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 2024/II-P/A-05/F-449 – 3782 भोपाल, दिनांक 02-सितम्बर, 2024

प्रति,

श्रीनाथ एसजे डेव्हलपर्स,
सम्प्रवर्तक,
110, ब्लॉक-बी, द वन आरएनटी मार्ग,
इंदौर (मध्य प्रदेश)

विषय: परियोजना- **"SOL RETREAT" INDORE (Ref. No. 322261617557)** के पंजीयन के संबंध में।

-O-

कृपया आपके विषयांकित आवेदन का स्मरण करें।

परियोजना- **"SOL RETREAT" INDORE** के पंजीयन के लिए आपके आवेदन को प्राधिकरण ने दिनांक **21-08-2024** को स्वीकार किया है, जिस पर आपको परियोजना पंजीयन क्रमांक **P-IND-24-5013** आवंटित किया गया है।

प्राधिकरण के निर्देश के अनुपालन में आपको सूचित किया जाता है कि :-

प्राधिकरण द्वारा भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 37 के अंतर्गत निदेश दिनांक **21-08-2024** को जारी करते हुए भू-संपदा परियोजना का पंजीयन स्वीकार किया है, अत: आप अधिनियम, इसके अधीन बनाए गए नियमों और दिए गए निदेशों का पालन सुनिश्चित करें।

प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक **21-08-2024** की प्रमाणित प्रति एवं परियोजना पंजीयन प्रमाण, पत्र के साथ ***संलग्न*** है।

संलग्न -
1. प्राधिकरण के आदेश दिनांक 21-08-2024 की सत्यप्रति,
2. परियोजना पंजीयन प्रमाण पत्र मूलतः।

(डी.व्ही. सिंह)
सचिव
म०प्र० भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

 (10)

कार्यवाही की तारीख, स्थान	आदेश
21.08.2024	प्रोजेक्ट का नाम – Sol Retreat, Sanwer, District Indore. सम्प्रवर्तक का नाम – Shree Nath Sj Developers, District Indore. प्रोजेक्ट आई डी – 322261617557 1– प्रस्तुत प्रकरण में दिनांक 08.08.2024 को सुनवाई में आवेदक की ओर से अधिवक्ता श्री अंकित जैन उपस्थित हुए। उनके द्वारा समक्ष में अनुरोध किया गया कि प्राधिकरण के सूचना पत्र के अनुक्रम में कतिपय जानकारी प्रस्तुत कर दी गई है। विकास अनुबंध में संशोधन नहीं हो पाया है, अतः संशोधित विकास अनुबंध प्रस्तुत करने हेतु 07 दिन का समय चाहा गया। पंजीयन अधिकारी की संक्षेपिका दिनांक 07.08.2024 के अनुसार आवेदक द्वारा तत्समय भी कतिपय आज्ञापक प्रावधानों का पालन नहीं किया जाना पाया गया। आवेदक के अनुरोध पर न्याय हित में पंजीयन अधिकारी द्वारा दर्शायी गई कमियों की कमी–पूर्ति किये जाने हेतु दिनांक 16.08.2024 तक का समय वांछित अभिलेख प्रस्तुत करने हेतु गया। 2– आवेदक द्वारा प्रस्तुत जानकारी के आधार पर उपसचिव एवं पंजीयन अधिकारी की परीक्षण टीप दिनांक 20.08.2024 में उल्लेख है कि आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम की धारा 4 (2)(ठ)(ई) के अनुसार परियोजना को डेडिकेटेड बैंक खाता INDUSLAND BANK, में खोलकर प्रस्तुत किया गया है। जिसकी पासबुक अनुसार खाता धारक का नाम – Shree Nath Sj Developers Sol Retreat Collection A/c है, किन्तु आवेदक द्वारा पोर्टल पर बैंक खाता विवरण में खाते धारक का नाम – SHREE NATH SJ DEVELOPERS अंकित किया गया है, तद्नुसार पोर्टल पर प्रस्तुत बैंक पासबुक के अनुसार सुधार की अनुमति दी जाती है। आई.टी. शाखा पोर्टल पर सुधार करे। पंजीयन अधिकारी की टीप के अनुसार उपरोक्त को छोड़कर वांछित अभिलेखों की पूर्ति हो जाने के कारण पंजीयन आवेदन सशर्त स्वीकार किये जाने की अनुशंसा की गई है। 3– आवेदक – Shree Nath Sj Developers, District- Indore है जो कि पार्टनरशिप फर्म श्रेणी के आवेदक हैं, उनके द्वारा, परियोजना– Sol Retreat, Village- Solsinda, Tehsil- Sanwer, District- Indore का पंजीयन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है। आवेदक द्वारा, भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 धारा 4 (2) एवं म.प्र. भू–संपदा (विनियिमन एवं विकास) नियम 3 के अंतर्गत पैरा क्रमांक– 01 में दर्शायी गई कमी को छोड़कर शेष अपेक्षित परियोजना विवरण, सक्षम प्राधिकारी की प्रतियां एवं शपथ पत्र समर्थित घोषणाएं प्रस्तुत की गई हैं। परियोजना Village- Solsinda, Tehsil- Sanwer, District- Indore के खसरा क्र. 321/2/1 & 321/2/2 कुल रकबा 5.570 हेक्टेयर पर प्रस्तावित हैं। परियोजना में सम्मिलित भूमि पर भूमि स्वामित्व Vihaan Real Estate & Developers का है। परियोजना में विकासकर्ता Shree Nath Sj Developers, District- Indore हैं। आवेदक फर्म द्वारा भूमि स्वामी फर्म के साथ विकास अनुबंध दिनांक 02.02.2023 एवं संशोधित विलेख दिनांक 06.03.2024 एवं तदोपरांत दिनांक 24.04.2024 को एवं पुनः दिनांक 08.08.2024 को किया गया है। पंजीयन अधिकारी की टीप के अनुसार संशोधित विकास अनुबंध स्वीकार योग्य है तथा परियोजना की भूमि उपरोक्तानुसार भूमि स्वामी फर्म के स्वामित्व की है तथा भूमि स्वामी फर्म द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र फार्म बी की हार्डकॉपी के अनुसार भूमि भाररहित है।

20

पूर्व पृष्ठ से निरन्तर :— **Sol Retreat, Village- Solsinda, Tehsil- Sanwer, District- Indore**
322261617557

4— पंजीयन अधिकारी की टीप के अनुसार भूमि स्वामी को अधिनियम की धारा 2 (यट) के अनुसार भी संप्रवर्तक के रूप में आवेदन हेतु शपथ पत्र तथा अधिनियम की धारा 4(2) एवं नियम 3 में वांछित संप्रवर्तक से संबंधित अभिलेख जमा किये गये हैं, अतः विकासकर्ता के साथ भूमि स्वामी फर्म भी संप्रवर्तक होगी।

5— परियोजना नवीन हो कर भूखण्डीय विकास से संबंधित है जिसमें 5.570 हेक्टेयर क्षेत्रफल में रुपये 728.67 लाख की लागत से विकसित की जानी हैं, जिसमें सामान्य—180, ई.डब्ल्यू.एस.— 23, एल.आई.जी.— 13 एवं आवासीय सह व्यवसायिक— 10 कुल 226 भूखण्ड विकसित किये जाने हैं। पैरा क्रमांक— 02 में दर्शायी कमी को छोड़कर शेष वांछित औपचारिकताएं पूर्ण होने से पंजीयन हेतु विचाराधीन आवेदन अधिनियम की धारा 5 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग कर स्वीकार किया जाता है। परियोजना की पूर्णता तिथि आवेदन में दर्शाये अनुसार दिनांक 17.8.2026 है, जो मान्य की जाती है। अधिनियम की धारा 11 एवं नियम 9, 14, 15, 16 में वर्णित सम्प्रवर्तक के कृत्य एवं कर्त्तव्यों का पालन सम्प्रवर्तक द्वारा किया जाएगा। उपरोक्त के अतिरिक्त पंजीयन निम्न शर्तों के अध्यधीन होगा :—

अ—अधिनियम की धारा 2 (यट) के अनुसार परियोजना में निम्नानुसार संप्रवर्तक होंगे :—

(क)— Shree Nath Sj Developers, District Indore
(ख)— Vihaan Real Estate & Developers

उपरोक्त समस्त संप्रवर्तक परियोजना एवं आवंटितियों के साथ किये गये अनुबंध के लिए पृथक्तः एवं संयुक्ततः रूप से जवाबदेह होंगे।

ब—आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम की धारा 4 (2)(ठ)(ई) के अनुसार परियोजना को डेडिकेटेड बैंक खाता INDUSLAND BANK, में खोलकर प्रस्तुत किया गया है। जिसकी पासबुक अनुसार खाता धारक का नाम — SHREE NATH SJ DEVELOPERS है, किन्तु आवेदक द्वारा पोर्टल पर बैंक खाता विवरण में खाते धारक का नाम — SHREE NATH SJ DEVELOPERS अंकित किया गया है, तद्नुसार पोर्टल पर प्रस्तुत बैंक पासबुक के अनुसार सुधार की अनुमति दी जाती है। आई. टी. शाखा पोर्टल पर सुधार करे।

क्र. 3280/C4.
22/8/24

MD/3503/24
21/8/24
22/8/24

sec/5702
22/8/24

(सुरेन्द्र सिंह राजपूत)
सदस्य

(ए.पी. श्रीवास्तव)
अध्यक्ष

सत्यापित

उप सचिव (परियोजना)
म.प्र. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
भोपाल (म.प्र.)

म.प्र. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
Real Estate Regulatroy Authority Madhya Pradesh
मध्यप्रदेश Madhya Pradesh
REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

रेरा भवन, अरेरा हिल, भोपाल, दूरभाष : 0755-2556340, 2556760
Website : www.rera.mp.gov.in, Email id : secretaryrera@mp.gov.in

म.प्र. भू-संपदा
विनियामक प्राधिकरण
मध्यप्रदेश

प्ररूप - ग, नियम 6-(1)

परियोजना का पंजीयन प्रमाण पत्र

यह पंजीयन अधिनियम की धारा -5 के अंतर्गत निम्नलिखित परियोजना के लिये दिया जा रहा है

पंजीयन क्रमांक : P-IND-24-5013

परियोजना का नाम : SOL RETREAT, INDORE

परियोजना का विवरण पता सहित :

1. व्यक्ति के मामले में : श्री/श्रीमती .... पुत्र श्री/श्रीमती ....

.... तहसील .... जिला .... राज्य ....

अथवा

फर्म/सोसाइटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी के मामले में : श्री नाथ एसजे डेवलपर्स, इन्दौर

फर्म/सोसाइटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी, इसका पंजीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान 110, बी ब्लॉक, द वन आर-एन टी मार्ग, इन्दौर-म.प्र.

2. यह पंजीयन निम्नलिखित शर्तों के अधीन स्वीकृत किया गया है :
   - (i) संप्रवर्तक आवंटितियों के साथ विक्रय अनुबंध करेगा, जैसा कि मध्यप्रदेश भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के अनुलग्नक-A में प्रविहित किया गया है।
   - (ii) संप्रवर्तक अधिनियम की धारा-17 के अनुसार आवंटितिगण या उनके संगम के पक्ष में, जैसा भी मामला हो, प्रकोष्ठ या परियोजना के सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित अनुपातिक हक सहित हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और इसका पंजीकरण करायेगा।
   - (iii) संप्रवर्तक अधिनियम की धारा-4 उपधारा-(2) खण्ड (I) उपखण्ड (D) के प्रावधान अनुसार आवंटितिगण से वसूली गई रकमों का 70 प्रतिशत, केवल निर्माण के खर्चों एवं भूमि की लागत को पूरा करने के लिये, एक अनुसूचित बैंक में बनाये रखे जाने वाले पृथक खाते में जमा करेगा।
   - (iv) पंजीयन दिनांक 22-08-2024 से प्रारंभ होकर दिनांक 17-08-2026 तक की अवधि के लिये विधिमान्य रहेगा, जब तक कि इसे भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा-7 और मध्यप्रदेश भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-7 के अनुसार नवीकृत न कर दिया जावे।
   - (v) संप्रवर्तक अधिनियम और इसके अधीन बनाये गये नियमों तथा विनियमों के प्रावधानों का पालन करेगा।
   - (vi) संप्रवर्तक, जिस क्षेत्र में परियोजना का विकास किया जा रहा है वहां की अन्य किसी विधि के तत्समय प्रभावी प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करेगा।
3. यदि संप्रवर्तक ऊपर उल्लेखित शर्तों को पूरा नहीं करता है तो भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण संप्रवर्तक के विरुद्ध अधिनियम, नियमों के प्रावधानों और विनियमों के अनुसार आवश्यक कार्यवाही कर सकता है, जिसमें उसे प्रदान किये गये पंजीयन का प्रतिसंहरण भी सम्मिलित किया जा सकता है।
4. उक्त परियोजना प्रकरण भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम की धारा 9,11,13,14,15 एवं 16 में उल्लेखित प्रावधानों के अध्यधीन मान्य किया जाता है।

दिनांक 28-08-2024

स्थान : भोपाल

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर एवं पदमुद्रा

म.प्र. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण