छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –178 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2023-02044**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्रीजी वी–3 बालाजी ग्रीन्स'', प्रमोटर–बालाजी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–श्री रामचंद कोटवानी, पता–शॉप नं.–14, प्रथम तल, बाम्बे मार्केट, राज टाकिज के सामने, जी.ई.रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''श्रीजी व्ही–3 बालाजी ग्रीन्स'' अमलीडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
10/01/2024	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''श्रीजी व्ही–3 बालाजी ग्रीन्स'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA230618000306** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में दिनाँक 23.06.2018 से पंजीकृत किया गया भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 (2)(l)(D) में वर्णित प्रावधानों के अनुसार सभी प्रमोटर्स को उनके प्रत्येक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स में आबंटितियों से प्राप्त राशि एवं उपयोग रेरा विनिर्दिष्ट खाते के माध्यम से नियमानुसार करना अनिवार्य है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपने परिपत्र क्रमांक–06/रेरा/2018/158, दिनाँक 19.04.2018 के माध्यम से विस्तृत दिशा निर्देश भी जारी किये गये थे, जो प्राधिकरण की वेबसाईट पर सहज उपलब्ध हैं। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा द्वारा प्रतिवेदन दिनाँक 25.08.2023 के अनुसार यह पाया गया कि संबंधित प्रमोटर द्वारा अधिनियम के प्रावधानों तथा प्राधिकरण के निर्देशों की अवहेलना करते हुए, रेरा विनिर्दिष्ट खाता का नियमानुसार संचालन नहीं किया जा रहा है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 01.12.2023 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा अपने प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि प्रोजेक्ट चालू श्रेणी के तहत् दिनाँक 23.06.2018 को पंजीकृत किया गया है और एक्सिस बैंक के साथ रेरा खाता दिनाँक 15.09.2018 को खोला गया है। खरीदारों से बिक्री आय/अग्रिम संग्रह खाते में प्राप्त हुई है, जिसे रेरा नामित खाते में 70 प्रतिशत और नियमित खाते में 30 प्रतिशत में विभाजित किया गया है। नामित खाते से राशि निकालने के लिये अनावेदक द्वारा विधिवत् अनुपालन किया गया है। रेरा नामित	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –178 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2023-02044**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्रीजी वी–3 बालाजी ग्रीन्स'', प्रमोटर–बालाजी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–श्री रामचंद कोटवानी, पता–शॉप नं.–14, प्रथम तल, बाम्बे मार्केट, राज टाकिज के सामने, जी.ई.रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''श्रीजी व्ही–3 बालाजी ग्रीन्स'' अमलीडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	खाते से राशि निकालने से पूर्व पंजीकृत इंजीनियर और आर्किटेक्ट के प्रमाण पत्र के साथ एनेक्सर–19 में सी.ए. का प्रमाण पत्र बैंक में जमा किया गया है। पहला निकासी प्रमाण पत्र दिनाँक 16.02.2019 था, जिसमें रूपये की निकासी सीमा है। रूपये 2,73,28,000/– उक्त के आधार पर निकासी का विवरण रेरा खाते की प्रति प्रस्तुत किया गया है, जिससे पता चलता है कि कि निकासी छ.ग. रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालन में की गई है। दूसरा निकासी प्रमाण पत्र दिनाँक 09.12.202021 है, जिसमें किये गये व्यय एवं निकासी सीमा की गणना हेतु निर्धारित नियमों के आधार पर निकासी सीमा रूपये 3,01,91,000/– है। प्रथम प्रमाण पत्र दिनाँक 16.02.2019 के आधार पर की गई निकासी के पश्चात् निकासी उक्त प्रमाणीकरण के आधार पर किया गया है, उपरोक्त के समर्थन में अनावेदक प्रासंगिक दस्तावेजों और साक्ष्यों की प्रतियां प्रस्तुत कर रहे हैं, जो प्रमोटर ने बैंक खाते का संचालन करते समय रेरा अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन किया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्रकरण में कार्यवाही को समाप्त करने का अनुरोध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा समय पर कार्य पूर्ण कर लिया गया है तथा दिनाँक 01.05.2023 को सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त कर प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड किया गया है। रेरा विनिर्दिष्ट खाता खोला गया, किन्तु रेरा प्रावधानों के अनुसार परिपालन नहीं किया गया। परियोजना को विकसित किया जा रहा है, किन्तु अधिनियम के प्रावधानों की गंभीर अवहेलना की गई। अनावेदक द्वारा दिनाँक 09.01.2024 को त्रुटिपूर्ण दस्तावेजों को सुधार कर प्राधिकरण कार्यालय में जमा कर दिया गया है तथा सी.ए. के प्रतिवेदन अनुसार अनावेदक द्वारा सभी त्रुटियों को सुधार कर दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक को अधिनियम के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –178 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2023-02044**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्रीजी वी–3 बालाजी ग्रीन्स'', प्रमोटर–बालाजी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–श्री रामचंद कोटवानी, पता–शॉप नं.–14, प्रथम तल, बाम्बे मार्केट, राज टाकिज के सामने, जी.ई.रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''श्रीजी व्ही–3 बालाजी ग्रीन्स'' अमलीडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रावधानों का भविष्य में पुनरावृत्ति नहीं करने की चेतावनी देते हुए प्रकरण नस्तीबद्ध किया जाता है। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही / – (धनंजय देवांगन) सदस्य सही / – (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	