

सेवा में,

M/s Starcity Infradevelopers Pvt Ltd
41 First Floor, Friends Colony (East)
New Delhi-110065.

विषय-होम बायर्स के हितों को दृष्टिगत रखते हुए उत्तर प्रदेश शासन द्वारा लिगेसी स्टाल्ड रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स की समस्याओं के निदान हेतु निर्धारित नीति/पैकेज (शासनादेश संख्या-7774/77-4-2023-6011/2023, दिनांक 21 दिसम्बर, 2023) के अंतर्गत सबलीज भूखण्ड सं0 पी-3 & पी-4/टी0एस-02ए, सेक्टर-22डी की अतिदेय धनराशि को रि-शिड्यूलमेंट किये जाने के सम्बन्ध में ।

महोदय,

कृपया अवगत कराना है कि यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास के क्षेत्र में लम्बे समय से रुकी हुई हाउसिंग परियोजनाओं को तत्काल पूरा करने तथा फ्लैट बायर को यथाशीघ्र मकान उपलब्ध कराने एवं फ्लैट की रजिस्ट्री करने के उद्देश्य से उत्तर प्रदेश शासन द्वारा शासनादेश संख्या-7774/77-4-2023-6011/2023, दिनांक 21.12.2023 के माध्यम से नीति/पैकेज निर्धारित की गई है ।

अवगत कराना है कि शासनादेश में सन्दर्भित नीति /पैकेज में वर्णित प्राविधानों के अनुरूप लिगेसी स्टाल्ड रियल स्टेट प्रोजेक्ट्स की देयताओं की गणना कराते हुए दिनांक 13.05.2024 को पत्र के साथ गणना उपलब्ध करायी गयी। जिसका विवरण निम्नवत है -

S.No.	Particulars	Net Dues After Covid Benefit (Rs.)	25% Amount of Net dues (Rs.)
1.	प्रीमियम	7,27,70,479.00	1,81,92,620.00
2.	अतिरिक्त प्रतिकर	6,21,85,301.00	1,55,46,325.00
3.	वार्षिक लीजरेंट	-	-
	कुल योग	13,49,55,780.00	3,37,38,945.00

उपरोक्त क्रम में आपके द्वारा उक्त नीति/पैकेज को स्वीकार करते हुए नेट ड्यूज की अनुमानित 25 प्रतिशत धनराशि के सापेक्ष दिनांक 21.06.2024 तक को प्रीमियम + अतिरिक्त प्रतिकर के मद में रु. 3,38,00,000.00/- जमा कराये गये हैं । तदोपरान्त आपको अवशेष 75 प्रतिशत 04 किश्तों (दो वर्ष) में जमा कराये जाने पत्र दिनांक 09.08.2024 को पत्र प्रेषित किया गया है।

परन्तु शासनादेश संख्या-7774/77-4-2023-6011/2023, दिनांक 21.12.2023 के बिन्दु -19 " 100 करोड तक के नेट बकाए की राशि अधिकतम एक वर्ष में अदा की जाएगी। रु. 500 करोड तक की नेट बकाए की राशि दो वर्षों में अदा की जाएगी तथा रु.500 करोड से ऊपर की बकाए की राशि 3 वर्षों में अदा की जाएगी।" का उल्लेख है।

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण P15-29550

प्रथम तल, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स, ब्लॉक-पी-2, सेक्टर ओमेगा-1, गेट नौएडा सिटी - 201308, गौतमबुद्धनगर (उ0ए0)

दूरभाष न0 -0 - 2395153, फैक्स न0 - 0120 - 2395150

शासनादेश के क्रम में भूखण्ड के सापेक्ष की गयी गणना का नेट ड्यूज 100 करोड़ के अन्दर आता है। जिसके क्रम में पुनरीक्षित 75 प्रतिशत धनराशि की गणना निम्नवत है-

प्रीमियम + अतिरिक्त प्रतिकर की 75 प्रतिशत धनराशि (दिनांक 29.07.2025 तक आगणित):

PAYMENT PLAN OF 75% OF TOTAL DUES & REMAINING DUES OF 25% AS ON 29.07.2024								
Insallment NO	Due Date	Period		Days	Rate of Interest*	Principal (in Rs.)	Interest (in Rs.)	CI. Balance (in Rs.)
	29/7/2024							11,09,29,778.00
1	29/1/2025	30/7/2024	29/1/2025	184.00	10%	5,54,64,889.00	55,92,076.00	5,54,64,889.00
2	29/7/2025	30/1/2025	29/7/2025	181.00	10%	5,54,64,889.00	27,50,451.00	
						11,09,29,778.00	83,42,527.00	11,92,72,305.00

*Interest shall be change time to time as per policy of YEIDA.

The GST Liability as per applicable rates at the time of payment shall be borne by the allottee itself under Reverse Charge Mechanism vide Notification N.13/2017 S.So.5, 5A dated 28.06.2017. The amount mentioned above does not include GST. GST on services provided to business entities would be deposited by the recipient of services under reverse charge mechanism. If the allottee does not has the GSTN number, then he will have to deposit the GST through YEIDA portal online or by downloading challan and inform the Authority same day or next day positively.

उक्त गणना सम्परीक्षा के अधीन होगी। यदि भविष्य में किसी नीति नियम एवं पारित आदेशों के आलोक में कोई देयता परिलक्षित होगी तो उसका भुगतान करने हेतु आपकी कम्पनी बाध्य होगी।

उपरोक्त सुविधा निम्नलिखित नियम व शर्तों में अधीन अनुमन्य की जा रही है:-

1. उपरोक्तानुसार निर्धारित किशतों की डिफॉल्ट की स्थिति में प्राधिकरण के नियमानुसार प्रचलित दण्ड ब्याज आरोपित होगा।
2. उक्त गणना में कोविड-19 पैन्डेमिक- कोविड-19 महामारी के दृष्टिगत दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 की अवधि में जीरो पीरियड का लाभ दिया गया है।
3. इस परियोजना में राज्य सरकार के पैकेज/रियायतों का लाभ उठाया गया है, अतः इस परियोजना के सापेक्ष आवास केताओं से कोई जुर्माना/अतिरिक्त ब्याज/अतिरिक्त लागत नहीं ली जाएगी ताकि शासन/प्राधिकरण द्वारा आपको अनुमन्य कराई जा रही सुविधा अन्ततः बायर को मिल सके।
4. यदि आपकी कम्पनी निर्धारित समय सीमा के भीतर परियोजना को पूरा करने में विफल रहती है तो 3 वर्ष की अवधि के बाद ड्यूज की शेष धनराशि पर 20 प्रतिशत जुर्माना लगाया जाएगा।
5. यदि आपकी कम्पनी द्वारा निर्धारित अवधि में फ्लैट ओनर को फ्लैट का कब्जा देते हुए रजिस्ट्री नहीं करायी जाती है तो प्रस्तावित रिलीफ (कोविड-19 एन0जी0टी0, केस-टू-केस बेसिस) पर दिए जा रहे रिलीफ को निरस्त माना जाएगा और कुल तत्समय अवशेष ड्यूज के ऊपर 20 प्रतिशत अतिरिक्त पैनल्टी लगाते हुए प्रोजेक्ट को आवंटित भूमि एवं लीज डीड कैंसिल की जाएगी तथा उसका कब्जा प्राधिकरण द्वारा प्राप्त कर आवश्यक अग्रिम कार्यवाही की जाएगी। उक्त के अतिरिक्त बिल्डर/डेवलपर को ब्लैकलिस्ट करने की कार्यवाही एवं अगले 05 वर्षों तक नोएडा, ग्रेटर नोएडा व यमुना आथॉरिटी के क्षेत्र में ऐसे डेवलपर को भूखण्ड आवंटन नहीं करने पर प्राधिकरणों द्वारा विचार कर कार्यवाही की जायेगी।
6. उपर्युक्तानुसार कार्यवाही किए जाने में भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम- 2016, भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली-2016, उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण

प्रथम तल, कॉर्पोरेट कॉम्प्लेक्स, ब्लॉक-पी-2, सेक्टर ओमेगा-1, ग्रेटर नोएडा सिटी - 201308, गौतमबुद्धनगर (उ0प्र0)

दूरभाष न0 -0 - 2395153, फैक्स न0 - 0120 - 2395150

New Builders' Letter

रख-रखाव का संवर्धन) अधिनियम-2010 एवं भारतीय स्टाम्प एक्ट-1899 के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

7. भविष्य में यदि कोई गणना में संशोधन किया जाता है तो वह आपकी कम्पनी द्वारा मान्य एवं स्वीकार होगा।

इसके अतिरिक्त उपरोक्त नीति के प्रस्तर 19 में वर्णित प्राविधानों का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जो निम्नानुसार है:-

“परियोजना की परिस्थितियों को ध्यान में रखकर प्रत्येक बिल्डर द्वारा बायर के फ्लैट के निर्माण को पूर्ण करने तथा प्राधिकरण के ड्यूज के भुगतान की एक समय-सारिणी उपरोक्त प्राविधानों के दृष्टिगत दी जाएगी। प्राधिकरण बोर्ड समय-सारिणी को दिए जाने वाले रिलीफ के साथ लिंक करते हुए प्रोजेक्ट सम्बन्धित बिल्डर को उपलब्ध कराएगा तथा इसके क्रियान्वयन की मॉनीटरिंग करेगा। यदि कोई माइल स्टोन मिस होता है तो उस अवधि की रियायत राशि का समायोजन नहीं किया जाएगा।”

उपरोक्त नीति के प्रस्तर संख्या 21 के बिन्दु (vii) का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसमें यह भी उल्लेखनिय है कि “नेट ड्यूज की राशि को कुल इनकम्पलीट एवं अनरजिस्टर्ड फ्लैटों की संख्या से भाग देते हुए प्रति फ्लैट राशि आगणित की जाएगी और उसके सापेक्ष बिल्डर/को-डेवलपर द्वारा धनराशि जमा करते ही उस संख्या में फ्लैट के रजिस्ट्रेशन की अनुमति तत्काल निर्गत की जाएगी।”

यहाँ यह भी अवगत कराना है कि शासनादेश संख्या-7774/77-4-2023- 6011/2023, दिनांक 21.12.2023 के प्रस्तर 19 एवं प्रस्तर 21 का अनुपालन आपके द्वारा किया जायेगा। साथ ही लिंगेसी स्टाल्ड रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स से सम्बन्धित शासनादेश दिनांक 21.12.2023 में उल्लिखित अन्य शर्तों का भी अनुपालन आपके द्वारा किया जायेगा। अतः उपरोक्तानुसार सूचना/विवरण भी इस कार्यालय को तत्काल उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

उपर्युक्त पत्र सक्षम स्तर से प्राप्त अनुमोदन के उपरान्त जारी किया जा रहा है।

संलग्नक-1.शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के क्रम में वांछित सूचना का प्रारूप।

2. वित्त विभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी गणना की प्रति संलग्न।

भवदीय


प्रबन्धक (बिल्डर्स)

प्रतिलिपि:-

- महाप्रबन्धक वित्त को सूचनार्थ।

प्रबन्धक (बिल्डर्स)

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण 273-28550

प्रथम तल, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स, ब्लॉक-पी-2, सेक्टर ओमेगा-1, ग्रेटर नोएडा सिटी - 201308, गौतमबुद्धनगर (उ०प्र०)

दूरभाष न० -0 - 2395153, फैक्स न० - 0120 - 2395150