INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

IN-UP70591362849661W

Certificate No.	:	IN-UP70591362849661W
Certificate Issued Date	:	05-Jun-2024 12:20 PM
Account Reference	:	NEWIMPACC (SV)/ up14479504/ LUCKNOW SADAR/ UP-LKN
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUP14479504375542274676 15W
Purchased by	:	ELDECO HOUSING AND INDUSTRIES LTD
Description of Document	:	Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	ELDECO HOUSING AND INDUSTRIES LTD
Second Party	:	Not Applicable
Stamp Duty Paid By	:	ELDECO HOUSING AND INDUSTRIES LTD
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	100 (One Hundred only)

Please write or type below this line

उपक्रम

मैं, रूचि सचदेवा, उपाध्यक्ष (मार्केटिंग और ग्राहक सेवा) एल्डेको हाउसिंग एंड इंडस्ट्रीज लिमिटेड ("प्रमोटर") जिसका पंजीकृत कार्यालय एल्डिको कॉरपोरेट चैंबर -1, द्वितीय तल, विभूति खंड (मंडी परिषद के सामने), गोमती नगर, लखनऊ- 226010 में है। प्रस्तावित ईडब्ल्यूएस-एलआईजी परियोजना "एल्डिको इम्पीरिया" में एल्डेको "आकार-साकार" ("परियोजना") जोकि सिसेण्डी रोड लखनऊ में "एल्डिको इम्पीरिया" के भीतर स्थित है, इसके द्वारा निम्नलिखित घोषणा और पुष्टि की जाती है:

1- कि प्रमोटर ने अन्य भूस्वामियों के साथ मिलकर सिसेण्डी रोड, लखनऊ, उत्तर प्रदेश (यहां **"कुल भूमि"**) में स्थित 180239 वर्गमीटर (44 एकड़) भूमि को अर्जित किया है और कब्ज़ा प्राप्त कर लिया है। स्वीकृत लेआउट योजना के अनुसार कुल भूमि

Sworn and Verified before me

R.C. VERMA Adv. & Notary Lucknow U.P. India Regd. No. 31/64/2000

16/7/2024

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

को योजनाबद्ध और चरणबद्ध तरीके से विकसित किया जा रहा है। उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण ("यूपीसीडा") जिसे पूर्व में लखनऊ औद्योगिक विकास प्राधिकरण ("लीडा") के नाम से जाना जाता था, द्वारा आवासीय टाउनशिप (यहां **"टाउनशिप"**) विकसित करने के लिए जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ प्लॉटेड विकास, स्वतंत्र निर्मित विला, वाणिज्यिक स्थान, स्कूल, पार्क, उपयोगिताएं और सामान्य सेवाएं एवं सुविधाएं शामिल हैं।

2- कि प्रमोटर ने टाउनशिप का पहला चरण 65347 वर्ग मीटर (लगभग 16 एकड़) भूमि के एक हिस्से पर "एल्डिको इम्पीरिया" (यहां "**फेज़- I**") के नाम से विकसित किया जा रहा है, यूपीसीडा द्वारा परमिट संख्या 2095 के तहत प्रमोटर को परियोजना विकसित करने के लिए लाइसेंस/अनुमति दिनांक 16/03/2021 को प्रदान की है। जो उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण ("यूपीरेरा") में पंजीकरण संख्या UPRERAPRJ929056 दिनांक 19/5/2021 के तहत विधिवत पंजीकृत है।

3- कि प्रमोटर ने द्वारा दूसरे चरण में 'एल्डिको इम्पीरिया- II' (यहां "**फेज़- II**") के नाम से टाउनशिप/कुल भूमि ("**परियोजना भूमि**") 114892 वर्ग मीटर (लगभग 28 एकड़) भूमि विकसित कर रही है। यूपीसीडा द्वारा परमिट संख्या 555 दिनांक 6/9/2023 के तहत प्रमोटर को परियोजना विकसित करने के लिए लाइसेंस/अनुमति प्रदान की है। जो उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण ("यूपीरेरा") में पंजीकरण संख्या UPRERAPRJ396763 दिनांक 12/12/2023 के तहत विधिवत पंजीकृत है।

4- कि प्रमोटर ने कुल भूमि जिस पर टाउनशिप स्थित है, उसका सामूहिक स्वामित्व इस प्रकार है:

(i) मेसर्स नेप्च्यून कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड के पास है, जिसका सीआईएन: U70102UP2012PTC048700 है,

(ii) (ii) मेसर्स शिवाय कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड, जिसका सीआईएन: U70102UP2012PTC048704 है,

(iii) मेसर्स न्यूमेरस कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड, जिसका सीआईएन: U70102UP2012PTC048707,

Sworn and verified Before me

R.C VERMA
Adv. & NOTARY
Lucknow U.P INDIA
Regd No 31/64/2006
18/7/2024

Eldeco Housing & Industries Ltd.

(iv) मेसर्स प्राइमेसी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड जिसका CIN: U45400UP2008PTC035092,

(v) मेसर्स स्वराज्य बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड जिसका CIN: U70102UP2011PTC048144 एवं

(vi) श्री राम नरेश (पैन नंबर DDRPN2066J, आधार नंबर 587542841545) ("भूस्वामी")।

उपर्युक्त भूस्वामी प्रमोटर की पूर्ण स्वामित्व वाली सहायक कंपनियां हैं और प्रमोटर द्वारा उक्त विभिन्न भूस्वामियों के साथ मिलकर परियोजना के विकास हेतु एक कंसोर्टियम समझौता दिनांक 26/7/2018 को बही संख्या 4, जिल्द नंबर 2 के पृष्ठ संख्या 21 से 38 पर क्रम संख्या 29 पर विधिवत पंजीकृत किया गया है।

5- कि यह स्पष्ट करना आवश्यक है कि परियोजना के भूस्वामियों के अलावा, श्री नारायण पुत्र श्री हीरालाल और श्री अवसान पुत्र श्री शिवनाथ (अन्य भूस्वामियों) ने टाउनशिप के विकास के संबंध में दिनांक 26/07/2018 को कंसोर्टियम समझौता किया था। यह उल्लेख करना उचित है कि अन्य भूस्वामियों ने अपनी ज़मीन मेसर्स नेप्च्यून इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड को बैनामों के माध्यम से हस्तांतरित कर दी है जोकि

(i) दिनांक 19/3/2019 को बही संख्या 1, जिल्द संख्या 1626 के पृष्ठ संख्या 51 से 68 पर क्रम संख्या 7900,

(ii) दिनांक 17/5/2019 को बही संख्या 1, जिल्द संख्या 1999 के पृष्ठ संख्या 173 से 200 पर क्रम संख्या 13311 और

(iii) दिनांक 11/4/2019 को बही संख्या 1, जिल्द संख्या 1756 के पृष्ठ संख्या 283 से 312 पर क्रम संख्या 9891,

और वर्तमान में, टाउनशिप में कोई स्वामित्व अधिकार/हिस्सेदारी नहीं है।

6- कि यू.पी.आवास बंधु अपनी नीतियों के माध्यम से जिसमें यू.पी. इंटीग्रेटेड टाउनशिप 2014, यू.पी. हाईटेक टाउनशिप, और यू.पी. इंटीग्रेटेड टाउनशिप 2023 (इसके बाद **"नीतियां"**) शामिल हैं, जो उत्तर प्रदेश में परियोजनाओं के विकास को नियंत्रित करते हैं कंसोर्टियम मॉडल के आधार पर अनुमोदन की अनुमति देता है। आपके संदर्भ हेतु नीतियों का प्रासंगिक अंश **अनुलग्नक - I** के रूप में संलग्न है। नीतियां स्पष्ट

NOTARY R.C. VERMA Adv. & NOTARY Lucknow U.P. India Regd. 31/64/2000 GOVT. OF UTTAR PRADESH

Sworn and Verified Before me R.C. VERMA Adv. & Notary Lucknow U.P. India Regd. No. 31/64/2000 18/9/2024

Eldeco Housing & Industries Ltd.

रूप से कंसोर्टियम व्यवस्था के माध्यम से आवासीय कॉलोनियों के अनुमोदन की अनुमति देना स्वीकार करती हैं। ये नीतियां बड़े पैमाने पर विकास परियोजनाओं को शुरू करने के लिए एक साथ आने वाली कई संस्थाओं के सहयोगात्मक प्रयासों का समर्थन करती हैं, जिसके चलते बेहतर परिणाम प्राप्त करने के लिए संयुक्त संसाधनों और विशेषज्ञता का लाभ उठाया जा सके।

7- कि प्रमोटर अब कंसोर्टियम मॉडल के आधार पर ईडब्ल्यूएस-एलआईजी परियोजना को ग्रुप हाउसिंग के रूप में 1695 वर्ग मीटर भूमि पर विकसित कर रही है, जो खसरा संख्या 30 ("परियोजना भूमि") के अंतर्गत आती है, जिसमें 40 संख्या में इकाइयां शामिल हैं जो कुल भूमि का हिस्सा हैं और यूपीसीडा द्वारा विधिवत अनुमोदित हैं। परमिट संख्या 609 दिनांक 25/09/2023 परियोजना भूमि का स्वामित्व नेप्च्यून इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड के पास है, जो विक्रय विलेख संख्या 9891 दिनांक 11/04/2019 के अनुसार सबरजिस्ट्रार के कार्यालय में बही संख्या 1, जिल्द संख्या 1756 में पृष्ठ संख्या 283 से 312 तक पंजीकृत है।

NOTARY R.C. VERMA Adv. & NOTARY Lucknow U.P. India Regd. 31/64/2000 GOVT. OF UTTAR PRADESH

Eldeco Housing & Industries Ltd.

साक्षी

कृते एल्डेको हाउसिंग एंड इंडस्ट्रीज लिमिटेड

(रूचि सचदेवा)

उपाध्यक्ष (मार्केटिंग-सीसी)

<u>सत्यापन</u>

मेरे उपरोक्त वचनपत्र की विषय-वस्तु सत्य एवं सही है तथा मेरे द्वारा इसमें कोई भी महत्वपूर्ण तथ्य नहीं छिपाया गया है।

दिनांक 18 जुलाई, 2024 को मेरे द्वारा सत्यापित।

Sworn and verified Before me

R.C. VERMA Adv. & Notary Lucknow U.P. India Regd. No. 31/64/2000

दिनांक: 18 जुलाई, 2024

18/7/2024

Eldeco Housing & Industries Ltd.

साक्षी

कृते एल्डेको हाउसिंग एंड इंडस्ट्रीज लिमिटेड

(रूचि सचदेवा)

उपाध्यक्ष (मार्केटिंग-सीसी)

Annexure 1

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति–2014
(लाईसेन्स आधारित प्रणाली)

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन

मार्च, 2014

2.2 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास के लिए मुख्य मार्ग से सुगम पहुँच की सुविधा, नियमित जल आपूर्ति एवं ऊर्जा की उपलब्धता आवश्यक है। अतः इन्टीग्रेटेड टाउनशिप का विकास सामान्यतः महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र तथा प्रदेश के तीव्र गति से विकसित हो रहे 'अर्बन मास ट्रान्जिट कॉरीडोर्स' के साथ एवं ऐसे क्षेत्रों जहां विकास के नए 'ग्रोथ सेन्टर्स' प्रकट हो रहे हैं और रीजनल स्तर की अवस्थापना सुविधाएं उपलब्ध हैं, में प्रोत्साहित किया जाएगा।

3. विकासकर्ताओं के लिए अर्हताएं

3.1 इस नीति के अधीन इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास के लिए निजी विकासकर्ता पात्र होंगे। 'निजी विकासकर्ता' का तात्पर्य किसी व्यक्ति, कम्पनी या संघ (एसोसिएशन), व्यक्तियों के निकाय चाहे निगमित हो या न हो, से है जिसके पास विकास के लिए भूमि है या जुटाव किया हो या कय या अन्यथा द्वारा भूमि रखने या जुटाव करने के लिए सहमत हो और जो इस नीति के अधीन लाइसेंस के लिए अर्ह हों।

3.2 निजी विकासकर्ताओं द्वारा कन्सॉर्शियम बनाया जा सकेगा, जिसके सदस्यों की अधिकतम सीमा पर प्रतिबन्ध नही होगा, परन्तु कन्सॉर्शियम का 'लीड मेम्बर' केवल कम्पनी होगी। कन्सॉर्शियम के समस्त सहभागी सदस्यों के मध्य निर्धारित प्रपत्र (जो अलग से जारी किया जाएगा) पर एम.ओ.यू. का निष्पादन अनिवार्य होगा, जो सम्बन्धित जनपद के सब–रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. में कन्सॉर्शियम के कुल औसत वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ के सापेक्ष विभिन्न सदस्यों की व्यक्तिगत टर्नओवर एवं नेटवर्थ का अलग–अलग उल्लेख किया जायेगा। कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त की अनुमति के बिना परिवर्तन अनुमन्य नही होगा।

3.3 कन्सॉर्शियम में विभिन्न सदस्यों की शेयरहोल्डिंग किसी भी अनुपात में हो सकती है, जिसका उनके औसत वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ से कोई सम्बन्ध (लिन्केज) नही होगा, किन्तु कन्सॉर्शियम के कुल वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ सम्बन्धी अर्हताओं में न्यूनतम 26 प्रतिशत अर्हता अकेले लीड मेम्बर द्वारा पूर्ण करना अनिवार्य है तथा लीड मेम्बर की शेयरहोल्डिंग न्यूनतम 26 प्रतिशत होना अनिवार्य होगा।

उदाहरणः

यदि किसी कन्सॉर्शियम द्वारा 300 एकड़ क्षेत्रफल के लाईसेन्स हेतु आवेदन किया जाता है, तो वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ सम्बन्धी अर्हता निम्नवत् होगी:–

• औसत वार्षिक टर्नओवर	रू. 150 करोड़
• नेटवर्थ (औसत वार्षिक टर्नओवर का 20 प्रतिशत)	रू. 30 करोड़
• लीड मेम्बर का न्यूनतम औसत वार्षिक टर्नओवर (रू. 150 करोड़ का 26 प्रतिशत)	रू. 39 करोड़
• लीड मेम्बर की न्यूनतम नेटवर्थ (रू. 30 करोड़ का 26 प्रतिशत)	रू. 7.80 करोड़
• कन्सॉर्शियम में लीड मेम्बर की न्यूनतम शेयरहोल्डिंग	26 प्रतिशत

शेष औसत वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ की पूर्ति किसी भी सदस्य (लीड मेम्बर सहित) द्वारा की जा सकती है, किन्तु उसका स्पष्ट उल्लेख कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. में होना चाहिए।

3.4 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम का टर्नओवर किसी भी सेक्टर/व्यवसाय का हो सकता है, परन्तु गत वर्ष में नेटवर्थ पिछले 3 वर्षो के औसत वार्षिक टर्नओवर की न्यूनतम 20 प्रतिशत होनी चाहिए। टर्नओवर एवं नेटवर्थ की पुष्टि हेतु गत 3 वर्षो की आडिटिड वैलेन्स शीट एवं चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट का प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

3.5 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के गत तीन वर्षो के औसत वार्षिक टर्नओवर के आधार पर इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के लिए प्रत्येक रू. 50 लाख टर्नओवर के सापेक्ष एक एकड़ लाइसेन्स क्षेत्रफल अनुमन्य होगा, किन्तु नेटवर्थ औसत वार्षिक टर्नओवर का न्यूनतम 20 प्रतिशत होना अनिवार्य है तथा लाईसेन्स एरिया 25 एकड़ एवं विस्तार सहित अधिकतम 500 एकड़ हो सकता है।

उदाहरण–1	
• औसत वार्षिक टर्नओवर	रू. 22.40 करोड़
• नेटवर्थ	रू. 10.00 करोड़
• अनुमन्य लाईसेन्स एरिया	44 एकड़
उदाहरण–2	
• औसत वार्षिक टर्नओवर	रू. 22.40 करोड़
• नेटवर्थ	रू. 2.00 करोड़
• अनुमन्य लाईसेन्स एरिया	शून्य
उदाहरण–3	
• औसत वार्षिक टर्नओवर	रू. 22.40 करोड़
• नेटवर्थ	रू. 4.00 करोड़
• अनुमन्य लाईसेन्स एरिया	40 एकड़

3.6 कन्सॉर्शियम को लाइसेंस जारी होने के उपरान्त 'लीड मेम्बर' के अतिरिक्त अन्य सदस्यों में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा उसी दशा में परिवर्तन अनुमन्य होगा, जिससे मूल कन्सॉर्शियम की न्यूनतम अपेक्षित वित्तीय क्षमता पर ऋणात्मक प्रभाव न पड़े। लीड मेम्बर में परिवर्तन के लिए प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इस शर्त के साथ अनुमति प्रदान की जा सकेगी कि योजनान्तर्गत प्रथम डेवल्पमेन्ट एग्रीमेन्ट के अधीन समस्त विकास कार्य, ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण, सार्वजनिक सुविधाओं का विकास/निर्माण कार्य और योजनान्तर्गत स्थित ग्रामीण आबादियों में अवस्थापना सुविधाओं का विकास/निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया हो। कन्सॉर्शियम के सदस्यों में परिवर्तन की स्थिति में कन्सॉर्शियम का संशोधित एम.ओ.यू. प्रस्तुत करना होगा, जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा अपनी सहमति/असहमति एक माह के अन्दर आवेदक को सूचित की जाएगी।

3.7 कोई भी कम्पनी कितने भी कन्सॉर्शियम का सदस्य हो सकती है, परन्तु एक से अधिक कन्सॉर्शियम में सदस्य होने की स्थिति में कम्पनी को इस आशय का शपथ–पत्र प्रस्तुत करना होगा कि उक्त सभी कन्सॉर्शियम में सम्मिलित कम्पनी की वित्तीय क्षमता का क्यूमूलेटिव योग उसकी मूल वित्तीय क्षमता से अधिक नही है तथा उक्त शपथ–पत्र कभी भी असत्य पाए जाने पर कन्सॉर्शियम का लाईसेन्स निरस्त कर दिया जाएगा। शपथ–पत्र में

कम्पनी द्वारा प्रत्येक कन्सॉर्शियम में कम्पनी के आगणित टर्नओवर एवं नेटवर्थ का स्पष्ट उल्लेख किया जायेगा।

4. लाईसेन्स हेतु आवेदन एवं निर्गमन की प्रक्रिया

4.1 लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु प्रस्तावित टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल की 25 प्रतिशत भूमि का स्वामित्व (रजिस्टर्ड सेल डीड) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के किसी भी सदस्य के पक्ष होना चाहिए। यदि कन्सॉर्शियम में कोई व्यक्ति सदस्य हो, तो उसके स्वामित्व की भूमि की गणना उक्त 25 प्रतिशत में की जायेगी, परन्तु लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट अथवा डेवल्पर एग्रीमेन्ट अथवा एग्रीमेन्ट–टू–सेलू की भूमि इसमें शामिल नही होगी। विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रपत्र (जिसका प्रारूप अलग से जारी किया जाएगा) पर उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, आवास एवं विकास परिषद को आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा, जिसके साथ रू. 1000/– मात्र प्रति एकड़ परन्तु न्यूनतम रूपये 1.0 लाख 'नॉन–रिफण्डेबल प्रोसेसिंग फीस' जमा करनी होगी।

4.2 लाइसेन्स हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्र का परीक्षण कर अपनी संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करने हेतु निम्न समिति गठित की जायेगीः–

(I)	सचिव, विकास प्राधिकरण/अपर आवास आयुक्त	अध्यक्ष
(II)	मुख्य अभियन्ता/वरिष्ठतम अभियन्ता, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद	सदस्य
(III)	वित्त नियन्त्रक/वरिष्ठतम वित्त अधिकारी, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद	सदस्य
(IV)	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य
(V)	सम्बन्धित जनपद के जिलाधिकारी का प्रतिनिधि	सदस्य
(VI)	मुख्य नगर नियोजक या वरिष्ठतम नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद	सदस्य–संयोजक

यदि लाइसेन्स हेतु प्रस्तुत आवेदन–पत्र समिति द्वारा अपूर्ण पाया जाता है, तो वांछित सूचनाएं उपलब्ध कराने के लिए विकासकर्ता को 30 दिन का समय दिया जाएगा। उक्त समय सीमान्तर्गत सूचनाएं प्राप्त न होने की दशा में समिति की संस्तुति पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा आवेदन–पत्र निरस्त किया जा सकता है।

4.3 लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु प्रस्तुत आवेदन–पत्र अर्ह पाये जाने पर विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को लाईसेन्स फीस जमा करने के लिए सूचित किया जायेगा, जो 30 दिन के अन्दर जमा करनी होगी। लाईसेन्स फ़ीस की दरें नगर के आकार के आधार पर निम्नवत् होंगीः–

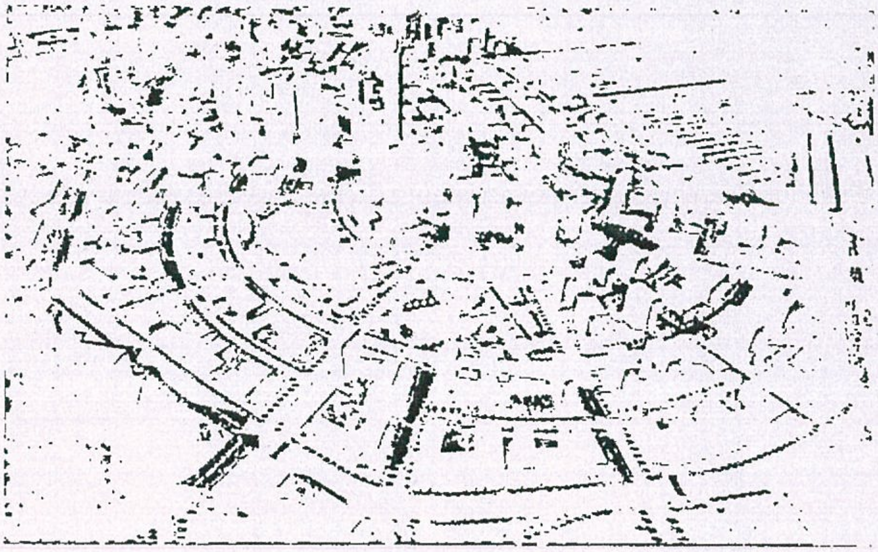
• 10 लाख एवं अधिक आवादी	रू. 1.50 लाख प्रति एकड़
• 5 लाख से अधिक परन्तु 10 लाख से कम आवादी	रू. 1.00 लाख प्रति एकड़
• 5 लाख से कम आवादी	रू. 0.50 लाख प्रति एकड़

लाईसेन्स फ़ीस की धनराशि आवेदन–पत्र प्रस्तुत करने की तिथि को लागू दरों के अनुसार देय हौगी। लाईसेन्स फ़ीस की दरों का वार्षिक पुनरीक्षण विकास प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा भारत सरकार के मूल्य सूचकांक के आधार पर किया जाएगा।

4.4 विकासकर्ता/कन्सॉर्सियम को लाइसेन्स निर्गमन के पूर्व लाईसेन्स हेतु प्रस्तावित क्षेत्र के अन्तर्गत उसके स्वामित्व की एवं टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि प्रथम

उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति–2023

(लाइसेन्स आधारित प्रणाली)



आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन

जुलाई, 2023

Annexure 1

U.P Integrated Township, 2023

3.2 विकासकर्ताओं के लिए अर्हताएं

(1) उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 के अधीन टाउनशिप के विकास के लिए निजी विकासकर्ता पात्र होंगे। 'निजी विकासकर्ता' का तात्पर्य किसी व्यक्ति, कम्पनी या संघ (एसोसिएशन), व्यक्तियों के निकाय चाहे निगमित हो या न हो, से है जिसके पास विकास के लिए भूमि है या जुटाव किया हो या क्रय या अन्यथा द्वारा भूमि रखने या जुटाव करने के लिए सहमत हो और जो इस नीति के अधीन लाइसेंस के लिए अर्ह हों।

(2) निजी विकासकर्ताओं द्वारा कन्सॉर्शियम बनाया जा सकेगा, जिसके सदस्यों की अधिकतम सीमा पर प्रतिबन्ध नही होगा, परन्तु कन्सॉर्शियम के एक सदस्य/कम्पनी को 'लीड मेम्बर' नामित किया जायेगा। कन्सॉर्शियम के समस्त सहभागी सदस्यों के मध्य निर्धारित प्रपत्र पर एम.ओ.यू. का निष्पादन अनिवार्य होगा, जो सम्बन्धित जनपद के सब–रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. में कन्सॉर्शियम के कुल औसत वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ के सापेक्ष विभिन्न सदस्यों की व्यक्तिगत टर्नओवर एवं नेटवर्थ का अलग–अलग उल्लेख किया जायेगा। एम.ओ.यू. में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त की अनुमति के बिना परिवर्तन अनुमन्य नही होगा।

(3) कन्सॉर्शियम में विभिन्न सदस्यों की शेयर होल्डिंग किसी भी अनुपात में हो सकती है, जिसका उनके औसत वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ से कोई सम्बन्ध (लिन्केज) नहीं होगा, किन्तु कन्सॉर्शियम के कुल वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ सम्बन्धी अर्हताओं में न्यूनतम 26 प्रतिशत अर्हता अकेले लीड मेम्बर द्वारा पूर्ण करना अनिवार्य है।

उदाहरणः

यदि किसी कन्सॉर्शियम द्वारा 200 एकड़ क्षेत्रफल के लाईसेन्स हेतु आवेदन किया जाता है, तो वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ सम्बन्धी अर्हता निम्नवत् होगीः–

- औसत वार्षिक टर्नओवर — रू. 150 करोड़
- नेटवर्थ (औसत वार्षिक टर्नओवर का 20 प्रतिशत) — रू 30 करोड़
- लीड मेम्बर का न्यूनतम औसत वार्षिक टर्नओवर (रू. 150 करोड़ का 26 प्रतिशत) — रू. 39 करोड़
- लीड मेम्बर की न्यूनतम नेटवर्थ (रू. 30 करोड का 26 प्रतिशत) — रू. 7.80 करोड़
- कन्सॉर्शियम में लीड मेम्बर की न्यूनतम शेयरहोल्डिंग — 26 प्रतिशत

N:

शेष औसत वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ की पूर्ति किसी भी सदस्य (लीड मेम्बर सहित) द्वारा की जा सकती है, किन्तु उसका स्पष्ट उल्लेख कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. में होना चाहिए।

(4) टाउनशिप का क्षेत्रफल 50 एकड़ तक होने पर विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम का टर्नओवर किसी भी सेक्टर का हो सकता है तथा 50 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल हेतु कन्सॉर्शियम की स्थिति में लीड मेम्बर का सम्पूर्ण टर्न ओवर रियल इस्टेट सेक्टर का ही होगा और एकल विकासकर्ता कम्पनी होने पर भी सम्पूर्ण टर्नओवर रियल सेक्टर का ही होगा। परन्तु दोनों स्थितियों में गत वर्ष में नेटवर्थ पिछले 3 वर्षों के औसत वार्षिक टर्नओवर की न्यूनतम 20 प्रतिशत होनी चाहिए। टर्नओवर एवं नेटवर्थ की पुष्टि हेतु गत 3 वर्षों की ऑडिटेड बैलेन्स शीट एवं इन्स्टीट्यूट ऑफ चार्टर्ड एकाउटेन्स ऑफ इण्डिया में पंजीकृत चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट का प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

(5) नीति के अन्तर्गत विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के गत तीन वर्षों के औसत वार्षिक टर्नओवर के आधार पर टाउनशिप के लिए प्रत्येक रु. 75 लाख टर्नओवर के सापेक्ष एक एकड़ लाइसेन्स क्षेत्रफल अनुमन्य होगा:--

उदाहरण–1

- औसत वार्षिक टर्नओवर — रू. 30.00 करोड़
- नेटवर्थ — रू. 10.00 करोड़
- अनुमन्य लाईसेन्स एरिया — 40 एकड़

उदाहरण–2

- औसत वार्षिक टर्नओवर — रू. 30.00 करोड़
- नेटवर्थ — रू. 02.00 करोड़
- अनुमन्य लाईसेन्स एरिया — 13.33 एकड़ (02 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरों में)

उदाहरण–3

- औसत वार्षिक टर्नओवर — रू. 30.00 करोड़
- नेटवर्थ — रू. 1.00 करोड़
- अनुमन्य लाईसेन्स एरिया — शून्य

(6) कन्सॉर्शियम को लाइसेंस जारी होने के उपरान्त 'लीड मेम्बर' के अतिरिक्त अन्य सदस्यों में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा उसी दशा में परिवर्तन अनुमन्य होगा, जिससे मूल कन्सॉर्शियम की न्यूनतम अपेक्षित वित्तीय क्षमता पर ऋणात्मक प्रभाव न पड़े। कन्सॉर्शियम के सदस्यों में परिवर्तन की स्थिति में संशोधित एम.ओ.यू. प्रस्तुत करना होगा, जिसके सम्बन्ध में

प्राधिकरण / आवास परिषद द्वारा अपनी सहमति / असहमति से एक माह के अन्दर विकासकर्ता को सूचित किया जायेगा। अपरिहार्य परिस्थितियों में लीड मेम्बर के परिवर्तन हेतु प्राधिकरण बोर्ड / परिषद बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त प्रमुख सचिव / अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा इस शर्त के अधीन विचार किया जा सकेगा कि योजनान्तर्गत प्रथम डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अन्तर्गत समस्त विकास कार्य, ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण, सार्वजनिक सुविधाओं का विकास / निर्माण कार्य और योजनान्तर्गत स्थित ग्रामीण आबादियों (यदि हों) में अवस्थापना सुविधाओं का विकास / निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया हो। इसके अतिरिक्त उक्त समिति द्वारा इस नीति से सम्बन्धित विषयों पर मार्गदर्शन प्रदान करने एवं अन्य कठिनाईयों के निवारण हेतु भी आवश्यकतानुसार कार्यवाही की जाएगी।

(7) कोई भी कम्पनी कितने भी कन्सॉर्शियम का सदस्य हो सकती है, परन्तु एक से अधिक कन्सॉर्शियम में सदस्य होने की स्थिति में कम्पनी को इस आशय का शपथ–पत्र प्रस्तुत करना होगा कि उक्त सभी कन्सॉर्शियम में सम्मिलित कम्पनी की वित्तीय क्षमता का 'क्युमूलेटिव' योग उसकी मूल वित्तीय क्षमता से अधिक नहीं है तथा उक्त शपथ–पत्र कभी भी असत्य पाए जाने पर कन्सॉर्शियम का लाईसेन्स निरस्त कर दिया जाएंगा। शपथ–पत्र में कम्पनी द्वारा प्रत्येक कन्सॉर्शियम में कम्पनी के आगणित टर्नओवर एवं नेटवर्थ का स्पष्ट उल्लेख किया जायेगा।

3.3 लाईसेन्स हेतु आवेदन एवं निर्गमन की प्रकिया

(1) लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु प्रस्तावित टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि का स्वामित्व (रजिस्टर्ड सेल डीड) विकासकर्ता / कन्सॉर्शियम के किसी भी सदस्य के पक्ष में होना आवश्यक है। यदि कन्सॉर्शियम में कोई व्यक्ति सदस्य हो, तो उसके स्वामित्व की भूमि की गणना उक्त 25 प्रतिशत में की जायेगी, परन्तु 'लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट' अथवा 'डेवल्पर एग्रीमेन्ट' अथवा 'एग्रीमेन्ट–टू–सेल' की भूमि इसमें शामिल नहीं होगी। विकासकर्ता / कन्सोर्शियम द्वारा लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रपत्र पर उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण / आवास आयुक्त, आवास एवं विकास परिषद को आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा, जिसके साथ प्रत्येक एक एकड़ अथवा उसके आंशिक भाग पर रू. 1000 (रू. एक हजार मात्र)+जी.एस.टी. 'नॉन–रिफण्डेबल प्रोसेसिंग फीस' जमा करनी होगी।

(2) पारदर्शिता एवं समयबद्धता सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 के अन्तर्गत लाईसेन्स हेतु आवेदन, फीस जमा किया

जाना, डी.पी.आर. व ले–आउट का अनुमोदन, मॉग पत्र निर्गत किया जाना तथा इस हेतु आवश्यक समस्त अनापत्तियॉ एवं छूट (स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग की छूट, विनिमय की कार्यवाही, आदि) प्रदान किये जाने संबंधी समस्त कार्यवाही प्राधिकरण/परिषद स्तर पर सिंगल विन्डो पोर्टल के माध्यम से ऑनलाईन की जायेगी। संबंधित प्राधिकरणों/परिषद द्वारा इस हेतु पोर्टल विकसित किये जाने की कार्यवाही की जायेगी।

(3) लाइसेन्स के लिए प्रस्तुत आवेदन पत्र का परीक्षण कर अपनी संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करने हेतु निम्नवत् समिति गठित की जायेगीः–

(i)	सचिव, विकास प्राधिकरण/अपर आवास आयुक्त	अध्यक्ष
(ii)	मुख्य अभियन्ता/वरिष्ठतम अभियन्ता, विकास प्राधिकरण /आवास एवं विकास परिषद	सदस्य
(iii)	वित्त नियन्त्रक/वरिष्ठतम वित्त अधिकारी, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद	सदस्य
(iv)	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक अथवा उनके प्रतिनिधि, जो सहयुक्त नियोजक/नगर नियोजक से निम्न न हो	सदस्य
(v)	सम्बन्धित जनपद के जिलाधिकारी का प्रतिनिधि, जो अपर जिलाधिकारी से निम्न न हो	सदस्य
(vi)	मुख्य नगर नियोजक या वरिष्ठतम नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद	सदस्य–संयोजक

यदि लाइसेन्स हेतु प्रस्तुत आवेदन–पत्र समिति द्वारा अपूर्ण पाया जाता है, तो वांछित सूचनाएं उपलब्ध कराने के लिए विकासकर्ता को 30 दिन का समय दिया जाएगा। उक्त समय सीमान्तर्गत सूचनाएं प्राप्त न होने की दशा में समिति की संस्तुति पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा आवेदन–पत्र निरस्त कर दिया जायेगा।

(4) लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु प्रस्तुत आवेदन–पत्र अर्ह पाये जाने पर विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को लाईसेन्स फीस जमा करने के लिए सूचित किया जायेगा। सूचना प्राप्ति के 30 दिन के अन्दर विकासकर्ता द्वारा