

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

मुख्यालय: राज्य नियोजन संस्थान, नवीन भवन, कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद,
लखनऊ- 226007, दूरभाष: +91 9151602229, +91 9151642229

क्षेत्रीय कार्यालय: एच-169, गामा-2, ग्रेटर नोएडा, गौतम बुद्ध नगर- 201308,
दूरभाष: +91 9151672229, +91 9151682229, 0120-2326111

Website: www.up-rera.in, E-mail: contactuprera@up-rera.in,

Twitter: <https://x.com/UPRERAofficial?t=4uwoQBdIV3UWtl-tGBhPVA&s=08>,

Facebook: <https://www.facebook.com/upreraofficial?mibextid=ZbWKwL>,

Youtube: <https://youtube.com/@UPRERAOfficial?si=qaJaOVbA4fj-Oyao>

प्रेस नोट

लखनऊ- 17.09.2024

रेरा में पंजीकृत एजेण्ट के माध्यम से ही सम्पत्तियों का क्रय-विक्रय करें- उ.प्र. रेरा

- रेरा में पंजीकरण कराए बिना किसी भी रियल एस्टेट एजेण्ट द्वारा सम्पत्तियों या परियोजना का विज्ञापन बुकिंग, विक्रय इत्यादि प्रतिबन्धित एवं दण्डनीय अपराध है।
- हितधारक, प्रमोटर तथा घर खरीददार, केवल रेरा पंजीकृत एजेण्ट के माध्यम से ही एपार्टमेन्ट या प्लॉट या दुकान का क्रय-विक्रय करें और उसकी पंजीयन संख्या का सत्यापन उ.प्र. रेरा पोर्टल से अवश्य करें।
- यदि कोई भी पंजीकृत एजेण्ट भ्रामक या गलत जानकारी के आधार पर किसी प्रमोटर के नाम पर क्रय-विक्रय करता है, तो क्षुब्ध उपभोक्ता ऐसे एजेण्ट के विरुद्ध रेरा में शिकायत कर सकते हैं।
- उ.प्र. रेरा द्वारा एजेण्ट की कार्य प्रणाली तथा व्यापार-पद्धति में सुधार हेतु उनके पंजीकरण तथा पंजीकरण विस्तार के लिए प्रशिक्षण तथा प्रमाणन अनिवार्य कर दिया गया है।

लखनऊ / गौतमबुद्धनगर: उ.प्र. रेरा ने रियल एस्टेट सेक्टर के हितधारकों- घर खरीदारों तथा प्रमोटरों के हितों की सुरक्षा को ध्यान में रखते हुए उन्हें परामर्श दिया गया है कि वे केवल रेरा में पंजीकृत एजेण्ट के माध्यम से ही किसी भी भू-सम्पदा परियोजना में इकाईयों का क्रय-विक्रय करें। हितधारक रेरा पंजीकृत एजेण्ट, चाहे वह व्यक्ति हो या कम्पनी/संस्था हों, के विवरण उ.प्र. रेरा के पोर्टल से अवश्य सत्यापित करें। यदि रेरा में पंजीकृत एजेण्ट द्वारा यूनिट के क्रय-विक्रय में भ्रामक या गलत जानकारियां दी जाती हैं या देकर यूनिट का विक्रय किया गया है तो सम्बन्धित उपभोक्ता या प्रमोटर ऐसे एजेण्ट के विरुद्ध रेरा में शिकायत दर्ज कर सकते हैं तथा यथोचित अनुतोष प्राप्त कर सकते हैं और प्राधिकरण दोषी रियल एस्टेट एजेण्ट को दण्डित भी कर सकता है। रेरा में पंजीकृत एजेण्ट के माध्यम से ही सम्पत्तियों का क्रय-विक्रय सुरक्षित है।

रियल एस्टेट सेक्टर में एजेण्ट की भूमिका अत्यन्त महत्वपूर्ण हैं तथा एक रियल एस्टेट एजेंट का दायित्व होता है कि वह उपभोक्ता को संपत्ति की बुकिंग से लेकर रजिस्ट्री कराने तक की सेवाएं समय से एवं दक्षतापूर्वक उपलब्ध कराए। अधिकांश सम्पत्तियों की बुकिंग, क्रय-विक्रय एजेण्ट के माध्यम से ही की जाती है और यह देखा गया है कि उपभोक्ताओं द्वारा एजेण्ट के माध्यम से किसी परियोजना में निवेश करने से पूर्व अपेक्षित सावधानी नहीं बरती जाती है। कुछ मामलों में ऐसा पाया गया है कि अपंजीकृत एजेंटों द्वारा गलत सूचनाओं के साथ परियोजनाओं का प्रचार-प्रसार किया जा रहा है, क्रय-विक्रय के लिए आमंत्रित किया जा रहा है तथा उपभोक्ता द्वारा ऐसे एजेण्ट के माध्यम से परियोजना में निवेश कर दिया जाता है।

उपभोक्ताओं की यह असावधानी उनके लिए हानिकारक हो सकती है क्योंकि अपंजीकृत एजेण्ट के माध्यम से क्रय-विक्रय से किसी भी प्रकार की क्षति की दशा में उन्हें रेरा से अनुतोष प्राप्त करने की सुविधा नहीं है।

इसी तरह से प्रोमोटर के लिए भी अनिवार्य है कि अपनी परियोजना का पंजीकरण कराते समय उन एजेण्ट की सूची भी रेरा में दें जिनके माध्यम से परियोजना में क्रय-विक्रय या मार्केटिंग की जानी है। एक जागरूक उपभोक्ता को एजेण्ट के माध्यम से परियोजना में निवेश करने से पूर्व उ.प्र. रेरा के पोर्टल (www.up-rera.in) पर एजेण्ट का पंजीयन संख्या 'रजिस्टर्ड एजेंट' के पेज से तथा प्रोमोटर द्वारा सम्बन्धित एजेण्ट को परियोजना के लिए आबद्ध एजेण्ट की सूची से सत्यापित कर लेना चाहिए।

इसी क्रम में उ.प्र. रेरा द्वारा दिनांक: 22-02-2024 को 'क्या करें, क्या ना करें' शीर्षक से कार्यालय आदेश जारी किया गया था जिसमें रियल एस्टेट एजेंट्स के लिए स्पष्ट निर्देश दिए गए हैं कि परियोजनाओं के प्रचार-प्रसार तथा विज्ञापन सामग्री में एजेंट्स द्वारा अपनी रेरा पंजीयन संख्या, परियोजना की पंजीयन संख्या तथा रेरा पोर्टल का अनिवार्य रूप से एवं प्रमुखता से प्रकाशन किया जाए। इसका उद्देश्य यह है कि भ्रामक जानकारी, गलत सूचना तथा मिथ्या आधारों पर परियोजनाओं में खरीदारी या बिक्री करने वाले एजेंट की पहचान की जा सके, रेरा प्राविधानों के अनुसार उनकी जवाबदेही तय की जा सके, उनकी कार्यप्रणाली में सुधार लाया जा सके तथा दोषी पाये जाने पर उनके विरुद्ध दण्डात्मक कार्यवाही की जा सके।

उ.प्र. रेरा ने यह पाया है कि रियल एस्टेट एजेण्ट्स में दक्षता तथा संवेदनशीलता की कमी है और बहुत से मामलों में यह देखा गया है कि उनके अन्दर उपभोक्ताओं के प्रति अपेक्षित प्रतिबद्धता भी नहीं है। अतः रेरा द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि रियल एस्टेट सेक्टर में कार्य करने के लिए इच्छुक व्यक्तियों तथा संस्थाओं को एजेण्ट के रूप में तभी पंजीकृत किया जाएगा जब कि उनके द्वारा एजेण्ट के रूप में कार्य करने के लिए न्यूनतम दक्षता प्राप्त कर जी जाए और उपयुक्त दृष्टिकोण विकसित कर लिया जाए। रेरा द्वारा अब एजेण्ट के पंजीकरण के लिए अल्पकालीन प्रशिक्षण तथा प्रमाणन अनिवार्य कर दिया गया है। यह प्रशिक्षण तथा प्रमाणन उन एजेण्ट्स के ऊपर भी लागू हैं जो रेरा में पहले से पंजीकृत हैं। रेरा द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि पंजीकृत एजेण्ट्स का पंजीकरण नवीनीकरण तभी किया जाएगा जबकि उसके द्वारा प्रशिक्षण तथा प्रमाणन प्राप्त कर लिया गया हो।

इस विषय पर संजय भूसरेड्डी, अध्यक्ष, उ.प्र. रेरा का कहना है कि, “रियल एस्टेट सेक्टर में एजेंट्स की भूमिका महत्वपूर्ण होती है। ऐसे में उनके द्वारा किए गए कार्यों में पारदर्शिता तथा विश्वसनीयता का होना आवश्यक है। इसलिए हमने एजेंट के प्रशिक्षण और प्रमाणन की व्यवस्था की है जिससे पर्याप्त रूप से पेशेवर लोग सेक्टर में कार्य करें। हम हितधारकों से भी आशा करते हैं कि वे केवल रेरा में पंजीकृत एजेंट्स के माध्यम से ही रियल एस्टेट परियोजनाओं में क्रय-विक्रय करेंगे और उनके पंजीयन संख्या का सत्यापन पोर्टल से अवश्य करेंगे। हमारा उद्देश्य है कि अपंजीकृत एजेंट्स के स्वच्छन्दतापूर्ण कार्यों पर प्रभावी रोक लगे और उपभोक्ता सुरक्षित हो।”
