



ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

प्रशासनिक कार्यालय, प्लाट नं.01, सैक्टर-नॉलेजपार्क-04, ग्रेटर नौएडा सिटी
जिला- गौतम बुद्ध नगर उ.प्र.

पत्रांक- ग्रेनो/अमुकाअ/बिल्डर्स/2017/1772
दिनांक 08 मई, 2017

बैठक का कार्यवृत्त

आज दिनांक 06.05.2017 को ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण के अधिकारियों एवं ग्रेटर नौएडा क्षेत्र में आवंटित बिल्डर्स आवासीय/ ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के 17 बिल्डर/विकासकर्ताओं के साथ मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय की अध्यक्षता में एक बैठक आयोजित हुई, जिसमें निम्नलिखित अधिकारी एवं बिल्डर/विकासकर्ता आवंटी उपस्थिति हुए -

1. श्री जनार्दन, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण
2. श्री कुमार विनीत, अपर जिलाधिकारी (प्रशासन), गौतमबुद्धनगर
3. पुलिस अधीक्षक, देहात, गौतमबुद्धनगर
4. श्री अच्छेलाल, महाप्रबंधक (वित्त) ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण
5. श्रीमती लीनू सहगल, महाप्रबंधक (नियोजन) ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण
6. श्री के0के0 सिंह, महाप्रबंधक (परियोजना) ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण
7. श्री राजीव त्यागी, महाप्रबंधक (परियोजना) ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण
8. श्री अरविन्द मोहन सिंह, वरिष्ठ कार्यपालक (बिल्डर्स) ग्रेटर नौएडा
9. क्रेडाई, वेस्टर्न, यू0पी0 के पदाधिकारी श्री मनोज गौड, श्री गिताम्बर आनन्द, श्री अमित मोदी, श्री सुरेश गर्ग, श्री राजेश गोयल एवं श्री पंकज गोयल आदि।
10. अन्य 15 बिल्डर/विकासकर्ता, ग्रेटर नौएडा प्रोजेक्ट्स।

उपरोक्तानुसार उल्लिखित अधिकारियों, क्रेडाई के पदाधिकारियों एवं बिल्डर/विकासकर्ताओं के मध्य बैठक हुई, जिसकी कार्यवाही इस प्रकार है-

क्रेडाई के पदाधिकारी श्री अमित मोदी ने क्रेडाई, वेस्टर्न यू0पी0 की ओर से एक पुस्तिका प्रस्तुत की, जिसमें मुख्य रूप से यह अवगत कराया गया था कि ग्राम शाहबेरी एवं पतवाडी के भूमि अधिग्रहण मा0 उच्चतम न्यायालय एवं मा0 उच्च न्यायालय से निरस्त होने एवं एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड से प्राधिकरण का मास्टरप्लान-2021 स्वीकृत न होने के कारण मई, 2011 से अगस्त, 2012 तक ग्रेटर नौएडा वेस्ट के अधिकांश बिल्डर प्रोजेक्ट्स पर कार्य बाधित रहा। जिसके कारण विभिन्न वित्तीय संस्थाओं/बैंको द्वारा प्रोजेक्ट्स की फंडिंग रोक दी गयी, जिसके कारण फ्लैट्स के निर्माण में विलम्ब हुआ एवं बायर्स को समय पर फ्लैट्स का कब्जा समय पर हस्तगत नहीं हो सका। उनके द्वारा बिल्डर्स प्रोजेक्ट्स के निर्माण में विलम्ब के कुछ अन्य कारण यथा- आवंटित भूमि पर लीजबैक न होने के कारण किसानों द्वारा भूमि पर कब्जा न देने, एन0जी0टी0 द्वारा भूजल का दोहन रोकने के कारण पानी की सप्लाई न होने आदि भी बताये गये। उनके द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि आवंटन/लीज के बाद उनके द्वारा फ्लैटों की बिक्री 1600-1900 प्रति वर्ग फिट पर कर दी गयी, परन्तु उसके तुरन्त बाद किसानों के आन्दोलन व अधिग्रहण पर मुकदमों के कारण विलम्ब होने से उनकी निर्माण लागत 30-40 प्रतिशत तक काफी बढ़ गयी है। परन्तु उन्हें अपने commitment के अनुरूप पूर्व विक्रय दरों पर ही फ्लैट देने की बाध्यता रही।

इसके दृष्टिगत उन्होंने यह माँग की कि -

(क) शाहबेरी ग्राम से प्रभावित बिल्डर्स को भूमि अधिग्रहण निरस्त होने के कारण लीजडीड की हुई भूमि वापस करनी पडी, इसमें उनका दोष नहीं होने के कारण लीजरेट बिल्कुल नहीं लिया जाना चाहिए। जमा

लीजरेंट एवं धनराशि का समायोजन उसी तिथि में उसी परियोजना की शेष भूमि अथवा अन्य परियोजना में जमा तिथि को ही करनी चाहिए।

(ख) पतवाडी से प्रभावित भूमि में चूँकि अंतिम निर्णय आने तक किसानों एवं क्षेत्र में यह भावना उत्पन्न थी कि सभी अधिग्रहण के प्रस्ताव सम्मिलित हैं, जिसके दृष्टिगत पतवाडी की भूमि पर प्राधिकरण द्वारा लायी गयी परियोजना में कार्य 2010 से लेकर 2015 तक नहीं करने दिये गये। अतः सम्पूर्ण भूमि से प्रभावित परियोजना पर शून्यकाल का लाभ दिया जाना चाहिए न कि रिट याचिका में वर्णित खसरो की भूमि की परियोजना पर ही।

(ग) शून्यकाल के दिये जाने वाले लाभ में भी प्राधिकरण ने कतिपय परिभाषित करने में सिर्फ दण्डब्याज 3 प्रतिशत माफ करने तथा 6 माह की किश्तों का विस्तरण अनुमन्य किया गया है जबकि वस्तुतः इस शून्यकाल की अवधि में ब्याज/दण्डब्याज दोनों को ही शून्य करते हुए अर्थात् शून्य अवधि से परियोजना की आगामी किश्तों का पुनर्निर्धारण कर विस्तरण दिया जाना चाहिए था।

(घ) बिल्डर्स ने यह माँग की कि उनके द्वारा निविदा के आधार पर अत्यधिक दर पर भूमि ली गयी है, उसके उपरान्त 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर की किसानों की देयता के मद्देनजर आरोपित अतिरिक्त प्रतिकर रू.2015/- प्रति वर्ग मी0 वैसे तो लिया ही नहीं जा चाहिए और यदि इसे हटाने में व वित्तीय बोझा उठाने में प्राधिकरण स्वयं सक्षम नहीं है तो कम से कम उसके ऊपर ब्याज नहीं लिया जाना चाहिए।

उपरोक्त संदर्भ में प्राधिकरण द्वारा बिल्डर्स को पुनर्स्मरण कराया गया कि उपरोक्त सभी बिन्दुओं के दृष्टिगत निम्न व्यवस्था प्राधिकरण में लागू है -

1. शाहबेरी की अधिग्रहण निरस्त भूमि के सापेक्ष जमा धनराशि का समायोजन उसी तिथि को अवशेष क्लियर एरिया में किया जा चुका है एवं समायोजन के पश्चात अवशेष धनराशि की किश्तें बनायी गयी हैं।
2. जिन भूखण्डों की समस्त भूमि शाहबेरी की अधिग्रहण निरस्त भूमि से प्रभावित हो चुकी है, उनकी जमा धनराशि को उनकी अन्य परियोजना में समायोजित किये जाने पर नियमानुसार विचार किया जायेगा। शाहबेरी में क्योंकि अधिग्रहण के उपरान्त लीजडीड के माध्यम से बिल्डर्स को भूमि दी गयी थी और अधिग्रहण मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश से निरस्त हुआ, जिससे प्राधिकरण द्वारा आच्छादित शाहबेरी की भूमि का **determination** आदेश पारित किया गया और बिल्डर्स द्वारा भूखण्ड के कब्जा प्राप्ति की तिथि से **determination** की तिथि/कब्जा प्राधिकरण को वापस करने की तिथि अथवा समर्पण की तिथि तक का लीजरेंट उन्हें देय होगा, यह निर्णय प्रभावी है।
3. शाहबेरी व पतवाडी के सम्बन्ध में प्राधिकरण ने पूर्व में ही क्रमशः दिनांक 12.05.2011 से 24.08.2012 तथा 19.07.2011 से 24.08.2017 का शून्यकाल का लाभ दिया गया है। शून्यकाल के लाभ को परिभाषित करने के सम्बन्ध में पुनः विचार कर आवश्यक कार्यवाही करेगा।
4. प्राधिकरण बैंकों से ऋण लेकर वर्ष 2011 से किसानों को मा0 न्यायालय के आदेशानुसार 64.7 प्रतिशत के अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान कर चुका है, इस कारण अतिरिक्त प्रतिकर धनराशि पर ब्याज माफ किया जाना प्राधिकरण की वित्तीय दृष्टि से सम्भव नहीं है।

L

बैठक की अन्य कार्यवाही इस प्रकार है-

- आम्रपाली ग्रुप के प्रतिनिधि ने अवगत कराया कि उनके 05 प्रोजेक्ट ग्रेटर नौएडा वेस्ट में स्थित हैं, जिनमें कुल 31223 यूनिट्स निर्मित होनी हैं, जिसमें से 23000 यूनिट्स बुक हैं एवं 18000 यूनिट्स का स्ट्रक्चर तैयार है, जिनका कब्जा वे वर्ष 2018-19 तक हस्तगत करा देंगे। बिल्डर ने सुझाव दिया कि यदि प्राधिकरण उनके व बायर्स के मध्य पर्यवेक्षक के रूप में कार्य कर विश्वास दिलाते हुए बिल्डर्स एवं बायर्स के मध्य बैंक में escrow account खोल दिया जाये तो बायर्स का विश्वास दृढ होगा और वे बकाया देय धनराशि का भुगतान escrow account में करने के लिए तैयार हो जायेंगे, जिससे प्रोजेक्ट का विकास एवं प्राधिकरण की देयता का भुगतान सम्भव हो सकेगा और वह उपरोक्त समय पर फ्लैट का कब्जा दे सकेंगे।

-कार्यवाही-महाप्रबंधक (वित्त/परियोजना/नियोजन)/ वरिष्ठ कार्यपालक (बिल्डर्स)

- टुडे होम्स एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 के प्रतिनिधि द्वारा अवगत कराया गया कि उनके प्रोजेक्ट पर 678 यूनिट्स का निर्माण किया जा रहा है। उनके भूखण्ड की किशतों के पुनर्निर्धारण के प्रकरण में देयता दो दिन के विलम्ब से जमा होने के कारण प्राधिकरण की पूर्व रि-शिड्यूलमेंट नीति के अनुरूप न होने के कारण निरस्त कर दिया गया था, अगर वह पुनः विचार कर अनुमन्य किया जाता है तो वह फ्लैटों का कब्जा समय पर दे पायेंगे विचाराधीन है। जिस पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी ने बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने के निर्देश दिये।

-कार्यवाही- वरिष्ठ कार्यपालक (बिल्डर्स)

- पटेल एडवांस जे.वी. के प्रतिनिधि ने अवगत कराया कि उनके प्रोजेक्ट में 33 टॉवर में कुल 3088 यूनिट्स निर्मित होनी हैं, जिसमें से 16 टॉवर में 1700 यूनिट्स बुक हैं एवं 09 टॉवर में 600 यूनिट्स का कब्जा दिसम्बर 2017 तक दे सकते हैं। उनके भूखण्ड के विवादित एरिया 21930 वर्ग मी0 के शून्यकाल का मामला विचाराधीन है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा संबंधित पत्रावली प्रस्तुत कर प्रकरण आगामी बोर्ड बैठक में रखने के निर्देश दिये गये।

-कार्यवाही- वरिष्ठ कार्यपालक (बिल्डर्स)

- गायत्री हॉस्पीटल्टी एंड रियलकॉन लि0 के प्रतिनिधि ने अवगत कराया कि उनके प्रोजेक्ट के 12 में से 6 टॉवर पर निर्माण चल रहा है। दिसम्बर, 2018 तक कब्जा देने का आश्वासन दिया है। इसके अतिरिक्त उन्होंने बिसरख जलालपुर के अतिक्रमित क्षेत्र की बैकलीज का प्रकरण लम्बित होने पर किसान द्वारा उनकी भूमि पर कार्य बाधा उत्पन्न की जा रही है, उसे शीघ्र निस्तारित करने का अनुरोध किया गया।

-कार्यवाही- तहसीलदार, भूलेख विभाग

- पी.एस.ए. इम्पेक्स प्रा0लि0 के प्रतिनिधि ने अवगत कराया कि उनके प्रोजेक्ट में 10 टॉवर में 726 यूनिट्स का निर्माण होना है, जिसमें से 50 प्रतिशत बुकिंग है एवं टॉवर्स में 80 प्रतिशत का कार्य चल रहा है। बैंक डिफॉल्ट के कारण फाइनेंस नहीं कर रहा है। उनको अतिदेयता के रि-शिड्यूलमेंट करने का सुझाव दिया गया परन्तु उन्होंने वर्तमान पी0एस0पी0 पॉलिसी में संशोधन की माँग की गयी।

- सुपरटेक लिमिटेड के प्रबंध निदेशक ने अवगत कराया कि उनके 4 प्रोजेक्ट्स हैं, जिनमें 20000 यूनिट बननी हैं, जिसमें से 5000 का कब्जा हस्तगत किया जा चुका है एवं लगभग 3500 का कम्प्लीशन प्राप्त हो चुका है। उन्होंने आश्वासन दिया कि वर्ष 2017 के अंत तक 10000 यूनिट का कब्जा दे देंगे। बैठक में आवंटी को बिना कम्प्लीशन प्राप्त किये यूनिट्स का कब्जा हस्तगत न किये जाने के निर्देश दिये।

१

इसके अतिरिक्त आवंटी ने पतवाडी की भूमि का शून्यकाल भी दिये जाने की माँग की गयी। साथ ही माँग की गयी कि शाहबेरी से अधिग्रहण निरस्त भूमि का लीजरेंट न लिया जाये। लीजरेंट के प्रकरण पर पृथक से पत्रावली पर कार्यवाही चल रही है।

- एस.जे.पी. इन्फ्राकॉन लि० के प्रबंध निदेशक ने अवगत कराया कि उनकी 1960 यूनिट्स का मानचित्र स्वीकृत है, जिसमें से 1700 बुक हैं एवं 900 यूनिट के कम्प्लीशन हेतु आवेदन किया गया है। अतिदेयता का रि-शिड्यूलमेंट विचाराधीन होने के कारण एन०ओ०सी० नहीं मिलने के कारण कम्प्लीशन नहीं हो पा रहा है। प्रकरण में 900 फ्लैटों पर कब्जा इस वर्ष दे दिया जायेगा। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा संबंधित रि-शिड्यूलमेंट की पत्रावली दिनांक 09.05.2017 तक प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये हैं। इसके अतिरिक्त पेमेंट समायोजन के प्रकरण पर दिनांक 11.05.2017 को 10 बजे वार्ता करने के निर्देश दिये गये।

-कार्यवाही- वरि० कार्यपालक (बिल्डर्स)

- राजेश प्रोजेक्ट्स (इंडिया) प्रा०लि० के प्रबंध निदेशक ने अवगत कराया कि उनकी 3150 यूनिट्स का मानचित्र स्वीकृत है, जिसमें से 1670 बुक हैं। 9 टॉवर का स्ट्रक्चर कम्प्लीट हो चुका है एवं मार्च, 2018 तक 6 टॉवर का कब्जा हस्तगत कर देंगे। प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य 01 जुलाई से प्रारम्भ करने का आश्वासन दिया।
- ए.टी.एस. इन्फ्रास्ट्रक्चर लि० के प्रबंध निदेशक ने किसान प्रतिकर धनराशि पर ब्याज न लगाने एवं प्राधिकरण की उच्च ब्याज दरों को कम करने का सुझाव दिया। उनकी परियोजना में 1031 फ्लैट का निर्माण किया गया, जिसमें से 922 पर फ्लैट का कब्जा दे दिया गया है।

बैठक के समापन पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अवगत कराया गया कि उनके संज्ञान में आया है कि कतिपय प्रोजेक्ट्स में बिल्डर द्वारा बायर्स से 90 प्रतिशत तक का पेमेंट ले लिया गया है, परन्तु कब्जे में विलम्ब किया जा रहा है। मा० मुख्य मंत्री जी ने बायर्स की वास्तविक/व्यवहारिक समस्याओं का तत्काल निराकरण करने के निर्देश दिये गये हैं। अगर बिल्डर निर्देशों का अनुपालन नहीं करते हैं तो उनके खिलाफ सख्त कार्यवाही की जायेगी। जो बिल्डर प्रोजेक्ट छोड़कर चल गये हैं, उनके विरुद्ध भी सख्त कार्यवाही की जायेगी। रियल एस्टेट सैक्टर विश्वास पर चलता है, इसलिए बायर्स का विश्वास बनाये रखें। सभी थानों में क्रेडिट का हेल्प नंबर दे दिया जाये ताकि कोई भी बायर अपनी शिकायत पहले क्रेडिट से करें फिर समाधान न होने की स्थिति में पुलिस रिपोर्ट दर्ज करा सके।

साथ ही यह भी निर्देश दिये गये कि आज के बाद जो भी फ्लैट बिल्डर हस्तगत करें, उसकी सूचना प्राधिकरण को अवश्य दें ताकि तदनुसार प्रत्येक पक्ष में शासन को अवगत कराया जा सके।

धन्यवाद के साथ बैठक समाप्त हुई।


(जनार्दन)

अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी

प्रतिलिपि-

1. अध्यक्ष महोदय के अवलोकनार्थ।
2. मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अवलोकनार्थ।
3. अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (J), ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण
4. अपर जिलाधिकारी, गौतमबुद्धनगर
5. पुलिस अधीक्षक, देहात, गौतमबुद्धनगर
6. महाप्रबंधक (वित्त/नियोजन/परियोजना) ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण
7. अध्यक्ष, क्रेडिट, वेस्टर्न, यू०पी०


अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी