

अध्याय–V

परिसम्पत्तियों का आवंटन (सामान्य)

अध्याय—V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

V सामान्य

प्रस्तावना

5.1 ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा) का मुख्य उद्देश्य अपने क्षेत्राधिकार में औद्योगिक क्षेत्र का विकास करना है एवं आवासीय, वाणिज्यिक तथा संस्थागत क्षेत्र का विकास औद्योगिकीकरण के उद्देश्य की प्राप्ति के लिये सहायक उद्देश्य के रूप में होता है।

जीनीडा के चार सम्पत्ति प्रभाग यथा बिल्डर प्रभाग, वाणिज्यिक प्रभाग, संस्थागत प्रभाग तथा औद्योगिक प्रभाग विभिन्न श्रेणियों की परिसम्पत्तियों के आवंटन एवं आवंटन-पश्चात् अनुश्रवण करते हैं। जीनीडा का नियोजन प्रभाग आवंटित भूखण्ड के भवन आलेख एवं मानचित्रों के अनुमोदन तथा यह सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी है कि भवन का निर्माण अनुमोदित भवन आलेखों एवं मानचित्रों के अनुसार है। परिसम्पत्तियों की कुछ श्रेणियाँ जैसे बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक, स्पोर्ट्स सिटी, रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क एवं संस्थागत फार्म हाउस निविदा के आधार पर आवंटित किये गये, जबकि अन्य यथा संस्थागत, आईटी एवं औद्योगिक भूखण्डों को जीनीडा की अनुवीक्षण समिति द्वारा साक्षात्कार के आधार पर आवंटित किया गया। कृषि फार्म हाउस का आवंटन लॉटरी के आधार पर किया गया। प्रत्येक में अंगीकृत की गयी प्रक्रिया अनुवर्ती भागों में वर्णित हैं।

निविदा के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया

ग्रुप हाउसिंग/बिल्डर, वाणिज्यिक, स्पोर्ट्स सिटी, रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क एवं संस्थागत फार्म हाउस श्रेणियों के अन्तर्गत निविदायें आमंत्रित करके आवंटन करने के सन्दर्भ में योजना के प्रकाशन से अनुश्रवण एवं आवंटन-पश्चात् अनुपालन तक के चरणों की प्रक्रिया नीचे चार्ट 5.1 में दर्शायी गयी है:

चार्ट 5.1: निविदा के आधार पर आवंटन एवं आवंटन-पश्चात् अनुश्रवण की प्रक्रिया

विवरणिका के नियम एवं शर्तों का अन्तिमिकरण

- जीनीडा योजना के प्रकाशन के लिए विवरणिका के नियम एवं शर्तों को अन्तिमिकृत करता है जिसमें निविदायें प्रस्तुत करने के लिए तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता, आवंटन प्रक्रिया, कार्यपूर्ति समय-सारणी, भुगतान शर्तें, उप-पट्टा, निरस्तीकरण इत्यादि सम्मिलित रहती हैं।

योजना का प्रकाशन

- बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक, स्पोर्ट्स सिटी, रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क एवं संस्थागत फार्म हाउस श्रेणियों के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन के लिये जीनीडा द्वारा योजना में सम्मिलित भूखण्डों के लिये द्वि निविदा प्रणाली अर्थात् तकनीकी निविदा एवं वित्तीय निविदा के अन्तर्गत निविदायें निर्धारित आरक्षित मूल्य के विरुद्ध आमंत्रित की जाती हैं।

निविदा का मूल्यांकन

- निविदाओं का मूल्यांकन निर्धारित तकनीकी एवं वित्तीय मानदण्ड जैसे कि नेटवर्थ, सालवैसी, पिछले तीन वर्षों की अवधि में टर्नओवर तथा पिछले कार्य अनुभव के साथ पंजीकरण राशि (आवंटन की दशा में प्रीमियम के भुगतान में समायोजित) एवं गैर-वापसी योग्य प्रसंस्करण शुल्क के आधार पर मूल्यांकित किया जाता है।

आवंटन के लिए संस्तुति तथा अनुमोदन

- वित्तीय निविदा उन निविदादाताओं की खोली जाती है जो तकनीकी निविदा में अर्हता प्राप्त करते हैं। आवंटन समिति द्वारा आरक्षित मूल्य के विरुद्ध उच्चतम निविदा करने वाले निविदादाता को विशिष्ट भूखण्ड के आवंटन की संस्तुति की जाती है, जो कि मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) द्वारा अनुमोदित किया जाता है।

आरक्षण सह सहमति एवं आवंटन पत्र निर्गत करना

- सीईओ के अनुमोदन के उपरांत आरक्षण सह सहमति पत्र एक माह के अन्दर आरक्षण राशि जमा करने हेतु निर्गत किया जाता है, सिवाय वाणिज्यिक श्रेणी के जहाँ सीईओ के अनुमोदन के उपरांत सीधे आवंटन पत्र निर्गत किया जाता है।
- आरक्षण राशि प्राप्त होने पर जीनीडा द्वारा आवेदकों के पक्ष में निर्धारित समय के अंदर आवंटन राशि एवं शेष राशि किश्तों में जमा करने हेतु आवंटन पत्र निर्गत किया जाता है।

पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत करना

- आवंटन राशि प्राप्त होने पर, जीनीडा निर्धारित समयसीमा के अंदर पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए आवंटन को चेकलिस्ट (पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए पूर्ण की जाने वाली औपचारिकताओं को सम्मिलित करते हुये) एवं पट्टा योजना निर्गत करता है। पट्टा विलेख के निष्पादन के फलस्वरूप, भूमि का भौतिक कब्जा दिया जाता है।

भवन योजना एवं मानचित्रों का अनुमोदन

- पट्टा विलेख के निष्पादन के उपरांत, आवंटन, जीनीडा से भवन योजना एवं मानचित्र का अनुमोदन प्राप्त करता है तथा अनुमोदित योजना के अनुसार भवन का निर्माण करता है।
- जीनीडा का नियोजन प्रभाग भवन निर्माण के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी है तथा सम्बन्धित सम्पत्ति प्रभाग आवंटन एवं पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी है।

परियोजना की कार्यपूर्ति

- परियोजना को योजना विवरणिका में निर्धारित अवधि के अंदर पूर्ण करना आवश्यक है, जिसमें विफलता शास्त्रित आकर्षित करती है।
- परियोजना के पूर्ण होने पर, अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत किये जाते हैं तथा बिल्डर/विकासकर्ता को इकाइयों के अंतिम उपयोगकर्ता के साथ त्रिपक्षीय उप-पट्टा करने की अनुमति दी जाती है।

स्रोत: जीनीडा की आवंटन पत्रावलियाँ

साक्षात्कार के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया

साक्षात्कार में सफल होने वाले उद्यमियों को संस्थागत, आईटी एवं औद्योगिक भूखण्ड निर्धारित भूमि दरों पर आवंटित किये जाते हैं। यदि साक्षात्कार में सफल आवेदकों की संख्या उपलब्ध भूखण्डों की संख्या से अधिक होती है, तो उनके नाम से लॉटरी निकाली जाती है एवं जिस आवेदक का नाम लॉटरी ड्रा में आता है, उसे भूखण्ड आवंटन किया जाता है। कृषि फार्म हाउस को बिना साक्षात्कार किये लॉटरी ड्रा के माध्यम से निर्धारित भूमि दरों पर आवंटित किया जाता है।

साक्षात्कार के माध्यम से किये गये आवंटन यथा संस्थागत/आईटी एवं औद्योगिक भूखण्ड तथा ड्रा के माध्यम से किये गये आवंटन यथा कृषि फार्म हाउस के सम्बन्ध में योजना प्रकाशन से अनुश्रवण एवं आवंटन-पश्चात् अनुपालन तक के चरणों में सम्मिलित प्रक्रिया चार्ट 5.2 में दर्शायी गयी है:

चार्ट 5.2: साक्षात्कार के आधार पर आवंटन एवं आवंटन-पश्चात् अनुश्रवण की प्रक्रिया

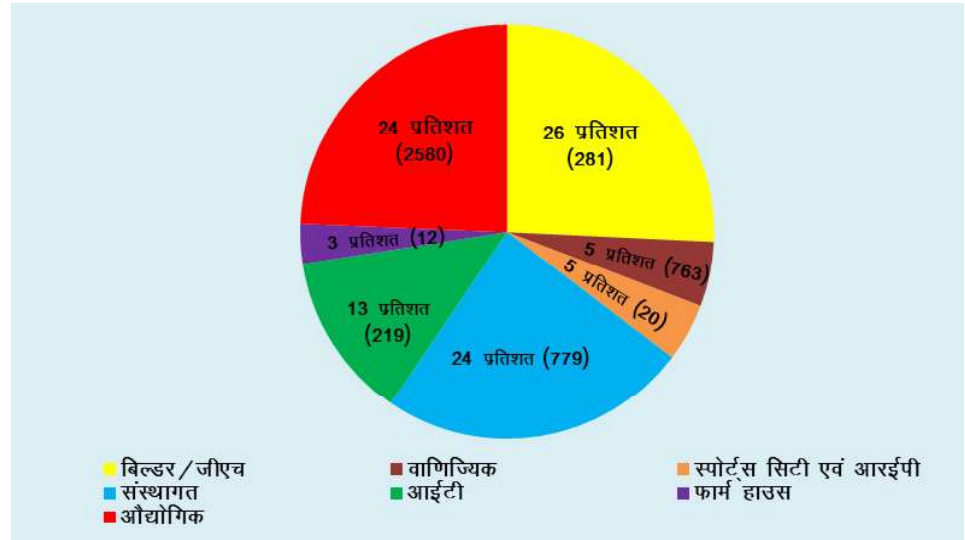
योजना का प्रकाशन
जीनीडा द्वारा भूखण्डों के आवंटन के लिए विशिष्ट अवधि के लिए या असीमित अवधि की योजनायें प्रकाशित करके आवेदन आमंत्रित किया जाता है।
आवेदनों की अनुवीक्षा
आवेदन प्राप्त होने पर, अनुवीक्षण/आवंटन समिति आवेदनों की अनुवीक्षा के लिए उत्तरदायी होती है तथा यह सुनिश्चित करती है कि सभी आवश्यक औपचारिकताएं एवं अभिलेख पूर्ण हैं।
आवेदक का साक्षात्कार तथा लॉटरी ड्रा
- आवेदकों, जिनके आवेदन पूर्ण हैं, को साक्षात्कार हेतु बुलाया जाता है जिसमें अनुवीक्षण समिति के समक्ष परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की जाती है। - यदि साक्षात्कार में सफल आवेदक उपलब्ध भूखण्डों की संख्या से अधिक होते हैं, तो लॉटरी ड्रा निकाला जाता है। कृषि फार्म हाउस के प्रकरण में, आवंटन बिना साक्षात्कार आयोजित किये लॉटरी ड्रा के माध्यम से किया जाता है।
आवंटन हेतु संस्तुति तथा अनुमोदन
आवंटन समिति द्वारा सफल आवेदकों को विशिष्ट भूखण्ड के आवंटन के लिए संस्तुति की जाती है, जिसका अनुमोदन सीईओ द्वारा प्रदान किया जाता है।
आवंटन पत्र निर्गत करना
सीईओ के अनुमोदन के उपरांत, आवेदकों के पक्ष में आवंटन पत्र निर्गत किया जाता है।
पट्टा विलेख निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत करना
आवंटन पत्र निर्गत होने के उपरांत, पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए आवंटी को चेकलिस्ट (पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए पूर्ण की जाने वाली औपचारिकताओं को सम्मिलित करते हुये) निर्गत की जाती है।
भवन योजना एवं मानचित्रों का अनुमोदन
पट्टा विलेख के निष्पादन के उपरांत, आवंटी जीनीडा से भवन योजना एवं मानचित्रों का अनुमोदन प्राप्त करता है एवं अनुमोदित योजना के अनुसार भवन का निर्माण करता है।
आवंटन एवं पट्टा विलेख की नियम एवं शर्तों के अनुपालन का अनुश्रवण
पट्टा विलेख के निष्पादन के उपरांत, आवंटी अपनी परियोजना स्थापित करता है एवं जीनीडा के देयों का भुगतान करता है। जीनीडा का नियोजन प्रभाग भवन निर्माण के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी होता है तथा सम्बन्धित सम्पत्ति प्रभाग यथा संस्थागत, आईटी या औद्योगिक प्रभाग आवंटन, पट्टा विलेख, योजना विवरणिका तथा मैनुअल इत्यादि के नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी होता है। वित्त प्रभाग धनराशि के संग्रहण से सम्बन्धित पर्यवेक्षण कार्य करता है।

स्रोत: जीनीडा की आवंटन पत्रावलियाँ

आवंटनों की स्थिति

5.2 जीनीडा ने अपने स्थापना (जनवरी 1991) से 2020-21 तक विभिन्न श्रेणियों (आवासीय श्रेणी को छोड़ते हुये) के अन्तर्गत 4,643.28 हेक्टेयर माप की 4,654 परिसम्पत्तियों (उप-विभाजित भूखण्डों को सम्मिलित करते हुये) का आवंटन किया जैसा **चार्ट 5.3** में दर्शाया गया है।

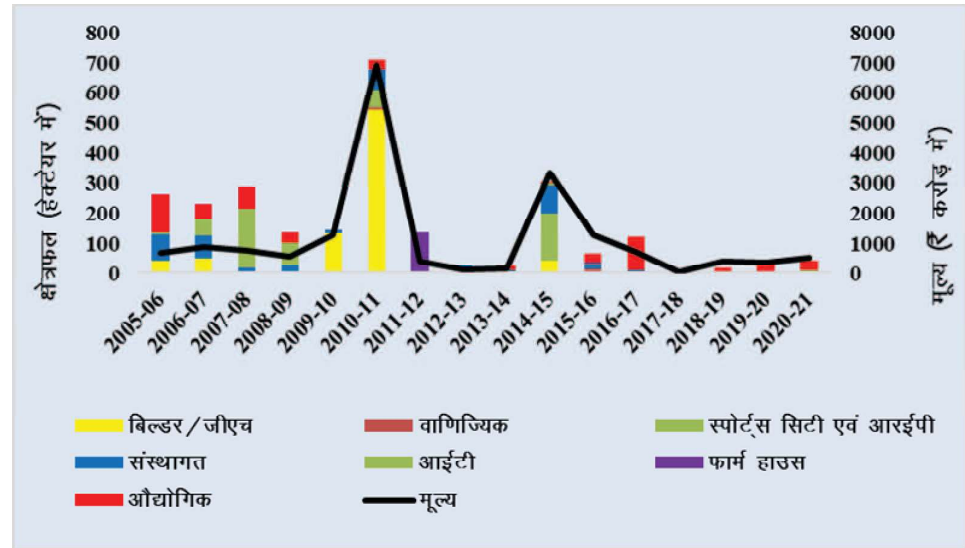
चार्ट 5.3: विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत क्षेत्रफल-वार भूखण्डों का आवंटन (प्रतिशत में) स्थापना से 2020-21 तक (आवंटनों की संख्या कोष्ठक में)



स्रोत: जीनीडा द्वारा प्रदत्त आंकड़े

जीनीडा ने वर्ष 2005-06 से 2020-21 (निष्पादन लेखापरीक्षा में आच्छादित अवधि) की अवधि में विभिन्न श्रेणियों (आवासीय श्रेणी को छोड़ते हुये) के अन्तर्गत 2,535.45 हेक्टेयर माप की 2,459 परिसम्पत्तियों का आवंटन किया। वर्ष 2005-06 से 2020-21 की अवधि के मध्य परिसम्पत्तियों का वर्ष-वार आवंटन चार्ट 5.4 में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.4: 2005-06 से 2020-21 की अवधि के मध्य भूखण्डों का वर्ष-वार आवंटन



स्रोत: जीनीडा द्वारा प्रदत्त आंकड़े

चार्ट 5.4 से यह स्पष्ट है कि:

- क्षेत्रफल तथा मूल्य दोनों ही दृष्टि से 710.02 हेक्टेयर आवंटित क्षेत्रफल एवं ₹ 6,927.12 करोड़ के आवंटन प्रीमियम के साथ अधिकतम आवंटन वर्ष 2010-11 में किये गये;
- वर्ष 2010-11 में बिल्डर/गुप हाउसिंग श्रेणी के अधिकतम आवंटन यथा क्षेत्रफल के सन्दर्भ में 66.81 प्रतिशत हुये;

- औद्योगिक आवंटन वर्ष 2005-06 से 2008-09 की अवधि के दौरान संकेन्द्रित थे, जो इस अवधि में कुल औद्योगिक आवंटन का 52.09 प्रतिशत था। इसके पश्चात्, वर्ष 2016-17 में औद्योगिक श्रेणी में फिर से 20.61 प्रतिशत आवंटन हुये; तथा
- क्षेत्रफल के सन्दर्भ में आईटी आवंटन मुख्यतः 2006-07 से 2008-09 की अवधि के दौरान किये गये।

गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य¹ के प्रकरण में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के 21 अक्टूबर 2011 के निर्णय में दिये गये आदेश के अनुसार 21 अक्टूबर 2011 से 24 अगस्त 2012 की अवधि के दौरान विकास कार्यों को रोक दिया गया था, जिसमें एनसीआरपीबी द्वारा महायोजना 2021 के अनुमोदन के उपरान्त ही विकास कार्यों को शुरू करने का निर्देश दिया गया था।

विभिन्न श्रेणियों में परिसम्पत्तियों का आवंटन

5.3 इस अध्याय में छः उप-अध्याय सम्मिलित हैं जो विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के आवंटन से सम्बन्धित हैं यथा,

- उप-अध्याय V (1) : औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन;
- उप-अध्याय V (2) : बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन;
- उप-अध्याय V (3) : वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन;
- उप-अध्याय V (4) : स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क का आवंटन;
- उप-अध्याय V (5) : संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों का आवंटन; एवं
- उप-अध्याय V (6) : फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन।

परिसम्पत्तियों के आवंटन में समान अनियमिततायें

5.4 लेखापरीक्षा ने नमूना जाँच के दौरान सभी आवंटन श्रेणियों में आवंटन एवं आवंटन-पश्चात् अनुपालन की प्रक्रिया में गंभीर अनियमिततायें देखीं। इन पर उप-अध्याय V (1) से V (6) में विस्तार से चर्चा की गयी है। आवंटनों की समस्त श्रेणियों में समान प्रकृति की अनेक अनियमिततायें देखी गयीं। यद्यपि सम्बन्धित उप-अध्यायों में इन पर विस्तार से चर्चा की गयी है, लेकिन विभिन्न श्रेणियों में एक समान प्रकृति वाले कुछ प्रकरणों को अनुवर्ती प्रस्तारों में इंगित किया गया है।

(i) आवंटन के नियम एवं शर्तों का बोर्ड द्वारा अनुमोदित नहीं होना: योजना विवरणिका, आवंटन के नियम एवं शर्तों को समाहित करते हुए एक महत्वपूर्ण दस्तावेज होता है जो निविदा प्रक्रिया, आवंटन, प्रीमियम की वसूली एवं परियोजना के क्रियान्वयन की प्रक्रिया को नियंत्रित करता है। अतः इसे योजना के प्रकाशन से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए। लेखापरीक्षा ने देखा कि 22 योजनाओं² में से केवल एक योजना विवरणिका (कृषि फार्म हाउस) को योजना के प्रकाशित होने से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था। जीनीडा ने बोर्ड के समक्ष 12 योजनाएं कार्योत्तर प्रस्तुत की, जिसमें से बोर्ड ने 10 योजना विवरणिकाओं को अनुमोदन प्रदान किया, जबकि अन्य दो प्रकरणों (स्पोर्ट्स सिटी-02 एवं आरईपी-01) में, बोर्ड ने अनुमोदन या अस्वीकरण के बिना केवल इन विवरणिकाओं का अवलोकन किया। शेष नौ योजना विवरणिकाओं को बोर्ड के समक्ष कार्योत्तर अनुमोदन के लिए भी प्रस्तुत नहीं किया गया।

¹ रिट याचिका सी संख्या : 2011 की 37443।

² लेखापरीक्षा में नमूना जाँच की गयी सम्पत्तियों के आवंटन की 46 योजनाओं में से जीनीडा ने 24 प्रकरणों में बोर्ड द्वारा योजना विवरणिकाओं के अनुमोदन से सम्बन्धित सूचना प्रदान नहीं की।

(ii) **विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों में परिवर्तन से जीनीडा को हानि:** पूर्व की योजनाओं के चूककर्ताओं की अपात्रता से सम्बन्धित आवंटन के मौजूदा नियम एवं शर्तों तथा आवंटियों से बैंक गारंटी प्राप्त करने की आवश्यकता को हटा दिया गया एवं बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक तथा स्पोर्ट्स सिटी श्रेणियों की अनुवर्ती योजना विवरणिकाओं में आरक्षण एवं आवंटन राशि जमा करने तथा भूखण्डों के उप-विभाजन से सम्बन्धित शर्तों को शिथिल किया गया। इसके अतिरिक्त, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक तथा स्पोर्ट्स सिटी की श्रेणियों में भुगतान योजना के विद्यमान नियम एवं शर्तों, जिसमें 'आवंटन की तिथि' से शेष³ प्रीमियम पर ब्याज का आरोपण प्रावधानित था, को अविवेकपूर्ण ढंग से अनुवर्ती योजना विवरणिकाओं में परिवर्तित (जुलाई 2014 एवं आगे) करके 'आवंटन राशि जमा करने की तिथि/देय तिथि' कर दिया गया जो कि आवंटन की तिथि से 60 दिनों से 120 दिनों के पश्चात् थी। इसके कारण जीनीडा को प्रीमियम की किश्तों के स्थगन के अतिरिक्त ब्याज की हानि वहन करनी पड़ी।

(iii) **आवेदन एवं आवंटन की अनुवीक्षा:** औद्योगिक एवं संस्थागत/आईटी भूखण्डों के आवेदनों के मूल्यांकन के लिए वस्तुनिष्ठ मानदण्डों का अभाव था जो कि साक्षात्कार के आधार पर आवंटित किये गये थे। जिसके परिणामस्वरूप, इन भूखण्डों को आवंटित करने के अनुवीक्षण/आवंटन समिति के निर्णय में पारदर्शिता की कमी थी। लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि औद्योगिक, संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन में अनुचित पक्षपात था। जबकि आवेदक द्वारा एक या एक से अधिक आवश्यक अभिलेख जैसे कि तरलता प्रमाण पत्र, वित्तीय विवरण, नेटवर्थ का विवरण आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत नहीं किए गये थे। बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों को भी उन अपात्र आवेदकों को आवंटित किया गया जो तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता के लिए विवरणिका की शर्तों को पूर्ण नहीं करते थे।

(iv) **अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों का आवंटन:** जीनीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि आवंटित किये जा रहे भूखण्ड सभी भार/अतिक्रमण एवं विवाद से मुक्त हों जिससे आवंटियों को भूखण्ड का कब्जा सुचारु रूप से सौंपने हेतु पट्टा योजना तैयार करने तथा उस पर चेकलिस्ट निर्गत करने में कोई विलम्ब न हो। इससे आवंटियों को निर्धारित अवधि के अंदर परियोजना निर्मित करने एवं आवंटन के वांछित उद्देश्य को पूर्ण करने में भी सहायता मिलेगी। लेखापरीक्षा ने देखा कि सभी श्रेणियों में, जीनीडा भार मुक्त भूखण्डों का आवंटन सुनिश्चित करने में विफल रहा जिसने इसके आवंटन के उद्देश्य पर प्रतिकूल प्रभाव डाला।

(v) **चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब:** आवंटन होने एवं आवंटन राशि की प्राप्ति के परिणामस्वरूप, जीनीडा द्वारा पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत करना अपेक्षित होता है। हालाँकि, जीनीडा ने चेकलिस्ट निर्गत करने की कोई समय सीमा निर्धारित नहीं की। जिसके कारण, आवंटन राशि प्राप्त होने के बाद दो माह से लेकर पाँच वर्ष तक के विलम्ब से चेकलिस्ट निर्गत की गयी। इसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ एवं फलस्वरूप पट्टा किराये की हानि हुयी, इसके अतिरिक्त आवंटियों द्वारा परियोजना कार्यपूर्ति की अवधि बढ़ गयी।

(vi) **आवंटियों के साथ एस्करो खाता नहीं खोला जाना:** जीनीडा के हितों की रक्षा के उद्देश्य हेतु विकासकर्ता द्वारा देय राशि के भुगतान के सम्बन्ध में तथा सम्बन्धित परियोजनाओं पर अंतिम क्रेताओं/निवासियों से विकासकर्ता द्वारा एकत्र की गयी धनराशियों का संप्रयोग सम्बन्धित परियोजना पर सुनिश्चित करने के लिये, विकासकर्ता के साथ एस्करो खाता खोलने का प्रावधान एक विश्वसनीय तंत्र है। यद्यपि, जीनीडा ने योजना विवरणिकाओं में आवंटन की किसी भी श्रेणी के लिए आवंटियों द्वारा एस्करो खाता खोलने की शर्त को सम्मिलित नहीं किया। जीनीडा, उ.प्र. सरकार के आदेश

³ भूखण्ड के प्रीमियम से पंजीकरण राशि, आरक्षण सह सहमति राशि एवं आवंटन राशि के समायोजन के उपरांत शेष।

(दिसम्बर 2016) तथा अपने स्वयं के निर्देश (मार्च 2019) के बावजूद, चूककर्ता आवंटियों द्वारा एस्करो खाता खोलना भी सुनिश्चित करने में विफल रही। फलस्वरूप, जीनीडा अपनी देयताओं का समय से भुगतान एवं अंतिम क्रेताओं के वित्तीय हितों को सुनिश्चित करने के लिए परियोजनायें समय से पूर्ण कराने में विफल रहा।

(vii) बंधक अनुमति प्रदान करना: प्रीमियम के सापेक्ष अद्यतन देय राशि एवं आवंटियों द्वारा पट्टा किराये का भुगतान नहीं किये जाने के बावजूद, जीनीडा ने विवरणिका/मैनुअल की शर्तों का उल्लंघन करते हुये बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, स्पोर्ट्स सिटी, फार्म हाउस तथा औद्योगिक श्रेणियों के भूखण्डों को बंधक रखने की अनुमति दी।

(viii) कंसोर्टियम आवंटियों को भूखण्डों का आवंटन: जीनीडा ने परियोजना में प्रत्येक कंसोर्टियम सदस्य की भूमिका एवं उत्तरदायित्व को परिभाषित करने वाले मेमोरण्डम ऑफ एसोसिएशन के त्रुटिपूर्ण होने के बावजूद कंसोर्टियम आवंटी को भूखण्ड आवंटित किये। आवंटन के उपरांत, कंसोर्टियम सदस्यों ने भूखण्डों को उप-विभाजित किया एवं उप-विभाजित भूखण्डों के स्वतंत्र आवंटी बन गये। परिणामस्वरूप, उन आवंटियों को भूखण्ड आवंटित हो गये जो आवंटन के लिए वित्तीय या तकनीकी रूप से स्वयं अर्ह नहीं थे। फलस्वरूप, परियोजनाओं को निर्धारित अवधि में पूर्ण नहीं किया जा सका। वास्तव में, स्पोर्ट्स सिटी में भूखण्डों का उप-विभाजन इतना अधिक था कि गोल्फ कोर्स जैसी खेल अवसंरचना के निर्माण का उद्देश्य असंभव हो गया।

(ix) परियोजनाओं के क्रियान्वयन में विलम्ब: आवंटनों की सभी श्रेणियों के अन्तर्गत निर्धारित अवधि के अंदर आवंटियों द्वारा अनेक परियोजनाओं/यूनिटों को पूर्ण नहीं किया गया या उन्हें क्रियाशील नहीं बनाया गया। लेखापरीक्षा ने परियोजना पूर्ण होने या इकाइयों को क्रियाशील बनाने से पूर्व यहां तक कि कभी-कभी बिना सीआईएस शुल्क लगाये भी आवंटियों की अंशधारिता में परिवर्तन देखा। यह इंगित करता है कि आवंटियों ने परियोजनाओं की स्थापना के बजाय व्यापार के उद्देश्य से भूखण्ड का आवंटन प्राप्त किया।

आगामी अध्यायों में परिसम्पत्तियों के आवंटन में विभिन्न अनियमितताओं, आवंटित परिसम्पत्तियों के विकास की स्थिति एवं राज्य सरकार तथा जीनीडा की प्रतिक्रियाओं को प्रदर्शित किया गया है।