

INDEX

Un-starred Question No.89

<u>Sr. No.</u>	<u>Description</u>	<u>Page No.</u>
<u>1.</u>	<u>Reply of Assembly Question No.89 in English</u> <u>Version</u>	<u>1-3</u>
<u>2.</u>	<u>Reply of Assembly Question No.89 in Hindi</u> <u>Version</u>	<u>4-5</u>

REGULATIONS TO TRANSFER MAINTENANCE TO RWAs

89. SH. RAKESH DAULTABAD, MLA (BADSHAHPUR).

Will the Chief Minister be pleased to state:-

- a) Whether there is any plan to introduce regulation that compels the builder to transfer maintenance of the property to RWAs of Societies;
- b) The regulations under which the RWAs in the Gurugram district are registered and recognized?
- c) Whether the RWAs are recognized by the Haryana Government as representatives of residents of the Society; and
- d) Whether there is any provision to permit only one RWA to one Society?

Reply:-

Dushyant Chautala, Deputy Chief Minister, Haryana.

- a) Sir, there is no separate plan to introduce regulation compelling builders to transfer maintenance of property to RWAs of Societies and colonies. Regarding the plan and date to introduce regulation that compels the builder to transfer maintenance of the property to RWAs of Societies/Colonies, it is submitted that such a provision is in-built in the Haryana Apartment Ownership Act, 1983 and Bilateral Agreement of Group Housing Colonies and Residential Plotted colonies respectively.

As per Clause 10 of Bilateral Agreement *i.e.* LC-IV-B for Residential Plotted Colonies, *"the owner shall be responsible for the maintenance and up-keep of all roads, open spaces, public parks, public health services for five years from the date of issue of the completion certificate under Rule 16 unless earlier relieved of this responsibility, at which the owner shall transfer all such roads, open spaces, public parks and public health services free of cost to the Government or the local authority, as the case may be."*

Further, in case of Residential Group Housing Colonies, Integrated Commercial Complexes, Flatted Factories, Information Technology Industrial Unit, Cyber Park and Cyber City, the owner of such property/building shall execute and get registered a Deed of Declaration (DoD) within a period of ninety days as required under Section 2 of the Haryana Apartment Ownership Act, 1983 after obtaining part completion/completion certificate under the provisions of Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (Act No. 8 of 1975) and Rules framed thereunder, or occupation certificate under the provisions of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development

Act, 1963 (Act No. 41 of 1963) and Rules framed thereunder, whichever is earlier.

In this regard, instructions regarding constitution of condominium Association stand issued vide Director General, Town and Country Planning, Haryana, Chandigarh memo No.PF-40B/ JE (BR)/ 2012/20310-311 dated 10.10.2012 that the Colonizer, as defined in Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975, shall transfer the Administration of the Condominium to the Association immediately after the grant of Part Occupation Certificate/ Occupation Certificate/Part Completion Certificate/ Completion Certificate for that part of Group Housing Colony and Common Areas for which the Occupation Certificate stands granted by the Department even though the case of completion certificate is pending with the Department.

- b) RWAs are registered in terms of section 6(x) of the Haryana Registration and Regulation of Societies Act, 2012 with the District Registrar in the concerned district. Section 6(x) of the HRRS Act, 2012 is reproduced below:-

“6(x). formation of associations of flats or tenement or condominium or floor space owners pursuant to the requirements as laid down under the Haryana Apartment Ownership Act, 1983 (Act 10 of 1983) or a welfare organization formed for housing projects or a resident welfare organization for the operation, management and maintenance of facilities for the residents or civic amenities of any defined area.”

- c) Yes, the RWAs are registered at the level of concerned District Registrar in the district under section 6(x) of the Haryana Registration and Regulation of Societies Act, 2012. Section 6(x) of the HRRS Act, 2012 is reproduced below:-

“6(x). formation of associations of flats or tenement or condominium or floor space owners pursuant to the requirements as laid down under the Haryana Apartment Ownership Act, 1983 (Act 10 of 1983) or a welfare organization formed for housing projects or a resident welfare organization for the operation, management and maintenance of facilities for the residents or civic amenities of any defined area.”

- d) No, there is no such provision in the Haryana Registration and Regulation of Societies Act, 2012. However, it is defined in section 6(x) of the HRRS Act, 2012, which is reproduced as under:-

“6(x). formation of associations of flats or tenement or condominium or floor space owners pursuant to the requirements as laid down under the Haryana Apartment Ownership Act, 1983 (Act 10 of 1983) or a welfare organization formed for housing projects or a resident welfare organization for the operation, management and maintenance of facilities for the residents or civic amenities of any defined area.”

रखरखाव को आर0डब्ल्यू0ए0 को स्थानांतरित करने के लिए नियम।

89. श्री राकेश दौलताबाद, विधायक (बादशाहपुर):- क्या मुख्यमंत्री बताने का कष्ट करेंगे कि:-

- (क) क्या कोई नियम लागू करने की योजना है जो बिल्डर को कालोनी के रख-रखाव को आर0डब्ल्यू0ए0 को स्थानांतरित करने हेतु विवश करता है।
- (ख) वे नियम जिनके तहत गुरुग्राम जिले में आर0डब्ल्यू0ए0 पंजीकृत और मान्यता प्राप्त हैं।
- (ग) क्या आर0डब्ल्यू0ए0 को हरियाणा सरकार द्वारा सोसायटी के निवासियों के प्रतिनिधियों के रूप में मान्यता प्राप्त है; और
- (घ) क्या एक सोसायटी को केवल एक आर0डब्ल्यू0ए0 की अनुमति देने का कोई प्रावधान है।

जवाब:-

दुष्यन्त चौटाला, उप-मुख्यमंत्री, हरियाणा

- (क) महोदय, सोसायटी एवं कॉलोनियों के आर. डब्लू. ए. को संपत्ति के रखरखाव को स्थानांतरित करने हेतु बिल्डर को विवश करने वाले विनियमन को पेश करने की कोई अलग योजना नहीं है। सोसायटी/ कॉलोनियों के आर. डब्लू. ए. को संपत्ति के रखरखाव को स्थानांतरित करने हेतु बिल्डर को विवश करने वाले नियम लागू करने की योजना और तारीख के संबंध में, यह प्रस्तुत किया जाता है कि एक ऐसा प्रावधान हरियाणा अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 1983 एवं ग्रुप हाउसिंग कॉलोनियों और रिहायशी प्लॉटेड कॉलोनियों के द्विपक्षीय समझौते में अंतर्निर्मित है।

रिहायशी प्लॉटेड कॉलोनियों में द्विपक्षीय समझौते यानी एल सी-चतुर्थ-ख के खंड 10 के अनुसार, "मालिक सभी सड़कों, खुले स्थानों, सार्वजनिक पार्कों, सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाओं के मरम्मत और रखरखाव के लिए जिम्मेदार होगा। नियम 16 के तहत पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने की तारीख से पांच साल के लिए जब तक कि पहले इस जिम्मेदारी से मुक्त नहीं किया जाता है, जिस पर मालिक ऐसी सभी सड़कों, खुले स्थानों, सार्वजनिक पार्कों, सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाओं को मुफ्त में सरकार या स्थानीय प्राधिकरण, जैसा भी मामला हो, को हस्तांतरित करेगा।"

इसके अलावा, आवासीय ग्रुप हाउसिंग कॉलोनियों, एकीकृत वाणिज्यिक परिसरों, प्लेटीड फैंक्ट्रियों, सूचना प्राद्योगिकी औद्योगिक इकाई, साइबर पार्क और साइबर सिटी के मामले में, हरियाणा विकास और शहरी क्षेत्रों के विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 के अधिनियम संख्या 8) के प्रावधानों और उसके तहत बनाए गए नियमों के अनुसार आंशिक पूर्णता/ पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद, अथवा पंजाब अनुसूचित सड़कें और नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबंध अधिनियम, 1963 (1963 के अधिनियम संख्या 41) और उसके तहत बनाए गए नियमों के प्रावधानों के अनुसार ऑक्यूपेशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के बाद, जो भी पहले हो, ऐसी संपत्ति/भवन के मालिक को नब्बे दिनों के भीतर हरियाणा अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 1983 की धारा 2 के तहत आवश्यक डीड ऑफ डिक्लेरेशन (डीओडी) को निष्पादित और पंजीकृत करवाना होगा।

