

शेड्यूल 2 - ओनर्स कॉर्पोरेशन के लिए आदर्श नियम

1. स्वास्थ्य, सुरक्षा और संरक्षा

1.1 मालिक, लॉट में रहने वाले व्यक्ति और दूसरे लोगों का स्वास्थ्य, सुरक्षा और संरक्षा

किसी लॉट के मालिक या उसमें रहने वाली व्यक्तियों को लॉट का इस्तेमाल इस तरह से नहीं करना चाहिए, या इसके इस्तेमाल की अनुमति देनी चाहिए, जिससे किसी दूसरे लॉट के मालिक, उसमें रहने वाली व्यक्ति या किसी अन्य लॉट के उपयोगकर्ता के स्वास्थ्य, सुरक्षा और संरक्षा को खतरा हो।

1.2 आसानी से आग पकड़ने वाले तरल पदार्थ और दूसरी खतरनाक चीजें और मटेरियल स्टोर करना

(1) ओनर्स कॉर्पोरेशन की लिखित मंजूरी के अलावा, किसी लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति को लॉट या कॉमन प्रॉपर्टी पर आसानी से आग पकड़ने वाला कोई भी केमिकल, तरल पदार्थ या गैस या कोई और ज्वलनशील चीज़ इस्तेमाल या स्टोर नहीं करनी चाहिए।

(2) यह नियम इन पर लागू नहीं होता—

- (a) घरेलू काम में इस्तेमाल आने वाले या इस्तेमाल किए जाने वाले केमिकल, तरल पदार्थ, गैस या अन्य मटेरियल; या
- (b) किसी मोटर गाड़ी या इंटरनल कम्बशन इंजन के फ्यूल टैंक में कोई भी केमिकल, तरल पदार्थ, गैस या कोई और मटेरियल।

1.3 कचरा फेंकना

एक मालिक या रहने वाले व्यक्ति को यह ध्यान रखना होगा कि कचरा या कूड़ा फेंकने से लॉट में रहने वालों या दूसरे लॉट के उपयोगकर्ता के स्वास्थ्य, साफ-सफाई या सुख-सुविधा पर बुरा असर न पड़े।

1.4 धुएं का अंदर जाना

कई मंज़िला इमारत में लॉट के मालिक या रहने वाले व्यक्ति को यह ध्यान रखना होगा कि मालिक या रहने वाले व्यक्ति, या मालिक या रहने वाले व्यक्ति के किसी मेहमान द्वारा लॉट पर तंबाकू या किसी दूसरी चीज़ के सेवन से निकलने वाला धुआं कॉमन प्रॉपर्टी या किसी दूसरे के लॉट में अंदर न जाए।

1.5 आग से सुरक्षा की जानकारी

लॉट के मालिक को यह ध्यान रखना होगा कि लॉट मालिक के लॉट पर रहने वाले किसी भी व्यक्ति को आग से जुड़ी सुरक्षा संबंधी सलाह और इमरजेंसी में तैयारी का प्लान की एक कॉपी उसे उपलब्ध कराई जाए जो लॉट के संबंध में लॉट पर रहने वाले व्यक्ति के लॉट पर रहना शुरू करने से पहले मौजूद हो।

2. कमेटी और सब-कमेटियां

2.1 कमेटी और सब-कमेटियों के काम, अधिकार और रिपोर्टिंग

एक समिति, ओनर्स कॉर्पोरेशन से सलाह- मशवरा किए बिना, उप-समिति में सदस्यों को नियुक्त कर सकती है।

3. मैनेजमेंट और एडमिनिस्ट्रेशन

3.1 सेवाओं की पैमाइश और सेवा के खर्च का आवंटन

(1) ओनर्स कॉर्पोरेशन को किसी लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति से ऐसे खर्च या शुल्क के लिए भुगतान या रीइंबर्समेंट नहीं मांगना चाहिए जो उस राशि से ज़्यादा हो जो सप्लायर उसी माल या सेवा के लिए लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति से वसूलता हो।

(2) अगर किसी सप्लायर ने ओनर्स कॉर्पोरेशन को कोई बिल जारी किया है, तो ओनर्स कॉर्पोरेशन लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति से ऐसी कोई राशि नहीं वसूल सकता है, जिसमें ऐसी कोई भी वह राशि शामिल है जिसे लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति की ओर से संबंधित सप्लायर से रियायत या छूट के तौर पर क्लेम किया जा सकता हो।

(3) उपनियम '2) तब लागू नहीं होगा अगर रियायत या छूट—

(a) लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति द्वारा क्लेम किया जाना आवश्यक हो और ओनर्स कॉर्पोरेशन ने लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति को इसे क्लेम करने का मौका दिया हो और लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति ने संबंधित सप्लायर द्वारा तय भुगतान की तारीख तक ऐसा न किया हो; अथवा

(b) रिफंड के तौर पर सीधे लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति को भुगतान की जाती हो।

4. कॉमन प्रॉपर्टी का इस्तेमाल

4.1 कॉमन प्रॉपर्टी का इस्तेमाल

(1) किसी लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति को किसी दूसरे व्यक्ति द्वारा कॉमन प्रॉपर्टी के कानूनी इस्तेमाल और उसके उपभोग में रुकावट नहीं डालनी चाहिए, जो कॉमन प्रॉपर्टी इस्तेमाल करने का हकदार हो।

(2) किसी लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति को, ओनर्स कॉर्पोरेशन की लिखित मंजूरी के बिना, कॉमन प्रॉपर्टी के किसी भी हिस्से का इस्तेमाल मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति को अपने निजी उद्देश्यों के लिए बगीचे के रूप में नहीं करना चाहिए।

(3) उपनियम '2) के तहत दी गई स्वीकृति में वह अवधि बताई जा सकती है जिसके लिए स्वीकृति प्रदान की जाती हो।

(4) अगर ओनर्स कॉर्पोरेशन ने यह तय किया है कि कोई पशु खतरा है या कॉमन प्रॉपर्टी के लिए परेशानी खड़ी कर रहा है, तो उसे इस फैसले की सही जानकारी उस मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति को देनी होगी जो उस पशु को रख रहा हो।

(5) एक लॉट का मालिक या लॉट में रहने वाला व्यक्ति जो किसी ऐसे पशु को पाल रहा हो जिसके संबंध में उपनियम '4) के तहत जारी किए गए नोटिस का विषय हो तो उसे उस पशु को हटाना होगा।

(6) उपनियम '4) और '5) किसी ऐसे पशु पर लागू नहीं होते जो किसी दुर्बलता या विकलांगता से ग्रस्त व्यक्ति की मदद करता हो।

(7) ओनर्स कॉर्पोरेशन दूसरे लॉट मालिकों के शांतपूर्ण उपभोग, सुरक्षा और संरक्षा की हिफाजत के लिए, लॉट के मालिक के अधिकार या लॉट में रहने वाले व्यक्ति के कॉमन प्रॉपर्टी तक पहुँचने या इस्तेमाल करने के अधिकार पर उचित शर्तें लगा सकता है, जिसमें जिम और स्विमिंग पूल जैसी सुविधाओं पर संचालन समय लगाना शामिल है, लेकिन इन्हीं तक सीमित नहीं है।

4.2 कॉमन प्रॉपर्टी पर गाड़ियां और पार्किंग

एक लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति को, इमरजेंसी के अलावा, मोटर गाड़ी या अन्य गाड़ी को यहाँ पार्क या छोड़ने की अनुमति बिल्कुल नहीं देनी चाहिए—

(a) कॉमन प्रॉपर्टी पर बनी और दूसरे लॉट के लिए दी गई पार्किंग जगहों पर पार्क करने या छोड़ने की; अथवा

(b) कॉमन प्रॉपर्टी पर जिससे किसी लॉट के ड्राइववे, रास्ते, प्रवेश करने या बाहर निकलने में रुकावट आए; अथवा

(c) ओनर्स कॉर्पोरेशन द्वारा उस उद्देश्य के लिए बताई गई कॉमन प्रॉपर्टी पर बने पार्किंग एरिया के अलावा किसी और जगह पर।

4.3 कॉमन प्रॉपर्टी को नुकसान पहुँचाना

(1) एक लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति को ओनर्स कॉर्पोरेशन की लिखित मंजूरी के बिना कॉमन प्रॉपर्टी को नुकसान नहीं पहुँचाना चाहिए या उसमें कोई बदलाव नहीं करना चाहिए।

(2) एक लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति को, ओनर्स कॉर्पोरेशन की लिखित मंजूरी के बिना, कॉमन प्रॉपर्टी का हिस्सा बनने वाली किसी भी संरचना को नुकसान नहीं पहुँचाना चाहिए या उसमें कोई बदलाव नहीं करना चाहिए.

(3) उपनियम '1) या '2) के तहत मंजूरी में वह अवधि बताई जा सकती है जिसके लिए मंजूरी दी गई है, और उन कार्यों एवं शर्तों को बताया जा सकता है जो इस पर निर्भर हों.

(4) कोई मालिक या मालिक द्वारा अधिकृत व्यक्ति लॉट को घुसपैठियों से बचाने के लिए लॉकिंग या सेफ्टी डिवाइस लगा सकता है, या पशुओं या कीड़ों को अंदर आने से रोकने के लिए स्क्रीन या बैरियर लगा सकता है, बशर्ते वह डिवाइस, स्क्रीन या बैरियर मजबूत बना हो और बिल्डिंग के रंग, स्टाइल और मटीरियल से मेल खाता हो.

(5) उपनियम '4) में निर्धारित मालिक या व्यक्ति को किसी भी डिवाइस, स्क्रीन या बैरियर को अच्छी स्थिति में रखना होगा तथा उसकी मरम्मत करनी होगी.

5. लॉट्स

5.1 लॉट्स के इस्तेमाल में बदलाव

एक लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति को ओनर्स कॉर्पोरेशन को लिखित में सूचना देनी होगी अगर मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति लॉट के मौजूदा इस्तेमाल को इस तरह से बदलता हो जिससे ओनर्स कॉर्पोरेशन के इंश्योरेंस प्रीमियम पर असर पड़ेगा.

उदाहरण

अगर इस्तेमाल में बदलाव के परिणामस्वरूप लॉट पर कोई खतरनाक काम किया जा रहा हो, या लॉट का इस्तेमाल रहने के बजाय कमर्शियल या इंडस्ट्रियल काम के लिए किया जा रहा हो.

5.2 लॉट का बाहरी स्वरूप

(1) किसी लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति को अपने लॉट के बाहरी स्वरूप में कोई भी बदलाव करने से पहले ओनर्स कॉर्पोरेशन से लिखित मंजूरी लेनी होगी.

(2) एक ओनर्स कॉर्पोरेशन अनुचित रूप से मंजूरी रोक नहीं सकता, लेकिन दूसरे लॉट मालिकों के शांतिपूर्ण उपभोग, स्ट्रक्चरल इंटीग्रिटी या दूसरे लॉट और या कॉमन प्रॉपर्टी की वैल्यू को बचाने के लिए उचित शर्तों के तहत मंजूरी दे सकता है.

(3) ओनर्स कॉर्पोरेशन अनुचित रूप से लॉट के बाहर सस्तेनेबिलिटी आइटम लगाने पर रोक नहीं लगा सकता, जिसमें सिर्फ सौंदर्यीकरण के आधार पर सस्तेनेबिलिटी आइटम लगाने पर रोक लगाना भी शामिल है.

(4) ओनर्स कॉर्पोरेशन यह मांग कर सकता है कि किसी सस्तेनेबिलिटी आइटम की लोकेशन, या ऐसे सस्तेनेबिलिटी आइटम को इंस्टॉल करने में शामिल कार्य से दूसरे लॉट मालिकों या लॉट रहने वालों व्यक्तियों के शांतिपूर्ण उपभोग में अनुचित रूप से रुकावट नहीं होनी चाहिए या किसी दूसरे लॉट या कॉमन प्रॉपर्टी तक उचित पहुँच या उसके इस्तेमाल में बाधा उत्पन्न नहीं होनी चाहिए.

(5) ओनर्स कॉर्पोरेशन लॉट के बाहरी हिस्से में सस्तेनेबिलिटी आइटम लगाने पर सस्तेनेबिलिटी आइटम के रंग, लगाने के तरीके और जगह से जुड़ी उचित शर्तें लगा सकता है, बशर्ते कि ये शर्तें सस्तेनेबिलिटी आइटम को इंस्टॉल करने के खर्च को न बढ़ाएं या सस्तेनेबिलिटी आइटम के तौर पर इसके प्रभाव को कम न करें.

5.3 लॉट के रेनोवेशन के लिए ओनर्स कॉर्पोरेशन को सूचना देना आवश्यक है

एक लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति को ऐसा कोई भी रेनोवेशन या दूसरा काम करते समय ओनर्स कॉर्पोरेशन को बताना होगा, जो कॉमन प्रॉपर्टी और या दूसरे लॉट मालिकों या लॉट में रहने वाले व्यक्तियों के कॉमन प्रॉपर्टी के उपभोग पर असर डाल सकता हो.

6. लोगों का व्यवहार

6.1 कॉमन प्रॉपर्टी पर मालिकों, लॉट में रहने वाले व्यक्तियों और बुलाए गए लोगों का व्यवहार

किसी लॉट के मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्तियों को इस बात का ध्यान रखने के लिए सभी ज़रूरी कदम उठाने चाहिए कि मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्तियों के मेहमान ऐसा बर्ताव न करें जिससे कॉमन प्रॉपर्टी का इस्तेमाल करने के हकदार किसी अन्य व्यक्ति के शांतिपूर्ण उपभोग में अनुचित रूप से बाधा उत्पन्न हो।

6.2 शोर और परेशान करने वाली चीजों पर नियंत्रण

- (1) एक लॉट का मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति, अथवा मालिक या लॉट में रहने वाले व्यक्ति का मेहमान, किसी भी तरह का ऐसा शोर नहीं करेगा जिससे कॉमन प्रॉपर्टी का इस्तेमाल करने के हकदार किसी अन्य व्यक्ति के शांतिपूर्ण उपभोग में बाधा उत्पन्न हो।
- (2) उपनियम '1' शोर करने पर तब लागू नहीं होगा अगर ओनर्स कॉर्पोरेशन ने शोर करने के लिए लिखित अनुमति दी हो।

7. विवाद समाधान

- (1) इस नियम में निर्धारित शिकायत की प्रक्रिया उन विवादों पर लागू होती है जिनमें लॉट का मालिक, मैनेजर, या लॉट में रहने वाले व्यक्ति या ओनर्स कॉर्पोरेशन शामिल हों।
- (2) शिकायतकर्ता पक्ष को स्वीकृत फ़ॉर्म में एक लिखित बयान तैयार करना होगा।
- (3) अगर ओनर्स कॉर्पोरेशन की कोई शिकायत कमेटी होती है, तो शिकायतकर्ता द्वारा विवाद की सूचना उसे देनी होगी।
- (4) अगर कोई शिकायत कमेटी नहीं है, तो शिकायतकर्ता द्वारा ओनर्स कॉर्पोरेशन को किसी भी विवाद की सूचना दी जानी चाहिए, भले ही ओनर्स कॉर्पोरेशन विवाद में सीधे तौर पर पक्षकार हो या नहीं।
- (5) विवाद के पक्षकारों को विवाद की जानकारी सभी पक्षों के जानकारी में आने के 14 कार्यदिवसों के अंदर, शिकायत कमेटी या ओनर्स कॉर्पोरेशन के साथ मिलकर विवादित मामले पर चर्चा करनी होगी।
- (5A) उपनियम '5' के तहत मीटिंग व्यक्तिगत रूप से या टेलीकॉन्फ़रेंसिंग के ज़रिए आयोजित की जा सकती है, जिसमें वीडियोकॉन्फ़रेंसिंग भी शामिल है।
- (6) विवाद में शामिल कोई पक्ष मीटिंग में अपनी तरफ से कार्य करने या उपस्थित होने के लिए किसी व्यक्ति को नियुक्त कर सकता है।
- (6A) उपनियम '6B' के अधीन रहते हुए, शिकायत कमेटी विवाद को सुलझाने में मदद के लिए विशेषज्ञ साक्ष्य लेने का विकल्प चुन सकती है।
- (6B) शिकायत कमेटी विवाद को सुलझाने में मदद के लिए विशेषज्ञ साक्ष्य प्राप्त कर सकती है बशर्ते ओनर्स कॉर्पोरेशन या विवाद के पक्षकार विशेषज्ञ साक्ष्य प्राप्त करने में होने वाले खर्च का भुगतान करने के लिए लिखित रूप से सहमत हों।
- (7) अगर विवाद नहीं सुलझता है, तो शिकायत कमेटी या ओनर्स कॉर्पोरेशन को हर पक्ष को ओनर्स कॉर्पोरेशन एक्ट 2006 के पार्ट 10 के तहत आगे की कार्रवाई करने के अधिकार के बारे में बताना होगा-
- (8) यह प्रक्रिया इससे अलग है और ओनर्स कॉर्पोरेशन एक्ट 2006 के भाग 10 के तहत किसी भी आगे की कार्रवाई को सीमित नहीं करती है।

Disclaimer:

English version prevails if there is any inconsistency. This publication is provided as a general guide only. Readers should rely on their own expert enquiries. No warranty is given as to the accuracy of the material, and SCA (Vic) accepts no liability arising from its use. © SCA (Vic). Unauthorised reproduction, in whole or in part, is prohibited.

Version: January 2026

अस्वीकरण

यदि किसी भी प्रकार की असंगति होती है, तो अंग्रेज़ी संस्करण मान्य होगा। यह प्रकाशन केवल एक सामान्य मार्गदर्शिका के रूप में प्रदान किया गया है। पाठकों को अपनी स्वयं की विशेषज्ञ सलाह और जाँच पर भरोसा करना चाहिए। इस सामग्री की सटीकता के संबंध में कोई वारंटी नहीं दी जाती है, और इसके उपयोग से उत्पन्न किसी भी दायित्व के लिए SCA (Vic) उत्तरदायी नहीं होगा। © SCA (Vic)। पूर्ण या आंशिक रूप से बिना अनुमति पुनरुत्पादन निषिद्ध है।

संस्करण: जनवरी 2026