

S 15700:2005



उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

सम्पत्ति प्रबंध कार्यालय

 सेक्टर-16ए, हॉल नं०-एस-1, वसुन्धरा काम्पलैक्स, वसुन्धरा
गाजियाबाद

भारतीय मानक ब्यूरो

IS 15700



पत्र सं०-

18581

/स0प्र0 गाजि0/

दिनांक-

28-10-16

अनन्तिम (Provisional)

बल्क सेल भूखण्ड हेतु प्रदेशन/आवंटन पत्र

सेवा में,

संशोधित प्रदेशन पत्र

M/s Apex Hights Pvt. Ltd. (Relvant Member)
R-13/2, Ramesh Park, Laxmi Nagar New Delhi
C/o M/s SAMS Real Estate Pvt. Ltd. (Lead Member)
Address:- B-173, IInd Floor, Durga Nagar, Devli Villages
Khanpur, New Delhi-110003

विषय:- सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद में स्थित बल्क सेल भूखण्ड संख्या-4/बी0एस0-2 के विभाजन के फलस्वरूप क्षेत्रफल 26000.00 वर्गमी0 के विरुद्ध धनराशि जमा कराकर कब्जा प्राप्त किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 15.9.2016 के सन्दर्भ में सूचित करना है कि आपके द्वारा किये गये अनुरोध पर सूचित करना है कि परिषद की सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद स्थित नवसृजित बल्क सेल भूखण्डों के निस्तारण हेतु विज्ञापनोपरान्त दिनांक 17.1.2014 को इच्छुक आवेदकों से आफर/बिड आमन्त्रित किये गये थे। जिसमें आपके द्वारा दिया गया आफर/बिड के परीक्षणोपरान्त बल्क सेल भूखण्ड संख्या-4/बी0एस0-02 (101175.00 वर्गमी0 अर्थात् 25.00 एकड़) के लिए दी गयी रू०-38825.00 प्रतिवर्गमी0 की उच्चतम बोली/आफर सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार कर ली गयी है। जिसकी सूचना मुख्यालय के पत्र संख्या 144 /स0प्र0-3 दिनांक 30.1.2014 द्वारा प्राप्त हुई है। जिसके क्रम में परिषद द्वारा निर्गत ब्रोशर में निर्धारित सामान्य नियम व शर्तों के अन्तर्गत कार्यालय पत्र संख्या-979/स0प्र0 गाजि0 दिनांक 1.2.2014 से प्रदेशन/आवंटन पत्र निर्गत किया गया था। भूखण्ड के बीच से हाईटेन्शन लाईन गुजरने के कारण मुख्यालय के पत्र संख्या-2148/बल्क सेल /वा0नि0-5 दिनांक 21.8.2015 द्वारा भूखण्ड को दो भागों में विभाजित किये जाने जिसमें प्रथम फेस में एच0टी0 लाईन का क्षेत्रफल एवं द्वितीय फेस में एच0टी0 लाईन हटने के बाद शेष क्षेत्रफल का विकास आवंटन/ब्रोशर की नियम व शर्तों के अनुसार किये जाने के आदेश प्रदान किये गये हैं। जिसके क्रम में अधिशासी अभियन्ता नि0ख0-1 ने अपने पत्र दिनांक 479/डब्लू-12/37 दिनांक 30.4.2016 द्वारा हाईटेन्शन लाईन के क्षेत्रफल को कम करते हुए मुख्यालय के आदेशानुसार प्रथम फेस 52000.00 वर्गमी0 क्षेत्रफल का साईट प्लान उपलब्ध कराया है। जिसके आधार पर पूर्व निर्गत प्रदेशन/आवंटन पत्र संख्या-979/दिनांक 1.2.2014 को कार्यालय पत्र संख्या-6185 दिनांक 3.5.2016 द्वारा संशोधित प्रदेशन पत्र जारी करते हुए धनराशि जमा कराने हेतु सूचित किया गया था, आपके उपरोक्त सन्दर्भित अनुरोध पर फेस-1 में विवाद रहित क्षे०-52000.00 वर्गमी0 में 03 नग भूखण्डों में भूखण्ड संख्या-1 (क्षे०-14000.00 वर्गमी0), भूखण्ड संख्या-2 (क्षे०-12000.00 वर्गमी0), व भूखण्ड संख्या-3 (क्षे०-26000.00 वर्गमी0) सृजित करते हुए संशोधित ले-आउट दिनांक 21.8.2015 को विकसित की जानी वाली सुविधाओं सहित अनुमोदित किया गया है। उपरोक्त विभाजित भूखण्डों में से भूखण्ड संख्या-3 (क्षे०-26000.00 वर्गमी0) का प्रदेशन पत्र मैसर्स एपेक्स हाइट्स प्रा0लि0 के पक्ष में जारी किये जाने का अनुमोदन अपर आवास आयुक्त महोदय ने दि० 23.9.2016 को नीलामी हेतु निर्गत ब्रोशर एवं संशोधित स्वीकृत ले-आउट में अंकित विकसित की जाने वाली सुविधाओं की शर्त के अधीन प्रदान किया गया है। कृपया निम्नानुसार विभाजित भूखण्ड संख्या-3 (क्षे०-26000.00 वर्गमी0) की संशोधित धनराशि को निम्नानुसार जमा कराने का कष्ट करें:-

1	बल्क सेल भूखण्ड का संशोधित क्षेत्रफल 26000.00 वर्गमी0	
2	उच्चतम बोली रू०-38825.00 के अनुसार भूखण्ड का मूल्य (लीज रेंट सहित)	रू०-1,00,94,50,000.00
3	(अ) प्रदेशन/आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 45 दिन के अन्दर स्वीकृत मूल्य की 15 प्रतिशत धनराशि रू०-15,14,17,500.00 जिसमें टोकन धनराशि रू०-5,00,50,000.00 संशोधित / विभाजित क्षेत्रफल के सापेक्ष में समायोजन होने के उपरान्त शेष धनराशि जोकि दिनांक 15.10.2016 तक जमा की जानी है। (ब) प्रदेशन/आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 90 दिनों के अन्दर स्वीकृत मूल्य का 10 प्रतिशत धनराशि रू०-10,09,45,000.00 दिनांक 30.11.2016 तक देय होगी। (स) स्वीकृत मूल्य की शेष 75 प्रतिशत धनराशि रू०-75,70,87,500.00 की 15 प्रतिशत ब्याज सहित 10 छमाही किश्तें देनी होंगी। किश्त की धनराशि रू०-11,03,07,650.00 होगी, प्रथम किश्त दिनांक 01.12.2016 से देय होगी। देय किश्त का भुगतान 06 माह के अन्दर जमा करना होगा, देय किश्तों का भुगतान समयान्तर्गत नहीं किया जाता है तो 02 प्रतिशत की दर से छ माही कम्पाउन्डिंग करते हुए डिफाल्टेड समय का दण्ड ब्याज देय होगा, किसी भी किश्त का अधिकतम डिफाल्टेड समय 06 माह ही होगा, अधिकतम डिफाल्टेड समय तीन किश्तों तक अनुमन्य होगा।	रू०- 10,13,67,500.00 रू०- 10,09,45,000.00 रू०- 11,03,07,650.00
4	विविध शुल्क विलेख निष्पादन शुल्क	रू०- 300.00
	साईट प्लान शुल्क	रू०- 500.00
	संशोधित लागत का विज्ञापन व्यय 0.25 प्रतिशत	रू०- 25,23,625.00
	कुल योग (दिनांक 30.11.2016 तक)	रू०- 25,24,425.00

कमशः2/-

उपरोक्त विवरण के अनुसार निर्धारित तिथि तक देय धनराशियों का भुगतान ओरियन्टल बैंक आफ कामर्स, मेवाड़ (स्ट्रीटयूट, सेक्टर-4, वसुन्धरा शाखा, गाजियाबाद के परिषद खाता संख्या-52331171000104 (गुलाबी पर्ची) में बैंक ड्राफ्ट (उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद के पक्ष में देय) के माध्यम से (बैंक कार्यदिवसों में) अवश्य जमा करानी होगी एवं किसी भी धनराशि के विलम्ब से भुगतान करने पर 19 प्रतिशत अतिरिक्त ब्याज पूर्ण माह का देय होगा। प्रदेशन पत्र के अनुसार प्रथम वांछित 25 प्रतिशत की धनराशि निर्धारित तिथि तक अवश्य जमा करानी होगी, निर्धारित तिथि तक धनराशि जमा न होने पर भूखण्ड का प्रदेशन नियमानुसार कटौती करते हुए निरस्त कर दिया जायेगा। शेष नियम व शर्तें निम्नवत् हैं -

- अ. प्रदेशन/आवंटन पत्र निर्गत होने के 90 दिनों के अन्दर 25 प्रतिशत धनराशि एवं विविध शुल्क की धनराशि उपरोक्तानुसार जमा करानी होगी एवं तत्पश्चात् 60 दिनों के अन्दर किश्त किराया कय अनुबन्ध हेतु अन्य औपचारिकताये पूर्ण करने के उपरान्त कब्जा देय होगा। किश्त किराया कय अनुबन्ध/विक्रय विलेख हेतु उ0प्र0 शासन द्वारा निर्धारित स्टाम्प शुल्क क्रेता द्वारा स्वयं वहन करना होगा।
- ब. सम्पत्ति लीज पर आवंटित है, ब्रोशर में अंकित शर्तों के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण करने एवं समस्त जन सुविधाये विकसित कर एवं ब्रोशर में अंकित अन्य शर्तें पूर्ण करने के उपरान्त कुल भूमि मूल्य का 02 प्रतिशत फ्री होल्ड शुल्क जमा कराकर विकासकर्ता सम्पत्ति को फ्रीहोल्ड करा सकेगा।
- स. भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् मानचित्र स्वीकृत कराया जा सकेगा। मानचित्र स्वीकृत के पश्चात् आवंटी परिषद के भवन निर्माण उपविधि/समाचार पत्र में विज्ञप्ति एवं परिषद नियमानुसार एफ0ए0आर0/ग्राउण्ड कवरेज व भूखण्ड पर योजना प्रकाशित करने का अधिकार होगा। परिषद से विक्रय विलेख निष्पादित कराने से पूर्व किसी भी क्रेता को विक्रय की गयी सम्पत्ति (दुकान/भवन, जो लागू हो) हस्तान्तरित नहीं कर सकेगा। परिषद से मानचित्र स्वीकृत कराकर बल्क सेल भूखण्ड पर निर्माण कराने हेतु अनुमत्य अवधि कब्जा प्राप्त करने की तिथि से पांच वर्ष है।
- द. विद्युत/ट्रांसफार्मर का व्यय स्वयं क्रेता को व्यय करना होगा।
- य. भूखण्ड का क्षेत्रफल अनुमानित है। ब्रोशर की शर्त के अनुसार घट-बढ़ सकता है।
- र. केन्द्र सरकार/उ0प्र0 सरकार/स्थानीय निकाय द्वारा लागू कर जैसे सर्विस टैक्स, आयकर, जलकर एवं अन्य कर क्रेता को स्वयं वहन करना होगा।
- ल. सम्पत्ति का मूल्य रु0-50.00 लाख से अधिक होने की दशा में जमा की जाने वाली एकमुश्त/किश्त की धनराशि में से 01 प्रतिशत की दर से टी0डी0एस0 की कटौती कर क्रेता द्वारा परिषद के पेन नम्बर-AAAJU0103A में जमा कर दोनों रसीदे कार्यालय में समयावधिगत जमा करेगा। यदि आवंटी द्वारा टी0डी0एस0 की धनराशि विलम्ब से जमा की जाती है तो देय तिथि से जमा की तिथि तक आयकर विभाग द्वारा निर्धारित ब्याज की दरों के अनुसार आगणित कर कुल देय धनराशि परिषद के उक्त पेन नम्बर पर जमा कराया जायेगा। दण्ड ब्याज की देनदारी परिषद की नहीं होगी।
- व. आवंटित भूमि के सम्बन्ध में मा0 सक्षम न्यायालयों द्वारा समय-समय पर यदि कोई निर्णय पारित किये जाते हैं तो उनका अनुपालन उभयपक्ष को करना होगा।
- प. सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने हेतु इस पत्र पर नीचे अंकित सभी प्रपत्र दिनांक 30.11.2016 तक इस कार्यालय में जमा कर किश्त किराया अनुबन्ध निष्पादित कराना होगा, अन्यथा रु0-300.00 प्रतिदिन की दर से सम्पूर्ण प्रपत्र जमा कराने की तिथि तक विलम्ब शुल्क देय होगा। कब्जा पत्र निर्गत होने के 30 दिन के अन्दर भौतिक कब्जा न लेने पर रु0-300.00 प्रतिदिन की दर से भौतिक कब्जा लेने की तिथि तक रख-रखाव शुल्क भी देय होगा।
- फ. उक्त के अतिरिक्त समय-समय पर शासन/परिषद द्वारा बनाये गये नियम व शर्तें आवंटन की तिथि से प्रभावी होंगे एवं क्रेता को मान्य होंगे।
- ब. टू-बिड से नीलामी हेतु निर्गत ब्रोशर में अंकित नियम व शर्तों के अतिरिक्त जो प्राविधान उपलब्ध नहीं है, में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद नीलामी सम्बन्धी विनियमावली एवं प्रदेशन सम्बन्धी विनियमावली 1980 यथा संशोधित फरवरी 1993 के प्राविधान लागू होंगे।
- म. टू-बिड से नीलामी हेतु निर्गत ब्रोशर में अंकित समस्त नियम व शर्तें आवंटी पर लागू होगी तथा इन नियम व शर्तों में संशोधन/आंशिक संशोधन किये जाने का अधिकार आवास आयुक्त महोदय में निहित होगा। किसी भी विवाद की स्थिति में आवास आयुक्त महोदय का निर्णय अंतिम एवं स्वीकार्य होगा। शेष नियम व शर्तें पूर्व निर्गत प्रदेशन पत्र के अनुसार पूर्ववत् रहेगी।

भवदीय



उप आवास आयुक्त
उ0प्र0 कृषि, आवास एवं विकास परिषद
वसुन्धरा, गाजियाबाद

आवंटी द्वारा दिनांक 30.11.2016 तक इस कार्यालय में जमा करने वाले प्रपत्रों की सूची :-

1. कब्जे से पूर्व भूखण्ड के कुल मूल्य का 07 प्रतिशत स्टाम्प ड्यूटी अथवा शासनादेश के अनुसार लागू स्टाम्प ड्यूटी एवं रु0-100.00 का स्टाम्प पेपर जमा करें। स्टाम्प पेपर की गणना समय-समय पर शासन के आदेशानुसार परिवर्तनीय है।
2. स्टाम्प पेपर कोषाधिकारी गाजियाबाद से निर्गत ही मान्य होंगे।
3. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-01 उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद के कार्यालय से 05 नग साईट प्लान प्राप्त कर जमा कराये।
4. राजपत्रित अधिकारी से दो फोटो एवं हस्ताक्षर प्रमाणित कराकर जमा करें। कम्पनी/संस्था की दशा में प्रभार प्रमाण पत्र भी जमा कराना होगा।