FTS:- 97005

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

पत्रांक : ग्रेनो/बिल्डर्स/2019/311
दिनांक : 17 दिसम्बर, 2019

कार्यालय आदेश

ग्रेटर नौएडा औद्यौगिक विकास प्राधिकरण के बिल्डर्स विभाग के अंतर्गत आवंटियों पर लगभग रूपये 6000 करोड की अतिदेयता है। रियल एस्टेट बाजार की वर्तमान मंदी की स्थिति के कारण अधिकॉश बिल्डर आवंटी अपनी परियोजना को पूर्ण करने एवं प्राधिकरण की अतिदेयता के भुगतान में कठिनाई महसूस कर रहे हैं। इसके अतिरिक्त वित्त मंत्री, भारत सरकार द्वारा भी रूकी हुई परियोजनाओं को stalled projects के revival हेतु रू0 25000 करोड़ के stress fund की घोषणा की गई है । इस सम्बन्ध में RERA प्राधिकरण द्वारा भी बिल्डर्स के साथ बैठक की जा रही है । इससे स्पष्ट है कि रूकी हुई परियोजनाओं को गति प्रदान करने के लिये किश्तों के पुनर्निर्धारण की सुविधा दिया जाना उचित प्रतीत होता है ।

प्राधिकरण की 112वीं बोर्ड बैठक में अनुमोदन उपरान्त जारी कार्यालय आदेश संख्या ग्रेनो/बिल्डर्स/ का0आ0/2018/1384 दिनांक 17.07.2018 में 113वीं बोर्ड बैठक दिनांक 04.12.2018 के अनुपूरक मद संख्या 113/4 में अनुमोदित प्रस्ताव के क्रम में कतिपय संशोधन करते हुए प्राधिकरण के कार्यालय आदेश संख्या–ग्रेनो/बिल्डर्स/ का0आ0/2018/1377, दिनांक 14 दिसम्बर, 2018 के द्वारा रि–शिडयूलमेंट की सुविधा दिनांक 31.01.2019 तक अनुमन्य की गयी थी। उक्त रि–शिडयूलमेंट की सुविधा को दिनांक 28.02.2019 तक, तदोपरान्त पुनः दिनांक 31.03.2019 तक बढ़ाई गई । इसके पश्चात प्राधिकरण की 114वीं बोर्ड दिनांक 31.05.2019 के मद संख्या 114/6 में अनुमोदित प्रस्ताव के उपरान्त जारी कार्यालय आदेश संख्या ग्रेनो/बिल्डर्स/का0आ0/2019/792 दिनांक 01.07.2019 के माध्यम से आंशिक संशोधन के साथ उक्त रि–शिडयूलमेट की नीति के अंतर्गत आवेदन करने की तिथि को 31.08.2019 तक बढ़ा दिया गया था ।

अतः उक्त रि–शिडयूलमेंट नीति को प्राधिकरण की 116वीं बोर्ड बैठक दिनांक 29.11.2019 में अनुमोदित प्रस्ताव के क्रम में निम्नानुसार प्राविधानों के साथ संशोधित रि–शिडयूलमेंट नीति के अंतर्गत आवेदन करने की तिथि दिनांक 31.03.2020 तक बढ़ायी जाती है:–

i) यह रि–शिडयूलमेंट की सुविधा प्राधिकरण की **बिल्डर्स एवं वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के अंतर्गत आवंटित भूखण्डों के ऐसे डिफॉल्टर** आंवटियों को अनुमन्य होगी, जो मौके पर कुछ निर्माण कार्य कर रहे हों या कार्य करने का शपथ पत्र देते हैं।

ii) अधिकांश आवंटन वर्ष 2010 में हुए हैं, जिनके भुगतान के समय सीमा आगामी वर्ष में भी समाप्त हो रही है, ऐसे में उचित होगा कि रि–शिडयूलमेंट की सुविधा प्राधिकरण एवं बायर्स हित सुरक्षित रखते हुए ही ऐसे आवंटियों को दिया जाये जो वर्तमान में परियोजना पूर्ण करने हेतु प्रयास कर रहे हैं अर्थात् परियोजना में स्वीकृत यूनिट्स में से न्यायोचित (Justified units) सीमा तक बिल्डर द्वारा होम बायर्स को हैण्डओवर कर दी हो अथवा अन्तिम चरण में हो/ कार्यपूर्ति हेतु नियोजन विभाग में आवेदन कर दिया गया हो। लीजडीड/ब्रोशर के अनुसार अधिकांश परियोजना में सम्पूर्ण परियोजना (7 वर्ष) के निर्माण की समयावधि भी समाप्त हो चुकी है।

iii) रि–शिडयूलमेट के आवेदन के अनुमानित अतिदेय राशि में भूखण्ड के प्रीमियम एवं अतिरिक्त प्रतिकर को सम्मिलित किया जाये ।

iv) रि–शिडयूलमेंट के आवेदन के वर्तमान तक का वाटर बिल एवं लीजरेंट रि–शिडयूलमेंट हेतु वांछित धनराशि के अतिरिक्त जमा करायी जानी होगी।

v) रि–शिडयूलमेंट के आवेदन से पूर्व संबंधित आवंटी पर परियोजना/ नियोजन विभाग द्वारा यदि कोई पैनाल्टी संबंधित आवंटी पर आरोपित की गयी है तो ऐसी स्थिति में आवेदन से पूर्व पैनाल्टी को जमा करायी जानी होगी। इस हेतु बिल्डर विभाग द्वारा परियोजना विभाग से ऐसे आवंटियों की हस्ताक्षरित प्रति प्राप्त करनी होगी।

vi) रि–शिडयूलमेंट के आवेदन के साथ–साथ रेरा से सम्बद्ध खाते में प्राधिकरण को भी एस्क्रॉ एग्रीमेंट के नियम व शर्तो के अनुसार एस्क्रॉ एकाउन्ट खुलवाना सुनिश्चित किया जायेगा।

vii) रि–शिडयूलमेंट हेतु आवेदन के समय आवदेक निम्नानुसार धनराशि जमा कराते हुऐ जमा चालान की छायाप्रति आवेदन पत्र के साथ संलग्न करनी होगी ।

दिनांक तक आवेदन	आवेदन के साथ जमा की जाने वाली अनुमानित अतिदेय धनराशि का प्रतिशत	मांग–पत्र निर्गत होने की तिथि से 30 दिन के भीतर जमा की जाने वाली धनराशि का प्रतिशत	अनुमानित अतिदेय धनराशि का कुल प्रतिशत
31.01.2020	20%	10%	30%
29.02.2020	20%	12%	32%
31.03.2020	20%	14%	34%
जिन प्रकरणों में आवंटन की तिथि से 10 वर्ष पूर्ण होने में एक वर्ष या उससे कम समय बाकी हो।	25%	20%	45%
जिन प्रकरणों में आवंटन की तिथि से 10 वर्ष पूर्ण हो चुके हैं	30%	20%	50%

viii) कार्यालय आदेश संख्या ग्रेनो/बिल्डर्स/का0आ0/2018/1384 दिनांक 17.07.2018 के प्रस्तर "घ" में आंशिक संशोधन करते हुऐ व्यवस्था की जाती है कि जिन प्रकरणों में आवंटन को 10 वर्ष पूर्ण हो चुके हैं, उन प्रकरणों में रि–शिडयूलमेंट की किश्तें किसी भी दशा में 12 वर्ष की समय अवधि से अधिक नहीं होंगी तथा ऐसे प्रकरणों में आवंटी की देयता की क्षमता को दृष्टिगत रखते हुऐ केस–टू–केस बेसिस पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अनुमोदन उपरान्त रि–शिडयूलमेंट किया जायेगा । शेष व्यवस्था प्रस्तर "घ" के अनुसार ही रहेगी ।

ix) ऐसे आवंटी, जो इस नीति के अंतर्गत रि–शिडयूलमेंट की सुविधा प्राप्त करते हैं और जारी भुगतान योजना के अनुसार प्रथम किश्त का भुगतान निर्धारित अवधि मे नहीं करते हैं, उनका रि–शिडयूलमेंट निरस्त कर दिया जायेगा और रि–शिडयूलमेंट हेतु आवेदन पत्र के साथ जमा धनराशि तथा मांग पत्र के तीस

दिनों के अंदर जमा की जाने वाली धनराशि के सापेक्ष जमा धनराशि को भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय राशि में समायोजित कर दिया जायेगा जायेगा ।

x) जिन आवंटियों द्वारा वर्तमान तक नक्शा पास नहीं कराया गया है, वे रि–शिडयूलमेंट के लिये आवेदन करने हेतु पात्र नहीं है ।

xi) जिन प्रकरणों में पूर्व में Re-schedulement की सुविधा प्राप्त होने के पश्चात एक भी किश्त जमा नहीं की है उन आवंटियों को सुविधा हेतु अपात्र माना जायेगा ।

xii) शेष नियम व शर्तें प्राधिकरण की 113वीं बोर्ड बैठक दिनांक 04.12.2018 के मद संख्या 113/4 में अनुमोदित संशोधित रि–शिडयूलमेंट नीति तथा उसके उपरान्त जारी कार्यालय आदेश संख्या ग्रेनो/ बिल्डर्स/का0आ0/2018/1377 दिनांक 14.12.2018 में वर्णित प्राविधानों के अनुरूप ही रहेंगी ।

(कृष्ण कुमार गुप्त)
अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी

प्रतिलिपिः–

1. स्टाफ ऑफीसर को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अवलोकनार्थ प्रेषित ।
2. अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (डी) को अवलोकनार्थ प्रेषित ।
3. समस्त विभागाध्यक्ष
4. विशेष कार्याधिकारी (बिल्डर्स/वाणिज्यिक) को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
5. प्रबन्धक (सिस्टम) को इस आशय से प्रेषित कि उपरोक्तानुसार नीति प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपलोड करना सुनिश्चित करें ।

अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी