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 2021/II-R/A-05/F-75/1103 भोपाल, दिनांक 04/04/22

प्रति,

श्री हर्ष पटेल,
सम्प्रवर्तक,
933,गोलबाजार,
जबलपुर (म०प्र०)

विषय: परियोजना- **एम एच रेसीडेंसी, जबलपुर (REF. No. 268968783756)** के संबंध में।

- O -

कृपया विषयांकित आपके आवेदन का स्मरण करें।

प्राधिकरण के आदेशानुसार मुझे यह सूचित करने के निर्देश हुए है कि :-

" परियोजना **एम एच रेसीडेंसी, जबलपुर** का पंजीकरण सशर्त मान्य किया गया है। परियोजना को पंजीयन क्रमांक **P-JBP-22-3242** आवंटित किया गया है। ***परियोजना प्रमाण पत्र एवं आदेश की प्रति संलग्न है।***"

कृपया उपर्युक्तानुसार सूचना आवश्यक कार्यवाही हेतु सम्प्रेषित है।

**संलग्न - उपरोक्तानुसार।**

(नीरज दुबे)
सचिव
म०प्र० भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

# म-प्र-भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, भोपाल

आदेश–पत्रिका

नाम– एम.एच. रेसीडेन्सी, जबलपुर प्रोजेक्ट आई डीः 268968783756

| तारीख | आदेश | हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| .3.2022 | प्रोजेक्ट का नाम – एम.एच. रेसीडेन्सी, जबलपुर।<br>सम्प्रवर्तक का नाम – हर्ष पटेल, जबलपुर।<br>1– प्रकरण में पूर्ण में श्री मंगल पटेल ने परियोजना पंजीयन हेतु आवेदन दिया था जिसकी रि.आई.डी :– 816511113818 थी। उनके द्वारा आवेदन वापस लिये जाने का अनुरोध किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 12.11.2020 को वापस लेने की अनुमति प्रदान कर दी है। इन्हीं भूमि पर परियोजना के लिए सम्प्रवर्तक श्री हर्ष पटेल द्वारा आवेदन किया गया। आवेदन के प्रसंस्करण के दौरान एक श्री अभितेन्द्र राय द्वारा इस कार्यालय को शिकायत की गई कि परियोजना की भूमि के सम्बन्ध में तहसीलदार नजूल कोतवाली जबलपुर द्वारा पारित आदेश अनुविभागीय अधिकारी अनुभाग आधारताल जबलपुर ने दिनांक 02.03.2020 और 28.11.2020 को स्थगित किया है। उनके द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश जबलपुर ने अपील कमांक– 102/2017 में दिनांक 27.06.2017 को आदेश पारित करके अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की है। उपरोक्त एवं शिकायत में दर्शाये गये अन्य बिन्दुओं पर स्थिति स्पष्ट करने के लिए प्राधिकरण के पत्र कमांक– 108 दिनांक 11.01.2022 से स्थिति स्पष्ट करने एवं समक्ष में सुनवाई का अवसर दिनांक 14.02.2022 को दिया गया है। सुनवाई में आवेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत करने हेतु दो सप्ताह का समय मांगा गया।<br>2– आवेदक द्वारा प्रस्तुत जानकारी का परीक्षण पंजीयन एवं विधिक सलाहकार द्वारा किया गया। राजस्व प्रकरण कमांक– 001/अ–3/2019–20 में पारित आदेशों के विरूद्ध अपील कमांक– 0192/अपील/19–20 और अपील कमांक– 82/अपील/20–21 निरस्त कर दी गई है। सिविल प्रकरण कमांक– 392ए/2017 में पारित आदेश दिनांक 07.06.2017 के विरूद्ध अपील कमांक– 102/2017 में द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश जबलपुर ने दिनांक 27.06.2017 को अस्थायी निषेधाज्ञा मूल सिविल प्रकरण 392ए/2017 को वादी द्वारा वापस लिये जाने की अनुमति सक्षम न्यायालय द्वारा पक्षकारों के मध्य समझौता हो जाने से दिनांक 24.01.2022 को अनुमति प्रदान करने से अपील न्यायालय द्वारा जारी अस्थायी निषेधाज्ञा स्वतः समाप्त हो गई।<br>3– अन्य बिन्दुओं के संबंध में निर्म्नानुसार अभिमत दिया गया है :–<br>(क) संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश ने संप्रवर्तकगण को वर्तमान परियोजना के लिये जो अनुज्ञा प्रदान की है उसे निरस्त करने या वापस ले लिये जाने का कोई प्रमाण उपलब्ध नहीं करवाया गया है।<br>(ख) नगर पालिक निगम कमिश्नर जबलपुर को शिकायतकर्ता द्वारा और कमिश्नर जबलपुर द्वारा पुलिस अधिक्षक को प्रेषित पत्रों पर वर्तमान संप्रवर्तकगण के विरूद्ध कोई कार्यवाही होने बावत प्रमाण उपलब्ध नहीं करवाया गया है।<br>(ग) तहसीलदार के विरूद्ध आर्थिक अपराध अन्वेषण ब्यूरो द्वारा कोई कार्यवाही किये जाने कोई अनुमति दिये जाने से संबंधित कोई प्रमाण उपलब्ध नहीं करवाया गया हैं।<br>(घ) समाचार पत्र में प्रकाशित किसी समाचार पर अन्य समर्थनकारी साक्ष्य उलपब्ध न होने से कोई कार्यवाही किया जाना न्यायसंगत नहीं माना जा सकता हैं।<br>4– उपरोक्त आधार पर अभिमत दिया गया है कि शिकायत पत्र नस्तीबद्ध करने योग्य पाया गया। यह आवश्य है कि आवेदक द्वारा उपरोक्त तथ्यों को आवेदन के समय छुपाया गया, जबकि अस्थायी निषेधाज्ञा आवेदन करने के डेढ वर्ष बाद जारी हुई है। उपसचिव एवं पंजीयन अधिकारी द्वारा लेख किया गया है कि बैंक खाता संप्रवर्तक के नाम पर है अतः परियोजना के नाम पर खाता खोलने को छोड़कर शेष औपचारिकताएं पूर्ण हैं एवं पंजीयन आवेदन मान्य किये जाने की अनुशंसा की गई है।<br><br>निरन्तर :– 2........... | |

5– आवेदक– हर्ष पटेल, जबलपुर हैं, जो कि व्यक्तिगत श्रेणी के आवेदक हैं, उनके द्वारा, परियोजना– एम.एच. रेसीडेन्सी, जबलपुर 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 पंजीयन अधिकारी की टीप के अनुसार आवेदक द्वारा परियोजना के नाम पर बैंक खाता एवं आवेदक द्वारा शेड्यूल डी एवं ई नियमों में प्रावधानित प्रारूप में नहीं है, को छोड़कर शेष अपेक्षित परियोजना विवरण, सक्षम प्राधिकारी की प्रतियां एवं शपथ पत्र समर्थित घोषणाएं प्रस्तुत की गई हैं। परियोजना ग्राम– लक्ष्मीपुर एवं कछपुरा, तहसील–आधारताल एवं जिला– जबलपुर के खसरा क्र. 46/1, 47, 48, 49/1, 235/1, 235/2, 254/2, कुल रकबा 2.853 हैक्टेयर पर प्रस्तावित हैं। पंजीयन अधिकारी की संक्षेपिका अनुसार भूमि आवेदक के स्वामित्व की है तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र फार्म बी के अनुसार भाररहित है।

6– परियोजना नवीन हो कर भूखण्डीय विकास से संबंधित है जिसमें 2.853 हेक्टेयर क्षेत्रफल में रुपये 981.53 लाख की लागत से विकसित की जानी है, जिसमें 165 भूखण्ड विकसित किये जाने हैं। पंजीयन अधिकारी की परीक्षण टीप के अनुसार सिर्फ बैंक खाता परियोजना के नाम पर खोले जाने का विवरण 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 30.06.2023 रहेगी। 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 शर्त के अध्यधीन होगा, :–

1. सम्प्रवर्तक अधिनियम की धारा 4 (2)(ठ)(ई) के अनुसार आवंटितियों से इस भू–संपदा परियोजना के लिये समय–समय पर वसूल की गई रकमों का 70% निर्माण के खर्चों एवं भूमि की लागत को पूरा करने के लिये किसी अनुसूचित बैंक में पृथक खाता खोलेगा और उस खाते में जमा रकम सिर्फ इस परियोजना में प्रयोजन के लिये ही उपयोग कर सकेगा। सम्प्रवर्तक इस प्रकार खाता खोलकर जानकारी प्राधिकरण को 15 दिवस में उपलब्ध करायेगा।
2. आवेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत करते हुए न्यायालयों द्वारा जारी निषेधाज्ञा की जानकारी छुपाई गई है अतः भविष्य में परियोजना अथवा उसकी भूमि के सम्बन्ध में कोई भी आदेश होता है तो सम्प्रवर्तक द्वारा प्राधिकरण एवं भविष्य के आवंटितियों को 07 दिवस के अन्दर अवगत कराया जाएगा।
3. परियोजना में जारी सक्षम स्वीकृतियों के स्थगन अथवा समाप्त किये जाने की दशा में जारी यह पंजीयन कमांक स्वतः ही निरस्त माना जावेगा।

आई.टी. ऑपरेटर ऑनलाईन प्रविष्टि करे एवं सचिव प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में अनुवर्ती कार्यवाही की जाये।

(एस.एस. राजपूत)
सदस्य

(ए.पी. श्रीवास्तव)
अध्यक्ष

Real Estate Regulatory Authority Madhya Pradesh | भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण मध्य प्रदेश

रेरा भवन, अरेरा हिल्स, मेन रोड नं. 1, भोपाल-462011

**प्ररूप "ग"**

**{नियम 6 (1) देखिए)}**

# परियोजना का पंजीयन प्रमाण-पत्र

यह पंजीयन अधिनियम की धारा 5 के अधीन निम्नलिखित परियोजना को परियोजना पंजीयन क्रमांक PJBP22324 अधीन मंजूर किया जाता है :- परियोजना-एम.एच.रेसीडेंसी-जबलपुर

(परियोजना पते को सम्मिलित करते हुए परियोजना के ब्यौरे विनिर्दिष्ट कीजिए):

1. (व्यक्तिगत की दशा में) श्री/~~श्रीमती~~ हर्ष पटेल

पुत्र श्री/~~श्रीमती~~ श्रवण कुमार पटेल

तहसील जबलपुर जिला जबलपुर राज्य मध्यप्रदेश

या

(फर्म/सोसाइटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी की दशा में) .....

फर्म/सोसाइटी/कंपनी सक्षम प्राधिकारी ..... में इसका पंजीकृत कार्यालय/कारोबार का प्रमुख स्थान होगा।

2. यह पंजीयन निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन मंजूर किया जाता है, अर्थात् -

(एक) सम्प्रवर्तक "उपबंध-क" में यथा उपबंधित के साथ विक्रय हेतु करार करेगा।

(दो) सम्प्रवर्तक धारा 17 के अनुसार कॉमन क्षेत्र या अपार्टमेंट के, जैसी भी स्थिति हो, आबंटिती के संघ या आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख को निष्पादित या पंजीकृत करेगा।

(तीन) सम्प्रवर्तक धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (1) के उपखण्ड (घ) के अनुसार निर्माण लागत तथा इस प्रयोजन के लिए उपयोग की जानेवाली भूमि की लागत को पूरा करने के लिए सम्प्रवर्तक द्वारा वसूली गई रकम का सत्तर प्रतिशत अनुसूचित बैंक में बनाए रखने के लिए अलग खाते में जमा करेगा।

(चार) पंजीयन दिनांक 01-04-2022 से शुरू करते हुए 30-06-2023 के साथ समाप्त करते हुए ..... वर्ष की कालावधि के लिए वैध होगा, यदि अधिनियम की धारा 7 के साथ पठित धारा 8 के अनुसार रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण द्वारा नवीकृत नहीं कराया जाता है।

(पांच) सम्प्रवर्तक इसके अधीन बनाए गए नियमों एवं विनियमों को अधिनियम के उपबंधों के साथ लागू करेगा।

(छः) सम्प्रवर्तक क्षेत्र में लागू जहां परियोजना का विकास किया जा रहा है तत्समय किसी अन्य कानून के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करेगा।

3. यदि उक्त उल्लिखित शर्तें सम्प्रवर्तक द्वारा पूरी नहीं की जाती हैं, तो विनियामक प्राधिकारी अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार इसमें पंजीयन मंजूरी को प्रतिसंहृत करते हुए सम्प्रवर्तक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकेगा।

4. उक्त परियोजना प्रकरण प्राधिकरण के आदेश में अंकित शर्तों के अध्यधीन।

दिनांक : 01-04-2022

स्थान : भोपाल

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर एवं पदमुद्रा

रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण