

घर खरीदने वालों के लिए हैंडबुक

घर खरीदने वालों के हितों की रक्षा करने और शिकायतों के मामले में कानूनी समाधान प्रदान करने के प्राथमिक उद्देश्य के लिए भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 को अधिनियमित किया गया है।

यह हैंडबुक अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के साथ-साथ बिहार भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियमवाली , 2017 और बिहार रेरा (सामान्य) विनियमवाली के विषय में जानकारी प्रदान करता है।

रेरा

रेरा - रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी – को भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 और बिहार RERA नियमवाली 2017 के प्रावधानों के प्रभावी कार्यान्वयन के लिए स्थापित किया गया है। अधिनियम और नियमों के अलावा, प्राधिकरण को भू-सम्पदा क्षेत्र के हितधारकों के हितों की रक्षा के लिए विनियमवाली (धारा 85) को अधिसूचित करने का अधिकार है। इस शक्ति का उपयोग करते हुए RERA बिहार ने बिहार रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी (जनरल) विनियमवाली , 2021 को अधिसूचित किया है, जिसे बिहार RERA (जनरल) (संशोधन) विनियमवाली, 2022 द्वारा आंशिक रूप से संशोधित किया गया था।

RERA बिहार रियल एस्टेट क्षेत्र में पारदर्शिता लाने का प्रयास करता है और इस क्षेत्र से संबंधित विवादों के निपटारे के लिए एक निर्धारित मंच प्रदान करता है।

एलोटी की परिभाषा

एलोटी, एक रियल एस्टेट परियोजना के संबंध में, वह व्यक्ति है, जिसे एक भूखंड / प्लैट / भवन आवंटित, बेचा या अन्यथा प्रमोटर द्वारा स्थानांतरित किया गया है, और इसमें वह व्यक्ति भी शामिल है जो बाद में बिक्री के माध्यम से उक्त आवंटन प्राप्त करता है अथवा स्थानांतरण करता है लेकिन इसमें ऐसा व्यक्ति शामिल नहीं होता है जिसे इस तरह का भूखंड / प्लैट किराए पर दिया जाता है। [धारा 2 (d)]

प्रमोटर की परिभाषा

- एक व्यक्ति जो एक स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंट या इमारत का निर्माण बेचने के उद्देश्य से करता है, या एक मौजूदा इमारत या उसके एक हिस्से को अपार्टमेंट में परिवर्तित उसको बेचने के उद्देश्य से करता है; या

- एक व्यक्ति जो एक परियोजना में भूमि विकसित, सभी या कुछ भूखंडों को बेचने के उद्देश्य से, करता है, चाहे वह व्यक्ति किसी भी भूखंड पर संरचनाओं का निर्माण करता हो या नहीं, चाहे वे संरचनाओं के साथ हों अथवा नहीं हों; या

- इमारतों / अपार्टमेंट / भूखंडों के आवंटन के संबंध में कोई भी विकास प्राधिकरण या कोई अन्य सार्वजनिक निकाय; या

- एक शीर्ष राज्य स्तर सहकारी आवास वित्त सोसाइटी और एक प्राथमिक सहकारी आवास सोसाइटी जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अपार्टमेंट / इमारतों के अलॉट के संबंध में अपार्टमेंट / भवन का निर्माण करता है; या

- कोई भी अन्य व्यक्ति जो बिल्डर, कॉलोनाइजर, ठेकेदार, डेवलपर्स के रूप में कार्य करता है, भू-सम्पदा डेवलपर या कोई अन्य नाम या उस भूमि के मालिक से पावर ऑफ अटॉर्नी के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है जिस पर भवन/अपार्टमेंट का निर्माण किया जाता है या बिक्री के लिए भूखंड विकसित किया जाता है; या

- ऐसा अन्य व्यक्ति जो आम जनता को बिक्री के लिए किसी भी इमारत या अपार्टमेंट का निर्माण करता है [धारा 2 (zk)]

जमीन मालिक की स्थिति: एलोटी या प्रमोटर

हम कई रियल एस्टेट परियोजनाओं में ऐसा पाते हैं कि भूमि किसी और की है और प्रमोटर एक अलग व्यक्ति है। ऐसे मामलों में रियल एस्टेट परियोजना के काम को करने के लिए ज़मीन मालिक और प्रमोटर के बीच विकास समझौते पर हस्ताक्षर किए जाते हैं। यह समझौता परियोजना में मकान मालिक और प्रमोटर की हिस्सेदारी की भी व्याख्या करता है। इसलिए, एक भू-सम्पदा परियोजना के संबंध में मकान मालिक की स्थिति को स्पष्ट करना आवश्यक हो जाता है।

बिहार RERA के विनियमवाली के विनियम 6 के अनुसार, प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी, जैसा भी मामला हो, अधिनियम की धारा 31 (1) के तहत दायर शिकायत मामलों का निपटान करते समय, यह तय करेंगे कि क्या जमीन मालिक, जिसने प्रमोटर के साथ विकास समझौता किया है, शिकायत के तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर, एक एलोटी या एक प्रमोटर के रूप में माना जाएगा।

स्पष्टीकरण 1. – चूंकि ज़मीन मालिक एक परियोजना का निर्माण कराता है, जैसा कि अधिनियम की धारा 2 (zk) में परिभाषित किया गया है, वह प्रमोटर के साथ वह संयुक्त रूप से बिक्री के लिए समझौते में उल्लिखित एलोटी के दायित्वों को पूरा करने के लिए जिम्मेदार होगा;

(a) अगर विकास समझौते में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि ज़मीन मालिक को प्रमोटर के रूप में परियोजना के निर्माण या विकास में सक्रिय रूप से भाग लेना है; या

(b) विकास समझौता फ्लैटों या विकसित भूखंडों के हिस्से के अलावा मुनाफे और राजस्व के हिस्से को ज़मीन मालिक एवं प्रमोटर के बीच वितरण को बताता है; या

(c) परियोजना के पूरा होने से पहले ज़मीन मालिक अपने हिस्से का अपार्टमेंट बेचता।

स्पष्टीकरण 2. -भूमि के दोषपूर्ण स्वामित्व [धारा 18 (2)] के लिए मुआवजे के लिए दायर किए गए मामले में ज़मीन मालिक मुआवजे के भुगतान के लिए प्रमोटर के साथ संयुक्त रूप से जिम्मेदार होगा.

एक परियोजना में प्रमोटर और ज़मीन मालिक का हिस्सा

विनियम 5 (1) (b) के अनुसार, प्रमोटर निबंधन के लिए एक आवेदन प्रस्तुत करेगा जिसमें एक हलफनामे के साथ कहा जाएगा कि फ्लैट, दुकानों, अपार्टमेंट का शेयर वितरण, पार्किंग / गैराज सहित अन्य, यदि कोई और भूखंड विशेष रूप से विपणन के लिए उपलब्ध उसके हिस्से में हैं. प्राधिकरण द्वारा जारी किए जाने वाले निबंधन प्रमाण पत्र में इस तथ्य का उल्लेख किया जाएगा.

उस व्यक्ति की स्थिति जिसने एक एलोटी से फ्लैट/प्लॉट खरीदा है

ऐसी स्थिति में पिछले एलोटी को जो भी अधिकार प्राप्त थे वही सब फ्लैट के खरीदार के पास भी होंगे[धारा 2 (d)].

उस व्यक्ति की स्थिति जिसने ज़मीन मालिक से एक फ्लैट खरीदा है

यदि कोई ज़मीन मालिक से एक फ्लैट खरीदता है तो उसे एक एलोटी के रूप में माना जाएगा और ज़मीन मालिक को एक प्रमोटर के रूप में माना जाएगा यदि विकास समझौता, में निर्माण में ज़मीन मालिक की सक्रिय भागीदारी का उल्लेख किया गया है , या विकास समझौते में ज़मीन मालिक और प्रमोटर के बीच मुनाफे और राजस्व के वितरण का उल्लेख है या ज़मीन मालिक ने परियोजना पूरी होने से पहले ही फ्लैट बेच दिया है. अधिनियम की धारा 14 (3) के अनुसार ' कब्जे को सौंपने की तारीख से पांच साल के लिए संरचनात्मक दोष के संबंध में ज़मीन मालिक को प्रमोटर माना जाएगा. इसके अलावा, भूमि के दोषपूर्ण स्वामित्व के लिए मुआवजे के मामलों में, जैसा कि अधिनियम की धारा 18 (2) में उल्लिखित है, ज़मीन मालिक मुआवजे के भुगतान के लिए संयुक्त रूप से जिम्मेदार होगा.

रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में फ्लैट या प्लॉट खरीदने से पहले उठाए जाने वाले कदम

यदि किसी परियोजना में फ्लैटों की कुल संख्या आठ से अधिक है या यदि परियोजना का कुल भूमि क्षेत्र 500 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह RERA बिहार के साथ निबंधित होना चाहिए. किसी प्रोजेक्ट की निबंधन संख्या **BRERAP** अक्षरों से शुरू होती है. RERA बिहार की वेबसाइट www.rera.bihar.gov.in पर जाकर निबंधन संख्या संख्या की जांच करनी चाहिए

RERA के साथ परियोजना को निबंधित करने से पहले फ्लैट / प्लॉट की बुकिंग या बिक्री की स्वीकृति का कोई विज्ञापन नहीं निकाला जा सकता है

यदि किसी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में आठ से अधिक फ्लैट हैं या कुल भूमि क्षेत्र 500 वर्ग मीटर से अधिक है तो प्रमोटर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी के साथ निबंधन के बिना बुकिंग का विज्ञापन या स्वीकार नहीं कर सकता है. रेरा अधिनियम की धारा 3 (1) में इस बाध्यता को देखा जा सकता है.

प्रॉस्पेक्टस

प्रॉस्पेक्टस से अभिप्रेत है, प्रॉस्पेक्टस के रूप में वर्णित या निर्गत कोई दस्तावेज़ या कोई नोटिस, परिपत्र या किसी बू-सम्पदा परियोजना की बिक्री के का प्रस्ताव रखने वाला या ऐसे प्रयोजनों से अग्रिम जमा या बुकिंग करने हेतु किसी व्यक्ति को आमंत्रित करने वाला कोई दस्तावेज़. [धारा 2 (z1)]

एक नई परियोजना में फ्लैट / प्लॉट खरीदने से पहले RERA निबंधन संख्या की जाँच करें

जैसे ही आप रेरा बिहार की वेबसाइट खोलते हैं, होम पेज के शीर्ष पर टैब हैं जिसमें आपको निबंधन से संबंधित दस्तावेज़ की जांच करने के लिए 'search' विकल्प में परियोजना या प्रमोटर का नाम टाइप करना होगा जहां एक निबंधित परियोजना का निबंधन प्रमाणपत्र उपलब्ध है. प्रमाण पत्र में निबंधन की वैधता अवधि का भी उल्लेख रहता है.

निबंधित परियोजना में निवेश करने से पहले परियोजना की वर्तमान स्थिति की जांच

एक बार वेबसाइट खोलने के बाद, आपको होम पेज के शीर्ष पर टैब मिलेंगे जिसमें आपको 'quarterly progress report (QPR) की जांच करने के लिए खोज विकल्प में प्रोजेक्ट या प्रमोटर का नाम टाइप करना होगा रिपोर्ट की प्रगति का विवरण दिख जाएगा.

किसी भी परियोजना में निवेश करने से पहले एक प्रमोटर की पृष्ठभूमि की जाँच करें

एक बार वेबसाइट खोलने के बाद, आपको होम पेज के शीर्ष पर टैब मिलेंगे जिसमें आपको प्रमोटर के बारे में विवरण की जांच करने के लिए खोज विकल्प में प्रोजेक्ट या प्रमोटर का नाम टाइप करना होगा. पिछले पांच वर्षों में प्रमोटर द्वारा की गई परियोजनाओं, कंपनी की बैलेंस शीट, कंपनी के ऑडिट किए गए खाते, कंपनी के खिलाफ दायर मामले आदि जैसी जानकारी वहां उपलब्ध है. किसी को भी इन विवरणों की जांच करनी चाहिए क्योंकि यह किसी भी परियोजना में निवेश करने से पहले एक सूचित निर्णय लेने में मदद करता है.

परियोजना स्थल पर प्रदर्शित होने वाली परियोजना का विवरण

विनियमन 8 उन विवरणों से संबंधित है जो प्रमोटर को निबंधित परियोजना की साइट पर प्रदर्शित करने की आवश्यकता है।

विनियमन 8 (1) के अनुसार, प्रमोटर परियोजना के नाम और निबंधन संख्या के बारे में जानकारी के साथ परियोजना स्थल पर 5 ' x4 ' के न्यूनतम आकार का एक बोर्ड खड़ा करेगा जिसमें निबंधन की तारीख, परियोजना के चरण, टावरों की संख्या, मंजिलों की संख्या (टॉवर-वार) आदि बोल्ड और सुपाठ्य भाषा में, आदि सूचनाएं रहेंगी ताकि परियोजना के पूरा होने तक आम लोग इसे देख सकें।

नियमन 8 (2) के अनुसार, प्लॉट विकास के मामले में, प्रमोटर प्रदर्शन बोर्ड का निर्माण करेगा जैसा कि नियमन 8 (1) में वर्णित है, परियोजना के पूरे क्षेत्र यानी सड़कों, पानी की आपूर्ति, बाहरी सेवाओं को इंगित करने वाली अनुमोदित साइट योजना के बारे में, परियोजना की भूमि का राजस्व विवरण यानी प्लॉट नंबर, थाना संख्या आदि और राजस्व मानचित्र पर आरोपित ले-आउट योजना को प्रदर्शित करेगा

विनियमन 8 (3) के अनुसार, प्रमोटर की वेबसाइट सहित प्रमोटर के अधिकृत प्रतिनिधि का नाम और संपर्क विवरण, नियमन 8 (1) में उल्लिखित बोर्ड पर भी प्रदर्शित किया जाएगा।

किसी भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में फ्लैट / प्लॉट की बुकिंग राशि

भू सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 13 (1) के अनुसार: एक प्रमोटर अपार्टमेंट/प्लॉट की लागत का दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम भुगतान या किसी व्यक्ति से आवेदन शुल्क के रूप में स्वीकार नहीं करेगा। इस प्रकार, एक प्रमोटर एलोटी के साथ एक निबंधित समझौते में प्रवेश करने से पहले ग्राहक से बुकिंग राशि के रूप में अपार्टमेंट / प्लॉट लागत का 10% से अधिक नहीं ले सकता है।

बिक्री के लिए समझौता (Agreement For Sale)

बिक्री के लिए समझौता वह दस्तावेज है जिसमें नियम और शर्तों सहित विवरण का उल्लेख किया गया है और जिसे प्रमोटर और एलोटी द्वारा हस्ताक्षरित किया गया है। यदि आप एक फ्लैट या प्लॉट खरीद रहे हैं तो इसे निबंधित होना चाहिए। बिहार भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 8 के अनुसार, बिक्री के लिए समझौता ' बिहार रेरा नियमावली , 2017 में दिए गए अनुबंध (annexure) के अनुसार होगा। आप बिहार भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियमावली RERA बिहार (www.rera.bihar.gov.in) की वेबसाइट से डाउनलोड कर सकते हैं इसमें ' बिक्री के लिए समझौता ' का प्रारूप अनुबंध में दिया गया है। प्रमोटर इस प्रारूप को नहीं बदल सकता है। दस्तावेज़ डाउनलोड करने के लिए, आपको RERA बिहार वेबसाइट खोलने की आवश्यकता है और होम पेज में आपको बिहार रेरा रूल्स, 2017 के बाद ' एक्ट एंड रूल्स ' टैब पर क्लिक करना होगा।

Allottees के संघ का गठन

RERA अधिनियम [धारा 11 (4) (e)] के अनुसार, प्रमोटर लागू कानूनों के तहत एलोटी के एक संघ का गठन करेगा.

स्थानीय कानूनों की अनुपस्थिति में, परियोजना में अपने भूखंड / अपार्टमेंट में आधे से अधिक एलोटी द्वारा बुकिंग किये जाने के तीन महीने की अवधि के भीतर इस संघ का गठन किया जाएगा.

इसलिए, प्रमोटर को एलोटी के संघ के गठन के लिए सभी अपार्टमेंट / भूखंडों की बुकिंग या बिक्री के लिए इंतजार नहीं करना चाहिए. जैसे ही किसी दिए गए प्रोजेक्ट में अधिकांश प्लैट / प्लॉट बुक किए गए हैं, उसे एलोटी संघ का गठन कर देना चाहिए.

परियोजना के पूरा होने के चरण-वार समय अनुसूची प्राप्त करने के लिए एलोटी की पात्रता

अधिनियम की धारा 11 (3) (b) के अनुसार, आवंटन पत्र की बुकिंग और जारी करने के समय प्रमोटर परियोजना के पूरा होने के चरण-वार समय को आवंटित करने के लिए जिम्मेदार होगा और वो ये भी सुनिश्चित करेगा की पानी, स्वच्छता और बिजली जैसे नागरिक बुनियादी ढांचे के प्रावधानों के विषय में भी एलोटी को विस्तृत जानकारी दी जाए .

यदि एलोटी प्रमोटर की गलती के बिना बुकिंग रद्द कर देता है

प्रमोटर की किसी भी गलती के बिना परियोजना से एलोटी द्वारा कैंसिल/निकासी के मामले में, प्रमोटर यहां आवंटन के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि को जब्त करने का हकदार है. एलोटी द्वारा भुगतान की गई शेष राशि को प्रमोटर द्वारा इस तरह cancellation के 45 दिनों के भीतर एलोटी को वापस कर देना है . (बिहार RERA नियम, 2017) के अनुबंध में दी गई बिक्री के लिए समझौते के प्रारूप का खंड 7.5)

सक्षम प्राधिकार से पूर्णता / अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए प्रमोटर की जिम्मेदारी

प्रमोटर सक्षम प्राधिकार से पूर्णता / अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने और इसे व्यक्तिगत रूप से एलोटी को उपलब्ध कराने के लिए जिम्मेदार है. (सक्षम प्राधिकार वह प्राधिकार होता है जो भू-सम्पदा परियोजना के नक्शे को मंजूरी देता है). [धारा 11 (4) (b)]

एक प्रमोटर द्वारा आवंटन रद्द करना

प्रमोटर केवल बिक्री के लिए समझौते के संदर्भ में आवंटन को रद्द कर सकता है. एलोटी , हालांकि, राहत के लिए प्राधिकरण से संपर्क कर सकता है यदि वह इस प्रमोटर के इस फैसले से पीड़ित है और इस तरह के बिक्री का cancellation बिक्री के समझौते की शर्तों के अनुसार नहीं है, एकतरफा और बिना किसी पर्याप्त कारण के है . [धारा 11 (5)]

प्रमोटर द्वारा अपार्टमेंट या भूखंड का कब्जा देने में विफल रहने पर धन की वापसी के लिए एलोटी का अधिकार

यदि प्रमोटर बिक्री के लिए समझौते की शर्तों का पालन करने में विफल रहता है, तो एलोटी ब्याज और मुआवजे के साथ भुगतान की गई राशि की वापसी का दावा करने का हकदार होगा. एलोटी को पहले इसके लिए प्रमोटर को नोटिस भेजने की जरूरत होती है और अगर प्रमोटर ब्याज के साथ राशि वापस करने में विफल रहता है, तब एलोटी प्राधिकरण में शिकायत का मामला दर्ज कर सकता है यदि वह ब्याज के साथ धन वापसी चाहता है और यदि एलोटी मुआवजा भी चाहता है, फिर उसे न्याय निर्णायक अधिकारी के पास मामला दर्ज करना होगा [धारा 19 (4)]

प्रत्येक परियोजना के लिए अलग बैंक खाता

RERA अधिनियम की धारा 4 (2) (I) (D) के अनुसार, प्रमोटर को प्रत्येक भू-सम्पदा परियोजना के लिए एक अलग बैंक खाता खोलने की आवश्यकता है और निर्माण की लागत और भूमि लागत को कवर करने के लिए समय-समय पर परियोजना के एलोटी से प्राप्त राशि का 70% इस खाते में जमा किया जाएगा.

प्रमोटर परियोजना के पूरा होने के प्रतिशत के अनुपात में इस खाते से पैसा निकाल लेगा, बशर्ते कि निकाली गई राशि एक इंजीनियर, एक वास्तुकार और एक चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा प्रमाणित हो कि निकासी परियोजना के पूरा होने के प्रतिशत के अनुपात में है.

एक प्रमोटर द्वारा एक परियोजना का किसी तीसरे पक्ष को स्थानांतरण

प्रमोटर, प्राधिकरण की लिखित स्वीकृति के साथ, दो-तिहाई एलोटी से लिखित सहमति, जिसमें प्रमोटर शामिल नहीं होगा, के साथ ऐसा कर सकता है. हालांकि, इस तरह के हस्तांतरण तत्कालीन प्रमोटर द्वारा बनाई गई भू-सम्पदा परियोजना में अपार्टमेंट, भूखंडों या इमारतों के आवंटन या बिक्री को प्रभावित नहीं करेंगे. [धारा 15 (1)]

समय सीमा जिसके भीतर प्रमोटर को एलोटी के पक्ष में हस्तांतरण दस्तावेज़ को निष्पादित करना चाहिए

प्रमोटर को अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने की तारीख से तीन महीने के अन्दर एलोटी या सक्षम प्राधिकारी के नाम से सम्पत्ति का हस्तांतरण दस्तावेज़ को निष्पादित करना है . [17 (1)]

एलोटी एसोसिएशन पक्ष में कॉमन एरिया के लिए हस्तांतरण दस्तावेज़ निष्पादित करने की समय सीमा

अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने और एलोटी को भौतिक कब्जे को सौंपने के बाद, यह प्रमोटर की जिम्मेदारी होगी कि वह आवश्यक दस्तावेजों और योजनाओं को एलोटी एसोसिएशन को सौंप दे. किसी भी स्थानीय कानून की अनुपस्थिति में, इस अधिनियम के तहत एलोटी एसोसिएशन के पक्ष में

अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने की तारीख से तीन महीने के भीतर हस्तांतरण दस्तावेज़ को निष्पादित करना है. [17 (2)]

प्रमोटर के कार्य और कर्तव्य

रेरा अधिनियम की धारा 11 से 18 प्रमोटर के कार्यों और कर्तव्यों से संबंधित है. प्रमोटर के कुछ महत्वपूर्ण कार्य और कर्तव्य नीचे दिए गए हैं

- प्रमोटर, परियोजना का निबंधन प्राप्त करने के बाद, परियोजना के वेबपेज पर परियोजना के निबंधन, त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट का विवरण अपलोड करेगा
- परियोजना के प्रॉस्पेक्टस में निबंधित परियोजना के सभी विवरण शामिल होने चाहिए. गलत जानकारी के मामले में एलोटी को प्रमोटर द्वारा अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से मुआवजा दिया जाएगा.
- एलोटी को प्रोजेक्ट की योजना प्रदान करना
- परियोजना के पूरा होने के चरण-वार समय अनुसूची प्रदान करना
- परियोजना के पूरा होने के बाद सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता / अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना
- अपने फ्लैट / प्लॉट बुक करने वाले एलोटी की संख्या आधे से अधिक होने के तीन महीने की अवधि के भीतर एलोटी संघ का गठन
- परियोजना को तीसरे पक्ष को हस्तांतरित करने से पहले, दो-तिहाई एलोटी की सहमति, प्राधिकरण की पूर्व लिखित स्वीकृति के साथ अनिवार्य है

पारदर्शिता लाने में नियम 16 का महत्व

बिहार रेरा नियमावली, 2017 के नियम 16 में उन सूचनाओं के बारे में विवरण है जो प्रमोटर को निबंधित परियोजना के वेबपेज पर अपलोड करने की आवश्यकता है. कुछ महत्वपूर्ण विवरण जो निबंधित परियोजना के एक प्रमोटर को अपलोड करने की आवश्यकता है, उनमें शामिल हैं:

- प्रमोटर की पृष्ठभूमि सहित प्रमोटर / कंपनी प्रोफाइल
- प्रमोटर का ट्रैक रिकॉर्ड जिसमें पूर्ण परियोजनाओं की संख्या
- प्रमोटर द्वारा विकसित या विकसित की जा रही अचल संपत्ति परियोजनाओं के संबंध में पिछले पाँच वर्षों में मामलों का विवरण
- सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुमोदन और प्रारंभ प्रमाण पत्र की प्रमाणित प्रति
- सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत योजना
- प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना

- प्रमोटर के वित्तीय विवरण जिसमें ऑडिटेड रिपोर्ट, प्रॉफिट और लॉस अकाउंट, बैलेंस शीट, कैश फ्लो स्टेटमेंट और पिछले तीन वित्तीय वर्षों के संबंधित दस्तावेज शामिल हैं
- अपार्टमेंट, भूखंड और गेराज का विवरण
- आवेदन पत्र, आवंटन पत्र, बिक्री के लिए समझौते और हस्तांतरण दस्तावेज़ सहित कानूनी दस्तावेजों का विवरण

अधिनियम द्वारा निर्धारित एलोटी के अधिकार और कर्तव्य

भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा 19 में allottees के अधिकारों और कर्तव्यों का विवरण है. इस खंड के तहत कुल 11 उप-खंड हैं जो एलोटी के अधिकारों और कर्तव्यों से संबंधित विभिन्न चीजों की विस्तृत जानकारी देते हैं. अधिनियम के इन महत्वपूर्ण प्रावधानों नीचे दिए गए उप-खंड में हैं:

19 (1): एलोटी को विनिर्देशों के साथ स्वीकृत योजनाओं से संबंधित जानकारी प्राप्त करने का अधिकार होगा, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित और इस तरह की अन्य जानकारी जैसा कि इस अधिनियम या नियमों और विनियमों में प्रदान किया गया है या प्रमोटर के साथ हस्ताक्षरित बिक्री के लिए समझौता किया गया है.

19 (2): एलोटी को परियोजना के पूरा होने के चरण-वार समय अनुसूची जानने का अधिकार होगा, जिसमें पानी, स्वच्छता के प्रावधान शामिल हैं, बिजली और अन्य सुविधाएं और सेवाएं, जो बिक्री के लिए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार प्रमोटर और एलोटी के बीच हैं.

19 (3): अपार्टमेंट / प्लॉट के कब्जे का दावा करने का हक एलोटी को है तथा कॉमन एरिया पर ये हक एलोटी संघ को होगा.

19 (4): एलोटी को इस दर पर ब्याज के साथ भुगतान की गई राशि के रिफंड का दावा करने का अधिकार होगा, जैसा कि निर्धारित किया जा सकता है और इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से मुआवजा दिया जा सकता है, यदि प्रमोटर बिक्री के लिए समझौते की शर्तों का अनुपालन करने में विफल रहता है या अपार्टमेंट पर कब्जा देने में असमर्थ है या अपने निबंधन के निलंबन या निरसन के कारण या एक डेवलपर के रूप में अपने व्यवसाय को बंद कर देने के कारण शर्तों को पूरा करने में अक्षम है.

19 (5): प्रमोटर द्वारा अपार्टमेंट / प्लॉट के भौतिक कब्जे को सौंपने के बाद, कॉमन एरिया सहित आवश्यक दस्तावेजों और योजनाओं को प्राप्त करने का हक एलोटी को है .

19 (6): हर एलोटी , जिसने अपार्टमेंट / प्लॉट लेने के लिए बिक्री के लिए एक समझौता किया है, बिक्री के लिए उक्त समझौते में निर्दिष्ट तरीके से और समय के भीतर आवश्यक भुगतान करने के लिए जिम्मेदार होगा और उचित समय और स्थान पर भुगतान करेगा.

19 (7): उप-धारा (6) के तहत भुगतान की जाने वाली किसी भी राशि या शुल्क के भुगतान में किसी भी देरी के लिए एलोटी निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा.

19 (8): उप-धारा (6) के तहत एलोटी के दायित्वों और उप-धारा (7) के तहत ब्याज के प्रति देयता को प्रमोटर एवं एलोटी के बीच पारस्परिक सहमति से कम किया जा सकता है.

19 (9): अपार्टमेंट / प्लॉट का प्रत्येक एलोटी एक एसोसिएशन के गठन में भाग लेगा.

19 (10): प्रत्येक एलोटी अपार्टमेंट / प्लॉट के लिए जारी किए गए अधिभोग प्रमाण पत्र के दो महीने की अवधि के भीतर अपार्टमेंट / प्लॉट का भौतिक कब्जा लेगा.

19 (11): प्रत्येक एलोटी इस अधिनियम की धारा 17 के उप-खंड (1) के तहत यथा उपबंधित अपार्टमेंट, भूखंड या भवन यथास्थिति के हस्तांतरण दस्तावेज़ को निष्पादित करने में भाग लेगा.

यदि किसी परियोजना का निबंधन व्यपगत (Lapse) हो जाता है

परियोजना के निबंधन के lapse होने पर प्राधिकरण इस तरह की कार्रवाई करने के लिए उपयुक्त सरकार से यह परामर्श कर सकता है कि सक्षम प्राधिकार द्वारा या एलोटी संघ के सहयोग से शेष विकास कार्यों को पूरा करने के लिए उचित कदम क्या होगा. हालाँकि, इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रदान की गई अपील की अवधि समाप्त होने तक प्राधिकरण का कोई निर्देश, निर्णय या आदेश प्रभावी नहीं होगा. (अधिनियम की धारा 8)

यदि किसी परियोजना का निबंधन रद्द कर दिया जाता है

एक बार किसी परियोजना का निबंधन रद्द हो जाने के बाद (अधिनियम की धारा 7), प्राधिकरण उस परियोजना के संबंध में अपनी वेबसाइट तक पहुँचने से प्रमोटर को प्रतिबंधित कर देगा . प्राधिकरण शेष विकास कार्यों को पूरा करने की सुविधा प्रदान करेगा और प्राधिकरण परियोजना बैंक खाते को खाते को फ्रीज करने के लिए बैंक को निर्देश देगा और उसके बाद इस तरह के और आवश्यक कार्य करेगा, शेष विकास कार्यों को सुविधाजनक बनाने की दिशा में उक्त खाते को डी-फ्रीजिंग शामिल है.

इसके अलावा, किसी परियोजना के पंजीकरण के निरसन (revocation) के मामले में, एलोटी के संघ को शेष विकास कार्यों को करने से इनकार करने का पहला अधिकार होगा।

शिकायत दर्ज करने की प्रक्रिया

शिकायत का मामला ऑनलाइन दर्ज किया जाता है. RERA बिहार के वेबसाइट www.rera.bihar.gov.in पर जाने की जरूरत है और होम पेज पर टैब 'complaint' पर क्लिक करने की आवश्यकता है. कुछ फ़ील्ड्स को भरकर एक खाता बनाना होगा जिसके बाद शिकायत का मामला ऑनलाइन शुल्क 1000 / - रुपये जमा करके दर्ज किया जाता है. प्राधिकरण के पास शिकायत दर्ज करने के लिए फॉर्म ' M ' ऑनलाइन भरने की जरूरत है और न्याय निर्णय अधिकारी के पास शिकायत का मामला दर्ज करने के लिए फॉर्म ' N ' को भरना होगा. (धारा 31 एवं नियम 36 और नियम 37 के साथ पढ़ा जाए)

यदि कोई प्रमोटर प्राधिकरण / न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा शिकायत मामले के क्रम में दिए गए निर्देश का सम्मान करने में विफल रहता है

यदि कोई प्रमोटर प्राधिकरण द्वारा शिकायत मामले के क्रम में दिए गए निर्देश का सम्मान करने में विफल रहता है तथा निर्धारित समय में अपीलीय न्यायाधिकरण में आदेश को चुनौती नहीं दी गई है, तब मामले में शिकायतकर्ता प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी के साथ निष्पादन (execution) मामला दर्ज कर सकता है . (विनियमन 24)

निष्पादन (Execution) मामला दर्ज करने की प्रक्रिया

बिहार RERA (सामान्य) विनियमावली, 2021 के अनुसार बिहार RERA (सामान्य) (संशोधन) विनियमवाली, 2022 में निष्पादन मामलों के बारे में विवरण है. इसके अनुसार, प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा पारित किसी भी आदेश का अनुपालन निर्धारित समय के भीतर किया जाएगा और यदि प्रतिवादी / प्रमोटर इस तरह के समय के भीतर आदेश का पालन करने में विफल रहता है तो शिकायतकर्ता 250 / - रुपये के शुल्क के साथ निष्पादन याचिका दायर कर सकता है। निष्पादन वाद दायर करने हेतु फॉर्म 8 का प्रयोग करना है.

निष्पादन मामला दर्ज करने के लिए फॉर्म 8 का उपयोग

फॉर्म 8 बिहार RERA (जनरल) विनियमवाली का हिस्सा है और इसे प्राधिकरण की वेबसाइट www.rera.bihar.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है . फ़ॉर्म डाउनलोड करने के लिए वेबसाइट खोलें और मुखपृष्ठ में ' अधिनियम और नियम ' टैब पर क्लिक करें और ड्रॉपडाउन मेनू से RERA बिहार राजपत्र विनियमावली (संशोधन), 2022 का चयन करें और इसे क्लिक करें. दस्तावेज़

डाउनलोड हो जाएगा जिसमें से आप फॉर्म 8 प्राप्त कर सकते हैं जिसमें निष्पादन मामले को दर्ज करने का प्रारूप है.

प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी के निर्णय को चुनौती देना

प्राधिकरण द्वारा या इस अधिनियम के तहत न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा किए गए किसी भी निर्देश या निर्णय या आदेश से पीड़ित कोई भी व्यक्ति इस मामले पर अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील दायर कर सकता है. [धारा 43 (5)]

अपीलीय न्यायाधिकरण के निर्णय या आदेश के खिलाफ अपील दायर करना

अपीलीय न्यायाधिकरण के निर्णय या आदेश से असहमत कोई भी व्यक्ति उच्च न्यायालय में अपील दायर करता है. [धारा 58 (1)]

विवाद समाधान के लिए कानूनी कार्यवाही के लिए विकल्प के अलावा वैकल्पिक तंत्र

RERA बिहार ने विवाद निपटान मंच / सेल के माध्यम से प्रमोटरों और एलोटी के बीच विवादों के सौहार्दपूर्ण समाधान की सुविधा के उद्देश्य से बिहार RERA सुलह और विवाद समाधान सेल (BCDRC) की स्थापना की है. उपभोक्ताओं और प्रमोटरों के प्रतिनिधि मंच का हिस्सा हैं.

बिक्री के लिए समझौते के अनुसार किसी भी संरचनात्मक दोष या कारीगरी, सेवाओं की गुणवत्ता या प्रावधान या प्रमोटर के किसी अन्य दायित्वों में कोई अन्य दोष है

भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा 14 (3) के अनुसार, किसी भी संरचनात्मक दोष या कारीगरी में किसी अन्य दोष के मामले में, इस तरह के विकास से संबंधित बिक्री के लिए समझौते के अनुसार सेवाओं या प्रमोटर के किसी अन्य दायित्वों की गुणवत्ता या प्रावधान को कब्जे को सौंपने की तारीख से एलोटी द्वारा पांच वर्ष की अवधि के भीतर प्रमोटर के ध्यान में लाया जाता है तो यह प्रमोटर का कर्तव्य होगा कि वह बिना किसी शुल्क के ऐसे दोषों को तीस दिनों के भीतर सुधारें और निर्धारित समय के भीतर ऐसे दोषों को सुधारने में प्रमोटर की विफलता की स्थिति में प्रभावित एलोटी अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से उचित मुआवजा प्राप्त करने के हकदार होंगे.
