

## 07 साल से अटके पड़े जयविलास अपार्टमेंट की व्यथा!

पी.एन.बी. हाउसिंग फाईनेंस कम्पनी द्वारा दिए सरफेसी एक्ट के नोटिसों से प्रोजेक्ट के निवेशकों के हितों पर कुठाराघात!

कम्पनी नहीं चुका पा रही फाईनेंस कम्पनी की किस्ते, जबकि कम्पनी के प्रमोटर्स ने ओके प्लस के नये प्रोजेक्ट आनंदम में किया भारी निवेश!



भाग-1



सन सिटी टाउनशिप में ग्रुप हाउसिंग भूखंड(20398 वर्ग मीटर)में प्रस्तावित समूह आवासीय परिसर

जय विलास

## सीकर रोड,जयपुर की सबसे आलिशान आवासीय योजनाओं में से एक है जय विलास

सन सिटी टाउनशिप में ग्रुप हाउसिंग भूखंड( 20398 वर्ग मीटर) में प्रस्तावित जय विलास प्रोजेक्ट की घोषणा अपेक्षा इन्फ्राप्रोजेक्ट्स प्रा.लि. द्वारा वर्ष 2011 में इस उम्मीद में की गयी थी कि यह प्रोजेक्ट जयपुर से सीकर और अन्य शहरों को जोड़ने वाली सीकर रोड का सबसे आलिशान और भव्य प्रोजेक्ट होगा।बिल्डिंग के शुरूआती निर्माण और प्रोजेक्ट की विशेषताओं से इस तथ्य पर विश्वास भी किया जा सकता था।परन्तु बाद में परिस्थितियां ऐसी बदली की अब निवेशकों के सपने टूटने के साथ साथ उनकी गाड़ी कमाई का पैसा भी डूबता नजर आ रहा है।

### प्रोजेक्ट की धीमी चाल

दिनांक 13/10/2014 को जे.डी.ए. की BPCBP द्वारा जारी भवन मानचित्र अनुमोदन स्वीकृति के अनुसार इस प्रोजेक्ट का निर्माण दिसम्बर 2020 तक कम्प्लीट करना था,परन्तु प्रोजेक्ट की धीमी चाल को देखते हुए लगता नहीं है कि नियत समय पर इसको ग्राहकों को सुपुर्द कर दिया जाएगा।

(iii) The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate, account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per subclause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016;

### रेरा की शर्तों की पालना नहीं

रेरा की शर्तों के अनुसार बिल्डर को निवेशकों से प्राप्त बुकिंग/निवेश का

70% हिस्सा एक अलग बैंक में जमा करना होता है और इस राशि का उपयोग केवल उसी प्रोजेक्ट के निर्माण और जमीन खरीद में किया जाना होता है परन्तु जय-विलास के मामले में ऐसा नहीं हो रहा है।कम्पनी के प्रमोटर्स द्वारा इस राशि का उपयोग अन्य जगह किया जा रहा है।

### बैंक ने सरफेसी एक्ट में दिए नोटिस

गौरतलब है कि अपेक्षा इन्फ्राप्रोजेक्ट्स प्रा.लि. द्वारा पी.एन.बी. हाउसिंग फाइनेंस कम्पनी से जय विलास के निर्माण के पेटे 30 करोड़ रुपये का ऋण ले रखा है।बैंक द्वारा इस प्रोजेक्ट की 20398



वर्ग मीटर जमीन को रहन रखने के साथ साथ इस प्रोजेक्ट में बेचे जाने वाले फ्लेट्स का HYPOTHECATION भी ले रखा है।जानकारी के अनुसार कम्पनी द्वारा बैंक को नियमित रूप से पेमेंट नहीं किया जा रहा है जिसके चलते फाईनेंस कम्पनी द्वारा सरफेसी एक्ट के तहत 13 (4) का नोटिस जारी किया जा चुका है।यदि इसके बाद भी कम्पनी द्वारा फाईनेंस कम्पनी को पेमेंट नहीं किया गया तो फाईनेंस कम्पनी प्रोजेक्ट पर भौतिक कब्जा ले लेगी और अपने पैसे रिकवर करने के लिए प्रोजेक्ट की संपतियां नीलाम कर देगी।





## यदि बैंक ने कब्ज़ा लिया तो क्या होगा निवेशकों का?

सवाल यह है कि यदि पी.एन.बी. हाउसिंग फाइनेंस कम्पनी द्वारा आगे कार्यवाही करते हुए इस आलिशान प्रोजेक्ट का भौतिक कब्ज़ा ले लिया गया तो प्रोजेक्ट में निवेश करने वाले बैंकों निवेशकों का क्या होगा? क्या यह उनके साथ धोखाधड़ी नहीं होगी? निवेशकों के साथ होने वाली धोखाधड़ी का जिम्मेदार कौन है?

## कौन है जैसनसरिया परिवार?

ऐसा नहीं है कि जय विलास प्रोजेक्ट की कर्ता धर्ता कम्पनी अपेक्षा इन्फ्राप्रोजेक्ट्स प्रा.लि. के मालिकों; जैसनसरिया परिवार के पास पैसे नहीं हैं। जैसनसरिया परिवार ग्वार गम के बहुत बड़े व्यापारी हैं और उनके द्वारा हाल ही में ओके प्लस के प्रोजेक्ट आनंदम में बहुत बड़ा निवेश किया गया है। विश्वस्त सूत्रों द्वारा बताया गया है कि रेरा की शर्त के अनुसार अलग खाते में जमा की जाने वाली 70% राशि का उपयोग भी इनके द्वारा ओके प्लस के प्रोजेक्ट आनंदम में कर दिया गया है। जिससे निवेशकों के साथ सीधे तौर पर धोखाधड़ी की जा रही है।



## TWO NAMES, ONE AIM - QUALITY GROWTH FOR ALL

OKAY PLUS ANANDAM is the joint effort of two big well established business groups of Rajasthan- OKAY PLUS & JAISANSRIA INFRA PROJECTS (JIP). We have designed ANANDAM with the aim of setting new benchmarks in comfort and aspirational living. This is also the vision of both groups - to deliver the best in residential space to end users. With ANANDAM, both groups are committed to growing rapidly and strongly in the real estate arena and becoming the best name in the real estate sector.

## अपने कर्मचारियों को बनाया डायरेक्टर

हमारे द्वारा जब इस मामले की जाँच पड़ताल की गयी तो भेद खुला कि कम्पनी के वर्तमान डायरेक्टरों पर कपिल कुमार और विवेक लेमरोड पदस्थापित है जो कि मामूली तनख्वाह पर काम करने वाले जैसनसरिया कम्पनी के कर्मचारी हैं और प्रोजेक्ट, कम्पनी एक्ट और अन्य कानूनी बारीकियों की नजर से नौसिखियें हैं।

## इनकम टेक्स का पड़ चूका है छाप

जातव्य है कि अपेक्षा इन्फ्राप्रोजेक्ट्स प्रा.लि. पर इनकम टेक्स का छाप भी पड़ चूका है, इनकम टेक्स की रेड में सामने आया था कि कम्पनी द्वारा प्रोजेक्ट के फ्लेटों की कम कीमत पर रजिस्ट्री करवा कर लाखों रुपयों की आयकर चोरी की जा रही थी। वर्तमान में भी इस प्रोजेक्ट में होने वाली बुकिंग में यहीं धांधली अपनाई जाकर लाखों रुपयों की वापस कर चोरी की जा रही है।

## बिल्डर द्वारा पार्किंग और क्लब हाउस के नाम पर की जा रही है वसूली

बिल्डर के एक निवेशक ने नाम नहीं छापने की शर्त पर बताया है कि बिल्डर द्वारा इस विल्डिंग की पार्किंग और क्लब हाउस फेसेलिटी के भी पैसे वसूली जा रही है जिसकी उनके द्वारा रसीद भी नहीं दी जा रही है।

## दैनिक भास्कर

अपने पढ़ रहे हैं देश का सबसे विश्वक्रीय और नंबर 1 अखबार

सूचना 24 सारसगान सुबह 8-12 | 11-24, 24, 24, 24, 24, 24

2021-2022, 24-25, 2022 24, 24, 24, 24, 24, 24

## ओकेप्लस आनंदम का भूमि पूजन



जयपुर। ओकेप्लस समूह ने मौज महल के पास सीकर रोड पर 2 व 3 बीएचके के लगभग 450 फ्लैट्स की नई आवासीय परियोजना 'ओकेप्लस आनंदम' का भूमि पूजन किया है। ओकेप्लस समूह के निदेशक अजय कृष्ण मोदी, विजय कृष्ण मोदी, अतुल कृष्ण मोदी, जेआईपी के निदेशक कमल जैसनसरिया, मनीश जैसनसरिया एवं नितेश जैसनसरिया, प्रोजेक्ट के कान्ट्रैक्टर भीवाराम एवं पन्नालाल ने भूमि पूजन किया। कार्यक्रम में करीब 500 से 600 लोगों ने हिस्सा लिया और फ्लैट्स की बुकिंग कराई। ओकेप्लस समूह के चेयरमैन ओमप्रकाश मोदी ने बताया कि यह प्रोजेक्ट रेरा में रजिस्टर्ड है।

## स्वीकृत नक्शों के विपरीत हो रहा निर्माण

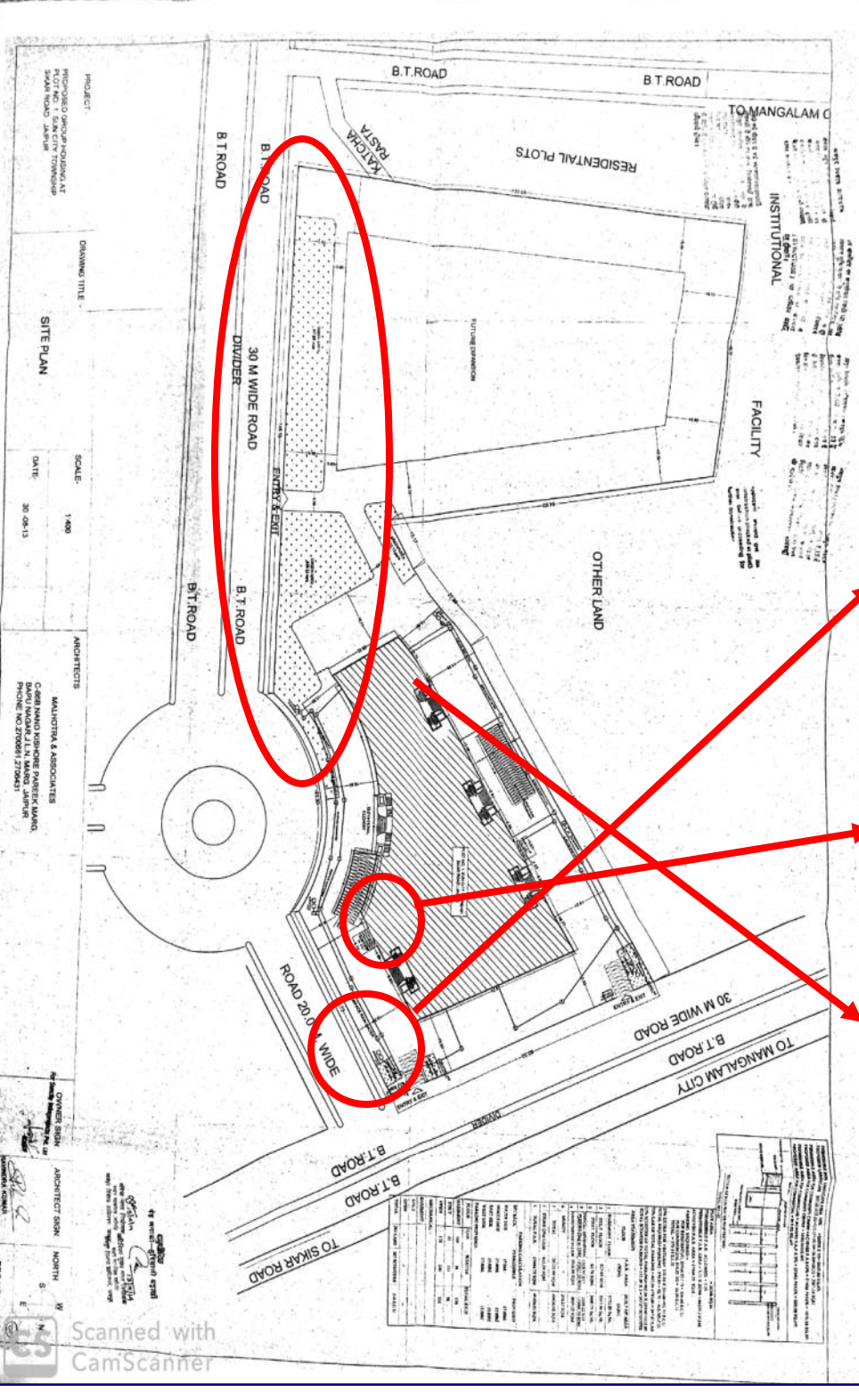
मौक़ा मुआयना करने पर खुलासा हुआ कि वर्तमान में कम्पनी द्वारा सरेआम जे.डी.ए. द्वारा स्वीकृत नक्शों के विपरीत निर्माण करवाया जा रहा है। न केवल प्रोजेक्ट में बाह्य परिवर्तन किये गए हैं बल्कि कई जगहों पर आन्तरिक परिवर्तन भी किये गए हैं। बिल्डर द्वारा इस बिल्डिंग के निर्माण में जो अनियमितताएं की जा रही हैं उसकी विस्तृत जानकारी निम्न है:-



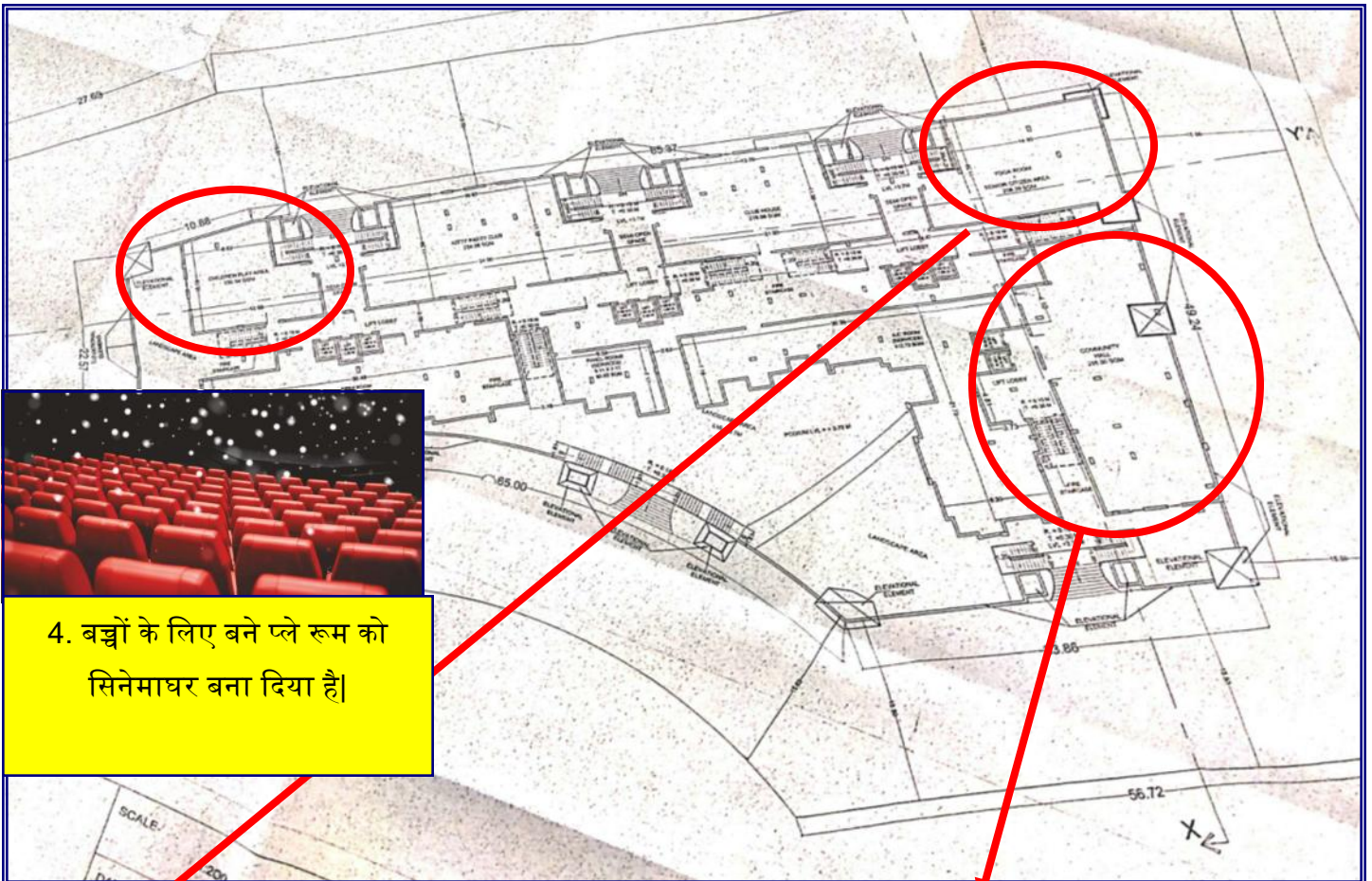
1. बिल्डर द्वारा बिना अनुमति सन सिटी के सर्किल की तरफ एक और गेट निकाल दिया है, जिससे की यह प्रोजेक्ट भी सन सिटी का हिस्सा लगे।

2. बिल्डर द्वारा विकलांगों के लिए बनने वाले रैम्प का निर्माण नहीं करवाया गया है।

3. बिल्डर द्वारा पर्यावरण विभाग और जे.डी.ए. की अनुमति के विपरीत हरित पट्टी को खत्म कर दिया गया। बिल्डर द्वारा जो पीछे की तरफ हरित पट्टी दिखाई गयी है वह जय-विलास के वर्तमान फेज की ना होकर फ्यूचर फेज की है।







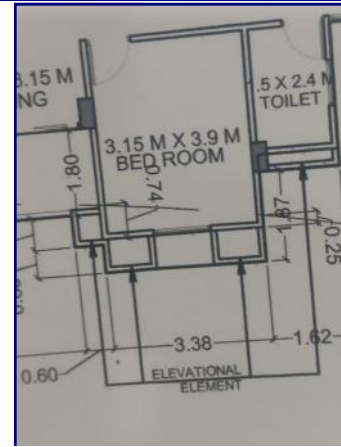
4. बच्चों के लिए बने प्ले रूम को सिनेमाघर बना दिया है।

5. योग रूम को विभाजित कर एक रियल एस्टेट का ऑफिस और तीन BHK का फ्लेट बनवा दिया गया है जिसे गेस्ट हाउस का नाम दिया गया है।

6. बड़े कम्युनिटी हॉल को विभाजित कर दो हॉल रूम बनवा दिए गए हैं।



7. फ्लेट्स के अंदर आंतरिक परिवर्तन कर एलिवेशन पार्ट को फ्लेट का एरिया बताकर बेचा जा रहा है, जिससे ग्राहकों के साथ धोखाधड़ी तो हो रही है, साथ ही बिल्डिंग का FAR भी परिवर्तित हो रहा है।



8. बिल्डर द्वारा फ्लेट्स के अंदर बने स्टोररूम को पृथक नहीं करके, टॉयलेट का हिस्सा (ड्रेसिंग) बताकर बेचा जा रहा है।







कार्यालय मुख्य अग्निशमन अधिकारी नगर निगम, जयपुर  
मुख्यालय बनीपार्क फायर स्टेशन जयपुर

क्रमांक:- एफ.9(69)आ.फा./न.नि.ज/13-14/1340 दिनांक:- 18-7-20

प्रेषित:- श्री विपिन बक्शी पुत्र श्री दीपक बक्शी,  
निवासी 1/ए पार्क स्ट्रीट एम.आई रोड,  
जयपुर।

