

उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण
प्रेस विज्ञप्ति
03 जुलाई 2023

उ.प्र. रेरा ने 'अजनारा ले-गार्डन फेज-3' परियोजना के प्रोमोटर को रेरा अधिनियम की धारा-8 के अन्तर्गत शेष निर्माण व विकास कार्य पूरा करने हेतु अधिकृत किया

- 50 प्रतिशत से अधिक आवंटियों की सहमति से प्राधिकरण ने 16वीं रुकी परियोजना को पुनर्वास हेतु स्वीकृत दी
- परियोजना के 476 आवंटियों को वर्ष जून 2025 तक चरणबद्ध तरीके से चारों टावर का निर्माण पूर्ण कर कब्जा देंगे

गौतमबुद्ध नगर/ लखनऊ- उ.प्र. रेरा ने, निर्माण बन्द परियोजना के आवंटियों के हितों की रक्षा करने के उद्देश्य से, 50 प्रतिशत से ज्यादा आवंटियों की सहमति से रेरा अधिनियम की धारा-8 के प्राविधानों के अन्तर्गत अजनारा ले-गार्डन फेज-3 परियोजना के शेष निर्माण और विकास कार्य जून 2025 तक, अगले 24 माह में, पूर्ण करने हेतु मुख्य प्रोमोटर मेसर्स अजनारा रियलटेक प्रा.लि. को अधिकृत किया है।

उ.प्र. रेरा द्वारा दिनांक 20 अप्रैल 2022 को कराये गए अजनारा ले-गार्डन फेज-3 परियोजना के स्थलीय निरक्षण के आधार पर निर्माण व विकास कार्य मात्र 35 प्रतिशत तक पाया था। रिपोर्ट के अनुसार अजनारा ले-गार्डन फेज-3 परियोजना (UPRERAPRJ3852) के 4 टावर- K, L, M व N में कुल 585 इकाइयों का निर्माण होना है। परियोजना में 476 इकाइयों की बिक्री हुई है जबकि 109 इकाइयों का विक्रय होना है। एक अनुमान के अनुसार परियोजना को पूर्ण करने हेतु लगभग रुपये 187 करोड़ जुटाए जा सकते हैं, जिसमें प्रोमोटर द्वारा रुपये 4 करोड़ की राशि एस्कौ एकाउंट में जमा किया जाएगा, मौजूदा आवंटियों से 112 करोड़ रुपए प्राप्त होने हैं तथा शेष इकाइयों की बिक्री से लगभग 71 करोड़ रुपए जुटाए जा सकते हैं। जबकि परियोजना को पूरा करने व अन्य सभी प्रकार के व्यय की अनुमानित लागत लगभग 186 करोड़ रुपए है।

मामलों के तथ्यों को ध्यान में रखते हुए प्राधिकरण ने पाया था कि अजनारा ले-गार्डन फेज-3 परियोजना का निर्माण अजनारा रियलटेक प्रा.लि. द्वारा जीएच-02, सेक्टर- 16, ग्रेटर नोएडा वेस्ट, गौतमबुद्ध नगर जनपद में किया जा रहा है। परियोजना के प्रोमोटर मेसर्स अजनारा रियलटेक प्रा.लि. द्वारा परियोजना वर्ष 2014 में लांच की गयी थी तथा उ.प्र. रेरा में 2017 में पंजीकृत कराई गयी थी जिसकी वैध पंजीकरण अवधि, 31 दिसम्बर 2020 तक, परियोजना का निर्माण पूर्ण नहीं किया जा सका। प्रोमोटर द्वारा रेरा अधिनियम की धारा-6 के अन्तर्गत 1 वर्ष तथा कोविड की प्रतिबंधों के कारण मिलने वाले 6 माह का लाभ उठाया जा चुका था। इस प्रकार से परियोजना की पंजीयन 29 जून 2022 को समाप्त हो चुका था। अतः इस परियोजना के निर्माण स्तर को देखते हुए रेरा अधिनियम की धारा-8 के प्राविधानों के अन्तर्गत ही निर्माण पूर्ण करने का रास्ता बचा था।

यह ध्यान देने योग्य बात है कि इस परियोजना के प्रमोटर, अजनारा रियलटेक प्रा.लि., और आवंटियों के संगठन, ले गार्डेन फेज-3 वेलफेयर सोसाइटी, दोनों ने उ.प्र. रेरा से इस मामले में हस्तक्षेप करने और परियोजना के शेष निर्माण तथा विकास कार्यों को अपनी निगरानी में, समय से पूरा कराने के लिए अनुरोध किया था ताकि परियोजना के आवंटियों को निकट भविष्य में उनकी इकाईयों का कब्जा मिल सके। इस क्रम में प्रमोटर, अजनारा रियलटेक प्रा.लि., ने 50 प्रतिशत से अधिक आवंटियों से प्राप्त सहमति तथा चरण बद्ध तरीके से निर्माण पूर्ण करने की योजना से अवगत कराया था। इस आधार पर उ.प्र. रेरा ने परियोजना के प्रमोटर और आवंटियों के संघ के अनुरोध पर विचार किया और अधिनियम की धारा 8 के साथ धारा 11 व 37 के प्राविधानों के तहत परियोजना को पूरा करने के लिए पूर्ण सहयोग देने का निर्णय लिया।

प्राधिकरण ने ग्रेटर नोएडा स्थित एनसीआर क्षेत्रीय कार्यालय में एक परियोजना प्रबंधन प्रभाग की स्थापना की है जिसके द्वारा परियोजना के आवंटियों की पंजीकृत संघ के माध्यम से जारी 50 प्रतिशत से अधिक आवंटियों की लिखित सहमति के साथ प्रमोटर की तरफ से परियोजना पूर्ण निर्माण हेतु प्रस्तुत योजना की पूर्णतया समीक्षा की गयी। प्राधिकरण ने अपने परियोजना प्रबंधन प्रभाग की रिपोर्ट से प्राधिकरण पूर्णतया संतुष्ट होने और इसी आधार पर आवंटियों के हितों की रक्षा और अधिनियम के उद्देश्यों की पूर्ति के अनुरूप प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत परियोजना पूर्ण करने की योजना को स्वीकार करने योग्य माना।

इसके लिए प्राधिकरण ने प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत परियोजना पूर्ण करने की योजना को स्वीकार करते हुए सख्त नियमों का पालन करने की शर्त रखी ताकि परियोजना सफलतापूर्वक पूरी की जा सके। ये शर्तें निम्न प्रकार से हैं:

- प्रमोटर रुपये 4 करोड़ की अग्रिम राशि अगले 3 माह में परियोजना के नाम पर एक अलग बैंक खाते में जमा करेगा और इसी एस्कॉ अकाउंट में भविष्य के सभी भुगतानों की प्राप्ति, आवंटियों की शेष धनराशि और वित्तपोषकों से ली गई सहायता राशि, यदि कोई हो, जमा की जाएगी। प्राधिकरण के आदेश के अनुसार इस खाते से प्राप्त राशि का उपयोग केवल रेरा अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के अनुरूप परियोजना के निर्माण और विकास के लिए ही किया जाएगा। अकाउंट से धनराशि निकासी हेतु इंजीनियर, सीए तथा आर्किटेक्ट की स्वीकृत के बाद हो सकेगी तथा वार्षिक लेखा जोखा सार्वजनिक करना होगा।
- उ.प्र. रेरा चेयरमैन की देख रेख में परियोजना प्रगति निगरानी परियोजना सलाहकार एवं निगरानी समिति (पीएएमसी) एवं एक सदस्य द्वारा की जायेगी। इसके अलावा निगरानी समिति में जी.एन.आई.डी.ए के मुख्य कार्यकारी अधिकारी के साथ-साथ उ.प्र. रेरा के कंसीलिएशन सलाहकार, वित्त नियंत्रक, तकनीकी सलाहकार, विशेष रूप से नियुक्त निर्माण सलाहकार और परियोजना प्रबंधन प्रभाग (पीएमडी) व आवंटी संघ के सदस्य भी शामिल होंगे। एक स्वतंत्र निर्माण सलाहकार पर परियोजना के निर्माण व विकास कार्यों के समीक्षा की जिम्मेदारी होगी।

- प्राधिकरण द्वारा प्रति तिमाही परियोजना में निर्माण व विकास कार्यों की समीक्षा की जायेगी और संतोषजनक कार्य न पाए जाने की स्थिति में धारा-8 का आदेश वापस भी लिया जा सकता है।

अजनारा ले-गार्डन फेज-3 के आवंटियों ने उ.प्र. रेरा द्वारा परियोजना के पुनर्वास और इसे पूरा करने की दिशा में जारी किए गए आदेश से संतुष्ट होते हुए अपने घरों का शीघ्र कब्जा मिलने की संभावना से प्रसन्नता व्यक्त की और इस संबंध में उ.प्र. रेरा के प्रयासों की सराहना की। वसूली प्रमाण पत्र प्राप्त आवंटियों निकासी हेतु अलग से व्यवस्था की गयी है जिससे निर्माण कार्य किसी भी प्रकार से प्रभावित न हो सके। प्रमोटर सर्वप्रथम निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के बाद मौजूदा आवंटियों से शेष धनराशि का भुगतान करने का आग्रह करेगा जिससे निर्माण कार्य करने में प्रत्येक पक्ष का समान योगदान मिलता रहे।

इस अवसर पर उ.प्र. रेरा के चेयरमैन श्री टी वेंकटेश ने कहा कि "हम रुके पड़े परियोजनाओं के सभी हितधारकों, विशेष रूप से आवंटियों के हितों की रक्षा करने के सभी सम्भव प्रयास कर रहे हैं। अजनारा ले-गार्डन फेज-3 इस क्रम में 16वीं परियोजना है जिसमें शेष विकास कार्य को प्रमोटर और आवंटियों की आपसी सहमति से पूरा करने की मांग की गई है। रेरा के प्राविधानों के तहत हम इस प्रकार के अन्य परियोजनाओं को पूरा करने की सभी संभावनाओं की जांच-पड़ताल कर रहे हैं जिससे निर्माण कार्य को प्रोत्साहन मिले और ऐसी अन्य रुकी परियोजनाएं पूर्ण हो सके। रुकी परियोजनाओं का शीघ्र पुनर्निर्माण रियल एस्टेट सेक्टर के विकास के लिए महत्वपूर्ण है जिससे परियोजनाओं के घर खरीदारों को घर मिलने के साथ-साथ सम्पूर्ण रियल एस्टेट सेक्टर को पुनर्जीवन भी मिल सकेगा।" ज्ञातव्य है कि वर्तमान में गौतमबुद्धनगर में 10, गाजियाबाद में 5 और लखनऊ की 1 परियोजना का पुनर्वास या तो प्रमोटरों या आवंटियों के संघ के माध्यम से किया जा रहा है। इन में से 3 परियोजनाओं ने ओसी प्राप्ति हेतु सम्बंधित विकास प्राधिकरण में आवेदन कर दिया है।

उत्तर प्रदेश में 16 रियल एस्टेट परियोजनाओं का रेरा अधिनियम की धारा-8 के तहत पुनर्वास, संभवतः, अपने तरह का प्रथम प्रयास है जो रेरा अधिनियम के प्रावधानों के तहत देश के किसी भी राज्य द्वारा पहली बार किया जा रहा है। ऐसी परियोजनाओं, जो या तो रुकी हुई हैं या जिनका पंजीकरण समाप्त हो गया है या पंजीकरण रद्द कर दिया गया है, का शेष कार्य का विकास और निर्माण पूरा करना रियल एस्टेट सेक्टर के लिए एक पथ-प्रदर्शक कदम है। निस्संदेह, ऐसी अटकी परियोजनाओं के पुनर्वास से घर खरीदारों के हितों की रक्षा होगी और उत्तर प्रदेश के रियल एस्टेट क्षेत्र में हितधारकों का विश्वास बढ़ेगा।