



छत्तीसगढ़ भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा)

शास्त्री चौक, रायपुर (छोगो) — 492001

दूरभाष नंबर :— 0771—4918927

Email:- office.rera.cg@gov.in

Website: <https://rera.cgstate.gov.in/>

क्रमांक—20/रेरा/2018/639

रायपुर, दिनांक 26/10/2018

//परिपत्र//

विषय :— रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स हेतु प्रकाशित किए जाने वाले ब्रोशर/प्रास्पेक्ट्स के संबंध में।

—00—

प्रत्येक प्रमोटर द्वारा अपने रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के विज्ञापन व प्रचार प्रसार हेतु ब्रोशर/प्रास्पेक्ट्स का प्रकाशन किया जाता है। विभिन्न परिवादों की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आए हैं कि कतिपय प्रमोटर्स द्वारा एक ही रियल एस्टेट प्रोजेक्ट हेतु एक से अधिक भिन्न-भिन्न ब्रोशर्स जारी किए गए हैं, जो कदापि उचित नहीं है। इससे आबंटितियों तथा सभी संबंधितों में भ्रांति पैदा होती है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में ब्रोशर से संबंधित विसंगतियों को दूर करने तथा इसमें एकरूपता के दृष्टिकोण से भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 37 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए निम्नानुसार निर्देश जारी किए जाते हैं :—

1. प्रमोटर्स द्वारा संबंधित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट हेतु केवल एक ही प्रकार के ब्रोशर जारी किए जावें।
2. ब्रोशर में संबंधित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर तथा छत्तीसगढ़ रेरा की वेबसाईट का पता मुख्य पृष्ठ पर अनिवार्य रूप से अंकित किया जावे।
3. ब्रोशर के अंतिम पृष्ठ पर इसके मुद्रक, प्रकाशक का नाम, पता, तारीख तथा मुद्रित प्रतियों की संख्या अनिवार्य रूप से अंकित की जावे।
4. ब्रोशर को आबंटिति के साथ किए जाने वाले “विक्रय—अनुबंध” का अनिवार्य भाग बनाया जावे।
5. प्रमोटर द्वारा ब्रोशर की प्रति, छत्तीसगढ़ भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण के साथ—साथ विकास अनुज्ञा प्रदान करने वाले तथा कार्य पूर्णता प्रमाण—पत्र जारी करने वाले सक्षम प्राधिकारी को, इसके मुद्रण के 10 दिवस के भीतर, अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराई जावे।
6. प्रमोटर्स द्वारा प्रकाशित ब्रोशर में यथासंभव किसी भी तरह का संशोधन/परिवर्तन न किया जावे। अपवादस्वरूप परिस्थितियों में यदि ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं में परिवर्तन आवश्यक हो, तो प्रमोटर्स द्वारा अधिनियम की धारा 14 (2) में वर्णित प्रावधानों का पालन अनिवार्यतः किया जावे। सुलभ संदर्भ हेतु अधिनियम के उक्त प्रावधान का उद्धरण निम्नानुसार है :—
“14. संप्रवर्तक द्वारा मंजूर रेखांको और परियोजना विनिर्देशों का पालन किया जाना —
(2) किसी विधि, संविदा या करार में किसी बात के होते हुए भी, सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू—खंड या भवन के मंजूर रेखांक, अभिन्यास रेखांक और विनिर्देशों तथा फिक्सचरों, फिटिंगों, सुख—सुविधाओं और सामान्य क्षेत्रों को उस व्यक्ति को, जिसने, यथास्थिति, उक्त एक या अधिक अपार्टमेंट, भू—खंड या भवन को लेने का करार किया है, प्रकट करने या प्रस्तुत करने के पश्चात् संप्रवर्तक —

- (i) यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के संबंध में मंजूर रेखांकों, अभिन्यास रेखांकों और विनिर्देशों और उनमें वर्णित फिक्सचरों, फिटिंगों और सुख-सुविधाओं में, जिनको किए जाने का करार किया गया है, उस व्यक्ति की पूर्व सहमति के बिना परिवर्धन और फेरफार नहीं करेगा :

परन्तु संप्रवर्तक ऐसे गौण परिवर्धन या फेरफार, जिनकी आबंटिती द्वारा अपेक्षा की जाए, या ऐसे गौण परिवर्तन या फेरफार, जो किसी प्राधिकृत वास्तुविद् या इंजीनियर द्वारा सिफारिश किए गए और सत्यापित स्थापत्य और अवसरंचनात्मक कारणों से आवश्यक हों, आबंटिती समुचित घोषणा और आबंटिती को संसूचना देने के पश्चात् कर सकेगा।

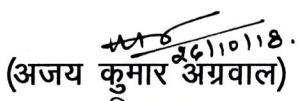
स्पष्टीकरण – इस खंड के प्रयोजन के लिए “गौण परिवर्धन या फेरफार” में क्षेत्र का जोड़ा जाना या ऊंचाई में परिवर्तन या किसी भी भवन के भाग का हटाया जाना या संरचना में कोई परिवर्तन, किसी दीवार के किसी भाग का, विभाजक, कॉलम, बीमा, कड़ी, फर्श, जिसके अंतर्गत मेजानीन फर्श भी है, या अन्य अवलंब या प्रवेश या बाहर जाने वाले किन्हीं अपेक्षित मार्गों में कोई परिवर्तन या उन्हें बंद करना या फिक्सचरों या उपस्करों आदि में कोई परिवर्तन सहित अवसरंचनात्मक परिवर्तन को अपवर्जित किया गया है;

- (ii) भवनों के मंजूर रेखांकों, अभिन्यास रेखांकों और विनिर्देशों या परियोजना के भीतर सामान्य क्षेत्रों में, संप्रवर्तक से भिन्न, कम से कम दो-तिहाई उन आबंटितियों की, जिन्होंने ऐसे भवन में अपार्टमेंट लेने का करार किया है, पूर्व सहमति के बिना कोई अन्य फेरफार या परिवर्तन नहीं करेगा।

स्पष्टीकरण – इस खंड के प्रयोजन के लिए, आबंटिती को, उसके द्वारा बुक किए गए या उसके कुटुंब के नाम से बुक किए गए या कंपनियों या फर्मों या किसी व्यष्टि संगम, चाहे किसी भी नाम से ज्ञात हो, जैसे अन्य व्यक्ति की दशा में, उसके नाम से बुक किए गए या उसकी सहबद्ध इकाइयों से संबंधित उद्यमों के नाम से बुक किए गए, यथास्थिति, अपार्टमेंट या भू-खंडों को विचार में लाए बिना, केवल एक आबंटिती के रूप में माना जाएगा।”

सभी प्रमोटर्स उपरोक्त निर्देशों का पालन कड़ाई से करें।

(मान. अध्यक्ष महोदय द्वारा अनुमोदित)


 (अजय कुमार अग्रवाल)
 रजिस्ट्रार
 छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
 रायपुर.
