



बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

16 भाद्र 1948 (श10)
(सं0 पटना 1079) पटना, सोमवार, 7 सितम्बर 2026

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

अधिसूचना
28 अगस्त 2026

बिहार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियमावली, 2026

सं. रेसा/विनियम/61./2026/1027—भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 85 के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, बिहार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण एतद् द्वारा निम्नलिखित विनियम बनाया जाता है :-

अध्याय-I
प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, प्रारंभ और प्रयोज्यता।—

- (1) ये विनियम बिहार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियमन नियमावली, 2026 कही जाएगी।
- (2) ये राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होंगे।
- (3) ये विनियम भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016, उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा प्राधिकरण के समक्ष होने वाली कार्यवाहियों द्वारा शासित सभी विषयों पर लागू होंगे, जब तक कि विशेष रूप से अन्यथा उपबंधित न हो।
- (4) इस विनियमों के अंग्रेजी एवं हिंदी संस्करणों के बीच किसी प्रकार की असंगति, विसंगति अथवा अस्पष्टता होने की स्थिति में, अंग्रेजी संस्करण प्रभावी होगा तथा इन विनियमों की व्याख्या और कार्यान्वयन के प्रयोजनों के लिए उसे प्रामाणिक संस्करण माना जाएगा।

2. परिभाषाएँ ।—

(1) इन विनियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, —

- (i) **“अधिनियम”** से अभिप्राय भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 है, जो समय-समय पर यथासंशोधित हो;
- (ii) **“आवेदन”** से अभिप्राय किसी भू-संपदा परियोजना के पंजीकरण, पंजीकरण के विस्तार, भू-संपदा एजेंट के पंजीकरण, अथवा अधिनियम के अधीन किसी अन्य आवेदन के लिए प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत ऐसा आवेदन है, जो सभी दृष्टियों से पूर्ण हो तथा जिसके साथ सभी अपेक्षित दस्तावेज, विहित शुल्क, विलंब प्रभार अथवा अतिरिक्त प्रभार, जैसा लागू हो, संलग्न हों;
- (iii) **“न्यायनिर्णयन”** से अभिप्राय अधिनियम की धारा 31 के अधीन प्राधिकरण द्वारा अथवा धारा 31 सहपठित धारा 71 के अधीन न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा प्राप्त शिकायतों पर निर्णय तक पहुँचने की प्रक्रिया है;
- (iv) **“प्राधिकरण”** से अभिप्राय बिहार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण है;
- (v) **“अध्यक्ष”** से अभिप्राय प्राधिकरण के अध्यक्ष हैं;
- (vi) **“परामर्शी”** के अंतर्गत ऐसा कोई व्यक्ति या अभिकरण सम्मिलित है जिसे प्राधिकरण / अध्यक्ष द्वारा अल्पकालिक संविदा के आधार पर नियोजित किया जा सकता है।
- (vii) **“प्रपत्र”** से अभिप्राय अधिनियम, नियमों और विनियमों के अधीन विहित प्रपत्र हैं;
- (viii) **“सदस्य”** से अभिप्राय अधिनियम की धारा 21 के अधीन नियुक्त प्राधिकरण का सदस्य है;
- (ix) **“अधिकारी”** से अभिप्राय प्राधिकरण का ऐसा अधिकारी है जिसकी नियुक्ति और/अथवा नवीकरण प्राधिकरण के अध्यक्ष द्वारा अल्पकालिक संविदा के आधार पर अथवा राज्य सरकार द्वारा नियमित आधार पर किया गया हो।
- (x) **सक्षम प्राधिकारी** से अभिप्राय ऐसा प्राधिकारी है जिसे भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), बिहार के सुचारु संचालन हेतु प्रवृत्त अधिनियमों और नियमों के सुसंगत उपबंधों के अधीन यथाअधिदेशित निर्णय लेने के लिए अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों द्वारा अधिदेशित किया गया हो
- (xi) **“कार्यवाहियाँ”** से अभिप्राय अधिनियम, नियमों और विनियमों के अधीन अपने कृत्यों के निर्वहन में प्राधिकरण द्वारा संचालित प्रत्येक प्रकार की कार्यवाहियाँ हैं;
- (xii) **“विनियम”** से अभिप्राय बिहार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2026 हैं, जो समय-समय पर यथासंशोधित हों।
- (xiii) **“नियम”** से अभिप्राय बिहार भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 हैं, जो समय-समय पर यथासंशोधित हों;
- (xiv) **“सचिव”** से अभिप्राय प्राधिकरण के सचिव हैं;
- (xv) **“धारा”** से अभिप्राय अधिनियम की कोई धारा है;

- (xvi) “संपत्ति” से अभिप्राय प्रत्येक प्रकार की संपत्ति है, चाहे चल हो या अचल, तथा इसके अंतर्गत उसमें कोई अधिकार या हित भी सम्मिलित है;
 - (xvii) “पूर्ण परियोजना” से अभिप्राय ऐसी परियोजना है जो अधिनियम के प्रवर्तन के पश्चात् पूर्ण हुई हो तथा जिसने अधिनियम में यथाविहित अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त कर लिया हो;
 - (xviii) “निर्मित परियोजना” से अभिप्राय ऐसी पूर्ण परियोजना है जिसने अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त कर लेने के बावजूद प्राधिकरण के पास पंजीकरण नहीं कराया है।
 - (xix) “व्यपगत/प्रतिसंहृत परियोजना” से अभिप्राय ऐसी परियोजना है जिसका पंजीकरण अधिनियम की धारा 7 और 8 के अधीन व्यपगत हो गया हो अथवा प्रतिसंहृत कर दिया गया हो;
 - (xx) “विलंब प्रभार” से अभिप्राय ऐसा प्रभार है जो प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी सामान्य या विशेष आदेश द्वारा अवधारित किया जाए;
 - (xxi) “अतिरिक्त प्रभार” से अभिप्राय ऐसा प्रभार है जो प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी सामान्य या विशेष आदेश द्वारा अवधारित किया जाए;
 - (xxii) “बुकिंग राशि” से अभिप्राय अग्रिम भुगतान, आवेदन शुल्क अथवा ऐसी कोई राशि है जो किसी आवंटिती द्वारा विक्रय हेतु पंजीकृत करार करने के पश्चात् अधिनियम की धारा 13(1) के अनुसार बुकिंग के समय अदा की गई हो।
 - (xxiii) प्रसंस्करण प्रभार से अभिप्राय ऐसी राशि है जो आवेदक द्वारा अपनी आवेदित परियोजना के पंजीकरण हेतु दाखिल आवेदन के प्रसंस्करण के बदले अदा की जानी है।
- (2) ऐसे शब्द और पद जो इन विनियमों में परिभाषित नहीं हैं किंतु अधिनियम या नियमों में परिभाषित हैं, उनका वही अर्थ होगा जो उनमें उन्हें दिया गया है।

अध्याय - II

परियोजनाओं और एजेंटों का पंजीकरण

3. पंजीकरण, विस्तार और एजेंट पंजीकरण हेतु आवेदन दाखिल करना:-

- (1) अधिनियम की धारा 4, धारा 6 अथवा धारा 9 के अधीन प्रत्येक आवेदन प्राधिकरण के पोर्टल के माध्यम से ऑनलाइन प्रस्तुत किया जाएगा।
- (2) प्रत्येक आवेदन के साथ निम्नलिखित संलग्न होंगे—
 - (क) सभी विहित दस्तावेज;
 - (ख) विहित पंजीकरण शुल्क;
 - (ग) अतिरिक्त प्रभार, यदि लागू हो;
 - (घ) विलंब प्रभार, यदि लागू हो; तथा
 - (ङ) प्रसंस्करण प्रभार, यदि लागू हो; तथा
 - (च) ऐसी अन्य जानकारी जो प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी सामान्य या विशेष आदेश के माध्यम से विनिर्दिष्ट की जाए।

- (3) कोई भी आवेदन तब तक उचित और पूर्ण आवेदन नहीं माना जाएगा जब तक कि उसके साथ अधिनियम, नियमों और विनियमों के अधीन अपेक्षित सभी दस्तावेज और भुगतान संलग्न न हों।

4. भू-संपदा परियोजनाओं के पंजीकरण हेतु अपेक्षित अतिरिक्त दस्तावेज।—अधिनियम की धारा 4 तथा बिहार भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 3 और 4 के अधीन विहित दस्तावेजों के अतिरिक्त, प्रवर्तक निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत करेगा:

- (1) यदि प्रवर्तक की इकाई तीन वर्ष से कम पुरानी है और प्रवर्तक नियम 3(1)(ख) की अपेक्षा पूरी करने में असमर्थ है, तो प्रवर्तक इकाई के प्रत्येक निदेशक, भागीदार अथवा अन्य, जैसी भी स्थिति हो, के पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों के आयकर विवरणी।
- (2) प्रवर्तक और भूस्वामियों के बीच विक्रय योग्य क्षेत्र यथा फ्लैट, दुकान, पार्किंग क्षेत्र, प्लॉट, कार्यालय स्थल आदि के अंश विभाजन का ज्ञापन, प्राधिकरण द्वारा सामान्य या विशेष आदेश द्वारा विहित प्रारूप में शपथपत्र-सह-घोषणा पर। तथापि, यदि भूमि प्रवर्तक इकाई की ही है तो ऐसी कोई घोषणा अपेक्षित नहीं होगी।
- (3) आवेदन के साथ निम्नलिखित दस्तावेज भी प्रस्तुत किए जाएंगे।
 - (i) राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, बिहार सरकार के आधिकारिक पोर्टल पर वर्तमान में प्रदर्शित ऑनलाइन जमाबंदी की प्रति।
 - (ii) पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष से पूर्व का नहीं, ऐसा वर्तमान राजस्व रसीद।
 - (iii) पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष से पूर्व का नहीं, ऐसा भार-मुक्ति प्रमाणपत्र,
 - (iv) सक्षम प्राधिकारी द्वारा विहित प्रारूप में जारी अनुज्ञप्ति पत्र की प्रति।
- (4) यदि परियोजना की भूमि प्रवर्तक की नहीं है, तो आवेदन के साथ पंजीकृत विकास करार की प्रति प्रस्तुत की जाएगी।

5. अपूर्ण आवेदन और आवेदन की अस्वीकृति।—

- (1) जहाँ कोई आवेदक (जो भू-संपदा परियोजना के पंजीकरण अथवा भू-संपदा एजेंट के रूप में आवेदन करता है) सभी अपेक्षित दस्तावेज प्रस्तुत करने में असफल रहता है अथवा अन्यथा अधिनियम, नियमों, विनियमों या प्राधिकरण के आदेशों के अधीन विहित अपेक्षाओं का अनुपालन करने में असफल रहता है, वहाँ प्राधिकरण ऐसी अवधि के भीतर, जो विनिर्दिष्ट की जाए, कमियों को दूर करने का अवसर दे सकता है।
- (2) यदि प्रदत्त अवधि की समाप्ति के पश्चात् भी कमियाँ बनी रहती हैं, तो अधिनियम की धारा 5(1)(ख) के अनुसार आवेदक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् आवेदन अस्वीकृति योग्य होगा।
- (3) जहाँ कोई आवेदन अस्वीकृत किया जाता है, वहाँ आवेदक अपेक्षित आवेदन शुल्क, अतिरिक्त प्रभार, विलंब प्रभार तथा प्रसंस्करण प्रभार, यदि कोई हो और जैसा लागू हो, सहित नया आवेदन प्रस्तुत करेगा।

अध्याय - III

प्रकटीकरण, प्रतिवेदन और अनुपालन

6. परियोजना वेबपृष्ठ पर अपलोड की जाने वाली जानकारी और दस्तावेज

- (1) बिहार भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 16(1)(ग)(ii) के अधीन किसी विशिष्ट वित्तीय वर्ष के लिए आगामी वित्तीय वर्ष के 30 नवंबर तक अपेक्षित वार्षिक प्रतिवेदन के अतिरिक्त, प्रवर्तक रेरा, बिहार की वेबसाइट पर परियोजना के वेबपृष्ठ में परियोजना(ओं) का लेखा विवरण प्रपत्र 4 में (अधिनियम की धारा 4(2)(I)(D) के तीसरे परंतुक के अनुसार जारी) अपलोड करेगा, जो व्यवसायरत ऐसे चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा विधिवत प्रमाणित और हस्ताक्षरित हो जो प्रवर्तक उद्यम का लेखापरीक्षक न हो।
- (2) किसी भू-संपदा परियोजना के सभी प्रवर्तक/विकासक कंपनी के निदेशक मंडल/फर्म के भागीदारों/एलएलपी के नामित भागीदारों अथवा अन्य, जैसी भी स्थिति हो, में किसी परिवर्तन (जोड़/विलोपन) का विवरण ऐसी घटना के एक माह के भीतर सहायक दस्तावेजों सहित रेरा, बिहार की वेबसाइट पर परियोजना के वेबपृष्ठ पर अपलोड करेंगे। प्रवर्तकों को इसके साथ ही ऐसे परिवर्तनों हेतु प्राधिकरण के पोर्टल पर अपेक्षित संशोधन शुल्क तथा इस आशय के दस्तावेजी साक्ष्यों सहित ऑनलाइन आवेदन करना होगा।
- (3) प्रवर्तक, जिस तिमाही के लिए दाखिल किया जा रहा है उसकी समाप्ति के 30 दिनों के भीतर, प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना के वेबपृष्ठ पर त्रैमासिक प्रगति प्रतिवेदन (क्यूपीआर) प्रपत्र सं.-7 में, प्रपत्र सं.- 1, 2, 3, विनियम 8(1) या (2), जैसी भी स्थिति हो, के अनुसार प्रदर्शन बोर्ड के तिथियुक्त चित्र तथा इस विनियम के साथ संलग्न रेरा, बिहार द्वारा जारी परियोजना के क्यूआर कोड सहित अपलोड करेगा।
- (4) प्रवर्तक प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना के वेबपृष्ठ पर निम्नलिखित भी अपलोड करेगा: -
 - (i) व्यवसायरत सिविल इंजीनियर, वास्तुविद् और चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा दिया गया यह प्रमाण पत्र कि संबंधित तिमाही के अंत तक बैंक से निकाली गई राशि परियोजना की भौतिक प्रगति से अधिक नहीं होगी।
 - (ii) वास्तुविद् और सिविल इंजीनियर द्वारा दिया गया यह प्रमाणपत्र कि परियोजना की प्रगति प्रवर्तक द्वारा प्रस्तुत माइलस्टोन चार्ट के अनुसार है।
 - (iii) माइलस्टोन चार्ट/बार चार्ट/गैट चार्ट जो ब्लॉक/टावर/भवन-वार निर्माण के विभिन्न स्तरों की प्रगति दर्शाता हो तथा स्पष्ट रूप से यह इंगित करता हो कि संबंधित परियोजना की प्रगति समय-सारणी के अनुसार है अथवा पीछे चल रही है।
 - (iv) परियोजना के पूर्ण होने हेतु चरणबद्ध समय-सारणी, माइलस्टोन चार्ट के रूप में, जिसमें परियोजना के कार्य की महत्वपूर्ण मंद् भवन/टावर/ब्लॉक-वार वर्णित हों, प्रवर्तक द्वारा परियोजना के पंजीकरण की तिथि से 30 दिनों के भीतर रेरा, बिहार की वेबसाइट पर परियोजना के वेबपृष्ठ पर अपलोड की जाएगी।
 - (v) प्रवर्तक, बिहार भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम, 2017 में यथाविहित प्रपत्र 'E' में परियोजना के पंजीकरण के विस्तार हेतु आवेदन के साथ, संशोधित समय-सीमा के भीतर पूर्ण किए जाने वाले परियोजना के विकास कार्य के

संशोधित माइलस्टोनों का विवरण प्रस्तुत करेगा तथा उसे रेरा, बिहार की वेबसाइट पर परियोजना के वेबपृष्ठ पर अपलोड करेगा।

- (vi) वास्तुविद्, इंजीनियर और चार्टर्ड अकाउंटेंट के प्रमाणपत्रों के प्रारूप: धारा 4(2)(I)(D) के अधीन अनुरक्षित पृथक खाते से धन निकासी हेतु परियोजना वास्तुविद्, परियोजना इंजीनियर और व्यवसायरत चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा जारी किए जाने वाले प्रमाणपत्र क्रमशः प्रपत्र 1, 2 और 3 में होंगे तथा चालू परियोजनाओं के पंजीकरण के आवेदन के साथ और विनियम 6(3) के अधीन यथाविनिर्दिष्ट प्रपत्र 7 के साथ प्रस्तुत किए जाएंगे

स्पष्टीकरण 1. पृथक खाते से राशि निकासी के प्रयोजनार्थ पंजीकृत भू-संपदा परियोजना की प्रगति प्रमाणित करने वाला चार्टर्ड अकाउंटेंट ऐसे चार्टर्ड अकाउंटेंट से "भिन्न इकाई" होना चाहिए जो प्रवर्तक के उद्यम का सांविधिक लेखापरीक्षक है और जो विधिवत लेखापरीक्षित लेखा विवरण प्रस्तुत करता है।

स्पष्टीकरण 2.- यदि प्रवर्तक के उद्यम के सांविधिक लेखापरीक्षक, व्यवसायरत चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा जारी प्रपत्र सं. 4 से यह प्रकट होता है कि पृथक बैंक खाते से निधियों की निकासी हेतु परियोजना वास्तुविद्, इंजीनियर या चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा जारी किसी प्रमाणपत्र में मिथ्या या गलत जानकारी है तथा किसी विशिष्ट परियोजना हेतु संगृहीत राशियों का उपयोग उस परियोजना के लिए नहीं किया गया है और निकासी पूर्ण किए गए परियोजना कार्य के प्रतिशत के अनुपात के अनुसार नहीं हुई है, तो प्राधिकरण, अधिनियम और नियमों में परिकल्पित दंडात्मक कार्रवाई करने के अतिरिक्त, अपने विवेकानुसार उक्त व्यवसायी/व्यवसायी संस्था के विरुद्ध आवश्यक दंडात्मक कार्रवाई हेतु वास्तुविद्, इंजीनियर या चार्टर्ड अकाउंटेंट, जैसी भी स्थिति हो, के संबंधित विनियामक निकाय के समक्ष भी मामला उठा सकता है, जिसमें संबंधित व्यवसायी के भावी व्यवसाय हेतु सदस्यता पंजीकरण का रद्दकरण/निलंबन सम्मिलित हो सकता है।

- (vii) प्लॉटेड विकास परियोजना में विभिन्न प्रमाणपत्रों के प्रारूप: प्लॉटेड विकास परियोजना की स्थिति में, धारा 4(2)(1)(D) के अधीन अनुरक्षित पृथक खाते से धन निकासी हेतु विभिन्न प्रमाणपत्र, प्लॉटेड विकास परियोजना के विवरण के संबंध में लागू संदर्भगत उपांतरणों सहित, प्रपत्र 1, 2 और 3 में होंगे।

- (5) यदि कोई प्रवर्तक उप-विनियम (3) और (4) में यथाविहित त्रैमासिक विवरण/प्रतिवेदन नियत समय के भीतर अपलोड करने में असफल रहता है, तो वह ऐसी शास्ति देने का दायी होगा जो अधिनियम की धारा 61 के उपबंध के अधीन प्राधिकरण द्वारा अवधारित भू-संपदा परियोजना की प्राक्कलित लागत के 5% तक हो सकती है। तथापि, वह नीचे यथाविहित विलंब प्रभार अदा करने के पश्चात् क्यूपीआर और प्रतिवेदन अपलोड करने का विकल्प चुन सकता है: -

विलंब की अवधि	विनियम के अनुसार विलंब प्रभार
1) विलंब के 1 दिन से 15 दिन तक	रु.10,000/- (दस हजार रुपये मात्र)
2) विलंब के 16 दिन से 30 दिन तक	रु.25,000/- (पच्चीस हजार रुपये मात्र)
3) विलंब के 31 दिन से 60 दिन तक	रु.50,000/- (पचास हजार रुपये मात्र)
4) विलंब के 60 दिन से अधिक	रु.1,00,000/- (एक लाख रुपये मात्र)

- (6) यदि प्रवर्तक उप-विनियम (3) और (4) में यथाविहित त्रैमासिक विवरण / त्रैमासिक प्रगति प्रतिवेदन अपूर्ण जानकारी और/अथवा तथ्यों के साथ अपूर्ण रूप में देता या प्रस्तुत करता है, तो वह रु. 25,000/- (रुपये पच्चीस हजार) का अतिरिक्त प्रभार देने का दायी होगा।
- (7) यदि प्रवर्तक उप-विनियम (3) और (4) में यथाविहित त्रैमासिक विवरण / त्रैमासिक प्रगति प्रतिवेदन मिथ्या जानकारी और/अथवा तथ्यों के साथ देता या प्रस्तुत करता है, तो वह रु. 50,000/- (रुपये पचास हजार) का अतिरिक्त प्रभार देने का दायी होगा।
- (8) यदि प्रवर्तक विनियम 8(1) के अनुसार प्रदर्शन बोर्ड का जियो-टैग्ड तिथियुक्त चित्र त्रैमासिक विवरण / त्रैमासिक प्रगति में यथाविहित नियत समय के भीतर अपलोड करने में असफल रहता है, तो वह नीचे यथाविहित विलंब प्रभार देने का दायी होगा: -

विलंब की अवधि	विनियम के अनुसार विलंब प्रभार
1) विलंब के 1 दिन से 15 दिन तक	रु. 5,000/- (पाँच हजार रुपये मात्र)
2) विलंब के 16 दिन से 30 दिन तक	रु. 10,000/- (दस हजार रुपये मात्र)
3) विलंब के 31 दिन से 60 दिन तक	रु. 25,000/- (पच्चीस हजार रुपये मात्र)
4) विलंब के 60 दिन से अधिक	रु. 50,000/- (पचास हजार रुपये मात्र)

7. अन्य शुल्क

- (1) प्राधिकरण, सामान्य या विशेष आदेश द्वारा, निम्नलिखित के संबंध में और अतिरिक्त प्रभार तथा विलंब प्रभार विहित कर सकता है—
- (क) परियोजना जानकारी का अद्यतन;
 - (ख) पंजीकरण विवरणों में संशोधन;
 - (ग) विलंबित प्रस्तुतियाँ;
 - (घ) विनियामक अनुपालन अपेक्षाएँ; तथा
 - (ङ) अधिनियम के क्रियान्वयन हेतु आवश्यक कोई अन्य विषय।

9. परियोजना स्थल पर प्रदर्शन बोर्ड ।—

- (1) प्रवर्तक परियोजना स्थल पर न्यूनतम 5'X 4' आकार का मौसमरोधी जियो-टैग्ड (परियोजना के अक्षांश और देशांतर का उल्लेख करते हुए) प्रदर्शन बोर्ड लगाएगा, जिस पर परियोजना का नाम और पंजीकरण संख्या, प्राधिकरण द्वारा जारी क्यूआर कोड, पंजीकरण की तिथि, परियोजना के चरण, टावरों की संख्या, मंजिलों की संख्या (टावर-वार) आदि की जानकारी मोटे अक्षरों में और सुपाठ्य भाषा में हो, ताकि परियोजना के पूर्ण होने तक यह जानकारी पूरे मौसम / वर्ष भर दृश्यमान रहे।

- (2) प्लॉटेड विकास की स्थिति में, प्रवर्तक उपर्युक्त उप-विनियम (1) में उल्लिखित प्रकार का प्रदर्शन बोर्ड लगाएगा जिस पर अनुमोदित स्थल योजना, परियोजना का संपूर्ण क्षेत्र अर्थात् सड़कें, जलापूर्ति, बाह्य सेवाएँ, परियोजना की भूमि का राजस्व विवरण अर्थात् प्लॉट संख्या, खाता संख्या, थाना संख्या तथा राजस्व मानचित्र पर अध्यारोपित ले-आउट योजना, मोटे और सुपाट्टय अक्षरों में दर्शाई जाएगी, ताकि परियोजना के पूर्ण होने तक यह जानकारी प्रदर्शित रहे।
- (3) प्रवर्तकों के प्राधिकृत प्रतिनिधि का नाम और संपर्क विवरण, प्रवर्तकों की वेबसाइट सहित, भी उपर्युक्त उप-विनियम (1) में उल्लिखित बोर्ड पर प्रदर्शित किया जाएगा।

9. विक्रय हेतु करार की अनुसूची 'C' में बुकिंग राशि का उल्लेख:- प्रवर्तक, प्रवर्तक और आवंटिती के बीच निष्पादित विक्रय हेतु करार की अनुसूची 'C' में बुकिंग राशि का विशेष रूप से उल्लेख करेगा, जो बुक की गई इकाई की प्रतिफल राशि के दस प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।

10. नीचे दी गई शर्तों को छोड़कर भूस्वामी को भी आवंटिती माना जाएगा

- (1) अधिनियम की धारा 31 के अधीन शिकायतों का न्यायनिर्णयन करते समय, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी, नीचे दिए गए मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर यह अवधारित कर सकता है कि किसी भूस्वामी को प्रवर्तक माना जाएगा:-
- (क) यदि विकास करार में परियोजना की विकास गतिविधियों में भूस्वामियों की सक्रिय भागीदारी उल्लिखित हो;
- (ख) यदि निर्मित क्षेत्र के बँटवारे के अतिरिक्त प्रवर्तक और भूस्वामी के बीच लाभ-साझाकरण की व्यवस्था विद्यमान हो; अथवा
- (ग) यदि भूस्वामी परियोजना के पूर्ण होने से पूर्व उसकी इकाइयों का स्वतंत्र रूप से विपणन, विज्ञापन या विक्रय करता हो।
- (2) दोषपूर्ण स्वत्व से संबंधित अधिनियम की धारा 18(2) के अधीन प्रतिकर के प्रयोजनार्थ, प्रवर्तक और भूस्वामी दोनों संयुक्त रूप से उत्तरदायी माने जाएंगे।

अध्याय - IV

पंजीकरण का विस्तार

11. नियत अवधि के भीतर पूर्ण न होने वाली परियोजनाओं के पंजीकरण का विस्तार तथा व्यपगत/प्रतिसंहृत परियोजनाओं का पूर्णकरण।-

- (1) प्राधिकरण पंजीकरण के विस्तार हेतु प्रत्येक आवेदन पर उसके गुण-दोष के आधार पर वृहत्तर लोकहित तथा अधिनियम के प्रयोजन और उद्देश्यों को आगे बढ़ाने की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए उचित निर्णय लेगा। ऐसा करते समय प्राधिकरण परियोजना के शेष विकास कार्यों के पूर्णकरण को सुनिश्चित करने की दृष्टि से प्रवर्तक तथा आवंटितियों दोनों के अधिकारों और हितों में संतुलन बनाए रखेगा।

प्राधिकरण, अन्य बातों के साथ-साथ यह परीक्षण करने के पश्चात् आवेदन पर अंतिम निर्णय लेगा कि परियोजना के पूर्णकरण हेतु प्रवर्तक द्वारा माँगी गई अवधि युक्तियुक्त है और शेष विकास कार्य की मात्रा के अनुरूप है। ऐसा निर्णय लेते समय आवंटितियों के हितों तथा प्रस्तावित विस्तारित समयावधि के भीतर परियोजना के पूर्णकरण की समग्र व्यवहार्यता का सम्यक ध्यान रखा जाएगा।

विस्तार प्रदान किया जाना अधिकार का विषय नहीं समझा जाएगा। ऐसा प्रवर्तक जो रेरा अधिनियम की धारा 6 के अधीन प्रदत्त विस्तार की अवधि के भीतर भी परियोजना पूर्ण करने में असफल रहता है, स्वतः किसी और विस्तार का हकदार नहीं होगा। किसी और विस्तार के लिए किसी भी अनुरोध पर उसके गुण.दोष के आधार पर तथा अधिनियम, नियमों और उनके अधीन बनाए गए विनियमों के उपबंधों के अनुसार कड़ाई से प्रत्येक मामले के आधार पर विचार किया जाएगा।

ऐसे विषयों का निपटारा प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक मामले के आधार पर सामान्य या विशेष आदेश द्वारा यथाअवधारित, न्यायसंगत, पारदर्शी और सुसंगत रीति से किया जाएगा।

- (2) ऐसे मामलों में जहाँ परियोजना का पंजीकरण व्यपगत हो चुका है और निर्माण रुका हुआ है तथा जहाँ संबंधित प्रवर्तक/विकासक ने उक्त परियोजना को पूर्ण करने की इच्छा व्यक्त की है और आवेदन किया है, वहाँ उस पर विचार कर उसे प्रथम चरण में लिया जाएगा। इस श्रेणी के अंतर्गत ऐसी परियोजनाओं का चयन किया जाएगा जहाँ तृतीय-पक्ष (आवंटितियों) के हित सृजित हो चुके हैं, निर्माण संतोषजनक स्तर तक पहुँच चुका है, प्रवर्तक यह वचनबंध देता है कि उसके पास पर्याप्त वित्तीय क्षमता है, संबंधित परियोजना के संबंध में सक्षम प्राधिकारी के साथ कोई मुद्दे नहीं हैं (विशेषकर मानचित्रों के अननुमोदन या अपुनर्वैधीकरण के संबंध में), तथा भूमि-संबंधी कोई विवाद नहीं है।
- (3) इस श्रेणी के अंतर्गत, ऐसे मामलों में जहाँ प्रवर्तक के पास पर्याप्त वित्तीय क्षमता नहीं है, प्राधिकरण उक्त परियोजना को पूर्ण करने हेतु आवंटितियों के समूह या सह-विकासकों को सम्मिलित करने पर विचार कर सकता है।
- (4) प्राधिकरण परियोजना की प्रचालनात्मक, विधिक और आर्थिक व्यवहार्यता का सत्यापन करने हेतु विवरणों में भी जा सकता है तथा ऐसी परियोजना के समयबद्ध पूर्णकरण हेतु अनुश्रवण तंत्र भी अधिरोपित कर सकता है।
- (5) तथापि, बाध्यकारी और असाधारण परिस्थितियों वाले मामलों में, तथा जहाँ आवंटितियों के हित ऐसी अपेक्षा करते हों, प्राधिकरण अधिनियम की धारा 6, 8 और 37 के उपबंधों का सामंजस्यपूर्ण अर्थान्वयन करते हुए परियोजना को जारी रखने की अनुमति दे सकता है। जहाँ तक विस्तार प्रदान किए जाने की अवधि का प्रश्न है, वह किसी भी स्थिति में मानचित्र की वैधता अवधि से आगे नहीं होगी।
- (6) ऐसे विषयों का निपटारा प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी सामान्य या विशेष आदेश द्वारा यथा-अवधारित, न्यायसंगत, पारदर्शी और सुसंगत रीति से किया जाएगा।

12. अधिनियम की धारा 6 के अधीन पंजीकरण के विस्तार हेतु अतिरिक्त प्रभार:

- (1) अधिनियम की धारा 6 के अधीन पंजीकरण का विस्तार चाहने वाला प्रत्येक प्रवर्तक विहित विस्तार शुल्क के साथ-साथ प्राधिकरण द्वारा यथा-अवधारित निम्नलिखित अतिरिक्त प्रभार अदा करेगा।
- (2) अतिरिक्त प्रभार प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर उपांतरित किए जा सकते हैं।

क्रम सं.	विस्तार की अवधि	विनियम के अनुसार अतिरिक्त प्रभार	टिप्पणी
1)	06 माह तक के विस्तार हेतु	रु. 1,00,000/- (रुपये एक लाख)	
2)	06 (छह) माह से अधिक किंतु 12 (बारह) माह तक	रु. 2,00,000/- (रुपये दो लाख)	
3)	विशेष मामलों में यदि 12 (बारह) माह से अधिक हो	रु. 5,00,000/- (रुपये पाँच लाख)	तथापि, प्राधिकरण प्रत्येक मामले के आधार पर और अतिरिक्त प्रभार लगाने का निर्णय ले सकता है।

परंतु ऐसे मामलों में जहाँ परियोजना के पूर्णकरण में विलंब प्रवर्तक के नियंत्रण से परे ऐसे कारकों के कारण हुआ हो, जिनके लिए प्रवर्तक साक्ष्य के रूप में वैध दस्तावेज प्रस्तुत करेगा, वहाँ प्राधिकरण / अध्यक्ष द्वारा प्रत्येक मामले के आधार पर ऐसा प्रभार अधित्यक्त किया जा सकता है।

13. विस्तार आवेदन विलंब से दाखिल करने पर विलंब प्रभार

- (1) विस्तार हेतु आवेदन साधारणतया पंजीकरण की समाप्ति से कम से कम तीन माह पूर्व दाखिल किया जाएगा।
- (2) पंजीकरण व्यपगत होने के पश्चात् दाखिल आवेदनों के साथ प्राधिकरण द्वारा यथा-अवधारित निम्नलिखित विलंब प्रभार संलग्न होंगे, जिन्हें प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर उपांतरित किया जा सकता है।

क्रम सं.	दिनों में विलंब	विनियमों के अनुसार विलंब प्रभार
1	पंजीकरण व्यपगत होने के 3 माह के भीतर	रु. 50,000/- (रुपये पचास हजार)
2	पंजीकरण व्यपगत होने के 03 (तीन) माह के पश्चात् 06 (छह) माह तक	रु. 1,00,000/- (रुपये एक लाख)
3	पंजीकरण व्यपगत होने के 06 (छह) माह के पश्चात्	रु. 2,00,000/- (रुपये दो लाख)

14. परियोजना के पृथक बैंक खाते में परिवर्तन हेतु अतिरिक्त प्रभार:-

- (1) ऐसा प्रवर्तक जो धारा 4(2)(I)(D) के अधीन खोले गए तथा समय-समय पर अधिसूचना/कार्यालय आदेश के माध्यम से जारी मानक प्रचालन प्रक्रिया (एसओपी) के आलोक में प्रचालित और अनुरक्षित पृथक बैंक खाते तथा संबद्ध खातों में परिवर्तन चाहता है, वह रु. 25,000/- (पच्चीस हजार रुपये) के अतिरिक्त प्रभार के भुगतान संबंधी प्रमाण के साथ तथा अधिनियम की धारा 4(2)(I)(D), धारा 11(4)(g) और धारा 11(4)(h) एवं उनके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों में यथाअपेक्षित सहायक दस्तावेजों सहित आवेदन प्रस्तुत करेगा।
- (2) ऐसा परिवर्तन केवल तभी अनुज्ञात किया जाएगा जब प्राधिकरण अधिनियम, नियमों, विनियमों तथा उनके अधीन जारी अधिसूचनाएँ/कार्यालय आदेशों के सुसंगत उपबंधों के अनुपालन के संबंध में संतुष्ट हो जाए।

अध्याय V

परियोजना का पूर्णकरण

15. परियोजना के पूर्ण होने पर प्रस्तुत किए जाने वाले दस्तावेज

- (1) परियोजना के पूर्ण होने पर, प्रवर्तक रेरा वेब पोर्टल के प्रवर्तक पृष्ठ पर निम्नलिखित दस्तावेज अपलोड करेगा: -

- (i). उस सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी अधिभोग प्रमाणपत्र जिसने परियोजना का मानचित्र स्वीकृत किया था।
- (ii) चार्टर्ड अकाउंटेंट का प्रमाणपत्र जिसमें परियोजना पर व्यय की गई कुल राशि स्पष्ट रूप से इंगित हो।
- (iii) परियोजना के वर्तमान छायाचित्र जिनमें विकसित भवन का अग्र, पार्श्व और पृष्ठ प्रोन्नयन दिखाई दे।
- (iv) की गई बुकिंगों की कुल संख्या तथा प्रवर्तक के अंश में से निष्पादित इकाइयों के विक्रय विलेख।
- (v). एक शपथपत्र जिसमें यह कथन हो:-

क. कि प्रवर्तक ने विक्रय हेतु करार, प्रविवरण और विवरणिका के निबंधनों और शर्तों के अनुसार सभी सेवाएँ प्रदान की हैं।

ख. प्रवर्तक के विरुद्ध लंबित शिकायत मामलों, निष्पादन मामलों, पीडीआर मामलों की संख्या, यदि कोई हो।

ग. कि प्रवर्तक अधिनियम की धारा 11(4)(g) और 11(4)(h) तथा उनके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन अधिदेशित शर्तों का पालन करेगा।

- (2) प्राधिकरण, (समय-समय पर सामान्य या विशेष आदेश द्वारा प्राधिकरण द्वारा यथाविहित ऐसे दस्तावेजों के आधार पर) यह संतुष्ट हो जाने के पश्चात् कि परियोजना पूर्ण हो चुकी है, प्रवर्तक के लिखित अनुरोध पर उसे पत्र जारी कर सकता है तथा संबंधित बैंक (जहाँ परियोजना का/के पृथक खाता/खाते अनुरक्षित है/हैं) को खाता/खाते बंद करने हेतु सूचित कर सकता है।

अध्याय-VI

परियोजनाओं की विशेष श्रेणियाँ

16. **निर्मित परियोजनाओं का पंजीकरण।**—निर्मित परियोजना के पंजीकरण पर प्राधिकरण द्वारा आवंटितियों के समग्र हित में, अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबंधों को शिथिल किए बिना अथवा उनसे विचलन किए बिना, विचार किया जा सकता है। यदि कोई प्रवर्तक यह दावा करता है कि परियोजना अधिनियम के प्रवर्तन के पश्चात् प्रारंभ हुई और निर्मित हुई, तथा प्रवर्तक का पहले परियोजनाओं की इकाइयाँ बेचने का कोई अंतर्निहित आशय नहीं था, किंतु अब वह आवंटितियों के हित में उन्हें बेचने की योजना बनाता है; अतएव आवंटितियों को अपंजीकृत परियोजना में प्रवर्तक की मनमानी का शिकार होने से बचाने के लिए यह व्यावहारिक प्रतीत होता है कि ऐसे प्रवर्तकों को निर्मित परियोजनाओं के पंजीकरण हेतु आवेदन करने का अवसर दिया जाए, ताकि ऐसी सभी पंजीकरण योग्य परियोजनाओं को अधिनियम, नियमों तथा उनके अधीन बनाए गए विनियमों के उपबंधों की परिधि में लाया जा सके।

अतः निम्नलिखित कदम उठाया जाना अपेक्षित है:

- (1) ऐसे आवेदनों पर विचार करने से पूर्व मूल्यांकन का कठोर तंत्र होगा, ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि प्रवर्तक द्वारा केवल अधिनियम, नियमों और विनियमों के उपबंधों से बचने के आशय से परियोजना का निर्माण पूर्ण करने के पश्चात् आवेदन दाखिल करने का कोई प्रयास विफल हो। ऐसे मामलों में यह भी मूल्यांकन किया जाना चाहिए कि प्रवर्तक द्वारा वर्तमान आवेदन दाखिल करने से पूर्व किसी भी समय अधिनियम की धारा 3 का कोई उल्लंघन हुआ है या नहीं, तथा यह भी सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि परियोजना के पंजीकरण से पूर्व कोई तृतीय-पक्ष दायित्व सृजित नहीं हुआ है, जिससे संबद्ध आवंटियों के हित की रक्षा हो सके।
- (2) व्यक्तियों को इस प्रथा में नियमित रूप से लिप्त होने से हतोत्साहित और निवारित करने के लिए यह निर्णय लिया गया है कि अपनी निर्मित परियोजनाओं के पंजीकरण हेतु आवेदन करने वाले प्रवर्तकों पर, बिहार रेरा नियम, 2017 में यथाविहित सामान्य पंजीकरण शुल्क के अतिरिक्त, प्रसंस्करण प्रभार लगाया जाए। परियोजना के आकार पर ध्यान दिए बिना, प्रवर्तक को ऐसी परियोजना, जिसमें इकाइयों (फ्लैट/ दुकान/ सुविधा दुकान/ कार्यालय/ आदि) की संख्या 16 तक है, हेतु रु. 10 लाख प्रति परियोजना की दर से प्रसंस्करण प्रभार देना होगा। 16 इकाइयों से अधिक होने पर, प्रत्येक अतिरिक्त इकाई के लिए रु. 1 लाख प्रति इकाई (फ्लैट/दुकान/कार्यालय/आदि) की दर से अतिरिक्त प्रसंस्करण प्रभार लगाया जाएगा। प्रत्येक ऐसे अतिरिक्त स्थल के लिए, जिसे नियमित इकाइयों (फ्लैट/दुकान/सुविधा दुकान/कार्यालय/आदि) में विभाजित नहीं किया गया है, उपर्युक्त पंजीकरण शुल्क तथा प्रति इकाई नियत प्रसंस्करण प्रभार के अतिरिक्त, प्रवर्तक से रु. 5 लाख प्रति अविभाजित स्थल की एक समान दर से अतिरिक्त प्रसंस्करण प्रभार लिया जाएगा।
- (3) निर्मित परियोजनाओं के पंजीकरण हेतु, प्रवर्तक को अधिनियम की धारा 4 तथा बिहार रेरा नियमावली के नियम 3 और 4 के अधीन अपेक्षित सभी दस्तावेज तथा अधिनियम के अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों द्वारा यथाविहित ऐसे अन्य दस्तावेज प्रस्तुत करने होंगे, सिवाय बैंक खाते के विवरण के, जो अन्यथा परियोजना के नाम से खोला जाना होता है,

जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर सामान्य या विशेष आदेश द्वारा अवधारित किया जाए।

(4) अतिरिक्त दस्तावेजों की अपेक्षा तथा उसके कारण नीचे दिए गए हैं: -

- (i) चार्टर्ड अकाउंटेंट से प्रमाणपत्र अपेक्षित होगा, जो इकाई तथा उसके निदेशकों और भागीदारों, चाहे सदस्य कोई भी हों, के वित्तीय विवरणों और बैंक खातों के सत्यापन के पश्चात् यह प्रमाणित करेगा कि कोई विक्रय आगम प्राप्त नहीं हुआ है तथा संबंधित परियोजना की किसी भी इकाई की बुकिंग हेतु कोई अग्रिम प्राप्त नहीं हुआ है। यदि कोई अविनिर्दिष्ट अग्रिम प्रदर्शित होता है, तो उसे विनिर्दिष्ट किया जाना चाहिए। चार्टर्ड अकाउंटेंट परियोजना के निर्माण में उपयोग की गई निधियों के स्रोत के संबंध में भी प्रमाणित करेगा। यह प्रमाणपत्र परियोजना की भूमि अर्जित करने की तिथि से आज तक की अवधि हेतु ऐसे विवरण दर्शाएगा।
- (ii) प्रवर्तक उस सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी वैध अधिभोग प्रमाणपत्र प्रस्तुत करेगा जिसने परियोजना का मानचित्र स्वीकृत किया है।
- (iii) प्रवर्तक द्वारा विधिवत शपथ पर सत्यापित एक शपथपत्र, जिसमें यह कथन हो कि प्रवर्तक के विरुद्ध समाधान हेतु कोई निष्पादन / पीडीआर मामले लंबित नहीं हैं तथा ऐसे सभी मामले, यदि कोई हों, सफलतापूर्वक निपटाए जा चुके हैं। उक्त शपथपत्र में यह भी कथन होगा कि उक्त प्रवर्तक तथा उसके सभी निदेशकों/भागीदारों / अन्य के विरुद्ध दाखिल शिकायत मामलों में पारित कोई/सभी आदेशों का पूर्ण अनुपालन कर दिया गया है।
- (iv) प्रवर्तक अपने आवेदन के साथ आवेदित (निर्मित) परियोजना के वर्तमान जियो-टैग्ड छायाचित्र संलग्न करेगा, जिनमें भवन का अग्र, पार्श्व और पृष्ठ प्रोन्नयन दिखाई दे।

अध्याय VII

प्रशासनिक शक्तियाँ एवं कृत्यः

17. प्राधिकरण का कार्यालय, कार्यालय समय और बैठकें।—

- (1) प्राधिकरण का मुख्यालय पटना में होगा। प्राधिकरण, आदेश द्वारा, राज्य में अन्य स्थानों पर पीठ और अपने कार्यालय स्थापित कर सकता है।
- (2) प्राधिकरण अपनी कार्यवाहियाँ मुख्यालय में अथवा अपनी अधिकारिता के भीतर किसी अन्य स्थान पर, अध्यक्ष द्वारा निदेशित दिनों और समय पर संचालित कर सकता है।

18. प्राधिकरण की भाषा।—

- (1) प्राधिकरण की कार्यवाहियाँ अंग्रेजी या हिंदी में संचालित की जाएंगी।
- (2) प्राधिकरण, अपने विवेकाधिकार से, अंग्रेजी या हिंदी में की गई शिकायत याचिकाएँ स्वीकार कर सकता है।
- (3) प्राधिकरण, उपयुक्त मामलों में, याचिकाओं और उनके साथ संलग्न दस्तावेजों का अंग्रेजी या हिंदी में अनुवाद करने का निदेश दे सकता है।

19. प्राधिकरण की मुद्रा I—

- (1) ऐसा कोई दस्तावेज जिस पर प्राधिकरण द्वारा अधिप्रमाणन अपेक्षित हो, प्राधिकरण की मुद्रा के अधीन जारी किया जाएगा तथा उस पर सचिव, विशेष कार्य पदाधिकारी अथवा इस निमित्त प्राधिकरण द्वारा प्राधिकृत अन्य अधिकारी/अधिकारियों के हस्ताक्षर होंगे।

20. सचिव के कृत्य I—

- (1) सचिव प्राधिकरण का प्रधान कार्यपालक अधिकारी होगा तथा प्राधिकरण के नियंत्रण के अधीन अपनी शक्तियों का प्रयोग और अपने कर्तव्यों का पालन करेगा।
- (2) विशेष रूप से, तथा इस विनियम के उप-विनियम के उपबंधों की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, सचिव को निम्नलिखित कर्तव्यों के पालन हेतु निम्नलिखित शक्तियाँ प्राप्त होंगी, यथा: -
- (i) वह प्राधिकरण के अभिलेखों और मुद्रा का अभिरक्षक होगा;
 - (ii) वह प्राधिकरण से संबंधित सभी दस्तावेज, जिनमें अन्य बातों के साथ-साथ शिकायतें, आवेदन या निर्देश सम्मिलित हैं, प्राप्त करेगा या प्राप्त करवाएगा;
 - (iii) वह दस्तावेजों की, जिनमें अन्य बातों के साथ-साथ शिकायतें, आवेदन या निर्देश सम्मिलित हैं, समीक्षा करेगा तथा उन पर स्पष्टीकरण या सुधार माँगने का हकदार होगा और ऐसे दस्तावेजों की स्वीकृति या अस्वीकृति से संबंधित उचित निदेश जारी करेगा;
 - (iv) वह प्राधिकरण के समक्ष दाखिल मामलों में विभिन्न पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत अभिवचनों के संक्षेप और सारांश तैयार करेगा या तैयार करवाएगा।
 - (v) वह अधिनियम और नियमों के अधीन ऐसे कृत्यों का निर्वहन करेगा, जो प्राधिकरण द्वारा सामान्य या विशेष आदेश द्वारा उसे प्रत्यायोजित किए जाएँ;
 - (vi) वह अध्यक्ष द्वारा निदेशित रूप में, प्राधिकरण द्वारा प्रयोग योग्य शक्तियों से संबंधित कार्यवाहियों में प्राधिकरण की सहायता करेगा,
 - (vii) वह बैठकों की सूचना देगा, बैठकों की कार्यसूची तैयार करेगा तथा प्राधिकरण की बैठकों की कार्यवाहियों की कार्यवृत्ति अभिलिखित करेगा;
 - (viii) वह प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों को अधिप्रमाणित करेगा,
 - (ix) वह, जहाँ तक संभव हो, प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों के अनुपालन का अनुश्रवण करेगा तथा उसके किसी भी अनुपालन को तत्काल प्राधिकरण के संज्ञान में लाएगा;
 - (x) उसे राज्य सरकार अथवा स्थानीय प्राधिकारियों अथवा अन्य कार्यालयों, कंपनियों और फर्मों अथवा प्राधिकरण द्वारा निदेशित किसी अन्य पक्षकार से ऐसी सूचना और अभिलेख, प्रतिवेदन, दस्तावेज आदि, जो अधिनियम और नियमों के अधीन प्राधिकरण के कृत्यों के दक्ष निर्वहन के प्रयोजनार्थ आवश्यक समझे जाएँ, एकत्र करने का अधिकार होगा तथा वह उन्हें प्राधिकरण के समक्ष रखेगा।
 - (xi) वह ऐसे सभी कृत्यों का निष्पादन/निर्वहन करेगा जो प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर सामान्य या विशेष आदेश द्वारा निर्णीत किए जाएँ।

- (3) सचिव की अनुपस्थिति में, इस निमित्त अध्यक्ष द्वारा नामोद्दिष्ट प्राधिकरण का कोई अधिकारी सचिव की शक्तियों का प्रयोग और कृत्यों का निर्वहन करेगा।
- (4) अध्यक्ष को, अधिनियम की धारा 25 और नियम 21 के अधीन निहित शक्तियों के अतिरिक्त, हर समय यह शक्ति होगी कि वह किसी हितबद्ध या प्रभावित पक्षकार द्वारा किए गए आवेदन पर अथवा स्वप्रेरणा से, प्राधिकरण के किसी अधिकारी द्वारा जारी किसी आदेश या की गई कार्रवाई का, यदि उचित समझो, पुनर्विलोकन, प्रतिसंहरण, पुनरीक्षण, उपांतरण, संशोधन, परिवर्तन अथवा अन्यथा बदलाव करे।
- (5) सदस्य, अध्यक्ष के लिखित अनुमोदन से, प्राधिकरण के किसी अधिकारी को ऐसा कोई कृत्य प्रत्यायोजित कर सकते हैं जिसका प्रयोग इन विनियमों द्वारा या अन्यथा सचिव द्वारा किया जाना अपेक्षित है।

21. प्राधिकरण की बैठकें।—

- (1) जब प्राधिकरण के सभी सदस्यों के पद रिक्त हों, ऐसी स्थिति में अध्यक्ष प्राधिकरण के रूप में कार्य करेगा तथा अधिनियम की धारा 30 के उपबंधों के अनुसार प्राधिकरण की सभी शक्तियों का प्रयोग करेगा।
- (2) नीचे दिए गए उप-विनियम (3), (4), (5), (6), (7), (8) और (9) में अंतर्विष्ट उपबंध, प्राधिकरण की न्यायनिर्णायक कार्यवाहियों से भिन्न, प्राधिकरण की बैठकों पर लागू होंगे।
- (3) प्राधिकरण की बैठकों के लिए गणपूर्ति साधारणतया दो होगी।
- (4) यदि प्राधिकरण की विधिवत आहूत किसी बैठक में गणपूर्ति उपस्थित नहीं होती है, तो बैठक या तो अगली उपयुक्त तिथि, समय और स्थान के लिए स्थगित हो जाएगी और/अथवा अधिनियम की धारा 30 तथा विनियम 21(1) के उपबंधों के अधीन अध्यक्ष द्वारा निर्णीत रूप में प्रभावी मानी जाएगी।
- (5) अध्यक्ष बैठकों की अध्यक्षता करेगा और कार्य संचालित करेगा। पटना से बाहर पीठों में पदस्थापित सदस्य वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से बैठकों में भाग ले सकते हैं। यदि अध्यक्ष किसी कारण से बैठकों में उपस्थित होने में असमर्थ है, अथवा जहाँ कोई अध्यक्ष नहीं है, वहाँ उपस्थित वरिष्ठ सदस्य अध्यक्ष की अनुमति से बैठक की अध्यक्षता करेगा।
- (6) प्राधिकरण की किसी भी बैठक के समक्ष आने वाले सभी प्रश्न मतदान के समय उपस्थित सदस्यों के बहुमत से निर्णय लिये जाएंगे। मत बराबर होने की स्थिति में, अध्यक्ष अथवा उसकी अनुपस्थिति में अध्यक्षता करने वाले सदस्य को दूसरी बार मत देने का अवसर होगा।
- (7) इन विनियमों में अन्यथा उपबंधित के सिवाय, प्रत्येक सदस्य का एक मत होगा।
- (8) सचिव अथवा उसकी अनुपस्थिति में अध्यक्ष द्वारा नामोद्दिष्ट प्राधिकरण का कोई अधिकारी बैठकों की कार्यवृत्ति अभिलिखित करेगा तथा एक रजिस्टर अनुरक्षित करेगा जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ बैठक में उपस्थित सदस्यों और आमंत्रितों के नाम और पदनाम, कार्यवाहियों का अभिलेख तथा असहमति के नोट, यदि कोई हों, अंतर्विष्ट होंगे। असहमति की स्थिति में, कार्यवृत्ति का प्रारूप यथाशीघ्र व्यवहार्य रूप में अध्यक्ष को भेजा जाएगा, जो निर्णय लेगा और उक्त निर्णय अंतिम माना जाएगा।
- (9) प्राधिकरण की बैठक में लिया गया निर्णय कारणों सहित स्पष्ट और संक्षिप्त रीति से कार्यवृत्ति में अभिलिखित किया जाएगा तथा अनुमोदित कार्यवृत्ति की एक प्रति सभी सदस्यों को भेजी जाएगी। यदि कार्यवृत्ति में किसी आमंत्रित द्वारा दिया गया कोई कथन/निवेदन अभिलिखित हो, तो कार्यवृत्ति की एक प्रति ऐसे आमंत्रित को भी भेजी जाएगी।

अध्याय VIII न्याय निर्णायक कार्यवाहियाँ

22. न्याय निर्णयन कार्यवाहियाँ ।—

- (1) अधिनियम की धारा 31 सहपठित बिहार भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 36 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष दाखिल शिकायतों तथा अधिनियम की धारा 3 के उल्लंघन के स्वप्रेरित मामलों के संबंध में न्यायनिर्णयन कार्यवाहियों हेतु, अध्यक्ष सामान्य आदेश या विशिष्ट आदेश द्वारा यह निदेश दे सकता है कि विशिष्ट विषय या मुद्दों से संबंधित मामलों की सुनवाई और निर्णय अध्यक्ष या सदस्य की एकल पीठ अथवा अध्यक्ष या प्राधिकरण के किसी सदस्य या सदस्यों की द्विसदस्यीय पीठ द्वारा किया जाएगा।
- (2) प्राधिकरण, लिखित रूप में सामान्य या विशेष आदेश द्वारा, अधिनियम की धारा 81 के अधीन निहित अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए, प्राधिकरण के किसी अन्य अधिकारी या किसी अन्य व्यक्ति को मामलों की सुनवाई करने अथवा प्राधिकरण द्वारा प्रत्यायोजित ऐसी किसी शक्ति और/अथवा कृत्य का प्रयोग करने हेतु ऐसी शक्तियाँ, आदेश में विनिर्दिष्ट शर्तों, यदि कोई हों, के अधीन रहते हुए, प्रत्यायोजित कर सकता है तथा ऐसे अधिकारियों द्वारा सुने और निर्णीत मामलों में पारित ऐसे सभी आदेश प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश समझो जाएंगे।

23. प्राधिकृत प्रतिनिधि ।—

- (1) प्राधिकरण के समक्ष किसी कार्यवाही का पक्षकार व्यक्ति या तो स्वयं उपस्थित हो सकता है अथवा अधिनियम की धारा 56 के अधीन यथाविनिर्दिष्ट किसी अन्य व्यक्ति को प्राधिकरण के समक्ष अपना पक्ष प्रस्तुत करने तथा उस प्रयोजन हेतु सभी या कोई कार्य करने के लिए प्राधिकृत कर सकता है:

परंतु प्राधिकरण के समक्ष किसी कार्यवाही में किसी व्यक्ति की ओर से उपस्थित होने वाला व्यक्ति विनियमों के [प्रपत्र 5] में यथाविनिर्दिष्ट वैध प्राधिकार पत्र / वकालतनामा दाखिल करेगा:

परंतु यह और कि प्राधिकरण, समय-समय पर, ऐसे निबंधन और शर्तें अवधारित कर सकता है जिनके अधीन रहते हुए आवंटिती अपनी ओर से अभिवचन करने हेतु प्रतिनिधियों को प्राधिकृत कर सकते हैं। ऐसे मामलों में प्राधिकरण को उन सभी व्यक्तियों को, जो भू-संपदा परियोजना से संबंधित हैं, जिनमें ऋणदाता, संयुक्त उपक्रम या विकास करार की स्थिति में भूस्वामी, तथा वे व्यक्ति भी सम्मिलित हैं जिन्होंने सक्षम प्राधिकारी के रूप में भू-संपदा परियोजना को अनुमतियाँ प्रदान की हैं, सम्मन करने और उनकी उपस्थिति प्रवर्तित कराने की शक्ति होगी।

24. प्राधिकरण के आदेश ।—

- (1) प्राधिकरण, अध्यक्ष, सदस्य, न्यायनिर्णायक अधिकारी और/अथवा प्राधिकरण की प्रत्यायोजित शक्तियों वाला प्राधिकरण का कोई अधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, किसी कार्यवाही की सुनवाई के पश्चात् ऐसी कार्यवाहियों में आदेश पारित करेगा, तथा ऐसे आदेशों पर अध्यक्ष, सदस्यों, न्यायनिर्णायक अधिकारी और/अथवा प्राधिकरण के ऐसे किसी अधिकारी अथवा प्राधिकरण, जैसी भी स्थिति हो, के हस्ताक्षर होंगे।
- (2) सभी आदेश और निर्णय अध्यक्ष द्वारा इस निमित्त सशक्त अधिकारी द्वारा प्रमाणित किए जाएंगे तथा उन पर प्राधिकरण की राजकीय मुद्रा होगी और उन्हें प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपलोड किया जाएगा।

25. प्राधिकरण के अभिलेख ।—

- (1) प्राधिकरण अपने अभिलेखों का अनुक्रमणिकाबद्ध डेटाबेस अनुरक्षित करेगा, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ दाखिल शिकायतें, संचालित सुनवाईयों का विवरण, समय-समय पर जारी आदेश/दस्तावेज सम्मिलित होंगे।
- (2) अध्यक्ष, ऐसे निबंधनों और शर्तों पर जो वह उचित समझो, संशोधित प्रपत्र 6 में आवेदन करने वाले किसी भी व्यक्ति को प्राधिकरण के पास उपलब्ध आदेशों, दस्तावेजों और कागजातों की प्रमाणित प्रतियाँ प्रदान करने की व्यवस्था करेगा, जो अध्यक्ष द्वारा समय-समय पर निर्णीत अपेक्षित शुल्क के भुगतान तथा अध्यक्ष द्वारा निदेशित शर्तों के अनुपालन के अधीन होगी। अध्यक्ष दस्तावेजों की प्रमाणित प्रतियाँ प्रदान करने हेतु प्राप्त अनुरोधों पर ऐसे अनुरोध की प्राप्ति की तिथि से 14 (चौदह) कार्य दिवसों की अवधि के भीतर समयबद्ध प्रत्युत्तर सुनिश्चित करने हेतु एक अधिकारी नामोद्दिष्ट करेगा।
- (3) अध्यक्ष, आदेश द्वारा, यह निदेश दे सकता है कि प्राधिकरण द्वारा अनुरक्षित कोई सूचना, दस्तावेज और कागजात/सामग्री गोपनीय या विशेषाधिकारप्राप्त होंगे तथा निरीक्षण या प्रमाणित प्रतियाँ प्रदान करने हेतु उपलब्ध नहीं होंगे, और अध्यक्ष यह भी निदेश दे सकता है कि ऐसे दस्तावेज, कागजात या सामग्री का किसी भी रीति से उपयोग नहीं किया जाएगा, सिवाय उसके जैसा अध्यक्ष द्वारा विशेष रूप से प्राधिकृत हो।
- (4) प्राधिकरण लोकहित से जुड़ी सूचना को अपनी वेबसाइट के माध्यम से जनता के लिए सुलभ और उपलब्ध कराने का प्रयास करेगा।
- (5) अध्यक्ष प्राधिकरण के किसी अधिकारी को सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 के अधीन यथा उपबधित सूचना अधिकारी के रूप में तथा प्राधिकरण के किसी अन्य अधिकारी को उक्त आरटीआई अधिनियम के अधीन अपीलीय प्राधिकारी के रूप में प्रतिनियुक्त कर सकता है।

26. अंतरिम आदेश, अन्वेषण और सूचना का संग्रहण ।—

- (1) प्राधिकरण, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, किसी कार्यवाही के किसी भी प्रक्रम पर ऐसे तदंतरिम या अंतरिम आदेश पारित कर सकता है, जो वह उचित समझो।
- (2) प्राधिकरण सूचना के संग्रहण, जाँच, अन्वेषण आदि हेतु ऐसा निदेश या आदेश दे सकता है जो वह उचित समझो तथा अपनी शक्तियों की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, जिनमें अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित सम्मिलित हैं: -
 - (i) प्राधिकरण, किसी भी समय, सचिव अथवा किसी एक या अधिक अधिकारियों अथवा किसी अन्य व्यक्ति को, जिसे प्राधिकरण उचित समझो, अधिनियम और नियमों के अधीन प्राधिकरण की अधिकारिता के भीतर किसी विषय के संबंध में अध्ययन, अन्वेषण अथवा सूचना प्रस्तुत करने का निदेश दे सकता है;
 - (ii) प्राधिकरण, उपर्युक्त प्रयोजन हेतु, ऐसे अन्य निदेश दे सकता है जो वह उचित समझो तथा वह समय बता सकता है जिसके भीतर प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जाना है या सूचना दी जानी है;
 - (iii) प्राधिकरण किसी व्यक्ति को यह निदेश जारी कर सकता है अथवा सचिव या किसी अधिकारी को जारी करने हेतु प्राधिकृत कर सकता है कि वह कोई बहियाँ, लेखे, दस्तावेज आदि उसके समक्ष प्रस्तुत करे तथा इस निमित्त निदेशित प्राधिकरण के

अधिकारी द्वारा उनकी जाँच और उन्हें रखे जाने की अनुमति दे, अथवा नामोदिदष्ट अधिकारी को कोई अन्य सुसंगत सूचना प्रस्तुत करे;

- (iv) प्राधिकरण, अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों के अधीन अपने कृत्यों के निर्वहन के संबंध में आवश्यक समझी जाने वाली किसी सूचना, विवरण या दस्तावेजों के संग्रहण के प्रयोजनार्थ ऐसे निदेश जारी कर सकता है;
 - (v) यदि इस प्रकार प्राप्त कोई प्रतिवेदन या सूचना प्राधिकरण को अपर्याप्त या अपूर्ण प्रतीत होती है, तो प्राधिकरण अथवा सचिव अथवा इस प्रयोजन हेतु प्राधिकृत अधिकारी और जाँच, प्रतिवेदन तथा ऐसी और सूचना प्रस्तुत करने हेतु निदेश दे सकता है;
 - (vi) प्राधिकरण ऐसे अनुषांगिक, परिणामिक और अनुपूरक विषयों पर कार्रवाई करने का निदेश दे सकता है, जो उपर्युक्त के संबंध में सुसंगत समझो जाएँ;
 - (vii) प्राधिकरण उपर्युक्त प्रयोजन हेतु पुलिस अथवा ऐसे अन्य प्राधिकारियों की सहायता ले सकता है, जो ऐसा करने के लिए आवश्यक और समीचीन समझो जाएँ।
- (3) यदि उपर्युक्त विनियम 26(2) के अनुसार प्राप्त प्रतिवेदन या सूचना अथवा उसके किसी भाग पर प्राधिकरण द्वारा किसी कार्यवाही में अपनी राय या मत बनाने हेतु निर्भर किए जाने का प्रस्ताव है, तो कार्यवाही के पक्षकारों को ऐसे प्रतिवेदन या सूचना पर आपत्तियाँ दाखिल करने और निवेदन करने का युक्तियुक्त अवसर दिया जाएगा।

27. गोपनीयता ।—

- (1) मामले की सुनवाई करने वाली पीठ यह मूल्यांकन और अवधारण करेगी कि किसी पक्षकार द्वारा उसे प्रदान किए गए तथा उस पक्षकार द्वारा गोपनीय प्रकृति का दावा किए गए किसी दस्तावेज या साक्ष्य के संबंध में यह निर्णय लिया जाए कि गोपनीय होने के आधार पर उसे अन्य पक्षकारों के समक्ष प्रकट किए जाने से रोका जाए, तथा ऐसे निष्कर्ष पर पहुँचने के संक्षिप्त कारण लिखित रूप में देगी।
- (2) यदि पीठ की यह राय है कि गोपनीयता का दावा न्यायोचित है, तो पीठ यह निदेश दे सकती है कि उसे ऐसे पक्षकारों को न दिया जाए जैसा पीठ उचित समझो। तथापि, ऐसी गोपनीयता का दावा करने वाला पक्षकार गोपनीय बताए गए दस्तावेजों के सार का संक्षिप्त गैर-गोपनीय सारांश अन्य प्रभावित पक्षकारों को दिए जाने हेतु प्रस्तुत करेगा।
- (3) उपर्युक्त में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, पीठ के लिए यह विकल्प खुला रहेगा कि वह अपने निर्णय पर पहुँचने में गोपनीय पाए गए ऐसे दस्तावेजों की अंतर्वस्तु को विचारार्थ ले।

28. आदेशों का सुधार ।—

- (1) कोई भी व्यक्ति अधिनियम की धारा 31 के अधीन पारित आदेश के संदर्भ में, अधिनियम की धारा 39 में यथा उपबध्दित, रु. 250/- (रुपये दो सौ पचास मात्र) के प्रभार अथवा प्राधिकरण के सामान्य या विशेष आदेश द्वारा यथाविहित प्रभार सहित सुधार याचिका दाखिल कर सकता है।

29. मृत्यु, दिवालियापन, परिसमापन आदि के पश्चात् कार्यवाहियों का जारी रहना ।—

- (1) जहाँ किसी कार्यवाही में, कार्यवाही का कोई पक्षकार मर जाता है अथवा दिवालिया न्यायनिर्णीत किया जाता है अथवा किसी कंपनी के परिसमापन/समापन की स्थिति में, वहाँ कार्यवाही संबंधित

पक्षकार के अन्य भागीदारों, हित-उत्तराधिकारियों, निष्पादक, प्रशासक, प्राप्तिकर्ता, परिसमापक अथवा अन्य विधिक प्रतिनिधि, जैसी भी स्थिति हो, के साथ जारी रहेगी।

- (2) प्राधिकरण, लेखबद्ध किए जाने वाले कारणों से, यदि ऐसा निदेश दे तो कार्यवाहियों को उपशमित मान सकता है तथा हित-उत्तराधिकारियों को मामले के अभिलेख पर लाने की आवश्यकता से अभिमुक्ति दे सकता है।
- (3) यदि कोई व्यक्ति हित-उत्तराधिकारियों आदि को अभिलेख पर लाना चाहता है, तो इस प्रयोजन हेतु आवेदन उस घटना से, जिसके कारण हित-उत्तराधिकारियों को अभिलेख पर लाया जाना अपेक्षित है, 90 (नब्बे) दिनों के भीतर दाखिल किया जाएगा। प्राधिकरण, लेखबद्ध किए जाने वाले कारणों से, विलंब, यदि कोई हो, क्षमा कर सकता है।

30. आदेश और निदेश जारी करना।—

- (1) अधिनियम, नियमों तथा उनके अधीन बनाए गए विनियमों के उपबंधों के अधीन रहते हुए, प्राधिकरण समय-समय पर अधिनियम, नियमों और उनके अधीन बनाए गए विनियमों के क्रियान्वयन के संबंध में आदेश और निदेश जारी कर सकता है तथा अनुसरण की जाने वाली प्रक्रिया की रूपरेखा, जैसा वह उचित समझो, दे सकता है।

अध्याय IX

प्रकीर्ण

31. आदेशों का निष्पादन।—

- (1) प्राधिकरण, अध्यक्ष, सदस्यों, न्यायनिर्णायक अधिकारी और/अथवा प्राधिकरण की प्रत्यायोजित शक्तियों वाले प्राधिकरण के किसी अन्य अधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, द्वारा पारित किसी भी आदेश का अनुपालन नियत समय के भीतर किया जाना आवश्यक है। यदि प्रत्यर्थी/प्रवर्तक ऐसे समय के भीतर आदेश का अनुपालन करने में असफल रहता है, तो शिकायतकर्ता/प्रत्यर्थी विनियम के साथ संलग्न प्रपत्र 8 में, रु. 250/- (रुपये दो सौ पचास) अथवा समय-समय पर यथाविहित शुल्क सहित निष्पादन याचिका दाखिल कर सकता है।

32. अंतर्निहित शक्तियों की व्यावृत्ति।—

- (1) इन विनियमों की कोई भी बात प्राधिकरण की उस अंतर्निहित शक्ति को सीमित करने वाली या अन्यथा प्रभावित करने वाली नहीं समझी जाएगी, जिसके अधीन वह न्याय के उद्देश्यों की पूर्ति हेतु अथवा प्राधिकरण द्वारा उचित समझो गए अनुसार विधि के उपबंधों के दुरुपयोग को रोकने हेतु आवश्यक आदेश पारित कर सके।
- (2) इन विनियमों की कोई भी बात प्राधिकरण को अधिनियम या नियमों के उपबंधों के अनुरूप कोई उपाय करने से अथवा ऐसी प्रक्रिया अपनाने से, जो इन विनियमों के किसी उपबंध से भिन्न हो, जिसमें संक्षिप्त प्रक्रिया भी सम्मिलित है, नहीं रोकेगी/वर्जित नहीं करेगी, यदि प्राधिकरण, किसी विषय या विषय-वर्ग की विशेष परिस्थितियों को देखते हुए तथा लिखित रूप में लेखबद्ध किए जाने वाले कारणों से, ऐसे विषय या विषय-वर्ग से निपटते समय ऐसा करना आवश्यक या समीचीन समझो।
- (3) इन विनियमों की कोई भी बात प्राधिकरण को अधिनियम या नियमों के अधीन ऐसे किसी विषय से निपटने अथवा ऐसी किसी शक्ति का प्रयोग करने से, जिसके लिए कोई विनियम नहीं बनाए

गए हैं, नहीं रोकेगी/वर्जित नहीं करेगी, और प्राधिकरण ऐसे विषयों, शक्तियों और कृत्यों से ऐसी रीति से निपट सकता है जैसी वह उचित समझो।

- (4) पूर्ववर्ती विनियमों के अधिक्रमण के होते हुए भी, अधिक्रमित विनियमों के उपबंधों के अधीन की गई कोई बात या की गई कोई कार्यवाही, जिसमें जारी कोई आदेश, प्रदत्त अनुमोदन, किया गया पंजीकरण, आरंभ की गई कार्यवाही, जारी की गई सूचना, संगृहीत शुल्क, लिया गया निर्णय अथवा किया गया कोई अन्य कार्य सम्मिलित है, जहाँ तक वह इन विनियमों के उपबंधों से असंगत न हो, इन विनियमों के तत्संगत उपबंधों के अधीन विधिमान्य रूप से की गई समझी जाएगी तथा तब तक प्रवृत्त रहेगी जब तक कि प्राधिकरण द्वारा विधि के अनुसार उपांतरित, परिवर्तित या प्रतिसंहृत न कर दी जाए।

33. कठिनाइयाँ दूर करने की शक्ति ।—

- (1) यदि इन विनियमों के किसी उपबंध को प्रभावी करने में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है, तो प्राधिकरण ऐसे सामान्य या विशेष आदेश द्वारा ऐसी कठिनाइयाँ दूर कर सकता है, जो अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबंधों से असंगत न हो तथा जो ऐसी कठिनाइयों को दूर करने के प्रयोजनार्थ न्यायहित में आवश्यक या समीचीन प्रतीत हो।

34. विहित समय का विस्तार ।—

- (1) अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबंधों के अधीन रहते हुए, किसी कार्य को करने के लिए विनियमों द्वारा अथवा प्राधिकरण के आदेश द्वारा विहित समय, पर्याप्त कारणों से प्राधिकरण के आदेश द्वारा बढ़ाया जा सकता है (चाहे वह पहले ही समाप्त हो चुका हो या नहीं)।

35. अननुपालन का प्रभाव ।—

- (1) विनियमों की किसी अपेक्षा का अनुपालन करने में असफलता मात्र ऐसी असफलता के कारण किसी कार्यवाही को अविधिमान्य नहीं करेगी, जब तक कि प्राधिकरण की यह राय न हो कि ऐसी असफलता से न्याय की विफलता हुई है।

36. व्यय ।—

- (1) प्राधिकरण/पीठ द्वारा निदेशित ऐसी शर्तों और परिसीमाओं के अधीन रहते हुए, सभी कार्यवाहियों के तथा उनसे आनुषंगिक व्यय प्राधिकरण/पीठ के विवेकानुसार अधिनिर्णीत किए जाएंगे तथा प्राधिकरण/पीठ को यह अवधारित करने की पूर्ण शक्ति होगी कि ऐसे व्यय किसके द्वारा अथवा किस निधि से और किस सीमा तक वसूल किए जाने हैं, और वह उपर्युक्त प्रयोजनों की पूर्ति हेतु आवश्यक निदेश देगा।
- (2) व्यय का भुगतान आदेश की तिथि से 60 (साठ) दिनों के भीतर अथवा ऐसे समय के भीतर किया जाएगा जैसा प्राधिकरण/पीठ आदेश द्वारा निदेशित करे। यदि कोई पक्षकार नियत समय के भीतर व्यय संबंधी आदेश का अनुपालन करने में असफल रहता है, तो व्यय अधिनिर्णीत करने वाला प्राधिकरण/पीठ का आदेश तत्काल उसी रीति से निष्पादित किया जाएगा जैसे किसी सिविल न्यायालय की डिक्री/आदेश।

37. प्रशासनिक प्रभार और मानक शुल्क ।—

- (1) प्राधिकरण, आदेश द्वारा, वाद में लगे पक्षकारों, प्रवर्तकों या भू-संपदा एजेंटों पर उद्ग्रहणीय मानक शुल्क नियत कर सकता है अथवा यह अवधारित कर सकता है कि ऐसे व्यय किसके द्वारा अथवा किस निधि से और किस सीमा तक वसूल किए जाने हैं, और उपर्युक्त प्रयोजनों की पूर्ति हेतु सभी आवश्यक निदेश दे सकता है।

38. कार्मिक नीति ।—

- (1) प्राधिकरण / अध्यक्ष ने अधिनियम की धारा 25 और 32 सहपठित नियमावली के नियम 21 और 24 के अधीन प्रत्यायोजित शक्तियों का प्रयोग करते हुए विनियमों के अनुबंध 1 में सूचीबद्ध और संलग्न विभिन्न पदों पर नियुक्ति की है / नियोजन किया है / पद सृजित किए हैं।
- (2) प्राधिकरण / अध्यक्ष, विनियम 38(1) में यथा उल्लिखित अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए, समय-समय पर अपनी आवश्यकताओं और अपेक्षाओं के अनुसार, जैसी भी स्थिति हो, अतिरिक्त मानव-बल की नियुक्ति, नियोजन और/अथवा सृजन कर सकता है।
- (3) प्राधिकरण/अध्यक्ष, विनियम 38(1) में यथा उल्लिखित अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए, सेवा विनियमों तथा समय-समय पर अधिसूचना/कार्यालय आदेशों के माध्यम से जारी अन्य निबंधनों और शर्तों के माध्यम से कार्मिक नीतियाँ बना सकता है।

39. विधिक मानदंडों का पालन ।—

- (1) अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों में उल्लिखित किसी विशिष्ट उपबंध के अभाव में, प्राधिकरण प्रवृत्त संविधियों और नियमों का पालन कर सकता है।

40. निरसन और व्यावृत्तियाँ ।—

- (1) बिहार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियमन, 2024 तथा बिहार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) (संशोधन) विनियम, 2024 एतद्वारा निरसित किए जाते हैं।

प्राधिकरण के आदेश से,
(ह०)—अस्पष्ट,
सचिव,
रेरा, बिहार।

प्रपत्र सं. 1

[देखें विनियम 6(4)(vi)]

वास्तुविद् का प्रमाणपत्र

(लेटर हेड पर)

धारा 4(2)(I)(D) के अधीन पृथक खाते से धन निकासी हेतु पंजीकृत वास्तुविद् द्वारा जारी किया जाने वाला तथा चालू परियोजनाओं के पंजीकरण के आवेदन के साथ एवं प्रपत्र 7 (त्रैमासिक प्रगति प्रतिवेदन) के साथ भी प्रस्तुत किया जाने वाला।

दिनांक -----

सेवा में,

श्री ----- (प्रवर्तक का नाम एवं पता),

विषय: निर्माण कार्य के पूर्णता प्रतिशत का प्रमाणपत्र [परियोजना का नाम]।

संदर्भ: बिहार रेरा पंजीकरण संख्या -----

महोदय,

मुझो/हमें उपर्युक्त परियोजना हेतु वास्तुविद् के रूप में नियोजित किया गया है तथा मैंने/हमने [स्वामी/प्रवर्तक का नाम] ----- द्वारा विकसित की जा रही परियोजना के ----- चरण के ----- भवन(नों)/----- विंग(गों), जो सी.एन. सं./सीटीएस सं./सर्वे सं./खाता सं.----- तथा प्लॉट सं. -----, अंचल -----, ग्राम/मौज़ा -----, ब्लॉक ----- जिला ----- पिन ----- में स्थित है, क्षेत्रफल ----- (निर्मित क्षेत्र वर्ग मीटर में), से संबंधित निर्माण कार्यों की भौतिक प्रगति और पूर्णता प्रतिशत को प्रमाणित करने का कार्यभार ग्रहण किया है।

स्थल निरीक्षण के आधार पर, उपर्युक्त भू-संपदा परियोजना के प्रत्येक भवन/विंग के संबंध में, मैं प्रमाणित करता हूँ कि इस प्रमाणपत्र की तिथि को निम्नलिखित गतिविधियों हेतु किए गए निर्माण कार्यों का पूर्णता प्रतिशत नीचे तालिका A, B, C और तालिका D में दिया गया है।

तालिका A

(परियोजना के भवन निर्माण कार्य)

* एक से अधिक ब्लॉक/भवन/अपार्टमेंट/प्लॉट/बंगले की स्थिति में, विवरण प्रत्येक ब्लॉक हेतु पृथक रूप से भरा जाना है तथा संचयी आँकड़ा पृथक रूप से जोड़ा जा सकता है।

*प्लॉटेड विकास की स्थिति में, केवल तालिका B और तालिका D लागू होंगी।

क्रम सं.	कार्य/गतिविधि	प्रत्येक गतिविधि के वास्तविक किए गए कार्य का प्रतिशत	पूर्णता की प्रक्षेपित तिथि (DD/MM/YYYY)
1.	स्थल सफाई, सर्वेक्षण और खुदाई (यदि लागू हो)		
2.	नींव और फुटिंग / पाइल फाउंडेशन (यदि लागू हो)		
3.	बेसमेंट निर्माण (यदि लागू हो)		
4.	प्लिंथ और प्लिंथ बीम		
5.	स्टिल्ट फ्लोर / पोडियम निर्माण (यदि लागू हो)		
6.	सुपरस्ट्रक्चर (कॉलम, बीम और स्लैब)		
7.	चिनाई / ब्लॉक वर्क / ईंट कार्य		
8.	छिपी हुई प्लंबिंग, छिपे हुए विद्युत कंड्यूट और अन्य अंतःस्थापित सेवाएँ		
9.	आंतरिक और बाह्य प्लास्टर		
10.	छत, शौचालय, बालकनी और अन्य गीले क्षेत्रों की वाटरप्रूफिंग		
11.	दरवाजे के चौखट और खिड़की के चौखट की स्थापना		
12.	आंतरिक फर्श, दीवार टाइलिंग और सीढ़ी फिनिशिंग		
13.	दरवाजे, खिड़कियाँ, पेंटिंग और अन्य आंतरिक फिनिशिंग कार्य		
14.	सैनिटरी फिक्सचर, सीपी फिटिंग, विद्युत स्विच, सॉकेट, वितरण बोर्ड, लाइट फिक्सचर और अन्य आंतरिक एमईपी फिनिशिंग कार्यों की स्थापना।		

15.	लिफ्ट स्थापना, अग्निशमन प्रणाली, वाटर पंप, डीजी सेट (जहाँ लागू हो) और अन्य यांत्रिक एवं विद्युत उपस्कर		
16.	ओवरहेड वाटर टैंक, भूमिगत वाटर टैंक, एसटीपी/डब्ल्यूटीपी (जहाँ लागू हो) और भवन उपयोगिता सेवाएँ		
17.	साझा क्षेत्र की फिनिशिंग (प्रवेश लॉबी, कॉरिडोर, सीढ़ियाँ, लिफ्ट लॉबी, रेलिंग आदि)		
18.	परीक्षण, कमीशनिंग, सांविधिक अनापत्ति प्रमाणपत्र, अधिभोग/पूर्णता अपेक्षाएँ और अंतिम भवन पूर्णता कार्य		
19.	अतिरिक्त/अधिक मर्दें (यदि कोई हों)		

उपर्युक्त उल्लिखित सभी 19 गतिविधियों में पूर्ण किए गए निर्माण कार्य का समग्र प्रतिशत:

भवदीय,

दिनांक:

हस्ताक्षर एवं नाम
(बड़े अक्षरों में)/वास्तुविद्
(पंजीकरण सं./अनुज्ञप्ति सं.)

तालिका B
संपूर्ण पंजीकृत चरण के संबंध में परियोजना के भीतर आंतरिक विकास कार्य

क्रम सं.	साझा क्षेत्र और सुविधाएँ	प्रस्तावित (हाँ/नहीं)	वास्तविक किए गए कार्य का प्रतिशत (प्रमाणपत्र की तिथि को)	पूर्णता की प्रक्षेपित तिथि (dd/mm/yyyy)
1.	आंतरिक सड़कें एवं फुटपाथ			
2.	जलापूर्ति			
3.	सीवरेज (चैंबर, लाइन, सेप्टिक टैंक, एसटीपी)			
4.	वर्षा जल नालियाँ			
5.	भूदृश्यीकरण एवं वृक्षारोपण			
6.	स्ट्रीट लाइटिंग			
7.	सामुदायिक भवन			
8.	मलजल और सलेज जल का उपचार एवं निपटान			
9.	ठोस अपशिष्ट प्रबंधन एवं निपटान			
10.	जल संरक्षण / वर्षा जल संचयन			
11.	ऊर्जा प्रबंधन			
12.	अग्नि सुरक्षा और अग्निशमन अपेक्षाएँ			
13.	बंद पार्किंग स्थल का सीमांकन			
14.	खुले पार्किंग स्थल का सीमांकन			
15.	ट्रांसफॉर्मर, सबस्टेशन, विद्युत मीटर कक्ष, रिसीविंग स्टेशन, जनरेटर।			
16.	अन्य (जैसे एचवीएसी, एमईपी आदि)			
17.	अतिरिक्त/अधिक मदें (यदि कोई हों)			

उपर्युक्त उल्लिखित सभी 17 गतिविधियों में पूर्ण किए गए निर्माण कार्य का समग्र प्रतिशत:

दिनांक:

भवदीय,
हस्ताक्षर एवं नाम
(बड़े अक्षरों में)/वास्तुविद्
(पंजीकरण सं./अनुज्ञप्ति सं.)

तालिका C

समग्र पूर्णता तालिका			
क्र० सं०	विवरण	वास्तविक किए गए कार्य का प्रतिशत (प्रमाणपत्र की तिथि को)	पूर्णता की प्रक्षेपित तिथि (DD/MM/YYYY)
1	तालिका A हेतु समग्र पूर्णता प्रतिशत		
2.	तालिका B हेतु समग्र पूर्णता प्रतिशत		
3.	भौतिक प्रगति का समग्र पूर्णता प्रतिशत (%) = $(0.80 \times \text{तालिका A का पूर्णता प्रतिशत}) + (0.20 \times \text{तालिका B का पूर्णता प्रतिशत})$		

टिप्पणी: - समग्र भौतिक प्रगति की गणना तालिका A और तालिका B के अधीन प्रमाणित पूर्णता प्रतिशतों के भारित औसत के रूप में की जाएगी, जिसमें भवन निर्माण कार्य (तालिका A) को 80% भार तथा आंतरिक विकास कार्य (तालिका B) को 20% भार दिया जाएगा, जब तक कि प्राधिकरण द्वारा अन्यथा विनिर्दिष्ट न किया जाए।

भवदीय,

दिनांक:

हस्ताक्षर एवं नाम

(बड़े अक्षरों में)/वास्तुविद्
(पंजीकरण सं./अनुज्ञप्ति सं.)

तालिका D

(प्लॉटेड विकास की स्थिति में)

समग्र पूर्णता तालिका			
क्र० सं०	विवरण	वास्तविक किए गए कार्य का प्रतिशत (प्रमाणपत्र की तिथि को)	पूर्णता की प्रक्षेपित तिथि (DD/MM/YYYY)
1	तालिका B हेतु समग्र पूर्णता प्रतिशत		

भवदीय,

दिनांक:

हस्ताक्षर एवं नाम

(बड़े अक्षरों में)/वास्तुविद्
(पंजीकरण सं./अनुज्ञप्ति सं.)

प्रपत्र सं. 2

[देखें विनियम 6(4)(vi)]

इंजीनियर का प्रमाणपत्र

(लेटर हेड पर)

धारा 4(2)(I)(D) के अधीन पृथक खाते से धन निकासी हेतु पंजीकृत इंजीनियर द्वारा जारी किया जाने वाला तथा चालू परियोजनाओं के पंजीकरण के आवेदन के साथ एवं प्रपत्र 7 (त्रैमासिक प्रगति प्रतिवेदन) के साथ भी प्रस्तुत किया जाने वाला।

दिनांक : -----

सेवा में,

श्री _____ (प्रवर्तक का नाम एवं पता),

विषय : [परियोजना का नाम] _____ के विकास हेतु उपगत लागत का प्रमाणपत्र

संदर्भ: बिहार रेरा पंजीकरण संख्या _____

महोदय,

मैंने/हमने _____ बिहार रेरा के अधीन पंजीकृत (परियोजना का नाम), जिसकी पंजीकरण संख्या _____ है, तथा जो _____ चरण के _____ भवन(नों)/ _____ विंग(गों) के रूप में सी.एन. सं./सीटीएस सं./सर्वे सं./खाता सं.----- तथा प्लॉट सं. -----, अंचल _____ जिला _____ पिन _____ में स्थित है, क्षेत्रफल _____ (निर्मित क्षेत्र वर्ग मीटर में), जिसे [स्वामी/प्रवर्तक] द्वारा विकसित किया जा रहा है, हेतु प्राक्कलित लागत प्रमाणित करने का कार्यभार ग्रहण किया है

- हमने दिनांक _____ को परियोजना के भवन(नों) के भवन निर्माण कार्य तथा आंतरिक विकास, जिनमें सिविल कार्य, एमईपी एवं संबद्ध कार्य सम्मिलित हैं, दोनों के पूर्णकरण की लागत का प्राक्कलन किया है। हमारी प्राक्कलित लागत की गणना विकासक और परामर्शियों द्वारा संदर्भित परियोजना हेतु हमें उपलब्ध कराए गए रेखांकनों/योजनाओं, विकासक/इंजीनियर द्वारा नियुक्त _____ मात्रा सर्वेक्षक* द्वारा संपूर्ण कार्य हेतु गणना की गई मदों और मात्रा की अनुसूची, विकासक द्वारा सामग्री, श्रम और अन्य निवेशों की लागत की गई परिकल्पना, तथा हमारे द्वारा किए गए स्थल निरीक्षण पर आधारित है।
- हम संदर्भित उपर्युक्त परियोजना के भवन(नों) के पूर्णकरण की कुल प्राक्कलित लागत रु. _____ आँकते हैं
- दिनांक _____ तक उपगत प्राक्कलित लागत की गणना रु. _____ की गई है
- परियोजना के भवन(नों) के भवन निर्माण कार्य तथा आंतरिक विकास, जिनमें सिविल कार्य, एमईपी एवं संबद्ध कार्य सम्मिलित हैं, दोनों के पूर्णकरण की शेष लागत रु. _____ प्राक्कलित है
- मैं प्रमाणित करता हूँ कि उपर्युक्त परियोजना हेतु इस प्रमाणपत्र की तिथि तक पूर्ण किए गए सिविल, एमईपी और संबद्ध कार्य की लागत नीचे तालिका A में दी गई है:

तालिका A

भवन/विंग संख्या _____ अथवा नाम _____

(एक से अधिक ब्लॉक/भवन/अपार्टमेंट/प्लॉट/बंगले की स्थिति में, विवरण प्रत्येक ब्लॉक हेतु पृथक रूप से भरा जाना है तथा संचयी आँकड़ा पृथक रूप से जोड़ा जा सकता है।)

क्र० सं.	विवरण	राशियाँ
1	परियोजना के पंजीकरण के समय रेरा को प्रस्तुत आवेदन में उल्लिखित भवन/ब्लॉक की कुल प्राक्कलित लागत।	रु. _____
2	_____ को उपगत व्यय (प्राक्कलित लागत के आधार पर)	रु. _____
3.	दिनांक _____ को अतिरिक्त/अधिक मर्दों पर उपगत व्यय जो प्राक्कलित लागत में सम्मिलित नहीं है (अनुबंध A)	रु. _____
4.	उपर्युक्त क्रम सं. (2) + क्रम सं. (3) के अनुसार व्यय की कुल राशि	रु. _____
5.	समग्र पूर्णता प्रतिशत (प्राक्कलित लागत के प्रतिशत के रूप में) उपगत की जाने वाली शेष लागत (प्राक्कलित लागत के आधार पर)	_____ %
6.	परियोजना के पूर्णकरण हेतु उपगत की जाने वाली शेष लागत	रु. _____

भवदीय,

दिनांक:

हस्ताक्षर एवं नाम

(बड़े अक्षरों में)/ इंजीनियर

(पंजीकरण सं./अनुज्ञप्ति सं.)

* टिप्पणी :

- कार्य का विस्तार समय-समय पर अनुमोदित रेखांकनों के अनुसार संपूर्ण भू-संपदा परियोजना को पूर्ण करना है।
- (*) मात्रा सर्वेक्षण इंजीनियर के कार्यालय द्वारा किया जा सकता है अथवा किसी स्वतंत्र मात्रा सर्वेक्षक द्वारा किया जा सकता है, जिसके गणना की गई मात्रा के प्रमाणपत्र पर इंजीनियर निर्भर कर सकता है। विकासक द्वारा स्वतंत्र मात्रा सर्वेक्षक नियुक्त किए जाने की स्थिति में, नाम (*) चिह्नित स्थान पर उल्लिखित करना होगा तथा यदि मात्रा की गणना इंजीनियर के कार्यालय द्वारा की जा रही हो, तो इंजीनियर के कार्यालय के उस व्यक्ति का नाम, जो गणना की गई मात्रा के लिए उत्तरदायी है, (*) चिह्नित स्थान पर उल्लिखित किया जाना चाहिए।
- प्राक्कलित लागत में संपूर्ण कार्य को करने हेतु अपेक्षित समस्त श्रम, सामग्री, उपस्कर और मशीनरी सम्मिलित है।
- चूंकि यह एक प्राक्कलित लागत है, अतः भू-संपदा परियोजना के विकास हेतु अपेक्षित मात्रा में किसी भी विचलन से उपगत / उपगत की जाने वाली लागत में संशोधन होगा।
- विनिर्देशों सहित कार्य के सभी घटक निदर्शी हैं, संपूर्ण नहीं

अनुबंध A

लागत सहित निष्पादित अतिरिक्त/अधिक मदों की सूची
(जो कुल लागत के मूल प्राक्कलन का भाग नहीं थीं)

प्रपत्र सं. 3

[देखें विनियम 6(4)(vi)]

चार्टर्ड अकाउंटेंट का प्रमाणपत्र

(चार्टर्ड अकाउंटेंट के लेटर हेड पर)

धारा 4(2)(I)(D) के अधीन पृथक खाते से धन निकासी हेतु पंजीकृत चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा जारी किया जाने वाला तथा चालू परियोजनाओं के पंजीकरण के आवेदन के साथ एवं प्रपत्र 7 (त्रैमासिक प्रगति प्रतिवेदन) के साथ भी प्रस्तुत किया जाने वाला।

बिहार रेरा पंजीकरण संख्या _____

तालिका A

क्रम सं.	विवरण (निर्माण की प्राक्कलित लागत)	राशि (₹)
1.	भूमि/विकास अधिकारों के अर्जन की प्राक्कलित लागत, पट्टा प्रीमियम, किराया, भूमि पर उपगत तथा भूमि लागत पर देय कोई संबंधित लागत। (आवेदन में यथा उल्लिखित)।	
2.	भूमि से भिन्न परियोजना के विकास की प्राक्कलित लागत, जिसमें स्वीकृत मानचित्र, सांविधिक भुगतान, पंजीकरण शुल्क तथा कोई संबंधित लागत आदि पर उपगत राशि सम्मिलित है (आवेदन में यथा उल्लिखित)	
3.	परियोजना की कुल प्राक्कलित लागत। (1 और 2 का योग)	
	आज तक की कुल लागत	

तालिका B

क्र० सं०	विवरण (निर्माण की वास्तविक लागत)	राशि (₹)
1.	भूमि से संबंधित उपगत लागत।	
2.	लेखा बहियों के अनुसार परियोजना के निर्माण से संबंधित उपगत लागत।	
3.	आज तक उपगत कुल लागत (क्रम 1 + क्रम 2 का योग)	

तालिका C

क्रम सं.	विवरण (लागत का प्रतिशत)	राशि (₹)
1.	कुल प्राक्कलित लागत की तुलना में उपगत लागत का प्रतिशत [तालिका B (3)] (तालिका B (3) ÷ तालिका A (3) x100	

तालिका D

क्रम सं.	विवरण (निधि का स्रोत)	राशि (₹)
1.	आज तक आवंटितियों से परियोजना खाते में प्राप्त राशि (आवंटितियों से संगृहीत राशि का 70% पृथक खाते में)	
2.	आवंटितियों के अतिरिक्त अन्य से प्राप्त राशि।	
3.	उपर्युक्त का योग (क्रम सं. 1 और क्रम सं. 2)	
4.	कुल प्राक्कलित लागत का प्रतिशत	

तालिका E

क्रम सं.	विवरण (निधि का स्रोत)	राशि (₹)
3.	परियोजना खाते में उपलब्ध शेष राशि (70%) (तालिका D का क्रम सं. 3 - तालिका B का क्रम सं. 3)	

तालिका F

क्रम सं.	विवरण (निधि का स्रोत)	राशि (₹)
1.	परियोजना खाते (70%) से निकाली जाने वाली शेष राशि, जो परियोजना के पूर्णता प्रतिशत के अनुपात में होनी चाहिए।	

यह प्रमाणित किया जाता है कि लेखा बहियों के आधार पर, रु. _____ निकाले जा सकते हैं

यह प्रमाणपत्र कंपनी [प्रवर्तक का नाम] हेतु रेरा अनुपालन के लिए जारी किया जा रहा है तथा यह मेरे समक्ष प्रस्तुत अभिलेखों और दस्तावेजों एवं कंपनी के प्रबंधन द्वारा मुझे दिए गए स्पष्टीकरणों पर आधारित है

हस्ताक्षर

चार्टर्ड अकाउंटेंट का नाम:

सदस्यता संख्या (.....)

तालिका G

निकासी की राशि हेतु वास्तुविद्, इंजीनियर और चार्टर्ड अकाउंटेंट का संयुक्त प्रमाणन (वास्तुविद्, इंजीनियर और सीए द्वारा दिए गए प्रतिशत (%) के न्यूनतम के आधार पर परियोजना खाते से निकासी की राशि की संस्तुति।)

यह प्रमाणित किया जाता है कि रु. परियोजना खाते (70%) से निकाले जा सकते हैं

चार्टर्ड अकाउंटेंट के हस्ताक्षर सदस्यता संख्या (.....)	वास्तुविद् के हस्ताक्षर (पंजीकरण सं. :_____)	इंजीनियर के हस्ताक्षर (पंजीकरण सं.:_____)

(चालू परियोजनाओं हेतु अतिरिक्त जानकारी)

क्रम सं.	विवरण	राशि (₹) उपगत प्राक्कलन
1.	भू-संपदा परियोजना को पूर्ण करने हेतु प्राक्कलित शेष लागत (कुल प्राक्कलित परियोजना लागत में से उपगत लागत घटाकर अंतर) (प्रपत्र IV के अनुसार परिकलित)	
2.	विक्रीत अपार्टमेंटों से प्राप्त शेष राशि (इस प्रमाणपत्र के अनुबंध A के अनुसार (चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा अभिलेखों और लेखा बहियों से सत्यापित कर प्रमाणित))	
3.	(i) शेष अविक्रीत क्षेत्र (प्रबंधन द्वारा प्रमाणित किया जाना तथा सीए द्वारा अभिलेखों और लेखा बहियों से सत्यापित किया जाना) (ii) अविक्रीत अपार्टमेंटों के संबंध में विक्रय आगम की प्राक्कलित राशि (प्रमाणपत्र की तिथि को अविक्रीत क्षेत्र से गुणित एसएसआर के अनुसार परिकलित, जिसकी गणना और प्रमाणन सीए द्वारा किया जाना है) इस प्रमाणपत्र के अनुबंध A के अनुसार	
4.	चालू परियोजना के प्राक्कलित प्राप्त। 2 + 3 (ii) का योग	

5.	अभिहित खाते में जमा की जाने वाली राशि - 70% या 100% यदि 4, 1 से अधिक है, तो चालू परियोजना के शेष प्राप्य का 70% अभिहित खाते में जमा किया जाएगा। यदि 4, 1 से कम है, तो चालू परियोजना के शेष प्राप्य का 100% अभिहित खाते में जमा किया जाएगा	
----	---	--

यह प्रमाणपत्र कंपनी [प्रवर्तक का नाम] हेतु रेरा अनुपालन के लिए जारी किया जा रहा है तथा यह मेरे समक्ष प्रस्तुत अभिलेखों और दस्तावेजों एवं कंपनी के प्रबंधन द्वारा मुझे दिए गए स्पष्टीकरणों पर आधारित है।

भवदीय,

चार्टर्ड अकाउंटेंट के हस्ताक्षर,
(सदस्यता संख्या.....)
नाम

अनुबंध A

चालू भू-संपदा परियोजना की बिक्री से प्राप्य राशियों की गणना हेतु विवरण

(विक्रीत माल-सूची का मूल्यांकन)

क्र. सं. फ्लैट संख्या कारपेट क्षेत्रफल करार/आवंटन पत्र के प्राप्त राशि शेष प्राप्त करने योग्य राशि
(वर्ग मीटर में) अनुसार यूनिट
का प्रतिफल

(अविक्रीत माल-सूची का मूल्यांकन)

प्रमाणपत्र की तिथि को प्रचलित रेडी रेकनर दर
आवासीय/वाणिज्यिक परिसर की रु. प्रति वर्ग मीटर।

क्रम सं. फ्लैट सं. कारपेट क्षेत्र (वर्ग मीटर में) रेडी रेकनर के अनुसार इकाई प्रतिफल

प्रपत्र सं. 4

[देखें विनियम 6(1)]

चार्टर्ड अकाउंटेंट (जो प्रवर्तक की कंपनी/फर्म का सांविधिक लेखापरीक्षक न हो) के लेटर हेड पर लेखा विवरण पर वार्षिक प्रतिवेदन

सेवा में [प्रवर्तक का नाम एवं पता]

विषय: बिहार रेरा पंजीकरण संख्या के संबंध में [प्रवर्तक] द्वारा परियोजना निधि के उपयोग और निकासी पर, अवधि से तक के लेखा विवरण पर प्रतिवेदन

1. यह प्रमाणपत्र भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 सहपठित बिहार भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के उपबंधों के अनुसार जारी किया गया है।
2. मैंने/हमने अपनी लेखापरीक्षा के दौरान कंपनी से सभी आवश्यक जानकारी और स्पष्टीकरण प्राप्त कर लिए हैं, जो मेरी/हमारी राय में इस प्रमाणपत्र के प्रयोजनार्थ आवश्यक हैं।
3. मैं/हम एतद्वारा पुष्टि करता हूँ/करते हैं कि मैंने/हमने को समाप्त अवधि हेतु [प्रवर्तक] के विहित रजिस्ट्रों, बहियों और दस्तावेजों तथा सुसंगत अभिलेखों की जाँच की है और एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ/करते हैं कि:
 - i. मेसर्स (प्रवर्तक) ने (नाम) शीर्षक वाली परियोजना, बिहार रेरा पंजी. सं. , अवस्थित, का % पूर्ण कर लिया है
 - ii. इस परियोजना हेतु वर्ष के दौरान संगृहीत राशि रु.....है तथा आज तक संगृहीत राशि रु.....है
 - iii. इस परियोजना हेतु वर्ष के दौरान निकाली गई राशि रु. है तथा आज तक निकाली गई राशि रु.....है
4. मैं/हम प्रमाणित करता हूँ/करते हैं कि [प्रवर्तक का नाम] ने परियोजना हेतु संगृहीत राशियों का उपयोग केवल उसी परियोजना के लिए किया है तथा उक्त परियोजना के अभिहित बैंक खाते/खातों से निकासी परियोजना के पूर्णता के अनुपात/प्रतिशत के अनुसार हुई है। (यदि नहीं, तो कृपया पात्र राशि से अधिक निकाली गई राशि अथवा कोई अन्य अपवाद विनिर्दिष्ट करें)।

(हस्ताक्षरकर्ता सीए के हस्ताक्षर एवं मुहर/मुद्रा)

स्थान:

हस्ताक्षरकर्ता का नाम:

दिनांक:

पूरा पता:

सदस्यता सं.:

संपर्क सं.:

ईमेल:

प्रपत्र सं. 5

[देखें विनियम 23]

समक्ष,

बिहार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, पटना।

प्राधिकार पत्र / वकालतनामा हेतु

रेरा/ शिकायत/ स्वप्रेरित/निष्पादन सं.

मामला याचिकाकर्ता/शिकायतकर्ता

बनाम

प्रत्यर्थी/विपक्षी

प्राधिकार ज्ञापन

मैं /हम

उपर्युक्त नामित याचिकाकर्ता/प्रत्यर्थी एतद्वारा उपर्युक्त मामले में मेरी/हमारी ओर से कार्य करने, अभिवचन करने और उपस्थित होने हेतु अधिवक्ता, अनुज्ञप्ति सं..... बैठने का स्थान एवं मोबाइल सं..... ईमेल आईडी..... को नामित, नियुक्त और गठित करता हूँ/करते हैं।
साक्ष्यस्वरूप, मैंने/हमने इस लेख पर आज दिनांक माह को अपने हस्ताक्षर किए हैं।

(अधिवक्ता के हस्ताक्षर)

(मुवक्किल के हस्ताक्षर)

स्थान

दिनांक

प्रपत्र सं. 6

[विनियम 25(2)]

बिहार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष

दस्तावेजों/अभिलेखों के निरीक्षण/प्रतियाँ प्राप्त करने हेतु आवेदन

मैं एतद्वारा उपर्युक्त मामले में निम्नलिखित दस्तावेजों / अभिलेखों की प्रतियाँ प्राप्त करने की अनुमति प्रदान किए जाने हेतु आवेदन करता हूँ। विवरण निम्नानुसार है:

1. दस्तावेजों/अभिलेखों के निरीक्षण/प्रतियाँ प्राप्त करने की अनुमति चाहने वाले व्यक्ति का नाम एवं पता।
2. क्या वह मामले का पक्षकार है अथवा किसी पक्षकार का प्राधिकृत प्रतिनिधि है। [आवश्यक विवरण दें]
3. निरीक्षण हेतु वांछित कागजातों/दस्तावेजों तथा अपेक्षित प्रतियों का विवरण।
4. वांछित निरीक्षण की तिथि और अवधि
5. देय शुल्क की राशि (सुसंगत विनियमों के अनुसार) तथा भुगतान का ढंग

स्थान:

दिनांक:

हस्ताक्षर

नाम.....

पता..... मोबाइल सं.

कार्यालय प्रयोगार्थ

निरीक्षण की अनुमति दी गई

/अस्वीकृत

दस्तावेजों की प्रतियाँ दी गई दिनांक

.....अस्वीकृत

सचिव / अधिकारी / प्राधिकरण का नामिती

अध्यक्ष, रेरा, बिहार के आदेश से,

सचिव,

रेरा, बिहार, पटना

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

प्रपत्र-7 [विनियम-6(3)]

_____ (वर्ष) की 31 मार्च/30 जून/30 सितंबर/31 दिसंबर को समाप्त तिमाही हेतु त्रैमासिक प्रगति प्रतिवेदन

I. प्रवर्तकों का विवरण			
प्रवर्तक की पंजीकरण संख्या/सीआईएन सं./ भागीदारी फर्म की पंजीकरण सं./एलएलपी पहचान संख्या/कोई अन्य		प्रवर्तक इकाई का नाम	टिप्पणी
प्रवर्तक इकाई का पता :			
रेरा के प्रारंभ के पश्चात् भू-संपदा क्षेत्र में कुल अनुभव। (पूर्ण वर्षों में)			
विगत 5 वर्षों में की गई परियोजनाओं की संख्या।	1. आवासीय 2. वाणिज्यिक 3. आवासीय-सह-वाणिज्यिक 4. प्लॉटेड परियोजना		
रेरा अधिनियम के प्रारंभ के पश्चात् की गई परियोजनाओं की संख्या	1. आवासीय 2. वाणिज्यिक 3. आवासीय-सह-वाणिज्यिक 4. प्लॉटेड परियोजना		

II. परियोजना का विवरण			
परियोजना पंजीकरण संख्या		परियोजना/चरण का नाम पंजीकृत परियोजना का	
प्रवर्तक का नाम		परियोजना का पता	
परियोजना पंजीकरण की वैधता			
परियोजना या परियोजना के चरण की प्रारंभ तिथि			
परियोजना पंजीकरण की वैधता (विस्तार के पश्चात्)			
परियोजना या परियोजना के चरण का प्रकार	1. आवासीय 2. वाणिज्यिक 3. आवासीय-सह-वाणिज्यिक 4. प्लॉटेड परियोजना		
सक्षम प्राधिकारी का नाम			
संबंधित सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त मानचित्र की वैधता अवधि।			

* टिप्पणी: यदि एक से अधिक विस्तार दिए गए हैं, तो विस्तारों की कुल संख्या का उल्लेख किया जाना चाहिए तथा अंतिम विस्तार प्रमाणपत्र जारी होने के पश्चात् की वैधता लिखी जानी चाहिए।

III. अपार्टमेंटों की बुक की गई माल-सूची का प्रकटीकरण

भवन/ ब्लॉक संख्या	अपार्टमेंट का प्रकार	कारपेट क्षेत्र	स्वीकृत अपार्टमेंटों की कुल संख्या	प्रवर्तक के अंश में अपार्टमेंटों की कुल संख्या -	भूस्वामी के अंश में अपार्टमेंटों की कुल संख्या -
	• 1 BHK			बुक किए गए	एडीसीसीडीएस विक्रय हेतु करार निष्पादित
	• 2 BHK				बुक किए गए
	• 3 BHK				विक्रय हेतु करार निष्पादित
	• 4 BHK और उससे अधिक				
	• दुकान				
	• कार्यालय स्थल				
	• बंगला				
	• प्लॉट आदि। • (प्लॉट की स्थिति में प्लॉट का विशिष्ट क्षेत्रफल अवश्य उल्लिखित किया जाए)			बुकिंग का प्रतिशत	बुकिंग का प्रतिशत

IV. आवंटितियों के संघ का विवरण : अनिवार्य (यदि बुकिंग प्रतिशत कुल स्वीकृत इकाइयों के 50% से अधिक हो) आवंटितियों के संघ का नाम जब रेरा वेबसाइट पर ऐसी जानकारी भरने की ऑनलाइन सुविधा उपलब्ध करा दी जाए। जब तक ऑफलाइन अपलोडिंग जारी है, तब तक यह अनिवार्य नहीं है।			
नाम	पता	संपर्क नंबर	ईमेल आईडी (यदि कोई हो)

V. फ्लैट आवंटन का रद्दकरण, यदि कोई हो, फ्लैट संख्या/ बंगला /प्लॉट सं. /कार्यालय स्थल/दुकान/आदि सहित।	
(A) आवंटितियों द्वारा रद्द किए गए फ्लैट सं. /प्लॉट सं. /दुकान सं./आदि : *क्या रद्दकरण की सूचना नोटिस और अनुस्मारक की तामील द्वारा प्रवर्तक को दी गई है	(B) प्रवर्तकों द्वारा रद्द किए गए फ्लैट सं. /प्लॉट सं. /दुकान सं./आदि : *क्या रद्दकरण की सूचना नोटिस और अनुस्मारक की तामील द्वारा आवंटितियों को दी गई है

VI. गैराज/पार्किंग स्थल की बुक की गई माल-सूची का प्रकटीकरण		
भवन-वार/ब्लॉक संख्या	स्वीकृत गैराजों की कुल संख्या	गैराजों की कुल संख्या: 1. बुक/आवंटित

VII. भवन अनुमोदनों का विवरण					
क्रम सं.	अनुमोदन का नाम / अनापत्ति प्रमाणपत्र / अनुमति / प्रमाणपत्र	जारीकर्ता प्राधिकारी	वैधता तिथि		संलग्न करें प्रति
1.	पर्यावरण स्वीकृति				
2.	अग्नि अनापत्ति प्रमाणपत्र				
3.	भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण अनापत्ति प्रमाणपत्र				
4.	जलापूर्ति अनुमति				
5.	अन्य अनुमोदन, यदि कोई हों, जो परियोजना हेतु अपेक्षित हों।				

VIII. परियोजना की प्रगति - भवन निर्माण कार्य- (तालिका A)

एक से अधिक ब्लॉक/भवन/अपार्टमेंट/प्लॉट/बंगले की स्थिति में, विवरण प्रत्येक ब्लॉक हेतु पृथक रूप से भरा जाना है तथा संचयी आँकड़ा पृथक रूप से जोड़ा जा सकता है।

क्र. सं. (1)	कार्य/गतिविधि (2)	वास्तविक किए गए कार्य का प्रतिशत (प्रमाणपत्र की तिथि को) (3)	अपेक्षित पूर्णता तिथि (dd/mm/yyyy) प्रारूप
1.	स्थल सफाई, सर्वेक्षण और खुदाई (यदि लागू हो)		
2.	नींव और फुटिंग / पाइल फाउंडेशन (यदि लागू हो)		
3.	बेसमेंट निर्माण (यदि लागू हो)		
4.	प्लिंथ और प्लिंथ बीम		
5.	स्टिल्ट फ्लोर / पोडियम निर्माण (यदि लागू हो)		
6.	सुपरस्ट्रक्चर (कॉलम, बीम और स्लैब)		
7.	चिनाई / ब्लॉक वर्क / ईंट कार्य		
8.	छिपी हुई प्लंबिंग, छिपे हुए विद्युत कंड्यूट और अन्य अंतःस्थापित सेवाएँ		
9.	आंतरिक और बाह्य प्लास्टर		

क्र. सं. (1)	कार्य/गतिविधि (2)	वास्तविक किए गए कार्य का प्रतिशत (प्रमाणपत्र की तिथि को) (3)	अपेक्षित पूर्णता तिथि (dd/mm/yyyy) प्रारूप
10.	छत, शौचालय, बालकनी और अन्य गीले क्षेत्रों की वाटरप्रूफिंग		
11.	दरवाजे के चौखट और खिड़की के चौखट		
12.	आंतरिक फर्श, दीवार टाइलिंग और सीढ़ी फिनिशिंग		
13.	दरवाजे, खिड़कियाँ, पेंटिंग और अन्य आंतरिक फिनिशिंग कार्य		
14.	सैनिटरी फिक्सचर, सीपी फिटिंग, विद्युत स्विच, सॉकेट, वितरण बोर्ड, लाइट फिक्सचर और अन्य आंतरिक एमईपी फिनिशिंग कार्य		
15.	लिफ्ट स्थापना, अग्निशमन प्रणाली, वाटर पंप, डीजी सेट (जहाँ लागू हो) और अन्य यांत्रिक एवं विद्युत उपस्कर		
16.	ओवरहेड वाटर टैंक, भूमिगत वाटर टैंक, एसटीपी/डब्ल्यूटीपी (जहाँ लागू हो) और भवन उपयोगिता सेवाएँ		
17.	साझा क्षेत्र की फिनिशिंग (प्रवेश लॉबी, कॉरिडोर, सीढ़ियाँ, लिफ्ट लॉबी, रेलिंग आदि)		
18.	परीक्षण, कमीशनिंग, सांविधिक अनापत्ति प्रमाणपत्र, अधिभोग/पूर्णता अपेक्षाएँ और अंतिम भवन पूर्णता कार्य		
19.	अतिरिक्त/अधिक मदें (यदि कोई हों)		
20.	समग्र पूर्णता प्रतिशत (तालिका A)		
***** यदि अपेक्षित पूर्णता तिथि पंजीकरण प्रमाणपत्र में अनुमोदित पूर्णता तिथि से आगे जाती है, तो यह अनिवार्य नहीं है, विवेकाधीन है तथा प्राधिकरण द्वारा निर्णीत किया जाएगा।			

**IX. आंतरिक अवसंरचना विकास कार्य -
सुविधाओं और साझा क्षेत्र से संबंधित प्रगति- (तालिका B)**

क्र. सं.	साझा क्षेत्र और सुविधाएँ	प्रस्तावित (हाँ/नहीं)	वास्तविक किए गए कार्य का प्रतिशत (प्रमाणपत्र की तिथि को)	अपेक्षित पूर्णता तिथि (dd/mm/yyyy) प्रारूप
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	आंतरिक सड़कें एवं फुटपाथ			
2.	जलापूर्ति			
3.	सीवररेज (चैंबर, लाइन, सेप्टिक टैंक, एसटीपी)			
4.	वर्षा जल नालियाँ			
5.	भूदृश्यीकरण एवं वृक्षारोपण			
6.	स्ट्रीट लाइटिंग			
7.	सामुदायिक भवन			
8.	मलजल और सलेज जल का उपचार एवं निपटान			
9.	ठोस अपशिष्ट प्रबंधन एवं निपटान			
10.	जल संरक्षण / वर्षा जल संचयन			
11.	ऊर्जा प्रबंधन			
12.	अग्नि सुरक्षा और अग्निशमन अपेक्षाएँ			
13.	बंद पार्किंग स्थल का सीमांकन			
14.	खुले पार्किंग स्थल का सीमांकन			
15.	ट्रांसफॉर्मर, सबस्टेशन, विद्युत मीटर कक्ष, रिसीविंग स्टेशन, जनरेटर।			
16.	अन्य (जैसे एचवीएसी, एमईपी आदि)			
17.	अतिरिक्त/अधिक मंदा (यदि कोई हों)			
18.	तालिका B हेतु पूर्णता प्रतिशत)			

X. आवासीय परियोजना हेतु समग्र पूर्णता तालिका

क्र.सं.	विवरण	वास्तविक किए गए कार्य का प्रतिशत (प्रमाणपत्र की तिथि को)	पूर्णता की प्रक्षेपित तिथि (DD/MM/YYYY)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	तालिका A हेतु पूर्णता प्रतिशत		
2.	तालिका B हेतु पूर्णता प्रतिशत		
3.	समग्र पूर्णता प्रतिशत $(0.8 * \text{तालिका A हेतु पूर्णता प्रतिशत} + 0.2 * \text{तालिका B हेतु पूर्णता प्रतिशत})$		

XI. प्लॉटेड परियोजना हेतु समग्र पूर्णता तालिका

क्र०सं०	विवरण	वास्तविक किए गए कार्य का प्रतिशत (प्रमाणपत्र की तिथि को)	पूर्णता की प्रक्षेपित तिथि (DD/MM/YYYY)
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	केवल तालिका B में उल्लिखित पूर्णता प्रतिशत का उल्लेख किया जाना है।		

XII. मास्टर खाते की वित्तीय प्रगति

1. रेरा मास्टर खाता सं.
2. संबंधित तिमाही के अंत तक प्राप्त राशि

XIII. प्रवर्तक खाते की वित्तीय प्रगति

1. रेरा प्रवर्तक खाता सं.
2. संबंधित तिमाही के अंत तक अंतरित राशि :

XIV. परियोजना की वित्तीय प्रगति

क्रम सं.	पृथक खाते हेतु विवरण (70 % खाता)	राशि (रु. में)
1.	परियोजना खाता सं.	
2.	परियोजना के प्रारंभ में भूमि लागत सहित परियोजना की प्राक्कलित लागत	
3.	परियोजना के प्रारंभ में परियोजना की प्राक्कलित विकास लागत। (भूमि लागत को छोड़कर)	
4.	संबंधित तिमाही के अंत तक प्राप्त राशि	
5.	संबंधित तिमाही के अंत तक उपगत वास्तविक लागत	
6.	तिमाही के अंत में शेष राशि	
7.	संबंधित तिमाही के अंत तक संचयी रूप से संगृहीत निधि	
8.	संबंधित तिमाही के अंत तक किया गया संचयी व्यय	
9.	संबंधित तिमाही के अंत तक संचयी शेष राशि	
10.	परियोजना की प्राक्कलित विकास लागत के प्रतिशत के रूप में उपगत व्यय का प्रतिशत।	

XV. अन्य स्रोतों का विवरण, यदि कोई हो

आवंटितियों के अतिरिक्त अन्य से प्राप्त राशि

XVI. जियो टैग्ड छायाचित्र			
परियोजना के (प्रत्येक ब्लॉक/भवन/अपार्टमेंट/प्लॉट/बंगला) तिथि अनिवार्य है			
(A)	क्रम सं.		
	1.	अग्र प्रोन्नयन दर्शाने वाले छायाचित्र	
	2.	पृष्ठ प्रोन्नयन दर्शाने वाले छायाचित्र	
	3.	पार्श्व प्रोन्नयन दर्शाने वाले छायाचित्र (दोनों ओर)	
	4.	प्रत्येक तल का छायाचित्र जिसमें आंतरिक कार्यों की प्रगति दिखाई दे	
	5.	साझा क्षेत्रों का छायाचित्र (सीढ़ी, लिफ्ट क्षेत्र, छत, पार्किंग आदि)	

XVII. प्रकीर्ण

A	विधिक मामलों की सूची (यदि कोई हो) - परियोजना / प्रवर्तक पर
1.	(a) वाद सं. (b) पक्षकारों के नाम आदेश पारित हुआ, यदि हाँ, तो क्या अनुपालन हुआ (हाँ/नहीं)
2.	इस परियोजना के विरुद्ध निष्पादन वादों की संख्या (a) वाद सं. (b) पक्षकारों के नाम आदेश पारित हुआ, यदि हाँ, तो क्या अनुपालन हुआ (हाँ/नहीं)
3.	इस परियोजना के विरुद्ध स्वप्रेरित वादों की संख्या (a) वाद सं. (b) पक्षकारों के नाम आदेश पारित हुआ, यदि हाँ, तो क्या अनुपालन हुआ (हाँ/नहीं)
4 .	इस परियोजना के विरुद्ध प्रमाणपत्र वादों /पीडीआर वादों की संख्या (a) वाद सं. (b) पक्षकारों के नाम आदेश पारित हुआ, यदि हाँ, तो क्या अनुपालन हुआ (हाँ/नहीं)

XVIII. माइलस्टोन चार्ट सहित कार्य का प्रतिशत।-

क्या परियोजना समय-सारणी के अनुसार प्रगति पर है अथवा पीछे चल रही है?

यदि हाँ, तो क्या यह पंजीकरण प्रमाणपत्र के अनुसार नियत पूर्णता तिथि को पूर्ण हो जाएगी।

यदि नहीं, तो विलंब का कारण:

XIX. विवरणिका /प्रविवरण (यदि जारी की गई हो)
वचनबंध:

मैं/हम सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान, घोषणा और वचनबंध करता हूँ/करते हैं कि उपर्युक्त सभी विवरण मेरी जानकारी के अनुसार सत्य हैं तथा कोई तात्त्विक बात यहाँ से छिपाई नहीं गई है। मैं/हम यह वचनबंध उपर्युक्त सभी बातों की सत्यता प्रमाणित करने तथा प्राधिकरण को यथा उल्लिखित तथ्यों से अवगत कराने के लिए एवं इस वचनबंध के अन्य जो भी विधिक प्रयोजन हों, उनके लिए निष्पादित कर रहा हूँ/कर रहे हैं।

प्रवर्तक के हस्ताक्षर

नाम :

दिनांक :

(प्रपत्र 8)

[देखें विनियम सं. 31]

निष्पादन प्रपत्र

[देखें आदेश 21 सीपीसी, रेरा अधिनियम, 2016 की धारा 40 एवं बिहार रेरा नियम, 2017 का नियम 25/26।] प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष निष्पादन हेतु आवेदन धारा 40 सहपठित बिहार रेरा नियम, 2017 के नियम 25/26 के अधीन निष्पादन वाद

विनियामक प्राधिकरण कार्यालयके प्रयोगार्थ: दाखिल करने की तिथि:
ऑनलाइन दाखिले के माध्यम से रजिस्ट्री द्वारा प्राप्ति की तिथि: निष्पादन वाद सं.: मूल
शिकायत
सं.: हस्ताक्षर:

रजिस्ट्रार: विनियामक प्राधिकरण के कार्यालय में (स्थान का नाम)

शिकायतकर्ता

बनाम प्रत्यर्थी

1. शिकायतकर्ता(ओं) का विवरण।—

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

2. प्रत्यर्थी(यों) का विवरण।—

- (i) प्रत्यर्थी का/के नाम
- (ii) प्रत्यर्थी का कार्यालय पता
- (iii) सभी सूचनाओं की तामील हेतु पता:
- (iv) संपर्क विवरण (फोन नंबर, ई-मेल, फैक्स नंबर आदि):

3. निष्पादकजिला दंडाधिकारी (डीएम)/ प्रधान सिविल न्यायालय की अधिकारिता
(यदि अपेक्षित हो)।

शिकायतकर्ता घोषणा करता है कि दावे का विषय जिला दंडाधिकारी (डीएम)/ प्रधान सिविल न्यायालय की अधिकारिता के अंतर्गत आता है।

4. मूल आदेश/आदेशों के तथ्य एवं तिथि। [आदेश का संक्षिप्त क्रियात्मक भाग दें]

5. वांछित अनुतोष:

उपर्युक्त अनुच्छेद 4 में उल्लिखित तथ्यों को देखते हुए, शिकायतकर्ता धारा/धाराओं के अधीन निम्नलिखित अनुतोष हेतु प्रार्थना करता है

6. किसी अन्य न्यायालय आदि में लंबित निष्पादन वाद।—शिकायतकर्ता आगे घोषणा करता है कि जिस विषय के संबंध में यह निष्पादन याचिका की गई है, वह किसी विधि न्यायालय अथवा किसी अन्य प्राधिकारी अथवा किसी अन्य अधिकरण के समक्ष लंबित नहीं है
7. बिहार भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम, 2017 के नियम 25/26 के अनुसार शुल्क के संबंध में ऑनलाइन भुगतान और न्यायालय शुल्क का विवरण।
 - (i) राशि-रु.
 - (ii) बैंक का नाम, देय स्थान- खाता सं. 296800101053609, IFSC - PUNB0296800
 - (iii) ऑनलाइन भुगतान विवरण (IFSC कोड एवं खाता सं.)-
8. संलग्नकों की सूची:
 - (i) शिकायतकर्ता द्वारा निर्भर किए गए तथा निष्पादन वाद में संदर्भित अंतिम आदेश की प्रतियाँ।
 - (ii) दस्तावेजों की अनुक्रमणिका।
 - (iii) निष्पादन वाद के साथ संलग्न अन्य दस्तावेज। शिकायतकर्ता(ओं) के हस्ताक्षर।

सत्यापन

मैं (पूरा नाम एवं बड़े अक्षरों में), पुत्र/पुत्री/पत्नी.....

निवासी ग्राम/मोहल्ला - , थाना - , जिला - , राज्य - ,

रेरा/सीसी/...../..... में शिकायतकर्ता, एतद्वारा सत्यापित करता हूँ और सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञा करता हूँ कि उपर्युक्त अनुच्छेदों की अंतर्वस्तु मेरी जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है तथा मैंने कोई तात्त्विक तथ्य नहीं छिपाया है।

स्थान:

दिनांक:

शिकायतकर्ता(ओं) / निष्पादक के हस्ताक्षर। अनुदेश:

- (1) प्रत्येक निष्पादन वाद अंग्रेजी/हिंदी में दाखिल किया जाएगा और यदि वह किसी अन्य भारतीय भाषा में हो, तो उसके साथ अंग्रेजी/हिंदी में अनूदित प्रति संलग्न होगी तथा वह मानक याचिका कागज के एक ओर दोहरे अंतराल में स्वच्छ और सुपाठ्य रूप से टाइप, लिथोग्राफ अथवा मुद्रित होगा, जिसमें ऊपर लगभग चार सेंटीमीटर चौड़ाई का आंतरिक हाशिया, 2.5 सेमी का दायाँ हाशिया तथा 5 सेमी का बायाँ हाशिया होगा, तथा वह विधिवत पृष्ठांकित, अनुक्रमणिकाबद्ध और पुस्तक रूप में सिलकर संलग्न किया जाएगा।
- (2) प्रत्येक निष्पादन वाद के साथ प्रत्यर्थी का पूरा पता अंकित एक खाली फाइल आकार का लिफाफा प्रस्तुत किया जाएगा तथा जहाँ प्रत्यर्थियों की संख्या एक से अधिक हो, वहाँ निष्पादन प्रस्तुत करने वाले पक्षकार द्वारा प्रत्येक प्रत्यर्थी का पूरा पता अंकित पर्याप्त संख्या में अतिरिक्त खाली फाइल आकार के लिफाफे दिए जाएंगे।

REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, BIHAR

NOTIFICATION

The 28th August 2026

Bihar Real Estate Regulatory Authority (General) Regulations, 2026.

No.:- RERA/Regulation/61./2026-1027—IN EXERCISE OF THE POWERS CONFERRED UNDER SECTION 85 OF THE REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016 THE BIHAR REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY HEREBY MAKES THE FOLLOWING REGULATIONS: -

CHAPTER – I

PRELIMINARY

1. *Short Title, Commencement and Application.*—

- (1) These Regulations shall be called the Bihar Real Estate Regulatory Authority (General) Regulations, 2026.
- (2) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.
- (3) These Regulations shall apply to all matters governed by the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, the Rules made thereunder and proceedings before the Authority, unless specifically provided otherwise.
- (4) In the event of inconsistency, discrepancy or ambiguity between the English and Hindi Versions of these Regulations, the English version shall prevail and shall be treated as the authoritative version for the purposes of interpretations and implementations of these Regulations.

2. *Definitions.*—

- (1) In these Regulations, unless the context otherwise requires, —
 - (i) “**Act**” means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, as amended from time to time;
 - (ii) “**Application**” means an application submitted before the Authority for registration of a real estate project, extension of registration, registration of a real estate agent, or any other application under the Act, complete in all respect and accompanied by all requisite documents, prescribed fees, late charges or additional charges, as applicable;
 - (iii) “**Adjudication**” means the process of arriving at decisions on complaints received by the Authority under Section 31 of the Act or by the Adjudicating Officer under Section 31 read with Section 71 of the Act;
 - (iv) “**Authority**” means the Bihar Real Estate Regulatory Authority;
 - (v) “**Chairperson**” means the Chairperson of the Authority;
 - (vi) “**Consultant**” includes any person or agency who may be engaged by the Authority / Chairperson on a short-term contract basis.
 - (vii) “**Form**” means the forms prescribed under the Act, Rules and Regulations;
 - (viii) “**Member**” means a Member of the Authority appointed under Section 21 of the Act;
 - (ix) “**Officer**” means an Officer of the Authority appointed and/or renewed by the Chairperson of the Authority on a short-term contract basis or by the State Government on a regular basis.

- (x) Competent Authority means the Authority which has been mandated by the Act and Rules made thereunder to take decision as mandated under relevant provisions of the prevalent Acts and Rules for the smooth functioning of the Real Estate Regulatory Authority (RERA), Bihar
 - (xi) **“Proceedings”** means proceedings of every nature conducted by the Authority in discharge of its functions under the Act, Rules and Regulations;
 - (xii) **“Regulations”** means the Bihar Real Estate Regulatory Authority (General) Regulations, 2026, as amended from time to time.
 - (xiii) **“Rules”** means the Bihar Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017, as amended from time to time;
 - (xiv) **“Secretary”** means the Secretary of the Authority;
 - (xv) **“Section”** means a section of the Act;
 - (xvi) **“Property”** means property of every kind, movable or immovable, and includes any right or interest therein;
 - (xvii) **“Completed Project”** means a project completed after enforcement of the Act and having obtained the occupancy certificate as prescribed in the Act;
 - (xviii) Constructed Project means such completed Project which though having obtained an occupancy certificate has not been registered with the Authority.
 - (xix) **“Lapsed/Revoked Project”** means a project whose registration has lapsed or has been revoked under Sections 7 and 8 of the Act;
 - (xx) **“Late Charge”** means such charge as may be determined by the Authority by general or special order issued from time to time;
 - (xxi) **“Additional Charge”** means such charge as may be determined by the Authority by general or special order issued from time to time;
 - (xxii) **“Booking Amount”** means advance payment, application fee or any amount paid by an allottee at the time of booking in accordance with Section 13(1) of the Act *after entering into a registered agreement for sale.*
 - (xxiii) *Processing charge means such amount which is to be paid by the applicant in lieu of processing of the application filed for registration of his applied project.*
- (2) Words and expressions not defined in these Regulations but defined in the Act or Rules shall have the same meaning as assigned therein.

CHAPTER – II

REGISTRATION OF PROJECTS AND AGENTS

3. Filing of Application for Registration, Extension and Agent Registration:-

- (1) Every application under Section 4, Section 6 or Section 9 of the Act shall be submitted online through the portal of the Authority.
- (2) Every application shall be accompanied by—
 - (a) all prescribed documents;
 - (b) prescribed registration fee;
 - (c) additional charge, if applicable;

- (d) late charge, if applicable; and
 - (e) processing charge if applicable; and
 - (f) such other information as may be specified by the Authority through general or special order issued from time to time.
- (3) No application shall be treated as proper and complete application unless accompanied by all requisite documents and payments required under the Act, Rules and Regulations.
4. ***Additional Documents Required for Registration of Real Estate Projects.***—In addition to the documents prescribed under Section 4 of the Act and Rules 3 and 4 of the Bihar Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017, the promoter shall submit the following documents:
 - (1) Income Tax Returns of preceding three financial years of every Director, partner, others as the case may be of the Promoter entity in case the Promoter's entity is less than three years old and the promoter is unable to fulfil the mandate of Rule 3(1)(b).
 - (2) A memorandum of division of share of the saleable area viz flats, shops, parking area, plots, office space etc between the promoter and the landowners, on affidavit-cum-declaration in the format, as prescribed by the Authority by a general or a special order. However no such declaration would be required in case the land belongs to the promoter entity.
 - (3) The following documents shall also be submitted along with the application.
 - (i) A copy of the online Jamabandi as currently reflected on the official portal of the Department of Revenue and Land Reforms, Government of Bihar.
 - (ii) Current Revenue Receipt issued not earlier than the preceding financial year.
 - (iii) Non Encumbrance Certificate, issued not earlier than the preceding financial year,
 - (iv) A copy of the Permit letter issued by the competent authority in prescribed format.
 - (4) A copy of the registered Development agreement, in case the project land does not belong to the Promoter, shall be submitted along with the application.
5. ***Incomplete Applications and Rejection of Application:-***
 - (1) Where an applicant (who applies either for the registration of real estate project or as real estate agent) fails to furnish all the requisite documents or otherwise fails to comply with the requirements prescribed under the Act, Rules, Regulations or orders of the Authority, the Authority may provide an opportunity to rectify the deficiencies within such period as may be specified.
 - (2) If deficiencies continue after expiry of the period granted, the application shall be liable for rejection after affording a reasonable opportunity of hearing to the applicant in accordance with Section 5(1)(b) of the Act.
 - (3) Where an application is rejected, the applicant shall submit a fresh application accompanied by the requisite application fee, additional charge, late charge and processing charge if any, as applicable.

CHAPTER – III
DISCLOSURES, REPORTING AND COMPLIANCES

6. Information and Documents to be Uploaded on Project Webpage.—

- (1) In addition to the Annual Report required under rule 16(1) (c) (ii) of the Bihar Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 of a particular financial year till *30th of November* of the succeeding financial year, the promoter shall upload on the website of the RERA, Bihar in the webpage of the project, the statement of accounts of the project(s) in **Form 4** (issued in accordance with the third proviso to section 4(2)(1)(D) of the Act,) duly certified and signed by the Chartered Accountant in practice who is not the auditor of the promoter enterprise.
- (2) All promoters/developers of a Real Estate Project shall upload on the website of RERA, Bihar on the webpage of the project details of any change (addition/deletion) in the Board of Directors of the company/Partners of the firm/designated partners in LLP or others as the case may be within a month of such occurrence/happening along with supporting documents. The Promoters need to simultaneously apply for such changes online on the portal of the Authority with requisite amendment fees along with the documentary evidences to this effect.
- (3) The promoter shall upload on the webpage of the project on the website of the Authority Quarterly Progress Report (QPR) in **Form no. - 7 along with Form no. – 1, 2, 3**, dated picture of Display Board as per **Regulation 8(1) or (2)**, as the case may be, and QR Code of the project issued by the RERA, Bihar appended with this Regulation within 30 days of expiry of the quarter for which it is being filed.
- (4) The promoter shall also upload on the webpage of the project on the Authority's website, the following: -
 - (i) Certificate given by a Civil Engineer, Architect and Chartered Accountant in practice, that the amount withdrawn from the bank up to the end of the quarter in question, shall not be more than the physical progress of the project.
 - (ii) Certificate given by the Architect and Civil Engineer that the progress of the project is as per the milestone chart submitted by the promoter.
 - (iii) Milestone Chart/Bar Chart/Gantt Chart depicting Block/ Tower/ Building-wise progress of different level of construction clearly indicating whether progress of the project in question is as per the time schedule or lagging behind.
 - (iv) Stage-wise time schedule for completion of the project in the form of a milestone chart describing the important items of work, building/Tower/Block-wise of the project shall be uploaded by the promoter on the webpage of the project on the website of RERA, Bihar, within 30 days from the date of registration of the project.
 - (v) The promoter shall submit details of revised milestones of the development work of the project to be completed within the revised timeline along with the application for extension of registration of the

project in Form 'E' as prescribed in the Bihar Real Estate (Regulation & Development) Rules, 2017 and upload the same on the web page of the project on the website of RERA, Bihar.

- (vi) **Formats of Certificates of Architect, Engineer, and Chartered Accountant:** The certificates to be issued by the project architect, project engineer, and chartered accountant in practice for withdrawal of money from the separate account maintained under Section 4(2) (1)(D) shall be in Form 1, 2 and 3 respectively as well as shall be submitted with the application of registration of ongoing projects and along with Form 7 as specified under Regulation 6 (3)

Explanation 1. The Chartered Accountant certifying the progress of the registered real estate project for the purpose of withdrawal of amounts from the separate account should be a "different entity" other than the Chartered Accountant, who is the Statutory Auditor of the promoter's enterprise who submits the duly audited statement of accounts.

Explanation 2.- If the Form No.4 issued by the Chartered Accountant, in practice, who is the Statutory Auditor of the promoter's enterprise reveals that any certificate issued by the project Architect, Engineer, or the Chartered Accountant for withdrawal of funds from the separate bank account contains false or incorrect information and the amounts collected for a particular project have not been utilized for the project and the withdrawal has not been in accordance with the proportion of the percentage of the project work completed, the Authority in addition to taking penal action as contemplated in the Act and the Rules, may in its discretion also take up the matter with the regulatory body concerned of the Architect, Engineer or Chartered Accountant, as the case may be, for necessary penal action against the said professional/professional outfit, which may include cancellation/ suspension of registration of membership of the concerned professional for future practice.

- (vii) **Formats of various Certificates in Plotted Development Project:** In case of a plotted development project, various Certificates for withdrawal of money from the separate account maintained under Section 4 (2) (1) (D) shall be in Form 1, 2, and 3 with applicable referential modification as to the Plotted Development Project details.
- (5) In case, any promoter fails to upload Quarterly Statements/Reports as prescribed in Sub – Regulation (3) & (4) within the stipulated time, he shall be liable to pay penalty which may extend up to 5% of the estimated cost of the real estate project as determined by the Authority under the provision of Section 61 of the Act. However, he may opt to upload QPR and Reports after paying late charges as prescribed below: -

Period of Delay	Late Charges as per Regulation
1) For 1 day to 15 days of delay	Rs.10,000/-(Ten Thousand Rupees Only)
2) For 16 days to 30 days of delay	Rs.25,000/- (Twenty Five Thousand Rupees Only)
3) For 31 days to 60 days of delay	Rs.50,000/-(Fifty Thousand Rupees Only)
4) Beyond 60 days of delay	Rs.1,00,000/- (One Lakh Rupees Only)

- (6) In case, the promoter provides or submits incomplete Quarterly Statements / Quarterly Progress Report with incomplete information and/or facts as prescribed in Sub – Regulation (3) & (4), then he shall be liable to pay an additional charge of Rs.25,000/- (Rupees twenty five thousand).
- (7) In case, the promoter provides or submits Quarterly Statements / Quarterly Progress Report with false information and/ or facts as prescribed in Sub – Regulation (3) & (4), then he shall be liable to pay an additional charge of Rs. 50,000/- (Rupees fifty thousand).
- (8) In case, the promoter fails to upload geo-tagged dated picture of display board as per regulation 8(1) in Quarterly Statements / Quarterly Progress as prescribed within stipulated time, he shall be liable to pay late charges as prescribed below: -

Period of Delay	Late Charges as per Regulation
1) For 1 day to 15 days of delay	Rs. 5,000/- (Five Thousand Rupees Only)
2) For 16 days to 30 days of delay	Rs. 10,000/- (Ten Thousand Rupees Only)
3) For 31 days to 60 days of delay	Rs. 25,000/- (Twenty Five Thousand Rupees Only)
4) Beyond 60 days of delay	Rs. 50,000/- (Fifty Thousand Rupees Only)

7. Other Fees.—

- (1) The Authority may prescribe, by general or special order, further additional charges and late charges in relation to—
 - (a) updation of project information;
 - (b) amendments in registration particulars;
 - (c) delayed submissions;
 - (d) regulatory compliance requirements; and
 - (e) any other matter necessary for implementation of the Act.

8. Display Boards at Project Site.—

- (1) The promoter shall erect a weather proof geo-tagged (mentioning the latitude and longitude of the project) Display Board of a minimum size of 5'X 4' at the project site with the information regarding the name and registration number of the project along with the QR Code issued by the Authority, date of registration, phases of the project, number of towers, number of stories (tower wise) etc. in bold letter and legible language, so that the information may be visible throughout the season / year, till the completion of the project.
- (2) In the case of plotted development, the Promoter shall erect a Display Board as mentioned in Sub Regulation (1) above regarding the approved Site Plan indicating the entire area of the projects i.e., roads, water supply, external

services, the revenue details of the land of the project i.e., Plot Number, Khata Number, Thana Number and Lay-out Plan superimposed on the Revenue Map, in bold and legible letters so that the information remains displayed till the completion of the project.

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

9. Booking amount to be specified in Schedule 'C' of the Agreement for Sale.— The promoter shall specifically mention the Booking Amount in the Schedule 'C' of the Agreement for Sale, executed between the promoter and the allottee, which shall not exceed ten percent of the consideration amount of the booked unit.

10. Landowner to be treated as an Allottee except in the conditions given below.—

- (1) While adjudicating complaints under Section 31 of the Act, the Authority or the Adjudicating Officer may determine that a landowner shall be treated as a promoter depending upon the facts and circumstances of the case given herein below: -.
 - (a) In case the development agreement outlines active participation of the landowners in the development activities of the project;
 - (b) In case profit-sharing arrangements exist between the promoter and landowner in addition to sharing of the built-up area; or
 - (c) In case the landowner independently markets, advertises or sells units of the project before completion of the same.
- (2) For purposes of compensation under Section 18(2) of the Act relating to defective title, both the promoter and the landowner shall be considered to be jointly liable.

CHAPTER – IV

EXTENSION OF REGISTRATION

11. Extension of Registration of Projects Not Completed Within the Stipulated Period and Completion of Lapsed/Revoked Projects.—

- (1) The Authority shall take an appropriate decision on each application for extension of registration on its merits, keeping in view the larger public interest and the need to advance the purpose and objectives of the Act. While doing so, the Authority shall balance the rights and interests of the promoter as well as the allottees, with a view to ensuring completion of the remaining development works of the project.

The Authority shall finally decide the application after examining, inter alia, whether the period sought by the promoter for completion of the project is reasonable and commensurate with the extent of the remaining development work. While taking such a decision, due regard shall be given to the interests of the allottees and the overall feasibility of completion of the project within the proposed extended time period.

Grant of extension shall not be construed as a matter of right. A promoter who fails to complete the project even within the period of extension granted under Section 6 of the RERA Act shall not automatically be entitled to any further extension. Any request for further extension shall be considered strictly

on a case to case basis depending on its merits and in accordance with the provisions of the Act, the Rules and the Regulations framed thereunder.

Such matters shall be dealt with in a fair, transparent and consistent manner, as determined by general or special order by the Authority on a case to case basis.

- (2) In case, where project registration has lapsed and construction has been stalled and where the concerned promoter/developer has expressed willingness and applied to complete the aforesaid project the same would be considered and taken up in the first phase. Within this category, such projects shall be selected where third-party (allottees') interests have been created, construction has reached a satisfactory stage, promoter gives an undertaking that he has adequate financial capability, there are no issues with the competent authority (particularly regarding non-approval or non-revalidation of plans), and there are no land-related disputes, in relation to the project in question.
- (3) Within this category, in cases where the promoter lacks adequate financial capability the Authority may consider the inclusion of a group of allottees or co-developers for completing the said project.
- (4) Authority may also go into the details to verify the operational, legal and economic viability of the project and may also impose a monitoring mechanism for timely completion of such project.
- (5) However, in cases involving compelling and exceptional circumstances, and where the interests of the allottees so require, the Authority may permit continuation of the project by harmoniously construing the provisions of Sections 6, 8, and 37 of the Act. So far as the period for which granting of extension is concerned, it shall, in no case, be beyond the validity period of the map.
- (6) Such matters shall be dealt in a fair, transparent and consistent manner, as determined by a general or special order issued from time to time by the Authority.

12. Additional Charge for Extension of Registration under Section 6 of the Act.—

- (1) Every promoter seeking extension of registration under Section 6 of the Act shall pay prescribed extension fees together along with the following additional charges as determined by the Authority.
- (2) The additional charges may be modified by the Authority from time to time .

Sr. No.	Period of Extension	Additional Charges as per Regulation	Remarks
1)	Up to 06 months of extension	Rs. 1,00,000/- (Rupees one lakh)	
2)	More than 06 (six) months but up to 12 (twelve) months	Rs.2,00,000/- (Rupees two lakhs)	
3)	In special cases if beyond 12 (twelve) months	Rs.5,00,000/- (Rupees five lakhs)	However, the Authority may decide to further levy additional charge on case-to-case basis.

Provided that such charge may be waived by the Authority / Chairperson on case to case basis in such cases, where the delay in completion of the project was caused on account of such factors beyond the control of the promoter for which the promoter shall submit valid documents as evidences.

13. Late Charge for Delayed Filing of Extension Application.—

- (1) An application for extension shall ordinarily be filed at least three months before the expiry of registration.
- (2) Applications filed after the lapse of registration shall be accompanied by the following late charges as determined by the Authority and which may be modified from time to time by the Authority.

Sr. No.	Delay in days	Late Charges as per Regulations
1	Within 3 months after lapse of registration	Rs. 50,000/- (Rupees fifty thousand)
2	After 03(three) months up to 06 (six) months after laps of registration	Rs.1,00,000/- (Rupees one lakh)
3	Beyond 06 (six) months after lapse of registration	Rs. 2,00,000/- (Rupees two lakhs)

14. Additional Charge for Change in Separate Bank Account of the project:-

- (1) A promoter seeking a change in the Separate Bank Account along with allied Accounts opened under Section 4(2)(l)(D) and operated and maintained in te light of the Statndard Operating Procedure (SOP) issued through Notifaction/Office Order from time to time shall submit an application along with proof regarding payment of additional charge of Rs. 25,000/- (twenty-five thousand rupees) along with supporting documents as required in Section 4(2)(l)(D) Section 11(4)(g) and Section 11(4)(h) of the Act and Rules and Regulations made thereunder.
- (2) Such change shall be permitted only upon satisfaction of the Authority regarding compliance of the relevant provisions of the Act, Rules, Regulations and Notifications/Office Orders issued thereunder.

Chapter V**Project Completion****15. Documents to be Submitted on Completion of the Project.—**

- (1) On Completion of the project, the Promoter shall upload the following documents on the Promoter's page of RERA web portal: -
 - (i) Occupancy Certificate issued by the Competent Authority which had sanctioned the map of the project.
 - (ii) The certificate of Chartered Accountant clearly indicating the total amount spent on the project.
 - (iii) The current photographs of the project showing front, side and rear elevation of the developed building.
 - (iv) The total number of bookings made and the Sale Deed(s) of the units executed from the share of the Promoter.
 - (v) An Affidavit stating: -
 - a. That the Promoter has provided all the services as per the terms and conditions of Agreement for Sale, prospectus and brochure.

- b. The number of complaint cases execution cases, PDR cases, pending against the promoter, if any.
 - c. That the Promoter shall abide by the conditions mandated under Section 11(4)(g) and 11(4)(h) of the Act and Rules and Regulations made thereunder.
- (2) The Authority after being satisfied (on the basis of such documents as prescribed by the Authority by general or special order from time to time) that the project is complete, may issue a letter to the promoter on his written request and inform the concerned bank (where the separate account/s of the project is being maintained) for closure of the account/s

Chapter-VI

SPECIAL CATEGORIES OF PROJECTS

16. **Registration of Constructed Projects.**—Registration of constructed project may be considered by the Authority in the overall interest of the allottees without diluting or deviating from the provisions of the Act and Rules made thereunder. In case, any promoter claims that the project had commenced and had been constructed after the enforcement of the Act, and the promoter had no inherent intention earlier to sell the units of the Projects, but now he plans to sell the same in the interest of the allottees. Hence to prevent the allottees from falling prey to the whims of the Promoter in a non-registered project, it appears practical to give an opportunity to such promoters to apply for the registration of the constructed projects, so that all such registrable projects could be brought under the ambit of the provisions of the Act, Rules and Regulations, made thereunder.

Following steps are therefore required to be undertaken:—

- (1) There would be a strict mechanism of assessment before considering such applications, in order to ensure that any effort of the promoter to file the application after completing the construction of the project with an intention just to avoid provisions of the Act, Rules and Regulations, thereof, is thwarted. In such cases it should also be assessed whether there has been any violation of Section 3 of the Act or not by the promoter at any time before filing the present application and it should also be ensured that there is no third-party liability created prior to the registration of the project thus protecting the interest of the allottees involved.
- (2) In order to discourage and deter persons from engaging in this practice as a routine matter, it has been decided to levy Processing Charge on the Promoters, who apply for the registration of their constructed Projects besides usual registration fees as prescribed under the Bihar RERA, Rules, 2017. Irrespective of the size of the Project, the Promoter shall be required to pay a Processing Charge @ Rs. 10 lakhs per project where the number of units (flats / shops / convenience shops / offices / etc) is up to 16. Beyond 16 units, for every additional unit, an additional Processing Charge @ Rs. 1 lakh per unit (flat/shop/office/etc.) would be levied. For every additional space, which has not been divided into regular units (flats / shops / convenience shops / offices / etc.), an additional Processing Charge at a flat rate of Rs 5 lakh per undivided space

would be charged from the Promoter in addition to the above-mentioned registration fee and Processing Charges fixed per unit.

- (3) For registration of Constructed Projects, the Promoter shall have to submit all the documents required under Section 4 of the Act and Rule 3 and 4 of the Bihar RERA Rules and such other documents as may be prescribed by the Rules and Regulations made under the Act with an exception of the details of the bank account, which otherwise has to be opened in the name of the project, as determined by general or special order from time to time by the Authority.
- (4) Requirement of additional documents along with the reasons thereby are given herein below: -
 - (i) Certificate from a Chartered Accountant shall be required, who after verification of the financial statements and bank accounts of the entity and its directors and partners, whosoever the members be, shall certify that no sale proceeds have been received, no advances have been received for booking of any of the units of the project in question. In case any unspecified advance is reflected, the same should be specified. The CA shall also certify about the source of funds utilized in construction of the Project. This Certificate shall reflect such details for the period from the date of acquiring the project land till date.
 - (ii) The Promoter shall submit a valid Occupancy Certificate issued by the Competent Authority who has sanctioned the map of the Project.
 - (iii) An affidavit duly sworn in by the promoter stating therein that no Execution / PDR cases are pending against the promoter for resolution and all such cases, if any, have been successfully resolved. The said affidavit shall also state that any/all order(s) passed in complaint case/s filed against the said promoter and all its directors/partners/others have been fully complied with.
 - (iv) The promoter shall enclose current geo-tagged photographs of the applied (constructed) project showing the front, side and rear elevation of the building along with his application.

Chapter VII

Administrative Powers & Functions:

17. Authority's Office, Office Hours and Sitzings.—

- (1) The head office of the Authority shall be at Patna. The Authority may, by order, establish benches and its offices at other places in the State.
- (2) The Authority may conduct its proceedings at the head office or at any other place within its jurisdiction on days and time as directed by the Chairperson

18. Language of Authority.—

- (1) The proceedings of the Authority shall be conducted in English or Hindi.
- (2) The Authority, at its sole discretion, may accept complaint petitions made in English or Hindi.
- (3) The Authority may, in appropriate cases, direct translation of Petitions and the accompanying documents into English or Hindi.

19. Seal of Authority.—

- (1) Any document requiring authentication by the Authority shall be issued under the seal of the Authority, and shall be signed by the Secretary, Officer on Special Duty or other Officer/s authorized by the Authority in this behalf.

20. Functions of Secretary.—

- (1) The Secretary shall be the Principal Executive Officer of the Authority and shall exercise his powers and perform his duties under the control of the Authority.
- (2) In particular, and without prejudice to the generality of the provisions of sub-regulation of this regulation, the Secretary shall have the following powers to perform the following duties, viz: -
 - (i) He shall be custodian of the records and the seal of the Authority;
 - (ii) He shall receive or cause to be received all documents, including, inter alia, complaints, applications or reference pertaining to the Authority;
 - (iii) He shall scrutinize documents, including, inter alia, complaints, applications, or references, and shall be entitled to seek clarifications or rectifications upon the same and issue appropriate directions pertaining to the acceptance or rejection of such documents;
 - (iv) He shall prepare or cause to be prepared briefs and summaries of pleadings presented by various parties in cases filed before the Authority.
 - (v) He shall carry out such functions under the Act and the Rules, as may be delegated to him by the Authority, by general or special order;
 - (vi) He shall assist the Authority in the proceedings relating to the powers exercisable by the Authority, as directed by the Chairperson,
 - (vii) He shall provide notice for meetings, prepare the agenda for meetings, and record the minutes of the proceedings of the Authority's meetings;
 - (viii) He shall authenticate the orders passed by the Authority,
 - (ix) He shall, so far as is possible, monitor compliance of the orders passed by the Authority and shall forthwith bring to the notice of the Authority any noncompliance thereof;
 - (x) He shall have the right to collect from the State Government or local authorities or other offices, companies and firms or any other party as may be directed by the Authority, such information and record, report, documents, etc. as may be considered necessary for the purpose of efficient discharge of the functions of the Authority under the Act and the Rules and place the same before the Authority.
 - (xi) He shall execute/discharge all such functions as decided by the Authority by a general or special order from time to time.
- (3) In the absence of the Secretary, an officer of the Authority designated by the Chairperson in this behalf shall exercise the powers and discharge the functions of the Secretary.
- (4) The Chairperson shall in addition to the powers vested under Section 25 of the Act and Rule 21, at all times, have the power, either on an application made by any interested or affected party or Suo-motu, to review, revoke, revise, modify, amend, alter or otherwise change any order issued or action taken by any Officer of the Authority, if considered appropriate.

- (5) The Members may, with the written approval of the Chairperson, delegate to any Officer of the Authority any function required by these Regulations or otherwise to be exercised by the Secretary.

21. Meetings of the Authority.—

- (1) The Chairperson shall function as the Authority and shall exercise all the powers of the Authority as per the provisions of Section 30 of the Act in such case when the posts of all the Members of the Authority are vacant.
- (2) The provisions contained in sub regulations (3), (4), (5), (6), (7), (8) and (9) below, shall be applicable to the meetings of the Authority, other than the adjudicatory proceedings of the Authority.
- (3) The quorum for the meetings of the Authority shall ordinarily be two.
- (4) If in any meeting of the Authority duly convened, the quorum is not present, the meeting shall either stand adjourned for the next suitable date & time and place as shall take place and/or shall be considered effective as decided by the Chairperson under provisions of Section 30 of the Act and Regulations 21(1).
- (5) The Chairperson shall preside over the meetings and conduct the business. Members stationed at Benches, outside Patna, may participate in the meetings through video conferencing. If the Chairperson is unable to be present in the meetings for any reason, or where there is no Chairperson, the senior Member present shall preside over the meeting with the permission of the Chairperson.
- (6) All questions which come up before any meeting of the Authority shall be decided by a majority of votes of the Members present during voting. In the event of equality of votes, the Chairperson or in his absence, the Member presiding shall have a second chance of casting vote.
- (7) Save as otherwise provided in these Regulations; every Member shall have one vote.
- (8) The Secretary or in his absence an Officer of the Authority designated by the Chairperson, shall record the minutes of the meetings and maintain a register which will, amongst other things, contain the names and designation of Members and invitees present in the meeting, a record of proceedings and notes of dissent, if any. In case of dissent, the draft minutes shall, as soon as practicable, be sent to the Chairperson, who shall take a decision and the said decision shall be considered to be final.
- (9) The decision taken in a meeting of the Authority shall be recorded in the minutes in a clear and concise manner, along with reasons and a copy of the approved minutes shall be sent to all the Members. In case the minutes record any statement/submission made by an invitee, a copy of the minutes shall also be sent to such invitee.

Chapter VIII Adjudicatory Proceedings

22. Adjudication Proceedings.—

- (1) For Adjudication Proceedings with respect to complaints filed with the Authority under Section 31 of the Act read with Rule 36 of the Bihar Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017, and Suo Motu Cases for violation of Section 3 of the Act, the Chairperson may, by general order or specific order, direct that cases related to specific matter or issues shall be heard and decided by a Single Bench of Chairperson or Member or Double Bench of either the Chairperson or any Member or Members of the Authority.
- (2) The Authority may, by general or special order in writing, delegate such powers to any other officer of the Authority or any other person subject to such conditions, if any, as may be specified in the order to hear cases or to exercise any, such powers and/or functions as delegated by the Authority in exercise of its powers vested under section 81 of the Act and all such order passed in cases heard and decided by such officers shall be deemed to be the orders passed by the Authority.

23. Authorized Representative.—

- (1) A person who is a party to any proceedings before the Authority may either appear in person or authorize any other person as specified under Section 56 of the Act to present his case before the Authority and to do all or any of the acts for the purpose:

Provided that the person appearing on behalf of any person in any proceeding before the Authority shall file a valid Authorization letter/ VakalatNama, as specified in [Form 5] of the Regulations:

Provided further that the Authority may, from time to time, determine the terms and conditions subject to which the allottees may authorize representative(s) to plead on their behalf. In such cases the Authority shall have the power to summon and enforce the attendance of all persons who are concerned with the Real Estate Project, including lenders, landowners in case of joint venture or development agreement as well as the persons who have accorded permissions to the Real Estate Project, as Competent Authority.

24. Orders of the Authority.—

- (1) The Authority, Chairperson, Members, Adjudicating Officer and/or any officer of the Authority with the delegated powers of the Authority as the case may be, after hearing a proceeding shall pass orders in such proceedings, and such orders shall be signed by the Chairperson, Members, Adjudicating Officer and/or any such officer of the Authority or the Authority, as the case may be.
- (2) All the orders and decisions shall be certified by the Officer empowered in this behalf by the Chairperson and shall bear the official seal of the Authority and shall be uploaded on the website of the Authority.

25. Records of the Authority.—

- (1) The Authority shall maintain an indexed database of its records including, inter alia, complaints filed, details of hearings conducted, orders /documents issued from time to time.
- (2) The Chairperson shall on such terms and conditions as he considers appropriate provide for supply of certified copies of orders, documents and papers available

with the Authority to any person, applying in Amended Form 6, subject to the payment of requisite fee as may be decided by the Chairperson from time to time and complying with such terms as the Chairperson may direct. The Chairperson shall designate an officer for ensuring timely response to requests received for supply of certified copies of documents within a period of 14 (fourteen) working days from the date of receipt of such request.

- (3) The Chairperson may, by order, direct that any information, documents and papers/materials maintained by the Authority shall be confidential or privileged and shall not be available for inspection or supply of certified copies, and the Chairperson may also direct that such document, papers, or material shall not be used in any manner, except as specifically authorized by the Chairperson.
- (4) The Authority shall endeavour to make information involving public interest accessible and available to the public, through its website.
- (5) The Chairperson may depute an officer of the Authority, as Information Officer as provided under the Right to Information Act, 2005 and another officer of the Authority as Appellate Authority under the said RTI Act.

26. Interim Orders, Investigation and Collection of Information.—

- (1) The Authority may pass such ad-interim or interim orders, as the Authority may consider appropriate at any stage of any proceedings, having regard to the facts and circumstances of the case.
- (2) The Authority may make such direction or order as it thinks fit for collection of information, inquiry, investigation etc. and without prejudice to the generality of its powers, including, inter alia, the following: -
 - (i) The Authority may, at any time, direct the Secretary or any one or more officers or any other person as the Authority considers appropriate to study, investigate or furnish information with respect to any matter within the jurisdiction of the Authority under the Act and the Rules;
 - (ii) The Authority may, for the above purpose, give such other directions, as it may deem fit and state the time within which the report is to be submitted or information furnished;
 - (iii) The Authority may issue or authorize the Secretary or an officer to issue directions to any person to produce before it and allow to be examined and kept by an officer of the Authority directed in this behalf any books, accounts, documents etc., or to furnish any other relevant information to the designated officer;
 - (iv) The Authority may issue such directions, for the purpose of collection of any information, particulars or documents that the Authority considers necessary in connection with the discharge of its functions under the Act and the Rules made thereunder;
 - (v) If any such report or information obtained appears to the Authority to be insufficient or inadequate, the Authority or the Secretary or an officer authorized for the purpose may give directions for further inquiry, report and furnishing of such further information;
 - (vi) The Authority may direct such incidental, consequential and supplementary matters to be attended, which may be considered relevant in connection with the above;

- (vii) The Authority may for the above purpose take help of police or such other authorities which may be considered necessary and expedient for doing so.
- (3) If the report or information obtained in accordance with Regulation 26 (2) above or any part thereof is proposed to be relied upon by the Authority for forming its opinion or view in any proceedings, the parties to the proceedings shall be given a reasonable opportunity for filing objections and making submissions on such report or information.

27. Confidentiality.—

- (1) The Bench hearing the matter shall appraise and determine whether any document or evidence provided to it by any party and claimed by that party to be of a confidential nature merit may decide for the same to be withheld from disclosure to other parties on the ground of being confidential and shall provide brief reasons in writing for arriving at such conclusion.
- (2) If the Bench is of the view that the claim for confidentiality is justified, the Bench may direct that the same may not be provided to such parties as the Bench may deem fit. However, the party claiming such confidentiality shall provide a brief non-confidential summary of the substance of the documents claimed to be confidential for providing the same to the other affected parties.
- (3) Notwithstanding anything contained herein above, it shall be open to the Bench to take into consideration the contents of such documents found to be confidential in arriving at its decision.

28. Rectification of Orders.—

- (1) Any person may file a rectification petition in reference to an order passed under Section 31 of the Act as provided in Section 39 of the Act along with a charge of Rs. 250/- (Rupees two hundred fifty only) or as prescribed by general or special order of the Authority.

29. Continuance of Proceedings after Death, Insolvency, Liquidation etc. .—

- (1) Where in a proceeding, any of the parties to the proceeding dies or is adjudicated as an insolvent or in the case of a company under liquidation/winding up, the proceeding shall continue with the other partners, successors-in-interest, the executor, administrator, receiver, liquidator or other legal representative of the party concerned, as the case may be.
- (2) The Authority may, for reasons to be recorded, treat the proceedings as abated in case the Authority so directs and dispense with the need to bring the successors-in-interest on the record of the case.
- (3) In case any person wishes to bring on record the successors-in-interest, etc., the application for the purpose shall be filed within 90 (ninety) days from the event requiring the successors-in-interest to be brought on record. The Authority may condone the delay, if any, for reasons to be recorded.

30. Issue of Orders and Directions.—

- (1) Subject to the provisions of the Act, Rules and Regulations made thereunder, the Authority may, from time to time, issue orders and directions in regard to the implementation of the Act, Rules and Regulations made thereunder and outline the procedure to be followed as it deems fit.

Chapter IX
Miscellaneous

31. Execution of Orders.—

- (1) Any Order(s) passed by The Authority, Chairperson, Members, Adjudicating Officer and/or any other officer of the Authority with the delegated powers of the Authority as the case may be needs to be complied with within the stipulated time. In case the Respondent/ Promoter fails to comply with the order, within such time, the complainant/Respondent may file Execution Petition accompanied with a fee of Rs. 250/- (Rupees Two Hundred Fifty) or as may be prescribed from time to time, in Form 8 appended with the Regulation.

32. Saving of Inherent Powers.—

- (1) Nothing in the Regulations shall be deemed to limit or otherwise affect the inherent power of the Authority to pass such orders as may be necessary for meeting the ends of justice or to prevent the abuse of the provisions of law as deemed proper by the Authority.
- (2) Nothing in these Regulations shall prevent/bar the Authority from taking any measure in conformity with the provisions of the Act or Rules or adopting a procedure, which is at variance with any of the provisions of these Regulations including summary procedure, if the Authority, in view of the special circumstances of any matter or class of matters and for reasons to be recorded in writing, deems it necessary or expedient to do so while dealing with such matter or class of matters.
- (3) Nothing in the Regulations shall prevent/bar the Authority from dealing with any matter or exercise of any power under the Act or Rules for which no regulations have been framed, and the Authority may deal with such matters, powers, and functions in such manner as it deems fit.
- (4) Notwithstanding the supersession of earlier Regulations, anything done or any action taken, including any order issued, approval granted, registration made, proceeding initiated, notice issued, fee collected, decision taken, or any other act performed under the provisions of the superseded Regulations, shall, insofar as it is not inconsistent with the provisions of these Regulations, be deemed to have been validly done or taken under the corresponding provisions of these Regulations and shall continue to remain in force unless modified, varied, or rescinded by the Authority in accordance with law.

33. Power to Remove Difficulties.—

- (1) If any difficulty arises in giving effect to any of the provisions of the Regulations, the Authority may remove such difficulties, by such general or special order, which is not inconsistent with the provisions of the Act or Rules made thereunder and which appears to be necessary or expedient in the interest of justice for the purpose of removing such difficulties.

34. Extension of Time Prescribed.—

- (1) Subject to the provisions of the Act or Rules made thereunder, time prescribed by the Regulations or by order of the Authority for doing any act may be extended (whether it has already expired or not) for sufficient reasons by an order of the Authority.

35. Effect of Non-Compliance.—

- (1) Failure to comply with any requirement of the Regulations shall not invalidate any proceeding merely for the reason of such failure unless the Authority is of the view that such failure has resulted in miscarriage of justice.

36. Costs.—

- (1) Subject to such condition and limitation, as may be directed by the Authority/Bench, the costs of and incidental there to, all proceedings shall be awarded at the discretion of the Authority/Bench and the Authority/Bench shall have full power to determine, by whom or out of which fund and to what extent such costs are to be recovered and give necessary directions for the fulfilment of the aforesaid purposes.
- (2) The Costs shall be paid within 60 (sixty) days from the date of the order or within such time as the Authority/Bench may, by order, direct. If a party fails to comply with an order for costs within the stipulated time, the order of the Authority/Bench awarding costs shall be executed forthwith in the same manner as a decree/order of a Civil Court.

37. Administrative Charges and Standard Fees.—

- (1) The Authority may, by an order, fix standard fees to be levied on the litigating parties, promoters or real estate agents or determine, by whom or out of which fund and to what extent such costs are to be recovered and give all necessary directions for fulfilment of the aforesaid purposes.

38. Personnel Policy.—

- (1) The Authority / Chairperson in exercise of the powers delegated under Section 25 and 32 of the Act read with Rule 21 and 24 of the Rules has appointed / engaged / created various posts as enlisted and placed at Annexure 1 of the Regulations.
- (2) The Authority / Chairperson in exercise of its powers as stated in Regulation 38 (1) may appoint, engage and / or create additional manpower as per its needs and requirements as the case may be from time to time.
- (3) The Authority/Chairperson in exercise of its powers as stated in Regulation 38(1) may frame Personnel Policies through Service Regulations and other terms and conditions from time to time issued through Notification/Office Orders.

39. Adherence to Legal Norms.—

- (1) In the absence of any specific provision outlined in the Act or Rules made thereunder, the Authority may adhere to the extant statutes and rules.

40. Repeal and Savings.—

- (1) Bihar Real Estate Regulatory Authority (General) Regulations, 2024 and Bihar Real Estate Regulatory Authority (General) (Amendment) Regulations, 2024 are hereby repealed.

By Order of the Authority,
Sd-Illegible,
Secretary.

FORM No. 1
[See Regulation 6 (4) (vi)]
ARCHITECT'S CERTIFICATE
(On Letter Head)

To be issued by the Registered ARCHITECT for withdrawal of money from the separate account under section 4 (2) (I) (D) and to be submitted with the application of registration of ongoing projects and also along with Form 7. (Quarterly Progress Report)

Date -----

To,

The ----- (Name & Address of Promoter),

Subject: Certificate of percentage of Completion of Construction work [Project Name].

Ref: Bihar RERA Registration Number -----

Sir,

I/We have been engaged as the Architect for the above-mentioned project and have undertaken the assignment of certifying the physical progress and percentage of completion of the construction works pertaining to the ----- Building(s)/----- Wing(s) of the ----- Phase of the Project, situated on the plot bearing C.N. No/CTS No./Survey No./Khata No.-----and Plot No ----- of Division ----- Village/Mauza ----- Block ----- District ----- PIN ----- admeasuring ----- (Built-up area in sq.mts) being developed by [Owner/ Promoter's Name] -----

Based on Site Inspection, with respect to each of the Building/Wing of the aforesaid Real Estate Project, I certify that as on the date of this certificate, the Percentage of completion of the construction works done for the following activities is given herein below in the Table A, B, C and Table D.

Table A
(Building Construction Works of the Project)

*** In case of more than one Block/Building/Apartments/Plots/Bungalow, the details have to be filled for each Block separately and cumulative figure may be added separately.**

***In case of plotted development, Only Table B and Table D are applicable.**

S. No.	Task/Activity	Percentage of Actual Work Done of Each Activity	Projected date of completion (DD/MM/YYYY)
1.	Site Clearance, Surveying and Excavation (if applicable)		
2.	Foundation and Footings / Pile Foundation (if applicable)		
3.	Basement Construction (if applicable)		
4.	Plinth and Plinth Beam		
5.	Stilt Floor / Podium Construction (if applicable)		
6.	Superstructure (Columns, Beams and Slabs)		
7.	Masonry / Block Work / Brickwork		
8.	Concealed Plumbing, Concealed Electrical Conduits and Other Embedded Services		
9.	Internal and External Plaster		
10.	Waterproofing of Terrace, Toilets, Balconies and Other Wet Areas		
11.	Installation of Door Frames and Window Frames		
12.	Internal Flooring, Wall Tiling and Staircase Finishes		
13.	Doors, Windows, Painting and Other Internal Finishing Works		
14.	Installation of Sanitary Fixtures, CP Fittings, Electrical Switches, Sockets, Distribution Boards, Light Fixtures and Other Internal MEP Finishing Works.		
15.	Lift Installation, Fire Fighting System, Water Pumps, DG Set (where applicable) and Other Mechanical & Electrical Equipment		
16.	Overhead Water Tank, Underground Water Tank, STP/WTP (where applicable) and Building Utility Services		
17.	Common Area Finishing (Entrance Lobby, Corridors, Staircases, Lift Lobbies, Railings, etc.)		
18.	Testing, Commissioning, Statutory NOCs, Occupancy/Completion Requirements and Final Building Completion Works		
19.	Additional/Extra Items (If any)		

Overall Percentage of Construction Work Completed Across All 19 Activities Mentioned Above:

Yours Faithfully,

Date:

**Signature & Name (IN BLOCK LETTERS)/ Architect
(Registration No./License No.)**

TABLE B**Internal Development Works within the Project in respect of the Entire Registered Phase**

Sl. No.	Common Areas and Facilities	Proposed (Yes/No)	Percentage of actual Work Done (As on date of the Certificate)	Projected date of completion (dd/mm/yyyy)
1.	Internal Roads & Footpaths			
2.	Water Supply			
3.	Sewerage (Chamber, Line, Septic Tank, STP)			
4.	Storm Water Drains			
5.	Landscaping & Tree Planting			
6.	Street Lighting			
7.	Community Buildings			
8.	Treatment and Disposal of Sewage and Sullage Water			
9.	Solid Waste Management & Disposal			
10.	Water Conservation / Rain Water Harvesting			
11.	Energy Management			
12.	Fire Protection and Fire Safety Requirements			
13.	Demarcation of Closed Parking space			
14.	Demarcation of Open Parking space			
15.	Transformer, Substation, Electrical Meter Room, Receiving station, Generator.			
16.	Others (Like HVAC, MEP, etc)			
17.	Additional/Extra Items (If any)			

Overall Percentage of Construction Work Completed Across All 17 Activities Mentioned Above:

Yours Faithfully,

Date:

**Signature & Name (IN BLOCK LETTERS)/ Architect
(Registration No./License No.)**

TABLE C
Overall Completion Table

S.No.	Particulars	Percentage of Actual Work Done (As on the Date of Certificate)	Projected Date of Completion (DD/MM/YYYY)
1	Overall Completion Percentage for Table A		
2	Overall Completion Percentage for Table B		
3	Overall percentage of completion of Physical Progress (%) = $(0.80 \times \text{Completion Percentage of Table A}) + (0.20 \times \text{Completion Percentage of Table B})$		

NOTE: - The Overall Physical Progress of the shall be computed as the weighted average of the completion percentages certified under Table A and Table B, assigning **80%** weight to Building Construction Works (Table A) and **20%** weight to Internal Development Works (Table B), unless otherwise specified by the Authority.

Yours Faithfully,

Date:

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

TABLE D

(In case of plotted development)

Overall Completion Table

S.No.	Particulars	Percentage of Actual Work Done (As on the Date of Certificate)	Projected Date of Completion (DD/MM/YYYY)
1	Overall Completion Percentage for Table B		

Yours Faithfully,

Date:

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

FORM No. 2
[See Regulation 6 (4) (vi)]
ENGINEER'S CERTIFICATE
(On Letter Head)

To be issued by the Registered ENGINEER for withdrawal of money from the separate account under section 4 (2) (I) (D) and to be submitted with the application of registration of ongoing projects and also along with Form 7. (Quarterly Progress Report)

Date : -----

To,

The ----- (Name & Address of Promoter),

Subject : Certificate of Cost Incurred for Development of [Project Name]

Ref: Bihar RERA Registration Number -----

Sir,

I/ We ----- have undertaken assignment of certifying Estimated Cost for the (Project name) that has been registered under Bihar RERA having Registration number ----- being ----- Building(s)/ ----- Wing(s) of the ----- Phase situated on the plot bearing C.N. No/CTS No./Survey No./Khata No.-----and Plot No -- ----- of Division ----- District ----- PIN ----- admeasuring ----- (Built-up area in sq.mts). area being developed by [Owner/Promoter]

1. We have estimated the cost of the completion of both Building Construction Works and internal development of the project that include the Civil works, MEP and Allied works, of the building(s) of the project as on date ----- . Our estimated cost calculations are based on the Drawings/plans made available to us for the project under reference by the Developer and Consultants and the Schedule of items and quantity for the entire work as calculated by ----- Quantity Surveyor* appointed by Developer/Engineer, and the assumption of the cost of material, labour and other inputs made by developer, and the site inspection carried out by us.
2. We estimate Total Estimated Cost of completion of the building(s) of the aforesaid project under reference as Rs. -----

3. The Estimated Cost Incurred till date _____ is calculated at Rs. _____
4. The Balance cost of Completion of both Building Construction Works and internal development of the project that include the Civil works, MEP and Allied works, of the building(s) of the project Civil, MEP and Allied works of the building(s) of the subject estimated at Rs. _____
5. I certify that the Cost of the Civil, MEP and allied work for the aforesaid Project as completed on the date of this certificate is as given in Table A below:-

TABLE A

Building /Wing bearing Number _____ or called _____

(In case of more than one Block/Building/Apartments/Plots/Bungalow, the details have to be filled for each Block separately and cumulative figure may be added separately.)

Sr. No.	Particulars	Amounts
1	Total Estimated cost of the building/block as mentioned in the application submitted to RERA during registration of the Project.	Rs. _____
2	Expenditure incurred as on _____ (based on the Estimated cost)	Rs. _____
3.	Expenditure Incurred on Additional /Extra Items as on date not included in the Estimated Cost (Annexure A)	Rs. _____
4.	Total Amount of Expenditure as per sr. no (2) + sr. no (3) above	Rs. _____
5.	Overall completion percentage (as percentage of the Estimated cost Balance Cost to be Incurred (Based on Estimated Cost)	_____ %
6.	Balance cost to be incurred for completion of the Project	Rs. _____

Yours Faithfully,

Date:

**Signature & Name (IN BLOCK LETTERS)/ Engineer
(Registration No./License No.)**

*** Note :-**

1. The scope of work is to complete entire Real Estate Project as per drawings approved from time to time.
2. (*) Quantity survey can be done by office of Engineer or can be done by an independent Quantity Surveyor, whose certificate of quantity calculated can be relied upon by the Engineer. In case of independent Quantity Surveyor being appointed by Developer, the name has to be mentioned at the place marked (*) and in case quantity are being calculated by office of Engineer, the name of the person in the office of Engineer, who is responsible for the quantity calculated should be mentioned at the place marked (*).

3. The estimated cost includes all labour, material, equipment and machinery required to carry out entire work.
4. As this is an estimated cost, any deviation in quantity required for development of the Real Estate Project will result in amendment of the cost incurred / to be incurred.
5. All components of work with specifications are indicative and not exhaustive

Annexure A

**List of Extra/Additional Items executed with Cost
(which were not part of the original Estimate of Total Cost)**

FORM No. 3
[See Regulation 6 (4) (vi)]
CHARTERED ACCOUNTANT'S CERTIFICATE
(On Letter Head of chartered Accountant)

To be issued by the Registered CHARTERED ACCOUNTANT for withdrawal of money from the separate account under section 4 (2) (l) (D) and to be submitted with the application of registration of ongoing projects and also along with Form 7. (Quarterly Progress Report)

Bihar RERA Registration Number _____

Table A

Sr. No.	Particulars (Estimated cost of construction)	Amount (₹)
1.	Estimated cost of acquisition Cost of Land/ Development Rights, lease Premium, rent, incurred on land and any related cost or payable on Land Cost (As mentioned in the application).	
2.	Estimated cost of development of the project other than land including amount incurred on sanctioned map, statutory payments, registration fee, and any related cost etc (As mentioned in application)	
3.	Total Estimated cost of the project. (Total of 1 and 2)	
	Total of Cost as on date	

Table B

Sr. No.	Particulars (Actual cost of construction)	Amount (₹)
1.	Cost incurred relating to land.	
2.	Cost incurred relating to construction of project as per Books of Accounts.	
3.	Total Cost incurred till date (Sum of Sr. 1 + Sr. 2)	

Table C

Sr. No.	Particulars (Percentage of cost)	Amount (₹)
1.	Percentage of cost incurred [Table B (3)] against total estimated cost (Table B (3) ÷ Table A (3) x100	

Table D

Sr. No.	Particulars (Source of fund)	Amount (₹)
1.	Amount Received in Project account till date from the allottees (70 % of the amount in separate account collected by the allottees)	
2.	Amount received from other than allottees.	
3.	Total of above (Sr no. 1 and Sr No. 2)	
4.	Percentage of the total estimated cost	

Table E

Sr. No.	Particulars (Source of fund)	Amount (₹)
3.	Balance of amount available in the project account (70%) (Sr no 3 of Table D - Sr no of 3 of Table B)	

Table F

Sr. No.	Particulars (Source of fund)	Amount (₹)
1.	Balance of amount to be withdrawn from the project account (70 %) which should be in proportion to the percentage of the completion of project.	

This is to certify that based on the Books of account, Rs.

_____ may be withdrawn

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

Signature

Name of Chartered Accountant:

Membership Number (.....)

Table G

Joint Certification of Architect, Engineer and Chartered Accountant for the amount of withdrawal

(Recommendation of amount of withdrawal from the project account based on minimum of the percentage (%) as given by Architect, Engineer and CA.)

This is to certify that Rs. may be withdrawn from the Project Account (70%)

Signature of Chartered Accountant Membership Number (.....)	Signature of Architect (Registration no :.....)	Signature of Engineer (Registration no:.....)

(ADDITIONAL INFORMATION FOR ONGOING PROJECTS)

Sr. No.	Particulars	Amount (₹) Estimate Incurred
1.	Estimated Balance Cost to Complete the Real Estate Project (Difference of Total Estimated Project cost less Cost incurred) (calculated as per the Form IV)	
2.	Balance amount of receivables from sold apartments (as per Annexure A to this certificate(as certified by Chartered Accountant as verified from the records and books of Accounts)	
3.	(i) Balance Unsold area (to be certified by Management and to be verified by CA from the records and books of accounts) (ii) Estimated amount of sales proceeds in respect of unsold apartments (calculated as per ASR multiplied to unsold area as on the date of certificate, to be calculated and certified by CA)as per Annexure A to this certificate	
4.	Estimated receivables of ongoing project. Sum of 2 + 3 (ii)	
5.	Amount to be deposited in Designated Account – 70% or 100% If 4 is greater than 1, then 70 % of the balance receivables of ongoing project will be deposited in designated Account If 4 is lesser than 1, then 100% of the of the balance receivables of ongoing project will be deposited in designated Account	

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

Yours Faithfully,

Signature of Chartered Accountant,

(Membership Number.....)

Name,

Annexure A

**Statement for calculation of Receivables from the Sales of the
Ongoing Real Estate Project
(Sold Inventory Valuation)**

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

(Unsold Inventory Valuation)

**Ready Recknor Rate as on the date of Certificate
of the Residential/Commercial premises Rs. ____per sq.mts.**

Sr. No.	Flat No.	Carpet Area (in sq.mts.)	Unit Consideration as per Read Reckoner

FORM No. 4

[See Regulation 6 (1)]

**ON THE LETTER HEAD OF CHARTERED ACCOUNTANT (WHO IS NOT
STATUTORY AUDITOR OF THE PROMOTER'S COMPANY/FIRM)
ANNUAL REPORT ON STATEMENT OF ACCOUNTS**

To [NAME AND ADDRESS OF PROMOTER]

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

1. This certificate is issued in accordance with the provisions of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 read along with the Bihar Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017.
2. I/We have obtained all necessary information and explanation from the Company, during the course of our audit, which in my/our opinion are necessary for the purpose of this certificate.
3. I/We hereby confirm that I/We have examined the prescribed registers, books and documents, and the relevant records of [Promoter] for the period ended and hereby certify that:
 - i. M/s___(Promoter) have completed ___% of the project titled _____(Name) BiharRERA Reg.

No. ___ located at _____

- ii. Amount collected during the year for this project is Rs. _____and amounts collected till date is Rs. ____
 - iii. Amount withdrawn during the year for this project is Rs. _____and amount withdrawn till date is Rs. ____
4. I/We certify that the [Name of Promoter] has utilized the amounts collected for project only for that project and the withdrawal from the designated bank account(s) of the said project has been in accordance with the proportion/percentage of completion of the project.

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

(Signature and Stamp/Seal of the Signatory CA)

Place:

Date:

Name of the Signatory:

Full Address:

Membership No:

Contact No:

Email:

FORM No. 5
[See Regulation 23]

IN,

THE BIHAR REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, AT PATNA.

Authorisation/ Vakalatnama For

RERA/ Complaint/ Suo-Motu/Execution No._____

In the matter of Petitioner(s)/Complainant

V/s

. Respondent(s)/ Opposite Party(s)

Memo of Authorisation

I /We-----

the petitioner/respondent above named do hereby nominate, appoint and constitute..... Advocate/s bearing License No..... Place of sitting and Mobile No..... Email Id..... to act, plead and appear on my/our behalf in the aforesaid matter.

IN WITNESS WHERE OF, I/We have set and subscribed my/ our hands to this writing on this day of

(Signature of Advocate)

(Signature of Client)

Place__

Date__

FORM No. 6

[Regulation 25(2)]

BEFORE THE BIHAR REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

Application for inspection/obtaining copies of documents/records

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

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

Place:

Date:

Signature

Name.....

Address.....

Mobile No.

Office Use

Granted inspection

...../Rejected

Granted copies of documents on

.....Rejected

Secretary / Officer/ Nominee of the Authority

By order of the Chairman, RERA, Bihar

**Secretary,
RERA,Bihar, Patna**

By order of the Chairman, RERA, Bihar Secretary, RERA, Bihar, Patna

FORM-7 [REGULATION-6 (3)]

Quarterly Progress Report for the Quarter ending 31st March/30th June/30th sept /31st December of _____ (year)

I. PARTICULARS OF PROMOTERS			
Promoter's Registration Number/CIN No/ Registration no of the Partnership firm/LLP Identification number/Any other		Name of the Promoter's Entity	Remarks
Address of the Promoter's Entity :			
Total Experience in Real Estate Sector after commencement of RERA. (In completed years)			
No of Projects done in past 5 years.	1. Residential 2. Commercial 3. Residential- cum Commercial 4. Plotted project		
No of Project done after commencement	1. Residential 2. Commercial 3. Residential- cum Commercial 4. Plotted project		
II. PARTICULARS OF PROJECT			
Project Registration Number		Name of Project/Phase of Registered Project	
Name of Promoter		Project Address	
Project Registration is valid up to			
Starting date of Project or Phase of the Project			
Project Registration is valid up to (after Extension)			
Type of Project or Phase of the Project	1. Residential 2. Commercial 3. Residential- cum- Commercial 4. Plotted project		
Competent Authority Name			
Period of validity of map as granted by the concerned Competent Authority.			

* Note: If more than one extension has been given, the total number of extensions must be mentioned and the validity after issuance of final extension certificate must be written.

III. DISCLOSURE OF BOOKED INVENTORY OF APARTMENTS							
Building/ Block Number	Apartment Type		Carpet Area	Total Number of sanctioned apartments	Total Number of Apartments in Promoter's share –		Total Number of Apartments in Landowner's share –
	• 1 BHK				Booked	Agreement for sale Executed	Booked
	• 2 BHK						Agreement for sale Executed
	• 3 BHK						
	• 4 BHK and above						
	• Shop						
	• Office space						
	• Bungalow						
	• Plot etc. • (In case of plots specific area of plot must be mentioned)				Percentage of booking		Percentage of booking

IV. DETAILS OF ASSOCIATION OF ALLOTTEES :			
Mandatory In case (If the booking percentage exceeds 50% of the total sanctioned units)			
Name of the Association of allottees			
Once the online facility is made available on the RERA website to fill in such information. Till offline uploading continues of this in front is not mandatory.			
Name	Address	Contact Number	Email id (If any)

V. CANCELLATION OF FLAT ALLOTMENT, IF ANY WITH FLAT NUMBER/ BUNGALOW /PLOT NO /OFFICE SPACE/SHOP/ETC.	
(A) Cancelled by Allottees Flat No /Plot no /Shop No/Etc. : *Weather information of cancellation has been served to the Promoter by serving notices and remainder	(B) Cancelled by Promoters Flat No /Plot no /Shop No/Etc. : *Weather information of cancellation has been served to the Allottees by serving notices and remainder

VI. DISCLOSURE OF BOOKED INVENTORY OF GARAGES/ PARKING SPACE		
Building Wise / Block Number	Total Number of Sanctioned Garages	Total Number of Garages: 2. Booked/Allotted

VII. DETAILS OF BUILDING APPROVALS					
S. No.	Name of the Approval / N.O.C./ Permission / Certificate	Issuing Authority	Validity up to		Attach Copy
1.	Environment Clearance				
2.	Fire N.O.C.				
3.	Airport Authority of India NOC				
4.	Water Supply Permission				
5.	Other Approval(s), if any, Required for the Project.				

VIII. PROGRESS OF THE PROJECT – Building Construction Works In case of more than one Block/Building/Apartments/Plots/Bungalow, the details have to be filled for each Block separately and cumulative figure may be added separately. (Table A)			
S. No.	Tasks/Activity	Percentage of Actual Work Done (As on date of the Certificate)	Expected Completion date in (dd/mm/yyyy) Format
	(1)	(2)	(3)
1.	Site Clearance, Surveying and Excavation (if applicable)		
2.	Foundation and Footings / Pile Foundation (if applicable)		
3.	Basement Construction (if applicable)		
4.	Plinth and Plinth Beam		
5.	Stilt Floor / Podium Construction (if applicable)		
6.	Superstructure (Columns, Beams and Slabs)		
7.	Masonry / Block Work / Brickwork		
8.	Concealed Plumbing, Concealed Electrical Conduits and Other Embedded Services		

9.	Internal and External Plaster		
10.	Waterproofing of Terrace, Toilets, Balconies and Other Wet Areas		
11.	Door Frames and Window Frames		
12.	Internal Flooring, Wall Tiling and Staircase Finishes		
13.	Doors, Windows, Painting and Other Internal Finishing Works		
14.	Sanitary Fixtures, CP Fittings, Electrical Switches, Sockets, Distribution Boards, Light Fixtures and Other Internal MEP Finishing Works		
15.	Lift Installation, Fire Fighting System, Water Pumps, DG Set (where applicable) and Other Mechanical & Electrical Equipment		
16.	Overhead Water Tank, Underground Water Tank, STP/WTP (where applicable) and Building Utility Services		
17.	Common Area Finishing (Entrance Lobby, Corridors, Staircases, Lift Lobbies, Railings, etc.)		
18.	Testing, Commissioning, Statutory NOCs, Occupancy/ Completion Requirements and Final Building Completion Works		
19.	Additional/Extra Items (If any)		
20.	Overall Completion Percentage (Table A)		
***** In case of Expected completion date falls beyond the completion date as approved in RC is not mandatory and discretionary and to be decided by Authority.			

**IX. INTERNAL INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT WORKS -
PROGRESS RELATED TO AMENITIES AND COMMON AREA (Table B)**

S. No.	Common Areas and Facilities	Proposed (Yes/No)	Percentage of actual Work Done (As on date of the Certificate)	Expected Completion date in (dd/mm/yyyy) Format
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	Internal Roads & Footpaths			
2.	Water Supply			
3.	Sewerage (Chamber, Line, Septic Tank, STP)			
4.	Storm Water Drains			
5.	Landscaping & Tree Planting			
6.	Street Lighting			
7.	Community Buildings			
8.	Treatment and Disposal of Sewage and Sullage Water			
9.	Solid Waste Management & Disposal			
10.	Water Conservation / Rain Water Harvesting			
11.	Energy Management			
12.	Fire Protection and Fire Safety Requirements			
13.	Demarcation of Closed Parking space			
14.	Demarcation of Open Parking space			
15.	Transformer, Substation, Electrical Meter Room, Receiving station, Generator.			
16.	Others (Like HVAC, MEP, etc)			
17.	Additional/Extra Items (If any)			
18.	Completion Percentage for Table B)			

X. Overall Completion Table for Residential Project			
S. No.	Particulars	Percentage of Actual Work Done (As on the Date of Certificate)	Projected Date of Completion (DD/MM/YYYY)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Completion Percentage for Table A		
2.	Completion Percentage for Table B		
3.	Overall Completion Percentage (0.8 *Completion Percentage for Table A+ 0.2* Completion Percentage for Table B)		

XI. Overall Completion Table for Plotted Project			
S. No.	Particulars	Percentage of Actual Work Done (As on the Date of Certificate)	Projected Date of Completion (DD/MM/YYYY)
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Overall Completion Percentage (Only completion percentage mentioned in Table B needs to be mentioned)		

XII. FINANCIAL PROGRESS OF THE MASTER ACCOUNT
1. RERA Master A/c no 2. Amount received till the end of Quarter in question

XIII. FINANCIAL PROGRESS OF THE PROMOTER ACCOUNT
1. RERA Promoter A/c no 2. Amount transferred till the end of Quarter in question :

XIV. FINANCIAL PROGRESS OF THE PROJECT		
S.no	Particulars for the separate account (70 % account)	Amount (In Rs.)
1.	Project Account No.	
2.	Estimated Cost of the Project including land cost at the start of the Project	
3.	Estimated Development Cost of the Project at the start of the Project.(Excluding Land Cost)	
4.	Amount received till the end of Quarter in question	
5.	Actual Cost Incurred till the end of Quarter in question	
6.	Balance amount at end of the Quarter	
7.	Cumulative fund collected till the end of Quarter in question	
8.	Cumulative expenditure done till the end of Quarter in question	
9.	Cumulative balance amount till the end of Quarter in question	
10.	Percentage of Expenditure incurred in percentage of Estimated development cost of the project.	

XV. DETAILS OF OTHERS SOURCES, If any

XVI. GEO TAGGED PHOTOGRAPHS (EACH BLOCK/BUILDING/APARTMENTS/PLOTS/BUNGALOW) OF THE PROJECT Date is Mandatory			
(A)	Sr. No.		
	1.	Photographs showing Front Elevation	
	2.	Photographs showing Rear Elevation	
	3.	Photographs showing Side Elevation (Both sides)	
	4.	Photograph of each floor showing the progress of interior works	
	5.	Photograph of Common Areas (Staircase, Lift Area, Terrace, Parking, etc)	

XVII. MISCELLANEOUS	
A	List of Legal Cases (if any) – On Project / Promoter
1.	(a) Case No. (b) Name of Parties Order Passed, if Yes , Weather complied (Yes/No)
2.	No of Execution Cases against this project (a) Case No. (b) Name of Parties Order Passed, if Yes , Weather complied (Yes/No)
3.	No of Suo - Moto cases against this project (a) Case No. (b) Name of Parties Order Passed, if Yes , Weather complied (Yes/No)
4 .	No of Certificate cases /PDR cases against this project (a) Case No. (b) Name of Parties Order Passed, if Yes , Weather complied (Yes/No)

XVIII. PERCENTAGE OF WORK ALONG WITH MILESTONE CHART

Weather the project is in progress as per time schedule or lagging behind?

If yes, weather it would be completed on the completion date fixed as per

Registration Certificate.

If no, then Reason for delay:

XIX. BROCHURE /Prospectus (If released)

Undertaking:

I/we solemnly affirm, declare and undertake that all the details stated above are true to the best of my knowledge and nothing material has been concealed here from. I am/we are executing this undertaking to attest to the truth of all the foregoing and to apprise the Authority of such facts as mentioned as well as for whatever other legal purposes this undertaking may serve.

Signature of Promoter

Name :

Date :

(Form 8)

[See Regulation No.31]

EXECUTION FORM

[See Order 21 CPC, Section 40 of RERA Act, 2016 & Rule 25/26 of Bihar RERA

Rules, 2017.] APPLICATION FOR EXECUTION BEFORE

AUTHORITY/ADJUDICATING OFFICER

Execution Case Under Section 40 read with Rule 25/26 of Bihar RERA, Rules, 2017

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

Date of receipt by the Registry through online filing: _____ Execution

Case No.: _____ Original Complaint No.: _____

Signature: _____

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

_____ Complainant (s)

Between _____ Respondent(s)

1. Particulars of the Complainant(s) _____

(i) Name (s) of the Complainant _____

(ii) Address of the existing office/residence of the Complainant _____

(iii) Address for service of all notices: _____

(iv) Contact Details (Phone Number, E-mail, Fax Number etc.): _____

2. Particulars of the Respondent (s) _____

(i) Name (s) of Respondent _____

(ii) Office address of the Respondent _____

(iii) Address for service of all notices: _____

(iv) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.): _____

**3. Jurisdiction of the Executing District Magistrate (DM)/Principal Civil Court _____
_____ (if required).**

The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the _____ District Magistrate (DM)/ Principal Civil Court.

4. Facts & Date of Original Order/s. _____ [Give a concise operating part of Order] _____

5. Relief(s) sought:

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

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

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

7. Particulars of online payment and Court Fee in respect of the fee in terms of Rule 25/26 of the Bihar Real Estate (Regulation & Development) Rules, 2017.

- (i) Amount-Rs.
- (ii) Name of the bank payable at- Account No. 296800101053609, IFSC – PUNB0296800
- (iii) Online payment details (IFSC Code & Account No.) _____

8. List of enclosures:

- (i) Copies of the Final Order relied upon by the Complainant and referred to in the Execution Case.
- (ii) An index of documents.
- (iii) Other documents as annexed along with the Execution Case. Signature of the Complainant(s).

Verification

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

Place:

Date:

Signature of the Complainant(s) / Executant. Instructions:

- (1) Every Execution case shall be filed in English/Hindi and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English/Hindi and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimeters width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

- (2) Every Execution case shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty fill size envelope bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the execution.

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,
बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।
बिहार गजट (असाधारण) 1079-571+100-डी0टी0पी0।
Website: <https://egazette.bihar.gov.in>