क्रम-संख्या–194

रजिस्ट्रेशन नम्बर–एस०एस०पी० / एल०–
डब्लू० / एन०पी०–91 / 2014–16
लाइसेन्स टू पोस्ट ऐट कन्सेशनल रेट

सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग–1, खण्ड (क)

(उत्तर प्रदेश अधिनियम)

लखनऊ, सोमवार, 19 सितम्बर, 2016
भाद्रपद 28, 1938 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन

विधायी अनुभाग–1

संख्या 1400 / 79-वि-1–16-1(क)-24-2016
लखनऊ, 19 सितम्बर, 2016

अधिसूचना

विविध

"भारत का संविधान" के अनुच्छेद 200 के अधीन राज्यपाल महोदय ने उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) (संशोधन) विधेयक, 2016 पर दिनांक 16 सितम्बर, 2016 को अनुमति प्रदान की और वह उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 30 सन् 2016 के रूप में सर्वसाधारण की सूचनार्थ इस अधिसूचना द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) (संशोधन) अधिनियम, 2016

(उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 30 सन् 2016)

[जैसा उत्तर प्रदेश विधान मण्डल द्वारा पारित हुआ]

उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 का संशोधन करने के लिये

अधिनियम

भारत गणराज्य के सड़सठवें वर्ष में निम्नलिखित अधिनियम बनाया जाता है:–

संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ

1–(1) यह अधिनियम उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) (संशोधन) अधिनियम, 2016 कहा जायेगा।

(2) यह ऐसे दिनांक को प्रवृत्त होगा जैसा राज्य सरकार सरकारी गजट में अधिसूचना द्वारा नियत करे।

उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16, सन् 2010 की धारा 2 का संशोधन

2–उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010, जिसे आगे मूल अधिनियम कहा गया है, की धारा 2 के स्थान पर निम्नलिखित धारा रख दी जायेगी, अर्थात् :–

"2– इस अधिनियम के उपबन्ध, शापिंग माल्स, मल्टीप्लेक्स एवं व्यवसायिक काम्पलेक्स, जो एकल इकाई के रूप में प्रोमोटर अथवा अनुरक्षण अभिकरण द्वारा अनुरक्षित हो, को छोड़कर, किसी भवन में चार या उससे अधिक अपार्टमेन्ट वाले सभी भवनों, जो अपार्टमेन्ट के रूप में निर्मित या परिवर्तित किये गये हों, और अपार्टमेन्ट से संलग्न भूमि, चाहे वह फ्री होल्ड हो या पट्टे पर धृत हो, पर लागू होंगे।"

धारा 3 का संशोधन

3–मूल अधिनियम की धारा 3 में,–

(क) खण्ड (ख) के स्थान पर निम्नलिखित खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात् :–

"(ख) 'अपार्टमेन्ट' का तात्पर्य आवासिक या शासकीय प्रयोजनों के लिए या किसी वृत्ति के चलाने के लिए या कोई उपजीविका, व्यापार एवं कारोबार (शापिंग माल्स एवं मल्टीप्लेक्स एवं व्यवसायिक काम्पलेक्स, जो एकल इकाई के रूप में प्रोमोटर अथवा अनुरक्षण अभिकरण द्वारा अनुरक्षित हो, को छोड़कर) चलाने के उपयोग के लिए या इस प्रकार के किसी अन्य यथाविहित उपयोग के लिए किसी भवन में किसी सम्पत्ति के ऐसे भाग से है, जो किसी प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए आशयित हो, जिसमें एक या उससे अधिक फर्शों पर स्थित सम्बद्ध जगह भी है और साथ में साझा मार्ग, सड़क या ऐसे मार्ग या सड़क तक जाने वाले सामान्य क्षेत्र पर सीधा निकास हो और उसमें कोई ऐसा गैराज या कक्ष (चाहे वह उस भवन से, जिसमें ऐसा अपार्टमेन्ट स्थित है, लगा हुआ हो अथवा न हो) भी सम्मिलित है, जिसे प्रोमोटर द्वारा, यथास्थिति, ऐसे अपार्टमेन्ट स्वामी के उपयोग, गाड़ी खड़ी करने के लिए या ऐसे अपार्टमेन्ट में नियोजित किसी घरेलू सहायक के आवास के लिए प्रदान किया गया हो;"

(ख) खण्ड (झ) में,–

(एक) उपखण्ड (दो) के स्थान पर निम्नलिखित उपखण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्–

"(दो) भवन की नींव, स्तम्भों, गर्डरों, धरनों, आलम्बों, मुख्य दीवालों, छतों/टेरेस और साझा उपयोग के हालों, गलियारों, लाबियों, सीढ़ियों, सोपानों, अग्निसोपानों और प्रवेश तथा निकास द्वार;"

(दो) उपखण्ड (तीन) के स्थान पर निम्नलिखित उपखण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्–

"(तीन) तहखानों (केवल साझा उपयोग के क्षेत्र) अधःकोष्ठों, प्रांगणों, पार्कों, उद्यानों, सामुदायिक केन्द्रों और साझा उपयोग के गाड़ी खड़ी करने के स्थान;"

(तीन) उपखण्ड (सात) के स्थान पर निम्नलिखित उपखण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्–

"(सात) ऐसे अन्य साझा क्षेत्रों और सामुदायिक सुविधाओं जैसा उपविधियों द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाय; और"

(ग) खण्ड (न) के पश्चात् निम्नलिखित खण्ड बढ़ा दिया जायेगा, अर्थात् :–

"(नन) 'मल्टीप्लेक्स' का तात्पर्य 4000 वर्गमीटर अथवा अधिक के क्षेत्र के भूखण्ड पर निर्मित ऐसे एकल भवन परिसर से है, जो बहु सिनेमाहाल के साथ -साथ शापिंग क्षेत्र, फूड कोर्ट और आनुषंगिक सेवा से है।"

(घ) खण्ड (भ) के पश्चात् निम्नलिखित खण्ड बढ़ा दिया जायेगा, अर्थात् :–

"(म) 'शापिंग माल' का तात्पर्य 4000 वर्गमीटर अथवा अधिक के क्षेत्र के भूखण्ड पर निर्मित ऐसे वृहद शॉपिंग क्षेत्र या काम्पलेक्स के आहाता से है, जो स्वतंत्र फुटकर स्टोर्स, फूडकोर्ट एवं अन्य आनुषंगिक प्रयोजन के लिए अभिप्रेत हो।"

4–मूल अधिनियम की धारा 4 में,– धारा 4 का संशोधन

(क) उपधारा (1) में खण्ड (घ) के पश्चात् निम्नलिखित खण्ड बढ़ा दिया जायेगा, अर्थात्:–

"(घघ) किसी अपार्टमेन्ट का निर्मित एवं साझा क्षेत्र"

(ख) उपधारा (4) के स्थान पर निम्नलिखित उप धारा रख दी जायेगी, अर्थात् :–

"(4) विहित स्वीकृतकर्ता प्राधिकरण द्वारा यथास्वीकृत इस धारा में विनिर्दिष्ट योजनाओं, विनिर्देशों और अन्य विशिष्टियों को केताओं जिनको अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में आवंटन पत्र जारी हो चुके हों, को प्रकट किये जाने के पश्चात् प्रोमोटर के लोकेशन और चरित्र और चिन्हित हरित क्षेत्र के अलावा मूलरूप से स्वीकृत योजना में, प्राधिकृत वास्तुविद् या अभियन्ता द्वारा घोषणा करने और केताओं को सूचना देने के पश्चात् सम्यक् रूप से संस्तुत और सत्यापित स्थापत्य और संरचनात्मक कारणों से ऐसे बदलाव अथवा जुड़ाव कर सकते हैं :

परन्तु यह कि प्रोमोटर विहित संस्वीकृति प्राधिकारी की अपेक्षित अनुज्ञा प्राप्त किये बिना योजना, विशिष्टियों और अन्य विवरण में कोई परिवर्तन नहीं करेगा :

परन्तु यह और कि किसी परियोजना के पूर्ण होने अथवा आंशिक पूर्ण होने अथवा किसी परियोजना के विशिष्ट चरण पूर्ण होने पर, जिसके सम्बन्ध में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी हो चुका है, प्रोमोटर भवन में, साझा क्षेत्रों में और सुविधाओं में कोई बदलाव नहीं करेगा।"

