राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी

द्वितीय एवं तृतीय तल, आरएसआईसी विंग, उधोग भवन,
तिलक मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर – 302005
फोन नं. – 0141–2851905 वेबसाईट – http://rera.rajasthan.gov.in

सत्यमेव जयते
Rajasthan RERA

क्रमांक : एफ.4(1)आरजे/रेरा/2017/पार्ट/467 **दिनांक** : 14–03–2023

आदेश

इस ऑथोरिटी के आदेश क्रमांक एफ.4(1)आरजे/रेरा/2017/पार्ट/1883 दिनांक 24.09.2021 एवं क्रमांक 1899 दिनांक 27.09.2021 द्वारा निर्देश जारी किऐ गये थे कि, निम्न श्रेणी की योजनाओं को छोड़कर, नगरीय निकायों की स्वयं की और निजी खातेदार, निजी विकासकर्ता तथा को–ऑपरेटिव सोसायटी की किसी भी प्लॉटेड योजना (Plotted Development Project) में पट्टे जारी करने से पहले उस योजना का रेरा में रजिस्ट्रेशन होना आवश्यक है :–

1. वे योजनाएं जिनमें दिनांक 01.05.2017 से पहले नगरीय निकाय द्वारा कम से कम एक भूखण्ड का पट्टा जारी किया जा चुका था।
2. वे योजनाएं जिनका दिनांक 01.05.2017 से पहले विकास कार्य पूरा हो चुका था और उनका पूर्णता प्रमाण पत्र (Completion Certificate) जारी हो चुका था या प्रक्रियाधीन था।
3. वे योजनाएं जिनमें दिनांक 01.05.2017 से पहले 60 प्रतिशत अथवा उससे अधिक भूखण्डो का कब्जा सम्बन्धित आवंटियों को सौंपा जा चुका था।
4. वे योजनाएं जिन्हे दिनांक 01.05.2017 से पहले सम्बन्धित विकासकर्ता (विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी खातेदार/निजी विकासकर्ता/को–ऑपरेटिव सोसायटी) द्वारा सम्बन्धित स्थानीय निकाय (नगर निगम, नगर परिषद्, नगर पालिका) को Common areas and facilities अथवा Services रख–रखाव (Maintenance) हेतु स्थानान्तरित (handover) किया जा चुका था और वे योजनाएं जिनमें 50 प्रतिशत से अधिक विकास शुल्क सम्बन्धित नगरीय निकाय में जमा कराया जा चुका था।

उपरोक्त आदेशों की पालना में, जयपुर विकास प्राधिकरण व कई अन्य नगरीय निकायो द्वारा निजी खातेदार/निजी विकासकर्ता की प्लॉटेड योजनाओं के ले–आउट प्लान (Layout Plan) का अनुमोदन जारी करते समय उसमें यह शर्त लगानी शुरू कर दी गई है कि अनुमोदित ले–आउट प्लान के आधार पर योजना का रेरा में रजिस्ट्रेशन हो जाने के पश्चात् ही उसमें पट्टे जारी किये जाएंगे या उसका नियमन शिविर आयोजित किया जाएगा। यह एक अच्छी पहल है।

परन्तु ऑथोरिटी के संज्ञान मे आया है कि जोधपुर विकास प्राधिकरण व कतिपय अन्य विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका ऐसा नही कर रहे हैं और अभी भी ले–आउट प्लान अनुमोदित हो जाने के उपरान्त बिना रेरा रजिस्ट्रेशन सुनिश्चित किये ही निजी खातेदार/निजी विकासकर्ता या उनके द्वारा नामित व्यक्तियों के नाम पट्टे जारी कर रहे हैं, जो कि भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 का सरासर उल्लंघन है और जो अनावश्यक ही सम्बन्धित नगरीय निकाय स्वयं को पेनल्टी व दण्ड का भागी बना देता है।

अतः भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 37 के अन्तर्गत एतद्द्वारा यह निर्देश जारी किये जाते हैं कि:–

1. सभी नगरीय निकाय (विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, नगर निगम, नगर परिषद, नगर पालिका) निजी खातेदार, निजी विकासकर्ता तथा को–ऑपरेटिव सोसायटी की प्लॉटेड योजनाओं के ले–आउट प्लान का अनुमोदन जारी करते समय उसमें यह शर्त अवश्य लगायेंगे कि सम्बन्धित खातेदार/विकासकर्ता/सोसायटी द्वारा योजना का रेरा में रजिस्ट्रेशन करा लेने के पश्चात ही उस ले–आउट प्लॉन के आधार पर पट्टे जारी किए जा सकेंगे।
2. सभी नगरीय निकाय किसी भी प्लॉटेड योजना में पट्टे जारी करने से पूर्व उसका रेरा रजिस्ट्रेशन सुनिशचित करेंगे अन्यथा यह ऑथोरिटी सम्बन्धित नगरीय निकाय स्वयं को विकासकर्ता (Promoter) मानकर उसके विरूद्ध शास्ती/दण्ड आरोपित करने की कार्यवाही प्रारम्भ करने के लिये विवश होगी।
3. जहॉ तक एकल पट्टा प्रकरणों का सम्बन्ध है, उनमें पट्टा बिना पूर्व रेरा रजिस्ट्रेशन के जारी किया जा सकता है, परन्तु पट्टा जारी होने के उपरान्त, जारी किये जाने वाले योजना मानचित्र/निर्माण स्वीकृति में सम्बधित नगरीय निकाय यह शर्त अवश्य लगायेंगे कि रेरा में रजिस्ट्रेशन करवाने के उपरान्त ही सम्बधित खातेदार/विकासकर्ता/सोसायटी उसमें भूखण्ड़ो, अपार्टमेंटस् या भवनों का विपणन/बेचान कर सकेगा।

यह आदेश अध्यक्ष महोदय के अनुमोदन से जारी किया जाता है।

(रमेश चन्द्र शर्मा)
रजिस्ट्रार

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु :–

1. आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण/अजमेर विकास प्राधिकरण।
2. समस्त सचिव नगर विकास न्यास, राजस्थान।
3. निदेशक एवं पदेन विशिष्ट शासन सचिव, स्थानीय निकाय, राजस्थान जयपुर को प्रेषित कर लेख है कि वे इस आदेश की प्रति सभी नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिकाओं को भिजवाएँ और इसकी अनुपालना सुनिश्चित करने के निर्देश दें।

रजिस्ट्रार, रेरा