روزنامہ راشٹریہ سہارا
3
پٹنہ/رانچی، 10/جولائی 2019، بدھ

صارفین کا تحفظ ریرا کا اصل مقصد: افضل امان اللہ

پٹنہ (ایس این بی) ریرا کا اصل مقصد کنزیومرس کے مفادات کا تحفظ کرنا ہے۔ بلڈنگس یا اپارٹمنٹس خریدنے سے پہلے یہ ضرور دریافت کرلیں کہ ان کا پروجیکٹس ریرا میں رجسٹرڈ ہے کہ نہیں؟ اور اس بلڈر نے اور کتنے پروجیکٹ کئے ہیں اور سب بھی ریرا سے رجسٹرڈ ہیں کہ نہیں۔ کسی بھی حال میں ریرا سے رجسٹرڈ نہیں ہونے والے بلڈرس سے زمین یا اپارٹمنٹ خرید کر اپنے آپ کو خود سے پھنسانے کی کوشش نہ کریں۔ 500 اسکوائر فٹ اور کم سے کم 8 فلیٹ والے کمرشیل یا رہائشی فلیٹ یا اپارٹمنٹ کو ریرا سے رجسٹرڈ کرانا ضروری ہے۔ ہم لوگوں کے سامنے یہ معاملہ بھی زیر غور آیا ہے کہ کئی مرتبہ تاریخ میں توسیع کے بعد بھی اب تک اتھاریٹی میں ایک بڑی تعداد میں پروموٹرس/ڈیولپرس نے اپنے رئیل اسٹیٹ پروجیکٹ رجسٹرڈ کرانے میں ناکامیاب ہوئے ہیں۔ اگر ریرا میں پروجکٹس کو رجسٹرڈ نہیں کرایا جاتا ہے تو ایسے بلڈرس اور پروموٹرس پر قانونی کارروائی ہوگی اور انہیں کم سے کم تین سال کیلئے جیل کی سزا بھی ہوسکتی ہے۔ ابھی بھی یہ دیکھا جارہا کہ کچھ غیر قانونی بلڈرس نامکمل مکان کو ریرا سے کام ختم ہونے کی سند لئے بغیر رجسٹری آفس سے رجسٹریشن کراکر فلیٹ کنزیومر کے حوالہ کررہے ہیں۔ یہ قانونی طور پر غلط ہے۔ ہم لوگوں نے پرنسپل سکریٹری رجسٹریشن اور آئی جی رجسٹریشن کو ایسے غلط کاری کو روکنے کیلئے باور کرایا ہے۔ ریاست کے 38 ضلعوں میں 30 اضلاع ایسے ہیں جہاں سے کسی بھی پروموٹرس/ڈیولپرس نے اپنے رئیل اسٹیٹ پروجیکٹس کے رجسٹریشن کیلئے درخواستیں بھی نہیں دی ہے۔ یہ باتیں رئیل اسٹیٹ ریگولیٹری آتھاریٹی (ریرا) کے چیرمین افضل امان اللہ، نے ہوٹل چانکیہ میں منعقد پریس کانفرنس میں کہیں۔ پریس کانفرنس میں ممبران ڈاکٹر سبودھ کمار سنہا اور آر بی سنہا بھی موجود تھے۔ افضل امان اللہ نے کہا کہ بہار میں ریرا کا قیام 14/مارچ 2017 کو ہوا تھا اور 2/اپریل 2018 کو ہم لوگوں نے اپنی اپنی ذمہ داریاں سنبھالیں۔ جیسا کہ آپ کو معلوم ہے کہ ریرا ایکٹ مارچ 2016ء میں پاس ہوا تھا۔ اس ایکٹ کے تحت بھی چلنے والے کمرشیل اور رہائشی رئیل اسٹیٹ پروجیکٹس جو کسی بھی اہل اتھاریٹی کے ذریعے مکمل ہونے کی سند نہیں حاصل تھا انہیں 31/جولائی 2017 تک ریرا میں رجسٹرڈ کرنے کی ہدایت دی گئی۔ حکومت بہار نے اس کے بعد کئی مرتبہ رجسٹریشن کرانے کی تاریخ میں توسیع کرتے ہوئے حتمی تاریخ 31/مارچ 2018ء کا اعلان کیا۔ اب تک ریرا میں 683 پروجیکٹس رجسٹرڈ ہوئے ہیں جبکہ 344 رجسٹریشن ہونے کے مرحلہ میں ہیں۔ اسی طرح ریرا میں اب تک 151/ایجنٹس ہی رجسٹرڈ ہوئے ہیں جبکہ اس میں اب تک لگ بھگ 15 ہزار/ایجنٹ کو رجسٹرڈ ہونا تھا۔ پہلے انفرادی ایجنٹ کیلئے 10 ہزار رجسٹریشن فیس لیا جاتا تھا جسے بڑھا کر 20 ہزار کردیا گیا ہے۔ افضل امان اللہ نے مزید بتایا کہ ریرا میں لگ بھگ 438 شکایتیں موصول ہوئی تھیں۔ جس میں سے 344 مقدمات سماعت کے مرحلہ میں ہے جبکہ 70 مقدمات پر آرڈر پاس کردیا گیا۔ اس کے علاوہ 372 مقدمات میں سے زائد خاص پروموٹرس کے خلاف سیو موٹو نوٹس جاری کرکے پوچھا گیا کہ کیوں نہیں انکے خلاف ریرا ایکٹ 2016ء کے دفعہ 3 کے تحت متعلقہ پروجیکٹس کے رجسٹرڈ نہیں ہونے کی صورت میں ان پر کارروائی کیا جائے۔ اب تک 25 مقدمات کا نمٹارہ ہوچکا ہے۔ اس کے تحت صارفین کو سود کے ساتھ ان کے رقم کی واپسی کرائی گئی اور کچھ معاملوں میں فلیٹ کی ملکیت بھی دلائی گئی۔ غلط پروموٹرس کے بینک اکاؤنٹ کو ضبط کردیا گیا ہے۔ ابھی ریرا کے تحت 3 بنچ میں مقدمہ کی سماعت کا کام چل رہا ہے۔ انہوں نے مزید بتایا کہ ریرا نے سمینار اور ورکشاپ منعقد کرکے بلڈرس، پروموٹرس، ایسوسی ایشن، ٹیکنیکٹس اور کنزیومرس کے مابین قانونی بیداری پروگرام بھی چلانے کا کام کیا گیا ہے۔ اس کے علاوہ ویب سائٹ کے ذریعہ "بغیر اوکوپنسی سرٹیفکیٹ کے اپنے مکان میں داخل مت ہوں" پبلک نوٹس بھی جاری کیا گیا۔ بغیر اوکوپنسی سرٹیفکیٹ کے رجسٹریشن ڈپارٹمنٹ کو رجسٹریشن کرنے کی ہدایت جاری کی گئی ہے۔