



ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

प्लॉट सं०- 01, सैक्टर - के०पी०-04, ग्रेटर नौएडा सिटी, जिला-गौतमबुद्ध नगर (उ०प्र०)।

फोन नं० - 0120-2326136

फैक्स नं० - 0120-2321511

website: www.greaternoidaauthority.in email id: authority@gnida.in

पत्रांक :- 2669 / ग्रे०नौ० / का०आ० / अ०मु०का०आ०(ए०) / वित्त / 2022-23,

दिनांक :- 10 / जनवरी / 2023

कार्यालय आदेश

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण बोर्ड की 128वीं बैठक दिनांक 28.12.2022 के मद संख्या: 128/8 में संचालक मण्डल द्वारा दिये गये अनुमोदन के क्रम में प्राधिकरण की बिल्डर्स एवं वाणिज्यिक (ग्रुप हाउसिंग/स्पोर्ट्स सिटी) परिसम्पत्तियों के ऐसे डिफॉल्टर आवंटी/बिल्डर्स, जो होम बायर्स के पक्ष में प्लैट्स/यूनिट्स की रजिस्ट्री कराने हेतु प्रयासरत् है और प्राधिकरण के वर्तमान प्राविधानों/शर्तों एवं दरों पर धनराशि जमा कराने पर सहमत हैं, को अंतिम अवसर प्रदान करते हुये रि-शिडयूलमेन्ट (Re-Schedulement) की सुविधा 03 माह (01 January 2023 से 31 March 2023 तक) के लिये निम्नलिखित प्राविधानों/शर्तों के साथ अनुमन्य की गयी है:-

1. रि-शिडयूलमेन्ट की सुविधा ऐसे डिफॉल्टर बिल्डर्स एवं वाणिज्यिक (ग्रुप हाउसिंग/स्पोर्ट्स सिटी) आवंटियों को अनुमन्य होगी जिनके द्वारा पट्टा प्रलेख निष्पादित कराकर परियोजना का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया हो, किन्तु कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया हो/आंशिक कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया हो और अवशेष क्षेत्रफल के कार्यपूर्ति हेतु आवेदन कर दिया हो अथवा आवेदन की प्रक्रिया में हो/परियोजना का कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया हो, किन्तु अतिदेयता होने के कारण होम बायर्स की रजिस्ट्री निष्पादित नहीं हो पा रही हो। ऐसे डिफॉल्टर आवंटी पूर्व में होम बायर्स के पक्ष में रजिस्ट्री निष्पादित करायी गया हो अथवा सम्बन्धित परिसम्पत्ति विभाग में रजिस्ट्री निष्पादन हेतु आवेदन किया गया हो।
2. जिन आवंटियों के द्वारा यह सुविधा ली जा रही है, उनके द्वारा होम बायर्स की निश्चित समय-सीमा में रजिस्ट्री किये जाने का शपथ-पत्र रि-शिडयूलमेन्ट हेतु आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत किया जायेगा। जिन आवंटियों के द्वारा रि-शिडयूलमेन्ट की यह सुविधा लेने के उपरान्त भी होम बायर्स की रजिस्ट्री निष्पादन एवं प्राधिकरण की देयतायें जमा नहीं की जाती है, तो ऐसे आवंटनों के निरस्तीकरण, आर०सी० एवं दण्डात्मक इत्यादि की कार्यवाही हेतु प्राधिकरण स्वतंत्र होगा।
3. यदि किसी प्रकरण में निर्धारित किशतें जमा करने की अन्तिम समय-सीमा की अवधि समाप्त हो चुकी है और आवंटी द्वारा भूखण्ड/परियोजना की पूरी धनराशि जमा नहीं की गयी है, उन प्रकरणों में मांग-पत्र निर्गत होने की तिथि से अधिकतम 02 वर्ष की समय-सीमा प्रदान की जायेगी। ऐसे प्रकरणों में केस-टू-केस यथोचित निर्णय लेने हेतु प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी अधिकृत होंगे। यदि ऐसे भूखण्ड/परियोजना में अतिरिक्त समय-सीमा प्रदान की जाती है तो नियमानुसार किशतों का पुनर्निर्धारण हेतु सम्बन्धित परिसम्पत्ति विभाग द्वारा प्रस्ताव तैयार कर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महादेय से अनुमोदन प्राप्त कर अग्रिम कार्यवाही की जायेगी।
4. पुनर्निर्धारण की सुविधा के अन्तर्गत प्रीमियम/ब्याज, पूर्व के रि-शिडयूलड प्रीमियम/ब्याज एवं अतिरिक्त प्रतिकर (64.70 प्रतिशत) की अतिदेय धनराशि तथा भविष्य की किशतों की अतिदेयता को कैपिटलाइज (Capitalise) करते हुए कैपिटलाइज धनराशि पर शासनादेश दिनांक 09.06.2020 के अनुपालन में अनुमन्य ब्याज दर पर पुनर्निर्धारित किशतों की गणना की जायेगी। उक्त किशतों में चक्रवृद्धि ब्याज दर एवं दण्डात्मक ब्याज आरोपित नहीं किया जायेगा। उक्त पुनर्निर्धारित पेमेन्ट प्लान में किशतों के डिफॉल्ट करने की दशा में 3 प्रतिशत अतिरिक्त दण्डात्मक अर्द्धवार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज अतिदेय अवधि में आरोपित होगा। किसी भी दशा में पुनर्निर्धारित पेमेन्ट प्लान की अवधि 02 वर्ष से अधिक नहीं होगी, यह दो वर्ष की अवधि मांग-पत्र निर्गमन की तिथि से आगणित होगी।

जिन प्रकरणों में माननीय न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश है, उन प्रकरणों के सम्बन्धित आवंटियों को इस आशय का शपथ पत्र भी प्राधिकरण में जमा करना होगा कि उनके अतिरिक्त प्रतिकर (64.70 प्रतिशत) के प्रकरण माननीय न्यायालय में विचाराधीन है, उनके प्रकरणों में अतिरिक्त प्रतिकर (64.70 प्रतिशत) की धनराशि को अतिदेयता में सम्मिलित किया जायेगा, जोकि माननीय न्यायालय के अंतिम निर्णय के अधीन होगा। जिन प्रकरणों में स्थगन आदेश नहीं है, उनमें आवंटी के द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर नियमानुसार पुनर्निर्धारित किशतों के अनुसार अनिवार्य रूप से देय होगा।

5. लीजरेंट की अतिदेयता को कैपिटलाइज (Capitalise) करते हुए कैपिटलाइज धनराशि पर शासनादेश दिनांक 09.06.2020 के क्रम में अनुमन्य ब्याज दर पर पुनर्निर्धारित किश्तों की गणना की जायेगी। उक्त पुनर्निर्धारित पेमेन्ट प्लान में किश्तों के डिफॉल्ट करने की दशा में 3 प्रतिशत अतिरिक्त दण्डात्मक अर्द्धवार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज अतिदेय अवधि में आरोपित होगा। किसी भी दशा में पुनर्निर्धारित पेमेन्ट प्लान की अवधि 02 वर्ष से अधिक नहीं होगी, यह दो वर्ष की अवधि मांग-पत्र निर्गत होने की तिथि से आगणित होगी। इस अवधि में पड़ने वाले लीजरेंट एवं भविष्य में देय लीजरेंट तथा अन्य राजस्व मद में देय धनराशियां पूर्व की भांति पृथक से नियमानुसार देय होंगी।
6. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.11.2022 के अनुपालन में बिल्डर्स एवं वाणिज्यिक (ग्रुप हाउसिंग/स्पोर्ट्स सिटी) की ब्याज की दर शासनादेश दिनांक 09.06.2020 के अनुसार प्रत्येक छः माह के आधार पर आगणित करते हुए तदानुसार ब्याज दर पुनरीक्षित की जायेगी।
7. अतिदेयता के पुनर्निर्धारण (Re-Schedulement) की सुविधा के अन्तर्गत मूल किश्तों के पेमेन्ट प्लान की अतिदेयता एवं पूर्व में पुनर्निर्धारित सभी भुगतान तालिका की अतिदेयता तथा अतिरिक्त प्रतिकर (64.70 प्रतिशत) की धनराशि की अतिदेयता को जोड़ते हुए आवेदक द्वारा पुनर्निर्धारण हेतु आवेदन के साथ प्रीमियम की कुल अनुमानित अतिदेयता एवं लीजरेंट की कुल अनुमानित अतिदेयता का 10 प्रतिशत धनराशि जमा किये जाने का चालान की प्रति आवेदन शपथ पत्र के साथ जमा करना होगा।
8. प्रीमियम (अतिरिक्त प्रतिकर सहित) एवं लीजरेंट की अतिदेय धनराशि (पृथक-पृथक मद में ऑनलाईन माध्यम से जमा) का भुगतान निर्धारित प्रतिशत के अनुसार करना होगा:-
 - (क) आवंटी के आवेदन को स्वीकृत करने पर कुल अतिदेयता का 20 प्रतिशत (आवेदन के साथ जमा 10 प्रतिशत धनराशि को समायोजित करते हुए अवशेष अतिदेयता का 10 प्रतिशत धनराशि सामान्य ब्याज शासनादेश दिनांक 09.06.2020 के क्रम में) का भुगतान मांग-पत्र निर्गत करने के 30 दिनों के भीतर जमा कराना होगा।
 - (ख) ऐसे प्रकरण जिनमें आवंटी के मूल पेमेन्ट प्लान की अवधि दो या दो वर्ष से अधिक शेष है तो उसकी छमाही किश्त उसी अवशेष अवधि हेतु निर्धारित की जायेगी।
 - (ग) ऐसे प्रकरण जिनमें आवंटी के मूल पेमेन्ट प्लान की शेष अवधि दो वर्ष से कम बची है, तो उसकी अवशेष अतिदेय 80 प्रतिशत धनराशि की मांग-पत्र निर्गत होने की तिथि से दो वर्ष की चार छमाही किश्त बनेगी।
 - (घ) ऐसे प्रकरण जिनमें निर्धारित किश्तें जमा करने की अंतिम समय-सीमा समाप्त हो चुकी है, तो अवशेष 80 प्रतिशत धनराशि की अधिकतम दो वर्ष की किश्तें (अर्थात् कार्यालय आदेश निर्गत होने की तिथि से दो वर्ष) सामान्य ब्याज शासनादेश दिनांक 09.06.2020 के क्रम में) निर्धारित की जायेगी।

उपरोक्तानुसार रि-शिड्यूलड किश्तें सामान्य ब्याज दर शासनादेश दिनांक 09.06.2020 के क्रम में निर्धारित की जायेगी। रि-शिड्यूलड किश्तों में डिफॉल्ट होने की स्थिति में 03 प्रतिशत [9% (वर्तमान ब्याज दर) + 3% दण्डात्मक ब्याज] अतिरिक्त दण्डात्मक अर्द्धवार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज अधिरोपित किया जायेगा।

9. आवंटी यदि उपरोक्त बिन्दु (8) के (क) में वर्णित प्रक्रिया के अनुसार निर्धारित अवधि 30 दिनों के अन्दर धनराशि जमा नहीं कराते हैं, तो उन्हें अतिरिक्त अन्तिम 30 दिनों का समय विस्तार केस-टू-केस के आधार पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी का अनुमोदन प्राप्त करने के उपरान्त प्रदान किया जायेगा। ऐसे प्रकरणों में अतिरिक्त समय विस्तार पर 3 प्रतिशत दण्डात्मक ब्याज देय होगा। किन्तु यह अवधि 30+30 = 60 दिनों से अधिक नहीं होगी।
10. आवंटी को इस आशय का शपथ पत्र भी प्राधिकरण में जमा करना होगा कि "यदि उनके द्वारा पुनर्निर्धारित भुगतान तालिका में उल्लिखित किश्तों का भुगतान समय से नहीं किया जाता है, तो पुनः 02 किश्तें डिफॉल्ट होने की दशा में प्राधिकरण बिना किसी पूर्व सूचना के आवंटन निरस्त कर सकता है।" निर्धारित समय-सीमा/देय तिथि तक यदि देय धनराशि जमा नहीं की जाती है तो शपथ पत्र के आधार पर अनुमन्य करायी गयी समस्त सुविधाएँ स्वतः समाप्त मानी जायेगी और सम्बन्धित परिसम्पत्ति विभाग आवंटी के उक्त सन्दर्भित भूखण्ड/प्रोजेक्ट के सम्बन्ध में बिना किसी पूर्व सूचना के आवंटन निरस्त करने की कार्यवाही के लिए स्वतन्त्र होगा, जिसका समस्त उत्तरदायित्व आवंटी का होगा।

11. बिल्डर्स एवं वाणिज्यिक (ग्रुप हाउसिंग/स्पोर्ट्स सिटी) आवंटियों (जिनमें थर्ड पार्टी राईट्स सृजित है) के द्वारा रि-शिड्यूलमेन्ट के आवेदन के साथ त्रिपक्षीय एस्कॉ अनुबन्ध की प्रति अनिवार्य रूप से संलग्न की जाय। सम्बन्धित आवंटी को इस आशय का शपथ-पत्र देना होगा कि प्रश्नगत परियोजना के सापेक्ष जो भी धनराशि प्राप्त होगी,

वह एस्को एग्रीमेन्ट में उल्लिखित खातों में प्राप्त होगी, इसके अन्यत्र उक्त परियोजना का अन्य कोई खाता नहीं है। यदि ऐसा पाया जाता है तो प्राधिकरण आवंटी के विरुद्ध विधिक कार्यवाही के लिये स्वतन्त्र होगा।

12. यह सुविधा होम बायर्स की रजिस्ट्री एवं आवंटी द्वारा परियोजना की कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने एवं प्राधिकरण की देयताओं को जमा कराने के उद्देश्य से दी जा रही है। अतः इसके आधार पर प्राधिकरण के द्वारा आवंटित भूखण्ड के सापेक्ष मूल आवंटी को वित्तीय संस्था/बैंक इत्यादि के पक्ष में सशर्त बन्धक अनुमति (Permission to Mortgage) जारी की जा सकती है अर्थात् वित्तीय संस्था/बैंक द्वारा सर्वप्रथम प्राधिकरण की देयताओं का भुगतान सीधे प्राधिकरण के पक्ष में करना होगा जैसा कि प्राधिकरण में प्रचलित नीति के अनुसार SWAMIH FUND में व्यवस्था की गयी है। उक्त के क्रम में यह भी स्पष्ट किया जा रहा है कि यह शर्त मूल बिल्डर्स एवं वाणिज्यिक (ग्रुप हाउसिंग) आवंटी पर ही लागू होगी।
13. रि-शिड्यूलमेंट की कार्यवाही सुचारु से निष्पादित हो सके इसके लिये पूर्व में निर्धारित नीति के अनुरूप उचित होगा कि "ऐसे प्रकरणों में आवंटी द्वारा प्रत्यावेदन सम्बन्धित परिसम्पत्ति अनुभाग में प्रस्तुत किया जायेगा। परिसम्पत्ति अनुभाग द्वारा पत्रावली में उक्त आवेदन पत्र एवं चालान प्रति व्यवहारित कर प्रश्नगत आवंटी की पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों को प्रस्ताव में अंकित करते हुये, आवंटी द्वारा किया गया आवेदन वर्तमान प्रचलित रि-शिड्यूलमेंट नीति के अनुसार अर्ह अथवा अनर्ह है और प्रश्नगत आवंटी का मास्टर डाटा/अद्यतन गणना इत्यादि सिस्टम में दर्ज है, के सम्बन्ध में स्पष्ट मत एवं प्रस्ताव संस्तुति सहित पत्रावली वित्त विभाग में अग्रेतर कार्यवाही हेतु प्रेषित की जायेगी। तदोपरान्त वित्त विभाग उपरोक्तानुसार कार्यवाही करते हुये मुख्य कार्यपालक अधिकारी से अनुमोदन प्राप्त कर अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करेगा।"
14. उक्त सुविधा 03 माह (01 January 2023 से 31 March 2023 तक) के लिए अनुमन्य होगी। इसमें उपरोक्त शर्तों के अधीन आने वाले आवंटियों द्वारा इस अवधि में ही अपना आवेदन प्रस्तुत करना होगा। इसके पूर्व अथवा बाद में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र विचारणीय/मान्य नहीं होगा।

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण बोर्ड की 128वीं बैठक दिनांक 28.12.2022 के मद संख्या: 128/8 में संचालक मण्डल एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया के अनुमोदनोपरान्त जारी किया जा रहा है। उक्त आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होगा।

Signed by
Duli Amandeep
ACEO

(अमनदीप देवी)

10/01/23 16:31:41

अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी

प्रतिलिपि:-

1. अध्यक्ष महोदय ग्रेटर नौएडा के सादर सूचनार्थ।
2. मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया के सादर सूचनार्थ।
3. अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (ए0एस0/पी0/वी0) को सूचनार्थ।
4. महाप्रबन्धक (वित्त) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
5. विशेष कार्याधिकारी (बिल्डर्स/वाणिज्यिक) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
6. विशेष कार्याधिकारी (उद्योग/संस्थागत/आई0टी0) को सूचनार्थ।
7. प्रभारी महाप्रबन्धक (नियोजन) को सूचनार्थ।
8. प्रभारी (विधि) को सूचनार्थ।
9. प्रभारी (सिस्टम) को उक्त आदेश को प्राधिकरण की वेबसाईट पर अपलोड करने हेतु।

अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी