

ਪੰਜਾਬ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ

2025 ਦਾ ਬਿਲ ਨੰ: -24- ਪੀ.ਐਲ.ਏ.

ਪੰਜਾਬ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਪਰਟੀ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ (ਸੋਧ) ਬਿਲ, 2025

ਇਕ

ਬਿਲ

ਪੰਜਾਬ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਪਰਟੀ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1995 ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਸਬੰਧੀ।

ਭਾਰਤ ਗਣਰਾਜ ਦੇ ਛਿਹਤਰਵੇਂ ਸਾਲ ਵਿਚ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਦੀ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਵੱਲੋਂ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ:-

1. (1) ਇਸ ਐਕਟ ਨੂੰ ਪੰਜਾਬ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਪਰਟੀ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ (ਸੋਧ) ਐਕਟ, 2025 ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(2) ਇਹ ਸਰਕਾਰ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਹੋਵੇਗਾ।

ਸੰਖੇਪ ਸਿਰਲੇਖ ਅਤੇ  
ਆਰੰਭ

1995 ਦੇ ਪੰਜਾਬ  
ਐਕਟ 14 ਦੀ ਧਾਰਾ  
5 ਵਿੱਚ ਸੋਧ

2. ਪੰਜਾਬ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਪਰਟੀ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1995 ਦੀ ਧਾਰਾ, 5,-

(a) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਦਲਾਵ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਭਾਵ:-

"(1) ਕੋਈ ਵੀ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ, ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਯੋਗਤਾਵਾਂ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਕਲੋਨੀ ਵਿੱਚ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਉਸਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਫਾਰਮ ਵਿੱਚ, ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸੂਚਿਤ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਆਪਣੇ ਸਿਰਲੇਖ, ਪਰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ 25 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਹੀਂ, ਅਤੇ ਅਟੱਲ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਬਾਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮਾਲੀਆ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਨਾਲ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣੀ ਪਵੇਗੀ, ਜੇਕਰ ਇਹ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਮਰੱਥ ਅਧਿਕਾਰੀ ਤੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਦੇ ਪਰਿਵਰਤਨ ਲਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਅਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜਾਣਕਾਰੀ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਫੀਸ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਸਮਰੱਥ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਇਸ ਲਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਲਈ ਅਤੇ ਹਰੇਕ ਕਲੋਨੀ ਲਈ ਵੱਖਰੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋਵੇਗੀ।"

(b) ਉਪ-ਧਾਰਾ (3) ਦੇ ਉਪਬੰਧ (ii) ਵਿੱਚ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਦਲਾਵ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ,

ਭਾਵ:-

"(ii) ਅੰਦਰੂਨੀ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ, ਸਮਰੱਥ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਅਨੁਮਾਨਤ ਲਾਗਤ ਦੇ ਪੈਂਤੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਬੈਂਕ ਗਰੰਟੀ ਜਾਂ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿ-ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਹੋਰ ਗਰੰਟੀ, ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਵੱਲੋਂ ਉਸ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਲਾਇਸੈਂਸ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਫਾਰਮ ਵਿੱਚ ਸਮਝੌਤਾ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹਲਫੀਆ ਬਿਆਨ (ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ) ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਹੋਵੇਗਾ।"

(c) ਉਪ-ਧਾਰਾ (8) ਵਿੱਚ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਦਲਾਵ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਭਾਵ:-

"(8) ਸਰਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਬਾਹਰੀ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਦੁਆਰਾ ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਅਧਿਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਪਹਿਲੀ ਕਿਸ਼ਤ ਲਾਇਸੈਂਸ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਅਧਿਸੂਚਿਤ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦੇ ਸ਼ਡਿਊਲ ਅਨੁਸਾਰ ਕਰਨ ਸਬੰਧੀ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਵੱਲੋਂ ਹਲਫੀਆ ਬਿਆਨ ਸਮੇਤ ਬੈਂਕ ਗਰੰਟੀ ਜਾਂ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿਸੂਚਿਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਾਧੂ ਗਰੰਟੀ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਤਾਂ ਜੋ ਬਾਕੀ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ।"

## ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਕਾਰਣਾਂ ਦਾ ਵਿਵਰਣ

ਪੰਜਾਬ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਐਂਡ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1995 (1995 ਦਾ ਪੰਜਾਬ ਐਕਟ ਨੰ. 14) "ਸੰਖੇਪ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪਾਪਰ ਐਕਟ, 1995", ਨਵੀਆਂ ਕਲੋਨੀਆਂ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਲਾਇਸੈਂਸ ਦੇਣ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਪਾਪਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 5(1) ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕਲੋਨੀ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਨੂੰ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ 25% ਖੇਤਰ ਦਾ ਮਾਲਕ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਬਾਕੀ 75% ਖੇਤਰ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ/ਸਮਝੌਤੇ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ। ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿਕਾਸ ਦੌਰਾਨ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਧ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਸ ਨਾਲ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ/ਕਿਸਾਨਾਂ ਵਿੱਚ ਟਕਰਾਅ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਬਾਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਪਾਉਂਦਾ ਜਿਸ ਕਾਰਨ ਕਲੋਨੀ ਅਤੇ ਸਬੰਧਤ ਖੇਤਰ ਦਾ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾਬੱਧ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਇਸ ਲਈ, ਕਲੋਨੀ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਮਾਲਕੀ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 5(3)(ii) ਅਤੇ ਧਾਰਾ 5(8) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਪ੍ਰੋਮੋਟਰਾਂ ਲਈ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਅਨੁਮਾਨਤ ਲਾਗਤ ਅਤੇ ਬਾਹਰੀ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਕ੍ਰਮਵਾਰ 35% ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਬੈਂਕ ਗਾਰੰਟੀ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਦਾ ਉਪਬੰਧ ਹੈ। ਇਹ ਦੇਖਣ ਵਿਚ ਆਇਆ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਇੱਕ ਵਾਰ ਲਾਜ਼ਮੀ ਅਗਾਊਂ ਖਰਚੇ (upfront charges) ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਲਾਇਸੈਂਸ ਲੈ ਲੈਂਦੇ ਹਨ ਪਰ ਬਾਅਦ ਦੀਆਂ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦੇ ਹਨ, ਇਸ ਲਈ ਉਹ ਡਿਫਾਲਟਰ ਬਣ ਜਾਂਦੇ ਹਨ।

ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ/ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਇੱਕ ਬਹੁਤ ਲੰਬੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਕਾਰਨ ਡਿਫਾਲਟ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰਾਂ/ਡਿਵੈਲਪਰਾਂ ਤੋਂ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਇਸ ਨਾਲ ਦੂਜੇ ਹਿੱਸੇਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਬੇਲੋੜੀ ਮੁਸ਼ਕਲ ਆਉਂਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਪ੍ਰੋਮੋਟਰਾਂ ਤੋਂ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਦਰਪੇਸ਼ ਸਮੱਸਿਆ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਲਈ, ਪੰਜਾਬ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1995 ਵਿੱਚ ਸੇਧਾਂ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਪੰਜਾਬ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ (ਸੇਧ) ਬਿੱਲ, 2025।

ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ

ਮਿਤੀ: 26.09.2025

(ਹਰਦੀਪ ਸਿੰਘ ਮੁੰਡੀਆਂ)

ਮਕਾਰ ਉਸਾਰੀ ਤੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਵਿਕਾਸ ਮੰਤਰੀ,

ਪੰਜਾਬ

---

ਵਿ.ਨੋ:-ਉਪਰੋਕਤ ਬਿਲ ਪੰਜਾਬ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੀ ਕਾਰਜਵਿਧੀ ਅਤੇ ਕਾਰਜ ਸੰਚਾਲਣ ਨਿਯਮਾਵਲੀ ਦੇ ਨਿਯਮ 121 ਦੀ ਸ਼ਰਤੀ-ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਪੰਜਾਬ ਸਰਕਾਰ ਗਜ਼ਟ (ਆਸਾਧਰਨ) ਮਿਤੀ 26 ਸਤੰਬਰ, 2025 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।