उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

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

पत्रांक: 10618/यू.पी.–रेरा/का.आ./2024–25 दिनांक: 29/07/2024

कार्यालय आदेश

भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11 एवं उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 के नियम–14 में परियोजना की त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट (क्यूपीआर), बुक किये गये अपार्टमेन्ट, गैरेज आदि की संख्या के साथ उपलब्ध कराया जाना प्रावधानित है। अधिनियम एवं नियमावली के उक्त प्रावधानों को सम्यक रूप से लागू किये जाने तथा कार्य को सुगम बनाये जाने के दृष्टिगत जनहित में रेरा अधिनियम की धारा–25 एवं नियमावली के नियम–19 में प्रदत्त अधिकारों का प्रयोग करते हुए निम्नवत् आदेश पारित किया जाता है:–

1. ओ.सी./सी.सी. अपलोड होने की तिथि के पूर्ववर्ती त्रैमास के बाद किसी परियोजना में विलम्ब शुल्क नहीं लगाया जायेगा।
2. परियोजना पंजीयन की तिथि के पूर्व यदि किसी परियोजना के टारगेट सेट किये गये हों तो पंजीयन के पूर्व की तिथि के त्रैमास की उपलब्धि भरने में क्यूपीआर विलम्ब शुल्क नहीं लगाया जायेगा।
3. जिस अवधि में परियोजना का पंजीयन लाइव हो, उस अवधि की लम्बित क्यूपीआर, विलम्ब शुल्क का भुगतान करके, परियोजना लैप्स होने के बाद भी भरी जा सकेगी।
4. पुराना लम्बित क्यूपीआर अपडेट किये बिना, अगले त्रैमास का क्यूपीआर नहीं भरा जा सकेगा।
5. परियोजना विस्तार हेतु आनलाइन आवेदन, लम्बित क्यूपीआर अपडेट किये जाने के बाद ही प्रस्तुत किया जायेगा।
6. किसी परियोजना में यदि टारगेट अवशेष है, तो वह अवशेष टारगेट परियोजना लैप्स होने के बाद भी एक्सटेंडेड टारगेट के रूप में सिस्टम द्वारा सृजित किये जा रहे हैं तथा प्रोमोटर को एक्सटेंडेड टारगेट के सापेक्ष लक्ष्य प्राप्ति भरने की सुविधा भी उपलब्ध हो रही है। इस सम्बन्ध में एक्सटेंडेड टारगेट का सृजन और उसे भरने की सुविधा परियोजना का समय–विस्तार होने के बाद ही उपलब्ध होगी। एक्सटेंशन देते समय जारी किये जाने वाले प्रमाण–पत्र में इस बात का उल्लेख होगा कि प्रोमोटर को अपना वित्तीय लक्ष्य एक्सटेंशन की अवधि के अनुसार सृजित करना होगा।

7. परियोजना की प्रकृति परिवर्तित (उदाहरण स्वरूप प्लाटेड से विला, प्लाटेड से अपार्टमेन्ट) होने पर टारगेट रिसेट होते हैं तथा पूर्व के टारगेट एवं उपलब्धि शून्य कर दी जाती है। इस अवधि का क्यूपीआर अपडेट होने पर भी सिस्टम द्वारा वर्तमान में विलम्ब शुल्क आरोपित कर दिया जा रहा है। इस प्रकार के प्रकरणों में विलम्ब शुल्क नहीं लगाया जायेगा।

8. क्यूपीआर अपडेट करने में जिस त्रैमास अथवा जिन त्रैमासों का डिफाल्ट हो, केवल उसी त्रैमास अथवा उन्हीं त्रैमासों को डिफाल्ट हेतु गणना में लिया जायेगा तथा केवल उसी त्रैमास अथवा उन्हीं त्रैमासों का विलम्ब शुल्क आरोपित किया जायेगा।

9. यदि किसी परियोजना में किसी अपरिहार्य कारण से लम्बे समय तक कोई काम नहीं हुआ है तथा उस अवधि की क्यूपीआर अपडेट की जानी है, तो ऐसी स्थिति में एक्टीविटी के सापेक्ष प्रगति शून्य भरी जायेगी तथा इस विलम्बित अवधि के आरम्भ एवं अन्त की फोटो एवं विडियो ही अपलोड करायी जायेगी। बीच की अवधि का फोटो एवं वीडियो अपलोड नहीं कराया जायेगा।

10. कतिपय प्रकरणों में प्रोमोटर विलम्ब शुल्क जमा कर दे रहे हैं, किन्तु क्यूपीआर अपडेट नहीं कर रहे हैं। ऐसे प्रकरणों में विलम्ब शुल्क जमा करने के उपरान्त एक सिस्टम जेनेरेटेड सूचना देते हुए प्रोमोटर को यह निर्देशित किया जायेगा कि विलम्ब शुल्क जमा करने के बावजूद आप द्वारा क्यूपीआर अपडेट नहीं किया गया है, कृपया 15 दिन के अन्दर क्यूपीआर अपडेट करना सुनिश्चित करें। यदि 15 दिन के अन्दर क्यूपीआर अपडेट नहीं किया जाता, तो सिस्टम द्वारा एक नोटिस भेजते हुए 07 दिन में क्यूपीआर अपडेट करने का अन्तिम अवसर दिया जायेगा। यदि इस अवधि में भी क्यूपीआर अपडेट नहीं किया जाता है, तो उस त्रैमास का विलम्ब शुल्क पुनः आरोपित कर दिया जायेगा।

11. यदि किसी परियोजना की पूर्णता तिथि त्रैमास के बीच में समाप्त हो रही है, तो इस अन्तिम त्रैमास की क्यूपीआर अपडेट किये जाने हेतु, त्रैमास की समाप्ति के बाद 15 दिन का समय प्रदान किया जायेगा।

12. यदि किसी परियोजना में सेट टारगेट के सापेक्ष समय से पहले कार्य सम्पन्न हो जाता है, तो सिस्टम द्वारा स्वतः "एक्टीविटी 100%" दर्शाया जायेगा तथा आगे उस एक्टीविटी में क्यूपीआर भरने की आवश्यकता नहीं होगी। इसी प्रकार यदि सभी एक्टीविटी में समय से पहले कार्य पूरा हो जाता है, तो सभी एक्टीविटी के सापेक्ष सिस्टम द्वारा स्वतः "एक्टीविटी 100%" दर्शाया जायेगा।

13. यदि किसी परियोजना के टारगेट सेट किये जाने के बाद किसी त्रैमास में सेट टारगेट के सापेक्ष उपलब्धि का प्रतिशत बढ़ जाता है, तो अवशेष टारगेट आगे

के त्रैमासों के टारगेट के सापेक्ष सिस्टम द्वारा समानुपातिक रूप से रिसेट कर दिये जायेंगे।

14. क्यूपीआर अपडेट करते समय हर पेज पर 'सेव बटन' के स्थान पर 'सेव ऐज ड्राफ्ट' का विकल्प दिया जायेगा। 'सेव ऐज ड्राफ्ट' का विकल्प चुनते समय यदि कोई फील्ड नहीं भरी गयी होगी, तो उसका एलर्ट भी सिस्टम द्वारा दिया जायेगा। 'सेव ऐज ड्राफ्ट' के बाद 'रिव्यू' एवं "नेक्स्ट" का विकल्प पोर्टल पर उपलब्ध होगा। "फाइनल सबमिशन" के पहले वांछित परिवर्तन का विकल्प प्रोमोटर के पास उपलब्ध होगा। अन्तिम रूप से क्यूपीआर अपडेट करने के बाद प्रोमोटर द्वारा "फाइनल सबमिशन" के विकल्प का उपयोग करते हुए क्यूपीआर को रेरा पोर्टल पर अपडेट कर दिया जायेगा। फाइनल सबमिशन का विकल्प चुनने के बाद सिस्टम से "क्यूपीआर सबमिटेड" का मैसेज प्रोमोटर के पोर्टल पर प्रदर्शित होगा।

उपर्युक्त आदेश का अनुपालन तत्काल सुनिश्चित किया जाये।

(संजय आर. मूसरेड्डी)
अध्यक्ष

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपिः– निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

(1) निजी सचिव, मा. अध्यक्ष, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(2) मा. सदस्यगण, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(3) वित्त नियंत्रक, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(4) विधि/तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(5) संयुक्त सचिव/उप सचिव, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(6) अध्यक्ष, नरेडको/क्रेडाई को इस आशय से कि अपने स्तर से भी समस्त प्रोमोटर्स को अनुपालनार्थ सूचित करने का कष्ट करें।
(7) समस्त प्रोमोटर्स को अनुपालनार्थ।
(8) सहायक निदेशक, सिस्टम्स, उ.प्र. रेरा को इस आशय से प्रेषित कि सूचना उ.प्र. रेरा पोर्टल के पब्लिक डोमेन पर प्रदर्शित करायें।
(9) अन्य सम्बन्धित एवं गार्ड फाइल।

(प्रमोद कुमार उपाध्याय)
सचिव