छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा)

भास्त्री चौक, रायपुर (छ0ग0) – 492001

दूरभाष नंबर :– 0771–4918927

Email:- office.rera.cg@gov.in Website:-https://rera.cgstate.gov.in/

क्रमांक–82/रेरा/2022/752 रायपुर, दिनाँक 01/06/2023

//परिपत्र//

विषय :– **ब्रोशर व सी.ए. द्वारा प्रस्तुत प्रमाण पत्र (Annexure-5) के संबंध में स्पष्टीकरण बाबत्।**

संदर्भ :– **प्राधिकरण का परिपत्र क्रमांक–17/रेरा/2018/562, रायपुर दिनाँक 28/09/2018 एवं परिपत्र क्रमांक/20/रेरा/2018/639, रायपुर दिनाँक 26.10.2018।**

––00––

प्राधिकरण द्वारा संदर्भित परिपत्रों के माध्यम से क्रमशः त्रैमासिक अद्यतन एवं प्रोजेक्ट हेतु प्रकाशित ब्रोशर के संबंध में विस्तृत दिशा–निर्देश जारी किये गये हैं। प्रमोटर्स द्वारा प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी के अवलोकन से प्राधिकरण के संज्ञान में आया है कि कतिपय प्रमोटर्स द्वारा प्रोजेक्ट के ब्रोशर एवं विक्रय प्रचार सामग्री को त्रैमासिक अद्यतन के समय अपलोड नहीं किया गया है और ना ही प्रोजेक्ट पंजीयन उपरांत ब्रोशर की प्रति संदर्भित परिपत्र क्रमांक–20 अनुसार प्राधिकरण कार्यालय में प्रस्तुत की जा रही है। इसी प्रकार प्रमोटर्स द्वारा प्रोजेक्ट पंजीयन व त्रैमासिक अद्यतन के समय प्रस्तुत सी.ए. के प्रमाण पत्र (Annexure-5) में समुचित रीति जानकारी उपलब्ध नहीं कराई जा रही है। प्राधिकरण की अपेक्षानुसार ब्रोशर एवं अन्य विक्रय प्रचार सामग्री की जानकारी प्राधिकरण में प्राप्त होना तथा Annexure-5 में उचित रीति से जानकारी को उपलब्ध कराया जाना आवश्यक है। अतः प्राधिकरण द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–37 अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये ब्रोशर व अन्य विक्रय प्रचार सामाग्री तथा Annexure-5 (सी.ए. प्रमाण पत्र) के संबंध में निम्नानुसार निर्देश जारी किये जाते है :–

(1) प्रमोटर्स को प्रथम त्रैमासिक अद्यतन में प्रोजेक्ट के ब्रोशर्स को अपलोड करना अनिवार्य होगा तथा परिपत्र क्रमांक–20 के अनुसार हार्ड कॉपी में सत्यापित ब्रोशर व अन्य विक्रय प्रचार सामग्री प्राधिकरण कार्यालय में जमा करना अनिवार्य होगा। किन्तु यदि पिछले त्रैमासिक से वर्तमान समय में ब्रोशर में या अन्य प्रचार विक्रय सामग्री में कोई परिवर्तन/संशोधन किया गया हो, उस परिस्थिति में त्रैमासिक अद्यतन के समय पुनः सत्यापति प्रति अपलोड करना होगा व रंगीन प्रति में हार्ड कॉपी को प्राधिकरण कार्यालय में भी जमा करना अनिवार्य होगा। यदि किसी प्रमोटर द्वारा कभी किसी ब्रोशर/प्रोस्पेक्टस/पाम्पलेट/विज्ञापन व अन्य विक्रय प्रचार सामग्री का प्रकाशन नहीं किया गया है, तो ऐसे प्रमोटर को अद्यतन करते समय ब्रोशर हेतु निर्धारित स्थान पर उक्ताशय का शपथ–पत्र अनिवार्यतः अपलोड/प्रस्तुत करना होगा। (शपथ पत्र का प्रारूप संलग्न) प्रमोटर्स द्वारा उक्तानुसार जानकारी अपलोड किये जाने पश्चात् ही वेबपोर्टल पर अद्यतन की प्रक्रिया आगे बढ़ेगी/स्वीकार की जावेगी।

यदि प्रमोटर्स द्वारा यथास्थिति ब्रोशर अथवा शपथ पत्र के स्थान पर कोई गलत दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है या प्राधिकरण से इससे संबंधित कोई जानकारी छुपाई जाती है, तो प्राधिकरण द्वारा संबंधित प्रमोटर के विरूद्ध अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत कठोर कार्यवाही की जावेगी।

(2) प्रमोटर्स को इस परिपत्र के साथ संलग्न पी.पी.टी. (Guideline for Annexure-5) के अनुसार निर्धारित रीति से ही Annexure-5 में जानकारी उपलब्ध करानी होगी। यदि Annexure-5 में कोई विसंगति पाई जाती है, तो संबंधित के विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी।

नोटः– उक्त परिपत्र तत्काल प्रभाव से लागू होगा। साथ ही परिपत्र में उल्लेखित निर्देश संदर्भित परिपत्रों में उल्लेखित निर्देशों के साथ–साथ अतिरिक्त निर्देश के रूप में लागू होंगे।

(माननीय प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित)

(डॉ. अनुप्रिया मिश्रा)
रजिस्ट्रार
छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
रायपुर

शपथ–पत्र

मैं / हम.......................................पुत्र / पुत्री / पति श्री ....

निवासी .... शपथपूर्वक कथन करता / करती हूँ कि :–

1. यह कि मेरे प्रोजेक्ट .... को सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक .... को कॉलोनी विकास अनुज्ञा क्रमांक .... प्रदान की गई थी। मेरे द्वारा अपने प्रोजेक्ट को रेरा रजिस्ट्रेशन क्रमांक .... के रूप में छ.ग. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन कराया गया है।

2. मेरे / हमारे द्वारा आज दिनाँक तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विक्रय / बुकिंग / विपणन हेतु किसी ब्रोशर / प्रोस्पेक्ट्स / पाम्पलेट / विज्ञापन का प्रकाशन नहीं किया गया है।

मैं प्रमाणित करता / करती हूँ कि उपरोक्त कथन मेरी जानकारी अनुसार सत्य एवं सही है।

दिनाँक :– शपथकर्ता का नाम व हस्ताक्षर

स्थान :–

Guidelines for Annexure -5

Overview

•Every promoter is required to provide A-5 at the time of registration as well as after every quarter end .

• It has been observed that during preparation of A-5 there is confusion as to where and what figures are to be reported .

•The presentation will certainly clarify the perplexity.

General Instructions

- On the face of certificate, the quarter for which certificate is being issued should be clearly stated .

- Name of the Promoter , Project name and Registration no. should be clearly mentioned .

- Certificate should be in the letterhead of CA .

- Each certificate should be duly signed by the Chartered Accountant along with seal and FRN and membership no.

- Each and every certificate should have a unique UDIN.

- All certificates should be issued in lakhs only .

ANNEXURE -5

CHARTERED ACCOUNTANT'S CERTIFICATE

(To be submitted at the time of registration and quarter update of the project)

(for the period till ____________)

Name of the Promoter : ______________________________

Name of the Project : ______________________________

CGRERA Registration No. ______________________________

(All figures in Rs. Lakh)

Sr. No.			Particulars	Amount (Rs.) Estimated	Amount (Rs.) Incurred
1			2	3	4
1.	i.		**Land Cost :**		
		a.	Acquisition Cost of Land or Development Rights, lease Premium, lease rent, interest cost incurred or payable on Land Cost (including legal cost) **(as per Note-1)**		

Cost of land or valuation of land considering stamp duty rate whichever is higher

		b.	Amount of Premium paid or payable to obtain FAR, additional FAR, and any other charges (including diversion charges) to Competent Authority.		
		c.	Amounts payable to State Government or Competent Authority or any other Statutory Authority of the State or Central Government, towards stamp duty, transfer charges, registration fees etc; (if not included in (a) above)		
			Sub-Total of LAND COST		
	ii.		**Development Cost/ Cost of Construction :**		
		a.	(i) Total Cost of Construction as certified by Engineer **(As per Annexure-4) Certificate No.: dated:** (ii) Actual Cost of construction incurred as per the books of accounts as verified by the CA **Note : (for adding to total cost of construction incurred, Minimum of (i) or (ii) is to be considered)** (iii) On-site expenditure for development of entire		

As per Engineer certificate

Cost incurred as computed by CA

In point no ii (a)(i) provide details of the supporting engineer certificate i.e. certificate no. and date

			(iii)	On-site expenditure for development of entire		

Date of Issue: ________ UDIN No.__________ Page No. ____

Sr. No.				Particulars	Amount (Rs.)	
					Estimated	Incurred
1				2	3	4
				project excluding cost of construction as per (ii) above, i.e. salaries, consultants fees, site overheads, development works, cost of services (including water, electricity, sewerage, drainage, layout roads etc.), cost of machineries and equipment including its hire and maintenance costs, consumables etc. All costs directly incurred to complete the construction of the entire phase of the project registered.		

In this column the estimate of On -site expenditure is to be provided by CA and also the total cost incurred in the respective head on the reporting date.

On site expenditure are expenditures which are incurred for the project such as salary to staff, watchman, electricity expenses etc .

			registered.		
		b.	Payment of Taxes, cess, fees, charges, premiums, interest etc to any statutory Authority. **<u>Project Clearance Fees</u>** (a) Fees paid to RERA (b) Fees paid to T&CP Dept. (c) Fees paid to Local Authority (Municipal/ Panchayat) (d) Consultant/Architect Fees (directly attributable to project) (e) Any other (specify)		
		c.	Interest payable to financial institutions, scheduled banks, non-banking financial institution (NBFC) or money lenders on construction funding or money borrowed for construction ;		
			Sub-Total of Development Cost		
2.			**Total Estimated Cost of the Real Estate Project [1(i) + 1(ii)] of Estimated Column**		
3.			**Total Cost Incurred of the Real Estate Project [1(i) + 1(ii)] of Incurred Column**		
4.			**% completion of Construction Work (as per Project Architect's Certificate) Certificate No.:___ dated:_____**		
5.			**Proportion of the Cost incurred on Land and Construction Cost to the Total Estimated Cost in percentage. (i.e. x 100)**		

As per CA

Total of estimate cost

Total of cost Incurred

As per architect certificate along with certificate details

NOTE-1

Cost of land shall be valued as per the Collector's guideline value as on the date of commencement of the project, or the cost of acquisition whichever is more.

NOTE-2

To be given as part of CA Certificate (Annexure 5) for quarterly updation

(Rs. In Lakhs)

Sl.No	Particulars	As per certificate given for last quarter	During the quarter	Total
1.	Total estimated Land Cost as per section 1 (i)			
2.	Total estimated development cost as per section 1 (ii)			
3.	Total Estimated Cost of the project as per section 2			
4.	Total Cost incurred as per section 3			
5.	Percentage of completion as per section 4			
6.	Proportion of cost incurred to total estimated project cost as per section 5			

A comparative of work done during the quarter with respect to previous quarter .

Advance from Customers				
Sl.No	Particulars	Amount received as per certificate given for last quarter	Amount Received during the quarter	Total Amount
1.	Advance received from customers			

100 % of any amount received from customers till the date of registry to be disclosed here.

RERA Designated Account of the Project
Name of the Bank:
Branch:
Account Number

Sl.No	Particulars	Amount in Rs.
1.	Opening Balance in the designated account of the project at the start of the reported quarter.	
2.	(Add): Deposits in the designated account of the project during the reported quarter.	
3.	(Less): Withdrawals from the designated account of the project during the reported quarter.	
4.	Closing Balance in the designated account of the project at the end of the reported quarter.	

All the details pertaining to Rera Designated A/c only to be reported here
.

THANK YOU