विषय:- अग्निशमन अस्थाई अनापत्ति पत्र जारी करने बाबत।

प्रसंग:- सनसीटी इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा0 लि0 सीकर रोड जयपुर।

उपरोक्त विषयान्तर्गत आप द्वारा दिनांक 05.07.2013 को इस विभाग में आवेदन पत्र प्रस्तुत कर बहुमंजिला इमारत/परिसर निर्माण से पूर्व अग्निशमन की दृष्टि से अग्निशमन की अस्थाई अनापत्ति चाही है। आवेदित स्थल का मौका निरीक्षण किया गया आवेदक श्री विपिन बक्शी पुत्र श्री दीपक बक्शी सनसीटी इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा0 लि0 सीकर रोड जयपुर में उक्त भूखण्ड में बहुमंजिला इमारत/परिसर का निर्माण सलग्न हस्ताक्षरित नक्शों के अनुरूप अग्निशमन दृष्टि से निम्न शर्तों की पालना करने को बाध्य करते हुये अग्निशमन की अस्थाई अनापत्ति जारी की जाती है।

1. भवन का निर्माण जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम जयपुर द्वारा स्वीकृत मानचित्रानुसार करना होगा।
2. निर्माण किये जाने वाले भवन में नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुरूप फायर लिफ्ट व फायर स्टेयर केस एवम् नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुरूप आग से बचाव, आग बुझाने व आग से सुरक्षा की पूर्ण व्यवस्था करना अनिवार्य होगी।
3. निर्मित किये जाने वाले बहुमंजिला भवन में नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुरूप फायर हाईड्रेन्ट मय होज व नोजल, होजरील होज, फायर एम्सटीनग्युसर, एम.सी.पी मय हुटर, फायर डिडेक्शन सिस्टम मय फायर पेनल, फायर स्प्रिंकलर, एमरजेन्सी लाईट, अपडर ग्राउण्ड व ओवर हैड फायर पानी का टैंक मय पम्प आदि लगाना अनिवार्य होगा।
4. आवेदक द्वारा बेसमेन्ट, स्टील प्रथम मंजिल से 19 वीं मंजिल, व मुमटी तक 59.95 मीटर ऊंचाई के फायर अनापत्ति हेतु हस्ताक्षरित नक्शों प्रस्तुत किये हैं परन्तु उक्त एन.ओ.सी जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पारित नक्शों के अनुरूप ऊंचाई मान्य होगी।
5. निर्माण किये जाने वाले भवन के चारों ओर एरियल हाईड्रोलिक लेडर प्लेट फार्म को प्रभावित स्थान तक पहुँचने हेतु व चारों तरफ घुमने व कार्य करने के लिये नेशनल बिल्डिंग कोड एवम् जयपुर विकास प्राधिकरण विनियम-2010 के अनुरूप न्यूनतम 18 फुट खाली स्थान (गलीयार)रखना होगा एवम् उक्त रखे गये खाली स्थान पर किसी भी प्रकार का अतिछाजन व बालकानी का निर्माण निषेध होगा।
6. आपातकालीन स्थिति में सूचना तुरन्त अग्निशमन केन्द्र पहुँचे इसके लिये स्वचालित आग चेतावनी व्यवस्था का प्रावधान करना अनिवार्य होगा।

इश्वर लाल जाट  
मुख्य अग्निशमन अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

D:\New folder\ N-O-C New Letter 374



बिल्डिंग की बीमों में ड्रिल कर डाले जा रहे पानी के पाईप

7. अस्थाई अग्निशमन अनिर्घात के स्वीकृत नक्शों में वर्णित आवेदित स्थल का भूमि सम्बन्धी कोई प्रकरण विचारणीय/विवादित है तो इसके लिये आवेदनकर्ता स्वयं ही उत्तरदायी होगा इस सम्बन्ध में इस विभाग की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।
8. फायर प्रिवेन्शन, फायर प्रोटेक्शन हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार भवन में जो उपकरण लगाये जावे व व्यवस्था की जावे उनका टेस्ट व निरीक्षण निम्न हस्ताक्षरकर्ता से करवाकर स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र लेने के बाद ही भवन का उपयोग लिया जा सकेगा। उक्त की पालना नहीं करने पर भूखण्ड मालिक/आवेदक अस्थाई अनापत्ति प्राप्तकर्ता के खिलाफ नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
9. भवन में घुओं निकासी के लिये नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुरूप उचित व्यवस्था करनी होगी।
10. जयपुर विकास प्राधिकरण विनियम 2010 की पालना अनिवार्य होगी।
11. यह अस्थाई अनापत्ति जारी करने की दिनांक से तीन वर्ष के लिये मान्य होगी इस अवधि में प्रत्येक छः माह में अग्निशमन अधिकारियों द्वारा भवन में लगाये गये अग्निशमन यन्त्रों का निरीक्षण किया जावेगा व अग्निशमन यन्त्र नहीं पाये जाने पर अस्थाई अनापत्ति निरस्त की कार्यवाही की जायेगी। अनापत्ति अवधि समाप्ति पूर्व भवन में उपरोक्त वर्णित समस्त व्यवस्था कर आवेदक को स्थाई फायर अनापत्ति लेनी होगी अगर तीन वर्ष की अवधि में कार्य पूर्ण नहीं होता है तो पुनः आवेदन कर स्थल का मौका निरीक्षण कर अनापत्ति अवधि बढ़ानी होगी व अस्थाई अनापत्ति अवधि समाप्ति पश्चात जमा अमानत राशि जप्त की जा सकेगी व नगर पालिका अधिनियम 2009 की धारा 194 के अन्तर्गत भवन को सील किया जा सकेगा आवेदक का जमा अमानता शुल्क जप्त किया जा सकेगा।

मुख्य अग्निशमन अधिकारी  
नगर निगम जयपुर

प्रतिनिधि:-

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, भवन मानचित्र समिति, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

मुख्य अग्निशमन अधिकारी  
नगर निगम जयपुर

09.बिल्डिंग की फायर NOC वर्ष 2014 में केवल तीन वर्ष हेतु जारी की गयी थी जिसकी शर्तों के अनुसार अब तक बिल्डिंग में सभी फायर सम्बन्धी सुरक्षा इंतजाम पूरे हो जाने चाहिए थे।परन्तु 2014 में जारी फायर NOC के तीन वर्ष भी बीत चुके हैं और अभी तक सुरक्षा इंतजामों का अता-पता नहीं है।बिल्डिंग के बन जाने के बाद अब बिल्डिंग की बीमों में ड्रिल कर पानी के पाईप डाले जा रहे हैं।ड्रिलिंग के कम्पन्न से बिल्डिंग की बुनियाद हिलने का डर है जिसकी तरफ किसी का ध्यान नहीं है।अग्निशमन विभाग की स्थिति यह है कि इन वर्षों में शायद ही किसी अग्निशमन अधिकारी द्वारा इस बिल्डिंग का भौतिक निरीक्षण किया गया होगा?भले ही बिल्डर द्वारा जेबें गरम करने से ऑफिस में बैठे बैठे ही कागज काले कर दिए गए हों।



10. बिल्डर द्वारा ग्राउंड फ्लोर पर बनने वाले बड़े शोरूम की जगह को कई दुकानों में विभाजित कर, 30 मीटर रोड पर खोल दिया गया है, इस व्यवसायिक क्षेत्र को पृथक करने से इसके सामने नक्शे के अनुसार 40 गाड़ियों की पार्किंग खत्म हो जायेगी, जिससे बिल्डिंग की लगभग दो मंजिलों को पार्किंग सुविधा नहीं मिलेगी। इस प्रकार बिल्डर द्वारा पार्किंग नियमों का अभी से उल्लंघन किया जा रहा है।



11. बिल्डर द्वारा बिल्डिंग की कमर्शियल जगह के सामने की दिवार को भी हटा दिया गया है।

**जिम्मेदार विभाग**

रेरा

अग्निशमन विभाग

जे.डी.ए.