

एंसल प्रॉपर्टीज़ एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के हितधारकों के लिए परामर्श

13.04.2025

यह परामर्श एंसल प्रॉपर्टीज़ एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड ("कॉरपोरेट देनदार") के सभी संबंधित होमबायर्स/आवंटियों, डिपॉजिट धारकों एवं अन्य हितधारकों की जानकारी हेतु जारी किया जा रहा है, जो वर्तमान में भारत के दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016 ("IBC") के तहत कॉरपोरेट दिवाला समाधान प्रक्रिया ("CIRP") से गुजर रही है।

दावों में संशोधन हेतु परामर्श:

- वे सभी दावेदार जिन्होंने पहले अपने दावे प्रस्तुत किए थे और अब उनमें संशोधन करना चाहते हैं, उन्हें सलाह दी जाती है कि वे सही जानकारी के साथ एक संशोधित/नया दावा प्रपत्र **RP Mitra Portal** के माध्यम से पुनः जमा करें। एक बार प्रस्तुत किया गया दावा संपादित नहीं किया जा सकता।
- इसके अतिरिक्त, यदि किसी दावेदार ने गलती से **Form CA** (जो कि होमबायर्स/आवंटियों के लिए निर्धारित दावा प्रपत्र है) के अलावा कोई अन्य फॉर्म भर दिया है, तो उनसे अनुरोध है कि वे अपना दावा पुनः **Form CA** में जमा करें, क्योंकि यह फॉर्म होमबायर्स एवं डिपॉजिट होल्डर्स के लिए उपयुक्त है।

होमबायर्स/आवंटियों एवं डिपॉजिट होल्डर्स द्वारा दायर दावों का समाधान:

रेज़ोल्यूशन प्रोफेशनल (RP) और उनकी टीम सक्रिय रूप से सत्यापन की प्रक्रिया में लगे हुए हैं, और अद्यतन सूची **31 मई 2025** तक या उससे पूर्व प्रकाशित की जाएगी। सत्यापन और दावों के स्वीकृत/सूचीबद्ध होने के पश्चात, होमबायर्स को या तो उनका यूनिट प्राप्त होगा, या रिफंड मिलेगा, या उन्हें समाधान आवेदनकर्ता द्वारा प्रस्तावित समाधान योजना के अनुसार व्यवहार किया जाएगा, जिसे ऋणदाता समिति (CoC) द्वारा बातचीत कर स्वीकृत किया जाएगा।

अक्सर पूछे जाने वाला प्रश्न (FAQ's): यदि मेरा दावा सत्यापनाधीन है तो क्या होगा?
रेज़ोल्यूशन प्रोफेशनल (RP) और उनकी टीम द्वारा प्रस्तुत दावों का सत्यापन किया जा रहा है। ऐसे दावों से संबंधित राशि वर्तमान में सत्यापन प्रक्रिया में है और यह प्रक्रिया पूर्ण होने के पश्चात संबंधित दावा या तो स्वीकृत किया जाएगा या अस्वीकार। यह एक पुनरावृत्त प्रक्रिया है, और सभी हितधारकों को सलाह दी जाती है कि वे नियमित रूप से प्रकाशित होने वाली दावों की अद्यतन सूची का संदर्भ लें।

संपत्ति का पंजीकरण/हस्तांतरण एवं कब्जा:

- **रेरा (RERA) दिशा-निर्देश:** रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 11(4)(b) को धारा 19(10) के साथ पढ़ने पर यह स्पष्ट होता है कि किसी परियोजना के डिवेलपर पर यह कानूनी दायित्व है कि वह स्थानीय कानूनों या समय-समय पर प्रभावी अन्य प्रावधानों के अनुसार संबंधित सक्षम प्राधिकारी से **निवास प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate)** या **पूर्णता प्रमाणपत्र (Completion Certificate)** या दोनों प्राप्त करे। केवल इन प्रमाणपत्रों की प्राप्ति के पश्चात ही वह फ्लैट/यूनिट का कब्जा किसी आवंटी या होमबायर को हस्तांतरित कर सकता है।
- **पंजीकरण एवं कब्जा मानदंड:** किसी भी यूनिट का कब्जा और पंजीकरण केवल उन्हीं परियोजनाओं के लिए किया जाएगा, जहाँ सक्षम विकास प्राधिकरण द्वारा विधिवत रूप से **निवास प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate - OC)** या **पूर्णता प्रमाणपत्र (Completion Certificate - CC)** जारी किया गया हो।

- **ब्याज:**

IBC के प्रावधानों के अनुसार ब्याज 8% प्रतिवर्ष निर्धारित है। दावेदार अपने बिल्टर-बायर्स एग्रीमेंट अथवा रेरा या अन्य सक्षम प्राधिकरण द्वारा जारी प्रासंगिक आदेशों के आधार पर यदि उच्च दर पर ब्याज का दावा करना चाहें, तो ऐसा दावा प्रस्तुत कर सकते हैं।

रजिस्ट्री और कब्जे हेतु दावे" शीर्षक से नई सूची कॉरपोरेट देनदार की वेबसाइट पर प्रकाशित कर दी गई है।

जिन होमबायर्स/आवंटियों को फ्लैट का कब्जा मिल चुका है परंतु रजिस्ट्री नहीं हुई है, या जिनके फ्लैट या प्लॉट की रजिस्ट्री पहले ही उनके नाम हो चुकी है, उनसे अनुरोध है कि वे शून्य मूल्य (Zero Value) पर ही अपना दावा प्रस्तुत करें। हालांकि, ऐसे होमबायर्स/आवंटी ऋणदाता समिति (Committee of Creditors) का हिस्सा नहीं होंगे और उन्हें मतदान का कोई अधिकार प्राप्त नहीं होगा।

इसके अतिरिक्त, जिन होमबायर्स ने शून्य मूल्य के दावे प्रस्तुत किए थे, उनके नाम अब एक अलग सूची में शामिल कर दिए गए हैं, जिसका शीर्षक है "रजिस्ट्री और कब्जे हेतु दावे", और यह M/s Ansal Properties and Infrastructure Limited की वेबसाइट पर उपलब्ध है।

यदि आपका नाम प्रारंभिक ऋणदाताओं की सूची में था लेकिन अद्यतन दूसरी सूची में नहीं है, तो आपसे अनुरोध है कि सत्यापन हेतु कृपया "रजिस्ट्री और कब्जे हेतु दावे" नामक सूची को देखें।

हेल्पलाइन सेवा

सभी हितधारकों को सूचित किया जाता है कि उनके विचारों, समस्याओं एवं शिकायतों के समाधान हेतु रेज़ोल्यूशन प्रोफेशनल द्वारा एक समर्पित हेल्पलाइन सेवा प्रारंभ की गई है:

- **कार्य दिवस:** सोमवार से शुक्रवार
- **समय:** प्रातः 10:00 बजे से दोपहर 12:00 बजे तक
- **संपर्क नंबर:** 9310673358

कृपया ध्यान दें कि रेज़ोल्यूशन प्रोफेशनल द्वारा अब तक प्राप्त सभी प्रश्नों को संज्ञान में लिया गया है और उनके समाधान की प्रक्रिया जारी है। इसको ध्यान में रखते हुए, हेल्पलाइन सेवा को अस्थायी रूप से स्थगित किया गया है और यह सेवा 31 मई 2025 तक या उससे पूर्व 'ऋणदाताओं की संशोधित सूची (Version 3)' के प्रकाशन के पश्चात पुनः आरंभ की जाएगी।

दावों को भरने की प्रक्रिया एवं सत्यापन हेतु आवश्यक सहायक दस्तावेज (होमबायर्स/डिपॉजिट होल्डर्स के लिए)

कृपया ध्यान दें कि रेज़ोल्यूशन प्रोफेशनल सभी दावेदारों को यह सुझाव देते हैं कि वे अपना दावा Form CA के माध्यम से RP मित्र पोर्टल पर ही प्राथमिकता से प्रस्तुत करें। दावा प्रस्तुत करने हेतु मार्गदर्शन के लिए कृपया निम्नलिखित ट्यूटोरियल लिंक देखें: <https://www.youtube.com/watch?v=oXeXve0hvjU>

होमबायर्स से यह भी प्रबल रूप से अनुरोध किया जाता है कि वे अपने दावा प्रपत्र के साथ सभी प्रासंगिक सहायक दस्तावेजों को संलग्न करें। इनमें निम्नलिखित शामिल हो सकते हैं, किंतु इन्हीं तक सीमित नहीं हैं:

- आवंटन पत्र (Allotment Letter)
- बिल्टर-बायर्स एग्रीमेंट
- भुगतान का प्रमाण (जैसे रसीदें, बैंक स्टेटमेंट आदि)
- कब्जे या रजिस्ट्री की स्थिति को दर्शाने वाले अभिलेख

इन दस्तावेजों की सहायता से आपके दावे का सत्यापन सुचारु एवं शीघ्रता से किया जा सकेगा।

मताधिकार (Voting Rights): हितधारकों को सूचित किया जाता है कि दूसरी ऋणदाताओं की सूची के प्रकाशन के पश्चात, होमबायर्स/आवंटी अब ऋणदाता समिति (Committee of Creditors) में सबसे बड़ा मतदान अधिकार/हिस्सा रखते हैं। यह प्रतिशत तीसरी ऋणदाताओं की सूची के प्रकाशन के बाद अद्यतन किया जाएगा। इसके अतिरिक्त, वे होमबायर्स/आवंटी जो केवल कब्जा प्राप्त कर चुके हैं और रजिस्ट्री की मांग कर रहे हैं, उन्हें "अन्य ऋणदाता" (Other Creditors) की श्रेणी में रखा गया है और उन्होंने जो शून्य मूल्य का दावा प्रस्तुत किया है, उसके कारण उन्हें विधि अनुसार मतदान का अधिकार प्राप्त नहीं है।

दावों का सत्यापन वर्तमान में प्रगति पर है और प्रत्येक अद्यतन ऋणदाताओं की सूची के साथ मतदान प्रतिशत में भी अद्यतन किया जाएगा, जो कि कॉरपोरेट देनदार की वेबसाइट पर प्रकाशित की जाती है।

हस्ताक्षर रहित दावे और दस्तावेज़: सभी दावों पर विधिवत हस्ताक्षर होना अनिवार्य है और उन्हें प्रामाणिक सहायक दस्तावेज़ों के साथ संलग्न किया जाना चाहिए। बिना हस्ताक्षर के प्रस्तुतियां अपूर्ण मानी जाएंगी और पूर्ण दस्तावेज़ प्राप्त होने तक वे सत्यापन प्रक्रिया में ही बनी रहेंगी।

संबंधित पक्ष की स्थिति का प्रकटन: सभी आवंटी यह घोषित करें कि वे M/s Ansal Properties and Infrastructure Limited के संबंधित पक्ष (Related Party) हैं या नहीं। यदि उत्तर "हाँ" है, तो ऐसे संबंधित पक्ष को मताधिकार प्रदान नहीं किया जाता।

सत्यापित दावों का व्यवहार: हितधारकों से यह भी अनुरोध है कि वे ध्यान रखें कि जो दावे प्रस्तुत एवं सत्यापित हो चुके हैं, उनका निपटारा समाधान आवेदनकर्ता (Resolution Applicant) द्वारा प्रस्तुत समाधान योजना (Resolution Plan) के अनुसार किया जाएगा, जिसे ऋणदाता समिति (Committee of Creditors) द्वारा अनुमोदित किया जाएगा।

ऋणदाताओं की सूची का प्रकाशन (Version 3)

- **अद्यतन ऋणदाताओं की सूची:** ऋणदाताओं की अद्यतन सूची (Version 3) 31 मई 2025 तक या उससे पूर्व कॉरपोरेट देनदार की आधिकारिक वेबसाइट पर प्रकाशित की जाएगी।
- **दावों की सत्यापन स्थिति:** हितधारकों से प्राप्त दावों का सत्यापन एवं मिलान दिवालियापन और ऋणशोधन अक्षमता संहिता, 2016 तथा प्रासंगिक विनियमों के अनुसार वर्तमान में प्रगति पर है।

कृपया ध्यान दें कि यह सलाह इस उद्देश्य से जारी की गई है कि सभी दावे विधिवत रूप से दर्ज हों और समाधान प्रक्रिया के दौरान उन्हें उचित रूप से विचार में लिया जा सके। पूर्ण एवं सटीक दावे दाखिल करने से रेज़ोल्यूशन प्रोफेशनल को एक व्यापक ऋणदाताओं की सूची तैयार करने में सहायता मिलेगी और होमबायर्स से संबंधित देयताओं का निर्धारण स्पष्टता एवं सटीकता के साथ किया जा सकेगा।

सभी हितधारकों को यह आश्वासन दिया जाता है कि आपके हितों की रक्षा और CIRP प्रक्रिया के सुचारू संचालन के लिए सभी आवश्यक कार्यवाही लागू कानूनों के अनुसार सख्ती से की जा रही है।