

सेवा में,

दिनांक-26.11.2025

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 KB West Walk जनपद Gautam Buddha Nagar आवेदन आई0डी0 नं0 ID 1812038 के, पंजीयन के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक परियोजना के पंजीयन हेतु माननीय विनियामक प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत आवेदन में जनित आपत्तियों के क्रम में कृपया आपके पत्रांक 12000/उ.प्र.रेरा/परि0पंजी0/2025-26, दिनांकित-24.11.2025 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, उक्त पत्र के क्रम में आहूत विडीयो कॉन्फ्रेंसिंग दिनांकित-25.11.2025 में उपरोक्त पत्र में इंगित कमियों के विषय में प्रमोटर कम्पनी द्वारा स्पष्टीकरण दिया गया, माननीय विनियामक प्राधिकरण द्वारा उक्त कमियों के कुछ बिन्दुओं पर प्रमोटर कम्पनी को लिखित स्पष्टीकरण देने के लिए निर्देशित किया गया, तत्क्रम में निम्न स्पष्टीकरण प्रस्तुत हैं :-

Promoter Details

1. प्रमोटर के Address Detail साक्ष्य सहित अपलोड कर दिए गए हैं।
2. प्रमोटर कम्पनी द्वारा वित्त वर्ष 2024-25 की ITR की प्रति यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपलोड कर दी गई है।

Project Details

1. परियोजना के स्पष्ट Floor Plans यू0पी0 रेरा पोर्टल पर पर अपलोड कर दिए गए हैं।
2. भूखण्ड संख्या Plot No. C-3, Sector – Ecotech-12, Greater Noida, Gautam Buddha Nagar, जो ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (GNIDA) द्वारा वाणिज्यिक परियोजना विकसित किए जाने के लिए आवंटित किया गया है, प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड का अर्जन करते हुए, उसको प्राधिकरण के अधिकृत ले-आउट प्लान पर भूखण्ड संख्या सहित अंकित किया गया है, उक्त अंकित भूखण्ड संख्या से ही, भूखण्ड प्रमोटर कम्पनी को आवंटित है। अतः सजरा प्लान की आवश्यकता नहीं है।

Page 1 of 4

SHREE KUNJ BIHARIJI REALTY PRIVATE LIMITED

Subta

Director

3. परियोजना के Architect का पता व लाइसेंस नम्बर एवं Structural Engineer के पता यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अंकित कर दिया गया है।
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-19.02.2025 को उप निबन्धक दादरी ग्रेटर नोएडा, गौतम बुद्ध नगर कार्यालय में पंजीकृत कराते हुए, उक्त भू-खण्ड का कब्जा स्थल पर प्रमोटर कम्पनी को करा दिया है (कब्जा पत्र पूर्व में यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपलोड कर दिया गया है)। इस प्रकार उक्त लीजहोल्ड प्लॉट Lessor द्वारा प्रमोटर कम्पनी Shree Kunj Bihariji Realty 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 रूप 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 किशतों का भुगतान लीज डीड की शर्तों के अनुसार किशतों 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 किशतों के अनुसार भुगतान किया जाता रहे।

यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि, प्रमोटर कम्पनी द्वारा पूर्व की दो किशतों को छोड़कर आवंटन की शर्त अनुसार भू-खण्ड के कुल मूल्य का 40 प्रतिशत सक्षम प्राधिकरण में जमा कर दिया गया है।

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 उक्त किशतों 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 किशतों के विलम्ब पर Penal Interest लिए जाने का प्रावधान है। प्रमोटर कम्पनी द्वारा उक्त शर्त के अनुसार देरी से भुगतान का ब्याज देते हुए किशत 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 20 प्रतिशत या 70 प्रतिशत धनराशी में से 28.57 प्रतिशत धनराशि GNIDA के खाते में अनिवार्य रूप से आंतरित करनी है।

आपके संदर्भ हेतु यह भी उल्लिखित करना है कि, परियोजना के आवंटन से कुल धनराशी अंकन रूपए लगभग 700 करोड़ प्राप्त होने की संभावना है, उक्तानुसार प्राधिकरण के Escrow account में अंतरित होने वाली धनराशी अंकन रूपए लगभग 140 करोड़ होती है, जिससे प्राधिकरण द्वारा आवंटित उक्त भूखण्ड की देयता पूर्ण हो जाती है।

उक्त प्रावधान के दृष्टया प्रमोटर कम्पनी ने Axis Bank Ltd., Greater NOIDA, Uttar Pradesh शाखा में निम्न खाते खोले गये हैं।

S.No.	Account Title	Account No.
1	Shree Kunj Bihariji Realty Pvt. Ltd. Collection Account for KB West Walk (100% Account)	925020035796321
2	Shree Kunj Bihariji Realty Pvt. Ltd. Separate Bank Account for KB West Walk (70% Account)	925020035742117
3	Shree Kunj Bihariji Realty Pvt. Ltd. RERA Transaction Account for KB West Walk (30% Account)	925020036992306

यहां यह कहना भी प्रासांगिक है कि, उपरोक्त Escrow सुविधा के अंतर्गत धनराशी अंतरण के संबंध में आवंटन की शर्तों के अनुसार प्रमोटर कम्पनी, GNIDA एवं Axis Bank के मध्य एक करार दिनांकित-23.09.2025 हस्ताक्षरित किया गया है, उक्तानुसार ही उपरोक्त धनराशी प्राधिकरण के संबंध में हस्तांतरित की जानी है।

- प्रमोटर कम्पनी द्वारा परियोजना के निर्माण एवं विकास हेतु अंकन रूपए 100 करोड़ का ऋण लिया जाना प्रस्तावित है। CA. Certificate में उक्त ऋण पर देय ब्याज (अंकन रूपए 52 करोड़) की गणना कर अंकित किया गया है। माननीय विनियामक प्राधिकरण के निर्देशानुसार Form RA-8 with CA. Certificate यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपलोड कर दिया गया है।
- प्रमोटर कम्पनी द्वारा उक्त V.C. में माननीय विनियामक प्राधिकरण के समक्ष Gantt Chart व Project Schedule के संबंध में स्पष्टीकरण दिया जा चुका है।
- परियोजना के Water Supply Plan, Electricity Supply एवं Water Disposal Plan हस्ताक्षर सहित पुनः यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपलोड कर दिए गए हैं।
- परियोजना के टारगेट के संबंध में संदर्भित V.C. में स्पष्टीकरण दिया गया था, तत्क्रम में आपके समक्ष यह स्पष्ट करना है कि, उक्त परियोजना लगभग 12,000 वर्ग मीटर में स्थित है, इस प्रकार की वृहद परियोजना में यह तकनीकी एवं व्यावहारिक रूप से संभव नहीं है कि समस्त परियोजना को एक साथ आरंभ करते हुए संपूर्ण परियोजना को एक स्तर पर लाकर तदोपरान्त उक्त का दूसरा स्तर आरंभ किया जाए, इस आकार की परियोजना के अलग-अलग भाग अलग-अलग निर्माण स्तर पर रहते हुए पूर्ण किए जाते हैं। सर्वप्रथम परियोजना के उस भाग में Raft व Columns का निर्माण आरंभ किया जाता है, जिसे लक्ष्य अनुसार पहले पूर्ण करना हो, तदोपरान्त अन्य प्राथमिकता वाले भाग का निर्माण आरंभ किया जाता है, इसी प्रकार प्रथम भाग में Columns का निर्माण करते हुए, उस पर छत (Slab) का निर्माण किया जाता है तथा उसके उपर अन्य तल का निर्माण जारी रहता है, जबकि उक्त सर्वप्रथम निर्मित किए गए भाग के बाद आरंभ किए गए भाग के Columns उपर उठाए जाते हैं व इसी क्रम में पूरे करते हुए अन्य भागों को भी पूरा किया जाता है।

यहां यह प्रासांगिक है कि, एक साथ परियोजना के समस्त Columns का निर्माण कार्य तथा उसके बाद उस पर एक साथ छत (Slab) डालने का कार्य तकनीकी एवं व्यावहारिक रूप से संभव ही नहीं है, उक्त का निर्माण अलग-अलग भागों में ही किया जाता है, जिस कारण परियोजना के अलग-अलग भागों में निर्माण की स्थिति अलग-अलग रहती है।

परियोजना के Physical Targets निर्माण की उक्त तकनीकी एवं व्यावहारिक परिस्थितियों के अनुरूप ही यू0पी0 रेरा पोर्टल पर अपलोड किए गए हैं।

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

सधन्यवाद।

Shree Kunj Bihariji Realty Private Limited

SHREE KUNJ BIHARIJI REALTY PRIVATE LIMITED



Director

Vinay Gupta
(निदेशक)

मो0 नं0- 9211604776

ई0मेल आई0डी0- shreekbrealty@gmail.com