इस संबंध में, महानिदेशक, नगर एवं ग्राम आयोजना, हरियाणा, चंडीगढ़ के यादि क्रमांक पीएफ-40बी/जेई(बीआर)/2012/20310-311 दिनांक 10.10.2012 द्वारा एसोसिएशन के सहस्वामित्व के गठन के संबंध में निर्देश जारी किए गए हैं कि, कॉजोनाइजर, जोकि हरियाणा शहरी क्षेत्रों के विकास और विनियमन अधिनियम, 1975 में परिभाषित किया गया है, ग्रुप हाउसिंग कॉलोनी और सांझे क्षेत्र के पार्ट ऑक्यूपेशन सर्टिफिकेट/ ऑक्यूपेशन सर्टिफिकेट/ पार्ट कम्प्लीशन सर्टिफिकेट/ कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्रदान करने के तुरंत बाद, जिन क्षेत्रों के लिए ऑक्यूपेशन सर्टिफिकेट विभाग द्वारा जारी किया गया है, उस हिस्से के लिए एसोसिएशन के सहस्वामित्व के प्रशासन को हस्तांतरित करेगा, भले ही पूर्णता प्रमाण पत्र का मामला विभाग के पास लंबित हो।

- (ख) आर0डब्ल्यू0ए0 संबंधित जिले में जिला रजिस्ट्रार के स्तर पर हरियाणा पंजीकरण और सोसायटी अधिनियम 2012 की धारा 6(x) के अनुसार पंजीकृत हैं। एच0आर0आर0एस0 अधिनियम, 2012 की धारा 6(x) को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“6(x) हरियाणा कक्ष समूह स्वामित्व अधिनियम, 1983 (1983 का अधिनियम, 10 के अधीन यथा अधिकथित फ्लैट्स या मकान का सहस्वामित्व या फ्लोर स्पेस के स्वामियों का संघ बनाने या किसी परिभाषित क्षेत्र के निवासियों या जन सुख-सुविधाओं के लिए, सुविधाओं के संचालन, प्रबन्धन तथा रख-रखाव के लिए आवासन परियोजनाओं के लिए बनाया गया कल्याण संगठन या निवासी कल्याण संगठन बनाना।”

- (ग) हां, हरियाणा पंजीकरण और सोसायटी अधिनियम, 2012 की धारा 6(x) के तहत जिले में संबंधित जिला रजिस्ट्रार के स्तर पर आर0डब्ल्यू0ए0 पंजीकृत है। एच0आर0आर0एस0 अधिनियम, 2012 की धारा 6(x) नीचे पुनः प्रस्तुत की गई है।

“6(x) हरियाणा कक्ष समूह स्वामित्व अधिनियम, 1983 (1983 का अधिनियम, 10 के अधीन यथा अधिकथित फ्लैट्स या मकान का सहस्वामित्व या फ्लोर स्पेस के स्वामियों का संघ बनाने या किसी परिभाषित क्षेत्र के निवासियों या जन सुख-सुविधाओं के लिए, सुविधाओं के संचालन, प्रबन्धन तथा रख-रखाव के लिए आवासन परियोजनाओं के लिए बनाया गया कल्याण संगठन या निवासी कल्याण संगठन बनाना।”

- (घ) नहीं, हरियाणा पंजीकरण और सोसायटी अधिनियम, 2012 में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है। हालांकि, इसे एच0आर0आर0एस0 अधिनियम, 2012 की धारा 6(x) में परिभाषित किया गया है जिसे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

“6(x) हरियाणा कक्ष समूह स्वामित्व अधिनियम, 1983 (1983 का अधिनियम, 10 के अधीन यथा अधिकथित फ्लैट्स या मकान का सहस्वामित्व या फ्लोर स्पेस के स्वामियों का संघ बनाने या किसी परिभाषित क्षेत्र के निवासियों या जन सुख-सुविधाओं के लिए, सुविधाओं के संचालन, प्रबन्धन तथा रख-रखाव के लिए आवासन परियोजनाओं के लिए बनाया गया कल्याण संगठन या निवासी कल्याण संगठन बनाना।”