(34)

नवीन औखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

(20)

प्रशासनिक कार्यालय
सैक्टर–6, नौएडा
जिला गाजियाबाद (उ.प्र.)
सं. नौएडा/परि. प्र./95/841
दिनांक 1/11/96

~~श्री/श्रीमती~~/मैसर्स Shresid Interiors Private Limited,
Near Institute for the Blind
Panchkuin Road, New Delhi-1

विषय : नवीन औखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र में औद्योगिक भूखण्ड सं. 149 से 153, 178 से 182 **ब्लाक सं.** D **सैक्टर** Ph-II Extn. **का आवंटन।**

पंजीकरण संख्या SPI-1383

प्रिय महोदय/महोदया,

कृपया अपने उपरोक्त पंजीकरण सं० द्वारा पंजीकृत आवेदन–पत्र का संदर्भ लें जिसके द्वारा औखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र में परियोजना स्थापित करने के लिए औद्योगिक भूखण्ड के आवंटन हेतु आवेदन किया है। तदानुसार आपको भूखण्ड सं. 149 to 153, 178 to 182 ब्लाक D सैक्टर ~~फेस–II~~/ फेस–II विस्तार का आबंटन Furniture / Allied Interior Products परियोजना के लिए किया जाता है।

1. (अ) भूखण्ड का अनन्तिम क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर
   (ब) भूमि की आबंटन दर 600/- प्रति वर्ग मीटर
   (स) अतिरिक्त रु० 45/- प्रति वर्ग मीटर क्योंकि भूखण्ड कोने का है / बड़ी रोड पर है / उद्यान के सामने है।
   (द) भूखण्ड का कुल प्रिमियम रु० 64,50,000/-
   (य) आबंटन राशि (कुल प्रिमियम का 30 प्रतिशत) 19,35,000/-
   (र) पंजीकरण राशि जो जमा की जा चुकी है रु० ~~25000/-~~ / रु० 50000/-
   (ढ) शेष देय आबंटन राशि रु० 18,85,000/- (पंजीकरण राशि के समन्जस्य के बाद) भूमि अधिग्रहण के मुआवजे में वृद्धि हो जाने की स्थिति में आबंटी की समानुपातिक रुप से उपरोक्त मूल्य अतिरिक्त भुगतान करना होगा।
   (ल) शेष 70% धनराशि 15% ब्याज सहित छः माही इक्यूटेड दस किस्तों में देय होगी। ~~यह किस्त ब्याज सहित रु०~~ ______ होगी। पहली किस्त दिनांक ______ ~~को देय होगी।~~ किस्टें बाद में अवगत कराई जायेंगी।

2. अतः आबंटी से अपेक्षा की जाती है कि उपरोक्त स्तम्भ में दर्शायी गई राशि को संलग्न चालान द्वारा सिंडिकेट बैंक सैक्टर–18, नौएडा में इस पत्र के जारी होने के 30 दिन के अन्दर जमा करा दें। यदि उपरोक्त अवधि में

धनराशि नहीं जमा करायी जायेगी तो यह समझ लिया जायेगा कि आप भूखण्ड के आबंटन के इच्छुक नहीं है और बिना कोई अवसर प्रदान किये आबंटन वापिस ले लिया जायेगा। सामान्यतः उपरोक्त धनराशि को भुगतान करने का अतिरिक्त समय नहीं दिया जायेगा। परन्तु अध्यक्ष महोदय या अधिकृत अधिकारी उपरोक्त भुगतान के लिए समय प्रदान कर सकते हैं और उस दशा में पेनल ब्याज 24% प्रतिवर्ष छःमाही चक्रवृद्धि की दर से देय धनराशि पर विलम्ब के समय के लिए देय होगा।

3. आपसे अपेक्षा की जाती है कि भविष्य में पत्राचार के समय पंजीकरण संख्या तथा भूखण्ड का विस्तृत विवरण अवश्य लिखें।

4. परियोजना में परिवर्तन बिना नौएडा की अनुमति के नहीं किया जा सकता है।

5. यदि इस आबंटन पत्र के सम्बन्ध में कोई स्पष्टीकरण चाहते हैं तो किसी भी मंगलवार/गुरुवार/शनिवार कार्य दिवस को सम्बन्धित अधिकारी से मिल सकते हैं।

6. उद्यमियों को एक पटल सेवा उपलब्ध कराने की दृष्टि से प्राधिकरण में एक सचिवालय का गठन किया गया है। यदि आबंटी की योजना को कार्यान्वित करने में किसी राज्य सरकारी विभाग से समन्वय की आवश्यकता हो तो उपरोक्त सचिवालय जो कि उद्योग विभाग, प्रशासनिक भवन, सैक्टर–6 में स्थित है, सम्पर्क कर सकते हैं।

संलग्नक :

1. नियम व शर्तें
2. साईट प्लान
3. पट्टा प्रलेख निष्पादन हेतु वांछित कागजात की जानकारी का पत्र (संलग्नक 'क')

वरिष्ठ विपणन प्रबन्धक (औ०)
~~परियोजना प्रबन्धक~~
नौएडा

प्रतिलिपि :-

1. परियोजना अभियन्ता, नौएडा
2. लेखाधिकारी (औ०), नौएडा

वरिष्ठ विपणन प्रबन्धक (औ०)
~~परियोजना प्रबन्धक~~
नौएडा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

औद्योगिक भूखण्ड के आबंटन की नियम और शर्ते

1. आबंटी आबंटन के 30 दिन के भीतर अभ्यर्पण कर सकता है। यदि आबंटी उपरोक्त अवधि के पश्चात अभ्यर्पण करता है तो अभ्यर्पण की तारीख पर प्रचलित नीति के अनुसार कटौती के बाद स्वीकृत किया जा सकता है।

2. आबंटी इस आबंटन पत्र के जारी होने के 30 दिन के अन्दर निम्नलिखित आवेदन पत्र पूर्णरुप से भरकर संबंधित विभागों में प्रेषित करेगा और उसकी प्रति प्राधिकृत सचिवालय उद्योग विभाग सैक्टर–6 में भी प्रेषित करेगें :–
   (i) अस्थायी बिक्रीकर पंजीकरण
   (ii) सावधि ऋण हेतु आवेदन (सरकारी वित्तीय संस्था में)
   (iii) मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन
   (iv) प्रदुषण बोर्ड के अनापति हेतु आवेदन

3. उपरोक्त आवेदन पत्र एवं संबंधित विभागों से अनुमतियाँ प्राप्त होने के पश्चात पट्टा प्रलेख कर कब्जा दिया जायेगा और कब्जा प्राप्त होने के पश्चात आबंटी को भवन–निर्माण का कार्य एक माह के भीतर शुरु करना होगा और इकाई को आबंटन की तिथि के दो वर्षो के भीतर कार्यान्वित करना होगा। यदि आवेदक विभिन्न अनुमतियां प्राप्त कर आबंटन की तिथि के 6 माह के भीतर भूमि का कब्जा नहीं लेता है तो आबंटन बिना किसी नोटिस/अवसर प्रदान किये वापस ले लिया जायेगा। सामान्यतः पट्टा प्रलेख एवं परियोजना कार्यान्वित करने के लिए कोई समयवृद्धि नहीं दी जायेगी परन्तु गुण एवं दोष के आधार पर अध्यक्ष या इनसे अधिकृत अधिकारी समयवृद्धि प्रदान कर सकते हैं और उस दशा में उस समय प्रचलित नियम व शर्ते तथा आर्थिक दण्ड शुल्क देय होगा।

4. औद्योगिक भूखण्ड के आबंटी को यह निश्चित कर लेना चाहिए कि उसकी औद्योगिक इकाई द्वारा किसी भी प्रकार का प्रदुषण या कंटक न हो तथा उसे किसी भी प्रकार के विस्फोटक, ज्वलनशील या जोखिम आदि के पदार्थ या ऐसे संसाधन/सक्रिया का प्रयोग नहीं करें जो कि वातावरण या लोकहित के लिए नुकसान देह हो। आबंटी को अपनी परियोजना के लिए भारत/राज्य सरकार विधिक की ओर अन्य नियन्त्रण निकाय की अनुमति लेनी होगी।

5. आबंटी को पट्टा प्रलेख में होने वाले स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण प्रभार तथा अन्य व्यय का वहन स्वयं करना होगा।

6. भूखण्ड के सूचित किए क्षेत्रफल और मौके पर उपलब्ध क्षेत्रफल में अन्तर हो सकता है, यदि वास्तविक क्षेत्रफल अधिक है तो बढे हुए क्षेत्रफल पर ब्याज कि गणना बढे हुए क्षेत्रफल के आबंटन की तिथि से की जायेगी।

7. भूखण्ड का आबंटन आवेदक के पक्ष में होगा किन्तु प्राधिकरण किसी भी व्यक्ति को निवृत्ति/परिवर्तन की अनुमति दे सकती है किन्तु मूल आबंटी/आवेदक को नये संविधान के अनुसार बनाई इकाई में 25% हिस्सा रखना आवश्यक होगा। यदि संविधान में परिवर्तन/शेयर होल्डिंग में परिवर्तन के लिए आवेदन आबंटन तिथि से 12 माह के अन्दर मिलता है या संविधान परिवर्तन परिवार के अन्य सदस्यों के अन्दर होता है (परिवार के सदस्यों में – पति, पत्नी, माता, पिता, पौत्र, बहु/बच्चे, लड़की/बहन तथा उसका पति एवं बच्चों, भाई तथा भाई के बच्चे) तो उस पर कोई शुल्क नहीं लिए जायेगें किन्तु उक्त अवधि के पश्चात तथा परिवार के सदस्यों के अतिरिक्त बाहर के सदस्यों के हस्तांतरित के अनुपात में संविधान परिवर्तन शुल्क प्राधिकरण की प्रचलित नियमों के अनुसार लिया जायेगा।

8. आबंटी अपने उद्योग में कुल नियोजित कर्मचारियों के 5 प्रतिशत के बराबर उन व्यक्तियों को रोजगार देंगे जिनकी भूमि का अधिग्रहरण क्षेत्र के विकास के लिए प्राधिकरण द्वारा किया गया है।

9. आबंटी को आबंटन पत्र जारी होने के 30 दिन के अन्दर कुल प्रीमियम का 30% (पंजीकरण राशि को मिलाकर) जमा करना होगा जिसका चालान संलग्न है। शेष 70% प्रीमियम तथा ब्याज का भुगतान 10 बराबर अर्धवार्षिक इक्यूटेड किस्तों में देय होगा। इस पर 15% छः माही चक्रवृद्धि ब्याज भी देय होगा। देयराशि पर देरी से अवधि के लिए 24% की दर से छः माही चक्रवृद्धि दर से ब्याज लिया जायेगा।

10. भूखण्ड को 90 वर्ष के पट्टे पर आबंटित किया गया है। भूभाटक भूखण्ड के कुल प्रीमियम का 2.5 प्रतिशत की दर से प्रतिवर्ष लिया जायेगा। भूभाटक का परिशोधन 10 वर्ष बाद किया जा सकता है किन्तु भूभाटक में वृद्धि पिछले भूभाटक से 50% से अधिक न होगी। उद्यमियों को यह भी विकल्प है कि वह वार्षिक भूभाटक का 11 गुना एक मुश्त जमा कर सकते हैं उस परिस्थिति में पूर्ण पट्टा प्रलेख की अवधि तक भूभाटक की देयता नहीं होगी तथा भूखण्ड के हस्तान्तरण या संविधान परिवर्तन की दशा में भी भूभाटक की देयता नहीं होगी।

11. पहली किस्त ब्याज सहित जमा करने की देय तिथि आबंटन की तिथि से ६ माह बाद होगी।

12. बकाया प्रीमियम की राशि, वार्षिक भूभाटक तथा उनका ब्याज आबंटित भूखण्ड पर प्रथम चार्ज होगा।

13. आबंटी द्वारा जमा की गई धनराशि को पहले देय ब्याज तथा इसके बाद बकाया प्रीमियम तथा वार्षिक भूभाटक में समायोजन किया जायेगा। इस संबंध में आबंटी की किसी भी प्रार्थना या अनुदेश पर कोई विचार नहीं किया जायेगा।

14. औद्योगिक क्षेत्र में भूखण्ड का आबंटन "जैसा है जहां है" के आधार पर किया गया है। यदि आवश्यकता हो तो भूमि का भराव आदि आबंटी को अपने व्यय पर स्वयं करना होगा।

15. आबंटी पर उत्तर-प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम १९७६ तथा उसके अन्तर्गत बनाये गये नियम तथा विनियम बाध्य होंगे।

16. आबंटन/पट्टा से सम्बन्धित सभी विवादो का निपटारा जिला गाजियाबाद तथा उच्च न्यायालय इलाहाबाद के अधिकार क्षेत्र में होगा।

17. यदि भूखण्ड का आबंटन आबंटी द्वारा गलत तथ्य सूचित करके या तथ्यों को छिपाकर या आबंटन के नियम व शर्तो का उल्लंघन/भंग करके या प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड की किसी नियम व शर्त का उल्लंघन करके किया गया तब प्राधिकरण भूखण्ड का आबन्टन निरस्त कर सकता है तथा ऐसी दशा में कुल प्रीमियम का 30% राशि या तब तक जमा की गई राशि जो भी कम हो का समपहरण कर लिया जायेगा। भूखण्ड का आबंटन/पट्टा प्रलेख के निरस्तीकरण की दशा में यदि भूखण्ड पर कोई भवन निर्माण हुआ है तो उसको हटाने का खर्चा भी आबंटी द्वारा वहन किया जायेगा।

18. अध्यक्ष/मुख्य कार्यपालक अधिकारी आबंटन की नियम व शर्तो में समय-समय पर परिवर्तन या संशोधन कर सकते हैं तथा व्यय परिवर्तन व संशोधन आबंटी पर बाध्य होंगे।

19. जिन भूखण्डों का पट्टा-प्रलेख अप्रैल से सितम्बर के बीच होगा उनका भू-भाटक की देय तिथि 31 मार्च होगी। और जिनका पट्टा-प्रलेख सितम्बर से मार्च के बीच होगा। उनके भू-भाटक की देय तिथि 30 सितम्बर होगी।