छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा)

शास्त्री चौक, रायपुर (छ0ग0) – 492001

दूरभाष नंबर :– 0771–4918927

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

क्रमांक / 102 / रेरा / 2024 / 119 रायपुर, दिनाँक 12 / 01 / 2024

/ / परिपत्र / /

विषय :– रेरा विनिर्दिष्ट खाते से आहरण के संबंध में मानक संचालन प्रक्रिया।

––00––

छत्तीसगढ़ रेरा द्वारा विभिन्न हित धारकों की संयुक्त समिति का गठन आदेश क्रमांक–1089, दिनाँक 16.08.2023 के माध्यम से किया गया। समिति द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन छत्तीसगढ़ रेरा द्वारा अपनाई जा रही विभिन्न प्रक्रियाओं को सुसंगत व सरल बनाने हेतु अपने सुझाव दिये गये। उक्त सुझावों से सहमत होते हुये प्राधिकरण द्वारा प्रक्रियाओं को सरल बनाने के उद्देश्य से यह परिपत्र जारी किया जा रहा है। रेरा अधिनियम की धारा–4(2) (l) (D) में यह प्रावधानित है कि प्रत्येक प्रमोटर को आबंटितियों से प्राप्त राशि का 70 प्रतिशत एक अलग एकाउंट में जमा करना होगा, जिसे रेरा विनिर्दिष्ट खाते के रूप में जाना जाता है। उपर्युक्त खाते से राशि का आहरण केवल प्रोजेक्ट में खर्च की गई लागत के अनुपात में ही किया जा सकता है। उक्त आहरण को तीन प्रोफेशनल्स–सी.ए. इंजीनियर व आर्किटेक्ट द्वारा क्रमशः एनेक्सर–17, 18 और 19 के माध्यम से प्रमाणित किया जाता है, जिसके उपरांत ही बैंकों द्वारा खाते से राशि का हस्तांतरण निर्धारित रीति से होता है। किन्तु विभिन्न प्रमोटर्स द्वारा अपलोड की गई जानकारी के अवलोकन व अध्ययन करने पर यह पाया गया है कि प्रमोटर्स / बैंक द्वारा अपनाई गई आहरण प्रक्रिया में विभिन्न विसंगतियाँ है, जो नीचे उल्लेखित की जा रही है :–

– एनेक्सर–19 की तैयारी संबंधी विसंगतियाँ –

1. एनेक्सर–19 में आहरण की सीमा नहीं होने के बावजूद भी खाते से राशि की निकासी की गई।
2. पोर्टल में गलत खाते से राशि की निकासी की जानकारी दी गई है। अर्थात् विनिर्दिष्ट खाते के स्थान पर नियमित या कलेक्शन खाते संबंधी विवरण दिया गया है।
3. कुछ स्थानों पर यह भी पाया गया है कि विनिर्दिष्ट खाते में निकाली गई राशि और पोर्टल में पंच की गई राशि भिन्न–भिन्न है।

उपरोक्त विसंगतियों को दूर करने के लिये रेरा वेबपोर्टल पर ऑनलाईन आहरण सीमा की गणना करने की प्रक्रिया विकसित की जा रही है तथा इस संबंध में अधिनियम की धारा–37 में प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग करते हुये प्राधिकरण द्वारा निम्नलिखित निर्देश जारी किये जाते है :–

– इस परिपत्र के जारी होने की दिनाँक से एनेक्सर–17, 18 और 19 सभी प्रमाण पत्रों को एनेक्सर–19 जारी करने वाले चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा छ.ग. रेरा के वेबपोर्टल में पंच किया जाना आवश्यक होगा। उपरोक्त के संबंध संबंधी सी.ए./बैंक/प्रमोटर को निम्नलिखित बिन्दुओं को ध्यान में रखना होगा –

- तीनों प्रमाण पत्र एक समान रिपोर्टिंग अवधि के लिये जारी किये जाने चाहिये।
- प्रमाण पत्र रेरा विनिर्दिष्ट ए/सी से आहरण से पहले ही तारीख पर जारी किया जाना चाहिये।
- प्रमाण पत्र को एक बार पोर्टल में पंच करने के बाद अगली निकासी के समय दोबारा पंच करने की आवश्यकता नहीं होगी, प्रमाण पत्र तब तक वैध रहेगा जब तक प्रमाण पत्र के अनुसार उपलब्ध आहरण सीमा समाप्त नहीं हो जाती।
- ऐसे प्रोजेक्ट्स, जिसमें व्यय की गई राशि प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 100 प्रतिशत से अधिक हो, के लिये कुल अनुमानित लागत में संशोधन के बिना कोई प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाएगा।
- रेरा विनिर्दिष्ट खाता से आहरण हेतु कुल योग्य राशि का विवरण रेरा के वेबपोर्टल पर प्रदर्शित किया जायेगा, जो कि प्रमोटर के सी.ए. द्वारा प्रदाय किये हुये नया एनेक्सर–19 एवं बैंक द्वारा प्रदाय किये गये आहरण के आधार पर होगा।

(माननीय प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित)

रजिस्ट्रार
छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
रायपुर