



The Bihar Apartment Ownership (Amendment) Act, 2011

Act 1 of 2012

Keyword(s):

Completion Certificate, Occupancy Permission

DISCLAIMER: This document is being furnished to you for your information by PRS Legislative Research (PRS). The contents of this document have been obtained from sources PRS believes to be reliable. These contents have not been independently verified, and PRS makes no representation or warranty as to the accuracy, completeness or correctness. In some cases the Principal Act and/or Amendment Act may not be available. Principal Acts may or may not include subsequent amendments. For authoritative text, please contact the relevant state department concerned or refer to the latest government publication or the gazette notification. Any person using this material should take their own professional and legal advice before acting on any information contained in this document. PRS or any persons connected with it do not accept any liability arising from the use of this document. PRS or any persons connected with it shall not be in any way responsible for any loss, damage, or distress to any person on account of any action taken or not taken on the basis of this document.



बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

19 पौष 1933 (श0)
(सं0 पटना 15) पटना, सोमवार, 9 जनवरी 2012

विधि विभाग

अधिसूचनाएं

9 जनवरी 2012

सं० एल0जी0-1-27/2011/लेज-256—बिहार विधान मंडल द्वारा यथापारित निम्नलिखित अधिनियम, जिसपर महामहिम राज्यपाल दिनांक 04 जनवरी 2012 को अनुमति दे चुके हैं, इसके द्वारा सर्वसाधारण की सूचना के लिये प्रकाशित किया जाता है ।

बिहार—राज्यपाल के आदेश से,
ओम प्रकाश सिन्हा,
सरकार के संयुक्त सचिव।

[बिहार अधिनियम 1, 2012]

बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व (संशोधन) अधिनियम, 2011

बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 (बिहार अधिनियम, 28, 2006) का संशोधन करने के लिये अधिनियम।

भारत गणराज्य के बासठवें वर्ष में बिहार राज्य विधान मंडल द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो:-

1. **संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ।** - (1) यह अधिनियम बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व (संशोधन) अधिनियम, 2011 कहा जा सकेगा।
(2) इसका विस्तार सम्पूर्ण बिहार राज्य में होगा।
(3) यह तुरत प्रवृत्त होगा।
2. **बिहार अधिनियम 28, 2006 की धारा-3 का संशोधन।** - उक्त अधिनियम की धारा-3 में निम्नलिखित संशोधन किये जायेंगे:- (1) धारा 3 की कंडिका (भ) के पश्चात् निम्नलिखित नयी उप-धारा (म) एवं (य) क्रमशः जोड़ी जायेंगी:-

"(म) "पूर्णता प्रमाण-पत्र" से अभिप्रेत है, वह प्रमाण-पत्र जो विहित प्रपत्र में विकासकर्ता/प्रवर्तक/निर्माता के द्वारा सक्षम पदाधिकारी को इस सूचना के साथ दिया जायेगा कि उसने अपार्टमेंट का निर्माण स्वीकृत नक्शा तथा निर्माण से संबंधित सभी विधियों एवं नियमों का पालन करते हुये कर लिया है और उन्हें अधिभोग की अनुमति दे दी जाए।"

"(य) "अधिभोग अनुमति" से अभिप्रेत लिखित रूप में दी गयी उस अनुमति से है जिसके द्वारा सक्षम पदाधिकारी, पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त होने पर, अपार्टमेंट के निरीक्षण के पश्चात् इस बात से संतुष्ट होते हुये कि अपार्टमेंट के निर्माण में उससे संबंधित सभी शर्तों का अनुपालन किया गया है, किसी अपार्टमेंट या उसके एक हिस्से के उपयोग की अनुमति देता हो।"

(2) धारा-3 की उप-धारा (ण) निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित की जायेगी:- "(ण) "स्थानीय प्राधिकार" से अभिप्रेत है समय-समय पर संशोधित बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 और जिसमें नगर निगम, नगर परिषद, नगर पंचायत और कोई विकास और योजना प्राधिकार जिसे किसी विधि द्वारा स्थापित किया गया हो।"

(3) धारा-3 के खंड (झ) (i) में प्रयुक्त शब्द "सेटबैक एरिया सहित" को 'भूमि और भवन' शब्द के बाद शामिल किया जायेगा।

3. **बिहार अधिनियम 28, 2006 की धारा-6 का संशोधन।** - उक्त अधिनियम की धारा-6 में निम्नलिखित संशोधन किया जायेगा, यथा-

- (1) धारा-6 में, शब्द 'उप विधियों' के पश्चात् शब्द 'सार्वजनिक व्यय, सार्वजनिक आय, सेवा शुल्क में हिस्सेदारी से संबंधित अपार्टमेंट के स्वामियों की संस्था के निर्णयों' जोड़े जायेंगे।
- (2) उक्त अधिनियम की धारा-6 को धारा-6 (1) के रूप में पुनर्संख्यांकित किया जायेगा।
- (3) धारा-6 (1) के बाद निम्नलिखित उप-धाराएँ क्रमशः (2), (3) एवं (4) जोड़ी जायेंगी, यथा-

"(2) अगर अपार्टमेंट स्वामियों की संस्था की ओर से प्रबंधक या बोर्ड, उचित मामलों में, व्यथित अपार्टमेंट स्वामी हर्जाना के लिये देय राशि लेने या आगमन सहायता प्राप्त करने या दोनों में असमर्थ हो जाता है तो अपार्टमेंट स्वामियों की संस्था की ओर से प्रबंधक या बोर्ड की ओर से सक्षम पदाधिकारी को आवेदन-पत्र देगा जो इस नियमावली में निर्धारित तरीका से हर्जाना के लिये देय राशि की वसूली करायेगा।

(3) अपार्टमेंट स्वामियों की संस्था की ओर से या प्रबंधक या बोर्ड सक्षम पदाधिकारी को वैसे अपार्टमेंट स्वामी जो 6 (छह) माह से अधिक समय से प्रबंधक या बोर्ड के प्रयत्नों के बावजूद सार्वजनिक व्यय और सेवा शुल्क में हिस्सेदारी देना अस्वीकार

करते हैं से सार्वजनिक व्यय और सेवा शुल्क को जमा कराने के लिये आवेदन-पत्र देगा जो इस नियमावली में निर्धारित तरीका से वैसे अपार्टमेंट स्वामी से देय राशि की वसूली करायेगा।

(4) क्षतिपूर्ति हेतु बकाया या आगमन सहायता या दोनों और सार्वजनिक व्यय और सेवा शुल्क में हिस्सेदारी की बकाया राशि को अपार्टमेंट स्वामियों पर सम्पत्ति कर का बकाया माना जायेगा और उसी प्रकार से वसूल की जायेगी।”

4. **बिहार अधिनियम 28, 2006 की धारा-7 का संशोधन।**— उक्त अधिनियम की धारा-7 में निम्नलिखित संशोधन किया जायेगा यथा:—

(1) धारा-7 की उप-धारा (1) के पश्चात् निम्नलिखित नई उप-धारा (1क) अंतःस्थापित की जायेगी:—

“(1क) प्रत्येक प्रवर्तक, बिल्डर या विकासकर्ता नियमावली में विनिर्धारित तरीका से उस पदाधिकारी के साथ जिसे नियमावली में इस हेतु प्राधिकृत किया जाये, अपना निबंधन करायेगा।”

(2) धारा-7 की उप-धारा (2) का खंड-(झ) निम्नांकित द्वारा प्रतिस्थापित किया जायेगा:—

“(झ) किसी आवंटिती को अपार्टमेंट या उसके किसी हिस्से का तब तक कब्जा नहीं लेने देगा जब तक निर्माणकर्ता द्वारा सक्षम पदाधिकारी को ‘पूर्णता प्रमाण पत्र’ नहीं दे दिया गया हो और उसके द्वारा ‘अधिभोग अनुमति’ नहीं प्रदान की गयी हो तथा कोई आवंटिती सक्षम पदाधिकारी से प्राप्त ‘अधिभोग अनुमति’ के बिना अपार्टमेंट या उसके किसी हिस्से पर कब्जा नहीं लेगा।”

5. **बिहार अधिनियम 28, 2006 की धारा-8 का संशोधन।** — उक्त अधिनियम की धारा-8 की उप-धारा (1) के पश्चात् निम्नलिखित नई उप-धारा (1क) अंतःस्थापित की जायेगी :—“(1क) अपार्टमेंट लेने वाला प्रत्येक आवंटिती या स्वामी अपार्टमेंट की प्रबंध-व्यवस्था के लिए गठित सहकारिता समिति या कम्पनी के सदस्य बनेंगे।”

6. **बिहार अधिनियम 28, 2006 की धारा-17 का संशोधन।** — उक्त अधिनियम की धारा-17 में निम्नलिखित संशोधन किया जायगा, यथा:—

(1) धारा-17(1) में, शब्द “जुर्माने से, जो दो हजार रुपये तक बढ़ाया जा सकेगा” शब्द “जुर्माने से, जो एक लाख रुपये तक बढ़ाया जा सकेगा” द्वारा प्रतिस्थापित किये जायेंगे।

(2) धारा-17 (1) में खण्ड (ग) के पश्चात् एक नया खण्ड “(घ)” जोड़ा जायेगा।

(3) धारा-17(1) में निम्नलिखित परंतुक जोड़ा जायेगा —

“परन्तु, यदि कोई प्रवर्तक, विकासकर्ता या बिल्डर धारा-7(2)(च) का उल्लंघन करता है तो अपार्टमेंट का कब्जा देने के लिये निर्धारित तारीख से छह महीना व्यतीत हो जाने के बाद कब्जा न देने पर उसे प्रत्येक महीना की देरी के लिये नियमावली में निर्धारित जुर्माना लगाकर दंडित किया जायेगा और इस प्रकार जमा राशि को अपार्टमेंट के स्वामी, या आवंटिती को भुगतान किया जायेगा।”

(4) धारा-17(3) में, शब्द “जिसका विस्तार दो लाख रुपये तक हो सकेगा” शब्द “जुर्माना” के बाद जोड़ा जायेगा और शब्द “और इसके अलावा निर्माण रोके जाने तथा उल्लंघन हटाये जाने का आदेश भी दिया जा सकेगा” शब्द “सजा हो सकती है” के बाद जोड़े जायेंगे।

(5) धारा-17 के बाद निम्नलिखित नयी धारा 17क और धारा 17ख जोड़ी जायेंगी, यथा :—

“17क कोई स्वामी जो धारा- 7(2) (झ) का उल्लंघन करता है वह जुर्माने जो रुपये 50,000/- (पचास हजार) तक बढ़ाया जा सकेगा से दण्डणीय होगा।”

“17ख — धारा-17क के अधीन लगायी गयी जुर्माने की राशि को सम्पत्ति कर का बकाया माना जायेगा और उसी प्रकार वसूल किया जायेगा।”

7. **बिहार अधिनियम 28, 2006 की धारा-32 का संशोधन।** — धारा-32(1) में खंड (ज) के बाद निम्नलिखित नया खंड (झ) एवं (ञ) जोड़े जायेंगे:—

“(झ) उस विकासकर्ता, प्रवर्तक, अपार्टमेंट स्वामी या अपार्टमेंट मालिकों के एसोसिएशन, प्रबंधक या बोर्ड बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 या उसके अधीन निर्मित किसी नियमावली, नियम या उप-विधि का उल्लंघन करता हो तो वैसे व्यक्तियों पर जुर्माना लगाना।”

“(अ) ‘पूर्णता प्रमाण-पत्र’ प्राप्त करना, निरीक्षण करना, सुधार के निदेश देना तथा अधिभोग अनुमति देना।”

बिहार-राज्यपाल के आदेश से,
ओम प्रकाश सिन्हा,
सरकार के संयुक्त सचिव।

9 जनवरी 2012

सं० एल०जी०-1-27/2011/257/लेज—बिहार विधान मंडल द्वारा यथापारित और महामहिम राज्यपाल द्वारा दिनांक 4 जनवरी 2012 को अनुमत बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व (संशोधन) अधिनियम, 2011 का निम्नलिखित अंग्रेजी अनुवाद बिहार-राज्यपाल के प्राधिकार से इसके द्वारा प्रकाशित किया जाता है, जिसे भारतीय संविधान के अनुच्छेद-348 के खंड (3) के अधीन उक्त अधिनियम का अंग्रेजी भाषा में प्राधिकृत पाठ समझा जायेगा।

बिहार-राज्यपाल के आदेश से,
ओम प्रकाश सिन्हा,
सरकार के संयुक्त सचिव।

[Bihar Act 1, 2012]

BIHAR APARTMENT OWNERSHIP (AMENDMENT) ACT 2011

AN

ACT

TO AMEND THE BIHAR APARTMENT OWNERSHIP ACT, 2006 (BIHAR ACT 28, 2006)

BE it enacted by the legislature of the State of Bihar in the sixty second year of the Republic of India as follows:—

1. *Short title, extent and commencement.* —(1) This Act may be called the Bihar Apartment Ownership (Amendment) Act, 2011.

(2) It shall extend to the whole of the state of Bihar.

(3) It shall come into force at once.

2. *Amendment of Section 3 of Bihar Act 28, 2006 - In Section-3 of the said Act the following amendments shall be made :—*After clause (x) of Section 3 of the said Act the following new clauses (y) and (z) shall be added respectively :-

(1) "(y) "Completion Certificate" means a certificate given by the Promoter/Developer/Builder to the Competent Authority in the prescribed form regarding completion of the project as per sanctioned plan and in conformity with all conditions of laws and rules with an intention to obtain occupancy permission from the Competent Authority."

"(z) "Occupancy permission" means the permission in writing given by the Competent Authority, on receipt of the Completion Certificate and being satisfied after due inspection of the apartment that all conditions have been complied with, permitting the use of Apartment or a part thereof."

(2) Clause (o) of Section 3 shall be substituted by the following :-

"(o) "Local Authority" means an institution of self government constituted under Section-12 of the Bihar Municipal Act, 2007 as amended from time to time and includes a Municipal Corporation, a Municipal Council, a Nagar Panchayat and any Development and Planning Authority constituted under any law."

(3) In clause (i) of Section -3 the said Act the words "including setback area" shall be added after the words "land and the building".

3. *Amendment of Sectio -6 of the Bihar Act 28, 2006-* Following amendments shall be made in Section-6 of the said Act, namely :-

- (1) In Section - 6, after the words "the bye-laws" the words "decisions of the Association of Apartment owners regarding sharing of common expenses, Common Profits, service charges" shall be added.
- (2) Section- 6 of the said Act shall be renumbered as Section 6(1).
- (3) After Section - 6(1) of the said Act the following new sub-sections (2), (3) and (4) shall be added respectively :-
- " (2) In case the Manager or Board on behalf of the Association of Apartment Owners or, in proper case, an aggrieved Apartment Owner, is not able to recover sums due for damages, or for inductive relief, or both, the Manager or Board on behalf of the Association of Apartment Owners may make an application to the Competent Authority who shall cause such recovery to be made in the manner prescribed in Rules."
- "(3) The Manager or Board on behalf of Association of Apartment owner may make an application to the Competent Authority for the collection of the share of common expenses and service charge from the Apartment Owner who defaults on such payment and inspite of the efforts of the Association or the Manager or the Board refuses to pay his share for six months, and the Competent Authority shall get the amount equal to the share recovered from the apartment owner in the manner prescribed in Rules."
- "(4) All dues for damages, or for inductive relief, or both, and dues of common expenses and service charges against an Apartment Owners shall be treated as arrear of property tax and shall be recoverable as such."

4. *Amendment of Section-7 of The Bihar Act 28, 2006.* - In Section-7 of the said Act the following amendments shall be made, namely :-

- (1) A new subsection (1a) shall be inserted after subsection (1) of Section 3 :-
 "(1a) Every promoter or developer or builder shall get itself registered with such Authority and in such manner as prescribed in Rules."
- (2) Clause (i) of Sub-Section (2) of Section-7 shall be substituted by the following:-
 "(i) Not allow allottee to enter into possession of Apartment or a part thereof until the Completion Certificate is given by the Builder to the Competent Authority, and a 'Occupancy Permission' is granted by him and no allottee shall take the possession of the Apartment or a part thereof until Occupancy Permission has been duly granted by the Competent Authority."

5. *Amendment of Section - 8 of The Bihar Act, 28, 2006.* - The following new sub-section (1a) shall be inserted after subsection (1) namely :- (1a)"Every Owner shall become a member of a cooperative society or a company constituted by person taking the Apartment for managing the affairs of the Apartment."

6. *Amendment of Section - 17 of the Bihar Act 28, 2006.* - In Section-17 of the said Act following amendments shall be made namely :-

- (1) In Section 17(1) the words "with fine which may extend to two thousand rupees" shall be substituted by the words "with fine which may extend to one lakh rupees".
- (2) In Section 17(1) clause (d) shall be added after clause (c).

(3) The following proviso shall be added to Section 17 (1) :-

"Provided that if any Promoter contravenes the provision of Section 7(2) (f) he shall, after the lapse of a period of six months from the date on which the possession of the Apartment was to be given, be punished with a fine as may be provided in the rules for every subsequent month of delay and the fine thus collected shall be paid to the owner/allottee of the Apartment."

(4) In Section 17(3), the words "which may extend to two lakh rupees" shall be added after the words "with fine" and the words "apart from the construction being stopped and the violation being ordered to be removed" after the words "or with both."

(5) The following new Section 17A and Section 17B shall be added After Section 17, namely :-

"17A - Any Owner who contravenes the provisions of Section 7(2) (i) shall be punishable with a fine which may extend to fifty thousand rupees."

"17B - The fine imposed under Section 17A shall be treated and realizable as tax on property."

7. *Amendment of Section-32 of the Bihar Act 28, 2006.* - In Section 32 of the said Act, the following new clauses (i) and (j) shall be added to Section -32(1) respectively :-

"(i) To impose penalty upon developer, promoter, apartment owner, Association of Apartment Owners, Managers or Board who in any way violates the approved building plan of the Apartment or any premises under the Bihar Apartment Ownership Act, 2006 and Rules or bye-laws made thereunder."

"(j) To receive 'Completion Certificate', conduct inspection, order remedies and modifications and issue "Occupancy Permission"."

By order of Governor of Bihar,
OM PRAKASH SINHA,
Joint Secretary to Government.

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,
बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।
बिहार गजट (असाधारण) 15-571+400-डी0टी0पी0।
Website: <http://egazette.bih.nic.in>