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-05/ F-689/ 606 भोपाल, दिनांक 16 फरवरी, 2024

प्रति,

ए.पी.कंस्ट्रक्शंस,
सम्प्रवर्तक,
एस-4, श्री रमेश टॉवर,
10 नं. मार्केट, तह. हुजूर, भोपाल (म.प्र.)

विषय: परियोजना- **''ए.पी. एन्कलेव'' भोपाल (Ref. No. 481586116563)** के पंजीयन के संबंध में।

-O-

कृपया आपके विषयांकित आवेदन का स्मरण करें।

परियोजना- **''ए.पी. एन्कलेव'' भोपाल** के पंजीयन के लिए आपके आवेदन को प्राधिकरण ने दिनांक **16-01-2024** को स्वीकार किया है, जिस पर आपको परियोजना पंजीयन क्रमांक **P-BPL-24-4505** आवंटित 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 **16-01-2024** को जारी करते हुए भू-संपदा परियोजना का पंजीयन स्वीकार किया है, अत: आप अधिनियम, इसके अधीन बनाए गए नियमों और दिए गए निदेशों का पालन सुनिश्चित करें।

प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक **16-01-2024** की प्रमाणित प्रति एवं परियोजना पंजीयन प्रमाण, पत्र के साथ ***संलग्न*** है।

संलग्न -
1. **प्राधिकरण के आदेश दिनांक 16-01-2024 की सत्यप्रति,**
2. **परियोजना पंजीयन प्रमाण पत्र मूलत:।**

(नीरज दुबे)
सचिव
म०प्र० भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

म-प्र-भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, भोपाल

आदेश–पत्रिका

प्रोजेक्ट आई डी: 481586116563
आवेदन दिनांक: 29-08-2023
प्रोजेक्ट का नाम– A.P. Enclave, (Huzur) Kolar, Bhopal.
सम्प्रवर्तक का नाम– A.P. Constructions, Huzur, Bhopal.

कार्यवाही की तारीख, स्थान	आदेश
16.01.2024	प्रोजेक्ट का नाम – A.P. Enclave, (Huzur) Kolar, Bhopal. सम्प्रवर्तक का नाम – A.P. Constructions, Huzur, Bhopal. प्रोजेक्ट आई डी – 481586116563

1– प्रस्तुत प्रकरण में दिनांक 02.01.2024 को सुनवाई में आवेदक की ओर से श्री गजेन्द्र आंजना, सी.ए. उपस्थित हुए। उनके द्वारा समक्ष में कतिपय जानकारियां प्रस्तुत की गईं, जिन्हें अभिलेख में संलग्न किया गया। आवेदक प्रतिनिधि द्वारा अवगत कराया गया कि विकास अनुबंध में संशोधन हेतु आज का स्लॉट प्राप्त है, अतः विकास अनुबंध में संशोधन हेतु समय चाहा गया। आवेदक प्रतिनिधि के तर्क सुने गये। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेज के परीक्षण की आवश्यकता होने से नस्ती उक्त कार्यवाही हेतु पंजीयन अधिकारी को अंकित की जाकर निर्देशित किया गया कि , पाई गई कमियों के संबंध में आवेदक को सूचना पत्र जारी करें, कि आवेदक दिनांक 09.01.2024 या उसके पूर्व तक वांछित जानकारी प्रस्तुत करें ।

2– आवेदक द्वारा प्रस्तुत जानकारी के आधार पर पंजीयन अधिकारी की संक्षेपिका दिनांक 15.01.2024 के अनुसार आवेदक द्वारा इंजीनियर सर्टिफिकेट एवं सी.ए. सर्टिफिकेट पोर्टल पर अपलोड नहीं किये गये है, किन्तु ये यथा स्थान अपलोड पाये गये, अतः इन्हें मान्य किया जाता है। भूमि स्वामी रईश इकबाल के वर्ष 2021–22, 2022–23 एवं 2023–24 के आई.टी.आर. प्रस्तुत कर दिये गये हैं, किन्तु इन्हें पोर्टल पर अपलोड नहीं किया गया है। आवेदक की पूर्व परियोजना प्रियदर्शनी अधिष्ठान, पंजीयन क्रमांक– P-BPL-17-987 एवं द एथिनियम की पूर्णता तिथि व्यपगत हो चुकी है, किन्तु पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। इस संदर्भ में आवेदक द्वारा अवगत कराया गया कि उनके द्वारा पूर्णता हेतु आवेदन कर दिया गया है। आवेदक द्वारा परियोजना का डेडिकेटेड खाता खोलने हेतु शपथ पत्र दिनांक 10.07.2023 प्रस्तुत किया गया है, कि उनके द्वारा Axis Bank, शाखा– Bhopal में खाते का नाम– A.P. Constructions अकाउंट नम्बर–920020074766605, आई.एफ.एस.सी. कोड–UTIB0000044 खोला गया है एवं यह खाता परियोजना हेतु डेडिकेटेड खाता रहेगा एवं एवं इसका उपयोग रेरा अधिनियम की धारा 4 (2)(ठ)(ई) के अनुसार आबंटितियों से प्राप्त राशि जमा करने एवं परियोजना की व्यय की पूर्ति हेतु करेंगे। उपरोक्त को छोड़कर आवेदक द्वारा शेष जानकारियां प्रस्तुत कर दी गई हैं अतः सशर्त पंजीयन स्वीकार किया जाता है।

3– प्रकरण में आवेदक– A.P. Constructions, Huzur, Bhopal हैं, जो कि एक पार्टनरशिप फर्म श्रेणी के आवेदक है के द्वारा परियोजना– A.P. Enclave, (Huzur) Kolar, Bhopal के पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। परियोजना Village-Misrod,Tehsil- (Huzur) Kolar, District-Bhopal में सम्मिलित खसरों 62/1/1, 62/1/10, 377/61/2/1/Na, 3761, 61, 62/1/2, 62/1/3, 62/1/4, 62/1/5, 62/1/6, 377/61/2/1/च, 62/1/7, 377/61/2/1/छ, 62/1/8, 62/1/9, 377/61/2/1/झ, कुल रकबा–1.46 हेक्टेयर में से नेट प्लानिंग ऐरिया– 13131.04 वर्गमीटर

पूर्व पृष्ठ से निरन्तर :— A.P. Enclave, (Huzur) Kolar, Bhopal (481586116563)

परियोजना में सम्मिलित खसरों पर भूमि स्वामित्व— 1. Shakeel Ahmad S/o Jameel Ahmad, 2. Badrunisha D/o Jamil Ahmed, 3. Shahid Ahmad S/o Shri Jameel Ahmad, 4. Mr Rais Iqbal S/o Shri Jameel Ahmad, 5. Mr.Rashid Ahmad S/o Shri Jameel Ahmad, 6. Miss Qamar Sultana D/o Shri Jameel Ahmad, 7. Miss Farhana D/o Shri Jameel Ahmad, 8. Miss Mehrunnisa D/o Shri Jameel, 9. Farhan Nisha D/o Jameel Ahmed, 10. Rehana D/o Jamil Ahmed का है। आवेदक द्वारा भूमि स्वामियों के साथ अनुबंध के विकास अनुबंध दिनांक 02.08.2022 को तथा संशोधित विलेख दिनांक 02.01.2024 को किया गया है। पंजीयन अधिकारी की संक्षेपिका अनुसार भूमि उपरोक्तानुसार भूमि स्वामियों के स्वामित्व की है तथा भूमि स्वामियों द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र फार्म बी की हार्डकॉपी के अनुसार भाररहित है।

4— पंजीयन अधिकारी की टीप के अनुसार अधिनियम की धारा 2 (यट) के अनुसार भूमि स्वामियों को भी संप्रवर्तक के रूप में आवेदन हेतु पैरा कमांक— 02 में दर्शायी गई कमियों को छोड़कर शेष वांछित अभिलेख प्रस्तुत किये गये है। अतः विकासकर्ता के साथ समस्त भूमि स्वामी गण भी सम्प्रवर्तक होंगे।

5— परियोजना नवीन हो कर बहुमंजिला एवं रो हाउस विकास से संबंधित है जिसमें रकबा—1.46 हेक्टेयर में से नेट प्लानिंग ऐरिया— 13131.04 वर्गमीटर क्षेत्रफल में राशि रुपये 3708.32 लाख की लागत से विकास कार्य किया जाना है तथा परियोजना में 24 ट्रिपलेक्स, 42 डयूप्लेक्स एवं 10 प्रकोष्ठ कुल— 76 ईकाईयां विकसित की जानी हैं। पैरा कमांक— 02 में वर्णित बिन्दुओं को छोड़कर शेष वांछित औपचारिकताएं पूर्ण होने से पंजीयन हेतु विचाराधीन आवेदन अधिनियम की धारा 5 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग कर स्वीकार किया जाता है। परियोजना की पूर्णता तिथि आवेदन अनुसार दिनांक 30.06.2026 है, जो मान्य की जाती है। अधिनियम की धारा 11 एवं नियम 9, 14, 15, 16 में वर्णित सम्प्रवर्तक के कृत्य एवं कर्त्तव्यों का पालन सम्प्रवर्तक द्वारा किया जाएगा। उपरोक्त के अतिरिक्त पंजीयन निम्न शर्त के अध्यधीन होगा, :—

अ— अधिनियम की धारा 2 (यट) के अनुसार परियोजना में निम्नानुसार संप्रवर्तक होंगे :—

i. A.P. Constructions, Huzur, Bhopal
ii. Shakeel Ahmad S/o Jameel Ahmad,
iii. Badrunisha D/o Jamil Ahmed,
iv. Shahid Ahmad S/o Shri Jameel Ahmad,
v. Mr Rais Iqbal S/o Shri Jameel Ahmad,
vi. Mr.Rashid Ahmad S/o Shri Jameel Ahmad,
vii. Miss Qamar Sultana D/o Shri Jameel Ahmad,
viii. Miss Farhana D/o Shri Jameel Ahmad,
ix. Miss Mehrunnisa D/o Shri Jameel
x. Farhan Nisha D/o Jameel Ahmed,
xi. Rehana D/o Jamil Ahmed,

उपरोक्त समस्त संप्रवर्तक परियोजना एवं आवंटितियों के साथ किये गये अनुबंध के लिए पृथक्तः एवं संयुक्ततः रूप से जवाबदेह होंगे।

पूर्व पृष्ठ से निरन्तर :— A.P. Enclave, (Huzur) Kolar, Bhopal (48158611656[illegible]

ब— आवेदक द्वारा परियोजना का डेडिकेटेड खाता खोलने हेतु शपथ पत्र दिनांक 10.07. 2023 प्रस्तुत किया गया है, कि उनके द्वारा Axis Bank, शाखा— Bhopal में खाते का नाम— A.P. Constructions अकाउंट नम्बर—920020074766605, आई.एफ.एस.सी. कोड—UTIB0000044 खोला गया है एवं यह खाता परियोजना हेतु डेडिकेटेड खाता रहेगा एवं एवं इसका उपयोग रेरा अधिनियम की धारा 4 (2)(ठ)(ई) के अनुसार आबंटितियों से प्राप्त राशि जमा करने एवं परियोजना की व्यय की पूर्ति हेतु करेंगे। अतः आवेदक शपथ पत्र अनुसार रेरा अधिनियम की धारा 4 (2)(ठ)(ई) के अनुसार परियोजना का डेडिकेटेड खाता का व्यवस्थापन करे एवं कड़ाई से पालन करे।

स— आवेदक की पूर्व परियोजना प्रियदर्शनी अधिष्ठान, पंजीयन कमांक— P-BPL-17-987 एवं द एथिनियम की पूर्णता तिथि व्यपगत हो चुकी है, किन्तु पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। इस संदर्भ में आवेदक द्वारा अवगत कराया गया कि उनके द्वारा पूर्णता हेतु आवेदन कर दिया गया है। अतः आवेदक पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने तक सतत् रूप से त्रैमासिक प्रतिवेदन अपलोड करते रहें।

द— भूमि स्वामी रईश इकबाल के वर्ष 2021—22, 2022—23 एवं 2023—24 के आई.टी.आर. प्रस्तुत कर दिये गये हैं, किन्तु इन्हें पोर्टल पर अपलोड नहीं किया गया है। अतः आवेदक 07 दिवस के अन्दर प्राधिकरण के पोर्टल पर अपलोड करें।

आई.टी. ऑपरेटर ऑनलाईन प्रविष्टि करे एवं सचिव प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में अनुवर्ती कार्यवाही की जाये।

MD/2145/24
16/01/24
23-1-24

(सुरेन्द्र सिंह राजपूत)
सदस्य

(ए.पी. श्रीवास्तव)
अध्यक्ष

सत्यापित

दि.
19/2/24

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

Real Estate
Regulatroy Authority
Madhya Pradesh

म.प्र. भू-संपदा
विनियामक प्राधिकरण
मध्यप्रदेश

रेरा भवन, अरेरा हिल, भोपाल, दूरभाष : 0755-2556340, 2556760
Website : www.rera.mp.gov.in, Email id : secretaryrera@mp.gov.in

प्ररूप - ग, नियम 6-(1)

परियोजना का पंजीयन प्रमाण पत्र

यह पंजीयन अधिनियम की धारा -5 के अंतर्गत निम्नलिखित परियोजना के लिये दिया जा रहा है

पंजीयन क्रमांक : P-BPL-24-4505

परियोजना का नाम : ए.पी. एन्क्लेव, भोपाल

परियोजना का विवरण पता सहित :

1. व्यक्ति के मामले में : श्री/श्रीमती .... पुत्र श्री/श्रीमती .... तहसील .... जिला .... राज्य ....

अथवा

फर्म/सोसाइटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी के मामले में : ए.पी. कंस्ट्रक्शंस, भोपाल

फर्म/सोसाइटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी, इसका पंजीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान एस-4, श्री रमेश टॉवर, 10 नं. मार्केट, हुजूर-भोपाल-म.प्र.

2. यह पंजीयन निम्नलिखित शर्तों के अधीन स्वीकृत किया गया है :
   - (i) संप्रवर्तक आवंटितियों के साथ विक्रय अनुबंध करेगा, जैसा कि मध्यप्रदेश भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के अनुलग्नक-A में प्रविहित किया गया है।
   - (ii) संप्रवर्तक अधिनियम की धारा-17 के अनुसार आवंटितिगण या उनके संगम के पक्ष में, जैसा भी मामला हो, प्रकोष्ठ या परियोजना के सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित अनुपातिक हक सहित हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और इसका पंजीकरण करायेगा।
   - (iii) संप्रवर्तक अधिनियम की धारा-4 उपधारा-(2) खण्ड (I) उपखण्ड (D) के प्रावधान अनुसार आवंटितिगण से वसूली गई रकमों का 70 प्रतिशत, केवल निर्माण के खर्चों एवं भूमि की लागत को पूरा करने के लिये, एक अनुसूचित बैंक में बनाये रखे जाने वाले पृथक खाते में जमा करेगा।
   - (iv) पंजीयन दिनांक 23-01-2024 से प्रारंभ होकर दिनांक 30-06-2026 तक की अवधि के लिये विधिमान्य रहेगा, जब तक कि इसे भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा-7 और मध्यप्रदेश भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-7 के अनुसार नवीकृत न कर दिया जावे।
   - (v) संप्रवर्तक अधिनियम और इसके अधीन बनाये गये नियमों तथा विनियमों के प्रावधानों का पालन करेगा।
   - (vi) संप्रवर्तक, जिस क्षेत्र में परियोजना का विकास किया जा रहा है वहां की अन्य किसी विधि के तत्समय प्रभावी प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करेगा।
3. यदि संप्रवर्तक ऊपर उल्लेखित शर्तों को पूरा नहीं करता है तो भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण संप्रवर्तक के विरुद्ध अधिनियम, नियमों के प्रावधानों और विनियमों के अनुसार आवश्यक कार्यवाही कर सकता है, जिसमें उसे प्रदान किये गये पंजीयन का प्रतिसंहरण भी सम्मिलित किया जा सकता है।
4. उक्त परियोजना प्रकरण भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम की धारा 9,11,13,14,15 एवं 16 में उल्लेखित प्रावधानों के अध्यधीन मान्य किया जाता है।

दिनांक : 14-02-2024

स्थान : भोपाल

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर एवं पदमुद्रा
म.प्र. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण