

सामान्य प्रश्न

1. प्र. किस रियल एस्टेट प्रोजेक्ट को रेला में निबंधित करने की आवश्यकता है?

उत्तर: रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 के अनुसार, कोई भी भू-संपदा परियोजना जिसका प्रस्तावित भू-क्षेत्र 500 वर्गमीटर से अधिक हो या जिस भवन में प्रस्तावित अपार्टमेंट की संख्या आठ से अधिक हो, वह रेला में निबंधित होनी चाहिए।

2. प्र. एक प्रमोटर(प्रवर्तक) अपने प्रोजेक्ट का विज्ञापन कब शुरू कर सकता है?

उत्तर: कोई भी प्रमोटर (प्रवर्तक) रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 (1) के तहत रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण में परियोजना को निबंधित करने के बाद ही अपने प्रोजेक्ट का विज्ञापन कर सकता है या ग्राहकों से बुकिंग प्रारम्भ कर सकता है।

3. प्र. क्या कोई प्रवर्तक निबंधन से पहले अपने प्रोजेक्ट पर काम शुरू कर सकता है?

उत्तर: हाँ। रेला में निबंधन से पहले किसी प्रोजेक्ट पर काम शुरू करने पर कोई रोक नहीं है। परन्तु प्रवर्तक निबंधन से पहले परियोजना का विज्ञापन नहीं कर सकता है तथा ग्राहकों से बुकिंग प्रारम्भ नहीं कर सकता है।

4. प्र. क्या वैसी परियोजना को निबंधित करने की आवश्यकता है जिसे किराए पर देने के उद्देश्य से या स्वयं के उपयोग के लिए विकसित किया जा रहा है?

उत्तर: नहीं। किसी भी परियोजना को तभी निबंधित करने की आवश्यकता है जब इसे दूसरों को बेचने के लिए विकसित किया जा रहा हो।

5. प्र. किसी परियोजना के निबंधन के लिए आवेदन करते समय प्रवर्तक को कौन से दस्तावेज जमा करने होंगे?

उत्तर: एक नई परियोजना के निबंधन के लिए आवेदन दाखिल करने से पहले प्रवर्तक को रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 4 और बिहार रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियमावली , 2017 के नियम 3 की जानकारी होनी चाहिए। चल रही परियोजना के मामले में, प्रवर्तक को अतिरिक्त दस्तावेजों का विवरण प्रस्तुत करने की आवश्यकता है, जिसका विवरण बिहार

रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियमावली, 2017 के नियम 4 में दिया गया है। विस्तृत जानकारी के लिए अनुलग्नक भी देख लें (**विवरण अनुलग्नक -1 में देखा जा सकता है**)।

6. प्र. रेरा द्वारा किसी परियोजना के निबंधन के लिए आवेदन का निपटारा कितने दिनों में किया जाना आवश्यक है?

उत्तर: रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 5 (1) के अनुसार, प्राधिकरण (रेरा) तीस कार्य दिवसों के भीतर, निबंधन प्रदान करेगा या आवेदन को अस्वीकार कर देगा। परियोजना का निबंधन तभी किया जाता है जब आवेदक द्वारा यथा निर्धारित सभी आवश्यक दस्तावेज एवं अपेक्षित सूचनाएं दी जाती हैं।

7. प्र. यदि एक बार प्राधिकरण द्वारा यथा निर्धारित दस्तावेजों को प्रस्तुत न करने की स्थिति में किसी परियोजना का आवेदन अगर रेरा द्वारा अस्वीकार कर दिया गया हो क्या प्रवर्तक उस परियोजना के निबंधन के लिए फिर से आवेदन कर सकता है ?

उत्तर: हाँ। प्रवर्तक सभी आवश्यक दस्तावेजों के साथ उसी परियोजना के निबंधन के लिए फिर से आवेदन कर सकता है। प्राधिकरण द्वारा अस्वीकार किए जाने के बाद उसी परियोजना के निबंधन के लिए पुनः आवेदन करने पर कोई रोक नहीं है।

8. प्र. प्रवर्तक को निबंधित परियोजना के संबंध में वेबसाइट पर क्या विवरण अपलोड करने की आवश्यकता है?

उत्तर: प्रवर्तक को प्राधिकरण की वेबसाइट पर निबंधित परियोजना के संबंध में निम्नलिखित जानकारी उपलब्ध कराने की आवश्यकता है:

कंपनी की प्रोफाइल, प्रवर्तक की पृष्ठभूमि, प्रवर्तक का ट्रैक रिकॉर्ड, प्रवर्तक द्वारा विकसित रियल एस्टेट परियोजनाओं के संबंध में पिछले पांच वर्षों में दायर वाद का विवरण, कंपनी का वेब लिंक, परियोजना का वेब लिंक सहित प्रवर्तक का विवरण।

परियोजना के विज्ञापन और प्रॉस्पेक्टस सहित अचल संपत्ति परियोजना का विवरण, अनुमोदन और प्रारंभ प्रमाण पत्र की प्रमाणित प्रति, स्वीकृत योजना, भुगतान योजना, प्राधिकरण द्वारा प्रदान किए गए निबंधन का विवरण, अपार्टमेंट की संख्या, प्रकार और फ्लैट के क्षेत्र का विवरण जो बिक्री के लिए उपलब्ध है, बिक्री के लिए गैरेज की संख्या और क्षेत्र का विवरण, खुली पार्किंग की संख्या का विवरण, स्थान, परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना, प्रदान की जाने वाली सुविधाओं का विवरण, पूरा होने की चरणवार समय अनुसूची के साथ परियोजना की अनुसूची।

ऑडिटर का रिपोर्ट, लाभ और हानि खाता, बैलेंस शीट, पिछले तीन वित्तीय वर्षों के नकदी प्रवाह विवरण सहित प्रवर्तक का वित्तीय विवरण।

परियोजना में बुक किए गए फ्लैटों और गैरेजों की संख्या, फोटोग्राफ के साथ निर्माण की स्थिति, प्राप्त अनुमोदन, संशोधन, यदि कोई हो, के संबंध में प्रपत्र में तिमाही रिपोर्ट।

अनुमोदनों, अनुमतियों की मंजूरी और आवेदन पत्र, आवंटन पत्र, बिक्री के लिए समझौते का प्रोफार्मा, परियोजना भूमि पर कानूनी अधिकार की प्रमाणित प्रति आदि का विवरण।

9. प्र. प्रवर्तक के कार्य और कर्तव्य क्या हैं?

उत्तर: रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में प्रवर्तक के कार्यों और कर्तव्यों का विस्तृत प्रावधान है। किसी परियोजना को क्रियान्वित करते समय प्रवर्तकों को इस अधिनियम की धारा 11 से 18 तक की जानकारी होनी चाहिए। इससे अधिनियम के अनुसार परियोजना को क्रियान्वित करने में मदद मिलेगी। इसके अलावा, प्रवर्तकों को बिहार रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियमावली, 2017 के नियम 16 से भी परिचित होना चाहिए, जिसमें प्रवर्तक द्वारा प्रदान की जाने वाली सूचनाओं की विस्तृत जानकारी दी गई है।

10. प्र. क्या प्रवर्तक को प्रत्येक परियोजना के लिए एक अलग बैंक खाता बनाए रखने की आवश्यकता है?

उत्तर: हाँ। प्रवर्तक को प्रत्येक निबंधित परियोजना के लिए अलग-अलग बैंक खाता खोलने की आवश्यकता है और आवंटियों से प्राप्त राशि का 70% निर्माण की लागत और भूमि की लागत में खर्च करने के लिए निर्धारित बैंक खाते में जमा किया जाना है। प्रवर्तक परियोजना की लागत को खर्च करने के लिए निर्धारित बैंक खाते से पूर्ण किये गए कार्यों के अनुपात में ही राशि निकालेगा।

11. प्र. क्या कोई प्रवर्तक सक्षम प्राधिकार द्वारा अनुमोदित स्वीकृत योजना में विचलन कर सकता है?

उत्तर: रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 14 (1) के अनुसार, प्रस्तावित परियोजना को सक्षम प्राधिकार द्वारा अनुमोदित स्वीकृत योजनाओं, लेआउट योजनाओं और विनिर्देशों के अनुसार प्रमोटर द्वारा विकसित और पूरा किया जाना है।

हालांकि, धारा 14 (2) (ii) में कहा गया है कि किसी भी कानून, अनुबंध या समझौते में निहित कुछ भी होने के बावजूद, स्वीकृत योजनाओं, लेआउट योजनाओं और विनिर्देशों और फिक्स्चर, फिटिंग, सुविधाओं और अपार्टमेंट के सामान्य क्षेत्रों की प्रकृति के बाद, प्लॉट या भवन, जैसा भी मामला हो, जैसा

कि सक्षम प्राधिकार द्वारा अनुमोदित किया गया हो, उस व्यक्ति को प्रस्तुत किया जाता है जो उक्त अपार्टमेंट में से एक या अधिक फ्लैट लेने के लिए सहमत है, भवन या प्लॉट, जैसा भी मामला हो, प्रमोटर तब तक विचलन नहीं करेगा जब तक की अपार्टमेंट लेने के लिए सहमत हुए कम से कम दो-तिहाई आवंटियों की पूर्व लिखित सहमति प्राप्त नहीं कर ली जाती है।

12. प्र. किसी भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में निवेश करने से पहले आपको क्या जांचना चाहिए?