(ग) उपधारा (5) में शब्द "विकय करार के दिनांक से 02 वर्ष की अवधि के भीतर" के स्थान पर शब्द "विकास अनुज्ञा या भवन अनुज्ञा, जैसी स्थिति हो, में निर्दिष्ट परियोजना पूर्ण करने की अवधि" रख दिये जायेंगे।

(घ) उपधारा (6) में विद्यमान परंतुक के स्थान पर निम्नलिखित परंतुक रख दिया जायेगा, अर्थात् :–

"परन्तु यह कि इस शर्त के अधीन रहते हुए कि प्रोमोटर शेष अपार्टमेन्ट्स के विकय और अन्तरण के लिए उत्तरदायी होगा, इस उपधारा के अधीन साझा क्षेत्रों का भौतिक कब्जा और सुविधाएं सौंपने का कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किये जाने के दिनांक से या अपार्टमेन्ट्स का साठ प्रतिशत भाग आवंटियों को सौंपे जाने के दिनांक से, जो भी पहले हो, एक वर्ष के भीतर पूरा कर लिया जायेगा:–"

5–मूल अधिनियम की धारा 7 में, परंतुक के स्थान पर निम्नलिखित परंतुक रख दिया जायेगा, अर्थात् :– धारा 7 का संशोधन

"परन्तु यह कि जहाँ किसी अपार्टमेन्ट का आवंटन, विकय या अन्य अन्तरण किसी सामूहिक आवास सहकारी समिति या संघ द्वारा उसके लिए किसी सदस्य के पक्ष में किया गया हो वहाँ ऐसे अपार्टमेन्ट की अन्तरणीयता और अन्य सभी मामले उस विधि द्वारा विनियमित किये जायेंगे, जो ऐसे सामूहिक आवास सहकारी समिति या संघ, जो साझा क्षेत्रों और सुविधाओं को अनुरक्षित करता हो, के लिए लागू विकय मूल्य के किसी मामले में 01 प्रतिशत की दर से अन्तरण शुल्क उपबन्धित कर सकती है। अन्तरण शुल्क हस्तान्तरण के मामले में उदग्रहणीय नहीं होगा।"

धारा 12 का संशोधन

6—मूल अधिनियम की धारा 12 में उपधारा (1) में खण्ड (ज) के पश्चात् निम्नलिखित परन्तुक बढ़ा दिया जायेगा, अर्थात्:—

"परन्तु यह कि उन भवनों, जो उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) (संशोधन) अधिनियम, 2016 के प्रवृत्त होने से पूर्व पूर्ण हो चुके हैं, पर ऐसी घोषणा की आवश्यकता नहीं होगी :

परन्तु यह और कि जब कभी कोई योजना विहित स्वीकृति प्राधिकारी की अनुमति प्राप्त करने के पश्चात संशोधित एवं पुनरीक्षित किया गया हो, तो संशोधित घोषणा प्रत्येक समय फाइल किये जाने की आवश्यकता नहीं होगी अपितु अंतिम घोषणा यथास्थिति परियोजना के पूर्ण अथवा आंशिक रूप से पूर्णता के लिए लागू करने के समय होगा।

धारा 13 का संशोधन

7—मूल अधिनियम की धारा 13 के स्थान पर निम्न धारा रख दी जायेगी, अर्थात्:—

"13—कोई भी प्रोमोटर या अपार्टमेन्ट स्वामी "उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010" के प्रारम्भ होने के पश्चात् निर्मित किसी अपार्टमेन्ट के कब्जे को समुचित अन्तरण विलेख निष्पादित किये बिना और उसे पंजीकृत करवाकर रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के उपबन्धों के अधीन अन्तरित या सुपुर्द नहीं करेगा।"

धारा 14 का संशोधन

8—मूल अधिनियम की धारा— 14 में,—

(क) उपधारा (2) के स्थान पर निम्नलिखित उपधारा रख दी जायेगी

"(2) प्रोमोटर और अपार्टमेन्ट स्वामियों का यह संयुक्त दायित्व होगा कि वे संघ बनायें, प्रोमोटर ऐसी संख्या में अपार्टमेन्ट्स जितनी संघ बनाने के लिए आवश्यक हो या अपार्टमेन्ट्स का 60 प्रतिशत जो भी अधिक हो उसके द्वारा बिक्री, अन्तरण या कर्जा देने के माध्यम से स्वामियों को सौंप दिये जाने के तत्काल बाद संघ का पंजीकरण करायेगा, बशर्ते कि भवन, सभी अवसंरचना सम्बन्धी सेवाओं के साथ पूर्ण कर दिया गया हो और स्थानीय प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया गया हो :

परन्तु यह कि यदि प्रोमोटर आवश्यक समझे तो किसी स्वतंत्र क्षेत्र अथवा किसी स्वतंत्र वाणिज्यिक क्षेत्र की दशा में प्रोमोटर उसके प्रबन्ध हेतु एक पृथक संघ गठित कर सकता है।"

(ख) उपधारा (5) में विद्यमान परंतुक के पश्चात् निम्नलिखित परंतुक बढ़ा दिया जायेगा, अर्थात् :—

"परन्तु अग्रतर यह कि प्रोमोटर द्वारा एकत्र की गयी ब्याज रहित अनुरक्षण जमानत धनराशि भी साझा क्षेत्रों एवं सामूहिक सुविधाओं के हस्तान्तरण के समय, संघ को हस्तान्तरित की जायेगी।"

उद्देश्य और कारण

प्रोमोटर्स एवं अपार्टमेंट स्वामियों को आ रही कठिनाईयों के निराकरण हेतु उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्द्धन) अधिनियम, 2010 के प्राविधानों में मुख्यतः निम्नवत् व्यवस्था करने के लिए संशोधन करने का विनिश्चय किया गया है :—

(क) "मल्टीप्लेक्स" और "शापिंग माल" को परिभाषित करना।

(ख) गैराज, पार्किंग स्थल, बेसमेंट, छत/टैरेस एवं हाल के विशेष संदर्भ में "साझा क्षेत्रों और सुविधाओं", "सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं" तथा "स्वतंत्र क्षेत्रों" में अन्तर को स्पष्ट करना।

(ग) "इच्छुक क्रेता", "आवंटी" और "अपार्टमेंट स्वामी" शब्दावली में व्याप्त विसंगति को दूर करना।

(घ) योजनाओं में संशोधन या सुधार हेतु प्रोमोटर के अधिकारों एवं कर्तव्यों में आने वाली कठिनाईयों को दूर करना।

(ङ) संघ के गठन हेतु अपार्टमेंट स्वामियों की न्यूनतम संख्या निर्धारित करना।

(च) प्रोमोटर द्वारा अपार्टमेंट स्वामियों के संघ को साझा क्षेत्रों एवं सुविधाओं के हस्तान्तरण हेतु समय-सारणी का निर्धारण करना।

(छ) इस अधिनियम के प्रारम्भ होने से पूर्व निर्मित भवनों के संबंध में घोषणा-पत्र प्रस्तुत करने तथा योजना के आंशिक या पूर्ण रूप से पूरा होने पर घोषणा-पत्र प्रस्तुत करने में व्याप्त विसंगति को दूर करना।

(ज) किसी अपार्टमेंट के हस्तान्तरण होने की स्थिति में अन्तरण शुल्क को विनियमित करना।

(झ) प्रोमोटर द्वारा आवंटियों से वसूल की गयी ब्याज मुक्त अनुरक्षण प्रतिभूति धनराशि को "साझा क्षेत्रों और सुविधाओं" के हस्तान्तरण के समय ही संघ को अनिवार्य रूप से अन्तरित करना।

उपरोक्तानुसार उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्द्धन) (संशोधन) विधेयक, 2016 पुरःस्थापित किया जाता है।

आज्ञा से,
रंगनाथ पाण्डेय,
प्रमुख सचिव।

No. 1400(2)/LXXIX-V-1-16-1(ka)-24-2016
Dated Lucknow, September 19, 2016

IN pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution of India, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of the Uttar Pradesh Apartment (Nirman, Swamitwa Aur Anurakshan Ka Samvardhan) (Sanshodhan) Adhiniyam, 2016 (Uttar Pradesh Adhiniyam Sankhya 30 of 2016) as passed by the Uttar Pradesh Legislature and assented to by the Governor on September 16, 2016.

THE UTTAR PRADESH APARTMENT (PROMOTION OF CONSTRUCTION, OWNERSHIP AND MAINTENANCE) (AMENDMENT) ACT, 2016

(U.P. Act no. 30 of 2016)

[*As passed by the Uttar Pradesh Legislature*]

AN

ACT

to amend the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Act, 2010.

IT IS HEREBY enacted in the Sixty-seventh Year of the Republic of India as follows:-

1. (1) This Act may be called the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) (Amendment) Act, 2016. **Short title and commencement**

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

2. For section 2 of the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Act, 2010, hereinafter referred to as the principal Act, the following section shall be *substituted*, namely:- **Amendment of section 2 of U.P. Act no. 16 of 2010**

"2-The provisions of this Act shall apply to all buildings having four or more apartments in any building constructed or converted into apartment and land attached to the apartment, whether freehold or held on lease excluding shopping malls, multiplexes and commercial complexes which are maintained as single unit by the promoter or the maintenance agency."

Amendment of section 3

3. In section-3 of the principal Act,-

(a) *for* clause *(b)* the following clause shall be *substituted*, namely:-

"*(b)* 'Apartment' means a part of any property, intended for any type of independent use, including enclosed spaces located on one or more floors or any part or parts thereof, in a building to be used for residential or official purposes or for the purpose of practicing any profession, or for carrying on any occupation, trade or business (excluding shopping malls, multiplexes and commercial complexes which are maintained as single unit by the promoter or the maintenance agency) or for such other use as may be prescribed, and with a direct exit to a public street, road or to a common area leading to such street, road and includes any parking space or room (whether or not adjacent to the building in which such apartment is located) provided by the promoter for use by the owner of such apartment for parking or, as the case may be, for the residence of any domestic aide employed in such apartment."

(b) In clause *(i)*,

(i) *for* sub-clause (ii) the following sub-clause shall be *substituted*, namely:-

"(ii) the foundations, columns, girders, beams, supports, main walls, roofs/ terraces and halls of common use, corridors, lobbies, stairs, stairways, fire-escapes and entrances and exits of the building;"

(ii) *for* sub-clause (iii) the following sub-clause shall be *substituted*, namely:-

"(iii) the basements (areas of common use only), cellars, yards, parks, gardens, community centers and common parking areas;"

(iii) *for* sub-clause (vii) the following sub-clause shall be *substituted*, namely:-

"(vii) such other common areas and community facilities as may be specified in the bye-laws; and"

(c) *after* clause *(t)* the following clause shall be *inserted*, namely:-

"*(tt)* **'Multiplex'** means a movie theater complex with multiple screens, shopping area, food court and ancillary services within a single building constructed on a land area admeasuring 4000 sqm. or more."

(d) *after* clause *(x)* the following clause shall be *inserted*, namely:-

"*(y)* **'Shopping Mall'** means a large enclosed shopping area or complex constructed on a land area admeasuring 4000 sqm. or more having independent retail stores, food court and ancillary services."

Amendment of section 4

4. In section 4 of the principal Act,

(a) in sub-section (1) *after* clause *(d)* the following clause shall be inserted, namely:-

"*(dd)* built-up area and common area of an apartment."

(b) *for* sub-section (4) the following sub-section shall be *substituted*, namely:-

"(4) After plans, specifications and other particulars specified in this section as sanctioned by the prescribed sanctioning authority are disclosed to the purchaser to whom allotment letter in respect of an apartment is issued, the promoter may make such additions or alterations except any change in the location and character of parks and green areas earmarked in the originally approved plan, as may be necessary due to architectural and structural reasons duly recommended and verified by authorized Architect or Engineer after proper declaration and intimation to the said purchaser:

Provided that the promoter shall not make any alterations in the plans, specifications and other particulars without obtaining the permission of the prescribed sanctioning authority:

Provided further that after completion fully or partially of a project or of a particular phase of a project, the promoter shall not make any alterations in any building or common areas and facilities in respect of which completion certificate has been issued."

(c) in sub-section (5) for the words "within the period of two years from the date of sale agreement" the words "within the period specified for completion of the project in the development permit or the building permit as the case may be" shall be substituted.

(d) in sub-section (6) *for* the existing proviso the following proviso shall be *substituted*, namely:-

"Provided that handing over of physical possession of the common areas and facilities under this sub-section shall be completed within a period of one year from the date of issue of completion certificate or the date by which sixty percent of the apartments have been handed over to the owners, whichever is earlier, subject to the condition that the promoter shall be responsible for the sale and transfer of the balance apartments."

Amendment of section 7

5. In section-7 of the principal Act, for the proviso the following proviso shall be *substituted*, namely:-

"Provided that where the allotment, sale or other transfer of any apartment has been made by any group housing co-operative society or association in favour of any member thereof, the transferability of such apartment and all other matters shall be regulated by the law, which may provide a transfer fee at a maximum rate of one percent in any case of the sale value, applicable to such group housing co-operative society or association whosoever maintains the common areas and facilities. The transfer fee shall not be leviable in case of heritability."

Amendment of section 12

6. In section 12 of the principal Act, in sub-section (1) the following provisos shall be inserted after clause (h), namely:-

"Provided that such declaration shall not be required for the buildings completed prior to commencement of the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) (Amendment) Act, 2016.

Provided further that the amended declaration shall not be required to be filed every time whenever a plan is amended or revised after obtaining the permission of the prescribed sanctioning authority but, the final declaration shall be filed at the time of applying for completion fully or partially of the project as the case may be."

Amendment of section 13

7. For section 13 of the principal Act the following section shall be *substituted*, namely:-

"13-No promoter or apartment owner shall transfer or hand over the possession of any apartment constructed after the commencement of the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Act, 2010 without executing an appropriate transfer deed and also getting it registered under the provisions of the Registration Act, 1908."

Amendment of section 14

8. In section 14 of the principal Act,

(a) *for* sub-section (2) the following sub-section shall be *substituted*, namely:-

"(2) It shall be the joint responsibility of the promoter and the apartment owners to form an Association. The promoter shall get the Association registered when such numbers of apartments have been handed over to the owners which are necessary to form an association or sixty percent of apartments, whichever is more, by way of sale, transfer or possession provided the building has been completed along with all infrastructure services and completion certificate obtained from the concerned local authority:

Provided that in case of an independent area or an independent commercial area the promoter may form a separate Association for its management, if required."

(b) In sub-section (5) after the existing proviso the following proviso shall be *inserted*, namely:-

"Provided further that the amount collected by the promoter towards interest-free maintenance security shall also be transferred to the Association at the time of handing over of the common areas and facilities."

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

With a view to removing difficulties being faced by the promoters and the apartment owners, it has been decided to amend the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Act, 2010 mainly to provide for :-

(a) defining the expressions "multiplex" and "shopping mall";

(b) clarifying the distinction among "common areas and facilities", "limited common areas and facilities" and "independent areas" especially with reference to garage, parking space, basements, roofs/terraces and halls;

(c) removing ambiguity in the connotation of "intending purchaser", "allotee" and the "apartment owner";

(d) removing the difficulties arising on account of rights and obligations of the promoter to revise or amend the plans;

(e) prescribing minimum numbers of apartment owners to form the association;

(f) prescribing timelines for handing over of possession of common areas and facilities to the association by the promoter;

(g) resolving the ambiguity in filing of declaration for the buildings completed prior to commencement of this Act and enabling filing of declaration at the time of part or full completion of the project;

(h) regulating the transfer fee of an apartment in case of transferability of such apartment;

(i) making it compulsory to transfer the amount collected by the promoter towards interest free maintenance security to the Association at the time of handing over of the common areas and facilities.

The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) (Amendment) Bill, 2016 is introduced accordingly.

By order,
RANG NATH PANDEY,
Pramukh Sachiv.

पी०एस०यू०पी०—ए०पी० 405 राजपत्र (हि०)—2016—(968)—599 प्रतियाँ (डी०टी०पी० / आफसेट)।
पी०एस०यू०पी०—ए०पी० 97 सा० विधायी—2016—(969)—300 प्रतियाँ (डी०टी०पी० / आफसेट)।