Real Estate Regulatory Authority Madhya Pradesh | भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण मध्यप्रदेश
रेरा भवन, अरेरा हिल्स, भोपाल दूरभाष-0755-2556760
Website:- www.rera.mp.gov.in, Email id- secretaryrera@mp.gov.in

क्रमांक 2023/II-P/A-9a/F-254/ 3215 भोपाल, दिनांक 01 नवम्बर, 2023

प्रति,

श्री आशीष बड़जात्या,
2-सी, राव राजापार्क,
साउथ-तुकोगंज, अपोलो टॉवर के पीछे,
इंदौर (मध्य प्रदेश)- 452001

विषय: भू-संपदा अभिकर्ता **(REG. No. A-IND-17-007)** पंजीयन का नवीनीकरण।

- O -

कृपया आपके विषयांकित आवेदन का स्मरण करें।

भू-संपदा अभिकर्ता पंजीयन के लिए आपके आवेदन को प्राधिकरण ने दिनांक 05-10-2023 को नवीनीकरण हेतु स्वीकार किया है, जिस पर आपको भू-सम्पदा अभिकर्ता पंजीयन क्रमांक **A-IND-17-007** नवीनीकृत किया गया है।

प्राधिकरण के निर्देश के अनुपालन में आपको सूचित किया जाता है कि :-

प्राधिकरण द्वारा भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 37 के अंतर्गत निदेश दिनांक 05-10-2023 को जारी करते हुए, भू-सम्पदा अभिकर्ता के रूप में आपका पंजीयन स्वीकार किया गया है, अत: आप अधिनियम, इसके अधीन बनाए गए नियमों और दिए गए निदेशों का पालन सुनिश्चित करें।

सुलभ संदर्भ के लिए प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 05-10-2023 की प्रति एवं पंजीयन प्रमाण पत्र के साथ ***संलग्न*** है ।

संलग्न -
1. प्राधिकरण के आदेश दिनांक 05-10-2023 की सत्यप्रति,
2. भू-संपदा अभिकर्ता का पंजीयन प्रमाण पत्र मूलतः।

(नीरज दुबे)
सचिव
म०प्र० भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

म.प्र.भू.संपदा विनियामक प्राधिकरण, भोपाल

आदेश–पत्रिका

भू–संपदा अभिकर्ता का नाम– Ashish Barjatya   पंजीयन रि.आई.डी.- 194194642823

कार्यवाही की तारीख, स्थान	आदेश
05.10.2023	1– आवेदक Ashish Barjatya पता– 2-C Rao Raja Park South Tukoganj Behind Apollo Tower Indore 452001 द्वारा व्यक्तिगत भू–संपदा अभिकर्ता के रूप में पंजीयन के नवीनीकरण हेतु ऑफ लाईन आवेदन दिनांक 22.11.2022 को प्रस्तुत किया गया है तथा आवेदन शुल्क राशि रुपये 10,000/– जमा की गई है। जिसकी पुष्टि लेखा शाखा द्वारा दिनांक 20.09.2023 को की गई। 2– Ashish Barjatya जिसे एतत् पश्चात् ''व्यक्तिगत अभिकर्ता'' कहा जाएगा, को, म.प्र. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण भोपाल द्वारा, जिसे एतत् पश्चात् ''प्राधिकरण'' कहा जाएगा, के आदेश दिनांक 13-07-2017 से भू–संपदा अभिकर्ता के रूप में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016, जिसे एतत् पश्चात् ''अधिनियम'' कहा जाएगा, की धारा 9 सहपठित म.प्र. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 11(4) के प्रावधान अनुसार 05 वर्ष की अवधि के लिए भू–संपदा अभिकर्ता पंजीकृत कर, पंजीयन क्रमांक A-IND-17-007 जारी किया गया था जो दिनांक 12.07.2022 तक विधिमान था। 3–''व्यक्तिगत अभिकर्ता'' द्वारा उपरोक्त पंजीयन की शर्तों के अनुकूल वित्तीय वर्ष 2018–19, 2019–20, 2020–21 एवं 2021–2022 में किये गये संव्यवहार के वार्षिक प्रतिवेदन प्राधिकरण के पोर्टल पर अपलोड नहीं किये गये हैं और इस प्रकार पंजीयन के बाद किसी भी वर्ष का वार्षिक प्रतिवेदन उनके द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया। उपरोक्त चूक के द्वारा ''व्यक्तिगत अभिकर्ता'' द्वारा पंजीयन की शर्त एवं अधिनियम की धारा–37 के अंतर्गत प्राधिकरण द्वारा दिए गए आदेश एवं निर्देश का उल्लंघन किये जाने से अधिनियम की धारा–65 के अंतर्गत दण्डात्मक कार्यवाही किये जाने हेतु प्रकरण क्रमांक–22–65–110 पंजीबद्ध किया गया। 4– आवेदक ''व्यक्तिगत अभिकर्ता'' को विधिवत सुनवाई का अवसर दिये जाने के उपरांत प्राधिकरण के आदेश दिनांक 08.02.2023 द्वारा राशि रुपये 15000.00 (रुपये पन्द्रह हजार) की शास्ति अधिरोपित की गई। आवेदक द्वारा उपरोक्तानुसार राशि रुपये 15000.00 के प्राधिकरण के खाते में जमा होने की पुष्टि लेखा शाखा द्वारा दिनांक 19.04.2023 की गई है। 5–आवेदक को पूर्व में प्राप्त पंजीयन दिनांक 12.07.2022 तक विधिमान था अतः नियम 12(1) के अनुसार नवीनीकरण का आवेदन दिनांक 12.01.2022 एवं दिनांक 12.04.2022 के मध्य किया जाना था, किन्तु अभिकर्ता द्वारा इसे दिनांक 22.11.2022 को प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा विहित समयावधि में आवेदन करना नहीं पाया जाने से प्राधिकरण के आदेश दिनांक 03.07.2023 से नवीनीकरण का आवेदन अस्वीकार किया गया। जिसके उपरांत आवेदक द्वारा नये पंजीयन के स्वरूप यह आवेदन दिनांक 14.09.2023 को प्रस्तुत किया गया। तकनीकी सलाहकार की पंजीयन संक्षेपिका दिनांक 29.09.2023 के अनुसार आवेदक ''व्यक्तिगत अभिकर्ता'' द्वारा नवीन पंजीयन हेतु समस्त वांछित औपचारिकताएं पूर्ण कर ली गई हैं एवं नवीन पंजीयन किये जाने की अनुशंसा की गई है। निरन्तर :– 2................................

<u>पूर्व पृष्ठ से निरन्तर :–</u>

Ashish Barjatya
194194642823

6–अतः वांछित औपचारिकताएं पूर्ण होने से पंजीयन हेतु विचाराधीन आवेदन अधिनियम की धारा 9 एवं प्राधिकरण के द्वारा अधिनियम की धारा 81 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग कर स्वीकार किया जाता है एवं भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 10 एवं म.प्र. भू–संपदा (रेग्युलेशन एण्ड डेवलपरमेंट) रूल, 2017 के नियम 11 में विहित प्रावधानों एवं निम्नलिखित शर्तों के अधीन ''व्यक्तिगत अभिकर्ता '' के रूप में पंजीकरण नवीनीकृत किये जाने की अनुमति प्रदान की जाती है :–

(1) यह पंजीयन म.प्र. राज्य के लिए है एवं दिनांक 05.10.2023 से 04.10.2028 अर्थात् 5 वर्ष के लिए वैद्य रहेगा।

(2) ''व्यक्तिगत अभिकर्ता '' किसी भू–संपदा परियोजना में, यथास्थिति, किसी भू–खंड, अपार्टमेंट या भवन या उसके भाग का, जिसका संप्रवर्तक द्वारा, प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत नहीं है एवं जिसका रजिस्ट्रीकरण कराया जाना नियमों में आवश्यक है, विक्रय किया जा रहा है, में विक्रय या क्रय सुकर नहीं बनाएगा।

(3) ''व्यक्तिगत'' स्वयं को ऐसी किसी अऋजु (Unfair) व्यापार पद्धतियों में संबद्ध नहीं करेगा, अर्थात् :–

(i) (अ) जिससे मिथ्या रूप में यह व्यपदिष्ट (Represent) होता है कि सेवाएं किस विशिष्ट मानक या श्रेणी की हैं।

(आ) जिससे यह व्यपदिष्ट होता है कि संप्रवर्तक को या उसको ऐसा अनुमोदन या संबंधन (Affliliation) प्राप्त है जो कि संप्रवर्तक के या उसके पास नहीं है।

(इ) जिससे संबंधित सेवाओं के बारे में मिथ्या या भ्रामक व्यपदेशन होता है।

(ii) किसी समाचार पत्र में या अन्यथा उन सेवाओं के बारे में, जिसकी प्रस्थापना (Offer) किया जाना आशयित नहीं है, किसी विज्ञापन के प्रकाशन को अनुज्ञात करने की दृष्टि से, आलिप्त नहीं करेगा।

(4) यथास्थिति, किसी भू–खंड, अपार्टमेंट या भवन की बुकिंग के समय ऐसी सभी सूचना और दस्तावेजों, के जिनका आबंटिती हकदार हो, के कब्जे को सुकर बनाएगा।

(5) ''व्यक्तिगत अभिकर्ता'' प्रत्येक संव्यवहार का वार्षिक प्रतिवेदन प्रत्येक वर्ष में 30 अप्रैल तक रेरा की वेब–साइट पर प्रकाशित फॉरमेट क्रमांक–3 में तैयार कर ई–मेल द्वारा एवं प्राधिकरण के पोर्टल पर प्रस्तुत करेगा।

(6) ''व्यक्तिगत अभिकर्ता '' मध्यप्रदेश भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम, 2017 के नियम 14 के अनुसार इन्कमटैक्स एक्ट, 1961 एवं उसके अंतर्गत बनाये गये नियमों के अनुरूप लेखा बही, रिकार्ड एवं अभिलेख तैयार करेगा एवं परिरक्षित रखेगा।

निरन्तर :– 3................................

<u>पूर्व पृष्ठ से निरन्तर</u> :-

Ashish Barjatya
194194642823

(7) ''व्यक्तिगत अभिकर्ता '' अपने साईनबोर्ड, पत्राचार के लेटर पेड, प्रचार–प्रसार और विज्ञापन करते समय अपने ''व्यक्तिगत अभिकर्ता '' पंजीयन क्रमांक का उल्लेख करेगा।

(8) एजेन्ट प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर जारी विनियम, दिशा–निर्देश आदि से विहित अन्य कृत्यों का निर्वहन करेगा।

उपरोक्तानुसार आवेदक ''व्यक्तिगत अभिकर्ता '' का पंजीयन आवेदन स्वीकार किया जाता है। सचिव रेरा, मध्यप्रदेश भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम, 2017 के नियम 12(5) से विहित प्रारूप '(k)' में पंजीयन प्रमाण–पत्र जारी करें। उपरोक्त सभी शर्ते पंजीयन प्रमाण–पत्र का अंग रहेंगी। आवेदक द्वारा आवेदन दिनांक 14.09.2023 से अनुरोध किया गया है कि उन्हें पूर्व में प्रदाय पंजीयन कमांक उपलब्ध कराया जावे, तद्नुसार आई.टी. शाखा पंजीयन क्रमांक **'नवीन'** उपसर्ग सहित प्रदाय करें।

(सुरेन्द्र सिंह राजपूत)
सदस्य

अवर सचिव
म.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
भोपाल (म.प्र.)

