Real Estate Regulatory Authority Madhya Pradesh | भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण मध्यप्रदेश
रेरा भवन, अरेरा हिल्स, भोपाल दूरभाष-0755-2556760
Website: - www.rera.mp.gov.in, Email id- secretaryrera@mp.gov.in

क्रमांक/2022/I-G/M-13/F-70/1323 दिनांक 29 सितम्बर 2022

निदेश-2

(सम्प्रवर्तकों के लिए)

(भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 सहपठित धारा 37 के अंतर्गत जारी)

- 0 -

भू-संपदा क्षेत्र में उपभोक्ताओं के हित की संरक्षा करने, विवाद के शीघ्र समाधान के लिये और अन्य उद्देश्यों के लिये अधिनियमित भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 (1) के प्रावधानों के अनुसार भू-संपदा परियोजना के संप्रवर्तक द्वारा यथास्थिति, भू-संपदा परियोजना के अपार्टमेंट, भूखण्ड या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक की राशि अग्रिम संदाय अथवा आवेदन फीस के रूप में किसी व्यक्ति से, उस व्यक्ति के साथ सर्वप्रथम लिखित करार किये बिना और उक्त विक्रय करार को तत्समय प्रवृत किसी विधि के अधीन रजिस्टर्ड करवाये बिना स्वीकार नहीं की जा सकती है।

2. अधिनियम की धारा-13 (2) के प्रावधानों अनुसार उपधारा 1 में निर्दिष्ट विक्रयकरार विहित किये जाने वाले प्रारूप में होना अपेक्षित है।

3. मध्य प्रदेश भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 9 के प्रावधान अनुसार अधिनियम की धारा-13 के उद्देश्य के लिये विक्रयकरार नियमों के अनुलग्नक 'ए' के मॉडल फार्म अनुसार होगा और विक्रयकरार में कोई भी खंड जो अधिनियम या उसके तहत बनाये गये नियमों और विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप नहीं होगा, को प्रारंभ से ही शून्य माना जायेगा। अपूर्ण परियोजनाओं में पहले से किये गये समझौतों की शर्तें यदि अधिनियम या उसके अंतर्गत बनाये गये नियमों या विनियमों के विपरित हैं तो ऐसे मामले में प्राधिकरण द्वारा समझौतों को सम्मानित किये जाने के संबंध में निर्धारण किया जा सकेगा।

निरंतर...

4. अधिनियम की धारा-4 और नियम 3 के प्रावधान अनुसार परियोजना के पंजीकरण के लिये संप्रवर्तक द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली सूचना और दस्तावेजों में नियम 9 में उल्लेखित अनुलग्नक 'ए' का मॉडल फार्म भी शामिल है, जिसमें संप्रवर्तक को पंजीकरण के समय उपलब्ध जानकारियों का उल्लेख करके प्रस्तुत करना अनिवार्य है।

5. प्राधिकरण की स्थापना के बाद से पंजीकृत करवाई गई परियोजनाओं में के क्रियाकलापों, संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा-11 और नियम 16 के अंतर्गत प्रत्येक तिमाही के लिये परियोजना के वेबपेज पर प्रकाशित की जा रही जानकारियों, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जा रहे परिवादों, प्राधिकरण द्वारा परियोजना के रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण किये जाने अथवा रजिस्ट्रीकरण के व्यपगत हो जाने के परिणाम स्वरूप प्राधिकरण की बाध्यताओं के अंतर्गत कार्यवाही किये जाने पर प्रकट हो रहे तथ्यों से यह स्पष्ट हुआ है कि कई संप्रवर्तकगण विधिक अनिवार्यता के पालन में ऊपर उल्लेखित अनुसार कार्यवाही नहीं कर रहे हैं अथवा अस्वीकार्य कार्यवाही कर रहे हैं।

6. उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में भू-संपदा सेक्टर में उपभोक्ताओं के हितों की संरक्षा करने और प्राधिकरण के कर्तव्यों के निर्वहन को सुनिश्चित करने के उद्देश्य से सभी संबंधित संप्रवर्तकों को निदेश जारी करना आवश्यक है। इसलिये प्राधिकरण अधिनियम की धारा-37 के अंतर्गत प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए समस्त संबंधित संप्रवर्तकों को निम्न निदेश जारी करता है -

(6.1) संप्रवर्तक परियोजना पंजीकरण के लिये आवेदन के साथ आवश्यक रूप से अधिनियम की धारा-13 और नियम 9 के प्रावधानों का पालन सुनिश्चित करने के लिये नियमों के अनुलग्नक 'ए' के मॉडल फार्म को इसमें पंजीकरण के समय उपलब्ध आवश्यक जानकारियों का उल्लेख करते हुए प्रस्तुत करेगा और परियोजना के लिये पंजीकरण क्रमांक प्राप्त हो जाने के बाद इसे प्राधिकरण की वेबसाईट पर उसके द्वारा परियोजना के लिये सृजित किये गये वेबपेज पर लोक अवलोकन के लिये प्रकाशित भी करेगा।

(6.2) संप्रवर्तक अनुलग्नक 'ए' मॉडल फार्म में परियोजना पूर्णता तिथि और भुगतान अनुसूची सहित अन्य शर्तो में कोई संशोधन प्राधिकरण की अनुमति के बिना नहीं कर सकेगा।

निरंतर...

(6.3) संप्रवर्तक अनुलग्नक 'ए' मॉडल फार्म में आबंटिति की आपसी सहमती से विक्रयकरार में अधिनियम, उसके तहत बनाये गये नियमों और विनियमों से अल्पीकृत या असंगत संशोधन नहीं कर सकेगा।

(6.4) संप्रवर्तक परियोजना के, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भूखण्ड या भवन के लिये आबंटिति से उक्त अनुलग्नक 'ए' के मॉडल फार्म अनुसार आवश्यक रूप से लिखित करार करके उसका तत्समय प्रवृत्त पंजीकरण अधिनियम की विधि के अधीन पंजीकरण करवायेगा और उसे आबंटिति को उपलब्ध करवायेगा।

परंतु यदि संप्रवर्तक परियोजना पंजीकरण के लिये आवेदन प्रस्तुत करने के समय किसी भी कारण से अधिनियम की धारा-13 और नियम 9 के प्रावधान अनुसार नियमों के अनुलग्नक 'ए' के मॉडल फार्म को तत्समय उपलब्ध आवश्यक जानकारियों का उल्लेख करते हुए प्रस्तुत करने, वेबपेज पर लोक अवलोकन के लिये इसे प्रकाशित करने में असफल रहा हो तो वह यह निदेश जारी किये जाने के बाद दिनांक 31.12.2022 तक अनुलग्नक 'ए' के मॉडल फार्म को उपलब्ध आवश्यक जानकारियों का उल्लेख करते हुए प्राधिकरण में आवश्यक रूप से प्रस्तुत करेगा और उसके द्वारा प्राधिकरण की वेबसाईट पर सृजित किये गये वेबपेज पर लोक अवलोकन के लिये इसे आवश्यक रूप से प्रकाशित भी करेगा।

संप्रवर्तक परियोजना पंजीकरण के बाद अधिनियम की धारा-13 और नियम 9 के प्रावधान अनुसार परियोजना के, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भूखण्ड या भवन के लिये आबंटिती से मॉडल फार्म 'ए' अनुसार लिखित करार करें एवं मॉडल फार्म 'ए' अनुसार किये गये लिखित करार का तत्समय प्रवृत्त विधि के अधीन रजिस्ट्रेशन अनिवार्यत: कराएं।

(प्राधिकरण के आदेशानुसार पदमुद्रा से जारी)

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
मध्यप्रदेश
Madhya Prades
REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

(नीरज दुबे)
सचिव
म.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण