

प्रेषक,

रमा रमण,
प्रमुख सचिव,
उ०प्र० शासन।

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यमुना एक्सप्रेस-वे प्राधिकरण,
गौतमबुद्धनगर।

औद्योगिक विकास अनुभाग-4

लखनऊ दिनांक /5 दिसम्बर, 2016

विषय:- **Project Settlement Policy (PSP) के मार्गदर्शक सिद्धान्तों के निर्धारण**
विषयक नीति पर शासन के अनुमोदन के संबंध में।

महोदय,

अवगत कराना है कि नोएडा के क्षेत्रान्तर्गत संचालित परियोजनाओं में विकास की गति प्रदान करने, अतिदेयो की वसूली में सुगमता व बाजार की मंदी के दृष्टिगत निवेशकों को आने वाली समस्याओं व विधिक कठिनाइयों से बचने हेतु परियोजना परित्याग नीति के रूप में (Exit Policy Relief Package) से सम्बन्धित प्रस्ताव नोएडा प्राधिकरण द्वारा पूर्व में शासन को संदर्भित किया गया था, जिसमें मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता में दिनांक 03.09.2016 को विचार-विमर्श के उपरान्त प्रस्तावित नीति के उक्त बिन्दुओं को समावेश करते हुए एक संशोधित नीति बनाये जाने के संबंध में मत स्थिर किया गया है। उक्त बैठक में नोएडा/ग्रेटर नोएडा एवं यमुना एक्सप्रेस-वे प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी उपस्थित थे।

2. इस संबंध में नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के बोर्ड की बैठक दिनांक 21.10.2016 के माध्यम से यह अवगत कराया गया है कि विगत कुछ वर्षों में राज्य में रियल एस्टेट के बाजार में तरलता का अभाव है तथा मांग में भी कमी है, जिसका सीधा असर रोजगार की उपलब्धता तथा बिल्डर्स/ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक योजनाओं के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड परियोजनाओं पर पड़ा है। बाजार में रियल-एस्टेट में मन्दी होने के कारण प्राधिकरण क्षेत्र में आवंटित संबंधित बिल्डरों द्वारा प्राधिकरण की देयता का भुगतान नहीं किया जा रहा है। बिल्डरों के डिफाल्टर होने के कारण प्राधिकरण में वित्तीय तरलता का अभाव के साथ-साथ Cashflow भी प्रतिकूल रूप से प्रभावित हो रहा है। तरलता के अभाव में बिल्डर द्वारा भी अपने आवंटियों/कैताओं को समय पर भवन/भूखण्ड उपलब्ध कराया जाना संभव नहीं हो पा रहा है, जिससे जन-सामान्य में रोष व्याप्त है। प्राधिकरण द्वारा बिल्डरों को किये गये आवंटनों में अनेक ऐसे आवंटन भी हैं, जिनमें बिल्डर परियोजना को पूर्ण करने में असमर्थ रहा है। ऐसी परिस्थिति में वे बिल्डर्स जिन पर प्राधिकरण का अतिदेय लगातार बढ़ता जा रहा है, वे परियोजना का परित्याग करने के इच्छुक हैं।

उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्राधिकरणों के हित में ऐसी नीति प्रतिपादित की जाये, जिससे बिल्डरों द्वारा बाजार में उनके आवंटियों/कैताओं को भूखण्ड/भवन को समय पर उपलब्ध कराया जा सके तथा बिल्डर परियोजनाओं में प्राधिकरण को देय धनराशि की वसूली भी प्रभावी एवं सहज रूप से संभव हो सके।

3. इस संदर्भ में दिनांक 15.11.2016 को मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन की अध्यक्षता में एक बैठक आहूत की गयी। उक्त बैठक में विचार-विमर्श के उपरान्त यह मत स्थिर हुआ कि प्रश्नगत नीति के अन्तर्गत आवंटी अर्थात् जिसके द्वारा भवन/भूखण्ड/फ्लैट एक इकाई के

रूप में कय की गयी हैं, के हितों के संरक्षण के साथ ही यह भी सुनिश्चित करना होगा कि प्राधिकरण पर कोई अतिरिक्त बोझ न पड़े।

4. उपरोक्त वर्णित तथ्यों के दृष्टिगत सम्यक विचारोंपरान्त Project Settlement Policy (PSP) हेतु मार्गदर्शी सिद्धान्तों का निर्धारण निम्नवत् किया जाता है—

क. आवंटित भूखण्डों के प्रोजेक्ट के प्रारम्भ न होने की स्थिति के सम्बन्ध में।

“निर्माण” की परिभाषा में सामान्य निर्माण एवं सम्बन्धित भवनों की निर्माण प्रक्रिया सम्मिलित होती है। निर्माण में भवनों के स्ट्रक्चर, अस्थायी भवन, पूर्व निर्मित भवन, समस्त आवासीय भवन, ऑफिस, स्टोर व जहाँ स्थल के विकास का कार्य जैसे—सड़क, सीवर, ड्रेन, पाईप लाइन इत्यादि प्रारम्भ हो चुका है उस स्थल पर यह कहा जा सकता है कि स्थल पर निर्माण कार्य प्रारम्भ हो चुका है।

आवेदक/बिल्डर्स को आवंटित किये गये भूखण्डों में अनेक भूखण्ड ऐसे भी हैं, जिन पर बिल्डर द्वारा परियोजना का निर्माण कार्य प्रारम्भ ही नहीं किया गया है एवं भूखण्ड खाली पड़े हैं। इस प्रकार के बिल्डर द्वारा न ही परियोजना का कार्य किया जा रहा है, न ही प्राधिकरण की देय धनराशि का भुगतान किया जा रहा है। सम्बन्धित बायेंस को न ही भवन प्राप्त हो रहा है एवं बायेंस द्वारा जमा करायी गयी धनराशि भी बिल्डर्स द्वारा क्रेताको वापस नहीं की जा रही है। इस कारण सम्बन्धित परियोजनाओं में क्रेताके समक्ष विकट स्थिति उत्पन्न हो गयी है।

अतः क्रेता एवं प्राधिकरण हित में यह प्रस्तावित है कि ऐसे भूखण्डों के आवंटन को निरस्त कर दिया जायें तथा पट्टा प्रलेख के अनुसार धनराशि जब्त करते हुये अवशेष धनराशि को उक्त बिल्डर एवं प्राधिकरण के मध्य उक्त परियोजना हेतु खोले गये Escrow Account में जमा किया जायेगा। उक्त Escrow Account में उपलब्ध धनराशि से प्रभावित आवंटियों को समानुपातिक धनराशि वापस की जायेगी। यदि बिल्डर्स और क्रेता के बीच में ब्याज आदि के सम्बन्ध में कोई अनुबन्ध किया गया हो तो उसका भुगतान सम्बन्धित बिल्डर्स द्वारा किया जायेगा।

ख. आवेदक/बिल्डर द्वारा अपनी पूरी परियोजना का कियान्वयन किया जायेगा।

बाजार में रियल-एस्टेट में मन्दी होने के कारण प्राधिकरण क्षेत्र में आवंटित सम्बन्धित बिल्डरों द्वारा प्राधिकरणों की देयता का भुगतान नहीं किया जा रहा है। बिल्डर द्वारा निर्धारित समय अवधि के भीतर परियोजना पूर्ण न कर पाने के कारण उसके क्रेता को भवन हस्तान्तरित नहीं किये जा पा रहे हैं। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण को देय धनराशि का भुगतान नहीं करने के कारण बिल्डर्स द्वारा परियोजना पूर्ति का प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया जा सकता है। इसके फलस्वरूप सम्बन्धित बायेंस के पक्ष में सब-लीजडीड भी नहीं करायी जा सकती है।

अतः सम्बन्धित क्रेताको इस स्थिति से बाहर निकालने तथा उसे भवन उपलब्ध कराये जाने के उद्देश्य से आवंटित भूखण्ड पर पूर्ण परियोजना के कियान्वयन (Implement) करने का विकल्प देने वाले आवेदको को उनको आवंटित परिसम्पत्तियों के विरुद्ध अतिदेय धनराशि के भुगतान हेतु कतिपय शर्तों के अधीन पुनर्निर्धारण की सुविधा प्रदान की जा सकती है। पुनर्निर्धारण के सम्बन्ध में निम्नानुसार शर्तें होगी:—

- (1) यह सुविधा केवल उन्ही आवंटियों को अनुमन्य करायी जायेगी, जिन्होंने आवंटित परिसम्पत्ति का पट्टाप्रलेख निष्पादित करा लिया गया है।
- (2) अतिदेयता की पुनर्निर्धारण की सुविधा के अन्तर्गत मूल किश्तों के पेमेन्ट प्लान की अतिदेयता एवं पूर्व में पुनर्निर्धारित (रि-शिड्यूलमेन्ट) भुगतान तालिका की अतिदेयता तथा 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि की अदेयता को जोड़ते हुए जो धनराशि आगणित होगी उसकी 25 प्रतिशत धनराशि एक मुश्त भुगतान 30 दिन के भीतर (30 दिन की अवधि पर साधारण ब्याज अधिरोपित किया जायेगा) जोकि आवंटी द्वारा निर्धारित सीमा के अन्तर्गत जमा करना होगा। शेष 75 प्रतिशत अतिदेय धनराशि व भविष्य की किश्तों (64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि सहित) को कैपिटलाइज (Capitalized) करके कैपिटलाइज धनराशि पर (योजना के ब्रोशर में अनुमन्य ब्याज सहित) छामाही समान किश्तों में पुनर्निर्धारण इस प्रकार किया जायेगा कि पुनर्निर्धारित धनराशि के भुगतान के लिए अधिकतम अवधि आवंटित भूखण्ड की भुगतान योजना की मूल भुगतान अवधि के दोगुना अथवा 10 वर्ष जो भी कम हो, से अधिक नहीं होगी, जिसकी गणना मूल आवंटन की तिथि से की जायेगी।
- (3) आवेदक/बिल्डर को प्राधिकरण से पुनर्निर्धारण पत्र उपरोक्तानुसार आगणित धनराशि का 25 प्रतिशत एक मुश्त जमा कराने के उपरान्त ही जारी किया जायेगा। यह सुविधा केवल एक ही बार अनुमन्य होगी। यदि आवंटी/पट्टा धारक/उप-पट्टा धारक द्वारा यह सुविधा प्राप्त करने में विफल होता है तो, ऐसी स्थिति में निर्धारित समयवधि के पश्चात् ब्रोशर/लीजडीड/सबलीज डीड में उल्लिखित प्राविधानों के आधार पर बिना किसी पूर्व सूचना के आवंटन/लीजडीड को निरस्त कर दिया जायेगा। जिसके लिये आवंटी/पट्टाधारक/उप-पट्टाधारक स्वयं जिम्मेदार होगा।
- (4) आवेदक/बिल्डर के पक्ष में पुनर्निर्धारित भुगतान तालिका में यदि आवेदक/बिल्डर पुनः डिफाल्ट करता है तो ऐसी दशा में सम्बन्धित आवेदक/बिल्डर्स द्वारा रि-शिड्यूलमेन्ट कराये जाने की तिथि से डिफाल्ट धनराशि पर योजना में निर्धारित दण्डात्मक ब्याज दर पर 03 प्रतिशत अतिरिक्त ब्याज दर से दण्डात्मक ब्याज का भुगतान किया जायेगा।
- (5) उक्त सुविधा प्राप्त करने हेतु सम्बन्धित बिल्डर को आवंटित भूखण्ड पर परियोजना की एक विस्तृत रिपोर्ट (D.P.R) प्राधिकरण को प्रस्तुत करनी होगी, जिसमें भूमि के सापेक्ष वर्तमान में अतिदेय धनराशि, भविष्य की किश्तों की देयता, परियोजना पूर्ण करने हेतु आवश्यक धनराशि तथा अन्य देयता के साथ-साथ बिल्डर के क्रेता व अन्य से प्राप्त होने वाली धनराशि का परीक्षण प्राधिकरण द्वारा गुण दोष के आधार पर करने के पश्चात् ही अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रदान की जायेगी।
- (6) क्रेता (Buyer) के हित में परियोजना को पूर्ण कर उन्हें कब्जा दिलाने तथा प्राधिकरण की भविष्य के किश्तों की देयता सुनिश्चित करने के लिए बिल्डर्स एवं प्राधिकरण के मध्य एक एस्को एकाउण्ट (Escrow Account) खोला जायेगा, जिसमें उक्त परियोजना से प्राप्त होने वाली समस्त धनराशि जमा की जाएगी।
- (7) बिल्डर्स द्वारा प्रस्तुत विस्तृत रिपोर्ट (D.P.R) का परीक्षण प्राधिकरण स्तर पर करने के उपरान्त प्राधिकरण एवं बिल्डर्स की देयता का अनुपात तय किया जायेगा।

तदपश्चात् एस्को एकाउण्ट में जमा होने वाली धनराशि में से प्राधिकरण को समय-समय पर देय धनराशि सुनिश्चित करते हुये अनुपातिक धनराशि परियोजना के लिये आहरित होगी। इस हेतु आवंटी/पट्टाधारक/उप-पट्टाधारक को इस आशय को शपथपत्र देना होगा कि वह उल्लिखित धर्म का पालन पूर्णरूप से करेगा।

(8) जिन प्रकरणों में आवंटन पत्र में निर्धारित किशतों को जमा कराने की अन्तिम समय सीमा व्यतीत हो चुकी है और आवंटी द्वारा न तो प्रोजेक्ट पूर्ण किया गया है और न ही प्राधिकरण में भूखण्ड/प्रोजेक्ट की सम्पूर्ण धनराशि जमा की गई है, उन प्रकरणों में आदेश निर्गमन की तिथि से अधिकतम एक वर्ष की अतिरिक्त समय सीमा केस टू केस बेसिस पर यथोचित निर्णय लिये जाने हेतु प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी अधिकृत होंगे। इस प्रकार के किसी प्रोजेक्ट में यदि अतिरिक्त समय सीमा प्रदान की जाती है तो वर्तमान तक समस्त अतिदेय धनराशि पर आगामी एक वर्ष के अतिरिक्त भुगतान तालिका को योजना में अंकित दण्डात्मक ब्याज के अतिरिक्त 3 प्रतिशत और दण्डब्याज सहित किशतों के रूप में भुगतान करने की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन से किया जायेगा। उपरोक्तानुसार ब्याज सहित गणना, उस तिथि से आगे से की जायेगी, जिस तिथि को पूर्व किशतें समाप्त हुई हैं।

ग. आवेदक द्वारा अपनी आंशिक परियोजना को त्याग किया जायेगा।

बाजार में रियल-एस्टेट में मन्दी होने के कारण प्राधिकरण क्षेत्र में आवंटित भूखण्डों का सम्बन्धित बिल्डर्स द्वारा प्राधिकरणों की देयता का भुगतान नहीं किया जा रहा है। बिल्डर द्वारा निर्धारित समय अवधि के भीतर परियोजना पूर्ण न कर पाने के कारण उसके क्रेता को भवन हस्तान्तरित नहीं किये जा पा रहे हैं। क्रेता के लिये यह अत्यन्त विषम स्थिति है क्योंकि न ही उन्हें भवन प्राप्त हो पा रहा है, न ही उनके द्वारा परिसम्पत्ति के सापेक्ष जमा करायी गई धनराशि की वापसी हो पा रही है। ऐसी स्थिति में यदि सम्बन्धित बिल्डर्स को परियोजना का आंशिक त्याग करने की अनुमति दी जाये तो सम्भवतः बिल्डर्स द्वारा अवशेष बची परियोजना को पूर्ण करते हुये सम्बन्धित क्रेताको भवन उपलब्ध कराया जाना अधिक सहज हो पायेगा।

यदि कोई बिल्डर्स/आवंटी अपनी योजना प्रारम्भ करने के उपरान्त उसे पूर्ण कर पाने में असमर्थ हो तो ऐसे पूर्ण परियोजना का त्याग करने का विकल्प देने वाले आवेदकों को निम्न सहायता अनुमन्य की जानी प्रस्तावित है:-

(1) आवेदक द्वारा आवंटित भूखण्ड के निर्धारित कुल प्रीमियम के विरुद्ध भुगतान की गयी धनराशि में से 15 प्रतिशत जब्त करते हुये 85 प्रतिशत धनराशि की समतुल्य आवेदक को आवंटित भूखण्ड में से ही भूमि के रूप में वापिस की जायेगी। उक्त आवंटित की जाने वाली भूमि के प्रीमियम की गणना मूल आवंटन दर पर की जायेगी।

(2) यदि उक्त भूखण्ड में "थर्ड पार्टी राईट्स" उत्पन्न हों तो आवेदक उपरोक्तानुसार आवंटित की जाने वाली भूमि के अतिरिक्त और भी भूमि के आवंटन की मांग करता है तो उसकी गणना वर्तमान आरक्षित दर पर की जायेगी तथा उसके कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत आवंटन की तिथि से 30 दिन के अन्दर योजना में इंगित ब्याज सहित तथा अवशेष 80 प्रतिशत राशि को मूल योजना में इंगित ब्याज दर के आधार पर छमाही ब्याज की गणना करते हुये कुल छः छमाही किशतों का निर्धारण किया जायेगा जिसको निर्धारित तिथियों पर

भुगतान किया जाना होगा। इस प्रकार प्राप्त होने वाली धनराशि को उक्त बिल्डर एवं प्राधिकरण के मध्य उक्त परियोजना हेतु खोले गये Escrow Account में जमा किया जायेगा।

(3) आवेदक द्वारा आवंटित भूखण्ड के विरुद्ध स्टाम्प ड्यूटी, लीज रेंट, प्रोसेसिंग फीस, दण्डब्याज, स्थानान्तरण शुल्क, पुनर्स्थापना शुल्क अथवा अन्य कोई वैधानिक प्रभार (Statutory Charges) अथवा पैनाल्टी जिनका भुगतान आवेदक द्वारा आवेदन किये जाने के दिनांक तक प्राधिकरण को किया गया है तो वह वापस नहीं किया जायेगा, तथा यदि उपरोक्त मदों में कोई देयता वर्तमान में अवशेष हो तो वह आवेदक को वापस की जाने वाली 85 प्रतिशत धनराशि से काटा नहीं जायेगा।

(4) यदि आवंटी द्वारा आवंटित संपूर्ण भूखण्ड का लीजरेन्ट एकमुश्त जमा किया गया है तो समर्पित किये जाने वाले क्षेत्रफल का जितने वर्षों तक आवंटी ने उपयोग किया है, उतने वर्षों के लिये अनुपातिक लीजरेन्ट जब्त करते हुये शेष लीजरेन्ट की धनराशि के समतुल्य भूमि आवंटन दर पर दी जायेगी।

(5) आवंटित भूखण्ड में आवेदक को दी जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में सम्बन्धित आवंटी के द्वारा जिस भूमि पर विकास कर लिया गया है अथवा जिस पर तृतीय पक्ष के अधिकार उत्पन्न हो गये हैं, की लोकेशन व क्षेत्रफल एक मानचित्र में इंगित करते हुये प्रस्तुत किया जायेगा। नियोजन विभाग उस भूमि में किये गये निर्माण का भौतिक सत्यापन कराते हुये योजना में वर्णित नियोजन मानकों/नियम व शर्तों के आलोक में करते हुये भू-भाग के नियोजन की दृष्टि से उपयुक्त पाये जाने पर अतिरिक्त भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में अपनी संस्तुति करेगा।

(6) यदि किसी परिसंपत्ति में विशिष्ट शर्तों का समावेश है और आवेदक के द्वारा उन विशिष्ट शर्तों का पालन नहीं किया है तो उस पर होने वाला व्यय आवेदक से अनुपातिक रूप से प्राधिकरण वसूल करेगा व आवश्यकतानुसार कार्यवाही की जायेगी।

(7) शेष नियम व शर्तें मूल भूखण्ड आवंटन के अनुरूप यथावत रहेंगी।

घ. लीज-रेन्ट के समय विस्तारण की अनुमति।

जिन आवेदकों ने भूखण्ड के प्रीमियम की समस्त धनराशि जमा करा दी है, व परियोजना पूर्ण कर ली गयी है, परन्तु लीज-रेन्ट की अदेयता के कारण भूखण्ड/भवन का कब्जा या सबलीज नहीं हो पा रही है, ऐसे प्रकरणों में बिल्डर द्वारा किश्त की धनराशि के साथ 10 प्रतिशत (10%) देने पर समानुपातिक भवनों की लीज करा दी जायेगी।

ड. आवेदक/बिल्डर को अनिर्मित/अवशेष एफ.ए.आर. को विक्रय करने की अनुमति।

इस सुविधा के अन्तर्गत आवेदक/बिल्डर्स को प्राधिकरण द्वारा पूर्व में आवंटित भूखण्ड पर अवशेष एफ.ए.आर को केवल ग्रुप-हाउसिंग, टाउनशिप योजना एवं वाणिज्यिक भूखण्ड योजनाओं में ही विक्रय किया जाना अनुमन्य किया जा सकता है। मूल बिल्डर द्वारा परियोजना में को-डेवलपर्स को अवशेष एफ0ए0आर0 विक्रय करने के फलस्वरूप परियोजना में को-डेवलपर्स से प्राप्त धन से

परियोजना को पूर्ण किया जायेगा व प्राधिकरण की देयता का पूर्ण भुगतान किया जायेगा, जिससे सम्बन्धित क्रेता को भवन प्राप्त हो सकेंगे। साथ ही मूल बिल्डर की वित्तीय स्थिति में तरलता का प्रवाह होगा। इस प्रकार अवशेष एफ0ए0आर0 को विक्रय करने की नीति प्रतिपादित हो जाने पर इसका लाभ प्राधिकरण को भी होगा। मूल बिल्डर द्वारा प्राधिकरण की देयता का भुगतान किया जाने से प्राधिकरण की वित्तीय तरलता में सुधार होगा।

उपरोक्तानुसार आवेदक/बिल्डर्स को प्राधिकरण द्वारा पूर्व में आवंटित भूखण्ड पर अवशेष एफ.ए.आर को विक्रय करने की अनुमति निम्न शर्तों के अधीन दी जायेगी:-

- (1) उक्त आवंटित भूखण्ड में जहाँ आंशिक निर्माण कार्य हुआ तथा उसमें थर्ड पार्टी राईट्स उत्पन्न हो गये हो तथा पूर्ण परियोजना के त्याग करने की स्थिति नहीं हो सकती हो उन्ही प्रकरणों में यह सुविधा प्रदत्त की जायेगी तथा यदि मूल आवंटित भूखण्ड में अवशेष एफ0ए0आर0 के सापेक्ष निर्माण के लिये भूमि उपलब्ध नहीं है तो उनमें यह लागू नहीं होगा।
- (2) आवंटी/बिल्डर्स को उसके आवंटित भूखण्ड पर अनिर्मित/अवशेष एफ.ए.आर. को किसी अन्य सह-विकासकर्ता (Co-Developer) को इस शर्त पर विक्रय करने की अनुमति दी जायेगी कि मूल विकासकर्ता, सह-विकासकर्ता एवं प्राधिकरण के मध्य एक एस्को एकाउण्ट खोला जायेगा व प्रथम एक माह में 25 प्रतिशत धनराशि एस्को एकाउण्ट के माध्यम से प्राधिकरण में जमा कराया जायेगा। तदोपरान्त सह विकासकर्ता को परियोजना प्रथक से विकसित करने की अनुमति प्रदान कर दी जायेगी। शेष 75 प्रतिशत के भुगतान हेतु सह विकासकर्ता व प्राधिकरण के मध्य एस्को एकाउण्ट पृथक से खोला जायेगा जिसके माध्यम से 25-25 प्रतिशत की तिमाही किश्तों में योजना में इंगित ब्याज के साथ जमा करायी जायेगी।
- (3) प्राधिकरण की भविष्य के किश्तों की देयता को सुनिश्चित करने के लिए मूल आवंटी/बिल्डर्स, सह-विकासकर्ता (Co-Developer) एवं प्राधिकरण के मध्य एक प्रथक एस्को एकाउण्ट खोला जाएगा, जिसमें इस धनराशि के जमा होने के साथ ही उक्त परियोजना के सापेक्ष प्राप्त होने वाली समस्त धनराशि जमा की जाएगी। इस सम्बन्ध में आवेदक बिल्डर्स द्वारा एक विस्तृत डी.पी.आर प्राधिकरण को प्रस्तुत की जायेगी। तदनुसार प्राधिकरण एवं बिल्डर्स की देयता का अनुपात तय किया जायेगा। तत्पश्चात एस्को एकाउण्ट में जमा होने वाली धनराशि में से प्राधिकरण की समय-समय पर देय किश्तों की धनराशि सुनिश्चित करते हुये अनुपातिक धनराशि मूल आवंटी/बिल्डर्स, सह-विकासकर्ता (Co-Developer) को उक्त परियोजना के पूर्ण होने के लिए निर्गत होगी। इस हेतु आवंटी/पट्टाधारक/उप-पट्टाधारक को इस आशय का शपथपत्र देना होगा कि, वह उल्लिखित शर्त का पालन पूर्णरूप से करेगा।
- (4) मूल आवंटी/बिल्डर्स को पूर्व आवंटित परियोजना में से न्यूनतम 10,000 वर्गमी0 तक के भूखण्ड में अवशेष एफ.ए.आर. को सह-विकासकर्ता (Co-Developer) को विक्रय किया जाना अनुमन्य किया जायेगा। यदि परियोजना में अधिक एफ.ए.आर. व क्षेत्रफल विकास हेतु उपलब्ध है, तो, गुण दोष के आधार पर परीक्षणोपरान्त एक से अधिक सह-विकासकर्ता (Co-Developer) को अवशेष एफ.ए.आर. को विक्रय करने की सुविधा अनुमन्य की जायेगी। परन्तु एक

सह-विकासकर्ता को न्यूनतम 10000.00 वर्गमीटर पर ही नई योजना अनुमन्य की जायेगी।

(5) इस योजना में 10,000 वर्ग मीटर से कम के भूखण्ड के सापेक्ष का एफ0ए0आर0 विक्रय नहीं किया जायेगा। विक्रय किये गये अवशेष एफ0ए0आर0 को कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु सह-विकासकर्ता (Co-Developer) को तीन वर्ष का समय बिना किसी शुल्क के अनुमन्य किया जायेगा। यदि वह उक्त परियोजना को बनाने में विफल रहता है, तो, ऐसी अवस्था में मूल आवंटी की लीज डीड में उल्लिखित प्राविधानों के अनुसार अतिरिक्त समयवृद्धि हेतु नियमतः समय विस्तारण शुल्क देय होगा।

(6) यदि सह-विकासकर्ता (Co-Developer) प्राधिकरण की किसी बिल्डर/ग्रुपहाउसिंग, वाणिज्यिक भूखण्ड योजनाओं में डिफाल्टर है, तो, उस सह-विकासकर्ता (Co-Developer) को उक्त सुविधा अनुमन्य नहीं की जायेगी।

(7) उक्त सुविधा के अन्तर्गत मूल आवंटित भूखण्ड पर अनुमन्य कुल एफ.ए.आर. के अन्तर्गत आने वाले Common Area, Facilities आदि का विकास मूल आवेदक/बिल्डर द्वारा किया जायेगा व सह-विकासकर्ता अपने क्षेत्र में अनुमन्य अनुपातिक सुविधायें स्वयं विकसित करेगा।

(8) इस योजना में मूल आवंटियों का हित सुरक्षित रखने हेतु उ0प्र0 अपार्टमेन्ट अधिनियम 2010 या अन्य लागू प्राविधानों का पालन किया जायेगा।

(9) इस योजना में प्रत्येक परियोजना का अलग-अलग आवेदन किया जायेगा तथा अवशेष एफ0ए0आर0 की बिक्री प्रचलित एफ0ए0आर0 की सीमा के अधीन स्वीकृत की जायेगी।

(10) बिल्डर, सह-विकासकर्ता (Co-Developer) एवं प्राधिकरण के मध्य होने वाले एग्रीमेंट की नियम एवं शर्तें पृथक से मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्धारित की जायेगी।

च. पूर्ण कम्पलीशन प्राप्त यूनिट्स की त्रिपक्षीय सबलीजडीड कराने की अनुमति विषयक।

जिन बिल्डर्स आवासीय/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की किश्तें अभी आगामी वर्षों तक देय हैं, एवं उन्होंने अपने सम्पूर्ण प्रोजेक्ट पर निर्मित यूनिट्स का पूर्ण कम्पलीशन प्राप्त कर लिया है, तो ऐसी कम्पलीशन प्राप्त यूनिट्स की त्रिपक्षीय सबलीजडीड कराने हेतु आगणन इस प्रकार किया जायेगा—“आवंटी की भविष्य में अतिरिक्त प्रतिकर धनराशि सहित जितनी देयता बनती है, को लेकर उस धनराशि में 10 प्रतिशत वृद्धि करके देयता निकाली जायेगी तथा जितनी यूनिट्स सब लीज डीड कराये जाने हेतु अवशेष हैं, उससे देयता को विभाजित कराकर प्रति यूनिट सब लीज डीड की वैल्यू निकाली जायेगी। तदानुसार जितनी धनराशि बिल्डर द्वारा जमा करायी जायेगी उसके सापेक्ष यूनिट्स का पट्टाप्रलेख कराया जायेगा।” जहाँ केवल लीज रेंट की देयता बनी हुयी है वहाँ “प्रस्तर-घ” लागू होगा।

इस Project Settlement Policy (PSP) लागू होने के उपरान्त उक्त बिन्दुओं पर यदि प्राधिकरण द्वारा पूर्व में यदि कोई नियम लागू है तो वह नियम निरस्त माने जायेंगे।

3. अवगत कराना है कि उपरोक्त प्रस्तर-2 च में पूर्ण कम्प्लीशन प्राप्त यूनिट्स की त्रिपक्षीय सब लीजडीड कराने की अनुमति का उल्लेख है। उक्त त्रिपक्षीय लीजडीड प्राधिकरण, बिल्डर्स एवं आवंटी अर्थात जिसके द्वारा भवन/भूखण्ड/फ्लैट एक इकाई के रूप में कय की गयी है, के मध्य निष्पादित किया जाना होगा।

4. लीजडीड के प्राविधानों में आवंटी अर्थात जिसके द्वारा भवन/भूखण्ड/ फ्लैट एक इकाई के रूप में कय की गयी है, के सम्पूर्ण हितों के संरक्षण का प्राविधान लीजडीड में समाहित हो, यह कार्यवाही सुनिश्चित करने का दायित्व प्राधिकरण का होगा। बिल्डर द्वारा त्रिपक्षीय लीज डीड की शर्तों का अनुपालन न करने पर प्राधिकरण संबंधित बिल्डर को इस नीति के अन्तर्गत दी गयी छूट/लाभ को निरस्त/वापस कर सकता है।

यह नीति नौएडा/ग्रेटर नौएडा एवं यमुना एक्सप्रेस-वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण पर लागू होगी तथा नीति की समय-सीमा आदेश निर्गत करने की तिथि से 06 माह की होगी।

भवदीय,

4

(रमा रमण)

प्रमुख सचिव।

संख्या-5085(1)/77-4-16 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. प्रमुख सचिव, न्याय विभाग/वित्त विभाग/आवास एवं शहरी नियोजन विभाग/स्टाम्प निबंधन विभाग/सूक्ष्म लघु एवं मध्यम उद्यम विभाग/नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
2. गोपन अनुभाग-1, उ0प्र0 शासन।
3. निजी सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उ0प्र0।
4. निजी सचिव, मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन।
5. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(अनिल कुमार)

अनु सचिव।