

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण,
प्लॉट नं0 01, सैक्टर नॉलेज पार्क-4,
ग्रेटर नोएडा

पत्रांक : ग्रेनो/बिल्डर्स/का0आ0/2019/
दिनांक : जून, 2019

कार्यालय आदेश

प्राधिकरण की 114वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31.05.2019 के मद संख्या 114/अनु002-13 में अनुमोदित प्रस्ताव के कम में बिल्डर्स/ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में निर्माण हेतु बिना विलम्बशुल्क के निर्धारित समय अवधि के पश्चात समय विस्तरण शुल्क की गणना/आगणन हेतु स्थापित नीति में निम्नानुसार आंशिक संशोधन किया जाता है:-

बिन्दु संख्या-01-

वर्तमान में प्राधिकरण की 112वीं बोर्ड बैठक दिनांक 07.07.2018 के मद संख्या-112/8 में अनुमोदित प्रस्ताव के कम में निर्णय लिया गया कि ग्रुप हाउसिंग/बिल्डर्स योजनाओं के फ्लैटिड आवंटनों में प्रथम फेज के कार्यपूर्ति हेतु 07 वें वर्ष (03 वर्ष निशुल्क तथा 03 वर्ष, 1 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से निर्धारित विलम्ब शुल्क के पश्चात) से लीजडीड में उल्लेखित भूखण्ड के प्रीमियम की 01 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से समानुपातिक क्षेत्रफल पर तथा सम्पूर्ण क्षेत्रफल के कार्यपूर्ति हेतु 11वें वर्ष (07 वर्ष निशुल्क तथा 3 वर्ष, 4, 6, एवं 8 प्रतिशत विलम्बशुल्क के साथ निर्धारित समय अवधि के पश्चात) से लीजडीड में उल्लेखित भूखण्ड के प्रीमियम की 01 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से समय विस्तरण शुल्क की गणना के साथ समय विस्तरण दिया जायेगा, परन्तु उक्त समय विस्तरण आवंटन के 15 वर्षों के पश्चात किसी भी परिस्थिति में नहीं दिया जायेगा एवं आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा। इसके अतिरिक्त जिन आवंटियों द्वारा अभी तक तत्समय प्रचलित दर के अनुसार विलम्ब शुल्क जमा कराते हुए समयवृद्धि प्राप्त की गई है, यह नीति उन आवंटियों पर लागू नहीं मानी जायेगी और न ही किसी आवंटी द्वारा जमा कराये गये विलम्ब शुल्क को वापिस किया जायेगा।

संशोधित अनुमोदित प्रस्ताव

प्राधिकरण वर्तमान में भूखण्ड के 100 प्रतिशत प्रीमियम पर समय विस्तरण शुल्क आरोपित करता है।

उदाहरणार्थ- A आवंटी एवं B आवंटी को 7 साल में 10 टॉवर निर्मित करने थे, परन्तु - A आवंटी द्वारा 7 साल में मात्र 2 टॉवर निर्मित किये गये, जबकि- B आवंटी द्वारा 7 साल में 9 टॉवर निर्मित किये गये। प्राधिकरण की प्रचलित नीति के अनुसार दोनों आवंटियों पर एक समान समय विस्तरण शुल्क आरोपित किया जाता है, जोकि उचित प्रतीत नहीं होता है। जिससे कि उन विकासकर्ताओं, जिन्होंने कम्प्लीशन के सम्बन्ध में प्राधिकरण के नियमों व शर्तों का पालन किया है, उनके लिए व्यवस्था rationalized होगी। इस सम्बन्ध में विरोधाभास को दूर करने के उद्देश्य से निम्नानुसार समय विस्तरण की गणना किये जाने का प्राविधान किया जाता है-

“ऐसे विकासकर्ता जिनके द्वारा प्राधिकरण के लक्ष्य के अनुरूप होम बायर्स के लिये अधिक भवनों का निर्माण किया गया है, उन विकासकर्ताओं को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से सम्पूर्ण क्षेत्रफल के प्रीमियम के स्थान पर कार्यपूर्ति हेतु अवशेष क्षेत्रफल के प्रीमियम पर समय विस्तरण शुल्क आरोपित किया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा परियोजना के लिये निशुल्क अनुमन्य समय अवधि (ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के लिये 07 वर्ष तथा आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के लिये 10 वर्ष) में जितने क्षेत्रफल का कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है, उसके उपरान्त अवशेष क्षेत्रफल के प्रीमियम की गणना करके उस पर प्राधिकरण के नियमानुसार समय विस्तरण आरोपित किया जायेगा।

यह व्यवस्था आगामी नये आवंटनों पर लागू होगी।”

बिन्दु संख्या-02-

बिल्डर्स आवासीय/ ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के अंतर्गत आवंटित भूखण्डों की लीजडीड में कय योग्य एफ. ए.आर. के लिए अतिरिक्त (extra) समय विस्तरण दिये जाने का कोई प्राविधान नहीं है। लीजडीड में उल्लिखित



एफ.ए.आर. के लिए जो समय अनुमन्य है, उसी के अंतर्गत विकासकर्ता को प्रोजेक्ट पूर्ण करना होता है। फिर भी यदि विकासकर्ता द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण करने में विलम्ब किया जाता है तो तदोपरान्त उक्त बिन्दु-01 के प्राविधान के अनुसार सम्पूर्ण क्षेत्रफल की कीमत पर समय विस्तरण शुल्क आरोपित किया जाता है।

संशोधित अनुमोदित प्रस्ताव

कय योग्य एफएआर के लिए अतिरिक्त (extra) समय दिये जाने का वर्तमान में प्राधिकरण में कोई नियम निर्धारित नहीं है। वर्तमान में लीजडीड में उल्लिखित एफ.ए.आर. के लिए जो समय अनुमन्य है, उसी के अंतर्गत विकासकर्ता को सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर निर्माण कार्य पूर्ण करना होता है। कय किये गये एफ.ए.आर. के लिए अलग से समय अनुमन्य नहीं होता है। यह विचारणीय विषय है कि विकासकर्ता को अतिरिक्त कय किये गये एफ.ए.आर. के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए पूर्व से अनुमन्य समय अवधि से अधिक समय लगने के कारण समय विस्तरण की आवश्यकता होगी, इसे दृष्टिगत रखते हुए अतिरिक्त कय किये गये एफ.ए.आर. के लिए समय अवधि का निर्धारण निम्नानुसार किया जायेगा:-

कय किये गये एफ.ए.आर. के कार्यपूर्ति हेतु निशुल्क समय की गणना कय किये गये अतिरिक्त एफ.ए.आर. की तिथि से निम्न फार्मूले के अनुसार की जायेगी।

उदाहरणार्थ-

A = Purchasable FAR
B = Allowed FAR as per Lease Deed
C = No. of Years for full completion of project.
D = No. of years for completion of Purchable FAR

Calculation formula :

$$A+B \times C = D$$

इस सम्बन्ध में एक उदाहरण नीचे दिया जा रहा है:-

*Suppose:

Allotted Plot Size : 20000 Smq.
Allowed FAR : 2.75
Purchasable FAR : .75
Coverage Area (factor) : 40%
Reserve Price : Rs. 28350/- per sqm.
Time for completion of Whole project : 7 years

$$\text{Premium of Purchasable FAR in sqm.} = 20000 \times 40\% \times 28350 = 226800000/-$$

$$\text{Time given for completion of Purchasable FAR} = .75 \div 2.75 \times 7 = 1 \text{ year 9 months}$$

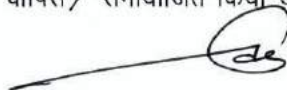
So 1.9 years given free for Completion of Purchasable FAR from the date of Purchasable FAR

इस प्रस्ताव के निम्नलिखित तीन भाग होंगे:-

1. ऐसे प्रकरण, जिनमें एफ.ए.आर. बाद में कय किया जाता है, उनमें अतिरिक्त कय एफ.ए.आर. हेतु निर्माण के लिये उपरोक्त Formula के आधार पर समय विस्तरण दिया जायेगा।
2. वर्तमान में कय एफ.ए.आर. की पैन्ल्टी सम्पूर्ण परियोजना के प्रीमियम पर आरोपित की जाती है। इसमें आंशिक संशोधन करते हुए विलम्बशुल्क कय योग्य एफ.ए.आर. के प्रीमियम पर ही आरोपित किया जायेगा।
3. चूंकि यह शुल्क केवल कय की गई अतिरिक्त एफ.ए.आर. के प्रीमियम पर ही लिया जाना प्रस्तावित है, इसलिये विलम्बशुल्क दुगुनी दर से अर्द्धवार्षिक आधार पर (4, 6 तथा 8 प्रतिशत अर्द्धवार्षिक) लिया जायेगा। यह सुविधा इस उद्देश्य से प्रदान किया जाना प्रस्तावित है कि सम्पूर्ण परियोजना शीघ्र ही पूरी हो जाये एवं बायर्स को शीघ्र-अतिशीघ्र फ्लैट्स का कब्जा दिया जा सके।

शेष परियोजना के लिये नियम व शर्तें पूर्ववत ही रहेंगी।

जिन आवंटियों द्वारा अभी तक तत्समय प्रचलित दर के अनुसार विलम्ब शुल्क जमा कराते हुए समयवृद्धि प्राप्त की गई है, यह नीति उन आवंटियों पर लागू नहीं मानी जायेगी और ना ही किसी आवंटी द्वारा इस नीति के लागू होने के पूर्व जमा कराये गये विलम्ब शुल्क को वापिस/ समायोजित किया जायेगा।



यह व्यवस्था उन परियोजनाओं पर लागू होगी, जो बोर्ड के अनुमोदन के उपरान्त आदेश जारी होने की तिथि के पश्चात एफ.ए.आर. कय करेंगे।

शेष नियम व शर्तें पूर्ववत ही रहेंगी एवं उपरोक्त आदेश तत्काल प्रभाव से प्रभावी होंगे।

(कृष्ण कुमार गुप्त)

अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी

प्रतिलिपि:-

1. स्टाफ ऑफिसर को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अवलोकनार्थ प्रेषित।
2. अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (डी), ग्रेटर नोएडा को सूचनार्थ प्रेषित।
3. समस्त विभागाध्यक्ष को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
4. प्रबन्धक (सिस्टम) को इस आशय से प्रेषित कि उपरोक्तानुसार कार्यालय आदेश को प्राधिकरण की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराना सुनिश्चित करें।

28.6.19
अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी