राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी

सत्यमेव जयते
Rajasthan RERA

द्वितीय एवं तृतीय तल, आरएसआईसी विंग, उधोग भवन,
तिलक मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर – 302005
फोन नं. – 0141–2851900 वेबसाईट – http://rera.rajasthan.gov.in/

No.F.15(318)RJ/RERA/C/2024/D- 3905, 3907, 3908 Date: 1/7/2024

भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 61 सपठित धारा 11, 14 के अन्तर्गत शास्ति निर्धारण हेतु कारण बताओ नोटिस

1. रंगोली आशीयाना एल.एल.पी.,
   रजिस्ट्रर्ड पता–112 A-B, बेसमेंट, गायत्री नगर,
   महारानी फार्म, दुर्गापुरा, जयपुर, राजस्थान–302018
   जरिए निदेशक– रास बिहारी शर्मा, मोहित पाठक
   ईमेलः– rangoliaashiyana@gmail.com

2. रास बिहारी शर्मा पुत्र श्री विठ्ठलदास,
   पता–112 ए, गायत्री नगर–बी, दुर्गापुरा, महारानी फार्म,
   जयपुर, राजस्थान–302018
   निदेशक / पार्टनर– रंगोली आशीयाना एल.एल.पी.

3. मोहित पाठक पुत्र श्री विठ्ठलदास,
   पता–112 ए, गायत्री नगर–बी, दुर्गापुरा, महारानी फार्म,
   जयपुर, राजस्थान–302018
   निदेशक / पार्टनर– रंगोली आशीयाना एल.एल.पी.

विषयः–प्रमोटर रंगोली आशीयाना एल.एल.पी. द्वारा विकसित किए जा रहे प्रोजेक्ट "रंगोली आशीयाना" रजिस्ट्रेशन नं. RAJ/P/2019/974 situated at Khasra No./ Plot No.2590, 2591, 2592, 2599, 2591/4242, , Village- Makadwali Near Lawrence Mayo School , Makadwali , Ajmer - 305004 (Rajasthan) का रिवाइज्ड मैप (संशोधित लेआउट प्लान) रेरा वेबसाइट पर अपलोड नहीं करने व रेरा नियमों की पालना नहीं करने के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भ में लेख है आपके विरूद्ध शिकायतकर्ता गंगाधर मूलचंदानी निवासी–ए–138, पंचशील नगर, ए–ब्लॉक, अजमेंर–305004 ने आपके विरूद्ध रेरा अथॉरिटी व अन्य उच्चाधिकारियों के समक्ष लिखित में शिकायत करते हुए कथन किया है कि आपने अपने उपरोक्त प्रोजेक्ट "रंगोली आशीयाना" रजिस्ट्रेशन नं. RAJ/P/2019/974 situated at Khasra No./ Plot No.2590, 2591, 2592, 2599, 2591/4242, , Village-Makadwali Near Lawrence Mayo School , Makadwali , Ajmer - 305004 (Rajasthan) का रेरा में रजिस्ट्रेशन करवा रखा है तथा रजिस्ट्रेशन के साथ प्रस्तुत लेआउट प्लान को आप द्वारा पूर्व में अजमेर डवलपमेंट अथॉरिटी के समक्ष संशोधित करवाने हेतु कार्यवाही की थी जिस पर अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक–09.09.2021 निर्णय दिया था कि *समिति प्रकरण के अवलोकन के पश्चात् राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश एवं भवन–विनियमन 2020 में निर्धारित मापदंडों के अनुसार प्रस्तावित ऊंचाई हेतु निर्धारित सेटबैक उपलब्ध नहीं होने के कारण अतिरिक्त ऊचाई स्वीकृत नहीं किए जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया। यह बैठक कार्यवाही विवरण श्रीमान् आयुक्त महोदय द्वारा अनुमोदित है।* इस प्रकार आपको उक्त प्रोजेक्ट के संबंध में अतिरिक्त परमीशन 2 फ्लोर की टावर–ए व बी में नहीं मिली थी।

इसके पश्चात् वर्तमान में आपने उपरोक्त प्रोजेक्ट के टावर–ए में G+7 to G+9 & Tower-B में G+8 से G+9 के संबंध में अतिरिक्त अनुमति निर्माण हेतु प्राप्त करते हुए लेआउट प्लान को संशोधित करवाया है और नए और पुराने फ्लोर की बुकिंग करते हुए अलोटियों से नोन–रेरा अकाउंट में रूपया प्राप्त कर रहें हैं। जबकि रंगोली आशीयाना प्रोजेक्ट का रेरा में कलेक्शन अकाउंट नम्बर जारी किया हुआ है। इस प्रकार आप पर रेरा अकाउंट के पैसे का दुरूपयोग करने का आरोप लगाया है। जिससे संबंधित दस्तावेज भी सलंग्न पेश करने का कथन किया है।

उपरोक्त प्रोजेक्ट के संबंध में अतिरिक्त फ्लोर व यूनिट्स की अनुमति आपने अपने एक पार्टनर राजेश पंवार जो जोधपुर से है, उनके परिचित मि. पी.आर. बेनीवाल निवासी– जोधपुर जो अजमेर डवलपमेंट अथॉरिटी के टाउन प्लानर है, से मिलकर रिटायरमेंट से कुछ समय पहले ही साजिश के तहत अतिरिक्त अनुमति को स्वीकृत कराया है। जिससे फ्लैट्स की संख्या बढ़ने से पार्किंग स्पेस, कॉमन फेसिलिटी, लिफ्ट इत्यादि में 20 प्रतिशत की कमी हो गई है। अतः उक्त मामले में तुरंत जांच की जावे व दोषियों को दंडित किया जावे। (शिकायत की प्रति संलग्न है।)

यह कि उपरोक्त शिकायत से रेरा अथॉरिटी के यह संज्ञान में आया है कि आप द्वारा उपरोक्त प्रोजेक्ट के संबंध में रिवाइज्ड मैप (संशोधित लेआउट प्लान) संशोधित करवाया है जिसकी प्रति आपने रेरा वेबसाइट पर अपलोड नहीं कर रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डिवलपमेन्ट) अधिनियम, 2016 तथा इसके तहत बने नियम राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डिवलपमेन्ट) नियम 2017 व रेग्यूलेशन में उपबंधित प्रावधानों का उल्लघंन किया है। जिस कारण आप रेरा अधिनियम की धारा–11, 14 सपठित धारा–61 के तहत परियोजना की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक या उसके बराबर राशि की शास्ति के भुगतान हेतु उत्तरदायी हो चुके है।

इसलिए यह नोटिस आपको अधिनियम की धारा 35, 37 और धारा 38 के तहत प्राधिकरण को प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जारी किया जाता हैं कि दिनांक 08.08.2024 तक आप अपना स्पष्टीकरण प्रस्तुत करें कि क्यों नही अधिनियम की धारा 11, 14 के प्रावधानों के उल्लंघन के लिए धारा 61 तहत परियोजना की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक या बराबर शास्ति प्राधिकरण द्वारा आप पर अधिरोपित कि जावें।

कृपया यह भी ध्यान रखें कि यदि उपरोक्त स्पष्टीकरण आपके द्वारा प्राधिकरण को समक्ष दिए गए समय के भीतर प्रस्तुत नही किया जाता है या यदि आपके द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण संतोषजनक नहीं पाया जाता है, तो प्राधिकरण विधि अनुसार अधिनियम की धारा 61 के तहत शास्ति अधिरोपित करने का आदेश पारित कर सकेगा।

यदि आप इस मामले व्यक्तिगत सुनवाई चाहते है, तो आप प्राधिकरण में दिनांक 12.08. 2024 को सुबह 11 बजे व्यक्तिगत या आपके अधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम सुनवाई हेतु उपस्थित हो और प्राधिकरण इस सम्बन्ध में अपना आदेश देने से पहले आपको सुनकर खुश होगा।

आज्ञा से,

(रमेश चन्द्र शर्मा)
रजिस्ट्रार

O/C