

मिशन:-घर, ग्राहक और रेरा

भाग-1

**RERA in
Rajasthan**

A Complete Guide on

क्या राजस्थान अवैध निर्माण करने वाले लालची बिल्डरों
और भ्रष्ट अधिकारियों की बपौती है?

राजस्थान में बन रही अधिकांश बिल्डिंग रेरा के तहत रजिस्टर्ड नहीं!!!

सैकड़ों फ्लैटधारक हो रहे भूमाफियाओं और
बिल्डरों की धोखा धड़ी के शिकार!!!

क्या है RERA(रियल एस्टेट रेगुलेटरी एक्ट)

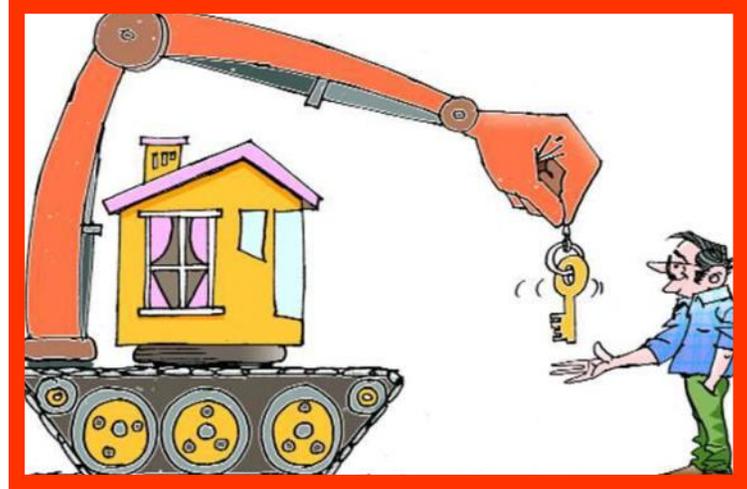
रियल एस्टेट (रेगुलेशन एंड डेवलपमेंट) एक्ट 2016 (RERA) एक कानून है, जिसे भारतीय संसद ने पास किया था। RERA का मकसद रियल एस्टेट सेक्टर में ग्राहकों का निवेश बढ़ाना और उनके हितों की



रक्षा करना है। 10 मार्च 2016 को राज्यसभा ने रेरा बिल को पास किया इसके बाद 15 मार्च 2016 को इसे लोकसभा ने पास किया। 01 मई 2016 को इसे पूरे देश में लागू किया गया।

घर खरीदने वालों पर क्या होगा RERA का प्रभाव?

- बिल्डिंग में किसी प्रकार के अतिरिक्त इजाफे या परिवर्तन के बारे में आवंटियों को सूचना देना।
- बिल्डिंग के प्लान/नक्शे में किसी भी इजाफे या बदलाव के बारे में 2/3 आवंटियों की मंजूरी की जरूरत होगी।
- RERA में रजिस्ट्रेशन से पहले किसी तरह का लॉन्च या विज्ञापन नहीं किया जाएगा।
- अगर बहुमत अधिकार तीसरे पक्ष को ट्रांसफर किया जाना है तो 2/3 सहमति की जरूरत होगी।
- प्रोजेक्ट प्लान, लेआउट, सरकारी मंजूरी और लैंड टाइटल स्टेटस और उप-ठेकेदारों की जानकारी सार्वजनिक करना।
- वक्त पर प्रोजेक्ट पूरा होकर ग्राहकों को मिल जाए, इस पर ज़ोर दिया जाएगा।
- पाँच वर्ष की दोष दायित्व अवधि के कारण कन्स्ट्रक्शन की क्वालिटी में इजाफा।
- ब्यौरेवार समय या काफी फ्लेट्स बिक जाने के बाद आरडबल्यूए का गठन।



इस कानून का सबसे सकारात्मक पहलू यह है कि यह फ्लेटों, अपार्टमेंट आदि की खरीद के लिए एक एकीकृत कानूनी व्यवस्था सुझाया करता है, साथ ही पूरे देश में उसका मानकीकरण करता है। अब आपको इस कानून की मुख्य बातों के बारे में विस्तार से बताते हैं।

रेगुलेटरी अथारिटी की स्थापना:-रियल एस्टेट के लिए सही रेगुलेटर(जैसे कि केपिटल मार्केट के लिए सिक्योरिटी एक्सचेंज बोर्ड ऑफ इंडिया)की जरूरत लंबे समय से थी।इस कानून के तहत हर राज्य और केंद्र शासित प्रदेश में रियल एस्टेट अथारिटी का गठन करना है।इसका मकसद ग्राहकों के हितों की रक्षा,जमा किए डेटा को संग्रहीत करना और मजबूत शिकायत निवारण प्रणाली बनाना है।समय की बर्बादी को रोकने के लिए प्राधिकरण को अधिकतम 60 दिनों में आवेदन का निपटारा करना अनिवार्य है।यह सीमा तभी बढ़ायी जा सकती है,अगर देरी का कोई कारण दर्ज हो।इसके



अलावा रियल एस्टेट अपीलिय प्राधिकरण(REAT) में अपील की जा सकती है।

अनिवार्य रजिस्ट्रेशन:- केंद्रीय कानून के मुताबिक सभी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स(जहां विकसित होने वाला कुल क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से ज्यादा है या किसी भी चरण में 8 से ज्यादा अपार्टमेंट्स बनने अनिवार्य हैं)का अपने राज्य के RERA में रजिस्टर्ड होना अनिवार्य है।जिन मौजूदा प्रोजेक्ट्स को कंप्लीशन सर्टिफिकेट(सीसी)या ओक्यूपेन्सी सर्टिफिकेट(ओसी) जारी नहीं हुआ है,उन्हे भी इस कानून के तहत रजिस्ट्रेशन कराना अनिवार्य है।रजिस्ट्रेशन करते समय प्रमोटर्स को प्रोजेक्ट की जानकारी जैसे-जमीन की स्थिति,प्रमोटर्स की जानकारी,सभी अप्रूवल्स,पूरे होने का समय इत्यादि बतानी होगी।जब रजिस्ट्रेशन की प्रक्रिया पूरी हो जाएगी और सभी मंजूरियाँ मिल जाएगी,तब प्रोजेक्ट्स की मार्केटिंग की जा सकती है।

रिजर्व अकाउंट:- अमूमन किसी प्रोजेक्ट्स में देरी होने की सबसे मुख्य वजह यह होती है कि एक प्रोजेक्ट के लिए पैसा जमा कर उसे दूसरे प्रोजेक्ट में निवेश कर दिया जाता है।इस पर रोक लगाने के लिए प्रमोटर्स को प्रोजेक्ट का 70 प्रतिशत पैसा अलग से रिजर्व अकाउंट में रखना होगा।इस खाते की राशि को सिर्फ जमीन या निर्माण के कामों में ही खर्च किया जा सकता है।किसी पेशेवर से इसे सर्टिफाईड कराना जरूरी है।

प्रोजेक्ट्स की प्रोग्रेस देख सकेंगे ग्राहक:-RERA के लागू होने के बाद घर खरीददार RERA की अधिकृत वेबसाइट पर प्रोजेक्ट की प्रोग्रेस मालूम कर सकेंगे।प्रोजेक्ट में कितना काम पूरा हुआ,इसकी जानकारी प्रमोटर्स को नियमित अंतराल पर नियामक को देनी होगी।

पेनल्टी:- इस कानून का उल्लंघन ना हो,इसके लिए सख्त जुर्माने(प्रोजेक्ट की लागत का 10 प्रतिशत,तीन साल तक की सजा या दोनों)का प्रावधान है।

राजस्थान रेरा

राजस्थान रेरा द्वारा अपने नियम नोटिफ़ाई कर दिये गए हैं। 01 जून 2017 को रेरा राजस्थान की अधिकृत वेबसाईट लॉन्च की गयी। 06 मार्च 2019 को राजस्थान रियल एस्टेट रेग्युलेटरी औथोरिटी का गठन किया गया वर्तमान में इसके चेयरमैन पूर्व आईएएस श्री निहाल चंद गोयल को बनाया गया है।

REERA के तहत कौन कौन से प्रोजेक्ट्स आएंगे?

- प्लॉट डेवलपमेंट के अलावा कमर्शियल और रिहायशी प्रोजेक्ट्स
- 500 वर्ग मीटर से ज्यादा या 8 यूनिट्स वाले प्रोजेक्ट्स
- कानून को लागू होने के पहले बिना कंप्लीशन सर्टिफिकेट वाले प्रोजेक्ट्स
- जिस प्रोजेक्ट का मकसद रिनोवेशन, रिपेयर, री-डेवलपमेंट है और पुनः आवंटन, मार्केटिंग, विज्ञापन, नए अपार्टमेंट्स की बिक्री या नया आवंटन नहीं करना है, वह REERA के तहत नहीं आएंगे।
- हर चरण को नया रियल एस्टेट प्रोजेक्ट माना जाएगा, जिसके लिए नया रजिस्ट्रेशन करवाना होगा।

REERA के तहत कैसे रजिस्टर कराये प्रोजेक्ट्स?

- REERA के तहत प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन कराते समय सभी मंजूरीयों का प्रमाणपत्र, प्रारम्भिक प्रमाणपत्र, मंजूर किया गया प्लान, लेआउट प्लान, स्पेसिफिकेशन, विकास कार्य का प्लान, प्रस्तावित सुविधाएं, अलोटमेंट लेटर, सेल एग्रीमेंट और कनवेयन्स डीड पेश करने पड़ते हैं।
- नए और मौजूदा प्रोजेक्ट्स के लॉन्च से पहले REERA के तहत रजिस्ट्रेशन अनिवार्य है।
- REERA और REERA अपीलिय ट्रिब्यूनल में विवाद का 6 महीने में निपटारा।
- एक ही प्रोजेक्ट के विभिन्न चरणों का अलग अलग रजिस्ट्रेशन होगा।
- डेवलपर्स को REERA को पिछले 5 सालों में लॉन्च हुए प्रोजेक्ट्स का उनके स्टेट्स के साथ ब्यौरा देना होगा। साथ ही बताना होगा कि देरी क्यों की गयी।
- रेरा की अधिकृत वेबसाईट पर निरंतर अपडेट।
- अगर डेवलपर्स की गलती नहीं है और देरी हुई है तो अधिकतम 1 साला का एक्सटेंशन दिया जा सकता है।
- सीए द्वारा प्रोजेक्ट के अकाउंट का सालाना ऑडिट।
- आरडब्ल्यूए के फ़ेवर में कॉमन एरिया की कनवेयन्स डीड।
- निर्माण और लैंड टाइटल का इंश्योरेस।
- प्रोजेक्ट के पूरा होने की समयावधि।

रेरा की शर्तों की पालना नहीं करने पर क्या होगा?

डिबेलपर्स के लिए

रेरा अधिनियम 2016 की धारा 59(1) के अनुसार धारा 3 की पालना नहीं करने पर रera प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट कोस्ट का 10 प्रतिशत तक की शास्ति तथा रera अधिनियम 2016 की धारा 59(2) के अनुसार तीन साल तक की कैद या जुर्माने दोनों का प्रावधान है।

रेरा एजेंट के लिए।

लागू धाराएँ	अपराध	लागू सजाएँ
सेक्शन 9(7)	गलत बयान या धोखाधड़ी के माध्यम से	एजेंट का रजिस्ट्रेशन नंबर रद्द
सेक्शन 9 और 10 का उल्लंघन	हासिल किए हुए रजिस्ट्रेशन का उल्लंघन	10000 रुपए प्रतिदिन का जुर्माना
सेक्शन 65	रेरा के आदेशों का उल्लंघन	बेची गयी यूनिट की कीमत का 5 प्रतिशत जुर्माना
सेक्शन 66	अपीलीय ट्रिब्यूनल के आदेशों का उल्लंघन	एक साल जेल या बेची गयी यूनिट की कीमत का 10 प्रतिशत तक जुर्माना या दोनों



रेरा के फायदे

इंडस्ट्री	डेवेलपर	खरीददार	एजेंट्स
<ul style="list-style-type: none"> गवर्नेंस एंड ट्रांसपेरेंसी परियोजना दक्षता और मजबूत परियोजना वितरण मानकीकरण और गुणवत्ता निवेशको में विश्वास ज्यादा निवेश और पीई को आकर्षित करता है। विनियमित पर्यावरण 	<ul style="list-style-type: none"> सामान्य और सर्वोत्तम चीजे क्षमता को बढ़ाना सेक्टर का एकीकरण कारपोरेट ब्रांडिंग ज्यादा निवेश ओर्गनाइज्ड फंडिंग में इजाफा 	<ul style="list-style-type: none"> महत्वपूर्ण ग्राहकों की सुरक्षा क्वालिटी प्रोडक्ट्स और समय पर डिलेवरी संतुलित समझौते और ट्रीटमेंट ट्रांसपेरेंसी-कार्पेट एरिया के आधार पर बिक्री पैसे की सुरक्षा और उपयोग पर पारदर्शिता 	<ul style="list-style-type: none"> सेक्टर की चकबंदी(अनिवार्य राज्य पंजीकरण के कारण) पारदर्शिता में इजाफा क्षमता में इजाफा सर्वोत्तम प्रथाओं को अपनाकर न्यूनतम मुकदमेबाजी



सुप्रीम कोर्ट के निर्णय, रेरा के साथ कंज़्यूमर फोरम में भी दर्ज करवाई जा सकती है शिकायत

सुप्रीम कोर्ट और दिल्ली हाई कोर्ट के निर्णयानुसार घर खरीदने वाले ग्राहक एनसीडीआरसी और रेरा दोनों में अपनी शिकायत दर्ज करवा सकते हैं। उच्चतम न्यायालय ने एक डेवेलपर फर्म के इस तर्क को खारिज कर दिया कि एक बार रेरा लागू होने के बाद

कन्स्ट्रक्शन और कंप्लीशन के बारे में सभी पूछताछ और शिकायत रेरा को की जानी चाहिए।

जस्टिस यू ललित और विनीत सरन की अगुवाई वाली बेंच ने कहा कि NCDRC में आने वाली कार्यवाही न्यायिक है लेकिन कमीशन को सिविल कोर्ट नहीं माना जा सकता। आगे स्पष्ट करते हुए जस्टिस ललित ने कहा कि रेरा अधिनियम की धारा 79 किसी भी तरह से किसी शिकायत को दर्ज करने के लिए उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के प्रावधानों के तहत उपभोक्ता, आयोग या फोरम को रोकती नहीं है।

जयपुर: रेरा ने कसा शिकंजा, 350 आवासीय प्रोजेक्ट को नोटिस के बाद अब बुकिंग और बिक्री पर लगाई रोक

Published on: Apr 3, 2021, 1:05 PM IST



रेरा ने 95 बिल्डर्स को भेजा नोटिस

Smart News Team, Last updated: Fri, 6th Aug 2021, 7:21 AM IST

- राजस्थान के 95 बिल्डर्स और प्रमोटर्स को रेरा (रियल एस्टेट रेग्युलेटरी अथॉरिटी) ने नोटिस जारी किया है. यह बिल्डर अपने प्रॉजेक्ट को डेडलाइन पर पूरा नहीं कर सके हैं. रियल एस्टेट रेग्युलेटरी ऐक्ट 2016 के तहत इतने बड़े पैमाने पर पहली बार नोटिस जारी किया गया है.

रेरा कानून पर सरकार एक्शन में, 2 बिल्डरों पर जुर्माना, 2 को नोटिस

रियल एस्टेट रेग्युलेटरी अथॉरिटी (रेरा) की पालना नहीं करने वाले विकासकर्ता—बिल्डरों के खिलाफ सरकार एक्शन में आ गई है।

By: Bhavnesht Gupta

Published: 09 Jan 2018, 10:34 PM IST

Jaipur, Rajasthan, India

बिल्डरों पर रेरा का शिकंजा, 60 से ज्यादा प्रोजेक्ट निलंबित करने की तैयारी

बिल्डरों का रेरा में रजिस्ट्रेशन नहीं, न ही जरूरी दस्तावेज उपलब्ध कराए। नगरीय विकास विभाग ने की तैयारी, आज से निरस्तरीकरण शुरू

By: Deovrat Singh

Published: 30 Nov 2017, 10:12 AM IST



रेरा लागू होने के बावजूद जयपुर समेत सभी जिलों में बन रही अवैध बिल्डिंगें

रेरा प्राधिकरण में बिना रजिस्ट्रेशन करवाए एवं बिना रेरा प्रावधानों की पालना करवाए जयपुर समेत राज्य के अन्य शहरों में स्थानीय अधिकारियों के संरक्षण में अवैध बिल्डिंगों का निर्माण कार्य धड़ुले से किया जा रहा है। इन बिल्डिंगों में ना तो नक्शे पास करवाए जाते हैं और ना ही कंप्लीशन सर्टिफिकेट जारी किया जाता है। इन बिल्डिंगों की तो हालत यह है कि यहाँ पर 200-300 गज में ही 8 से अधिक फ्लेट्स बना दिये जाते हैं। इन बिल्डिंगों में ना तो भवन विनियमों की पालना होती है और ना ही अन्य जरूरी नियम कायदों की। इन अवैध बिल्डिंगों में पार्किंग तो इक्का-दुक्का बिल्डिंगों में ही नजर आती है और सबसे जरूरी बात तो यह है कि इन बिल्डिंगों में सौर ऊर्जा, छत पर जल संरक्षण संरचना, पार्किंग, फायर फाइटिंग सिस्टम आदि जरूरी मानदंडों की पालना तो देखने को ही नहीं मिलती। इन अनियमितताओं के चलते ना केवल फ्लेट खरीदने वाले ग्राहकों के साथ धोखाधड़ी हो रही है बल्कि उनके जानोमाल के साथ भी खिलवाड़ किया जा रहा है।

वैशाली नगर की प्राइम लोकेशन पर इससे बेहतर विकल्प और मौका शायद दोबारा न मिले अपने नये घर में दीपावली-2021 मनाते का



सोशल मीडिया पर प्रचार पर बेच रहे अवैध बिल्डिंगों के फ्लैट्स को

अवैध बिल्डिंग बनाने वाले भी समय के साथ अपडेट हो रहे हैं यह तथाकथित बिल्डर भी कंपनियाँ खोलकर अपना माल बेचने के लिए मार्केटिंग के नए फंडे अपना रहे हैं। इनमें से अधिकांश सोशल मीडिया पर पेज बनाकर, उस पर आकर्षक ब्रोशर्स के जरिये ग्राहकों को फ्लैट्स बेचकर उनके साथ धोखाधड़ी कर रहे हैं।

कई बिल्डिंगों के जेडीए से नक्शे पास लेकिन रेरा रजिस्ट्रेशन नहीं।

वर्तमान में कई प्रकरणों में देखने में आया है कि कुछ बिल्डर जेडीए/नगर निगम से नक्शे तो पास करवाते हैं लेकिन रेरा रजिस्ट्रेशन नहीं करवाते। ऐसा करने का मुख्य कारण जेडीए/नगर निगम द्वारा की जाने वाली

सीलिंग/ध्वस्तीकरण की कार्यवाही से बचना होता है। क्योंकि जब शिकायत पर संबन्धित अधिकारी मौके पर जाता है तो ऐसे बिल्डर या उनके प्रतिनिधि नक्शे बता कर कार्यवाही से बच जाते हैं। अमूमन जिन बिल्डिंगों के नक्शे पास करवाए जाते हैं यह बिल्डर उसके विपरीत निर्माण करवा लेते हैं। जिससे भी ग्राहकों के साथ खुलमखुल्ला धोखाधड़ी हो रही है।

जेडीए/नगर निगम नहीं करता कोई कार्यवाही

चूंकि ऐसी बिल्डिंगों के नक्शे जेडीए/नगर निगम से पास करवा लिए जाते हैं अतः शिकायत होने पर संबन्धित निकाय भी कोई कार्यवाही नहीं कर पाते। क्योंकि रेरा के प्रावधानों की पालन करवाना उनकी ज़िम्मेदारी नहीं होती।

Aarya Real Estate
Sponsored •
3BHK Luxury Flats Near Mansarovar Metro Station
@ Just 59.90 Lacs
For Details, Call 7976412072

Sidhi Ganesh Homes

The Perfect Home To Start A Family

3 BHK Luxury Flats

Look Now Ready

Your Dream Home AWAITS YOU

JDA Approved Project | 3 BHK Ready-to-shift Flats with various Amenities

VISHAL YASHIKA HEAVENS

PRICE STARTS FROM ₹28 Lacs.

- JDA Approved
- 1150sq. feet Carpet Area (3 BHK)
- CCTV Camera
- Covered Parking
- Lift & Borewell

Opp. Akshya Patra Temple, Kishore Garden, Jagatpura, Jaipur

More information call on +91 98290 36636 (Rohit)

BOOK YOUR HOME VISIT

SRH

मानसरोवर में ऐसे लक्जरी फ्लैट्स कहीं नहीं

फुलली फर्निशड **3BHK** फ्लैट्स मात्र **53** लाख से शुरू

85628-39788

मानसरोवर, जयपुर

- प्रीमियम जैगुआर फिटिंग
- आधुनिक फॉल सीलिंग
- सुडन टीवी पैनेल
- 2 बंदी बालकनी

CALL NOW

फ्लैट नहीं महल है ये

JDA APPROVED

2 & 3 BHK Luxurious Flats
₹ 30 Lac onwards*

Government Bank Loanable

Mahal Yojana, Near Akshya Patra Temple, Jagatpura, Jaipur, Raj.

94140 42136
99502 25997

FORM ON FACEBOOK
Mahal in Jagatpura, Jaipur

GET QUOTE