नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन, सैक्टर -6, नौएडा, गौतमबुद्ध नगर

पत्रांक-नौएडा/ग्रु0हाउ0/जीएच-21 /1/2019/ 5509

दिनांकः 18, अक्टूबर, 2019

कार्यालय आदेश

प्राधिकरण की वर्तमान नीति के अनुसार ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में पट्टा प्रलेख में निहित शर्तों के अन्तर्गत निर्धारित अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण पत्र लिये जाने का प्राविधान है। निर्धारित अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण न होने की स्थिति में प्रथम वर्ष कुल प्रीमियम का 4 प्रतिशत, द्वितीय वर्ष कुल प्रीमियम का 5 प्रतिशत एवं तृतीय वर्ष कुल प्रीमियम का 6 प्रतिशत विलम्ब शुल्क के साथ समयवृद्धि प्रदान की जाती है। कार्यालय आदेश दिनांक 18.06.2015 के द्वारा प्राविधान किया गया है कि प्रथम तीन वर्ष में भी निर्माण कार्य पूर्ण करते हुये अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया जाता है, तो ऐसी दशा में चतुर्थ वर्ष के लिये 7 प्रतिशत एवं इसके उपरान्त दसवें वर्ष तक प्रति वर्ष कुल प्रीमियम का 1 प्रतिशत बढ़ाते हुये विलम्ब शुल्क के भुगतान के उपरान्त निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु अतिरिक्त समयवृद्धि प्रदान की जाती है।

उक्त के अतिरिक्त यदि आवंटी द्वारा अतिरिक्त एफ0ए0आर0 क्रय किया जाता है तो ऐसी दशा में भी अतिरिक्त एफ0ए0आर0 पर निर्माण अवधि पट्टा प्रलेख से ही मानी जाती है । यदि आवंटी द्वारा मूल आवंटित क्षेत्रफल पर निर्माण कार्य पूर्ण करते हुये अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया जाता है, परन्तु अतिरिक्त क्रय किये गये एफ0ए0आर0 पर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होता है तो ऐसी दशा में भूखण्ड के मूल क्षेत्रफल पर ही समयवृद्धि शुल्क लेते हुये समयवृद्धि दिये जाने का प्राविधान है।

इस प्रकार ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों के लीज डीड में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के लिये निर्माण हेतु अतिरिक्त समय दिये जाने का कोई प्राविधान नहीं है। जबकि विकासकर्ता को अतिरिक्त क्रय किये गये एफ0ए0आर0 के निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिये पूर्व से अनुमन्य समयावधि से अधिक समय लगने के कारण अतिरिक्त समयवृद्धि की आवश्यकता होती है।

इसी के दृष्टिगत क्रय किये गये अतिरिक्त एफ0ए0आर0 के निर्माण हेतु अतिरिक्त समयवृद्धि प्रदान किये जाने, समयवृद्धि शुल्क सम्पूर्ण परियोजना के प्रीमियम के स्थान पर क्रय किये गये अतिरिक्त एफ0ए0आर0 के प्रीमियम पर आरोपित करने तथा वर्तमान में निर्धारित समयवृद्धि शुल्क को दो गुना किये जाने का प्राविधान किए जाने की आवश्यकता है। अतः प्राधिकरण बोर्ड की 197वीं बैठक में लिए गए निर्णय के अनुसार ऐसे प्रकरणों में क्रय किये गये एफ0ए0आर0 के निर्माण हेतु निःशुल्क अतिरिक्त समयवृद्धि निम्नलिखित फॉर्मूले के अनुसार प्रदान किये जाने का प्राविधान किया जाता हैः-

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 project FAR.

Calculation Formula:

A+BxC = D

इस संबंध में एक उदाहरण नीचे दिया जा रहा है-

Suppose:

Allotted plot Size	:	20000 sq.mtr.
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

Premium of Purchasable FAR in sqm. = 20000x40%x28350 = 226800000/-

Time gives for completion of purchasable FAR = . 75÷2.75x7 = 1.9 years.

So I. 9 years gives free for completion of Purchasable FAR from the date of Purchasable FAR

उक्त व्यवस्था ऐसे प्रकरणों पर लागू की जाती है जिनमें भविष्य में एफ0ए0आर0 क्रय किया जायेगा।

प्राधिकरण बोर्ड की 197वीं बैठक दिनांक 27.09.2019 में लिए गए निर्णय के अनुपालन में नौएडा क्षेत्र की ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में उपरोक्तानुसार क्रय किये गये एफ0ए0आर0 के प्रकरणों में निर्माण हेतु अतिरिक्त समयवृद्धि प्रदान किये जाने हेतु निम्नानुसार नीति लागू की जाती है:-

1. जिन प्रकरणों में निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु पट्टा प्रलेख के अनुसार मूल समयावधि अवशेष है । ऐसे प्रकरणों में क्रय किये गये एफ0ए0आर0 के निर्माण हेतु निःशुल्क अतिरिक्त समयवृद्धि उपरोक्त फॉर्मूले के अनुसार प्रदान की जायेगी। ऐसे प्रकरणों में उक्त फॉर्मूले के अनुसार गणना करने पर समयवृद्धि परियोजना समाप्त करने की अवधि से अधिक है तो दोनों के अन्तर की ही समयवृद्धि अनुमन्य होगी। उदाहरणार्थ यदि पट्टा प्रलेख में परियोजना पूर्ण करने हेतु 7 वर्ष का समय अनुमन्य है तथा आवंटी द्वारा 6 वर्ष के उपरान्त एफ0ए0आर0 क्रय किया जाता है तथा उक्त फॉर्मूले के अनुसार निःशुल्क समयवृद्धि दो वर्ष निकलती है तो ऐसी स्थिति में एक वर्ष की ही अतिरिक्त समयवृद्धि निःशुल्क प्रदान की जायेगी।

2. ऐसे प्रकरण जिनमें एफ0ए0आर0 पट्टा प्रलेख में निर्धारित अवधि के उपरान्त क्रय किया जाता है, उनमें अतिरिक्त क्रय किये गये एफ0ए0आर0 के निर्माण हेतु उपरोक्त फॉर्मूला के आधार पर क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की स्वीकृति की तिथि को प्राधिकरण की भू-आवंटन दर के अनुसार आगणित प्रीमियम पर ही समयवृद्धि शुल्क लेते हुये समयवृद्धि प्रदान की जायेगी।

3. चूँकि यह शुल्क केवल क्रय की गई अतिरिक्त एफ0ए0आर0 के प्रीमियम पर ही लिया जाना प्रस्तावित है, इसलिये समयवृद्धि शुल्क कार्यालय आदेश दिनांक 18.06.2015 में निर्धारित विलम्ब शुल्क की दोगुणी दर से लिया जायेगा। यह सुविधा इस उद्देश्य से प्रदान किए जाने का निर्णय लिया गया है कि सम्पूर्ण परियोजना शीघ्र ही पूरी हो जाये एवं बायर्स को शीघ्र-अतिशीघ्र फ्लैट्स का कब्जा दिया जा सके।

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

5. यह व्यवस्था उन परियोजनाओं पर लागू होगी, जो बोर्ड के अनुमोदन के उपरान्त आदेश जारी होने की तिथि के पश्चात एफ0ए0आर0 क्रय करेंगे।

6. क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की अनुमति देने से पूर्व प्राधिकरण की तत्समय तक की देयता का भुगतान बिल्डर द्वारा किया जायेगा। इसके अतिरिक्त तत्समय भौतिक प्रगति का आंकलन भी किया जायेगा।

7. योजना, आवंटन एवं पट्टा प्रलेख की शेष नियम व शर्ते पूर्ववत ही रहेंगी ।

उक्त आदेश तत्काल प्रभाव से लागू किए जाते हैं।

(राजेश कुमार)
विशेष कार्याधिकारी,
ग्रुप हाउसिंग

प्रतिलिपिः-

1. निजी सचिव को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया के सादर सूचनार्थ।
2. वित्त नियंत्रक, नौएडा।
3. महाप्रबंधक-नियोजन, नौएडा।
4. विधि सलाहकार, नौएडा।
5. सहायक महाप्रबंधक-ग्रुप हाउसिंग को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।

विशेष कार्याधिकारी,
ग्रुप हाउसिंग