದ ಯಾವುದೇ ಕೃತ್ಯವನ್ನು ಮಾಡಿದರೆ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಸ್ವಯಂಪ್ರೇರಣೆಯಿಂದ ಅಥವಾ ಬಾಧಿತನಾದ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ನೀಡಿದ ದೂರಿನ ಮೇಲೆ, ಅಂಥ ವ್ಯಕ್ತಿಯ ವಿರುದ್ಧ ಏಕೆ ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳಬಾರದು ಎಂಬುದಕ್ಕೆ ಕಾರಣಕೇಳಿ ನೋಟೀಸನ್ನು ನೀಡಬಹುದು.

(ಬಿ) ಸಮಜಾಯಿಷಿಯನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿದ ನಂತರ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಈ ಮುಂದಿನ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳಬಹುದು:-

(i) ಪ್ರತಿ ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಾಗಿ ಇಪ್ಪತ್ತು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿಗಳವರೆಗೆ ವಿಸ್ತರಿಸಬಹುದಾದ ದಂಡವನ್ನು ವಿಧಿಸಬಹುದು, ಮತ್ತು ಉಲ್ಲಂಘನೆಯು ಮುಂದುವರಿದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ಆ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯು ಮುಂದುವರಿಯುವ ಪ್ರತಿ ದಿನಕ್ಕೆ ಒಂದು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿಗಳವರೆಗೆ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ದಂಡವನ್ನು ವಿಧಿಸಬಹುದು; ಮತ್ತು

(ii) ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಅಂಥ ವ್ಯಕ್ತಿಗೆ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯನ್ನು ನಿವಾರಿಸಲು ಅಥವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಅದರ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಅಥವಾ ಅನುಮೋದಿತ ಸ್ಥಿತಿಗೆ ಮರುಸ್ಥಾಪಿಸಲು ನಿರ್ದೇಶಿಸಬಹುದು.

(3) ಉಪಪ್ರಕರಣ (2) ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಯಾರ ವಿರುದ್ಧ ಆದೇಶವನ್ನು ಹೊರಡಿಸಲಾಗಿದೆಯೋ, ಆ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ನಿರ್ದೇಶನಗಳನ್ನು ಪಾಲಿಸಲು ವಿಫಲನಾದಲ್ಲಿ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು,-

(ಎ) ಅದು ಸೂಕ್ತವೆಂದು ಪರಿಗಣಿಸುವಂಥ ಏಜೆನ್ಸಿಯ ಮೂಲಕ ಅಗತ್ಯವಿರುವ ಸರಿಪಡಿಸುವಿಕೆ ಅಥವಾ ಮರುಸ್ಥಾಪನೆಯನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳಬಹುದು; ಮತ್ತು

(ಬಿ) ಅಂಥ ಕೆಲಸಕ್ಕಾಗಿ ತಗುಲಿದ ವೆಚ್ಚಗಳನ್ನು ಹೊಣೆಗಾರ ವ್ಯಕ್ತಿಯಿಂದ ಭೂ ಕಂದಾಯದ ಬಾಕಿಯಂತೆ ಅಥವಾ ಸ್ವತ್ತು ತೆರಿಗೆಯ ಬಾಕಿಗಳಂತೆ ವಸೂಲಿ ಮಾಡಬಹುದು.

(4) ಈ ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾದ ಯಾವುದೇ ದಂಡವನ್ನು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬಹುದಾದಂಥ ಸಮಯದೊಳಗೆ ಪಾವತಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಹೊಣೆಗಾರನಾದ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಅದನ್ನು ಪಾವತಿಸಲು ವಿಫಲನಾದರೆ, ಅಂಥ ದಂಡವನ್ನು ಭೂಕಂದಾಯದ ಬಾಕಿಯಂತೆ ಅಥವಾ ಸ್ವತ್ತು ತೆರಿಗೆಯ ಬಾಕಿಗಳಂತೆ ವಸೂಲಿ ಮಾಡಬಹುದು.

(5) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿಯಲ್ಲಿನ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯನ್ನು ಒಂದು ಕಂಪನಿಯು ಮಾಡಿದಲ್ಲಿ, ಉಲ್ಲಂಘನೆಯ ಸಮಯದಲ್ಲಿ, ಸದರಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಕಂಪನಿಯ ವ್ಯವಹಾರದ ಉಸ್ತುವಾರಿಯನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದ ಮತ್ತು ಅದರ ನಿರ್ವಹಣೆಗೆ ಜವಾಬ್ದಾರನಾಗಿದ್ದ ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ವ್ಯಕ್ತಿಯು, ಉಲ್ಲಂಘನೆಯು ತನಗೆ ತಿಳಿಯದೆ ನಡೆದಿತ್ತು ಅಥವಾ ಅದನ್ನು ತಡೆಯಲು ತಾನು ಸೂಕ್ತ ಜಾಗರೂಕತೆಯನ್ನು ವಹಿಸಿದ್ದನೆಂದು ಸಾಬೀತುಪಡಿಸಿದ ಹೊರತು, ಅಂಥ ಉಲ್ಲಂಘನೆಗೆ ಜವಾಬ್ದಾರನೆಂದು ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(6) ಉಪಪ್ರಕರಣ (5)ರಲ್ಲಿ ಏನೇ ಒಳಗೊಂಡಿದ್ದರೂ, ಕಂಪನಿಯ ಯಾರೇ ನಿರ್ದೇಶಕ, ವ್ಯವಸ್ಥಾಪಕ, ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ ಅಥವಾ ಇತರ ಅಧಿಕಾರಿಯ ಒಪ್ಪಿಗೆ, ಪರೋಕ್ಷ ಸಮ್ಮತಿ ಅಥವಾ ನಿರ್ಲಕ್ಷ್ಯದಿಂದ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯನ್ನು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ಸಾಬೀತಾದಲ್ಲಿ, ಈ ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಅಂಥ ವ್ಯಕ್ತಿಯೂ ಸಹ ದಂಡಕ್ಕೆ ಹೊಣೆಗಾರನಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

ವಿವರಣೆ: ಈ ಪ್ರಕರಣದ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ,

(ಎ) "ಕಂಪನಿ" ಎಂದರೆ ಯಾವುದೇ ನಿಗಮಿತ ನಿಕಾಯ ಮತ್ತು ಫರ್ಮು ಅಥವಾ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳ ಸಂಘವನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳುವುದು; ಮತ್ತು

(ಬಿ) ಒಂದು ಫರ್ಮಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ "ನಿರ್ದೇಶಕ" ಎಂದರೆ ಫರ್ಮಿನ ಒಬ್ಬ ಪಾಲುದಾರ.

53. ವಿವಾದ ಪರಿಹಾರಕ್ಕಾಗಿ ಕಾರ್ಯವ್ಯವಸ್ಥೆ.- (1) ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕ, ಸಂಘವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮ, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ, ಉಪವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಅಂಥ ವ್ಯಕ್ತಿಯ ಹಕ್ಕುಗಳು, ಕರ್ತವ್ಯಗಳು, ಜವಾಬ್ದಾರಿಗಳು, ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಗಳು ಅಥವಾ ಸವಲತ್ತುಗಳಿಂದ ಅಥವಾ ಅವುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಉದ್ಭವಿಸುವ ಯಾವುದೇ ವಿವಾದವನ್ನು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಬಹುದು.

(2) ಉಪಪ್ರಕರಣ (1)ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ದೂರು ಅಥವಾ ವಿವಾದವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ ನಂತರ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು,-

(ಎ) ದೂರನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಬಹುದು;

(ಬಿ) ಅದು ಅಗತ್ಯವೆಂದು ಪರಿಗಣಿಸುವಂಥ ಮಾಹಿತಿ ಅಥವಾ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ತರಿಸಿಕೊಳ್ಳಬಹುದು;

(ಸಿ) ಸ್ವತಃ ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಬಹುದು ಅಥವಾ ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಲು ಅದು ಅಧಿಕೃತಗೊಳಿಸಿದ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಗೆ ನಿರ್ದೇಶಿಸಬಹುದು; ಮತ್ತು

(ಡಿ) ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ಅಹವಾಲನ್ನು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶ ನೀಡಿದ ನಂತರ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಮತ್ತು ಅದರಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಅದು ಸೂಕ್ತವೆಂದು ಪರಿಗಣಿಸುವಂಥ ಆದೇಶವನ್ನು ಹೊರಡಿಸಬಹುದು.

(3) ಉಪಪ್ರಕರಣ (1)ರ ಉಪಬಂಧಗಳ ಸಾಮಾನ್ಯನ್ವಯಕ್ಕೆ ಬಾಧಕವಾಗದಂತೆ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ವಿವಾದಗಳ ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯವನ್ನು ಮಾಡಬಹುದು,-

(ಎ) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ವಿರುದ್ಧ ಸಂಘವು ಕೈಗೊಂಡ ದಂಡಗಳು ಅಥವಾ ಕ್ರಮಗಳು;

(ಬಿ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ನಿಯಮಗಳು ಅಥವಾ ಉಪವಿಧಿಗಳಡಿಯಲ್ಲಿನ ಪ್ರವರ್ತಕ, ಸಂಘ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕುಗಳು, ಕರ್ತವ್ಯಗಳು ಮತ್ತು ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಗಳು;

(ಸಿ) ಭೂಮಿ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಪಾಲಿನ ನಿರ್ಧಾರ ಅಥವಾ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮತ್ತು ಘೋಷಣಾಪತ್ರದಲ್ಲಿ ದಾಖಲಿಸಲಾದ ವಿಷಯಗಳು;

(ಡಿ) ಸಂಘ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದವುಗಳ ನಡುವಿನ ವಿವಾದಗಳು;

(ಇ) ಸಂಘದ ರಚನೆ, ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಣೆ, ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ ಅಥವಾ ಹಣಕಾಸಿನ ವ್ಯವಹಾರಗಳು; ಮತ್ತು

(ಎಫ್) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಥವಾ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಬಳಕೆ, ಅನುಭೋಗ ಅಥವಾ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಯಾವುದೇ ಇತರ ವಿವಾದ.

(4) ಈ ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಆದೇಶದಿಂದ ಬಾಧಿತನಾದ ಯಾರೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಮತ್ತು ನಂತರ ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಸಲ್ಲಿಸಬಹುದು.

54. ಆನ್‌ಲೈನ್ ಪೋರ್ಟಲ್ ಸ್ಥಾಪನೆ.- ಸರ್ಕಾರವು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪ್ರಾರಂಭದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎರಡು ವರ್ಷಗಳೊಳಗಾಗಿ, ನಿಯಮಿಸಬಹುದಾದಂಥ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳಿಗಾಗಿ ಆನ್‌ಲೈನ್ ಪೋರ್ಟಲ್ ಅನ್ನು ಸ್ಥಾಪಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(ಎ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸುವುದು ಮತ್ತು ಪರಿಶೀಲಿಸುವುದು;

(ಬಿ) ಘೋಷಣಾಪತ್ರಗಳು, ಸಂಘಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಡಿಜಿಟಲ್ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸುವುದು; ಮತ್ತು

(ಸಿ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದಡಿಯಲ್ಲಿ ನೋಂದಾಯಿಸಲಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು ಮತ್ತು ಸಂಘಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಮಾಹಿತಿಯ ಪಾರದರ್ಶಕತೆ ಮತ್ತು ಪ್ರವೇಶಾವಕಾಶಕ್ಕೆ ಅನುಕೂಲಮಾಡಿಕೊಡುವುದು.

ಅಧ್ಯಾಯ X

ಸಂಕೀರ್ಣ

55. ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ- ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು ಅಥವಾ ಮುನ್ಸಿಪಲ್ ತೆರಿಗೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಯಾವುದೇ ಕಾನೂನಿನಲ್ಲಿ ಏನೇ ಒಳಗೊಂಡಿದ್ದರೂ, ಪ್ರತಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅನ್ನು, ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾದ ಅವಿಭಜಿತ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕು ಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯೊಂದಿಗೆ, ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಕಟ್ಟಡಗಳ ಮೇಲೆ ಯಾವುದೇ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸುವ ಮತ್ತು ವಿಧಿಸುವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಮತ್ತು ಸ್ವತಂತ್ರ ಸ್ವತ್ತು ಎಂದು ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಅದರಂತೆ, ಅಂಥ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅದರ ಅಧಿಕಾರವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಸ್ವತ್ತು ಇರುವ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ ತೆರಿಗೆ ವಿಧಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಸಂಬಂಧಿತ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಈ ಪ್ರಕರಣದ ಉಪಬಂಧಗಳನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಅಗತ್ಯವಾದಂಥ ನಿಯಮಗಳು ಅಥವಾ ಆಡಳಿತಾತ್ಮಕ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳನ್ನು ಮಾಡಬಹುದು.

56. ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಪ್ರಾತಿನಿಧಿಕ ಕ್ರಮಗಳು.- (1) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸ್ವತಂತ್ರ ಹಕ್ಕುಗಳಿಗೆ ಬಾಧಕವಾಗದಂತೆ, ಅದರ ಕಾರ್ಯಕಾರಿ ಸಮಿತಿಯ ಮೂಲಕ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸುವ ಸಂಘವು ಈ ಮುಂದಿನ ವಿಷಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಪ್ರಾತಿನಿಧಿಕ ಸಾಮರ್ಥ್ಯದಲ್ಲಿ ಕಾನೂನು ವ್ಯವಹರಣೆಗಳನ್ನು ಸ್ಥಾಪಿಸಬಹುದು, ರಕ್ಷಿಸಬಹುದು ಅಥವಾ ನಡೆಸಬಹುದು,-

(ಎ) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ರಕ್ಷಣೆ, ಸಂರಕ್ಷಣೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ ಅಥವಾ ಬಳಕೆ; ಅಥವಾ

(ಬಿ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಅಥವಾ ಉಪವಿಧಿಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸ್ಥಾಪಿಸಿದ ಆಡಳಿತದಿಂದ ಉದ್ಭವಿಸುವ ಅಂಥ ವಿಷಯಗಳಲ್ಲಿ, ಎರಡು ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಾಮೂಹಿಕ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳ ಮೇಲೆ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರುವ ವಿಷಯಗಳು.

(2) ಅಂಥ ಯಾವುದೇ ವ್ಯವಹರಣೆಯನ್ನು ಸಂಘದ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ತರಬಹುದು ಮತ್ತು ಅಂಥ ವ್ಯವಹರಣೆಗಳ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ, ಸಂಘವು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ, ಆಡಳಿತ, ನಿರ್ವಹಣೆ ಅಥವಾ ರಕ್ಷಣೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ವಿಷಯಗಳಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರನ್ನು ಪ್ರತಿನಿಧಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಒಳಗೊಂಡಿರುವುದಾದರೂ, -

(ಎ) ಯಾರೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನು ತನ್ನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನಲ್ಲಿನ ಅಥವಾ ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಹಾಗೂ ಸೌಲಭ್ಯಗಳಲ್ಲಿನ ಅವಿಭಜಿತ ಪಾಲಿನ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕು ಸ್ವಾಮ್ಯ ಅಥವಾ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಮೇಲೆ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಅಥವಾ ಬಾಧಕವನ್ನು ಉಂಟುಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ;

(ಬಿ) ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ತಮ್ಮ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಅಥವಾ ಅದಕ್ಕೆ ಸೇರಿದ ಯಾವುದೇ ಹಕ್ಕಿನ ಸಂಬಂಧದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಸ್ವಂತ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿಯೇ ಕಾನೂನು ವ್ಯವಹರಣೆಗಳನ್ನು ಸ್ಥಾಪಿಸುವುದನ್ನು ಅಥವಾ ಪ್ರತಿರೋಧಿಸುವುದನ್ನು ತಡೆಯತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ; ಅಥವಾ

(ಸಿ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಅಗತ್ಯವಾದ ಒಪ್ಪಿಗೆಯನ್ನು ಪಡೆಯದ ಹೊರತು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸ್ವಾಮ್ಯದ ಹಕ್ಕುಗಳನ್ನು ವರ್ಗಾಯಿಸಲು, ತ್ಯಜಿಸಲು, ರಾಜಿ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಅಥವಾ ಬೇರೆ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರಲು ಸಂಘಕ್ಕೆ ಅಧಿಕಾರ ನೀಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(4) ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಅಥವಾ ಎರಡು ಅಥವಾ ಅದಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಯಾವುದೇ ವ್ಯವಹರಣೆಯಲ್ಲಿ ಸಮನ್ವಯ ಅಥವಾ ಇತರ ಕಾನೂನು ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಗಳ ಜಾರಿಯನ್ನು ಸಂಘದ ಪರವಾಗಿ ಅಂಥ ಜಾರಿಯನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಲು ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಅಥವಾ ಉಪ-ವಿಧಿಗಳಲ್ಲಿ ಹೆಸರಿಸಲಾದ ವ್ಯಕ್ತಿಯ ಮೇಲೆ ಮಾಡಬಹುದು ಮತ್ತು ಅಲ್ಲಿ ಅವರು ಒಬ್ಬ ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಅಥವಾ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಮೇಲೆ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರಿದರೆ, ಅದನ್ನು ಎಲ್ಲಾ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಮಾಲೀಕರ ಗಮನಕ್ಕೆ ಮತ್ತು ಅರಿವಿಗೆ ತರಬೇಕು.

57. ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು, ಅಧಿಭೋಗದಾರರು ಮತ್ತು ಇತರ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳು ಅಧಿನಿಯಮಕ್ಕೆ ಬದ್ಧವಾಗಿರುವುದು.- (1) ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು, ಬಾಡಿಗೆದಾರರು, ಅಧಿಭೋಗದಾರರು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಅಥವಾ ಅಧಿಭೋಗದಾರರ ಉದ್ಯೋಗಿಗಳು ಮತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಒಳಪಟ್ಟಿರುವ ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಥವಾ ಸ್ಥಾಪನೆಯ ಯಾವುದೇ ಭಾಗವನ್ನು ಬಳಸುತ್ತಿರುವ ಅಥವಾ ಸ್ವಾಧೀನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡಿರುವ ಯಾರೇ ಇತರ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಈ ಅಧಿನಿಯಮ, ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಸಂಘದ ಉಪವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಒಳಪಟ್ಟಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಘೋಷಣಾಪತ್ರ ಮತ್ತು ಉಪವಿಧಿಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಸಂಘವು ಕೈಗೊಂಡ ಎಲ್ಲಾ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ನಿರ್ಧಾರಗಳು, ನಿರ್ಣಯಗಳು ಮತ್ತು ತೀರ್ಮಾನಗಳು, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪನೆ, ಆಡಳಿತ, ನಿರ್ವಹಣೆ ಹಾಗೂ ಬಳಕೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ವಿಷಯಗಳ ಸಂಬಂಧದಲ್ಲಿ, ಎಲ್ಲಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಮತ್ತು ಅವರ ಪರವಾಗಿ ಅಥವಾ ಅವರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಹಕ್ಕು ಸಾಧಿಸುವ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳಿಗೆ ಬದ್ಧವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(3) ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಒಳಗೊಂಡಿರುವುದಾದರೂ, ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಭೂಮಿಯ ಮತ್ತು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಅವಿಭಜಿತ ಪಾಲಿನ ಹಕ್ಕು, ಹಕ್ಕುಸ್ವಾಮ್ಯ ಅಥವಾ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಬದಲಾಯಿಸಲು, ನಿರ್ಬಂಧಿಸಲು ಅಥವಾ ಅನ್ಯಥಾ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರಲು ಸಂಘಕ್ಕೆ ಅಧಿಕಾರ ನೀಡುವುದೆಂದು ಅರ್ಥೈಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

58. ಅಸಂಗತತೆಯ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಅರ್ಥವಿವರಣೆ.- (1) ಘೋಷಣಾಪತ್ರದ ಯಾವುದೇ ಉಪಬಂಧ, ಸಂಘದ ಉಪವಿಧಿಗಳು, ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಥವಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಯಾವುದೇ ಒಪ್ಪಂದ, ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರ ಅಥವಾ ಇತರ ಲಿಖಿತ ಪತ್ರವು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅಥವಾ ಅದರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳಿಗೆ ಅಸಂಗತವಾಗಿದ್ದರೆ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಮತ್ತು ನಿಯಮಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳು ಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರತಕ್ಕದ್ದು.

(2) ಘೋಷಣೆಯ, ಉಪವಿಧಿಗಳ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಒಪ್ಪಂದದ ಅಥವಾ ಲಿಖಿತ ಪತ್ರದ ನಡುವೆ ಹೊಂದಾಣಿಕೆಯಾಗದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ಆದ್ಯತೆಯ ಕ್ರಮವು ಈ ಮುಂದಿನಂತೆ ಇರತಕ್ಕದ್ದು, ಎಂದರೆ:-

(ಎ) ಘೋಷಣೆ

(ಬಿ) ಉಪವಿಧಿಗಳು; ಮತ್ತು

(ಸಿ) ಯಾವುದೇ ಒಪ್ಪಂದ, ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರ ಅಥವಾ ಇತರ ಲಿಖಿತ ಪತ್ರ.

(3) ಈ ಅಧಿನಿಯಮ ಅಥವಾ ಅದರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ನಿಯಮಗಳಿಗೆ ಅಸಂಗತವಾಗಿರುವ ಯಾವುದೇ ಉಪಬಂಧ ಅಥವಾ ಘೋಷಣೆ ಅಥವಾ ಉಪವಿಧಿ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಒಪ್ಪಂದ, ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರ ಅಥವಾ ಇತರ ಲಿಖಿತ ಪತ್ರವು, ಅಂಥ ಅಸಂಗತತೆಯ ಮಟ್ಟಿಗೆ, ಅನೂರ್ಜಿತವಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲಾಗದಂತದ್ದಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು.

59. ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು ಸರ್ಕಾರಿ ನೌಕರರಾಗಿರುವುದು.- ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನೇಮಕಗೊಂಡ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಪ್ರಥಮ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ದ್ವಿತೀಯ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಹಾಗೂ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಅಧಿಕಾರ ಚಲಾಯಿಸಲು ಅಧಿಕೃತಗೊಂಡ ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಅಧಿಕಾರಿಯನ್ನು ಭಾರತೀಯ ನ್ಯಾಯ ಸಂಹಿತೆ, 2023 (2023ರ ಕೇಂದ್ರ ಅಧಿನಿಯಮ 45)ರ 2ನೇ ಪ್ರಕರಣದ (28)ನೇ ಖಂಡದ ಅರ್ಥವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರಿ ನೌಕರನೆಂದು ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

60. ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಲಯಗಳ ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯ ಪ್ರತಿಷೇಧ.- (1) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಮೂಲಕ ಅಥವಾ ಅದರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದರಿಸಲು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಅಥವಾ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳಿಗೆ ಅಧಿಕಾರವಿರುವ ಯಾವುದೇ ವಿಷಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಯಾವುದೇ ದಾವೆ ಅಥವಾ ವ್ಯವಹರಣೆಯನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಲು ಯಾವುದೇ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಅಧಿಕಾರವ್ಯಾಪ್ತಿ ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(2) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಮೂಲಕ ಅಥವಾ ಅದರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರದತ್ತವಾದ ಅಧಿಕಾರಗಳಡಿ ಕೈಗೊಂಡ ಅಥವಾ ಕೈಗೊಳ್ಳಲಾಗುವ ಯಾವುದೇ ಕ್ರಮಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಯಾವುದೇ ನ್ಯಾಯಾಲಯ ಅಥವಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಯಾವುದೇ ನಿರ್ಬಂಧಕಾಜ್ಞೆಯನ್ನು ನೀಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

61. ಸದ್ಯಾವನೆಯಿಂದ ಕೈಗೊಂಡ ಕ್ರಮದ ರಕ್ಷಣೆ.- ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸದ್ಯಾವನೆಯಿಂದ ಮಾಡಿದ ಅಥವಾ ಮಾಡಲು ಉದ್ದೇಶಿಸಿದ ಯಾವುದೇ ಕಾರ್ಯಕ್ಕಾಗಿ ಸರ್ಕಾರ, ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು ಅಥವಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸುವ ಯಾರೇ ಅಧಿಕಾರಿಯ ವಿರುದ್ಧ ಯಾವುದೇ ದಾವೆಯನ್ನು, ಅಭಿಯೋಜನೆಯನ್ನು ಅಥವಾ ಇತರ ಕಾನೂನು ಕ್ರಮವನ್ನು ಹೂಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

62. ನಿಯಮಗಳ ರಚನಾಧಿಕಾರ.- (1) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉದ್ದೇಶಗಳನ್ನು ಈಡೇರಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ, ಸರ್ಕಾರವು ಸರ್ಕಾರಿ ರಾಜ್ಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಅಧಿಸೂಚನೆಯ ಮೂಲಕ ಮತ್ತು ಪೂರ್ವ ಪ್ರಕಟಣೆಯ ತರುವಾಯ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರಚಿಸಬಹುದು.

(2) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚಿಸಲಾದ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ನಿಯಮವನ್ನು, ಅದನ್ನು ರಚಿಸಿದ ತರುವಾಯ, ಆದಷ್ಟು ಬೇಗನೆ, ರಾಜ್ಯ ವಿಧಾನಮಂಡಲದ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಸದನದ ಮುಂದೆ, ಅದು ಅಧಿವೇಶನದಲ್ಲಿರುವಾಗ, ಒಂದು ಅಧಿವೇಶನದಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಎರಡು ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚಿನ ನಿರಂತರ ಅಧಿವೇಶನಗಳಲ್ಲಿ ಅಡಕವಾಗಬಹುದಾದ ಒಟ್ಟು ಮೂವತ್ತು ದಿನಗಳ ಅವಧಿಯವರೆಗೆ ಮಂಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ ಅಧಿವೇಶನಗಳ ಅಥವಾ ನಿರಂತರ ಅಧಿವೇಶನಗಳ ನಿಕಟ ತರುವಾಯದ ಅಧಿವೇಶನದ ಮುಕ್ತಾಯಕ್ಕೆ ಮೊದಲು ಆ ನಿಯಮದಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಮಾರ್ಪಾಟನ್ನು ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಉಭಯ ಸದನಗಳೂ ಒಪ್ಪಿದರೆ ಅಥವಾ ಆ ನಿಯಮ ಅಥವಾ ಅಧಿಸೂಚನೆಯನ್ನು ಮಾಡಕೂಡದೆಂದು ಉಭಯ ಸದನಗಳೂ ಒಪ್ಪಿದರೆ, ಆ ನಿಯಮ ಅಥವಾ ಅಧಿಸೂಚನೆಯು ಅಂಥ ಮಾರ್ಪಾಟಾದ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಮಾತ್ರ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿಯಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು ಅಥವಾ ಸಂದರ್ಭಾನುಸಾರವಾಗಿ ಯಾವುದೇ ಪರಿಣಾಮ ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ; ಅಂಥ ಯಾವುದೇ ಮಾರ್ಪಾಟು ಅಥವಾ ರದ್ದತಿಯು ಆ ನಿಯಮ ಅಥವಾ ಅಧಿಸೂಚನೆಯಡಿ ಹಿಂದೆ ಮಾಡಿದ ಯಾವುದೇ ಕೃತ್ಯದ ಮಾನ್ಯತೆಗೆ ಬಾಧಕವಾಗತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

63. ತೊಂದರೆಗಳ ನಿವಾರಣಾಧಿಕಾರ.- (1) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳನ್ನು ಜಾರಿಗೆ ತರುವಲ್ಲಿ, ಯಾವುದೇ ತೊಂದರೆ ಉದ್ಭವಿಸಿದರೆ, ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಸರ್ಕಾರಿ ರಾಜ್ಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಕಟಿಸಿದ ಆದೇಶದ ಮೂಲಕ ತೊಂದರೆಯನ್ನು ನಿವಾರಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅಸಂಗತವಾಗದ ತಾನು ಅವಶ್ಯಕ ಅಥವಾ ಯುಕ್ತವೆಂದು ಕಂಡುಬರುವಂಥ ಉಪಬಂಧಗಳನ್ನು ರಚಿಸಬಹುದು:

ಪರಂತು, ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪ್ರಾರಂಭದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎರಡು ವರ್ಷಗಳು ಮುಕ್ತಾಯವಾದ ತರುವಾಯ ಅಂಥ ಆದೇಶವನ್ನು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(2) (1)ನೇ ಉಪಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಹೊರಡಿಸಲಾದ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಆದೇಶವನ್ನು ಅದನ್ನು ರಚಿಸಿದ ತರುವಾಯ ಆದಷ್ಟು ಬೇಗನೇ ರಾಜ್ಯ ವಿಧಾನ ಮಂಡಲದ ಮುಂದೆ ಮಂಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

64. ಅಧಿನಿಯಮವು ಯಾವುದೇ ಇತರ ಕಾನೂನಿಗೆ ಹೆಚ್ಚು ವರಿಯಾಗಿರುವುದು ಮತ್ತು ಅಲ್ಪೀಕರಿಸುವಂತಿಲ್ಲ.- ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳು ತತ್ಕಾಲದಲ್ಲಿ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿರುವ ಯಾವುದೇ ಇತರ ಕಾನೂನಿನುಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಹೆಚ್ಚು ವರಿಯಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅಲ್ಪೀಕರಿಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

65. ತತ್ಕಾಲೀನ ಉಪಬಂಧಗಳು- ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕತ್ವ ಅಥವಾ ನಿರ್ವಹಣೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಯಾವುದೇ ಕಾನೂನಿನ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪ್ರಾರಂಭಕ್ಕೆ ತಕ್ಷಣವೇ ಮೊದಲು ಮಾಡಲಾದ ಅಥವಾ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ನಿಯಮಗಳು, ವಿನಿಯಮಗಳು, ಉಪವಿಧಿಗಳು, ಆದೇಶಗಳು ಅಥವಾ ನಿರ್ದೇಶನಗಳು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಮಾಡಲಾದವು ಎಂದು ಭಾವಿಸಲಾದ ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಉಪಬಂಧಗಳಿಗೆ ಅಸಂಗತವಾಗಿರದ ಮಟ್ಟಿಗೆ ಮತ್ತು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಮಾಡಲಾದ ನಿಯಮಗಳು, ವಿನಿಯಮಗಳು ಅಥವಾ ಉಪವಿಧಿಗಳಿಂದ ಅವುಗಳನ್ನು ಮಾರ್ಪಡಿಸುವವರೆಗೆ, ರದ್ದುಗೊಳಿಸುವವರೆಗೆ ಅಥವಾ ಬದಲಾಯಿಸುವವರೆಗೆ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿರತಕ್ಕದ್ದು.

66. ನಿರಸನ ಮತ್ತು ಉಳಿಸುವಿಕೆ-(1) ಈ ಮುಂದಿನ ಅಧಿನಿಯಮಗಳನ್ನು ಈ ಮೂಲಕ ನಿರಸನಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ-

(ಎ) ಕರ್ನಾಟಕ ಫ್ಲಾಟುಗಳ ಒಡೆತನ (ನಿರ್ಮಾಣ, ಮಾರಾಟ, ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೆಯ ಸಂವರ್ಧನೆಯ ನಿಯಂತ್ರಣ) ಅಧಿನಿಯಮ, 1972 (1973ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 16); ಮತ್ತು

(ಬಿ) ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಒಡೆತನ ಅಧಿನಿಯಮ, 1972 (1973ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 17).

(2) ಅಂಥ ನಿರಸನದಲ್ಲಿ ಏನೇಇದ್ದರೂ,-

(ಎ) ನಿರಸನಗೊಳಿಸಿದ ಅಧಿನಿಯಮಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಮಾಡಲಾದ ಯಾವುದೇ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಕ್ರಮವನ್ನು ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಸಂಬಂಧಿತ ಉಪಬಂಧಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ ಅಥವಾ ಕೈಗೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು;

(ಬಿ) ನಿರಸನಗೊಳಿಸಿದ ಅಧಿನಿಯಮಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಗಳಿಸಿದ, ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ಅಥವಾ ಉಂಟಾದ ಯಾವುದೇ ಹಕ್ಕು, ವಿಶೇಷಾಧಿಕಾರ, ಬಾಧ್ಯತೆ ಅಥವಾ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಗೆ ಪರಿಣಾಮಬೀರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ;

(ಸಿ) ನಿರಸನಗೊಳಿಸಿದ, ಅಧಿನಿಯಮಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಮಾಡಿದ ಯಾವುದೇ ಅಪರಾಧಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಉಂಟಾದ ಯಾವುದೇ ದಂಡನೆ, ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಅಥವಾ ಶಿಕ್ಷೆಯು ಸದರಿ ಅಧಿನಿಯಮಗಳನ್ನು ನಿರಸನಗೊಳಿಸದಿದ್ದರೆ ಹೇಗೋ ಹಾಗೆ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲು ಮುಂದುವರಿಯತಕ್ಕದ್ದು; ಮತ್ತು

(ಡಿ) ಈ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪ್ರಾರಂಭಕ್ಕೆ ತಕ್ಷಣದ ಮೊದಲು ಯಾವುದೇ ನ್ಯಾಯಾಲಯ, ನ್ಯಾಯಾಧಿಕರಣ ಅಥವಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಬಾಕಿ ಇರುವ ಯಾವುದೇ ವ್ಯವಹಾರಗಳು ಅಥವಾ ವಿವಾದಗಳನ್ನು ನಿರಸನಗೊಳಿಸಿದ ಅಧಿನಿಯಮಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಈ ಅಧಿನಿಯಮವನ್ನು ಅಧಿನಿಯಮಿಸಲಾಗದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಹೇಗೋ ಹಾಗೆ ವ್ಯವಹರಿಸುವುದನ್ನು ಮುಂದುವರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಉದ್ದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಕಾರಣಗಳ ಹೇಳಿಕೆ

ಈ ಮುಂದಿನವುಗಳಿಗಾಗಿ,-

(ಎ) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಕಾರ್ಯಾಚರಣೆ ಮತ್ತು ಬಳಕೆ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟುಗಳ ಆಡಳಿತಕ್ಕಾಗಿ ಒಂದು ಕಾರ್ಯವ್ಯವಸ್ಥೆ; ಮತ್ತು

(ಬಿ) ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿನ ವೈಯಕ್ತಿಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿನ ಒಡೆತನ ಮತ್ತು ಅಂಥ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟಿಗೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಅವಿಭಜಿತ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯೊಂದಿಗೆ ಅವಿಭಜಿತ ಹಂಚಿಕೆ ಹಾಗೂ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಸಂಗಿಕವಾದ ಮತ್ತು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ವಿಷಯಗಳನ್ನು,

-ಉಪಬಂಧಿಸುವುದು ಅವಶ್ಯಕವೆಂದು ಪರಿಗಣಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ವಿಧೇಯಕ.

ಆರ್ಥಿಕ ಜ್ಞಾಪನ ಪತ್ರ

ಪ್ರಸ್ತಾವಿತ ಶಾಸನಾತ್ಮಕ ಕ್ರಮದಿಂದಾಗಿ ಯಾವುದೇ ಹೆಚ್ಚಿನ ವೆಚ್ಚವು ಉಂಟಾಗುವುದಿಲ್ಲ.

ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿತ ಶಾಸನ ರಚನಾಧಿಕಾರ ಕುರಿತು ಜ್ಞಾಪನ ಪತ್ರ

ಖಂಡ 62 :	ಈ ವಿಧೇಯಕದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವ ವಿಷಯಗಳ ಕುರಿತು ಪೂರ್ವ ಅಧಿಸೂಚನೆಯೊಂದಿಗೆ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರಚಿಸಲು ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ನೀಡುತ್ತದೆ.
-----------------	--

ಪ್ರಸ್ತಾವಿತ ಶಾಸನ ರಚನಾಧಿಕಾರದ ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜನೆಯು ವಾಡಿಕೆಯ ಸ್ವರೂಪದ್ದಾಗಿದೆ.

ಕೃಷ್ಣ ಭೈರೇಗೌಡ
ಗ್ರೇಟರ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಮಂತ್ರಿ

ಎಂ.ಕೆ. ವಿಶಾಲಾಕ್ಷಿ
ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ
ಕರ್ನಾಟಕ ವಿಧಾನಸಭೆ



**KARNATAKA LEGISLATIVE ASSEMBLY
SIXTEENTH LEGISLATIVE ASSEMBLY
TENTH SESSION**

**KARNATAKA APARTMENT (OWNERSHIP AND MANAGEMENT) BILL, 2026
(LA Bill No. 14 of 2026)**

A Bill to consolidate the laws relating to ownership of an individual apartment in a building and to make such apartment heritable and transferable immovable property and to establish a framework for the governance of apartments in the State of Karnataka and for matters connected therewith.

Whereas, it is expedient to provide for the ownership of an individual apartment in a building and of an undivided share along with undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment, to provide a mechanism for the governance of apartments, operation and use of common areas and facilities of apartment buildings and to provide for matters connected therewith or incidental thereto;

Be it enacted by the Karnataka State Legislature in seventy seventh year of the Republic of India as follows:-

CHAPTER I

PRELIMINARY

1. Short title, Commencement and application.- (1) This Act may be called the Karnataka Apartment (Ownership and Management) Act, 2026.

(2) It shall come into force on such date as the State Government may, by notification in the official gazette, appoint.

(3) It shall apply to the projects containing more than eight apartments in one or more buildings including villas forming part of single plot approvals/development plan approvals granted under Karnataka Town and Country Planning Act, 1961 (Karnataka Act 11 of 1963) and to projects containing more than eight apartments developed in the building sites formed in layouts approved under section 17 of the Karnataka Town and Country Planning Act, 1961 (Karnataka Act 11 of 1963).

(4) The provisions of this Act shall not apply to,-

(a) any building used for the offices or activities of the Government or of any Government undertaking or local authority; or

(b) any building which is owned and retained under single ownership and not intended to be divided into separate apartments for ownership by different persons, whether such building is occupied by the owner or leased or otherwise let out to tenants.

(5) The provisions of this Act shall not apply to plotted developments or villa developments where the land forming each plot or villa site is individually conveyed to the allottee or purchaser by a registered instrument in accordance with the provisions of the Transfer of Property Act, 1882 (Central Act 4 of 1882) and any other law governing such developments and all the roads, parks and civic amenities are handed over to the local authority:

Provided that this exemption shall not apply where the development includes common areas, facilities, services or infrastructure intended for collective ownership, use or management by the owners through an association or similar body.

2. Definitions.- In this Act unless the context otherwise requires, -

(a) **“Allottee”** in relation to an apartment, means a person to whom an apartment has been allotted, sold or otherwise transferred by the promoter, and includes a person who subsequently acquires the right, title and interest in such apartment through sale, transfer, assignment or otherwise; but does not include a person to whom such apartment is given on rent, lease or leave and licence. Once the allottee becomes the apartment owner, he be alone considered allottee for the purposes of this Act;

(b) **“Apartment”** whether called a block, chamber, dwelling unit, flat, office, showroom, shop, godown, premises, suite, tenement, unit, including villa and row houses or by any other name, means a separate and self-contained part of a building or an immovable property, consisting of one or more rooms or enclosed spaces, located on one or more floors or any part thereof, and intended for use for residential, commercial, institutional or other lawful purposes, together with any appurtenant rights including rights in common areas and facilities and including attached vehicle parking spaces, where so provided in the declaration or the deed of transfer;

(c) **“Apartment Number”** means the number, letter or combination thereof designating the apartment in the declaration, and marked in the assigned location;

(d) **“Apartment Owner”** means a person or persons holding right, title and interest in an apartment together with the proportionate undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities appurtenant to such apartment, and includes a promoter, in respect of apartments which have not been allotted, sold or otherwise transferred to any person;

(e) **“Appellate authority”** means the appellate authority as mentioned under section 44 and 45;

(f) **“Association”** means an association of all the individual apartment allottees or owners of the project formed under section 21, and includes promoter owning unsold apartments, acting as a group, competent to contract in its own name, in accordance with the provisions of this Act, rules and bye-laws made there under;

(g) **“Building”** means a building constructed on any land containing one or more apartments comprised in a project;

(h) **“Bye-laws”** means bye-laws made in accordance with the provisions of this Act and the rules made thereunder;

(i) **“Common areas and facilities”** means those parts of the project, other than the apartments and the land of the project, which are intended for the common use, enjoyment, maintenance or management of the apartment owners and includes,-

(i) staircases, lifts, lift lobbies, staircase lobbies, fire escapes, corridors, passages and common entrances and exits of the buildings;

(ii) common basements, terraces, parks, gardens, play areas, open parking areas and common storage spaces;

(iii) premises or facilities for persons employed for the management, maintenance or security of the property, including accommodation for watch and ward staff or community service personnel;

(iv) installations and systems for central services such as electricity, gas, water supply, sanitation, drainage, air-conditioning, waste management, water conservation and renewable energy;

(v) water tanks, sumps, pumps, motors, fans, compressors, ducts, pipelines, cables and all apparatus connected with installations for common use;

(vi) community and commercial facilities provided within the project, including such facilities subsequently created by the association with the approval of the competent authority;

(vii) internal roads, driveways, pathways, pedestrian walkways, circulation areas, landscaped open spaces, compound or boundary walls, entrance gates, security cabins, storm water drains, service shafts, utility ducts, electrical substations, transformer yards, generator rooms, pump rooms and other service or utility areas within the project intended for common use or maintenance of the property;

(viii) rainwater harvesting structures, solid waste management facilities, sewage treatment plants, composting units, plantations and such other facilities as may be notified by the Government from time to time; and

(ix) all other parts of the project necessary or convenient for its maintenance, safety, management or common use.

Explanation; The levy of user charges, membership fees or similar charges for the use of any facility within the project shall not alter the character of such facility as forming part of the common areas and facilities, unless such facility is expressly excluded in the declaration in accordance with the provisions of this Act.

(j) **“Common Capital”** means the funds contributed by the apartment owners for the purpose of financing, creating, installing, upgrading, refurbishing, replacing or renovating the common areas and facilities and other common assets of the project;

(k) **“Common Expenses”** means,-

(i) all sums lawfully assessed against the apartment owners by the association for the maintenance, management and administration of the project;

(ii) expenses incurred for the administration, operation, maintenance, repair, replacement or improvement of the common areas and facilities;

(iii) expenses agreed upon as common expenses under the bye-laws; and

(iv) expenses declared as common expenses under the provisions of this Act, the declaration or the bye-laws made thereunder.

(l) **“Common profit”** means the balance of all income, rents, profits and revenue from the common areas and facilities remaining after the deduction of common expenses;

(m) **“Community and commercial facilities”** means recreational, social, cultural or commercial facilities provided within the project for the use or benefit of the apartment owners and occupants, including club house, swimming pool, gymnasium, spa, sports facilities and such other facilities as may be specified in the declaration or determined by the association in accordance with the provisions of this Act:

Provided that any such facility constructed within the project and forming part of the land submitted for development or whose built-up area consumes the Floor Area Ratio of the project shall form part of the **common areas and facilities**.

Provided further that a promoter may retain ownership of any such facility only where,-

(a) such facility is constructed on a separate parcel of land not forming part of the land of the project;

(b) such retention is specifically approved in the sanctioned plan; and

(c) such ownership and rights are clearly disclosed in the declaration and in the agreement for sale prior to allotment.

Provided also that where any such facility is retained by the promoter, the built-up area of such facility shall not be included in the computation of the super built-up area of

any apartment nor be used for determining the undivided share of land or the proportionate share in the common areas and facilities of the apartment owners;

(n) **“Community and commercial facilities user charges”** means such charges or fees which may be made payable by the apartment allottee or owner for the access and use of community and commercial facilities, as may be approved by the association:

Provided that any such facility constructed within the project and forming part of the land submitted for development or whose built-up area consumes the Floor Area Ratio of the project shall form part of the common areas and facilities.

(o) **“Competent Authority”** means the Competent Authority appointed under the Act;

(p) **“Declaration”** means the instrument by which the property is submitted to the provisions of the Act, as hereinafter provided;

(q) **“Deed of transfer of apartment”** means a deed of transfer of apartment executed by the promoter or transferor in the manner as specified under section 10;

(r) **“Government”** means the Government of Karnataka;

(s) **“Local Authority”** means the local self-government established under the Karnataka Municipal Corporations Act, 1976 (Karnataka Act 14 of 1977) or the Karnataka Municipalities Act, 1964 (Karnataka Act 22 of 1964), or the Karnataka Gram Swaraj and Panchayat Raj Act, 1993 (Karnataka Act 14 of 1993) or Greater Bengaluru Governance Act, 2024 (Karnataka Act 36 of 2025);

(t) **“Maintenance charges”** means the charges assessed and collected by the association from the apartment owners or occupiers towards meeting the expenses incurred for the operation, maintenance, repair, management and upkeep of the common areas and facilities and community and commercial facilities of the project, which shall be apportioned among the apartment owners in proportion to the super built-up area of their respective apartments relative to the total super built-up area of all apartments in the building or project;

(u) **“Majority or majority of apartment owners”** means the apartment owners who hold more than fifty percent of the total votes in accordance with the percentages assigned in the Declaration to the apartments for voting purposes;

(v) **“Model bye-laws”** means the bye-laws prepared and published by the Government for the purpose of the Act;

(w) **“Occupancy Certificate”** means the Occupancy Certificate or such other certificate by whatever name called, issued by the Local Authority permitting occupation of any building as provided under the relevant laws, for the time being in force;

Explanation: For the purpose of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016), the final occupancy certificate issued by the Local Authority shall be deemed to be the completion certificate;

(x) **“Parking area”** means any portion of the land or building within a project designated for the parking of motor vehicles, including open parking areas, stilt parking areas, basement parking areas, podium parking areas, mechanical parking systems and driveways or circulation spaces necessary for access to such parking;

(y) **“Parking space” or “parking slot”** means a demarcated or designated portion of a parking area intended for parking of a single motor vehicle.

(i) **“Common parking” or “Common parking area”** means any parking area forming part of the common areas and facilities of the project and intended for the collective use of apartment owners, occupants or visitors, including open parking areas, visitor parking and such other parking as is not designated as private parking. Such common parking areas

shall remain part of the common areas and facilities and shall not be sold or transferred as independent property.

- (ii) **“Private parking” or “Private parking space”** means a parking space which,-
 - (a) forms part of a separate enclosed or specifically demarcated built-up unit within the building, such as a garage or enclosed parking bay;
 - (b) is specifically approved as an independent parking unit in the sanctioned building plan; and
 - (c) is conveyed to an apartment owner by a registered instrument as part of or appurtenant to an apartment.

A private parking space may be owned, transferred, leased or otherwise dealt with by the owner, but shall not be transferred to any person who is not an apartment owner in the same project.

Explanation;

1. No open parking area, stilt parking area, basement parking area or podium parking area forming part of the common parking area shall be treated as private parking merely by demarcation or allotment.

2. All parking areas not qualifying as private parking spaces under this Act shall be deemed to form part of the common areas and facilities.

3. The area of a private parking space shall not be included in the carpet area, private area or super built-up area of an apartment, unless expressly conveyed as part of the apartment.

(z) “Person” means and includes,-

- (i) an individual;
- (ii) a Hindu Undivided Family or any other family unit or group of persons capable of holding property under any law for the time being in force;
- (iii) a company;
- (iv) a firm registered under the Indian Partnership Act, 1932 (Act 9 of 1932) or a limited liability partnership registered under the Limited Liability Partnership Act, 2008 (6 of 2009);
- (v) a public authority;
- (vi) an association of persons or a body of individuals, whether incorporated or not;
- (vii) a co-operative society registered under any law relating to co-operative societies; and
- (viii) any other entity which the appropriate Government may, by notification, specify.

(aa) **“Planning Authority”** shall have the same meaning as defined under clause (7) of section 2 of the Karnataka Town and Country Planning Act, 1961 (Karnataka Act 11 of 1963).

(bb) **“Prescribed”** means prescribed by rules made under this Act.

(cc) **“Private area of an apartment”** means the sum of the following,-

- (i) the carpet area of the apartment as defined under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016);
- (ii) the area occupied by the external walls and the exclusive balcony or verandah areas appurtenant to the apartment; and

(iii) thirty-three percent or whatever percent specified in the title deed; of the area of any terrace, lawn, garden, courtyard or other open space conveyed as part of the apartment.

(dd) **“Project”** means the development of a building consisting of apartments or converting an existing building or a part thereof into apartments or the development of land into apartment for the purpose of selling all or some of the said apartments and includes the common areas and facilities, the development works, all improvement and structures thereon and all easement, rights and appurtenances belonging thereto;

(ee) **“Promoter”** means,-

(i) a person who constructs or causes to be constructed an independent building or 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 assignees; or

(ii) any development authority or any other public body in respect of allottees of apartments constructed by such authority or body on lands owned by them or placed at their disposal by the Government; or

(iii) an apex State level co-operative housing finance society and a primary co-operative housing society which constructs apartments for its members or in respect of the allottees of such apartments or buildings; or

(iv) any other person who acts himself as a builder, coloniser, contractor, developer, estate developer or by any other name or claims to be acting as the holder of a power of attorney from the owner of the land on which the building or apartment is constructed or plot is developed for sale; or

(v) such other person who constructs any building or apartment for sale to the general public.

Explanation: For the purposes of this clause, where the person who constructs or converts a building into apartments and the person who sells apartments or plots are different person, both of them shall deemed to be the promoters and shall be jointly and severally liable as such for the functions and responsibilities specified under the Act or the rules and regulations made thereunder;

(ff) **“Property”** means the land, the building, all improvements and structures thereon and all easements, rights and appurtenances belonging thereto, and all articles of personal property intended for use in connection therewith, which have been, or are intended to be submitted to the provisions of the Act;

(gg) **“Rules”** mean the rules made by the Government under this Act;

(hh) **“Super Built-up Area”** means the area of an apartment comprising,-

(i) the carpet area of the apartment as defined under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016);

(ii) the area occupied by the external walls and the exclusive balcony areas appurtenant to the apartment;

(iii) thirty three percent or whatever percent specified in the title deed of the area of any terrace, lawn, garden, courtyard or other open space conveyed as part of the apartment to that apartment exclusively; and

(iv) the proportionate share assigned to the apartment in the built-up portions of the common areas and facilities of the building or project, which has not been conveyed exclusively, determined in the ratio of the sum of the areas referred to in clauses (i), (ii) and (iii) of that apartment to the sum of the corresponding areas of all apartments in the building or project:

Provided that only the built-up portions of the common areas and facilities shall be taken into account for the purpose of calculating the super built-up area, and the Government may, by rules, specify such parts of the common areas and facilities which shall not be included in such calculation.

Provided further that the break-up of the Super Built-Up Area as per above details must be shown in every Agreement of Sale and also in the registered conveyance deed conveying an apartment.

(ii) **“Undivided Right, Title and Interest in Land and in Common Areas and Facilities”**, every apartment shall carry with it,-

(a) an undivided and non-exclusive right, title and interest in the land on which the project is constructed; and

(b) an undivided and non-exclusive right, title and interest in the common areas and facilities of the project.

Such rights and interests shall be appurtenant to the apartment and shall ordinarily pass with the ownership of the apartment, but shall constitute distinct and proportionate property right and interests of the apartment owner.

The proportion of such undivided right, title and interest of an apartment shall be determined in the ratio of the private area of the apartment to the total private area of all apartments in the project.

The undivided right, title and interest in the land or the common areas and facilities shall not confer exclusive ownership over any specific part thereof and shall be exercised jointly by the apartment owners in accordance with the provisions of this Act and the bye-laws.

Illustration: In a project consisting of two apartments, A and B,-

Apartment A has,-

- (i) carpet area of 100 square metres;
- (ii) external walls and exclusive balcony area of 20 square metres; and
- (iii) a terrace of 30 square metres conveyed as part of the apartment.

Apartment B has,-

- (i) carpet area of 120 square metres; and
- (ii) external walls and exclusive balcony area of 30 square metres, with no terrace.

As per the above clause, the terrace of Apartment A is taken at thirty three percent of its actual area, this is 10 square metres.

Accordingly,-

Private area of Apartment A = $100 + 20 + 10 = 130$ square metres

Private area of Apartment B = $120 + 30 = 150$ square metres

Total private area of all apartments = 280 square metres

If the total built-up portion of the common areas and facilities of the building is 140 square metres, say out of total common areas and facilities comprising 220 square meters (where 140 square meters is the built up common area and 80 square meter is non-built up common area). Also assume the land on which the approved project stands is 300 Square meters.

(a) the proportionate share of Apartment A in built up common area shall be,-

$130/280 \times 140 = 65$ square metres,

and the proportionate share of Apartment B shall be—

$150/280 \times 140 = 75$ square metres.

The Super Built-up Area of Apartment A shall therefore be 195 square metres (130 + 65), and the Super Built-up Area of Apartment B shall be 225 square metres (150 + 75).

(b) The proportionate share of Apartment A in the non-built up common area shall be,-

$$130/280 \times 80 = 37.14 \text{ square metres,}$$

and the proportionate share of Apartment B shall be,-

$$150/280 \times 80 = 42.86 \text{ square metres.}$$

(c) The proportionate undivided and non-exclusive share of each of the apartments in the land (300 Sq M land) on which the project or building stands shall be as follows,-

(i) The proportionate undivided and non-exclusive share of Apartment A in the land shall be = $130/280 \times 300 = 139.29$ square metres;

(ii) The proportionate undivided and non-exclusive share of Apartment B in the land shall be = $150/280 \times 300 = 160.71$ square metres.

CHAPTER II

OWNERSHIP, HERITABILITY AND TRANSFERABILITY OF APARTMENTS

3. Ownership of apartments.- (1) Each apartment owner shall have the exclusive right, title, interest and possession in his apartment and shall also have,-

(a) an undivided and non-exclusive right, title and interest in the land on which the project is constructed; and

(b) an undivided and non-exclusive right, title and interest in the common areas and facilities of the project.

Such rights and interests shall be appurtenant to the apartment and shall ordinarily pass with the ownership of the apartment.

(2) The proportion of the undivided right, title and interest in the land and in the common areas and facilities appurtenant to each apartment shall be determined in the ratio of the private area of the apartment to the total private area of all apartments in the project, unless otherwise provided in the declaration or deed of transfer in accordance with the provisions of this Act:

Provided that, in the case of mixed-use developments, including projects comprising both residential and commercial apartments or projects consisting of multiple blocks with different uses, the undivided right, title and interest attributable to each apartment may be determined by proportionately allocating the common areas and facilities having regard to the relative extent of land and built area dedicated to each use, in such manner as may be specified in the declaration or deed of transfer.

Provided further that nothing contained in this section shall be construed as conferring on an apartment owner the right to carry out structural alterations to the building or to the common areas and facilities, except in accordance with the provisions of this Act, the bye-laws and the applicable building regulations.

4. Apartment to be heritable and transferable.- (1) An apartment, together with the undivided right, title and interest in the land of the project and the undivided and non-exclusive right, title and interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment, shall for all purposes constitute heritable and transferable immovable property within the meaning of any law for the time being in force.

(2) Accordingly, an apartment owner may transfer his or her apartment together with such undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities by way of sale, mortgage, lease, gift, exchange or in any other manner whatsoever, or may make a bequest of the same under the laws applicable to the transfer and succession of immovable property, and such apartment shall be subject to the same rights, privileges, obligations, liabilities, legal proceedings and remedies as any other immovable property:

Provided that the apartment together with the undivided and non-exclusive right, title and interest in the land and the common areas and facilities appurtenant thereto shall not be partitioned or sub-divided except with the approval of the competent authority and in accordance with the provisions of applicable laws, building regulations, and the undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities shall be correspondingly re-apportioned.

5. Compliance with declaration, bye-laws and administrative provisions.-

(1) Every apartment owner and occupier of an apartment shall comply with the provisions of this Act, the declaration, the bye-laws of the association and the lawful rules and regulations made thereunder, and with the covenants, conditions and restrictions contained in the deed of transfer of the apartment.

(2) The association and its office bearers shall exercise their powers and perform their functions in accordance with the provisions of this Act, the declaration and the bye-laws and shall not act in a manner inconsistent with this Act or rules made thereunder.

(3) In the event of any breach of the provisions referred to in sub-section (1), the association or any aggrieved apartment owner may institute appropriate proceedings for recovery of dues, damages, or for injunctive or other relief as may be provided under law and this Act.

(4) Every person who acquires an apartment, whether by sale, transfer, succession or otherwise, shall be bound by the declaration and the bye-laws of the association as in force from time to time:

Provided that no bye-law or rule shall be inconsistent with the provisions of this Act or the declaration

6. Encumbrances Affecting Apartments and Project Land.- (1) The promoter shall disclose in the declaration and in every deed of transfer of an apartment all mortgages, charges or other encumbrances affecting the land of the project.

(2) Where the land of the project or any part thereof is subject to a mortgage, charge or other encumbrance created by the promoter, no apartment together with the undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities appurtenant thereto shall be conveyed unless the promoter has obtained from the mortgagee or charge-holder a release or no-due certificate in respect of that apartment.

(3) Upon the conveyance of an apartment together with the undivided and non-exclusive right, title and interest in the land and the common areas and facilities appurtenant thereto in accordance with sub-section (2), such apartment shall not be affected by any mortgage, charge or other encumbrance created by the promoter prior to such conveyance provided conveyance was done after the release or no-objection certificate in respect of that apartment from the mortgagee or charge-holder.

(4) Nothing contained in this section shall affect the rights of the mortgagee or charge-holder in respect of the unsold apartments or the remaining interest of the promoter in the project.

(5) An apartment owner may create a mortgage, charge or other encumbrance in respect of his or her apartment together with the undivided and non-exclusive right, title and interest in the land and the common areas and facilities appurtenant thereto in accordance with the laws governing transfer of immovable property, and such encumbrance shall not affect the apartments or property rights of any other apartment owner.

(6) The association shall not create or permit any mortgage, charge or other encumbrance on the apartment of any apartment owner or common areas.

(7) After the registration of the declaration and the conveyance of one or more apartments, no mortgage, charge or other encumbrance shall be created over the land of the project or the common areas and facilities as a whole, and any such mortgage, charge or encumbrance shall, to the extent it purports to affect the apartments already conveyed together with the undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities appurtenant thereto, be void.

7. Merger of two or more apartments.- (1) Where two or more adjacent apartments in a building are combined or used together by an apartment owner so as to form a single larger unit, such apartments shall, for the purposes of this Act, continue to be treated as separate apartments with their respective apartment numbers and proportionate undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities appurtenant thereto.

(2) Nothing contained in this section shall prevent the apartment owner from carrying out internal alterations for such merger permitted under this Act, the bye-laws and the applicable zonal regulations and building bye-laws:

Provided that no such merger or alteration shall adversely affect the structural stability of the building, the use or enjoyment of the common areas and facilities by other apartment owners, or the building services and parking arrangements provided for the project.

8. Ownership of additional development rights.- (1) Any additional built-up area or development rights or development potential arising in respect of the land of the project due to any change in planning regulations, zoning regulations, floor space index (FSI), floor area ratio (FAR) or for any other reason shall belong collectively to the apartment owners and shall be distributed or utilised in proportion to the “private area” of each apartment to the total “private area” of all apartments in the project.

(2) No promoter or developer shall claim or retain any right over such additional built-up area or development rights or potential except to the extent of the undivided right, title and interest in the land appurtenant to any apartments remaining unsold, unless such right is expressly transferred by the apartment owners in accordance with the provisions of this Act.

9. Distribution of common profits and apportionment of common expenses.- The common profits arising from the property shall belong collectively to the apartment owners and shall be distributed among them, and the common expenses relating to the maintenance, repair, management and administration of the property shall be borne by the apartment owners, in proportion to the private area of each apartment to the total private area of all apartments in the project, unless otherwise provided in this Act or the bye-laws:

Provided that the association shall not impose unequal or discriminatory charges on apartments having the same private area and use, except where such difference arises from actual variation in usage of services or facilities as may be provided under the bye-laws.

Explanation: For the purposes of this section, “common expenses” include expenses incurred for the operation, maintenance, repair, replacement, management and administration of the common areas and facilities.

10. Execution of deed of transfer.- (1) The promoter shall execute and register, in favour of the allottee or transferee, a deed of transfer of the apartment together with the undivided, non-exclusive right, title and interest in the land of the project and in the common areas and facilities appurtenant to such apartment, in the manner and with such particulars as may be specified under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016) and the Registration Act, 1908 (Central Act 16 of 1908):

Provided that the deed of transfer shall also contain such additional particulars in such manner as may be prescribed.

(2) Upon the formation and registration of the association of apartment owners, the promoter shall execute a deed transferring the management, maintenance and administration of the common areas and facilities to the association in such manner and within such period as may be prescribed.

(3) The transfer referred to in sub-section (2) shall relate only to the management, maintenance and administration of the common areas and facilities and shall not be construed as transferring the ownership of the land or the common areas and facilities to the association, which shall remain vested in the apartment owners in proportion to their undivided right, title and interest therein.

(4) The deed transferring the management of the common areas and facilities shall be registered under the Registration Act, 1908 (Central Act 16 of 1908).

(5) Where sale agreement has been executed for apartments prior to commencement of this Act, but sale deed has not been executed for any of the apartments, the provisions of this Act shall apply at the time of execution of the sale deed:

Provided that, if sale deed has been executed for an apartment in a project prior to the commencement of this Act, the deed of transfer for all apartments in the project shall be executed as per the provisions of the concerned laws prior to commencement of this Act.

(6) The registering officer shall, upon registration of the deeds referred to in sub-sections (1) and (2), forward a certified copy thereof to the competent authority for making appropriate entries in the register maintained for the purposes of this Act.

(7) No deed transferring the management of the common areas and facilities shall be executed unless the association of apartment owners has been duly formed and registered under the applicable law.

(8) Notwithstanding the transfer of management of the common areas and facilities to the association, the promoter shall remain liable to perform all obligations imposed under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016) including the rectification of structural or other defects during the liability period specified under that Act.

(9) The promoter shall not retain possession or control of the common areas and facilities after the transfer of management to the association except to the extent necessary for the completion of any remaining works in accordance with the sanctioned plan and the provisions of this Act.

11. Common areas and facilities.- (1) Every apartment shall carry with it an undivided, non-exclusive right, title and interest in the land of the project and in the common areas and facilities, which shall be appurtenant to the apartment and shall pass with the ownership of the apartment.

(2) The proportion of the undivided right, title and interest of each apartment owner in the land of the project and in the common areas and facilities shall be determined in the ratio of the private area of the apartment to the total private area of all apartments in the project and shall be specified in the declaration and the deed of transfer.

(3) The proportion of such undivided right, title and interest once determined and recorded in the declaration shall have a permanent character and shall not be altered except with the consent of all the apartment owners expressed in an amended declaration duly executed and registered in accordance with this Act.

(4) The undivided right, title and interest in the land and in the common areas and facilities shall not be separated from the apartment to which it is appurtenant and shall be deemed to be conveyed, transferred or encumbered together with the apartment, even though such interest is not expressly mentioned in the instrument of transfer.

(5) The undivided right, title and interest in the land appurtenant to each apartment shall be recognised as heritable and transferable immovable property and shall be reflected in the revenue records, khata and mutation registers maintained under the applicable laws of the State.

(6) The common areas and facilities shall remain undivided and no apartment owner or any other person shall bring any action for partition or division of any part thereof so long as the property remains subject to the provisions of this Act, and any covenant to the contrary shall be void.

(7) Every apartment owner shall be entitled to use the common areas and facilities for the purposes for which they are intended without hindering or encroaching upon the lawful rights of other apartment owners.

(8) No promoter, apartment owner or any other person shall retain exclusive control over, restrict the lawful use of, or levy any fee or charge for the enjoyment of the common areas and facilities except as provided under this Act or the bye-laws.

(9) The management, maintenance, repair and administration of the common areas and facilities shall vest in the association of apartment owners, which shall perform such functions in accordance with the provisions of this Act, the declaration and the bye-laws.

(10) The association shall have the right, through its authorised representatives, to access any apartment during reasonable hours, after due notice, where necessary for the maintenance, repair or replacement of common areas and facilities or for preventing damage to the property or to other apartments, and in cases of emergency such access may be exercised without prior notice.

(11) No part of the common areas and facilities shall be converted into saleable or private space or otherwise disposed of except with the consent of the apartment owners in accordance with the provisions of this Act.

(12) The extent or character of the common areas and facilities as specified in the declaration or sanctioned plan shall not be reduced, altered or encumbered without the consent of the sanctioning authority.

12. Community and commercial facilities.- (1) Community and commercial facilities forming part of the project shall be treated as part of the common areas and facilities unless otherwise expressly provided in the declaration in accordance with the provisions of this Act.

(2) The association may regulate access to and use of such community and commercial facilities and may levy reasonable user charges or fees for their use in accordance with the declaration and the bye-laws.

(3) The levy of user charges or membership fees for the use of any such facility shall not alter its character as part of the common areas and facilities.

(4) Community and commercial facilities shall primarily serve the apartment owners and occupiers of the project. Access to or use of such facilities by persons other than apartment owners or occupiers shall not be permitted on a regular or commercial basis. The proceeds arising from such use shall form part of the common capital of the association and shall be utilised in accordance with the provisions of this Act and the bye-laws.

CHAPTER III

DECLARATION

13. Submission of declaration.- (1) The promoter shall submit to the competent authority a declaration in respect of the project, within sixty days from the date of issue of the Occupancy Certificate, in such form, accompanied by such documents, fees and particulars as may be prescribed.

(2) Where apartments in a project completed before the commencement of this Act have already been conveyed to the apartment owners and the promoter fails or is unable to submit the declaration for reasons beyond the control of the apartment owners, the association of apartment owners may, with the permission of the competent authority, submit the declaration in such form and manner and with such particulars as may be prescribed.

(3) The competent authority shall, after scrutiny of the declaration submitted under sub-section (1) or sub-section (2), record the same in the register maintained for the purposes of this Act.

(4) Where the competent authority finds that the declaration does not conform to the provisions of this Act or the rules made thereunder, it shall return the declaration to the person submitting it, indicating the defects to be rectified and requiring resubmission within such period, not exceeding thirty days, as may be specified.

(5) A true copy of the declaration, the bye-laws of the association and any amendments thereto shall be filed with the competent authority in such manner as may be prescribed.

14. Contents of declaration.- (1) The declaration referred to in section 13 shall contain the following particulars, namely:-

(a) description of the land on which the project is constructed, including its extent, survey numbers and boundaries, the nature and extent of the promoter's right, title and interest therein, and the promoter shall have right, title and interest over the land on which he is developing the project as freehold,

(b) the sanctioned plan of the project approved by the competent authority together with such other approvals as may be required under the applicable laws;

(c) a description of the building or buildings forming part of the project, including the number of blocks, storeys and basements, the number of apartments and the principal materials of construction;

(d) identification of each apartment by its apartment number together with a statement of its location within the building and its private area, carpet area and such other particulars as may be necessary for its proper identification;

(e) a description of the common areas and facilities of the project, including limited common areas and facilities, if any, specifying the apartments to which their use is reserved, and the community and commercial facilities, if any;

(f) the proportion of the undivided, non-exclusive right, title and interest in the land of the project and in the common areas and facilities appurtenant to each apartment, determined in accordance with the provisions of this Act;

(g) a statement of the intended use of the building and of each apartment, including any restrictions as to residential, commercial or mixed use;

(h) a statement that the apartments together with the undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities are free from encumbrances on the date of the declaration, or where encumbrances exist, full particulars thereof;

(i) the name and address of the person authorised to receive service of notices or legal process in respect of matters arising under this Act until the association assumes such responsibility;

(j) provisions specifying the percentage of votes of the apartment owners required for decisions relating to repair, restoration, reconstruction or sale of the property in the event of damage or destruction of the whole or any part of the project;

(k) such other particulars relating to the project or the property as may be prescribed.

(2) The declaration may be amended in such circumstances and in such manner as may be prescribed:

Provided that no amendment affecting the undivided right, title and interest of apartment owners in the land or in the common areas and facilities shall be made except with the consent of the apartment owners in the manner specified under this Act.

15. Bye-laws of the Association.- (1) The association of apartment owners shall adopt bye-laws for the administration, management, maintenance and use of the property and the common areas and facilities in accordance with the provisions of this Act.

(2) The bye-laws and any amendments thereto shall be filed with the competent authority in such form and within such period as may be prescribed.

(3) Where the competent authority finds that any provision of the bye-laws is inconsistent with the provisions of this Act or the rules made thereunder, it may require the association to modify such provision within such time as may be specified.

(4) The bye-laws shall operate subject to the provisions of this Act, the rules made thereunder and the declaration.

(5) Any provision of the bye-laws which is inconsistent with or contrary to the provisions of this Act, the rules made thereunder or the declaration shall be void to the extent of such inconsistency.

CHAPTER IV

OBLIGATIONS AND DUTIES OF PROMOTER AND ALLOTTEES OR APARTMENT OWNERS

16. Duties of the promoter.- (1) It shall be the duty of every promoter to,-

(a) submit the declaration to the competent authority in accordance with the provisions of this Act;

(b) hand over to the association of apartment owners, within sixty days from the date of issue of the Occupancy Certificate, all original documents and records relating to the project, in physical or electronic form, including but not limited to,-

- (i) title documents relating to the land;
- (ii) the declaration submitted to the competent authority;
- (iii) the lease deed or lease certificate, where the land is held on lease;
- (iv) sanctioned plans, approvals and completion certificates;
- (v) as-built drawings and structural drawings;
- (vi) statutory compliance certificates including fire safety, lift safety and environmental approvals;
- (vii) insurance policies relating to the project;
- (viii) encumbrance certificates and related records;
- (ix) electrical wiring diagrams, plumbing layouts and service drawings;
- (x) documents relating to purchase, installation and commissioning of equipment and machinery;
- (xi) operation manuals, service manuals and warranty documents for all equipment and installations;
- (xii) maintenance contracts, annual maintenance agreements and vendor contact details relating to lifts, generators, fire safety systems, water treatment plants and other common facilities;

- (xiii) user manuals, access credentials and software documentation for any building management systems or electronic security systems installed in the project;
- (xiv) receipts evidencing payment of municipal taxes, fees and other statutory dues up to the date of handover; and
- (xv) such other documents or records relating to the project as may be prescribed and the association shall acknowledge receipt of such documents and furnish a copy of such acknowledgement to the competent authority;

(c) transfer to the association of apartment owners all funds collected from the allottees or apartment owners, as the case may be, towards maintenance deposits, security deposits, corpus fund, advance maintenance or any other charges relating to the common areas and facilities, together with the interest accrued thereon, within sixty days from the date of issue of the Occupancy Certificate, along with an audited statement of accounts showing project-wise and allottee-wise details;

(d) furnish to the association such other information and documents relating to the project as may be prescribed.

(2) Subject to the provisions of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016), the promoter shall hand over possession of the apartments to the allottees and facilitate the formation of the association of apartment owners in accordance with the provisions of section 21.

(3) The promoter shall maintain the common areas and facilities and provide essential services until the association of apartment owners assumes such responsibility in accordance with this Act, and may levy proportionate maintenance charges from the allottees or apartment owners, as the case may be, as specified in the declaration or as may be prescribed.

(4) After the transfer of management of the common areas and facilities to the association, the promoter shall not undertake any further development or construction within the project or in the common areas and facilities unless,-

- (a) such development forms part of the sanctioned plan disclosed in the declaration.
- (b) it is undertaken with the prior approval of the competent authority and with the consent of not less than two-thirds of the apartment owners in the manner prescribed.

17. Rights and responsibilities of allottees.- (1) The rights and responsibilities of the allottees in relation to apartments in a project shall be the rights and responsibilities assigned to them under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016).

(2) In addition to the provisions of the said Act, the allottees shall be subject to such rights and responsibilities as may be provided under this Act, the rules made thereunder, the declaration and the bye-laws of the association.

(3) Upon execution of the deed of transfer of an apartment in favour of an allottee, such allottee shall thereafter be deemed to be an apartment owner for the purposes of this Act.

18. Responsibilities of apartment owners.- Every apartment owner shall,-

- (a) comply with the provisions of this Act, the rules made thereunder, the declaration and the bye-laws of the association;
- (b) use the apartment and the common areas and facilities only for the purposes for which they are intended and without hindering or encroaching upon the lawful rights of other apartment owners or occupiers;

(c) use the service areas, basements and other common areas only in accordance with the sanctioned plan and for the purposes for which they are designated, and not otherwise;

(d) pay the maintenance charges, common expenses and capital contributions as determined by the association in accordance with the provisions of this Act, the rules, the declaration and the bye-laws;

(e) maintain the apartment, including its internal installations, fixtures, drains, pipes, electrical systems and appurtenances, at his own cost in good condition and repair;

(f) not make any structural alteration, addition or modification to the apartment or any part of the building which may affect the structural stability, safety or external appearance of the building without the prior approval of the association and the competent authority where required under law;

(g) not damage or interfere with any structural element of the building including load-bearing walls, columns, beams or other structural components;

(h) not alter the exterior façade, colour scheme, external walls, windows or elevation of the building without the approval of the association;

(i) not place or install any sign-board, advertisement, hoarding or publicity material on the exterior of the building or in the common areas except as permitted by the association in accordance with the bye-laws;

(j) not store any hazardous, inflammable or combustible materials in the apartment or in any part of the common areas except as permitted under applicable laws;

(k) ensure that electrical installations and load within the apartment are used in conformity with the electrical systems installed in the project and in accordance with safety standards;

(l) not undertake any act or carry out any work which may prejudice the structural integrity, safety or stability of the building or impair the use and enjoyment of the property by other apartment owners;

(m) not construct any additional structure, enclosure, basement or excavation within the project except in accordance with the sanctioned plan and with the approvals required under law;

(n) be responsible for any act or omission of his tenants, occupants, employees or agents in respect of compliance with the provisions of this Act, the rules, the declaration and the bye-laws;

(o) be liable for any loss or damage caused to the property or the common areas and facilities as a result of any breach of the provisions of this section;

(p) permit the association or its authorised representatives to enter the apartment during reasonable hours, after due notice, where such entry is necessary for the maintenance, inspection, repair or replacement of any part of the common areas and facilities or installations situated within or accessible through the apartment, and in cases of emergency such entry may be made without prior notice; and

(q) not use or permit the use of the apartment for any unlawful purpose or in any manner which may cause nuisance, annoyance, inconvenience or hazard to other apartment owners or occupiers or which may adversely affect the safety, health or peaceful enjoyment of the property.

19. Prohibition of certain works.-(1)No apartment owner shall carry out or permit to be carried out any work in the apartment or in any part of the building which,-

- (a) jeopardises or is likely to jeopardise the structural stability, soundness or safety of the building or any part thereof;

- (b) reduces or is likely to reduce the value, utility or safety of the property;
- (c) interferes with or impairs any easement, service installation, common area or common facility in the building; or
- (d) is otherwise prohibited under the provisions of this Act, the rules made thereunder, the declaration or the bye-laws of the association.

(2) Where an apartment owner carries out or undertakes any work in contravention of sub-section (1), the association shall serve a written notice requiring such owner to remove, discontinue or rectify the work, either wholly or partially, within such period as may be specified in the notice.

(3) Where the apartment owner fails to comply with the notice within the specified period, the association may, after giving a reasonable opportunity of being heard to the apartment owner, remove or rectify such work, either wholly or partially, and restore the property to its original condition.

(4) The costs incurred by the association in carrying out such removal, rectification or restoration shall be recoverable from the apartment owner as arrears of common expenses in such manner as may be specified in the bye-laws.

(5) Where the work undertaken by the apartment owner poses a threat to the structural stability, safety or habitability of the building, or where the apartment owner fails to comply with the directions of the association, the association may approach the competent authority for appropriate orders including directions for stoppage of work, removal or rectification of such work, restoration of the property to its original condition, or such other measures as may be necessary for the safety and protection of the property.

20. Recovery of common expenses.- (1) All sums assessed by the association of apartment owners towards maintenance charges, common expenses, capital contributions or any other charges payable under this Act, the rules made thereunder, the declaration or the bye-laws shall constitute a charge on the apartment together with the undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities appurtenant thereto.

(2) Such charge shall be enforceable against the apartment owner and shall include interest at such rate as may be prescribed.

(3) The charge created under sub-section (1) shall be prior to all other charges created subsequently in respect of the apartment:

Provided that such charge shall be subordinate to any taxes, fees, user charges payable to Government Authorities and the mortgage or charge created in favour of a bank, financial institution or any other secured creditor prior to the assessment of such common expenses.

(4) Upon the transfer or sale of an apartment, the purchaser of the apartment shall be jointly and severally liable with the transferor for the payment of any unpaid common expenses relating to that apartment up to the date of such transfer.

(5) The association shall, on request by an apartment owner intending to transfer the apartment, issue a certificate stating the amount of unpaid common expenses, if any, relating to the apartment and such certificate shall be conclusive as against the association for the amount specified therein. In the event of default in payment of common expenses, the association may recover such dues together with prescribed interest and costs in the manner as may be prescribed or by approaching the competent authority for appropriate directions.

(6) Without prejudice to the provisions of sub-section (5), where an apartment owner persistently defaults in the payment of common expenses, the association may, after giving due notice, restrict the use of such non-essential common facilities and services as may be specified in the bye-laws:

Provided that no essential services including water supply, electricity, sanitation, lift services, fire safety systems or access to the apartment shall be withheld.

(7) The competent authority may, upon application by the association and after giving the apartment owner an opportunity of being heard, pass such orders for recovery of the dues as it deems fit, including directions for payment of the amount due together with interest and costs.

CHAPTER V

ASSOCIATION

21. Formation of association and transfer of management.- (1) For the purposes of carrying out the provisions of this Act, the rules made thereunder, the declaration and the bye-laws, there shall be formed an association of allottees or apartment owners for every project.

(2) The promoter shall facilitate the formation and registration of the association within three months from the date on which a majority of the apartments in the project have been allotted, in such form and manner and upon payment of such fees as may be prescribed.

(3) Notwithstanding anything contained in any agreement, deed of transfer or other document, it shall be the joint responsibility of the promoter and the allottees to ensure the formation of the association once a majority of apartments in the project have been allotted.

(4) Where the promoter fails to facilitate the formation of the association within the period specified in sub-section (2), the competent authority may initiate appropriate action and impose such penalty as may be provided under this Act and itself cause the Association to be formed and operationalized in accordance with this Act.

(5) There shall be a single registered association for every project. The association may permit formation of sub-committees, if required. Where a project is developed in phases, the majority required for the purpose of formation of the Association shall be determined based on the first phase:

Provided that, upon the completion of any subsequent phase and the execution of deeds of apartment in respect of the apartments comprised therein, the apartment owners of such subsequent phase shall, by operation of law, automatically become members of the Association already constituted for the project and shall enjoy the same rights, privileges and obligations as the existing members of the Association.

Provided further that, in the case of mixed-use developments comprising residential apartments, commercial units, units reserved for Economically Weaker Sections (EWS), or any other category of units, the constitution, structure and governance of the Association shall be such as may be prescribed.

Provided also that, until rules are framed under the preceding proviso, the provisions relating to the formation, constitution and functioning of Associations under this Act shall apply mutatis mutandis to such mixed-use developments.

Where a project is developed in phases, the association shall jointly manage and maintain the common areas and facilities shared by the phases.

Explanation: For the purposes of this section, “Economically Weaker Section (EWS)” means such category of persons as may be notified by the State Government from time to time.

(6) An association registered under this Act shall be a body corporate by the name under which it is registered, having perpetual succession and a common seal, and shall have the power to acquire, hold and dispose of property, to sue and be sued and to perform such functions as are necessary for carrying out the provisions of this Act, the rules made thereunder, the declaration and the bye-laws.

(7) Every allottee or apartment owner shall be a member of the association:

Provided that a person shall be treated as one member of the association and shall have one vote irrespective of the number of apartments owned or allotted in his name or in the name of any entity controlled by him.

(8) The promoter shall be a member of the association in respect of each apartment that remains unsold or un-allotted and shall be liable to pay maintenance charges and other dues relating to such apartments until they are transferred.

(9) A member shall cease to be a member of the association,-

- (a) upon cancellation of the allotment prior to execution of the deed of transfer;
- (b) upon transfer of the apartment by sale, gift or any other lawful mode to another person;
- (c) upon transmission of the apartment by inheritance, succession or operation of law, in which case the legal heir or successor shall become the member; or
- (d) in such other circumstances as may be specified in the bye-laws.

(10) Upon the formation and registration of the association, the promoter shall, within such period as may be notified, transfer the management, administration and maintenance of the common areas and facilities of the project to the association.

(11) At the time of such transfer, the promoter shall hand over to the association,-

- (a) possession and control of the common areas and facilities;
- (b) all documents, records and plans relating to the project including those referred to in section 15;
- (c) all funds collected from the allottees or apartment owners towards maintenance deposits, corpus fund or other charges relating to the common areas and facilities; and
- (d) the operation and maintenance responsibilities of all service installations and common infrastructure in the project.

(12) Upon such transfer, the association shall assume responsibility for the administration, maintenance, repair and management of the common areas and facilities in accordance with the provisions of this Act, the rules made thereunder, the declaration and the bye-laws.

(13) Notwithstanding the transfer of management to the association, the promoter shall continue to remain liable for all obligations under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016), including the rectification of structural defects or other defects during the liability period specified under that Act.

22. Registration of association.- (1) The application for registration of the association of allottees or apartment owners shall be submitted to the competent authority in such form, manner and within such time as may be prescribed:

Provided that in respect of projects where apartments have already been allotted, sold or otherwise transferred prior to the commencement of this Act, the application for registration of the association shall be submitted within three months from the date of commencement of this Act.

(2) The application for registration of the Association shall be accompanied by,-

- (a) the bye-laws of the Association; and
- (b) such other documents as may be prescribed.

(3) Upon receipt of an application under above sub-sections, the competent authority shall examine the same and, if satisfied that the proposed association and its bye-laws are in conformity with the provisions of this Act and the Real Estate (Regulation and

Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016), register the association and issue a certificate of registration within sixty days from the date of receipt of the application.

(4) An association registered under this Act shall be a body corporate having perpetual succession and a common seal, and may sue or be sued in its own name and exercise such powers and perform such functions as are necessary for carrying out the provisions of this Act, the rules, the declaration and the bye-laws.

(5) Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, including but not limited to the Karnataka Co-operative Societies Act, 1959(Karnataka Act 11 of 1959) or the Karnataka Societies Registration Act, 1960(Karnataka Act 17 of 1960), no promoter, allottee or apartment owner of a project to which this Act applies shall register or cause to be registered any association of apartment owners under any other law for the purpose of managing the affairs of the apartments or the common areas and facilities.

(6) Any association of apartment or flat owners formed and registered before the commencement of this Act under,-

- (a) the Karnataka Societies Registration Act, 1960 (Karnataka Act 17 of 1960);
- (b) the Karnataka Co-operative Societies Act, 1959(Karnataka Act 11 of 1959);
- (c) the Karnataka Apartment Ownership Act, 1972 (Karnataka Act 17 of 1973); or
- (d) the Companies Act, 2013 (Central Act 18 of 2013):

-shall be deemed to be an association under this Act:

Provided that, if multiple associations have been formed for a single project prior to commencement of this Act, such associations shall be merged to form a single association.

(7) Every such association referred to in sub-section (6) shall, within six months from the date of commencement of this Act,-

- (a) furnish to the competent authority such particulars relating to its registration, members and bye-laws as may be prescribed; and
- (b) bring its bye-laws into conformity with the provisions of this Act and the model bye-laws prescribed thereunder.

Explanation: The expression “*phase*” shall have the same meaning as assigned to it under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.

23. Executive Committee.- (1) The affairs of the association shall be managed by an Executive Committee consisting of such number of members as may be specified in the bye-laws of the association.

(2) The members of the Executive Committee shall be elected from among the members of the association in accordance with the procedure specified in the bye-laws.

(3) The term of office of the members of the Executive Committee shall be such as may be specified in the bye-laws, but shall not exceed two years from the date of their election.

(4) A member who has served two consecutive terms as a member of the Executive Committee shall not be eligible for election or nomination to the Executive Committee for the immediately succeeding term.

(5) Where the Executive Committee fails to conduct elections before the expiry of its term, the competent authority may appoint an administrator for such period as may be necessary to conduct elections in accordance with this Act.

24. Duties and powers of the association or Executive Committee.- (1)The association shall perform such functions and undertake such activities as may be provided in this Act, the rules made thereunder, the declaration and the bye-laws.

(2) The association shall be responsible for the administration, upkeep, repair and maintenance of the common areas and facilities, including community and commercial facilities, and shall maintain records relating to limited common areas and facilities.

(3) The association shall ensure that the building and the project are maintained in conformity with the sanctioned plan and the occupancy certificate issued by the competent planning or local authority.

(4) The association shall take appropriate action against any violation of the sanctioned plan or unauthorised construction by any allottee or apartment owner and shall not itself undertake any activity in violation of the sanctioned plan.

(5) The association shall perform its functions and exercise its powers in accordance with the provisions of this Act and rules made thereunder, the declaration and the bye-laws:

Provided that, where any matter relating to the maintenance, safety or management of the property is not provided in the bye-laws, the association may undertake such action with the prior approval of the competent authority.

Provided further that such action is consistent with the provisions of this Act and rules made thereunder. The executive committee shall be responsible for the negligence limited to the function and duties assigned under this Act.

(6) The association may undertake alteration, modification, reconstruction or rebuilding of the building, or any variation affecting the number or area of apartments, only with,-

- (a) the consent of not less than seventy-five percent of the apartment owners of the building; and
- (b) the prior approval of the competent planning authority or local authority in accordance with the applicable laws:

Provided that, where the apartment building is situated outside a local planning area, the approval of the authorised officer under sub-section (2) of section 4-K of the Karnataka Town and Country Planning Act, 1961 (Karnataka Act 11 of 1963) shall be obtained before undertaking such changes.

25. Levy and Recovery of Maintenance Charges.- (1) The association shall assess the common expenses incurred for the administration, upkeep, repair and maintenance of the common areas and facilities and shall levy such expenses as maintenance charges on every apartment owner in such proportion as may be specified in the bye-laws and consistent with the provisions of this Act.

(2) The bye-laws shall specify,-

(a) the basis for levy of maintenance charges which should in general be proportionate to the ratio Super Built Up Areas of each apartment has to the total Super Built Up Area of all the apartments in the project except for specially amounts payable by an apartment for any special services or usage availed in accordance with this Act, rules and bye-laws made thereunder.

(b) the date and manner of payment of such charges; and (c) the rate of interest or penalty for delay or non-payment within the upper limit prescribed in this regard:

Provided that the penalty imposed for non-payment shall not exceed the amount of the monthly maintenance charges payable by the apartment owner.

Provided further that any penalty collected shall be credited to the common capital maintained by the association.

(3) Every apartment owner shall be liable to pay the maintenance charges and capital contributions assessed by the association, in accordance with this Act and rules thereunder, for the upkeep and maintenance of the common areas and facilities in the

project or phase, notwithstanding that such owner does not use or enjoy any of such facilities.

(4) Where an apartment owner is not in occupation of the apartment owned by him, the maintenance charges payable in respect of such apartment may be recovered from the person in occupation thereof, without prejudice to the liability of the apartment owner.

(5) The association may levy charges for the maintenance or use of community and commercial facilities, which may be in the form of one-time charges, recurring charges or both, as may be specified in the bye-laws.

(6) Where the promoter continues to hold any unsold or un-allotted apartment and remains a member of the association under this Act, the promoter shall be liable to pay the maintenance charges relating to such apartments in the same manner as any other apartment owner.

(7) All maintenance charges, community and commercial facilities user charges, together with any interest or penalty payable thereon and remaining unpaid shall constitute a charge on the apartment together with the undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities appurtenant thereto recoverable as per provisions of this Act as arrears of Common Expenses:

Provided that such charge shall be subordinate to,-

- (a) Government or municipal taxes or dues payable in respect of the apartment;
- (b) statutory dues payable under any law for the time being in force; and
- (c) sums secured under a prior registered mortgage of the apartment.

26. Procedure for creation and discharge of charge.- (1) Where any maintenance charges, common expenses, user charges, interest or penalties payable in respect of an apartment remain unpaid, the association or the concerned apartment owner may make an application to the competent authority for recording or removal of a charge against such apartment in such form and manner as may be prescribed.

(2) Upon receipt of such application, the competent authority may, after giving an opportunity of being heard to the concerned parties and after satisfying itself regarding the dues payable, record the charge or order the removal thereof, as the case may be, in such manner as may be prescribed.

(3) The period of limitation for referring a dispute under section 25 shall be six months from the date on which the dispute has arisen.

(4) The period of limitation for making an application for recording a charge under this section shall be two years from the date on which the dues have become payable and remain unpaid.

27. Rights and liabilities of subsequent purchaser.- (1) A person intending to purchase an apartment shall, on his own initiative, obtain from apartment owner a statement specifying the maintenance charges and other dues, if any, payable in respect of such apartment as issued by the association and understand the dues pending on the apartment he intends to purchase.

(2) All unpaid maintenance charges, common expenses, user charges, interest or penalties relating to an apartment shall continue to remain a charge on such apartment, when so created by the Competent Authority in accordance with this Act. Notwithstanding its transfer, and shall be payable by the subsequent purchaser as the same is without prejudice to the right of the association to recover the same.

(3) Where a subsequent purchaser discharges any dues of the association relating to the period prior to the transfer of the apartment, such purchaser shall be entitled to recover the amount so paid from the previous apartment owner in accordance with law.

28. Accounts and Audit.- (1) The association shall maintain a bank account in its name with a Scheduled Bank, into which all maintenance charges, security deposits, advance maintenance, other contributions and all other funds and charges collected under this Act or the bye-laws shall be deposited.

Explanation: For the purposes of this section, “*Scheduled Bank*” means a bank included in the Second Schedule to the Reserve Bank of India Act, 1934 (Central Act 2 of 1934).

(2) The association may maintain separate bank accounts for different funds including maintenance funds, common capital funds or any other funds created under the bye-laws, and the operation of such accounts shall be governed in the manner specified in the bye-laws.

(3) The association shall maintain proper books of accounts including,-

- (a) receipts and payments account;
- (b) income and expenditure account; and
- (c) balance sheet for each financial year,

together with such other records as may be prescribed.

(4) The association shall be responsible for payment of all taxes and statutory dues payable under any law for the time being in force in respect of the common areas and facilities or its activities.

(5) The accounts of the association shall be audited annually by a chartered accountant or such other qualified auditor as may be prescribed.

(6) The association shall, within six months from the end of each financial year, submit the audited statement of accounts to the competent authority in such form and manner as may be prescribed.

(7) Where the association fails to submit the audited statement within the period specified in sub-section (6), the competent authority may, after giving an opportunity of being heard, impose such penalty as may be prescribed on the association or executive committee, as the case may be, and direct the association or executive committee to comply within such further period as may be prescribed.

(8) Any surplus arising from the income of the association shall be utilised or appropriated only for such purposes as may be specified in this Act or in the bye-laws.

29. Insurance of Property.- (1) Without prejudice to the right of each apartment owner to insure his or her apartment, the association shall insure the property, including the common areas and facilities, against fire, flood and such other risks as may be specified in the bye-laws or approved by a majority of the apartment owners.

(2) The association shall also obtain insurance policies covering such risks as may be necessary including public liability, occupier's liability and employer's liability in relation to the common areas and facilities.

(3) Every insurance policy obtained under this section shall be in the name of the association as trustee for the apartment owners in the proportion specified in the declaration.

(4) The premium payable towards such insurance shall form part of the common expenses of the project.

30. Major repairs, reconstruction and liability for damage.- (1) Where the building or any part of the property requires major repairs, reconstruction or rebuilding on account of damage, deterioration, natural calamity or any other cause, and the cost of such works exceeds the funds ordinarily available with the association, the association may

undertake such repairs, reconstruction or rebuilding with the approval of the apartment owners.

(2) The approval under sub-section (1) shall be obtained by a resolution passed by a majority of the apartment owners present and voting in a general body meeting convened for this purpose:

Provided that the quorum for such meeting shall not be less than fifty per cent of the total apartment owners in the association.

(3) The costs required for carrying out such repairs, reconstruction or rebuilding shall be declared as common expenses, and every apartment owner shall be liable to contribute towards such expenses in proportion to the ratio of the super built-up area of the apartment to the total super built-up area of all the apartments in the association.

(4) Where the association fails to take a decision under sub-section (2) within six months from the date of the occurrence of damage or the requirement of major repairs, despite convening the general body meeting for such purpose, the Executive Committee of the association may, with the approval of the competent authority, undertake such repairs, reconstruction or rebuilding.

(5) The expenses incurred for works undertaken under sub-section (4) shall be treated as common expenses of the association and shall be recoverable from each apartment owner in the same proportion as specified in sub-section (3).

(6) Where damage occurs to any service line, utility installation, structural component or any part of the property attributable to an apartment or its occupier, and such damage affects other apartments or the common areas and facilities, the apartment owner concerned shall repair, rectify or replace the same within,-

- (a) five days in the case of minor repairs; and
- (b) thirty days in the case of major repairs.

(7) Where the apartment owner fails to carry out such repair within the period specified in sub-section (6), the association may undertake the repair or rectification and recover the cost thereof from the concerned apartment owner as maintenance dues or common expenses in accordance with the provisions of this Act.

(8) Notwithstanding anything contained in this section, where any part of the building, service installation or common area requires urgent repair or replacement in the interest of safety of the occupants or protection of the property, the Executive Committee of the association may undertake such repairs immediately without waiting for the approval of the general body:

Provided that,-

- (a) the Executive Committee shall record the reasons for treating the work as urgent;
- (b) the details of the work undertaken and the expenditure incurred shall be placed before the next general body meeting of the association for ratification; and
- (c) the expenditure incurred for such emergency repairs shall be treated as common expenses of the association and shall be recoverable from the apartment owners in the same proportion as specified under sub-section (3).

31. Verification of structural stability of buildings.- (1) Upon completion of thirty years from the date of construction of a building, the association shall cause the structural stability of the building to be assessed by a certified and registered structural engineer.

(2) Upon such inspection, the structural engineer shall issue a structural stability certificate stating whether the building is,-

- (a) safe for continued occupation;

(b) safe for continued occupation subject to specified repairs, strengthening or modifications; or

(c) unsafe for continued occupation.

(3) Where the building is certified as safe for continued occupation under clause (a) of sub-section (2), the association shall obtain a fresh structural stability certificate at least once in every five years thereafter.

(4) Where the building is certified under clause (b) of sub-section (2), the association shall undertake the repairs, strengthening or modifications recommended by the structural engineer in accordance with the provisions of section 30.

(5) Where the building is certified under clause (c) of sub-section (2) as unsafe for continued occupation, the structural engineer shall communicate such finding to the association and simultaneously intimate the competent authority and the local authority having jurisdiction over the area.

(6) Where the association is aggrieved by the opinion of the structural engineer declaring the building unsafe for continued occupation, the association may, within thirty days from the receipt of such opinion, prefer an appeal before such Expert Committee in a manner that the competent authority may prescribe.

(7) The provisions relating to major repairs, reconstruction or rebuilding of the building under section 30 shall apply mutatis mutandis where repairs, strengthening, demolition or reconstruction of the building becomes necessary under this section.

CHAPTER VI

PREPARATION, SUBMISSION AND REGISTRATION OF BYE LAWS

32. Bye-laws of the association.- (1) The association shall administer and manage the affairs of the apartment building or project and the property appurtenant thereto, including the common areas and facilities, in accordance with the provisions of this Act, the rules made thereunder, the declaration and the bye-laws of the association.

(2) The bye-laws of an association shall be prepared in such form and manner as may be prescribed, by the promoter or by a majority of all the allottees of the apartments in the project or phase where an association is proposed to be formed.

(3) The Government may prescribe model bye-laws for associations under this Act, and the associations may adopt such model bye-laws with such modifications as may be necessary:

Provided that no departure from, variation of, addition to, or omission from the model bye-laws shall be made except with the prior approval of the competent authority.

(4) The bye-laws of the association and every amendment thereto shall be binding on,-

(a) all apartment owners and allottees;

(b) their legal heirs, successors and assigns; and

(c) any person occupying the apartment including tenants, licensees or other occupants, in the same manner as if such bye-laws or amendments had been executed by them.

33. Submission and approval of bye-laws.- (1) The bye-laws of an association shall be submitted to the competent authority, together with such documents and fees and in such manner as may be prescribed, prior to the execution and registration of the conveyance deed of the apartments:

Provided that where the promoter or the majority of the apartment owners fail to submit the bye-laws in accordance with this sub-section, the competent authority may,

upon application and after following such procedure as may be prescribed, declare the model bye-laws prescribed under this Act to be the bye-laws applicable to the association.

(2) Upon receipt of an application under sub-section (1), the competent authority shall examine the proposed bye-laws and, if satisfied that they are in conformity with the provisions of this Act and the rules made thereunder, approve the bye-laws, with or without modifications, or reject the same for reasons to be recorded in writing. Such approval or rejection shall be communicated within thirty days from the date of receipt of the application:

Provided that where no decision is communicated within the said period of thirty days, the bye-laws shall be deemed to have been approved unless the said period of thirty days is extended, not more than ninety days in total, by the competent authority.

(3) Any association aggrieved by the decision of the competent authority rejecting the bye-laws or part thereof or imposing any penalty under this Act may prefer an appeal before the First Appellate Authority within one month from the date of communication of such decision.

34. Amendment of bye-laws.- (1) The bye-laws of the association may be amended by a resolution passed in a general body meeting by not less than two-thirds of the apartment owners present and voting, subject to a quorum of not less than one third of the total persons who are members of that association being present.

(2) No amendment to the bye-laws shall be valid unless it is consistent with the provisions of this Act, the rules made thereunder and the declaration of the project.

(3) Every amendment to the bye-laws shall be submitted to the competent authority for approval in such form and manner as may be prescribed.

(4) Upon being satisfied that the amendment is in conformity with the provisions of this Act and the rules made thereunder, the competent authority shall record the amendment and communicate the same to the association:

Provided that in case the Competent Authority fails to decide on the amendments submitted to him within a period of thirty days from the date of submission of the same, the amendments shall be deemed to be approved.

Provided further that in case the Competent Authority takes up the amendments for his consideration and issues notices to the association and the same is under consideration and opportunity to hear is being given then, for reasons to be recorded in writing, the said period of 30-days may be extended.

(5) An amendment to the bye-laws shall take effect only from the date of which it is recorded by the competent authority or the deemed approval comes into effect:

Provided that no amendment to the bye-laws shall adversely affect the undivided right, title and interest of any apartment owner in the land or the common areas and facilities

35. Contents of bye-laws.- (1) The bye-laws of an association shall provide for, among other matters, the following:

(i) Governance and management:

- (a) the constitution of the Executive Committee, including the number of members, the manner of their election from among the apartment owners, their term of office, powers and duties, and the procedure for their removal;
- (b) the election, powers and duties of the office bearers of the association, including the President, Secretary and Treasurer, and the delegation of functions to such office bearers;
- (c) the powers and functions of the Executive Committee in administering the affairs of the association and the property;

(ii) Meetings and voting:

- (a) the manner of convening meetings of the association, including annual general meetings and special general meetings, and the quorum required for such meetings;
- (b) the manner of conducting meetings and recording minutes of the proceedings of the association and the Executive Committee;
- (c) the percentage of votes required for various decisions including amendment of the bye-laws;

(iii) Financial management:

- (a) the creation, operation and management of the association fund and other funds including common expenses fund;
- (b) the maintenance of financial records, books of accounts and audit of the accounts of the association;
- (c) the manner of collecting maintenance charges, capital contributions and other common expenses from apartment owners;

(iv) Property and common areas:

- (a) the custody and maintenance of records relating to the land and the project, including the conveyance deed and other documents relating to the property;
- (b) the maintenance, repair and replacement of the common areas and facilities and community and commercial facilities;
- (c) the engagement, supervision and removal of persons employed for the maintenance, management or security of the property;

(v) Restrictions and regulations relating to the use and maintenance of apartments and the use of the common areas and facilities so as to prevent unreasonable interference with the rights of other apartment owners;

(vi) Administration and enforcement:

- (a) the procedure for adopting administrative rules and regulations governing the operation and use of the common areas and facilities;
- (b) the procedure for imposing penalties for violation of the bye-laws and the manner of recovery of such penalties.

(vii) Special provisions: The retention or leasing of areas of the building for commercial purposes, subject to the approved plan and other approvals required in this regard, and the utilisation of proceeds from such lease for meeting common expenses and, where applicable, distribution of any surplus among apartment owners;

(viii) Residual matters: Such other matters, not inconsistent with the provisions of this Act and the rules made thereunder, relating to the administration of the property, accounts, audit, meetings and reports of the association.

36. Bye-laws to be binding.- (1) The bye-laws of the association shall be binding on all apartment owners, their legal heirs, successors and assigns, and on any person occupying the apartment including tenants, licensees or other occupants.

(2) The association may impose penalties for violation of the bye-laws by an apartment owner or occupier in accordance with the provisions of the bye-laws:

Provided that any person aggrieved by the same may appeal to the competent authority whose decision shall be final.

(3) No penalty shall be imposed unless,-

(a) the bye-laws expressly provide for such penalty and the manner of its determination;

(b) a notice specifying the nature of the violation and the proposed penalty is issued to the concerned apartment owner or occupier; and

(c) the concerned apartment owner or occupier is given a reasonable opportunity of being heard.

(4) The penalty imposed under this section shall not exceed the amount of the monthly maintenance charges payable in respect of the apartment.

(5) Any penalty collected under this section shall be credited to the common capital or maintenance fund maintained by the association, as may be specified in the bye-laws.

37. Power of Government to make model bye-laws.- (1) The Government may, in respect of any matter provided under this Act, make model bye-laws for the guidance of associations constituted under this Act.

(2) Before making such model bye-laws, the Government shall publish a draft of the proposed model bye-laws for a period of not less than thirty days, inviting objections and suggestions from the public.

(3) After considering the objections and suggestions received, the Government may, notify the model bye-laws in the official Gazette.

(4) The Government may, in the like manner, amend or revise the model bye-laws from time to time.

CHAPTER VII

COMPETENT AUTHORITY AND APPELLATE AUTHORITY

38. Appointment of Competent Authority.- (1) The Government, within three months from the date of commencement of this Act shall by notification in the official Gazette, appoint one or more officers of the local authority or the planning authority, not below the rank of Group-B, to be the Competent Authority for the purposes of this Act.

(2) The Government shall specify the local limits of jurisdiction within which such Competent Authority shall exercise the powers and perform the functions assigned to it under this Act.

(3) Where more than one Competent Authority is appointed for a particular area, the Government may specify the distribution of jurisdiction and functions among such authorities.

39. Powers of the Competent Authority.- The Competent Authority shall have the following powers for the purpose of carrying out the provisions of this Act, namely:-

(a) to require any promoter, association or apartment owner, either on a complaint or suo motu, to furnish such information, documents or explanation in writing as may be necessary, and where considered necessary, to conduct or cause to be conducted an inquiry into the affairs of the project including the constitution, working and financial condition of the association;

(b) to appoint one or more persons to conduct such inquiry and to report to the Competent Authority within such time as may be specified;

(c) to enter, at reasonable hours and after giving due notice, any apartment or property appurtenant thereto for the purpose of verifying whether the provisions of this Act, the rules made thereunder or the bye-laws have been complied with;

(d) to issue such directions and pass such orders as may be necessary for ensuring compliance with the provisions of this Act, the rules made thereunder and the bye-laws;

(e) to impose penalties or interest for any contravention of the provisions of this Act or the rules made thereunder by a promoter, apartment owner, association, and to issue orders directing payment of maintenance dues or any other amounts payable under this Act;

(f) to order recovery of any penalties, interest, maintenance dues or other amounts payable under this Act in such manner as may be prescribed;

(g) to revoke or permit withdrawal of the declaration where the association seeks removal of the property from the provisions of this Act in accordance with the bye-laws and such procedure as may be prescribed; and

(h) to exercise such other powers as may be necessary for carrying out the purposes of this Act or as may be prescribed.

40. Functions of the Competent Authority.- The Competent Authority shall perform the following functions for the purposes of carrying out the provisions of this Act, namely:-

(a) to register, regulate and supervise associations constituted under this Act in accordance with such procedure and criteria as may be prescribed;

(b) to receive, scrutinise and maintain a register of declarations submitted under section 13, including any amendments thereto;

(c) to examine and approve the bye-laws of associations and any amendments thereto in accordance with the provisions of this Act, or where necessary declare the model bye-laws prescribed under this Act to be applicable;

(d) to ensure compliance with the obligations imposed on promoters, associations and apartment owners under this Act, the rules made thereunder and the bye-laws;

(e) to adjudicate or facilitate the resolution of disputes arising under the provisions of this Act, the rules made thereunder and the bye-laws, in such manner as may be prescribed;

(f) to establish and maintain a publicly accessible electronic registry containing details of registered associations, declarations, bye-laws and such other information as may be prescribed;

(g) to cause to maintain records relating to declarations and to maintain a register reflecting the undivided right, title and interest of each apartment in the land and the common areas and facilities;

(h) to verify that the land of the project or phase is free from undisclosed encumbrances or that such encumbrances are duly disclosed before accepting registration of the declaration;

(i) to ensure no creation of any charge or encumbrance affecting the land of the project or the common areas and facilities after registration of the declaration, except in accordance with the provisions of this Act;

(j) to permit or record the creation of charges or encumbrances against an individual apartment where such charge is to be created on the apartment owner in accordance with law and procedure prescribed under this Act;

(k) to undertake measures for promoting awareness of the provisions of this Act among apartment owners, associations and residents within its jurisdiction;

(l) to perform such other functions as may be necessary for carrying out the purposes of this Act or as may be prescribed.

41. Competent Authority to have powers of Civil Court.- (1) Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, the Competent Authority shall, while exercising its powers or conducting any inquiry or proceedings under this Act,

have the same powers as are vested in a civil court under the Code of Civil Procedure, 1908 (Central Act 5 of 1908) while trying a suit, in respect of the following matters, namely:-

- (a) summoning and enforcing the attendance of any person and examining such person on oath;
- (b) requiring the discovery and production of books of account, records and other documents at such time and place as may be specified by the Competent Authority;
- (c) issuing commissions for the examination of witnesses or documents; and
- (d) such other matters as may be prescribed.

(2) The Competent Authority shall be guided by the principles of natural justice and, subject to the provisions of this Act and the rules made thereunder, shall have the power to regulate its own procedure.

(3) Where, during the course of any inquiry or proceeding, the Competent Authority is satisfied that any act in contravention of the provisions of this Act or the rules made thereunder,-

- (a) has been committed and continues to be committed; or
- (b) is about to be committed,

-the Competent Authority may, by order, issue such directions or interim orders as it deems necessary, including restraining any promoter, apartment owner, association or any office-bearer thereof from carrying on such act until the conclusion of the inquiry or until further orders:

Provided that where the Competent Authority considers it necessary in the interest of justice or to prevent irreparable harm, such interim order may be passed without prior notice, subject to giving the affected party a reasonable opportunity of being heard.

(4) Every order passed or direction issued by the Competent Authority under this Act shall be binding on the promoter, association, apartment owner or any other person to whom such order or direction is addressed.

(5) Where any person fails to comply with an order or direction of the Competent Authority within the time specified therein, the Competent Authority may proceed to enforce such order in such manner as may be prescribed.

(6) Without prejudice to any other mode of recovery provided under this Act, any amount payable under an order of the Competent Authority, including penalties, interest, maintenance dues, costs or any other sum payable, may be recovered as arrears of land revenue or arrears of property tax.

(7) The Competent Authority may, for the purpose of enforcing its orders or directions, require the assistance of the local authority, revenue authorities or the police authorities having jurisdiction, and such authorities shall render necessary assistance.

(8) The appeal against any order of the competent authority shall lie to First Appellate Authority appointed under this Act.

42. Proceedings deemed to be judicial proceedings.- (1) All proceedings before the First Appellate Authority and the Second Appellate Authority under this Act shall be deemed to be judicial proceedings within the meaning of sections 229 and 267, and for the purposes of section 233, of the Bharatiya Nyaya Sanhita, 2023 (Central Act 45 of 2023).

(2) The First Appellate Authority and the Second Appellate Authority shall be deemed to be civil courts for the purposes of section 215 and Chapter XXVIII of the Bharatiya Nyaya Sanhita, 2023 (Central Act 45 of 2023).

(3) Any person aggrieved by an order passed by the Second Appellate Authority may prefer an appeal before the High Court within such period and in such manner as may be prescribed.

43. Functions of association to be discharged by the Competent Authority.- (1)

Where not less than two-thirds of the apartment owners of a project or phase submit, in writing and in such manner as may be prescribed, that the Competent Authority may discharge the functions of the association under this Act or the bye-laws, the Competent Authority may, with the prior approval of the First Appellate Authority, assume and discharge functions of the association for such period and subject to such conditions as the First Appellate Authority may specify.

(2) During the period for which the Competent Authority discharges the functions of the association, it shall exercise such powers and perform such duties of the association or the Executive Committee as may be necessary for the proper administration, maintenance and management of the property and the common areas and facilities.

(3) The Competent Authority may appoint one or more officers or staff to assist him in carrying out the functions of the association during such period.

(4) The expenses incurred for administering the affairs of the association during such period shall be treated as common expenses and shall be recoverable from the apartment owners in accordance with the provisions of this Act.

(5) The Competent Authority shall ensure that every apartment owner is informed of the assumption of such functions as soon as practicable, through written communication or such other means of communication as may be prescribed.

(6) Upon expiry of the period specified under sub-section (1), or upon satisfaction that the association is capable of functioning in accordance with the provisions of this Act, the Competent Authority shall restore the management and administration of the association to the apartment owners.

44. First Appellate Authority.- (1) The Government, within three months from the date of commencement of this Act shall, by notification in the Official Gazette, appoint one or more officers of the local authority or the planning authority, or any officer supervising the functions of such authority, not below the rank of Group-A (Junior Scale), to act as the First Appellate Authority for the purposes of this Act.

(2) Any person aggrieved by an order passed or direction issued by the Competent Authority may prefer an appeal to the First Appellate Authority in such form and manner and accompanied by such fee as may be prescribed.

(3) Every appeal under sub-section (2) shall be filed within thirty days from the date of the order or direction appealed against:

Provided that the First Appellate Authority may entertain an appeal after the expiry of the said period if it is satisfied that the appellant was prevented by sufficient cause from filing the appeal within the prescribed period.

(4) The First Appellate Authority shall, after giving the parties an opportunity of being heard, pass such order as it deems fit, including confirming, modifying or setting aside the order or direction of the Competent Authority.

(5) Every appeal under this section shall, as far as practicable, be disposed of within ninety days from the date of filing of the appeal:

Provided that where the appeal is not disposed of within the said period, the First Appellate Authority shall record the reasons for such delay.

45. Second Appellate Authority.- (1) The Government shall, within three months from the date of commencement of this Act, by notification in the Official Gazette, appoint one or more officers of the local authority or the planning authority, or any officer supervising the functions of such authority, not below the rank of Group-A (Senior Scale), to act as the Second Appellate Authority for the purposes of this Act.

(2) Any person aggrieved by an order passed by the First Appellate Authority may prefer an appeal to the Second Appellate Authority in such form and manner and accompanied by such fee as may be prescribed.

(3) Every appeal under sub-section (2) shall be filed within thirty days from the date of the order appealed against:

Provided that the Second Appellate Authority may entertain an appeal after the expiry of the said period if it is satisfied that the appellant was prevented by sufficient cause from filing the appeal within the prescribed period.

(4) The Second Appellate Authority shall, after giving the parties an opportunity of being heard, pass such order as it deems fit, including confirming, modifying or setting aside the order of the First Appellate Authority.

(5) The order of the Second Appellate Authority shall be final and binding on the parties, subject to the right of appeal to the High Court as provided under this Act.

(6) Every appeal under this section shall, as far as practicable, be disposed of within ninety days from the date of filing of the appeal:

Provided that where the appeal is not disposed of within the said period, the Second Appellate Authority shall record the reasons for such delay.

46. Powers of the First and Second Appellate Authorities.- (1) The First Appellate Authority and the Second Appellate Authority shall have the power to,-

(a) call for the records of any proceeding from the Competent Authority or the First Appellate Authority, as the case may be;

(b) examine the legality, propriety or correctness of any order or direction passed under this Act;

(c) confirm, modify or set aside the order appealed against; and

(d) issue such directions as may be necessary for the proper implementation of this Act.

(2) The Appellate Authorities may pass such interim orders, including orders of stay or injunction, as they deem necessary pending disposal of the appeal.

(3) The Appellate Authorities shall be guided by the principles of natural justice and may regulate their own procedure subject to the provisions of this Act and the rules made thereunder.

47. Karnataka State Consultation and Advisory Committee.- The Government may, by notification, constitute an Apex Committee at State-level called the Karnataka State Consultation and Advisory Committee, having representatives from apartment owners' association and officials of the State Government and Chairman appointed by the Government to advise the Government about the concerns of apartment owners and on the remedial measures, which may be implemented in accordance with law.

CHAPTER VIII

AMALGAMATION AND REDEVELOPMENT

48. Amalgamation and Redevelopment of Property.- (1) Notwithstanding anything contained in this Act, upon completion of prescribed number of years from the date of obtaining occupancy certificate or as necessitated by the circumstances that may require redevelopment of the project, the owners representing seventy five percent of the apartments of the whole project which was approved as a single development plan may resolve to undertake redevelopment.

(2) A proposal for redevelopment shall be placed before the General Body constituting all the Apartment owners together with a redevelopment scheme containing such particulars as may be prescribed, including but not limited to,-

- (a) the proposed redevelopment plan;
- (b) the development rights or floor area ratio proposed to be utilised;
- (c) the rights and entitlements of apartment owners in the redeveloped property;
- (d) the financial arrangements for redevelopment;
- (e) the proposed timeline for completion of redevelopment; and
- (f) such other particulars as may be prescribed.

(3) A resolution approving redevelopment shall be valid only if it is passed with the written consent of Apartment owners representing not less than seventy-five percent of the apartments of the whole project in a general body meeting convened for that purpose. Thereupon the said Resolution shall be submitted to the Second Appellate Authority for approval and upon its approval, such resolution shall be binding on all apartment owners.

Illustration:

In a Project comprising of three towers with two towers being residential and one being commercial and two residential towers having 50 flats each (may be of different areas or dimensions) and commercial tower has 20 units. In this each flat and unit has its own e-Khata. Therefore there are 100 residential flats and 20 commercial units.

Assume various owners own as follows:

Owner Name	No of Units Owned		
	Residential	Commercial	Total
A1	25	0	25
A2	20	0	20
A3	15	7	22
A4	10	5	15
A5	20	3	23
A6	5	3	8
A7	2	1	3
A8	1	1	2
A9	1	0	1
A10	1	0	1
TOTAL	100	20	120

Then any set of owners, out the total 10 owners, who together own not less than 75% of the total number of flats/units that is who together own not less than 75% of 120 = 90 Units/Flats, may in a General Body Meeting approve the Redevelopment Scheme which upon approval by the Second Appellate Authority becomes binding on all the owners.

Therefore, say, A1, A2, A3, A4 and A6 together being owners of 90 Units/Flats may approve a Redevelopment Scheme in a General Body convened for such a purpose and then upon its approval by the Second Appellate Authority, the same becomes binding on all the owners.

(4) The redevelopment scheme shall specify whether,-

(a) the redevelopment is undertaken without financial contribution from apartment owners, in which case the promoter or redevelopment entity shall be entitled to such development rights or saleable area as may be agreed; or

(b) the redevelopment requires financial contribution from apartment owners, in which case the proportion and manner of contribution shall be clearly specified in the redevelopment scheme.

(5)(a) The existing Executive Committee of the Association shall stand dissolved immediately upon the approval of the Redevelopment Scheme by the Second Appellate Authority. Thereupon, the apartment owners shall elect, from amongst themselves, a new Executive Committee which will take up the Redevelopment apart from discharge of other regular functions of the Executive Committee.

(b) For the purposes of such election, every apartment owner or allottee shall be entitled to cast one vote in respect of each apartment owned by him in the project.

(6) (a) Where an apartment owner, from among the those who did not consent or did not participate in voting for the redevelopment resolution, does not wish to participate in the redevelopment scheme approved under this section, such owner may opt to receive monetary settlement in lieu of a redeveloped apartment, and upon such option the apartment together with the corresponding undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities appurtenant thereto shall be purchased for the purposes of the redevelopment scheme. Such a purchase shall happen before the Planning Authority approves the redevelopment proposal.

(b) The monetary settlement payable to such apartment owner shall not be less than two times of the market value of the apartment together with the proportionate undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities appurtenant after deducting the depreciation value of the building applicable to the property on the date on which the monetary settlement is paid in full, as agreed mutually by the apartment owner and the association:

Provided that the market value under this section shall be determined by the registered Valuer recognized by the Income Tax Department, Government of India under any law or registered by the Insolvency and Bankruptcy Board of India and has thereupon has been registered by Government of Karnataka for the purposes of this section in manner as may be prescribed.

(c) The purchase of such apartment together with its proportionate undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities appurtenant for the purposes of redevelopment shall be carried out by the association and the full payment for the purchase and related expenses shall be paid by the association concerned.

(d) Upon payment of the monetary settlement in full, the apartment together with the corresponding undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities shall vest in the association free from all encumbrances, and the association may deal with such property for the purposes of redevelopment in accordance with the redevelopment scheme.

(e) Any disputes arising between the association and the apartment owner who has opted for the monetary settlement may be referred to the Competent Authority, and appeal against the decision of the Competent Authority shall lie with the Appellate Authority specified in section 44 of this Act. The Government may constitute a Tribunal for resolution of issues regarding the monetary settlement. The Competent Authority, in such cases may

refer the case to the Tribunal for decision or settlement including on the quantum of monetary settlement payable under this section.

(f) All proceedings before the Tribunal under this section shall be deemed to be judicial proceedings within the meaning of sections 229 and 267, and for the purposes of section 233, of the Bharatiya Nyaya Sanhita, 2023 (Central Act 45 of 2023). The tribunal shall be deemed to be civil court for the purposes of section 215 and Chapter XXVIII of the Bharatiya Nyaya Sanhita, 2023 (Central Act 45 of 2023). Any person aggrieved by an order passed by the Tribunal may prefer an appeal before the High Court within such period and in such manner as may be prescribed.

(7) Where any apartment is subject to a mortgage, charge or other encumbrance, the holder of such encumbrance shall consent to redevelopment and execute such instruments as may be necessary to transfer the encumbrance to the entitlement of the apartment owner in the redeveloped property or to settle such encumbrance.

(8) Where a proposal for redevelopment has been formally placed before the association or a notice convening a meeting for redevelopment has been issued, any person acquiring an apartment thereafter shall be deemed to have acquired such apartment subject to the redevelopment proposal, and such purchaser shall not be entitled to challenge the redevelopment resolution.

(9) Before commencement of demolition or construction, the promoter or redevelopment entity shall furnish such bank guarantee, escrow arrangement or other financial security as may be prescribed to secure completion of the redevelopment project within the approved timeline.

(10) Where the redevelopment project is not completed within the period specified in the redevelopment scheme or within such extended period as may be approved by the Competent Authority, the association may,-

- (a) terminate the redevelopment agreement;
- (b) invoke the security furnished by the promoter; and
- (c) appoint another promoter or redevelopment entity to complete the project.

(11) Where redevelopment fails or is abandoned and the building is not reconstructed within such maximum period as may be prescribed, the apartment owners may, by a resolution passed with the consent of not less than seventy-five per cent of the apartment owners, sell or otherwise transfer the entire land of the project together with the development rights, and the proceeds of such sale shall be distributed among the apartment owners in proportion to their undivided right, title and interest in the land.

(12) For the purpose of redevelopment, the apartment owners may constitute a Redevelopment Association or such other entity as may be prescribed, which may act as the representative body of the apartment owners in matters relating to redevelopment.

(13) Upon completion of redevelopment, a new declaration and a new association of apartment owners shall be formed in accordance with the provisions of this Act.

49. Removal from application of the Act.- (1) Subject to section 48, where an association applies for removal of a property from the application of this Act for the purpose of redevelopment, the Competent Authority shall examine the application and satisfy itself that,-

- (a) the redevelopment has been approved in accordance with the provisions of section 48;
- (b) all mortgages, charges or other encumbrances affecting the apartments or the property have been duly settled or appropriately transferred through discharge instruments or such other arrangements as may be prescribed;

(c) the documents submitted in support of the application are complete and in order; and

(d) such other requirements as may be prescribed have been complied with.

(2) Where the Competent Authority is satisfied that the requirements specified in sub-section (1) have been fulfilled and that the proposal conforms to the provisions of this Act and the rules made thereunder, it shall issue a certificate removing the property from the application of this Act, to such extent as may be necessary for re-development of the property, upon payment of such fees as may be prescribed.

(3) Upon issuance of such certificate, the property shall be deemed to be owned in common by the apartment owners, and the share of each apartment owner in such property shall correspond to the undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities previously appurtenant to the apartment.

50. Approval for redevelopment.- The association of apartment owners or the promoter or redevelopment entity entrusted with carrying out the redevelopment of the building, project or phase shall obtain such sanctions, approvals and permissions as may be required from the concerned planning authority or local authority, as the case may be, in accordance with the provisions of the applicable planning laws, building regulations and other laws for the time being in force, prior to commencement of redevelopment.

51. Removal not a bar to subsequent submission of property to the Act.-

(1) The removal of a property from the application of this Act under section 49 shall not prevent the property from being subsequently submitted to the provisions of this Act, and upon completion of redevelopment or reconstruction of the building or project, the property may be resubmitted to the provisions of this Act by filing a declaration in the manner prescribed.

(2) Upon such resubmission, the provisions of this Act shall apply to the property as if it were newly submitted to the Act.

CHAPTER IX

OFFENCES AND PENALTIES AND DISPUTE RESOLUTION

52. Penalties and power to direct rectification or restoration.- (1) Where a promoter,-

(a) fails to submit the declaration or any amendment thereto in accordance with section 13;

(b) fails to facilitate the formation of the association of allottees in accordance with section 21;

(c) fails to execute the deed of transfer of apartment in accordance with section 10; or

(d) hands over possession of any apartment without obtaining the occupancy certificate from the competent authority,

-the Competent Authority may, after giving the promoter an opportunity of being heard, impose a penalty which may extend to one lakh rupees, and in the case of a continuing contravention, a further penalty which may extend to one thousand rupees for every day during which such contravention continues.

Proceedings under this sub-section may be initiated on a complaint made by,-

(i) the Secretary of the association;

(ii) any person authorised by the executive committee of the association;

(iii) any aggrieved apartment owner; or

(iv) suo-motu by the Competent Authority.

(2) (a) Where any promoter, association or apartment owner contravenes any provision of this Act or the rules made thereunder, or commits a breach of any provision of the bye-laws, declaration, deed of transfer, covenant, condition or restriction applicable to the property, or carries out any act detrimental to the safety, structural integrity or lawful use of the building or common areas, the Competent Authority may, either suo motu or on a complaint made by any person affected, issue a notice requiring such person to show cause why action should not be taken.

(b) After considering the explanation, the Competent Authority may—

(i) impose a penalty which may extend to twenty thousand rupees for each contravention, and in the case of a continuing contravention, a further penalty which may extend to one thousand rupees for every day during which such contravention continues; and

(ii) direct such person to remove the contravention or restore the property to its lawful or approved condition within such period as may be specified.

(3) Where the person against whom an order has been made under sub-section (2) fails to comply with the directions within the specified period, the Competent Authority may,-

(a) cause the necessary rectification or restoration to be carried out through such agency as it considers appropriate; and

(b) recover the expenses incurred for such work from the person responsible as an arrear of land revenue or arrears of the property tax.

(4) Any penalty imposed under this section shall be payable within such time as may be specified by the Competent Authority and, where the person liable fails to pay the same, such penalty may be recovered as an arrear of land revenue or arrears of the property tax.

(5) Where a contravention under this Act is committed by a company, every person who, at the time of the contravention, was in charge of and responsible for the conduct of the business of the company with respect to the said project shall be deemed to be responsible for such contravention unless he proves that the contravention was committed without his knowledge or that he exercised due diligence to prevent it.

(6) Notwithstanding anything contained in sub-section (5), where the contravention is proved to have been committed with the consent, connivance or neglect of any director, manager, secretary or other officer of the company, such person shall also be liable for the penalty under this section.

Explanation: For the purposes of this section,-

(a) “company” means any body corporate and includes a firm or association of persons; and

(b) “director”, in relation to a firm, means a partner in the firm.

53. Mechanism for dispute resolution.- (1) Any apartment owner, association may refer to the Competent Authority any dispute arising out of or in connection with the rights, duties, obligations, liabilities or privileges of such person under the provisions of this Act, the rules made thereunder, the declaration, the bye-laws, in such manner as may be prescribed.

(2) Upon receipt of a complaint or dispute under sub-section (1), the competent authority may,-

(a) examine the complaint;

(b) call for such information or documents as it considers necessary;

(c) hold an inquiry itself or direct any person authorised by it to conduct an inquiry; and

(d) after giving the parties an opportunity of being heard, pass such order as it considers appropriate in accordance with the provisions of this Act and the rules made thereunder.

(3) Without prejudice to the generality of the provisions of sub-section (1), the competent authority may adjudicate disputes relating to,-

- (a) penalties or actions taken by the association against an apartment owner;
- (b) the rights, duties and obligations of the promoter, association or apartment owners under this Act, the rules or the bye-laws;
- (c) the determination or calculation of the undivided share in the land or the common areas and facilities and matters recorded in the declaration;
- (d) disputes between association and others regarding maintenance charges;
- (e) the constitution, functioning, management or financial affairs of the association; and
- (f) any other dispute relating to the use, enjoyment or management of apartments or the common areas and facilities.

(4) Any person aggrieved by an order of the Competent Authority under this section may prefer an appeal to the First Appellate Authority, and thereafter to the Second Appellate Authority, in accordance with the provisions of this Act.

54. Establishment of Online Portal.- The Government shall, within two years from the date of commencement of this Act, establish and maintain an online portal for,-

- (a) submission and processing of applications under this Act;
 - (b) maintenance of digital records relating to declarations, associations; and
 - (c) facilitating transparency and access to information relating to projects and associations registered under this Act,
- in such manner as may be prescribed.

CHAPTER X

MISCELLANEOUS

55. Separate assessment of apartments.- Notwithstanding anything contained in any law relating to local authorities or municipal taxation, each apartment together with the corresponding undivided right, title and interest in the land and the common areas and facilities appurtenant thereto shall be deemed to be a separate and independent property for the purpose of assessment and levy of any tax on lands and buildings. Accordingly, every such apartment shall be separately assessed and taxed by the local authority in whose jurisdiction the property is situated. The concerned local authority may make such rules or administrative arrangements as may be necessary for carrying out the provisions of this section.

56. Representative actions relating to common areas and facilities.- (1) Without prejudice to the independent rights of apartment owners, the association acting through its Executive Committee may institute, defend or conduct legal proceedings in a representative capacity in respect of,-

- (a) the protection, preservation, management or use of the common areas and facilities; or
- (b) matters affecting the collective interests of two or more apartment owners, where such matters arise out of the administration of the property under this Act, the declaration or the bye-laws.

(2) Any such proceeding may be brought in the name of the association, and for the purposes of such proceedings the association shall represent the apartment owners in respect of matters relating to the management, administration, maintenance or protection of the common areas and facilities.

(3) Nothing contained in this section shall,-

(a) affect or prejudice the right, title or interest of any apartment owner in his apartment or in the undivided share in the land and the common areas and facilities;

(b) prevent any apartment owner from instituting or defending legal proceedings in his own name in respect of his apartment or any right appurtenant thereto; or

(c) authorise the association to transfer, relinquish, compromise or otherwise affect the proprietary rights of apartment owners except with the consent required under this Act.

(4) Service of summons or other legal process in any proceeding relating to the common areas and facilities or affecting two or more apartments may be effected upon the person designated in the declaration or bye-laws to receive such service on behalf of the association and where they affect the right, title or interest of one or more apartment owners then the same must be brought to the notice and knowledge of all the concerned owners.

57. Act to be binding on apartment owners, occupants and other persons.-

(1) All apartment owners, tenants, occupants, employees of apartment owners or tenants, and any other person using or occupying any apartment or any part of the property submitted to the provisions of this Act shall be subject to the provisions of this Act, the declaration and the bye-laws of the association.

(2) All lawful decisions, resolutions and determinations made by the association in accordance with the provisions of this Act, the declaration and the bye-laws shall be binding on all apartment owners and persons claiming through or under them, in respect of matters relating to the management, administration, maintenance and use of the common areas and facilities.

(3) Nothing contained in this section shall be construed as authorising the association to alter, restrict or otherwise affect the right, title or interest of any apartment owner in his apartment or in the undivided share in the land and the common areas and facilities.

58. Interpretation in case of inconsistency.- (1) Where any provision of the declaration, the bye-laws of the association, or any agreement, deed of transfer or other instrument relating to an apartment or the project is inconsistent with the provisions of this Act or the rules made thereunder, the provisions of this Act and the rules shall prevail.

(2) In case of inconsistency among the declaration, the bye-laws or any agreement or instrument, the order of precedence shall be as follows, namely:-

(a) the declaration;

(b) the bye-laws; and

(c) any agreement, deed of transfer or other instrument.

(3) Any provision or declaration or bye-law or any agreement, deed of transfer or other instrument inconsistent with this Act or the rules made thereunder shall, to the extent of such inconsistency, be void and unenforceable.

59. Competent Authority and Appellate Authorities to be Public Servants.- The Competent Authority, the First Appellate Authority and the Second Appellate Authority

appointed under this Act, and every officer authorised to exercise powers under this Act, shall be deemed to be public servants within the meaning of clause (28) of section 2 of the Bharatiya Nyaya Sanhita, 2023 (Central Act 45 of 2023).

60. Bar of Jurisdiction of Civil Courts.- (1) No civil court shall have jurisdiction to entertain any suit or proceeding in respect of any matter which the Competent Authority or the Appellate Authorities are empowered by or under this Act to determine.

(2) No injunction shall be granted by any court or authority in respect of any action taken or to be taken under the powers conferred by or under this Act.

61. Protection of action taken in good faith.- No suit, prosecution or other legal proceeding shall lie against the Government, the Competent Authority, the Appellate Authorities or any officer acting under their authority for anything done or intended to be done in good faith under this Act.

62. Power to make rules.- (1) The State Government may, by notification, subject to the condition of previous publication, make rules to carry out the purposes of this Act.

(2) Every rule made under this Act shall be laid as soon as may be after it is made before each House of the State Legislature while it is in session for a total period of thirty days which may be comprised in one session or in two or more successive sessions, and if, before the expiry of the session in which it is so laid or the session immediately following, both Houses agree in making any modification in the rule or both Houses agree that the rule should not be made, the rule shall thereafter have effect only in such modified form or to be of no effect as the case may be; so, however, that any such modification or annulment shall be without prejudice to the validity of anything done under that rule.

63. Power to remove difficulties.- (1) If any difficulty arises in giving effect to the provisions of this Act, the Government may, by order published in the Official Gazette, make such provisions not inconsistent with the provisions of this Act as appear to it to be necessary or expedient for removing the difficulty:

Provided that no such order shall be made after the expiry of two years from the date of commencement of this Act.

(2) Every order made under sub-section (1) shall be laid, as soon as may be after it is made, before each House of the State Legislature.

64. Act to be in addition and not in derogation of any other law.- The provisions of this Act shall be in addition to, and not in derogation of, the provisions of any other law for the time being in force.

65. Transitional Provisions.- All rules, regulations, bye-laws, orders or directions made or issued and in force immediately before the commencement of this Act under any law relating to apartment ownership or management shall, insofar as they are not inconsistent with the provisions of this Act, be deemed to have been made under this Act and shall continue to remain in force until they are modified, superseded or replaced by rules, regulations or bye-laws made under this Act.

66. Repeal and savings.- (1) The provisions of the following Acts are hereby repealed,-

(a) the Karnataka Ownership of Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1972 (Karnataka Act 16 of 1973); and

(b) the Karnataka Apartment Ownership Act, 1972 (Karnataka Act 17 of 1973).

(2) Notwithstanding such repeal,-

(a) anything done or any action taken under the repealed Acts shall be deemed to have been done or taken under the corresponding provisions of this Act;

(b) any right, privilege, obligation or liability acquired, accrued or incurred under the repealed Acts shall not be affected;

(c) any penalty, forfeiture or punishment incurred in respect of any offence committed under the repealed Acts shall continue to be enforceable as if the said Acts had not been repealed;

(d) any proceedings or disputes pending before any court, tribunal or authority immediately before the commencement of this Act shall continue to be dealt with under the repealed Acts as if this Act had not been enacted.

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

It is considered necessary to provide for,-

(a) a mechanism for the governance of apartments, operation and use of common areas and facilities of apartment buildings; and

(b) the ownership of an individual apartment in a building and of an undivided share along with undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment and for the matters connected there with or incidental thereto.

Hence, the Bill.

FINANCIAL MEMORANDUM

There is no extra expenditure involved in the proposed legislative measure at this stage.

MEMORANDUM REGARDING DELEGATED LEGISLATION

Clause-62	Empowers the State Government to make rules with previous notification regarding the matters enumerated in the Bill.
-----------	--

The proposed delegation of legislative power is normal in character.

KRISHNA BYREGOWDA

Minister for Greater Bengaluru Development

M.K. VISHALAKSHI

Secretary

Karnataka Legislative Assembly