उत्तर: कृपया प्रोजेक्ट की रेरा निबंधन संख्या की जांच करें। यह **BRERAP** अक्षरों से शुरू होता है। यह सलाह दी जाती है कि किसी ऐसी परियोजना में निवेश न करें, जिसे अधिनियम की धारा 3 (1) के अनुसार निबंधित करने की आवश्यकता है और जिसका रेरा निबंधन नहीं है।

13. प्र. परियोजना निबंधित होने की स्थिति में आपको क्या जांचना चाहिए?

उत्तर: सभी निबंधित परियोजनाओं के लिए प्रवर्तक को एक वेबसाइट बनाना है जिसमें प्रवर्तक से संबंधित सभी विवरण, परियोजना का विवरण और पिछले पांच वर्षों में प्रवर्तक द्वारा की गई परियोजनाओं का विवरण अपलोड किया जाना चाहिए। कृपया रेरा बिहार की वेबसाइट www.rera.bihar.gov.in पर जाएं और प्रोजेक्ट टैब में 'सर्च प्रोजेक्ट' विकल्प पर क्लिक करें और पृष्ठभूमि का आकलन करने के लिए प्रोजेक्ट या प्रवर्तक का नाम टाइप करें। उसके बाद आप उस प्रवर्तक और प्रोजेक्ट से सम्बंधित सभी जानकारी देख पायेंगे।

14. प्र. किसी भी परियोजना में निवेश करते समय किसी को कितनी बुकिंग राशि का भुगतान करना है?

उत्तर: रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 13 (1) के अनुसार "एक प्रमोटर अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक बुकिंग राशि को स्वीकार नहीं करेगा।" किसी व्यक्ति के साथ बिक्री के लिए पहले लिखित समझौते में प्रवेश किए बिना किसी व्यक्ति से अग्रिम भुगतान या आवेदन शुल्क नहीं लिया जा सकता है तथा बुकिंग राशि परियोजना लागत के 10% से अधिक नहीं हो सकती है।

15. प्र. बुकिंग और आवंटन पत्र जारी करते समय एक प्रवर्तक को खरीदार को क्या-क्या विवरण प्रदान करना चाहिए?

उत्तर: प्रवर्तक को अपने ग्राहक को स्वीकृत योजनाओं, लेआउट योजनाओं की प्रति, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विनिर्देशों के साथ, परियोजना के पूरा होने की चरणवार समय सारिणी प्रदान करनी होती है, जिसमें पानी, स्वच्छता और बिजली जैसे नागरिक बुनियादी ढांचे के प्रावधान शामिल हैं।

16. प्र. बिक्री के लिए समझौते का प्रोफार्मा क्या है?

उत्तर: बिहार रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियमावली, 2017 ने बिक्री के लिए समझौते का एक प्रोफार्मा प्रदान किया है जिसे एक आवंटी के साथ बिक्री के लिए समझौते में प्रवेश करते समय प्रमोटरों द्वारा उपयोग करने की आवश्यकता होती है। प्रोफार्मा नियमों के अनुलग्नक में प्रदान किया गया है। प्रमोटरों को इस प्रोफार्मा का पालन करने की आवश्यकता है और किसी भी बदलाव की अनुमति नहीं है। खरीदारों को खुद को भी संतुष्ट करना चाहिए कि प्रवर्तक द्वारा दिया गया दस्तावेज - बिक्री के लिए समझौते का प्रोफार्मा - बिहार रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के अनुलग्नक में दिए गए प्रोफार्मा के अनुरूप है अथवा नहीं।

17. प्र. सक्षम प्राधिकार से पूर्णता/अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने के लिए कौन जिम्मेदार है?

उत्तर: बिहार भवन उप-नियमों के अनुसार, प्रवर्तक पैनलबद्ध वास्तुकार या इंजीनियर द्वारा तैयार की गई पूर्णता रिपोर्ट को सक्षम प्राधिकार, जहां से परियोजना का नक्शा स्वीकृत किया गया था, को प्रस्तुत करने के लिए जिम्मेदार है और प्रवर्तक उसी सक्षम प्राधिकार से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करता है।

18. प्र. आवंटियों के संघ के गठन के लिए कौन जिम्मेदार है?

उत्तर: प्रवर्तक एक एसोसिएशन/सोसाइटी/सहकारी सोसायटी, जैसा भी मामला हो, का गठन करेगा, और स्थानीय कानूनों के अभाव में, आवंटियों का संघ, चाहे वह किसी भी नाम से जाना जाता हो, तीन महीने की अवधि के भीतर गठित किया जाएगा। ये तीन माह की अवधि बहुमत आवंटियों द्वारा अपना प्लॉट या अपार्टमेंट या भवन, जैसा भी मामला हो, परियोजना में बुकिंग करने से गिनी जायेगी।

19. प्र. क्या कोई प्रमोटर आवंटन रद्द कर सकता है?

उत्तर: प्रमोटर केवल बिक्री के समझौते के अनुसार आवंटन को रद्द कर सकता है। हालांकि, आवंटी अगर प्रमोटर के इस कदम से व्यक्ति है तथा प्रमोटर ने समझौते को शर्तों का अनुसरण किये बिना या एकतरफा और बिना कोई पर्याप्त कारण समझौते को रद्द किया है तो आवंटी राहत के लिए प्राधिकरण में शिकायत दर्ज कर सकता है।

20. आवंटियों के अधिकार और कर्तव्य क्या हैं?

उत्तर: आवंटियों के अधिकार और कर्तव्य का उल्लेख बिहार रियल इस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 19(1-11) में है। वे इस प्रकार हैं:-

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विनिर्देशों के साथ स्वीकृत योजनाओं, लेआउट योजनाओं से संबंधित जानकारी प्राप्त करना।

पानी, स्वच्छता, बिजली और अन्य सुविधाओं के प्रावधान सहित परियोजना के पूरा होने की चरण-वार समय सारिणी के बारे में जानकारी प्राप्त करना।

आवंटी अपार्टमेंट/भूखंड के कब्जे का दावा करने का हकदार होगा और आवंटियों का संघ सामान्य क्षेत्रों के कब्जे का दावा करने का हकदार होगा।

प्रवर्तक यदि बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार अपार्टमेंट / प्लॉट का कब्जा देने में असमर्थ है या मुआवजे का भुगतान करने में विफल रहता है तो आवंटी भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापसी का दावा करने का हकदार होगा।

आवंटी अपार्टमेंट/प्लॉट का भौतिक कब्जा प्राप्त होने के बाद सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और योजनाएं प्राप्त करने का हकदार होगा।

प्रत्येक आवंटी, जिसने बिहार रियल इस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 13 के तहत बिक्री के लिए एक समझौता किया है, समझौते में निर्दिष्ट तरीके से और समय के भीतर आवश्यक भुगतान करने के लिए जिम्मेदार होगा। भुगतान में विलम्ब की स्थिति में आवंटी सूद की राशि / शुकल के भुगतान के लिए बाध्य होगा।

अपार्टमेंट/प्लॉट का प्रत्येक आवंटी आवंटियों के एक संघ के गठन में भाग लेगा।

प्रत्येक आवंटी को अधिभोग प्रमाण पत्र जारी होने के दो महीने की अवधि के भीतर अपार्टमेंट/भूखंड का भौतिक कब्जा लेना होगा।

रियल इस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 19 की उपधारा (11) के तहत प्रत्येक आवंटी अपार्टमेंट/प्लॉट के हस्तांतरण विलेख के निबंधन में भाग लेगा।

21. प्र. क्या एक प्रवर्तक किसी रीयल इस्टेट परियोजना के संबंध में अपने बहुसंख्यक अधिकारों और देनदारियों को किसी तीसरे पक्ष को हस्तांतरित या सौंप सकता है?

उत्तर: प्रवर्तक को छोड़कर, और प्राधिकरण के लिखित अनुमोदन के साथ, प्रवर्तक दो-तिहाई आवंटियों की लिखित सहमति से ऐसा कर सकता है। हालांकि, इस तरह के हस्तांतरण से पूर्व में प्रवर्तक द्वारा परियोजना में अपार्टमेंट, भूखंड या भवन, जैसा भी मामला हो, के आवंटन या बिक्री के लिए किये गए समझौते प्रभावित नहीं होंगे।

22. प्र. अधिनियम के तहत किसी भी उल्लंघन के लिए प्राधिकरण के पास शिकायत कैसे दर्ज की जा सकती है?

उत्तर: रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 में पीड़ित व्यक्ति द्वारा शिकायत दर्ज करने का प्रावधान है। इस धारा के अनुसार, कोई भी पीड़ित व्यक्ति किसी भी प्रमोटर, आवंटी या एजेंट के खिलाफ अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों के उल्लंघन के लिए प्राधिकरण या न्यायनिर्णयिक अधिकारी, जैसा भी मामला हो, के पास शिकायत दर्ज कर सकता है।

23. प्र. अधिनियम के तहत किसी भी उल्लंघन के लिए प्राधिकरण के पास शिकायत कौन दर्ज कर सकता है?

उत्तर: आवंटी, आवंटियों के संघ, किसी कानून के तहत निर्बंधित स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ और प्रवर्तक सहित कोई भी पीड़ित व्यक्ति प्राधिकरण के पास शिकायत दर्ज करा सकता है।

24. प्र. न्यायनिर्णयिक अधिकारी के पास किस प्रकार की शिकायतें दर्ज की जा सकती हैं?

उत्तर: यदि कोई पीड़ित व्यक्ति मुआवजे के लिए शिकायत दर्ज करना चाहता है, तो उसे न्यायनिर्णयिक अधिकारी के पास शिकायत दर्ज करनी होगी। बिहार रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियमावली, 2017 के अनुसार, ऐसी शिकायतें फॉर्म 'एन' में दर्ज की जानी चाहिए।

25. प्र. प्राधिकरण के पास किस प्रकार की शिकायतें दर्ज की जा सकती हैं?

उत्तर: कोई भी शिकायत जिसमें मुआवजे की मांग नहीं की जा रही है, प्राधिकरण के पास दायर की जा सकती है और इसे फॉर्म 'एम' में दर्ज किया जाना चाहिए।

26. प्र. यदि अनुबंध के अनुसार कोई संरचनात्मक दोष या कारीगरी, गुणवत्ता या सेवाओं के प्रावधान या प्रवर्तक के किसी अन्य दायित्व में कोई अन्य दोष है तो क्या रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 आवंटियों की रक्षा करता है?

उत्तर: हाँ। अधिनियम की धारा 14(3) के अनुसार, इस तरह के विकास से संबंधित बिक्री के समझौते के अनुसार किसी भी संरचनात्मक दोष या कारीगरी, गुणवत्ता या सेवाओं के प्रावधान या प्रमोटर के किसी भी अन्य दायित्वों में किसी भी तरह की कमी के मामले में ध्यान में लाया जाता है तो आबंटि द्वारा

कब्जा प्राप्त करने की तारीख से पांच साल की अवधि के भीतर, प्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा कि वह बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के, तीस दिनों के भीतर, प्रवर्तक ऐसे दोषों में सुधार करे और सुधार करने में विफल होने की स्थिति में आवंटियों को अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से उचित मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार होगा।

27. प्र. क्या विवाद समाधान के लिए कानूनी कार्यवाही का विकल्प चुनने के अलावा कोई अन्य तंत्र है?

उत्तर: हाँ। रेरा बिहार ने विवाद निपटारा मंच / सेल के माध्यम से प्रमोटरों और आवंटियों के बीच विवादों के सौहार्दपूर्ण समाधान की सुविधा के उद्देश्य से बिहार रेरा सुलह और विवाद समाधान सेल (बीसीडीआरसी) की स्थापना की है।

28. प्र. सुलह से क्या लाभ है?

उत्तर: पारंपरिक रेरा शिकायत की तुलना में, सुलह प्रक्रिया कम समय में समाधान प्रदान करता है। वास्तव में सुलह की प्रक्रिया आम तौर पर दो से तीन बैठकों में पूरी हो जाती है। सुलह से हितधारकों के मुँकदमे में होने वाले खर्च की भी बचत होती है।

29. प्र. कोई भी सुलह प्रक्रिया कैसे शुरू कर सकता है?

उत्तर: सुलह शुरू करने के इच्छुक कोई भी पक्ष आवेदन कर सकता है:- रेरा बिहार/ इसके बेंच या न्यायनिर्णयन अधिकारी/ विवाद निपटारा प्रकोष्ठ, जैसा भी मामला हो, में फॉर्म 1-सी में या तो ऑनलाइन ईमेल, निबंधित/ स्पीड पोस्ट या हाथ से डिलीवरी द्वारा दूसरे पक्ष को सुलह के लिए निमंत्रण भेजकर इस प्रक्रिया की शुरुआत की जा सकती है।

30. प्र. सुलहकर्ता की भूमिका कौन निभाएगा?

उत्तर: पार्टियों के बीच विवादों को सुलझाने के लिए बायर्स एसोसिएशन, प्रमोटर/बिल्डर एसोसिएशन से एक-एक सुलहकर्ता और बिहार रेरा से एक सुलहकर्ता सलाहकार नियुक्त किये गए हैं।

31. प्र. सफल सुलह के बाद भी यदि सुलह समझौते की शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाता है तो क्या उपाय है?

उत्तर: सफल सुलह के मामले में, जिसमें दोनों पक्षों ने अपने विवादों को सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझा लिया है, लेकिन समझौते की शर्तों के अनुपालन/ निष्पादन में समझौता समझौते में उल्लिखित समय से अधिक देरी हो रही है, तो उस स्थिति में दूसरा पक्ष होगा रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 40 और उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार निष्पादन के लिए रेरा बिहार/ इसके बैंच या न्यायनिर्णयिक अधिकारी, जैसा भी मामला हो, के समक्ष अपने वाद को दायर कर सकता है।

32. प्र. क्या एक आम आदमी अधिनियम की धारा 3 के उल्लंघन के बारे में प्राधिकरण को सूचित कर सकता है?

उत्तर: हाँ। इस कार्य के लिए व्यक्ति को रेरा बिहार की वेबसाइट www.rera.bihar.gov.in पर जाना होगा और उन परियोजनाओं के बारे में, जो रेरा बिहार के साथ निबंधित नहीं हैं, जानकारी प्रदान करने के लिए 'रिपोर्ट अनरजिस्टर्ड प्रोजेक्ट' टैब पर क्लिक करना होगा। शिकायतकर्ता की पहचान गोपनीय रखी जाएगी।

33. प्र. क्या कोई रेरा के साथ निबंधित हुए बिना रियल एस्टेट एजेंट के रूप में कार्य कर सकता है?

उत्तर: नहीं। रियल एस्टेट एजेंट के रूप में काम करने वाले लोगों को अपने काम के लिए रेरा के साथ खुद को निबंधित करने की आवश्यकता है। रियल एस्टेट एजेंट के रूप में खुद को निबंधित करने के इच्छुक लोगों को अपेक्षित शुल्क के साथ निबंधन के लिए आवेदन करना होगा। रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 9 और बिहार रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 9 में एक रियल एस्टेट एजेंट के निबंधन के लिए प्रस्तुत किए जाने वाले दस्तावेजों के बारे में विवरण प्रदान किया गया है।

34. प्र. रेरा के साथ निबंधित होने के लिए एक रियल एस्टेट एजेंट को शुल्क के रूप में कितना भुगतान करना होगा?

उत्तर: शुल्क राशि आवेदक के प्रकार पर निर्भर करती है। बिहार रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 9 (2) के अनुसार, आवेदक को एक व्यक्ति के रूप में 10,000 रुपये की राशि का भुगतान करना होगा और आवेदक के एक व्यक्ति के अलावा अन्य होने पर 50,000 रुपये का भुगतान करना होगा।

35. प्र. क्या 'रियल एस्टेट एजेंट' शब्द में अपार्टमेंट या भूखंडों की बिक्री में लगे वेब पोर्टल शामिल हैं?

उत्तर: अधिनियम की धारा 2 (जेडएम) ने 'रियल एस्टेट एजेंट' शब्द को बहुत व्यापक और समावेशी तरीके से परिभाषित किया है और अधिनियम के तहत निबंधित परियोजनाओं की बिक्री और खरीद में शामिल सभी प्रकार की एजेंसियों को शामिल क्या गया है। इसलिए, अपार्टमेंट या प्लॉट बेचने में लगे वेब-पोर्टल और इसी तरह के प्लेटफॉर्म भी रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत आते हैं और उन्हें अधिनियम और नियमों में प्रदान किए गए कर्तव्यों और जिम्मेदारियों का पालन करना आवश्यक है।

36. प्र. अधिनियम के तहत किसी परियोजना का निबंधन न करने पर क्या सजा निर्धारित है?

उत्तर: अधिनियम की धारा 59 के अनुसार, यदि कोई प्रमोटर अधिनियम की धारा 3 के प्रावधानों का उल्लंघन करता है, जो परियोजनाओं के निबंधन से संबंधित है, तो वह दंड के लिए उत्तरदायी होगा जो कि अनुमानित लागत के दस प्रतिशत तक हो सकता है।

इसके अलावा, यदि कोई प्रमोटर प्राधिकरण द्वारा जारी किए गए आदेशों, निर्णयों या निर्देशों का पालन नहीं करता है और धारा 3 के प्रावधानों का उल्लंघन करना जारी रखता है, तो उसे एक अवधि के लिए कारावास जो तीन साल तक बढ़ाया जा सकता है या जुमनि से दंडित किया जा सकता है जो अनुमानित परियोजना लागत के दस प्रतिशत तक हो सकता है या दोनों।

37. प्र. प्रवर्तक द्वारा अधिनियम के अन्य प्रावधानों के उल्लंघन के लिए निर्धारित सजा क्या है?

उत्तर: अधिनियम की धारा 61 के अनुसार, यदि कोई प्रवर्तक अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के किसी अन्य प्रावधान का उल्लंघन करता है, तो वह परियोजना की अनुमानित लागत के पांच प्रतिशत तक का जुर्माना देने के लिए उत्तरदायी होगा।

38. प्र. प्रवर्तक द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का पालन न करने के लिए निर्धारित दंड क्या है?

उत्तर: अधिनियम की धारा 63 इस पहलू से संबंधित है और यह कहती है कि यदि कोई प्रमोटर प्राधिकरण के आदेशों या निर्देशों का पालन करने में विफल रहता है, तो वह हर उस दिन के लिए दंड के लिए उत्तरदायी होगा, जिसके दौरान ऐसी चूक जारी रहती है, जो संचयी रूप से विस्तारित हो सकती है तथा यह परियोजना की अनुमानित लागत का पांच प्रतिशत तक हो सकती है।

39. प्र. यदि कोई रियल एस्टेट एजेंट प्राधिकरण के साथ खुद को निबंधित करने में विफल रहता है तो क्या दंड निर्धारित है?

उत्तर: यदि कोई रियल एस्टेट एजेंट खुद को प्राधिकरण के साथ निबंधित करने में विफल रहता है, तो वह हर दिन के लिए 10,000 रुपये के दंड के लिए उत्तरदायी होगा, जिसके दौरान ऐसी चूक जारी रहती है, जो कुल मिलाकर प्लॉट या अपार्टमेंट की लागत का पांच प्रतिशत तक हो सकती है।

40. प्र. एक रियल एस्टेट एजेंट द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का पालन न करने के लिए निर्धारित दंड क्या है?

उत्तर: अधिनियम की धारा 65 के अनुसार, यदि कोई रियल एस्टेट एजेंट प्राधिकरण के आदेश या निर्देश का पालन करने में विफल रहता है, तो वह हर उस दिन के लिए दंड के लिए उत्तरदायी होगा, जिसके दौरान ऐसी चूक जारी रहती है, जो संचयी रूप से प्लाट या अपार्टमेंट के अनुमानित मूल्य का पांच प्रतिशत तक हो सकती है।

41. प्र. क्या प्राधिकरण किसी अचल संपत्ति परियोजना के निबंधन को रद्द कर सकता है?

उत्तर: हाँ। प्राधिकरण इस संबंध में कोई शिकायत या स्वतः संज्ञान लेने पर या सक्षम प्राधिकारी की सिफारिश पर किसी परियोजना के निबंधन को इस बात से संतुष्ट होने के बाद रद्द कर सकता है कि -

प्रवर्तक अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों द्वारा आवश्यक कुछ भी करने में चूक करता है।

प्रवर्तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिए गए अनुमोदन के किसी भी नियम या शर्तों का उल्लंघन करता है

प्रवर्तक किसी भी प्रकार के अनुचित व्यवहार या अनियमितताओं में शामिल है।

प्रवर्तक किसी भी कपटपूर्ण व्यवहार में लिप्त होता है।

42. प्र. निबंधन के निरसन के परिणामस्वरूप प्राधिकरण का क्या दायित्व है?

उत्तर: निबंधन के निरस्त होने पर या इस अधिनियम के तहत निबंधन के निरसन पर, प्राधिकरण ऐसी कार्रवाई करने के लिए उपयुक्त सरकार से परामर्श कर सकता है जो वह उचित समझे जिसमें सक्षम प्राधिकारी या आवंटियों के संघ द्वारा शेष विकास कार्यों को पूरा करना शामिल है या किसी अन्य तरीके से, जैसा कि प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जा सकता है।

परन्तु परियोजना के निबंधन के निरसन के मामले में, आवंटियों के संघ को शेष विकास कार्यों को करने से इंकार करने का पहला अधिकार होगा।

43. प्र. क्या किसी आवंटी को प्राधिकरण द्वारा दंडित भी किया जा सकता है?

उत्तर: हाँ। अधिनियम की धारा 67 के अनुसार, यदि कोई आबंटि प्राधिकरण के निर्देश के आदेश का पालन करने में विफल रहता है, तो वह उस अवधि के लिए दंड के लिए उत्तरदायी होगा, जिसके दौरान ऐसी चूक जारी रहती है, जो कुल मिलाकर प्लाट या अपार्टमेंट के अनुमानित मूल्य का पांच प्रतिशत तक हो सकता है।

44. प्र. यदि आप एक प्रमोटर, रियल एस्टेट एजेंट या आवंटी हैं, तो क्या आपको रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 और बिहार रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के प्रासंगिक प्रावधानों से खुद को परिचित कराने की आवश्यकता है? ?

उत्तर: हाँ। अधिनियम और नियमों के बारे में जानकारी आपको रियल एस्टेट परियोजनाओं से संबंधित अपने अधिकारों और कर्तव्यों को जानने में मदद करेगी। अधिनियम और नियम रेरा बिहार की वेबसाइट www.rera.bihar.gov.in पर उपलब्ध हैं। आप स्वयं को अधिनियम और नियमों से परिचित कराने के लिए दस्तावेज़ को निःशुल्क डाउनलोड कर सकते हैं। आप बाजार से किताब भी खरीद सकते हैं।

अनुलग्नक - 1

परियोजना के निबंधन के लिए आवेदन के साथ जमा किए जाने वाले दस्तावेज़:

1. (i) योजना/मानचित्र अनुमोदन प्राधिकारी द्वारा प्रवर्तक को प्रपत्र VIIIA में जारी परमिट पत्र संलग्न (हाँ/नहीं) में प्राधिकरण का नाम, अनुमोदन की तिथि और वैधता तिथि का उल्लेख करें।
(ii) स्वीकृत योजना, लेआउट योजना और प्रस्तावित परियोजना की विशिष्टता।
(iii) सक्षम/मानचित्र अनुमोदन प्राधिकारी द्वारा विधिवत मुहर लगी बिहार भवन उपनियम, 2014 के प्रपत्र-X में प्रारंभ होने की सूचना।

(iv) परियोजना के स्थान का अक्षांश और देशांतर।

(v) अनुमानित निर्माण / विकास लागत:-

2. बैंक विवरण:- (क्या परियोजना के नाम से खाता खोला गया है) {बैंक खाते की स्कैन कॉपी}

(ए) बैंक का नाम-

(बी) खाता संख्या-

(सी) आईएफएससी कोड -

3. प्रवर्तक का नाम और उसका प्रोफाइल:-

(i) व्यक्ति के मामले में नाम, फोटो, संपर्क विवरण और प्रवर्तक का पता।

(ii) साझेदारों और निदेशकों का नाम, फोटोग्राफ, संपर्क विवरण और पता, जैसा भी मामला हो।

4. वित्तीय स्थिति:-

(I) पैन कार्ड और आधार कार्ड की प्रति

प्रमोटर / डेवलपर

(II) 31 मार्च को समाप्त होने वाले वित्तीय वर्ष के लिए पूर्ववर्ती तीन वर्ष का निम्नांकित विवरण :-

(ए) वार्षिक प्रतिवेदन

(बी) बैलेंस शीट

(सी) लेखा परीक्षित लाभ व हानि विवरण

(डी) नगद प्रवाह (Cash Flow) विवरण (भंडार एवं चालू कार्य, लेनदार एवं देनदार के विवरण के साथ

(ई) खातों का हिस्सा बनने वाले खातों पर नोट्स

(च) निदेशक की रिपोर्ट (यदि प्रवर्तक लिमिटेड लायबिलिटी पार्टनरशिप/ साझेदारी फर्म है तो आवश्यक नहीं)

(छ) अनुलग्नक (ए एंड बी) के साथ लेखा परीक्षक की रिपोर्ट

(III) भुगतान किया गया शुल्क: -

(i) भूमि का कुल क्षेत्रफल

(ii) भुगतान किया गया शुल्क

5. विगत पांच वर्षों में की गई परियोजनाओं का विवरण:-

6. (i) एजेंट का नाम (यदि कोई हो)

(i) स्ट्रक्चरल इंजीनियर/आर्किटेक्ट/ठेकेदार का नाम (यदि कोई हो)

7. फॉर्म बी:-

परियोजना एवं प्रवर्तक/ कंपनी के नाम के साथ परियोजना पूर्ण होने की तिथि

8. (i) बिक्री के लिए समझौते का प्रोफार्मा

- रेरा नियमों के अनुसार होना चाहिए।
- सीआईएन नंबर, पैन नंबर और आधार नंबर। प्रारंभिक भाग में उल्लिखित प्रमोटर का है या नहीं।
- खंड ए में भूमि विवरण का उल्लेख किया जाना चाहिए।
- खंड बी में परियोजना के नाम का उल्लेख किया जाना चाहिए।
- अनुसूची सी बुकिंग राशि 10% से अधिक नहीं होनी चाहिए।
- अनुसूची सी भुगतान योजना आनुपातिक होनी चाहिए।

(ii) आवंटन पत्र का प्रोफार्मा

(iii) विलेख का प्रोफार्मा

9. (i) खतियान/ भूमि विलेख

- नामांतरण अभिलेख / वर्तमान राजस्व रसीद
- भू-स्वामित्व प्रमाणपत्र / जमाबंदी की प्रति

10. (i) जहां प्रवर्तक उस भूमि का मालिक नहीं है जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, सहयोग समझौते, विकास समझौते, संयुक्त विकास समझौते या किसी अन्य की एक प्रति के साथ भूमि के मालिक की सहमति का विवरण समझौता, जैसा भी मामला हो, प्रवर्तक और भू-स्वामी के बीच किया

गया एकरारनामा, स्वत्व विलेख और अन्य दस्तावेजों की प्रतियां उस भू-स्वामी के स्वत्व को दर्शाती हों जिस पर परियोजना विकसित करने का प्रस्ताव है

(ii) वर्तमान भार रहित प्रमाणपत्र (NEC) ।

(iii) उस भूमि पर ऋणभार का विवरण जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, जिसमें किसी भी अधिकार, स्वामित्व हित, बकाया, वाद और ऐसी भूमि में या उस पर पार्टी का नाम या कम से कम दस वर्ष के अनुभव वाले वकील के माध्यम से (NEC) भार रहित प्रमाण पत्र का विवरण शामिल है।

(i) भूमि का कुल क्षेत्रफल ।

(ii) (ii) खाता संख्या-

(iii) खेसरा नंबर-

(iv) खाता, खेसरा नंबर स्वीकृत योजना में दिए गए और ऑनलाइन आवेदन में उल्लिखित और एनईसी में दिए गए नंबरों से मेल खाते हैं या नहीं?

11. परियोजना से संबंधित दस्तावेज़: {यदि लागू हो}

(i) पर्यावरण मंजूरी प्रमाणपत्र

(ii) एयरपोर्ट अथॉरिटी ऑफ इंडिया से एनओसी

(iii) अग्निशमन सेवा प्राधिकरण से एनओसी

12. फ्लैट का क्षेत्र, खुला क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र / गैरेज

13. सामान्य क्षेत्रों में सुविधाओं और सुविधाओं के साथ बाहरी विकास कार्य।