उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

राज्य नियोजन संस्थान (नवीन भवन),
कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ–226007

पत्रांकः12800/उ.प्र.रेरा/का0ज्ञा0/2023–24 दिनांकः 20/10/ 2023

कार्यालय–ज्ञाप

रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अधीन क्रेताओं और विकासकर्ताओं के हितों, व्यवसाय एवं कार्य–व्यवहार में पारदर्शिता, विभिन्न पक्षकारों के कार्यों में सुगमता आदि के दृष्टिगत पूर्व में प्रदत्त निर्देशों के क्रम में निम्नवत निर्देश पारित किये जा रहे हैं:–

1. रेरा अधिनियम की धारा–3 के अनुसार बिना रेरा पंजीयन के ऐसी किसी भी परियोजना जिसमें 500 वर्गमीटर से अधिक का भू–क्षेत्र अथवा 08 से अधिक अपार्टमेन्ट शामिल हों, का विज्ञापन, बुकिंग अथवा विक्रय प्रतिबन्धित है। जिन परियोजनाओं का रेरा में पंजीयन करा लिया जाता है, उनके विज्ञापन के लिए भी व्यापक दिशा–निर्देश दिये गयें हैं। अनेक प्रकरणों में रेरा पंजीयन नम्बर, रेरा पोर्टल का उल्लेख नहीं किया जा रहा है अथवा प्रमुखता से नहीं किया जा रहा है। इस सम्बन्ध में रेरा अधिनियम एवं नियमावली के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाये।
2. पंजीकृत एवं प्रस्तावित परियोजनाओं से सम्बन्धित पत्राचार की प्रक्रिया को आधिकारिक एवं प्रभावी बनाने के लिए प्रमोटर अपने किसी जिम्मेदार डायरेक्टर का विवरण रेरा को उपलब्ध करायेंगे, जिसे कम्पनी के बोर्ड रिजॉल्यूशन द्वारा अधिकृत किया गया हो। रेरा से पत्राचार में इसी अधिकृत डायरेक्टर के नाम, पदनाम का उल्लेख करते हुए पत्राचार किया जाएगा।
3. यदि पत्राचार हेतु प्रदत्त विवरण में कोई अन्तर आता है तो उससे तत्काल रेरा कार्यालय को अवगत कराया जाए।
4. अनेक प्रकरणों में रेरा पोर्टल पर कार्य करने में प्रोमोटर्स को समस्याएं आती हैं। जो प्रकरण रेरा प्राधिकरण के संज्ञान में आ जाते है, उनमें प्रोमोटर्स की हैण्डहोल्डिंग करके समस्याओं का निस्तारण कराया जा रहा है। इस सम्बन्ध में यह आवश्यक है कि सभी प्रोमोटर रेरा पोर्टल पर कार्य करने हेतु दक्ष एवं भिज्ञ कार्मिक रखें। पूर्व में रेरा से सम्बन्धित विभिन्न कार्यों का प्रशिक्षण हेतु कार्यशाला का आयोजन किया गया है। निकट भविष्य में इस प्रकार के कार्यक्रम प्रस्तावित है, जिसकी सूचना पृथक से भेजी जायेगी। कृपया इन प्रशिक्षण कार्यक्रमों में प्रोमोटर अपनी तकनीकी टीम के साथ प्रतिभाग करना सुनिश्चित करेंगे।
5. क्रेताओं/सम्भावित क्रेताओं से संवाद एक महत्वपूर्ण बिन्दु है। कई प्रकरणों में यह संज्ञान में आया है कि परियोजना से सम्बन्धित सम्पर्क नम्बर या तो अक्रियाशील है या समुचित उत्तर क्रेताओं को नहीं प्राप्त हो रहा है। सभी प्रोमोटर यह सुनिश्चित करें कि परियोजना से सम्बन्धित मोबाइल एवं लैण्डलाइन नम्बर क्रियाशील अवस्था में हों, उन पर भिज्ञ कार्मिक तैनात हों, जो उपभोक्ताओं को समुचित सूचना उपलब्ध करायें। बड़ी परियोजना में हेल्पलाइन नम्बर रखा जाये तथा उसमें भी यह व्यवस्था लागू की जाए। इन नम्बरों का प्रचार–प्रसार भी किया जाए।
6. परियोजना से सम्बन्धित प्रोजेक्ट को–आर्डीनेटर के मोबाइल नम्बर तथा प्रोमोटर के मोबाइल नम्बर तथा ई–मेल आई.डी. पंजीकरण के समय प्राप्त किये जाते हैं। ई–मेल आई.डी. पर

परियोजना से सम्बन्धित समस्त पत्राचार होते हैं, इस कारण ई–मेल आई.डी. पर व्यवहार करने हेतु विशेष सावधानी बरती जायें।

7. रेरा अधिनियम एवं नियमावली में पंजीकरण के समय प्रोमोटर तथा परियोजना से सम्बन्धित विभिन्न सूचनाएं अपेक्षित होती है। इन सूचनाओं को यथा अपेक्षा उपलब्ध कराया जायें।

8. शासन द्वारा अनुमोदित एग्रीमेन्ट–फॉर–सेल का प्रारूप पोर्टल पर उपलब्ध कराने की व्यवस्था की गयी है। सभी प्रोमोटर कृपया इसी प्रारूप का उपयोग करेंगे।

9. प्रोमोटर नयी परियोजना के पंजीकरण के समय परियोजना से सम्बन्धित बैंक का ई–मेल प्रेषित करेंगे। पंजीकरण की सूचना लीड बैंक के साथ ही परियोजना से सम्बन्धित बैंक को भी प्रेषित की जायेगी। इस सम्बन्ध में कलेक्शन एकाउन्ट, सेपरेट एकाउन्ट तथा ट्रान्जेक्शन एकाउन्ट खोले जाने के सम्बन्ध में विस्तृत दिशा निर्देश दिये गये है। इनका अनुपालन करने से नये पंजीकरण के कार्य में शीघ्रता आयेगी।

10. QPR भरने के सम्बन्ध में पर्याप्त सावधानी की आवश्यकता है। नया QPR भरते समय कृपया यह सुनिश्चित करें कि पहले से कोई QPR लम्बित नहीं है। विलम्ब शुल्क जमा करके QPR अपडेट करने के बाद ही परियोजना के समय विस्तार के लिए आवेदन हेतु प्रोमोटर सक्षम होगा।

11. जिन प्रकरणों में सी.सी. अपलोड कर दिया गया है, उनमें सी.सी. अपलोड करने के पूर्व जो QPR नहीं भरा गया है, उसका विलम्ब शुल्क देय होगा। सी.सी. अपलोड करते समय कृपया सावधानी बरती जाये, जिससे अनावश्यक अभिलेख अपलोड न हो जाये।

भवदीय,

(प्रमोद कुमार उपाध्याय)
सचिव

प्रतिलिपिः–

1. मा. अध्यक्ष, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण कृपया अवलोकनार्थ।
2. मा. सदस्यगण, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण कृपया अवलोकनार्थ।
3. समस्त अधिकारी, रेरा मुख्यालय लखनऊ एवं क्षेत्रीय कार्यालय, ग्रेटर नोएडा।
4. समस्त पंजीकृत प्रोमोटर्स को अनुपालनार्थ।
5. रेरा पोर्टल पर सभी सम्बन्धित को सूचनार्थ।

(प्रमोद कुमार उपाध्याय)
सचिव