MD/537/23
05.10.23

Real Estate
Regulatory Authority
Madhya Pradesh

भू-सम्पदा
विनियामक प्राधिकरण
मध्य प्रदेश

रेरा भवन, अरेरा हिल्स, मेन रोड नं. 1, भोपाल-462011

प्ररूप "ज" {नियम 11 (1) देखिए}

रियल एस्टेट अभिकर्त्ता का पंजीयन प्रमाण-पत्र

अभिकर्ता का पंजीयन क्रमांक A -IND-17-007 (नवीनीकृत)

1. अधिनियम की धारा 9 के अधीन (किसी व्यक्ति की दशा में) श्री/~~श्रीमती~~ आशीष बड़जात्या
पुत्र श्री/~~श्रीमती~~ मनोहर लाल बड़जात्या
तहसील इन्दौर जिला इन्दौर राज्य म.प्र.
या
(फर्म/सोसाइटी/कम्पनी की दशा में) ....
जिसका पंजीकृत कार्यालय/कारबार का प्रमुख स्थान / में स्थित है को अधिनियम और इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के निबन्धनों के अंतर्गत म.प्र. राज्य सरकार में पंजीकृत अचल संपत्ति परियोजना में यथास्थिति किसी भूखण्ड, बहुखण्डीय भवन या भवन के विक्रय या क्रय को सुकर बनाने के लिए रियल एस्टेट अभिकर्त्ता के रूप में कार्य करने हेतु यह पंजीयन प्रमाणपत्र प्रदान किया जाता है;

2. निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन रहते हुए यह पंजीयन प्रदान किया जाता है, अर्थात् :-

(एक) रियल एस्टेट अभिकर्त्ता किसी ऐसी रियल एस्टेट परियोजना या इसके भाग में, यथास्थिति किसी भूखण्ड, बहुखण्डीय भवन या भवन के विक्रय या क्रय को सुकर नहीं बनाएगा, जो कि ऐसे सम्प्रवर्तक द्वारा बेचा जा रहा है जिसका पंजीयन अपेक्षित है, परन्तु जो विनियामक प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं हैं;

(दो) रियल एस्टेट अभिकर्त्ता ऐसे लेखे, अभिलेख और दस्तावेज संधारित तथा सुरक्षित रखेगा जैसा कि नियम 14 में उपबंधित है;

(तीन) रियल एस्टेट अभिकर्त्ता अपने आप को कि अनुचित व्यापार प्रथा में सम्मिलित नहीं करेगा जैसा कि धारा 10 के खण्ड (ग) में विनिर्दिष्ट है;

(चार) रियल एस्टेट अभिकर्त्ता यथास्थिति किसी भूखण्ड, भूखण्डीय भवन या भवन की बुकिंग और विक्रय के समय आबंटिती और सम्प्रवर्तक को अपने-अपने अधिकारों का प्रयोग करने तथा अपने-अपने दायित्वों को पूरा करने हेतु समर्थ बनाने में सहायता करेगा;

(पांच) रियल एस्टेट अभिकर्त्ता अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा;

(छह) रियल एस्टेट अभिकर्त्ता क्षेत्र जिसमें परियोजना का विकास किया जा रहा है में तत्सम प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा;

(सात) रियल एस्टेट अभिकर्त्ता ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन करेगा जैसा कि विनियम द्वारा विर्सयामक प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए;

3. पंजीयन वर्ष 05-10-2023 से प्रारंभ होकर और वर्ष 04-10-2028 तक पांच वर्षों के लिए विधिमान्य रहेगा, जब तक कि अन्यथा अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों को उपबंधों के अनुसार विनियामक प्राधिकरण द्वारा नवीकृत नहीं कर दिया जाता।

4. यदि रियल एस्टेट अभिकर्त्ता द्वारा ऊपर वर्णित शर्तों को पूरा नहीं किया जाता है तो विनियामक प्राधिकरण रियल एस्टेट अभिकर्त्ता के विरुद्ध आवश्यक कदम उठाएगा जिसमें अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार प्रदान किए गए पंजीयन का प्रतिसंहरण सम्मिलित है।

दिनांक : 31-10-2023
स्थान : भोपाल

रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण के
प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर एवं पदमुद्रा