



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा)
शास्त्री चौक, रायपुर (छोगो) पिन- 492001
फोन नंबर :— 0771 — 4918927

परिपत्र क्रमांक : 06 / रेरा / 2018 / १५४

रायपुर, दिनांक 19 / 04 / 2018

// परिपत्र //

विषय :— रियल एस्टेट प्रोजेक्ट हेतु रेरा विनिर्दिष्ट खाते से राशि आहरण की प्रक्रिया के संबंध में निर्देश बाबत्।

--00--

किसी भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में आबंटितियों को भू-खण्ड/अपार्टमेंट/भवन आदि का कब्जा निर्धारित समय पर प्राप्त हो, इसलिए आवश्यक है कि रियल एस्टेट प्रोजेक्ट अंतर्गत आबंटितियों से प्राप्त राशि का उपयोग अन्यथा न होकर, प्रोजेक्ट विशेष में ही हो। अतः छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 37 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा “रेरा विनिर्दिष्ट खातों” के संचालन हेतु निम्नानुसार निर्देश जारी किए जाते हैं –

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारंभ—

- (1) ये निर्देश “छत्तीसगढ़ रेरा बैंक खाता निर्देश, 2018” कहलायेंगे।
- (2) इन निर्देशों का विस्तार संपूर्ण छत्तीसगढ़ राज्य में होगा।
- (3) ये निर्देश इनके जारी करने की तारीख से लागू/प्रवृत्त होंगे।

2. परिभाषाएँ— (1) इन निर्देशों में,

- (a) “अधिनियम” से आशय है, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016।
- (b) “प्राधिकरण” से आशय है, अधिनियम की धारा 20(1) के अंतर्गत स्थापित, “छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण।”
- (c) ग्रहणाधिकार रहित खाता (No-lien account) से आशय है, तीसरे पक्ष के अधिकारों या प्रतिभूति हितों से रहित खाता।
- (d) ग्रहणाधिकार रहित सावधि जमा (No-lien Fixed deposit) से आशय है, तीसरे पक्ष के अधिकारों या प्रतिभूति हितों से रहित सावधि जमा।
- (e) “रेरा विनिर्दिष्ट खाता” से आशय है, कि अधिनियम की धारा 4(2)(i)(D) के प्रावधान के अनुसार प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट विशेष हेतु अनुसूचित बैंक (Scheduled Bank) में संधारित किया जाने वाला पृथक बैंक खाता।

2018

3. सामान्य दिशा-निर्देश-

- (1) अधिनियम की धारा 4(2)(i)(D) अंतर्गत प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट विशेष हेतु खोला जाने वाला रेरा विनिर्दिष्ट खाता, ग्रहणाधिकार रहित बैंक खाता (No-lien account) होगा। इस रेरा विनिर्दिष्ट खाते से राशि का आहरण, अधिनियम और उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों, विनियमों और प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार किया जा सकेगा।
- (2) रेरा विनिर्दिष्ट खाते से प्रोजेक्ट विशेष में वास्तविक खर्च की गई राशि का ही आहरण अधिनियम, नियमों, विनियमों व प्राधिकरण के दिशा-निर्देशों के अनुसार प्रावधानित प्रक्रिया से किया जा सकेगा। इस खाते से प्रोजेक्ट हेतु कोई अग्रिम (Advance) आहरण की अनुमति नहीं होगी।

4. खाता खोलना और इसका संचालन-

- (1) प्रमोटर द्वारा प्रत्येक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट हेतु अनुसूचित बैंक (Scheduled Bank) में दो पृथक खाते खोले जाएंगे—
 - (a) **रेरा विनिर्दिष्ट खाता (RERA Designated Account)**—
 - (i) प्रोजेक्ट हेतु खोले गए इस खाते में प्रोजेक्ट के नाम के साथ रेरा विनिर्दिष्ट खाता (RERA Designated Account) शब्द अनिवार्य रूप से प्रयुक्त किया जाएगा। उदाहरणार्थ :—"RERA Designated Account for ≤ name of the project ≥. यदि किसी बैंक को केवल प्रोजेक्ट के नाम से खाता खोलने में कोई तकनीकी कठिनाई हो, तो बैंक प्रोजेक्ट के नाम के साथ प्रमोटर का भी नाम लिखकर खाता खोल सकती है, पर खाते में प्रोजेक्ट के नाम का उल्लेख अनिवार्यतः होगा। यदि कोई प्रोजेक्ट अवस्थान-क्रमों (Phases) में विकसित किया जाता है, तो प्रोजेक्ट के नाम के साथ अवस्थान-क्रम (Phase) का भी उल्लेख किया जायेगा।
 - (ii) बैंक द्वारा इस खाते हेतु प्रमोटर को कोई चेक बुक जारी नहीं किया जाएगा, न ही प्रमोटर द्वारा इस खाते हेतु चेकबुक की मांग बैंक से की जाएगी।
 - (iii) प्रमोटर का यह दायित्व होगा कि प्रोजेक्ट अंतर्गत आबंटितियों/बैंक आदि से प्राप्त राशि की 70% राशि तत्काल इस खाते में जमा करें।
 - (iv) यदि किसी प्रोजेक्ट में आबंटितियों से भविष्य में प्राप्त होने वाली राशि प्रोजेक्ट को पूरा करने हेतु कुल अनुमानित लागत से कम है, तो ऐसी स्थिति में प्रमोटर द्वारा प्राप्त राशि की 100% राशि रेरा विनिर्दिष्ट खाते में जमा की जावेगी।
 - (v) रेरा विनिर्दिष्ट खाते से राशि अंतरण हेतु प्रमोटर को तीन प्रोफेशनल्स-प्रोजेक्ट आर्किटेक्ट, इंजीनियर और चार्टर्ड एकाउंटेट, के सर्टिफिकेट्स नियत प्रारूप में बैंक में प्रस्तुत करने होंगे।

- (vi) उपरोक्त तीनों सर्टिफिकेट्स प्रस्तुत करने पर संबंधित बैंक द्वारा अनुपातिक रूप से राशि प्रमोटर के रेरा नियमित खाते में हस्तातंरित की जावेगी।
- (vii) प्रत्येक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट हेतु केवल एक रेरा विनिर्दिष्ट खाता होगा। यदि किसी प्रोजेक्ट में एक से अधिक प्रमोटर हैं, तो उनमें से किसी प्रमोटर को रेरा विनिर्दिष्ट खाते के संचालन हेतु अधिकृत करने के लिए, प्रमोटर्स द्वारा आवश्यक अनुबंध या वैधानिक व्यवस्थाएँ की जावेगी।

(b) नियमित खाता (Regular Account)–

- (i) प्रोजेक्ट हेतु खोले गए इस खाते में प्रोजेक्ट के नाम के साथ रेरा नियमित खाता (RERA Regular Account) शब्द अनिवार्य रूप से प्रयुक्त किया जाएगा। उदाहरणार्थ :—“RERA Regular Account for name of the project”.
- (ii) इस खाते के संचालन हेतु बैंक द्वारा चैकबुक जारी किया जा सकेगा।
- (iii) प्रमोटर द्वारा रेरा विनिर्दिष्ट खाते में 70% राशि जमा करने के पश्चात् शेष 30% राशि (यदि कोई कटौती हो, तो कटौती पश्चात् शुद्ध शेष राशि) इस खाते में जमा की जाएगी।
- (iv) प्रमोटर द्वारा प्रावधान अनुसार तीनों प्रोफेशनल्स के प्रमाण—पत्र प्रस्तुत कर देने पर रेरा विनिर्दिष्ट खाते से जारी की जाने वाली अनुपातिक राशि भी रेरा नियमित खाते में अंतरित की जावेगी, और इस खाते से ही राशि का आहरण/उपयोग संबंधित प्रोजेक्ट को पूरा करने हेतु प्रमोटर द्वारा किया जाएगा।
- (v) यदि प्रमोटर द्वारा कोई प्रोजेक्ट लोन लिया गया है, तो संबंधित वित्तीय संस्था द्वारा इस रेरा नियमित खाते को Escrow Account के रूप में नियंत्रित किया जा सकेगा।

प्रत्येक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट हेतु प्रमोटर द्वारा पृथक—पृथक खाते खोले जाएंगे, और इसकी खाता संख्या, बैंक आदि संबंधी विवरण प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन के समय प्राधिकरण में प्रस्तुत किया जाएगा। अर्थात् यह खाता प्रमोटर को प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के पूर्व खोलना अनिवार्य होगा।

यदि आयकर अधिनियम, 1961 के प्रावधानों या अन्य प्रावधानों के अंतर्गत बैंक/आबंटिति द्वारा स्त्रोत पर कर की कोई कटौती (TDS) की जाती है, तो ऐसी कटौती की गणना शेष 30% वाली रकम के भाग में की जाएगी, रेरा विनिर्दिष्ट खाते में 70% राशि पूर्ण रूप से अंतरित की जावेगी। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि प्रमोटर द्वारा भुगतान की जाने वाली आयकर की राशि प्रोजेक्ट की लागत में सम्मिलित नहीं की जायेगी।

यदि प्रमोटर द्वारा आबंटितियों से अनुबंध के अनुसार, यथास्थिति, प्लॉट, भवन, अपार्टमेंट की लागत राशि के अतिरिक्त, कोई अन्य राशि जैसे—संधारण व्यय, विद्युत व्यय, क्लब चार्जेस आदि एकत्र की जाती है, तो यह

समस्त संग्रहित राशि पृथक खाते में जमा की जावेगी तथा इसका व्यवस्थित लेखा रखने का दायित्व भी प्रमोटर का होगा। ताकि बाद में इसे बिना व्यवधान के आबंटितियों के संगम (Association of Allotees) को हस्तांतरित किया जा सके।

रेरा विनिर्दिष्ट खाते से राशि आहरण हेतु प्रस्तुत किये जाने वाले तीनों प्रोफेशनल्स के ओरिजनल सर्टिफिकेट्स प्रमोटर द्वारा सुरक्षित रखे जाएंगे तथा लेखा परीक्षण के दौरान ऑडिटर को प्रस्तुत किये जाएंगे।

5. विनिर्दिष्ट खाते में जमा (Deposit in Account)-

- (1) प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट अंतर्गत बैंक/आबंटितियों आदि के माध्यम से प्राप्त राशि की 70% राशि रेरा विनिर्दिष्ट खाते में तत्काल जमा की जावेगी।
- (2) यदि किसी प्रोजेक्ट में आबंटितियों से भविष्य में प्राप्त होने वाली राशि प्रोजेक्ट को पूरा करने हेतु कुल अनुमानित लागत से कम है, तो ऐसी स्थिति में प्रमोटर द्वारा प्राप्त राशि की 100% राशि रेरा विनिर्दिष्ट खाते में तत्काल जमा की जावेगी।
- (3) रेरा विनिर्दिष्ट खाते में जमा राशि प्रमोटर द्वारा सावधि जमा (Fixed deposits) के रूप में रखी जा सकेगी। किंतु यह ग्रहणाधिकार रहित सावधि जमा (No-lien fixed deposit) के रूप में होगी। अर्थात् इस सावधि जमा के विरुद्ध कोई ऋण इत्यादि प्राप्त नहीं किया जा सकेगा।

6. खाते से आहरण-

- राशि*
- (1) अधिनियम की धारा 4(2)(i)(D) के प्रावधान के अनुसार—प्रमोटर, प्रोजेक्ट के पूरा होने की प्रतिशतता के अनुपात में रेरा विनिर्दिष्ट खाते से राशि आहरित करेगा और प्रमोटर द्वारा रेरा विनिर्दिष्ट खाते से उक्त राशि इंजीनियर, आर्किटेक्ट और व्यवसायरत् चार्टर्ड एकाऊन्टेंट द्वारा यह प्रमाणित कर दिए जाने के पश्चात् निकाली जाएगी कि रकम को प्रोजेक्ट के पूरा होने की प्रतिशतता के अनुपात में निकाला गया है।
 - (2) प्रोजेक्ट के पूरा होने की प्रतिशतता के अनुपात को सुनिश्चित करने तथा रेरा विनिर्दिष्ट खाते से राशि के आहरण की अनुमति देने हेतु, प्रमोटर को निम्न तीन प्रोफेशनल्स के सर्टिफिकेट्स बैंक में प्रस्तुत करने होंगे।
 - (i) Annexure-17 में प्रोजेक्ट की कार्यपूर्णता/प्रगति के संबंध में प्रोजेक्ट आर्किटेक्ट का सर्टिफिकेट।
 - (ii) Annexure-18 में प्रोजेक्ट में निर्माण लागत पर वास्तविक रूप से व्यय की गई राशि के संबंध में इंजीनियर का सर्टिफिकेट।

- (iii) Annexure-19 में प्रोजेक्ट में भूमि व निर्माण की अनुमानित लागत तथा वास्तविक व्यय व उसके अनुपात सहित लेखों (Books of Account) के अनुसार अन्य विवरण के संबंध में सी.ए. का सर्टिफिकेट।

चार्टर्ड अकाउन्टेंट द्वारा उक्त सर्टिफिकेट में यह भी सत्यापित किया जायेगा कि प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट की कुल अनुमानित लागत की तुलना में, भूमि एवं निर्माण की लागत पर अब तक कुल कितना वास्तविक व्यय किया गया है और प्रोजेक्ट की कुल अनुमानित लागत की तुलना में, प्रोजेक्ट के पूरा होने की प्रतिशतता का अनुपात क्या है ? इसके पश्चात् प्रोजेक्ट की कुल अनुमानित लागत से उक्त प्रतिशतता के अनुपात में जमा राशि की अधिकतम सीमा तक राशि प्रमोटर द्वारा रेरा विनिर्दिष्ट खाते से आहरित की जा सकेगी।

उदाहरणार्थ :— यदि किसी प्रोजेक्ट की कुल अनुमानित लागत 300 करोड़ रुपये (भूमि लागत 100 करोड़ रु. व निर्माण लागत 200 करोड़ रु.) है, और अब तक प्रोजेक्ट में भूमि की लागत पर 100 करोड़ रु. तथा निर्माण लागत पर 20 करोड़ रु. अर्थात् कुल 120 करोड़ रु. व्यय किया गया हैं। तो कुल अनुमानित लागत की तुलना में इसका अनुपात $120 \times 100 / 300 = 40\%$ हुआ है। ऐसी स्थिति में प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट की कुल अनुमानित लागत 300 करोड़ रु. से, इस अनुपात के प्रतिशत में अर्थात् 40% की अधिकतम सीमा 120 करोड़ रु. तक, की राशि रेरा विनिर्दिष्ट खाते से आहरित की जा सकेगी।

- (3) बैंक द्वारा प्रत्येक बार, उक्त तीनों प्रोफेशनल्स के सर्टिफिकेट्स प्राप्त करने के उपरांत ही राशि “रेरा विनिर्दिष्ट खाते” से “रेरा नियमित खाते” में अंतरित की जावेगी। जब तक प्रोजेक्ट पूरा नहीं हो जाता और प्रमोटर को इस हेतु पूर्णता प्रमाण—पत्र प्राप्त नहीं हो जाता, तब तक रेरा विनिर्दिष्ट खाते से राशि आहरण हेतु प्रमोटर को उपरोक्त प्रक्रिया का पालन करना होगा।
- (4) प्रोजेक्ट की पूर्णता उपरांत, पूर्णता प्रमाण—पत्र प्राप्त करने के पश्चात्, प्रमोटर द्वारा बैंक में आवश्यक सर्टिफिकेट्स प्रस्तुत करने के उपरांत “रेरा विनिर्दिष्ट खाते” में शेष जमा राशि पूर्ण रूप से रेरा नियमित खाते में अंतरित की जा सकेगी, तथा प्रमोटर द्वारा इसका आहरण किया जा सकेगा।

मार्ग
सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण—पत्र प्राप्त करने के उपरांत प्रमोटर द्वारा Annexure-20 में प्रोजेक्ट आर्किटेक्ट से भी पूर्णता प्रमाण—पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण के वेबपोर्टल में अपलोड किया जाएगा।

7. प्राधिकरण को रिपोर्टिंग—

- (1) प्रमोटर के द्वारा प्रत्येक त्रैमासिक अपडेशन में रेरा विनिर्दिष्ट खाते से प्रत्येक आहरण के दौरान पूर्व वर्णित प्रारूप में सर्टिफिकेट्स प्राधिकरण के वेबपोर्टल में

अपलोड करने होंगे। साथ ही प्रोजेक्ट पूर्णता के उपरांत सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त पूर्णता प्रमाण—पत्र एवं प्रोजेक्ट आर्किटेक्ट द्वारा Ann.—20 प्रारूप में प्रदत्त पूर्णता प्रमाण—पत्र प्राधिकरण के वेबपोर्टल में अपलोड करना होगा।

- (2) अधिनियम की धारा 4(2)(I)(D) के परंतुक में वर्णित प्रावधान के अनुसार, प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति के छः माह के भीतर प्रमोटर अपने खातों की, व्यवसायरत् चार्टर्ड अकाउन्टेंट से लेखा परीक्षण (Audit) कराएगा तथा ऐसे चार्टर्ड अकाउन्टेंट द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित तथा हस्ताक्षरित लेखाओं का एक विवरण प्राधिकरण के वेबपोर्टल में अपलोड किया जायेगा। इस लेखा परीक्षण के दौरान चार्टर्ड अकाउन्टेंट द्वारा यह भी सत्यापन व प्रमाणन किया जाएगा कि किसी प्रोजेक्ट विशेष के लिए संग्रहित रकमों का उस प्रोजेक्ट विशेष के लिये ही उपयोग किया गया है, और रेरा विनिर्दिष्ट खाते से आहरित राशियाँ प्रोजेक्ट के पूरा होने की प्रतिशतता के अनुपात के अनुपालन में है।

प्रमोटर के खातों का लेखा परीक्षण करने वाले चार्टर्ड अकाउन्टेंट/सी.ए.फर्म रेरा विनिर्दिष्ट बैंक खाते से राशि आहरण हेतु सर्टिफिकेट जारी करने वाले चार्टर्ड अकाउन्टेंट/सी.ए. फर्म से पृथक् होंगे।

- (3) यदि रेरा विनिर्दिष्ट खाते में जमा राशि को प्रमोटर द्वारा सावधि जमा (Fixed Deposit) के रूप में रखा जाता है, तो चार्टर्ड अकाउन्टेंट को यह सत्यापित एवं प्रमाणित करना होगा, कि उक्त सावधि जमा ग्रहणाधिकार रहित (No-lien) है। प्रमोटर को प्रत्येक ट्रैमास में बैंक से इस आशय का प्रमाण—पत्र प्राप्त कर ट्रैमासिक अपडेशन के दौरान इसे प्राधिकरण के वेबसाईट में अपलोड करना होगा।

- (4) प्रत्येक ट्रैमास पर Annexure-19 में सी.ए. द्वारा तैयार सर्टिफिकेट्स के साथ प्रमोटर को रेरा विनिर्दिष्ट बैंक खाते की बैंक द्वारा जारी पासबुक या लेखा विवरण (Statement) की सी.ए. द्वारा सत्यापित छायाप्रति भी प्राधिकरण के वेबपोर्टल में अपलोड करना अनिवार्य होगा।

- (5) प्रमोटर के प्रत्येक प्रोजेक्ट हेतु संधारित खातों में हुए लेन—देन संबंधी प्रविष्टियों का परीक्षण करने वाले सी.ए. के द्वारा इन लेन—देनों में प्रकाश में आई विसंगतियों, अनियमितताओं, अपवादिक प्रविष्टियों की जानकारी अपने लेटर हेड पर तैयार कर प्राधिकरण को **registrar.rera.cg@gov.in** पर मेल के माध्यम से सूचित की जावेगी।

अधिनियम व इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों, विनियमों, निर्देशों व परिपत्रों आदि के माध्यम से प्रमोटर पर आरोपित वैधानिक बाध्यताओं व दायित्वों का यदि प्रमोटर द्वारा उल्लंघन या विचलन किया जाता है, तो लेखा परीक्षण करने वाले सी.ए. के लिए यह आवश्यक होगा कि वे अपने लेटर हेड पर इसकी संपूर्ण जानकारी तैयार कर **registrar.rera.cg@gov.in** पर मेल के माध्यम से प्राधिकरण को तत्काल प्रेषित करें।

8. रेसा विनिर्दिष्ट खाते का परिवर्तन-

- (1) प्रमोटर प्राधिकरण की लिखित पूर्व अनुमति के बिना प्रोजेक्ट हेतु किसी बैंक में खोले गए रेसा विनिर्दिष्ट खाते को बंद कर, अन्य बैंक में यह खाता नहीं खोल सकेगा।
- (2) इस हेतु प्रमोटर को नियत प्रारूप RDA-1 में लिखित आवेदन कारण सहित प्राधिकरण की मेल आई.डी. **registrar.rera.cg@gov.in** पर मेल करना होगा।
- (3) केवल अपवादिक परिस्थितियों में ही पर्याप्त व समुचित कारणों के आधार पर प्राधिकरण द्वारा रेसा विनिर्दिष्ट खाते के परिवर्तन पर विचार किया जा सकेगा।
- (4) यदि प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर को रेसा विनिर्दिष्ट खाते के परिवर्तन की अनुमति दी जाती है, तो प्रमोटर को पूर्व खाते के अंतिम शेष को नए रेसा विनिर्दिष्ट खाते में अंतरित कर प्रारूप RDA-2 में बैंक का सर्टिफिकेट प्राधिकरण को उक्त मेल आई.डी. पर मेल करना होगा।
- (5) प्राधिकरण को प्रमोटर के उक्त आवेदन को निरस्त/अमान्य करने का पूर्ण अधिकार होगा।

9. रेसा विनिर्दिष्ट खाते पर प्राधिकरण की शक्तियाँ-

- (1) प्राधिकरण, रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण (Revocation) पर अधिनियम की धारा 7(4)(C) के तहत, विनिर्दिष्ट बैंक खाते संधारित करने वाले बैंक को, उक्त खाते को अक्रियाशील बनाने तथा धारा 8 के उपबंधों के अनुसार शेष विकास कार्यों को सुकर बनाने के प्रति ऐसी और आवश्यक कार्यवाहियाँ, जिनके अंतर्गत उक्त खाते का पश्चात्वर्ती क्रियाशीलन भी है, करने का निर्देश दे सकेगा, जो बैंक हेतु बंधनकारी होंगे।
माना
- (2) छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 24(1) व (2) के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों के तहत, आबंटितियों के हित में, प्राधिकरण प्रोजेक्ट के सभी बैंक खातों में हुए लेन-देन/भुगतान/आहरण संबंधी संपूर्ण विवरण प्रस्तुत करने/जाँच हेतु संबंधित बैंक को निर्देश दे सकेगा, तथा प्राधिकरण द्वारा विहित समयावधि के भीतर उक्त वांछित विवरण/जानकारी/जाँच रिपोर्ट देने हेतु संबंधित बैंक बाध्य होंगे।
- (3) रेसा विनिर्दिष्ट बैंक खाते से प्रोजेक्ट की पूर्णता के अनुपात में राशि आहरण हेतु जारी किए जाने वाले तीनों प्रोफेशनल्स के सर्टिफिकेट्स हेतु संबंधित प्रोजेक्ट आर्किटेक्ट, इंजीनियर एवं व्यवसायरत चार्टर्ड अकाउन्टेंट पूर्ण रूप से उत्तरदायी होंगे। यदि उनके द्वारा प्रमाणित सर्टिफिकेट्स में कोई मिथ्या या कपटपूर्ण तथ्य है, या उनके त्रुटिपूर्ण/मिथ्या प्रमाणन के कारण रेसा विनिर्दिष्ट खाते से राशि का आहरण प्रोजेक्ट के पूरा होने के प्रतिशत के अनुपात में नहीं होता है, या

उनके ऐसे प्रमाणन के कारण उक्त विनिर्दिष्ट खाते की राशि का उपयोग संबंधित प्रोजेक्ट में न होकर अन्यत्र किया जाना सुकर होता है, तो प्राधिकरण द्वारा संबंधित संस्थाओं को, उनके पंजीयन निरस्तीकरण हेतु निर्देश दिया जाएगा। साथ ही उनके विरुद्ध अन्य आवश्यक वैधानिक / दाइडिक कार्यवाहियाँ भी करने का अधिकार होगा।

- (4) यदि इन निर्देशों को प्रभावी करने के पश्चात् कोई कठिनाई उत्पन्न होती है, तो प्राधिकरण ऐसे निर्देश जारी कर सकेगा, जो उस कठिनाई को दूर करने के लिए आवश्यक प्रतीत हों।

10. रेरा विनिर्दिष्ट खाता बंद करना—

- (1) प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण होने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी पूर्णता प्रमाण—पत्र व प्रोजेक्ट अर्किटेक्ट द्वारा Annexure—20 में जारी पूर्णता प्रमाण—पत्र प्राप्त करने के पश्चात्, तीनों प्रोफेशनल्स के सर्टिफिकेट्स उक्त दोनों पूर्णता प्रमाण—पत्र सहित बैंक में जमा करने पर रेरा विनिर्दिष्ट खाते में जमा शेष समस्त राशि रेरा नियमित खाते में अंतरित कर दी जावेगी। इसके पश्चात् प्रोजेक्ट विशेष हेतु रेरा विनिर्दिष्ट खाता बंद किया जा सकेगा। इस खाते नंबर का पुनः किसी अन्य प्रोजेक्ट में विनिर्दिष्ट खाते के रूप में उपयोग नहीं किया जा सकेगा।

11. बैंकर्स हेतु अन्य आवश्यक निर्देश—

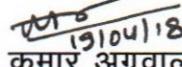
- (1) बैंक, प्रमोटर्स को केवल ऐसे प्रोजेक्ट्स हेतु लोन स्वीकृत करेंगे, जो रेरा अंतर्गत पंजीकृत हो।
- (2) जिन प्रोजेक्ट्स में बैंक द्वारा प्रमोटर को पहले ही लोन स्वीकृत किया जा चुका है, ऐसे सभी प्रकरणों में प्रमोटर्स से एक माह के अंदर अनिवार्य रूप से रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर जमा करने हेतु संबंधित बैंकों द्वारा निर्देश जारी किये जावें।
- (3) व्यक्तिगत होम लोन प्रकरणों में भी बैंक द्वारा केवल ऐसे प्रोजेक्ट्स की प्राप्ती पर ही होम लोन स्वीकृत किये जावें, जो रेरा अंतर्गत पंजीकृत हों।
- (4) अधिनियम की धारा 13 के अंतर्गत स्पष्ट प्रावधान हैं कि प्रमोटर, आबंटिटी के साथ रजिस्टर्ड अनुबंध किए बिना दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम के रूप में स्वीकार नहीं कर सकता है। अतः रेरा अंतर्गत पंजीकृत प्रोजेक्ट्स के व्यक्तिगत होम लोन प्रकरणों में भी लोन स्वीकृति के पूर्व बैंकर्स यह अवश्य परीक्षण करें कि प्रस्तुत अनुबंध (agreement) विधिवत् रजिस्टर्ड है अथवा नहीं। अनुबंध के रजिस्टर्ड न होने की दशा में ऐसे प्रकरणों पर होम लोन स्वीकृत न किए जावें। अर्थात् केवल रजिस्टर्ड अनुबंध पर ही होम लोन स्वीकृति की कार्यवाही की जावें।

व्यक्तिगत होम लोन के प्रकरणों में एक अन्य स्थिति यह भी संभावित है कि कतिपय प्रमोटर्स द्वारा यह कहा जावे कि उनके प्रोजेक्ट्स को रेरा अंतर्गत रजिस्ट्रेशन की आवश्यकता नहीं है। अतः इस संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि अधिनियम की धारा 3 (2) के अनुसार केवल निम्न प्रोजेक्ट्स को रेरा में रजिस्ट्रेशन की आवश्यकता नहीं होगी—

- (1) जब प्रोजेक्ट्स का प्रस्तावित एरिया 500 वर्गमीटर से कम हो या प्रोजेक्ट् की कुल इकाईयों की संख्या 8 से कम हो।
- (2) जब प्रमोटर को दिनांक 01 मई 2017 के पूर्व प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी हो गया है।
- (3) जहाँ प्रोजेक्ट का उद्देश्य विद्यमान इकाईयों के मरम्मत या पुनर्विकास का हो, जिसमें विज्ञापन, विक्रय या नया आबंटन सम्मिलित नहीं है।

अतः ऐसी स्थिति उत्पन्न होने पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने पर ही समुचित निर्णय लिया जावे।

(मान. अध्यक्ष महोदय द्वारा अनुमोदित)


(अजय कुमार अग्रवाल)
रजिस्ट्रार

 भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

01. प्रमुख सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, वित्त विभाग, महानदी भवन, मंत्रालय, नया रायपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु सादर प्रेषित ।
02. सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, महानदी भवन, मंत्रालय, नया रायपुर की ओर सूचनार्थ सादर प्रेषित ।
03. संयोजक, राज्य स्तरीय बैंकिंग समिति, छत्तीसगढ़ की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित कर लेख है कि कृपया राज्य के समस्त बैंक प्रमुखों को इन निर्देशों की प्रति उपलब्ध कराकर यह भी निर्देशित करने का कष्ट करें, कि इन निर्देशों की प्रति उनके सभी शाखा प्रबंधकों को अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराई जावे ।
04. समस्त कलेक्टर, छत्तीसगढ़ शासन की ओर सूचनार्थ प्रेषित कर सादर अनुरोध है कि कृपया जिले के लीड बैंक मैनेजर के माध्यम से जिले की समस्त बैंक शाखाओं को इस निर्देश से अवगत कराने हेतु आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करेंगे ।
05. अध्यक्ष / सचिव, केडाई, छत्तीसगढ़ की ओर सूचनार्थ प्रेषित कर लेख है कि कृपया राज्य के सभी प्रमोटर्स को इन निर्देशों की प्रति उपलब्ध कराने का कष्ट करेंगे ।
06. अध्यक्ष / सचिव, चार्टर्ड एकाउंटेंट एसोसिएशन (CIRC OF ICAI) छत्तीसगढ़ की ओर सूचनार्थ प्रेषित कर लेख है कि कृपया राज्य के सभी चार्टर्ड एकाउंटेंट्स को इन निर्देशों की प्रति उपलब्ध कराने का कष्ट करेंगे ।
07. अध्यक्ष / सचिव, इंडियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट, छत्तीसगढ़ चेप्टर की ओर सूचनार्थ प्रेषित कर लेख है कि कृपया राज्य के सभी आर्किटेक्ट्स को इन निर्देशों की प्रति उपलब्ध कराने का कष्ट करेंगे ।
08. अध्यक्ष / सचिव, इंजिनियर्स एसोसिएशन, छत्तीसगढ़ की ओर सूचनार्थ प्रेषित कर लेख है कि कृपया राज्य के सभी इंजिनियर्स को इन निर्देशों की प्रति उपलब्ध कराने का कष्ट करेंगे ।

मा०
19/04/18
रजिस्ट्रार

मू-संपदा विनियामक प्राधिकरण छत्तीसगढ़,
रायपुर