सेवा में, दिनांक–17.11.2025

श्रीमान तकनीकी सलाहकार,
उत्तर प्रदेश भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
नवीन भवन, राज्य नियोजन संस्थान,
कालाकांकर हाऊस, पुराना हैदराबाद,
लखनऊ, उत्तर प्रदेश, पिन–226007

विषय– उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (उ0प्र0 रेरा) में परियोजना Delta Square जनपद Gautam Buddha Nagar आवेदन आई0डी0 नं0 ID1805390 के, पंजीयन के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आवेदन के क्रम में अपने पत्र संख्या 1511254/यू0पी0रेरा/परि0पंजी0/2025–26, दिनांकित–15.11.2025 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से आपने उक्त पंजीयन आवेदन में पाई गई कमियों से अवगत कराते हुए, उक्त कमियों को दूर करने का निर्देश दिया है, इस क्रम में निम्न आख्या प्रेषित है :–

1. प्रमोटर कम्पनी द्वारा यू0पी0 रेरा पोर्टल पर परियोजना के बैंक खातों को संशोधित कर अपडेट कर दिया है एवं Form RA 1 एवं Form RA 7 को परियोजना के बैंक खाता स्टेटमेंट के अनुसार संशोधित करते हुए यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपलोड कर दिया गया है एवं उक्त को आपके सुलभ संदर्भ हेतु इस पत्र के साथ भी संलग्न कर प्रेषित किया जा रहा है। (संलग्नक–1)

2. प्रमोटर कम्पनी द्वारा Development Works को Detailed एवं Quantified रूप में अंकित कर यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपडेट कर दिया गया है।

3. प्रमोटर कम्पनी द्वारा परियोजना की भूमि लागत (Land Cost) के संबंध में आपको अवगत कराना है कि, प्रमोटर कम्पनी द्वारा पंजीयन आवेदन के लिए दिए गए CA. Certificate में भूमि लागत की राशि 59 करोड अंकित की गई है, जिसमें से 29.58 करोड धनराशी लीज डीड की शर्तों के अनुसार सक्षम प्राधिकरण (ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण) को भुगतान की गई है एवं 29.42 करोड की धनराशी भूमि संबंधी अन्य देयताओं के संबंध में है जिसका विवरण निम्न प्रकार है :–

Baba Projects Pvt. Ltd.
Director

Registered Office : Qtr No. 2K/74, Bariatu Housing Colony, Bariatu Road, Ranchi-834009 (Jharkhand)
Phone : 0651-2543067, E-mail : bppl@bppl.org

Land Cost Clarification

Particular	Amount
Land Cost as per Lease Deed	29,58,36,921
Interest on Premium	3,11,37,981
Stamp Duty Paid	2,03,38,800
Registration Fee Paid	40,67,880
Lease Rent for 5 /years (2.5%*2958 Lakhs*5)	3,69,79,615
One time Lease Rent for 15years (2.5%*2958 Lakhs*15)	11,09,38,845
GST 18% on Land Payment	5,32,50,646
GST 18% on Lease Rent	2,66,25,323
Time Extension Charges	1,08,00,000
Total Land Cost	**58,99,76,011**

4. परियोजना के भू–खण्ड के संबंध में जैसा कि पूर्व में अवगत कराया गया है, उक्त भू–खण्ड ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (GNIDA - Lessor) द्वारा आवंटित करते हुए उक्त की लीज डीड (Lease Deed) प्रमोटर कम्पनी के नाम में दिनांक–16.12.2024 को उप निबन्धक सदर ग्रेटर नोएडा, गौतम बुद्व नगर कार्यालय में पंजीकृत कराते हुए, उक्त भू–खण्ड का कब्जा स्थल पर प्रमोटर कम्पनी को करा दिया है **(कब्जा पत्र की छायाप्रति संलग्नक–2)**। इस प्रकार उक्त लीजहोल्ड प्लॉट Lessor द्वारा प्रमोटर कम्पनी Baba Projects Private Limited (Lessee) के अधिकार में निहित कर दिया गया है। उक्त लीज डीड की शर्तों के अनुसार प्रमोटर कम्पनी को भू–खण्ड पर व्यवसायिक परियोजना विकसित करते हुए विभिन्न प्रकार की दुकानें, रेस्टोरेंट, बैंक व अन्य सुविधाएँ विकसित करने का अधिकार दिया गया है, उक्तानुसार ही प्राधिकरण द्वारा परियोजना के मानचित्र स्वीकृत किये गये हैं।

इस प्रकार यह स्पष्ट है कि, GNIDA द्वारा प्रमोटर कम्पनी को उक्त भू–खण्ड Lessee के रुप में आवंटित किया गया है तथा उपरोक्त की लीज डीड की शर्तों के अनुसार उक्त भू–खण्ड, जोकि वर्तमान में प्रमोटर कम्पनी के अधिकृत कब्जे में है, जिसका विकास करते हुए विकसित सम्पत्ति को आवंटित / सब लीज करने का अधिकार भी प्रमोटर कम्पनी का ही है।

उल्लेखनीय है कि, GNIDA (Lessor) संस्था द्वारा लीज डीड की शर्तों के अनुसार ही प्रमोटर कम्पनी के पक्ष में परियोजना के मानचित्र स्वीकृत किये हैं। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि भू–खण्ड के सापेक्ष किश्तों का भुगतान लीज डीड की शर्तों के अनुसार किश्तों में किया जाना है, जिसका आशय यह है कि, आवंटी द्वारा उक्त भू–खण्ड का कब्जा लेकर उसको विकसित करते हुए आवंटियों को विक्रय किया जाकर, लीज डीड में दी गयी किश्तों के अनुसार भुगतान किया जाता रहे।

यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि, प्रमोटर कम्पनी द्वारा अगस्त 2025 की देय किश्त को छोडकर पूर्व की सभी किश्तें व आवंटन की शर्त अनुसार भू–खण्ड के कुल मूल्य का 40 प्रतिशत सक्षम प्राधिकरण में जमा कर दिया गया है।

Baba Projects Pvt. Ltd.
Director

प्रमोटर कम्पनी द्वारा माननीय उ0प्र0 भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष परियोजना के पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है, उक्त पंजीयन प्राप्त होने पर ही परियोजना की सम्पत्तियों का आवंटन किया जा सकता है, जिससे प्रमोटर कम्पनी की नगद तरलता (Cash Flow) में सुधार व वृद्धि होगी और प्रमोटर कम्पनी द्वारा भू–खण्ड के सापेक्ष अगस्त माह की किश्त का भुगतान कर दिया जायेगा।

यहां यह कहना भी प्रासंगिक है कि, उक्त भू–खण्ड की स्वामी संस्था GNIDA ने उक्त भू–खण्ड का आवंटन उपरोक्त पंजीकृत लीज डीड के तहत किया है, जिसमें किश्तों के विलम्ब पर Penal Interest लिए जाने का प्रावधान है। प्रमोटर कम्पनी द्वारा उक्त शर्त के अनुसार देरी से भुगतान का ब्याज देते हुए किश्त का भुगतान कर दिया जायेगा।

उपरोक्त क्रम में यह कहना भी प्रासंगिक है कि, लीज डीड की शर्त के अनुसार प्रमोटर कम्पनी को आवंटन से प्राप्त धनराशि के 70 प्रतिशत (Separate Bank Account) से Escrow सुविधा के अंतर्गत आवंटियों से प्राप्त होने वाली 100 प्रतिशत धनराशी में से 28.57 प्रतिशत धनराशि GNIDA के खाते में अनिवार्य रूप से आंतरित करनी है। उक्त प्रावधान के दृष्टया प्रमोटर कम्पनी ने HDFC Bank, Greater NOIDA, Uttar Pradesh शाखा में निम्न खाते खोले गये हैं।

S.No.	Account Title	Account No.
1.	BPPL Collection A/c for Delta Square (100% Account)	50200112774531
2.	BPPL Separate Bank A/c for Delta Square (70% Account)	50200112741648
3.	BPPL RERA Transaction A/c for Delta Square (30% Account)	50200112756398

उक्त खातों में से 70 प्रतिशत खाता (BPPL Separate A/c for Delta Square – 50200112741648) से Escrow सुविधा द्वारा धनराशि का अंतरण GNIDA के पक्ष में निरंतरता से किया जाना है।

5. प्रमोटर कम्पनी द्वारा F.Y. 2024-25 की ITR को यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपलोड कर दिया गया है, उक्त को इस पत्र के साथ भी आपके सुलभ संदर्भ हेतु संलग्न कर प्रेषित किया जा रहा है। (संलग्नक–3)

   प्रमोटर कम्पनी द्वारा माननीय विनियामक प्राधिकरण के निर्देशानुसार Inventory Details के अतंर्गत Units को Studio के रूप में अंकित कर यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपडेट कर दिया गया है।

अतः आपसे निवेदन है कि, कृपया विषयक आवेदन पर अग्रतर कार्यवाही करते हुए परियोजना का पंजीयन जारी करने की कृपा करें।

सधन्यवाद।
Baba Projects Private Limited

(राम लखन)
(निदेशक)
Baba Projects Pvt. Ltd.
Director
मो0 नं0– 9431106795
ई0मेल आई0डी0– bppl@bppl.org

संलग्नक–उपरोक्तानुसार।