

**BOARD NOTE**

Item No.	20
Board Meeting No.	605
Date of Meeting	11-08-2017
Sponsoring HOD	JMD-II

Subject: Proposal of CIDCO for Conversion of leased land from "Leasehold Basis" to "Freehold Basis" in Navi Mumbai Municipal Corporation Area - Modification of Lease Agreement.

A) Issue for consideration :

To determine the procedure and one time premium for deleting/modifying certain restrictions in lease agreement of leasehold land in Navi Mumbai particularly Navi Mumbai Municipal Corporation area.

B) Nature of approval :

Financial approval	Administrative approval	Other (please specify)
✓	✓	---

C) Introduction:

a) Formation of CIDCO:

For the purpose of planned development of Navi Mumbai, City and Industrial Development Corporation of Maharashtra Ltd. (CIDCO) was constituted on 17th March, 1970 by Government of Maharashtra under Indian Companies Act of 1956. CIDCO was also set up under Section 113 (3A) of Maharashtra Regional Town Planning Act of 1966. This empowers the Corporation to plan, develop and regulate Navi Mumbai on the basis of an approved Master Plan. Subsequently, CIDCO was also entrusted with the powers and functions of New Town Special Planning and Development authority for developing the other New Town Projects in the State of Maharashtra.

b) Capital base :

CIDCO was formed as a fully Government owned Company with a very low share capital of Rs. 3.95 crores subscribed by State Government. Initially, CIDCO was set up as a subsidiary of SICOM and subsequently it was separated and made an independent company, apart from contributing its share capital of Rs. 3.95 crores.

c) Development Objectives :

The very purpose of planning and development of Navi Mumbai Project on the main land was to decongest Mumbai by siphoning off the growing populations and jobs from Mumbai to Navi Mumbai. The objectives set before CIDCO were :

- To reduce the further growth of population and jobs in Greater Mumbai by creating an attractive urban centre on the main land which will attract immigrants who otherwise come to Mumbai and also to attract some of existing population from Mumbai to Navi Mumbai.
- To support an efficient and rational distribution of industrial growth through balanced development of urban centres.
- To provide physical and social facilities which will help to raise the living standard among the different sections of the society.
- To provide an environment which will allow the citizens of Navi Mumbai to enjoy richer lives by providing physical and social infrastructure befitting a modern society.

d) Total notified area :

In 1971, Government of Maharashtra has notified 343 Sq.Km. area in Navi Mumbai which comprises of about 95 villages, 2 municipal councils and Maharashtra Industrial Development Corporation area. Government of Maharashtra has acquired the Private Land and passed it on to CIDCO for development and disposal.

The summary position of Navi Mumbai is given below :-

	<u>(SQ.KMS)</u>
1. Notified Area	343.70
2. Area under MIDC, MSEB, Municipal Councils and Gaothans	50.00
3. Navi Mumbai Project Area	293.709
4. Other Industrial (Jawahar & Panvel Co-op.)	1.86
5. Jawaharlal Nehru Port	22.70
6. No Development Zone	34.03
7. Regional Park Zone outside nodes	67.67
8. Circulation area outside nodes	15.12
9. Nodal area being developed by CIDCO	152.32

e) Land Pricing Policy of CIDCO :

As mentioned earlier, Government has handed over virgin land mostly marshy area for CIDCO to develop a new city. This required large scale investment to develop land by way of reclamation of land of about 1 to 3 metres, development of road (internal, peripheral and city level), provision of storm water drains, STP, water

supply lines, water source development, street lighting etc. and also creation of social facilities like Police Station, Fire station, Parks and Gardens, primary schools, community centres, crematorium, etc. In addition, CIDCO was also required to undertake major city level infrastructure works like railways, water source development, major roads, bridges, power supply lines, etc. All these costs had to be recovered through the saleable area which works out to an average 50% of the gross developed. CIDCO adopted present worth concept in fixing the Reserve Price of land. For every node, CIDCO prepared a detailed Project Report and by adopting present worth concept i.e. by compounding the net past expenditure adding there to the discounted value of the future year-wise expenditure which will give the present worth of the total recoverable cost. By dividing the recoverable cost with balance saleable area, breakeven cost i.e. Reserve Price of Saleable land for each node is arrived at. CIDCO has evolved a comprehensive land pricing and disposal policy. The principle of cross subsidization in pricing which is in conformity with ability to pay principle has also been incorporated under the ambit of pricing. The subsidy given in land price to uses like education, social institutions, religious, public utilities, low cost housing, 12.5% schemes etc. are expected to be recovered from charging land prices somewhat at higher rate than Reserve Price from uses like commercial, high income housing etc. Thus the mechanism of fixing reserve price and allotment of land based on differential land pricing policy were to ensure full recovery of entire infrastructure development cost.

f) Lease period :

All land in Navi Mumbai is disposed on 60 years lease and only in exceptional cases with prior approval of Board of CIDCO/State Government land is allotted on 99 years lease. An amount of Rs. 100/- per year for 60 years is collected upfront while executing Agreement to Sale.

g) Method of collection of Lease Premium and Lease Rent

The Lease Premium representing entire infrastructure development cost is collected before handing over the physical possession of land. CIDCO also collects, at the time of allotment, normal lease rent of Rs. 100/- per year irrespective of the size of plot as per the New Bombay Land Disposal Regulation Act, 1975. In other words, an amount of Rs. 6,000/- is collected from the lessee before executing the Lease Agreement for 60 years.

h) Transfer charges :

As per the New Bombay Land Disposal Act, 1975, CIDCO allows the lessee to transfer the land or built up premises on payment of transfer charge fixed by CIDCO. The transfer charges are revised periodically.

c/291 P/7
C/291

M(TS) had furnished the revenue received under differential heads including transfer charges during the five years from 1998 to 2003. The details are shown below:-

Particulars	1998-99	199-001	2000-01	2001-02	2002-03	Total
Transfer Charges	1099.18	1758.64	1370.78	1393.43	2072.34	7694.37

It may be seen that on an average Rs. 15 or Rs. 20 crores are receivable annually from the transfer charges exclusively.

i) **Present proposal of conversion of Leasehold to Freehold :**

The Government of Maharashtra, Revenue Department is considering the proposal of conversion of ownership of land from leasehold to freehold. In this regard, a meeting was held in Mantralaya on 16.10.2001 under the Chairmanship of Hon. Chief Minister. In the meeting, Dy. Chief Minister, Chief Secretary and other concerned including Managing Director CIDCO took part. The purpose of the meeting was to discuss the methodology to be adopted for conversion of leasehold rights to freehold in Mumbai city (island city and suburbs). During the discussion, the methodology to be adopted by Maharashtra Industrial Development Corporation and CIDCO was also discussed. Since the issue related to leasehold rights given to the owners in Navi Mumbai and Maharashtra Industrial Development Corporation area are different from Mumbai, it was decided that CIDCO and Maharashtra Industrial Development Corporation may separately work out the formula leading to fixation of premium to be charged while converting leasehold to freehold. It was also decided that a Committee headed by Principal Secretary (revenue) be constituted to monitor the issue of conversion of lease hold to free hold. Accordingly, the first meeting was held in the cabin of Principal Secretary (Revenue) wherein Principal Secretary (Urban-II), Secretary (Finance) and Collectors of Mumbai and Suburb, Chief Economist and Sr. Economist of CIDCO were also attended. It was decided that Maharashtra Industrial Development Corporation and CIDCO should prepare separate proposal on this subject at the earliest.

C) **Objectives and details of the proposal :**

- I) The State Government vide GR No. Land 2505/ C.R. No. 405/J-2 dated 12.12.2012 decided the modalities for conversion of Leasehold Rights into Occupancy Rights. Copy of the GR is enclosed as **ANNEXURE-I**. In this GR, the State Government has announced a scheme of conversion of Leasehold Rights into Occupancy Rights i.e. Occupant Class-II Land tenure by charging one time conversion fee.

c/293 p/9

Another GR no. Land 2499/CR No. 125/J-8 dated 28.12.2011 has been issued by State Government more or less on the similar lines as above for the Government lands (Nazul land) in Vidarbha Region. (ANNEXURE -II).

- II) Recently, through Maharashtra Act no. XVII of 2016, the State Government carried an amendment to Maharashtra Land Revenue Code, 1966 stipulating conversion of Leasehold and Occupant Class-II Lands into Freehold i.e. Occupants Class-I lands by charging one time conversion charge. However, conversion fee/premium yet to be decided by the Government (ANNEXURE -III).
- III) Though such freehold scheme was announced by the State Government, such schemes are pertaining to Government lands under the control of Revenue Department. In our case, CIDCO lands were acquired under Land Acquisition Act, 1894 which is a Central Government Legislation. Hence unless and until a legal provision is provided under this Land Acquisition Act/Rules, lands held by CIDCO under this Act, cannot be converted into freehold tenure because the said Act stipulates disposal of land in Occupant Class-II tenure basis only. Occupant Class-II Land means relinquishing leasehold rights into occupancy rights which gives the lessee status of occupant on perpetual basis, it means title of CIDCO will be exchanged by title of Lessee as Occupant. Furthermore, once title of CIDCO vanishes, then question comes who will control such Occupant Class-II lands. Obviously, such lands are controlled and managed by District Collector, it means role of CIDCO may get totally diluted or vanished. Also, besides this issue question comes updation of land record, i.e. property card/7-12 extract. Also, supposingly, if 100% response to this scheme is not derived and say around only 10 to 20% properties are converted that too sporadically into Class-II tenure then management of such sporadic properties by District Collector is not administratively feasible. Hence, instead of going for Occupant Class-II conversion, after a deliberate thinking, it is suggested to amend the Lease Agreement by diluting certain restrictive conditions to achieve the goal of freehold concept. In short, Lease Agreement and Navi Mumbai Disposal of Lands (Amendment) Regulations, 2008, stipulates specific restrictions on transfers and change of use of the leasehold property. For every transfer and change of use, every lessee has to seek prior permission of CIDCO Administration. By charging one time premium these conditions can be modified so that the Lessee doesn't require any sort of permission in future as if these leasehold properties are freehold properties.

As stipulated u/s 29 of Maharashtra Land Revenue Code 1966, freehold occupancy means land free from restrictions in respect of transfers and user whereas Occupant Class-II land means restriction on transfer and change of user. Here in our case, lease agreement by modifying restrictions on transfer and change of user (in lines

c/295
9/11

C/295

with Development Control Regulations) we can achieve freehold concept in spirit, even though leasehold position continues. (ANNEXURE -IV).

IV) Objectives :

- (i) Lands in CIDCO are granted on long term lease of 60 years. These leases are called prime leases. In such format of lease, the prevailing market price above the base price as fixed by CIDCO, for various uses, is recovered in full at the time allotment itself and a nominal lease rent is charged for the lease period. The lessee, during the currency of the lease, has to approach CIDCO for all his requirement in connection with transfer, assignment, creation of third party interest, mortgage or taking of additional benefits of FSI, change of user, building permissions etc. Many times, the lessee finds this process cumbersome, in view of the time consumed by CIDCO for processing such cases. All these also consume substantial time of CIDCO officials. A huge paper work is also required to be done in CIDCO office in all these matters.
- (ii) The lands in Mumbai Suburban District and Thane, both owned by the Government and Private sector, are available to builders on occupant/free hold basis. The title being superior, builders find it very easy to market the builtup premises on such lands, which also fetches them better process, in view of the clarity of the title. On the other hand, CIDCO lands are on lease basis which, by all accounts is an inferior title. Due to the frequent requirement of obtaining various No Objection Certificates for different purposes, builders in Navi Mumbai find it difficult to market the built up premises at a competitive rate vis-à-vis the builders of Mumbai Suburban and Thane area. This indirectly also affects the rates of the lands at which CIDCO is able to sell. If the lands were to be made available on Occupancy basis, the purchasers would pay to CIDCO slightly higher price in view of the clarity of the title. Such a change of title would also enthuse the builders to take up construction activities on a large scale on the vacant lands lying idle, presently.
- (iii) The present structure for transfer stipulates higher rates. The end result is that transfers do take place on a large scale with the connivance of the societies but, such transactions of the members are unregistered. These are generally carried out on Power of Attorney basis, depriving CIDCO of transfer fees and also the State Government of the Stamp duty. Administrative monitoring through Co-operative and other Laws is one option, but a better way however, would be to lay down a system attractive

c/297 P/13
TAS

enough to engineer voluntary participation on a large scale. One time conversion of land status from lease to occupancy at a competitive price just ensures that. The premium for conversion has accordingly been proposed.

- (iv) With a view to remove all these impediments and anomalies and promoting a transparent regime which would be easy to operate and also enhancing land value of CIDCO, it is proposed to bring out a regime which would address all these issues. It is, therefore, proposed that the lands both would be covered under this new regime of conversion of leasehold lands into freehold.

V) Background :

The State Government has appointed a Committee under the Chairmanship of the Principal Secretary (Revenue) to explore the possibility of laying down a policy framework for conversion of lease hold status to freehold for the land falling under Greater Mumbai, Mumbai Suburban, Maharashtra Industrial Development Corporation and CIDCO areas. The Committee is chaired by Principal Secretary (Revenue) and Principal Secretary (UD), Secretary (Industries) are other members and Collector of Mumbai and Mumbai Suburban District as special invitees. After deliberations in three/four meetings, it was decided that M/s. Chesterton Meghraj would be appointed as a consultant who would go into the detail of the various problems arising in lease administration and also study the schemes existing in other organizations like Delhi Development Authority (DDA) and accordingly suggest ways and means to the Committee for its further deliberations and decision.

M/s. Chesterton Meghraj has accordingly submitted a detailed report to the Committee, a copy of which was circulated to all the members. The Consultant M/s. Chesterton Meghraj has prescribed different regimes for different organizations because of the variation in the conditions of the leases granted by such organizations. The Consultant has also made a presentation on all such recommendations to the Committee in its meeting held on 12th Feb. 2004.

In the meeting, it was decided that each organization, based on the recommendations of M/s. Chesterton Meghraj should evolve its own policy framework and prescribe conversion formula / methodology of transfer, suiting to its own requirements and submit the same to the committee through the respective departments.

Detailed discussions were held in CIDCO by the Committee under the chairmanship of Managing Director on 23rd Feb. 2004 wherein all the issues regarding the

recommendations of M/s. Chesterton Meghraj, existing system of lease administration in CIDCO, the likely formula/methodology of conversion of lease hold rights into occupancy, the rates to be charged for such conversion for different kinds of users. etc. were discussed at great length. After, thoughtful deliberation and considering conversion formula as proposed by M/s. Chesterton Meghraj as well as discussed above, formulas prescribed by State Government and considering futuristic projected revenue, one time premium is proposed herewith.

Analysis : The recommendations of M/s. Chesterton Meghraj are generally based on the scheme adopted by DDA for conversion of lease hold rights into freehold. As regards the conversion rate, the basic thrust is on the notified land rate of the Government for different land user in different locality. The conversion rates suggested by the Consultant are also different for residential and commercial user. While the rates for residential are less, ranging from 5% to 50%, the rates for commercial range from 20% to 50%. In the report, there are certain exclusion for smaller area i.e. upto 25 Sq.mtr. where conversion amount is not to be charged.

The situation in CIDCO is different. We have adopted our own rates for disposal of lands, which is a three tier system. First of all, reserve price is worked out, which is at no profit no loss as per the project report. There is a further loading on the reserve price for various land users and also for different locations/nodes, which is base price for that particular user in that node. The lands are also given on negotiations at base price or through tender over the base price. Out of the total built up premises, about 50% fall within the range of 25 Sqm. The other important factor in granting prime leases is the recovery of the optimum price of the land earlier at the base price or at the tender rate while granting the lease. Thus, therefore, leaves very less scope for CIDCO to prescribe any regime under which a very heavy premium for conversion could be levied.

CIDCO's New Proposal :-

This being the situation, it would be extremely difficult to exclude any category particularly the one falling upto 25 Sqm built up area from the purview of scheme of conversion. However, a lower rate of conversion needs to be adopted for this category, for making it competitive vis-à-vis present rates of transfer which are higher. It is therefore necessary to adopt a regime of conversion which the user will find attractive and also at the same time insulating CIDCO against loss of revenue presently accruing through transfer fee.

VI) Basis of Calculation :

The statement showing the financial implication of plots in Navi Mumbai Municipal Corporation area is enclosed as ANNEXURE -V. The salient features of financial implications are as follows :-

1. Average 30 years period of lease is assumed expired.
2. The net expected income has been worked out considering the 30 years period.
3. The projected lease rent, additional FSI, permission charges, incidental charges and transfer charges have been worked out based on the operational experience during the period of 40 years. Further, safety factor of 3 (three) has been applied for arriving the total expected income which comes to Rs. 1695/Sqm (approx.) for the period of 30 years.
4. The Average Reserved Price of Navi Mumbai Municipal Corporation area for the year 2017-18 is considered which comes to Rs.11231.42/Sqm.
5. The premium shall be charged @ 30% of the Reserved Price for Residential purpose and @ 35% of the Reserved Price for Commercial purpose.
6. The area under Navi Mumbai Municipal Corporation jurisdiction is considered 200 Sq.Km., out of which the saleable land available is 100 Sq.Km. i.e. 10.00 crores Sqm.
7. The premium i.e. proposed to be charged for the year 2017-18 @ Rs. 3370/Sqm for Residential and Rs. 3931/Sqm for Commercial user. Further, out of the total saleable area, 10% area is considered as Commercial and 90% is considered as Residential.
8. Since, this is a politico-administrative proposal, the same should have be partly rigid and partly flexible i.e. rigidity in procedure and terms and conditions and flexibility in amount of premium.
9. Besides this, because of such scheme probably more transfers in future may take and ultimately larger revenue could be generated to the State Exchequer by way of stamp duty and registration charges. Besides, because of previous experiences, power of attorney type, fraudulent transfers would be automatically prevented.

c/303 P/19
22/1

Based on the above, following scheme of conversion for the lands already sold and Lease Deed executed, is proposed.

Conversion premiums :- (proposed)

Use : Residential

Sr. No.	Area	M/s. Chesterton Meghraj proposed	CIDCO's proposal
1.	Upto 25 Sqm	Nil	10% of the Reserve Price
2,	From 26 Sqm to 50 Sqm	5% of the base price of residential of each node for area above 25 Sqm	30% of the Reserve Price
3.	From 51 Sqm upto 100 Sqm	Conversion charges applicable for 50 Sqm + 10% of the Base Price for area about 50 Sqm	30% of the Reserve Price
4.	From 101 Sqm to 150 Sqm and above	Conversion charges applicable for 100 Sqm + 15% of the Base Price for area about 100 Sqm	30% of the Reserve Price

(Base price for residential i.e. 250% of RP for developed nodes and 200% of RP for developing nodes)

Use : Commercial

(including Service Industries)

Sr. No.	Area	M/s. Chesterton Meghraj proposed	CIDCO's proposal
1.	Upto 200 Sqm	20% of the notified land rate/base price for commercial uses to each node with 1.5 FSI	35% of the Reserve Price
2,	About 201 Sqm to 300 Sqm and above	25% of the rate for the difference in the area. Likewise the slab is increasing 25%, 30%, 40% and maximum upto 50% for area about 50 Sqm	35% of the Reserve Price

For Residential cum commercial plots, the conversion charges shall be calculated as per residential and commercial use respectively as per the rates mentioned in the above tables.

c/305
p/21
c/229

(Base price for residential i.e. 450% of RP for developed nodes and 400% of RP for developing nodes)

Further, the calculation sheet for sample and explanation purpose is prepared and enclosed as ANNEXURE -VI. From the perusal, it can be seen that the conversion premium that would be charged towards leasehold to freehold is in close proximity to the transfer charges that have been recovered at present. As such, by paying one time conversion premium, the lessee will get rid of further payment of CIDCO charges.

VII) Proposal :

1. This scheme shall be called as "Scheme of Conversion of Leasehold Land into Freehold Land of CIDCO 2017 - Modification of Lease Agreement, in Navi Mumbai Municipal Corporation Area".
 - i) As suggested in Para VI, conversion premium shall be applied for the applicants those who will avail this scheme.
 - ii) The leasehold rights are proposed to be converted into freehold by modification of Lease Agreement. This conversion will enable CIDCO to regulate certain parameters (like uses of land under the Development Control Regulations though there would be complete freedom given to the users in terms of transfer, creation of third party interest, mortgage and obtaining various kinds of NOC's, which the lessee have to obtain from time to time.
 - iii) All the lands which have been given on concessional rates for social, educational and charitable activities in terms of stipulations of various resolution of CIDCO's Board, and temporary leases, lands handed over to Navi Mumbai Municipal Corporation, other State Government departments shall be excluded from the operation of this scheme. The premium that shall be recovered shall be based on the Reserve Price for the financial year. Further it is proposed to recover premium for this scheme at the rate of 10% of Reserved Price for area below 25.0 Sqm for Residential purpose, 30% of Reserved Price for Residential purpose exceeding 25.0 Sqm and 35% of Reserve Price for Commercial user.
 - iv) Leases in which breaches were noticed, shall not be eligible to avail the benefits of this scheme.
 - v) Further, after expiry of the lease period, these modified lease conditions will remain in force while renewal of Lease Agreement as per then prevailing policy.

c/307
p/23
(1225)

2. It is further proposed to amend following conditions of lease in Navi Mumbai Disposal of Lands (Amendment) Regulations, 2008:-

(A) Chapter-IV, Condition no. 11.vi

User of land and consumable FSI:- Every lease shall specify user and FSI permitted to the demised premises, which shall not be changed / increased without the prior written permission of the Corporation and without the payment of prescribed additional premium and other charges.

The proviso to this condition proposed to be as follows:-

Provided that the Lessees who have been granted permission to modify lease agreements under "Scheme of Conversion of Leasehold Land into Freehold Land of CIDCO 2017 - Modification of Lease Agreement, in Navi Mumbai Municipal Corporation Area" shall be exempted from this condition subject to the payment of premium as stipulated from time to time. However, the user of land and consumable FSI shall be permitted as per the prevailing Development Control Regulations of the Navi Mumbai Municipal Corporation.

(B) Chapter-IV, Condition no. 11.viii

Restrictions against assignment of Leasehold rights:- The Lessee shall not sell, assign, mortgage, underlet or otherwise transfer wholly or partly the demised land or his interest therein or part wholly or partly with the possession of the demised land or permit any person to use wholly or partly the demised land (hereinafter referred to as "transfer of the demised land") provided that nothing contained herein shall apply of the Lessee shall perform to the satisfaction of the Corporation of the following conditions:

- (a) Before transferring the demised land, the Lessee shall pay to Corporation the transfer charges as may be determined by the Corporation from time to time, subject to a minimum of Rs. 5000/-.
- (b) In the instruments by which the Lessee shall transfer the demised land, the Lessee shall impose upon the person to whom the demised land is so transferred, to perform and observe to the Corporation all the conditions and covenants of the lease granted to him:

Provided further that in case of plots leased under Regulation 4(iii), transfer of such rights shall not be permitted.

Explanation : (i) Nothing contained herein shall apply to mortgage, with the prior written permission of the Managing Director, the demised land or any

part thereof, to the Central Government, a State Government, nationalized Bank, the Life Insurance Corporation of India, the Maharashtra State Finance Corporation, an employer of the Lessee or any other financial institutions as may be approved by the Corporation from time to time.

(ii) Transfer of the demised land, shall mean and include the transfer of share or shares by the shareholders of a company registered under the Company Act 1956 (I of 1956) or by the member of a Co-operative Housing Society registered under the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 or by the partners of a Partnership Firm registered under the Indian Partnership Act 1932, in which case the Transfer Charges as is allocable to the extent of the share or shares so transferred or at the rate as may be determined by the Corporation from time to time shall be recovered.

(c) *Provided further that, in case of plots leased under Regulation 4 (iii) transfer of such rights shall be permanently permitted to the beneficiaries of the "Scheme of Conversion of Leasehold Land into Freehold Land of CIDCO 2017 - Modification of Lease Agreement, in Navi Mumbai Municipal Corporation Area" after payment of premium as stipulated from time to time.*

(C) Chapter-IV, Condition no. 11.i

i Term of Lease :- The Lease shall be granted in consideration of premium or rent or both premium and rent, for a term not exceeding 60 years:

Provided that in special circumstances the term of the lease may be extended beyond 60 years but not beyond 99 years for reasons to be recorded in writing.

Provided further that, during the existing lease period, if there is no deviation or modification (which cannot be regularized within the existing policy of Corporation or Government), the Lease Agreement of the beneficiaries of "Leasehold Basis" to "Freehold Basis" in Navi Mumbai Municipal Corporation Area - Modification of Lease Agreement" Scheme shall be automatically and unconditionally extended for further remaining period of 39 years.

Copy of Chapter IV of Navi Mumbai Disposal of Lands (Amendment) Regulations, 2008 is enclosed as ANNEXURE-VII.

c/311 8/27
CP 29

VIII) Since the Ready Recknor is not applicable to CIDCO land, the premium that would be recovered shall be linked to Reserve Price for that year for all the purposes.

IX) **Procedure and Terms and Conditions for Conversion :-**

- a) The Lessees have to apply to CIDCO, for conversion of leasehold land into freehold land after the announcement of this scheme. This scheme shall be open for the period of two years from the date of announcement of policy. Later on, by analysis of the scheme, further decision can be taken.
- b) Before making application under this scheme, the lessee shall ensure that they have paid all the dues like additional lease premium, service charges, Non-Agricultural tax etc. Further, the lessee shall ensure that they have obtained the Occupancy certificate from the Planning Authority and Lease deed is executed.
- c) Before grant of approval, the CIDCO shall scrutinise the proposal regarding recoveries of all the outstanding dues and shall ensure there is no any breach of Lease Deed conditions.
- d) After approval and execution of Modified Lease Agreement, the Lessees shall be enable to make future transfer of such properties, create third party interests, mortgage without applying to CIDCO and change of user as stipulated in Development Control Regulations.
- e) As such the status of land shall not be absolute Freehold land but they will be at PAR with freehold land in terms of rights of transfer, change of use, mortgage etc.
- f) However, all Government taxes, Corporation taxes etc. as stipulated in Navi Mumbai Disposal of Lands (Amendment) Regulations, 2008 shall be paid by the beneficiary.
- g) Further, after expiry of the lease period, these modified lease conditions will remain in force while renewal of Lease Agreement as per then prevailing policy. Accordingly, amendment in Navi Mumbai Disposal of Lands (Amendment) Regulations, 2008 is proposed as stipulated at Para (A), (B) and (C) of Point VII.

c/313

8/29

c/291

h) This scheme will also be applicable to individual lease holders of the CIDCO constructed apartments having individual Lease Agreement.

i) Enhanced Compensation Cases pending in any court, in respect of 12.5% Scheme, will not be considered to avail benefits of this scheme.

D) Financial Implication :

CIDCO is expected to get revenue amounting to Rs. 34261.00 crores (approximately) as per the calculations enclosed as ANNEXURE-V. However, it is hereby clarified that this expected revenue is projected supposing 100% lessees come forward to avail benefits of this scheme. However, considering past experience in above quoted State Government schemes, probably 10 to 20% lessees may come forward as most of the lessees are residential lessees and societies were formed unless and until every member of the society agrees to pay his share of premium, ultimately the society (lessee) will not come forward to avail this benefit. Secondly, many shareholders of the society may think that for the sake of limited transfers, why they should incur such type of premium and ultimately for lack of immediate necessity they may not turn to this scheme. Hence 100% expectancy cannot be expected in this case.

Besides this, because of such scheme probably more transfers in future may take and ultimately larger revenue could be generated to the State Exchequer by way of stamp duty and registration charges. Besides, because of previous experiences, power of attorney type, fraudulent transfers would be automatically prevented.

E) Legal Requirements/Implications/Provisions : Amendment to Navi Mumbai Disposal of Lands (Amendment) Regulations, 2008.

F) Date of approval of the Agenda Note by the VC& MD : 04.08.2017

G) Whether continuation of Deferred item/or Fresh Item : Fresh item.

The Board of Directors is hereby requested to approve the proposal and pass the resolution, in the line of the following Draft Resolution, with or without modification.

DRAFT RESOLUTION :

"RESOLVED THAT, the Board do and hereby accord approval for the submission of proposal of Conversion of land from "Leasehold Basis" to "Freehold Basis" in Navi Mumbai Municipal Corporation Area - Modification of Lease Agreement" subject to the observance of terms and conditions as stipulated in Para IX of Point C and payment of conversion premium, to the State Government. "

P. T. O.

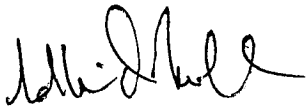
c/315 p/31 1222

"RESOLVED FURTHER THAT, the proposal to amend Navi Mumbai Disposal of Lands (Amendment) Regulations, 2008 is recommended for obtaining the approval of the State Government.

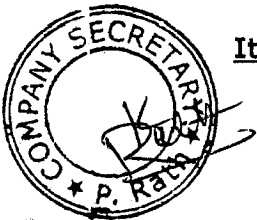
"RESOLVED FURTHER THAT, the proposal "to recover premium for conversion of leasehold land in freehold land at the rate of 10% of the Reserved Price for area upto 25.0 Sqm for Residential purpose, 25% for residential purpose exceeding area admeasuring 25.0 Sqm and 35% of Reserve Price for Commercial" user is recommended for obtaining the approval of the State Government".

"RESOLVED FURTHER THAT, VC & MD is authorized to implement the above resolution."

Initiated by



(Sudhir S. Deshmukh)
Estate Officer (HQ)



Item No. 20/605 BM : Proposal of CIDCO for conversion of leased land from "Leasehold basis" to "Freehold Basis" in Navi Mumbai Municipal Corporation Area – Modification of Lease Agreement.

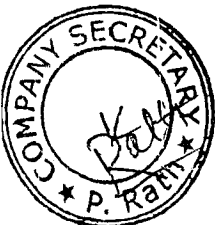


While discussing the subject, the Board also suggested to explore the possibilities of making applicable of this proposal to all Developed Nodes in the areas falling within the New Towns of Aurangabad, Waluj, etc. where CIDCO has been appointed as Special Planning Authority.

After discussions, the Board unanimously passed the following Resolution:

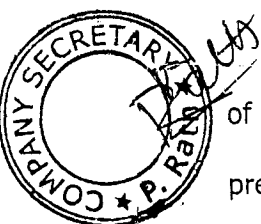
RESOLUTION NO: 11912

"RESOLVED THAT the Board do and hereby accord approval for the submission of proposal of Conversion of land from 'Leasehold Basis' to 'Freehold Basis' in Navi Mumbai Municipal Corporation Area – Modification of Lease Agreement' subject to the observance



c/317
c/225

CIN-U99999MH1970SGC014574



of terms and conditions as stipulated in para IX of Point 'C' and payment of conversion premium to the State Government."



"RESOLVED FURTHER THAT the proposal to amend Navi Mumbai Disposal of Lands (Amendment) Regulations, 2008, is recommended for obtaining the approval of the State Government."

"RESOLVED FURTHER THAT the proposal to recover premium for conversion of leasehold land in freehold land at the rate of 10% of the Reserve Price for area up to 25 sq. mtrs. for Residential purpose, 25% for residential purpose exceeding area admeasuring 25 sq. mtrs. and 35% of Reserve Price for Commercial user is recommended for obtaining the approval of the State Government."

"RESOLVED FURTHER THAT the Board do and hereby authorise the VC&MD to implement the above Resolutions."

"RESOLVED FURTHER THAT the Board do and hereby authorise the VC & MD for making applicable of this proposal of Conversion of land from 'Leasehold Basis' to 'Freehold Basis' to all Developed Nodes in the areas falling within the New Towns of Aurangabad, Waluj, Nashik etc., where CIDCO has been appointed as Special Planning Authority; and bring such proposal before the Board."



Passed by the Board vide Resolution No.
11912 of Board meeting held on
11-08-2017.
Company Secretary
Emp. No. 34023

C/319 X

जमीन - मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्हा
बृहन्मुंबईतील शासकीय जमिनीवरील संपुष्टात
आलेल्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यासंबंधी
सुधारित धोरण विहित करण्याबाबत

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्रमांक जमीन २५०५/प्र.क्र. ४०५/ज-२
शिबिर कार्यालय नागपूर
दिनांक : १२.१२.२०१२.

शासन निर्णय

प्रस्तावना :-

बृहन्मुंबई मध्ये तत्कालिन शासनाने दीर्घकाळाच्या भाडेपट्ट्याने विविध प्रयोजनांसाठी जमिनी मंजूर केल्या आहेत. मुंबई शहर जिल्ह्यात एकूण १२८२ मिळकती भाडेपट्ट्याने मंजूर केल्या आहेत. या पैकी सुमारे ५१७ मिळकतींचा भाडेपट्ट्याचा कालावधी संपुष्टात आलेला आहे. मुंबई उपनगर जिल्ह्यात एकूण २९५ मिळकती भाडेपट्ट्याने मंजूर केल्या आहेत. त्यापैकी सुमारे १४९ मिळकतींच्या भाडेपट्ट्याचा कालावधी संपुष्टात आलेला आहे.

२. तत्कालिन शासनाने या जमिनी दीर्घ काळाच्या भाडेपट्ट्याने प्रदान करताना निश्चित केलेली भुईभाड्याची रक्कम तत्कालिन परिस्थितीनुसार योग्य असली तरीही सद्यःस्थितीमध्ये भुईभाड्याची रक्कम अत्यल्प आहे. ही बाब विचारात घेऊन शासनाने ज्या जमिनीच्या भाडेपट्ट्याची मुदत संपुष्टात आलेली आहे, अशा जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करताना किती भुईभाडे आकारावे. याबाबतचे धोरण दिनांक ५ ऑक्टोबर १९९९ रोजीच्या शासन निर्णयामध्ये विहित केले होते.

३. दिनांक ५ ऑक्टोबर १९९९ रोजीच्या शासन निर्णयास आव्हान देणा-या याचिका मा. उच्च न्यायालय मुंबई येथे दाखल झाल्या होत्या. या याचिकांवर निर्णय देताना दिनांक ५ ऑक्टोबर १९९९ रोजीच्या शासन निर्णयातील तरतुदी सदोष असल्याने हा शासन निर्णय, मागे घेण्याची सूचना मा. उच्च न्यायालयाने राज्य शासनास केली होती. त्या अनुषंगाने दिनांक १५ नोव्हेंबर २००६ रोजीच्या आदेशाद्वारे दिनांक ५ ऑक्टोबर १९९९ रोजीचा शासन निर्णय मागे घेण्यात आला आहे. मा. उच्च न्यायालयाने त्यांच्यासमोरील याचिका दिनांक २५ ऑगस्ट २००४ रोजीच्या निर्णयान्वये निर्णित केल्या होत्या. सदर याचिका निर्णित करताना मा. उच्च न्यायालयाने असे आदेशित केले होते की, भुईभाड्याची रक्कम निश्चित करताना भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जमिनी खुल्या स्वरूपात उपलब्ध नसून त्यावर भाडेपट्टाधारकांची विविध स्वरूपाची बांधकामे आहेत व त्यामध्ये भाडेपट्टाधारकांचे अधिकार निर्माण झाले आहेत, ही बाब शासनाने भुईभाड्याची रक्कम निश्चित करताना विचारात घ्यावी. त्याचप्रमाणे भुईभाड्याची रक्कम कशी परिगणित केली, याबाबत भाडेपट्टाधारकास अवगत करण्यात यावे. त्यावर भाडेपट्टाधारकाचे काही आक्षेप असल्यास अशा आक्षेपांची सुनावणी घेऊन व भाडेपट्टाधारकास त्यांचे म्हणणे मांडण्याची रास्त व वाजवी संधी देण्यात यावी. तदनंतरच भाडेपट्ट्याची रक्कम निश्चित करण्यासंदर्भातील स्वयंस्पष्ट आदेश पारीत करण्यात यावेत. अर्थात

(४) रुपांतरण शुल्क :- ज्या भाडेपट्टाधारकांना भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनी भाडेपट्ट्याऐवजी कब्जेहक्काने (Occupancy Rights) भोगवटदार वर्ग-२ या सत्ताप्रकारात रुपांतरीत करून घ्यावयाच्या असतील, अशा भाडेपट्टे धारकांची रुपांतरणाची विनंती मंजूर करण्याचे / आदेश पारीत करण्याच्या दिनांकास जिल्हाधिका-यांनी खालीलप्रमाणे रुपांतरण शुल्क भरून घ्यावे :-

अ.क्र.	भाडेपट्टा मंजूर करताना अनुज्ञेय केलेले प्रयोजन	रुपांतरण शुल्काची टक्केवारी
१	केवळ निवासी	वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या किंमतीच्या २० टक्के
२	केवळ औद्योगिक	वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या किंमतीच्या २५ टक्के
३	केवळ वाणिज्यिक	वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या किंमतीच्या ३० टक्के
४	संयुक्त निवासी व वाणिज्यिक	निवासी व वाणिज्यिक वापराच्या क्षेत्राप्रमाणे वर नमूद केलेल्या दरानुसार
५	शैक्षणिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, वैद्यकीय / रुग्णालय या सारखे धर्मादाय प्रयोजन	वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या किंमतीच्या २० टक्के

(५) भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनी कब्जेहक्काने भोगवटदार वर्ग-२ सत्ताप्रकाराने नियमित अटी व शर्तीसह रुपांतरीत करण्याच्या आदेशाचा नमुना जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांनी विहित करावा. हा नमुना विहित करताना जिल्हाधिका-यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील तरतुदी तसेच या संहिते अंतर्गत तयार करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतुदी, त्याचप्रमाणे भोगवटदार वर्ग-२ सत्ताप्रकाराच्या जमिनी संदर्भातील प्रचलित धोरणे / शासन निर्णय / स्थायी आदेशातील तरतुदी विचारात घ्याव्यात. तसेच मूळ भाडेपट्ट्यातील अटी व शर्तीदेखील विचारात घेण्यात याव्यात. जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांनी विहित केलेला नमुना मुंबई उपनगर जिल्ह्यात वापरण्यात यावा.

(६) भाडेपट्टे धारकाचा जमीन कब्जेहक्काने भोगवटदार वर्ग-२ सत्ताप्रकाराने धारण करण्याचा विकल्प ज्या दिवशी प्राप्त होईल, त्या दिवसांपर्यंतची भुईभाड्याची आकारणी करून त्याची वसूली झाल्यानंतरच रुपांतरणाचे आदेश जिल्हाधिका-यांनी विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांच्या पूर्वमान्यतेने पारीत करावेत. ज्या प्रकरणांत भाडेपट्ट्याची मुदत अद्याप संपुष्टात आलेली नाही, अशा प्रकरणांत अर्थातच जुन्याच दराने भुईभाड्याची आकारणी करण्यात यावी. ज्या प्रकरणांत भाडेपट्ट्याची मुदत या पूर्वीच संपुष्टात आलेली आहे. अशा प्रकरणात दिनांक ३१ डिसेंबर २०११ पर्यंत जुन्या दराने व दिनांक १ जानेवारी २०१२ पासून या शासन निर्णयात विहित केल्यानुसार नवीन दराने भुईभाड्याची आकारणी करून विकल्प प्राप्त होण्याच्या दिनांकापर्यंतच्या थकित भुईभाड्याची रक्कम वसूल करण्यात यावी.

(अ), व (ब) व यथास्थिती (क) अनुसार येथील सूत्रानुसार सुधारित भुईभाडे निश्चित करण्यात यावे.

(इ) भुईभाड्याची रक्कम निश्चित करून त्याची मागणी भाडेपट्टे धारक कडे करण्यापूर्वी या संदर्भात मा. उच्च न्यायालयाचे निर्देश विचारात घेऊन भुईभाड्याच्या रकमेची परिगणना करण्यासाठी बाजारमुल्य कसे विचारात घेण्यात आले व या बाजारमुल्याच्या आधारे भुईभाड्याची रक्कम कशी निश्चित करण्यात आली, याची माहिती संबंधित भाडेपट्टेधारकास लेखी स्वरूपात कळविण्यात यावी व बाजारमुल्य अथवा भुईभाड्याच्या रकमेबाबत भाडेपट्टेधारकाचे काही आक्षेप असल्यास सदर आक्षेप लेखी स्वरूपात माहिती प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून १५ दिवसांत नोंदविण्याबाबत भाडेपट्टा धारकास सूचित करण्यात यावे. भाडेपट्टाधारकाचे आक्षेप प्राप्त झाल्यानंतर असे आक्षेप निर्णेत करण्यापूर्वी भाडेपट्टेधारकास सुनावणीची रास्त व वाजवी संधी देण्यात यावी. सुनावणी अंती भाडेपट्टाधारकाचे आक्षेप कोणत्या कारणास्तव स्वीकारण्यात अथवा यथास्थिती नाकारण्यात येत आहेत, याची सविस्तर कारणे नमूद करून जिल्हाधिका-यांनी स्वयंस्पष्ट आदेश शासन पूर्वमान्यतेने पारीत करावेत. तसे आदेश पारीत केल्याअंती निश्चित होणारी भुईभाड्याची रक्कम वसूल करण्यासाठी विहित कार्यपद्धतीचा अवलंब करण्यात यावा.

(ई) ज्या प्रकरणांमध्ये भाडेपट्ट्याची मुदत संपुष्टात आलेली नाही, अशा प्रकरणात भाडेपट्ट्याची मुदत संपुष्टात येण्याच्या दिनांकापावतो जुन्या दराने भुईभाडे वसूल करण्यात यावे. अशा प्रकरणात भाडेपट्ट्याची मुदत संपुष्टात आल्यानंतरच्या दिनांकापासून सुधारित दराने भुईभाड्याची आकारणी करण्यात यावी.

(फ) बृहन्मुंबई मधील भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीपैकी काही प्रकरणात बांधकामावर निर्बंध असण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. अशा प्रकरणात बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार जेवढ्या क्षेत्रफळावर बांधकाम अनुज्ञेय आहे (Buildable Area) तेवढेच क्षेत्रफळासाठी भुईभाडे आकारण्यात यावे. (उदाहारणार्थ मनोरंजन मैदान, मोकळ्या जागा, इत्यादी). अर्थातच विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार अशा प्रकरणांमध्ये ज्या दिनांकापासून अधिकचे बांधकाम अनुज्ञेय होईल, त्या दिनांकापासून एकूण बांधकाम योग्य क्षेत्रासाठी भुईभाडे आकारण्यात यावे.

(भ) दिनांक १ जानेवारी २०१२ पासून अथवा यथास्थिती भविष्यात भाडेपट्ट्याची मुदत संपुष्टात आल्यानंतर भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण केल्याच्या दिनांकापासून ज्या प्रकरणात भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यात येईल, त्या प्रकरणात जिल्हाधिका-यांनी भाडेपट्टाधारकासमवेत नोंदणीकृत भाडेपट्टा करारनामा (Lease Deed) निष्पादित करावा. भाडेपट्टा करारनामा निष्पादित करताना मूळ भाडेपट्टा करारातील अटी व शर्तीदेखील विचारात घेण्यात याव्यात.

(क) भाडेपट्ट्यांचे हस्तांतरण व वापरातील बदलाचे नियमन

(१) भाडेपट्ट्याच्या हक्कांचे हस्तांतरण करण्यापूर्वी शासनाची पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे. भाडेपट्ट्यांच्या हक्कांचे हस्तांतरण करण्याची पूर्व परवानगी भाडेपट्टे धारकाने मागितल्यास अशी पूर्व परवानगी देताना अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा म्हणून ५० टक्के इतकी रक्कम वसूल करण्याचा शासनास अधिकार आहे. तथापि दीर्घ कालावधीसाठी भाडेपट्ट्याने जमिनी दिलेल्या प्रकरणात मा. उच्च न्यायालयाचे निर्णय विचारात घेता अशा मिळकतीमध्ये जमोन मालकांचा २५ टक्के व भाडेपट्टे धारकाचा ७५ टक्के इतका हिस्सा असतो. ही बाब विचारात घेता अनर्जित

१/३९
C/325

मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
मा. मुख्य सचिव यांचे उप सचिव, मंत्रालय, मुंबई
सर्व मंत्रालयीन विभाग
सर्व विभागीय आयुक्त,
जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर / मुंबई उपनगर
आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई
प्रधान सचिव (वित्त), मंत्रालय, मुंबई
प्रधान सचिव (नगर विकास), मंत्रालय, मुंबई
प्रधान सचिव (विधी व न्याय विभाग), मंत्रालय, मुंबई
प्रधान सचिव (गृहनिर्माण विभाग), मंत्रालय, मुंबई
नोंदणी महानिरीक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
जमाबंदी आयुक्त, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
प्रधान महालेखाकार (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र (१), मुंबई / महाराष्ट्र (२), नागपूर
प्रधान महालेखाकार (लेखा परीक्षा), महाराष्ट्र (१), मुंबई / महाराष्ट्र (२), नागपूर
सर्व सह सचिव / उप सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई
निवडनस्ती ज-२ कार्यासन, महसूल व वन विभाग

नागपूर व अमरावती विभागातील नझूल /शासकीय
जमिनीबाबत सुधारीत धोरण...

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग,

शासन निर्णय क्रमांक :- जमीन २४९९/प्र. क्र १२५/ज-८

मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२.

दिनांक :- २८.१२.२०११

वाचा:- शासन निर्णय क्रमांक :- जमीन २४९९/प्र. क्र २३/ज-८, दि. :- १९.०६.२००७.

प्रस्तावना :-

नागपूर व अमरावती विभागातील तत्कालीन मध्य प्रदेश शासन किंवा सी.पी.ॲंड बेरार जमीन महसूल अधिनियमान्वये शासनाने निवासी, वाणिज्यिक आणि औद्योगिक प्रयोजनासाठी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या नझूल/शासकीय जमिनीसंदर्भात सध्या अस्तित्वात असलेल्या आदेशांमध्ये सुसूत्रता आणणे, सदर जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करणे, शर्तभंग नियमित करणे व अन्य बाबींच्या अनुषंगाने सुधारीत व सर्वकष धोरण निश्चित करण्याची बाब शासनाच्या विचारार्थ होती. विदर्भातील भाडेपट्ट्यांच्या संदर्भात मा.उच्च न्यायालयाच्या नागपूर खंडपीठात दाखल झालेल्या विविध रिट याचिकांमध्ये मा.उच्च न्यायालयाने वेळोवेळी दिलेले निर्णय तसेच, या संदर्भात नेमणूक केलेल्या भोगे समितीच्या शिफारशी आणि अन्य बाबींचा विचार करून नागपूर व अमरावती विभागातील तत्कालीन मध्य प्रदेश शासन किंवा सी.पी.ॲंड बेरार जमीन महसूल अधिनियमानुसार शासनाने निवासी, वाणिज्यिक आणि औद्योगिक प्रयोजनासाठी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या नझूल/शासकीय जमिनीसंदर्भात भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करणे, शर्तभंग नियमित करणे व अन्य बाबींच्या अनुषंगाने शासनाने दि. १९.०६.२००७ रोजीच्या शासन निर्णयाद्वारे धोरण निश्चित केले होते. शासनाच्या या धोरणाच्या विरुद्ध विविध रिट याचिकांमध्ये मा.उच्च न्यायालयाच्या नागपूर खंडपीठाने दि. ३०.०९.२००८ रोजी दिलेल्या निर्णयातील निर्देशांचा विचार करून सुधारीत धोरण निश्चित करण्याची बाब शासनाच्या विचारार्थ होती. त्यानुसार विदर्भातील शासकीय / नझूल जमिनीबाबतची विशिष्ट परिस्थिती विचारात घेऊन शासनाने पुढीलप्रमाणे सुधारीत धोरण निश्चित करण्याचा निर्णय घेतला आहे.

शासन निर्णय :-

(अ)

भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करतांना करावयाची कार्यवाही तसेच नुतनीकरणानंतर जमीन भाडेपट्ट्याने किंवा कब्जे हक्काने धारण करण्याचा पर्याय देणे:-

- (१) हे धोरण जाहिर करण्यापूर्वी संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्ट्यांच्या प्रकरणांमध्ये भुईभाड्याची रक्कम जुन्याच दराप्रमाणे दि.३१.१२.२०११ पर्यंत आकारण्यात यावी व नुतनीकरणानंतर परिच्छेद (अ) (३) मधील तक्त्याप्रमाणे भुईभाड्याची रक्कम दि.०१.०१.२०१२ पासून आकारण्यात यावी. ज्या प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा अद्यापि संपुष्टात आलेला नाही, अशा प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा संपुष्टात येईपर्यंत जुन्या दरानेच भुईभाड्याची रक्कम आकारण्यात यावी.

(२) दिनांक १/१/२०१२ पासून भुईभाड्याचे नुतनीकरण ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी करण्यात यावे. या कालावधीत दर दहा वर्षांनी लागतपूर्व वर्षाच्या भुईभाड्याच्या रकमेच्या २५ टक्के वाढ करण्यात यावी.

(३) ज्या प्रकरणात भाडेपट्ट्याची मुदत संपलेली नाही तसेच, नुतनीकरण करण्यात आलेल्या भाडेपट्टाधारकांना त्यांनी भाडेपट्ट्याने धारण केलेली जमीन कब्जेहक्काने घ्यावयाची असल्यास अशा भाडेपट्टा धारकांना वरीलप्रमाणे कब्जेहक्काची रक्कम भरून जमीन कब्जेहक्काने घेण्याचा पर्याय खुला ठेवावा. तथापि, ही जमीन भोगवटादार वर्ग - २ या संवर्गातच राहिल. तसेच सदर जमीन विक्री / हस्तांतरित केल्यानंतरही खरेदीदार सदर जमीन भोगवटादार वर्ग - २ या संवर्गातच धारण करील.

(४) उपरोक्त प्रकरणांमध्ये कार्यवाही करताना थकित रकमेवर प्रत्यक्ष रक्कम भरण्याची नोटीस दिल्याच्या दिनांकापर्यंत व्याज आकारण्यात येऊ नये.

(५) उपरोक्त नमूद जमीन कब्जेहक्काने देणे हा विकल्प या आदेशाच्या दिनांकापासून फक्त २ वर्षांपर्यंतच लागू राहिल. भाडेपट्टा संपूष्ठात आल्याच्या दिनांकापासून दि.०१.०१.२०१२ पर्यंत भुईभाड्याच्या रकमेची गणना वर नमूद (१ व २) नुसार केल्यानंतर भाडेपट्टेधारकांना जमीन भाडेपट्ट्याने धारण करण्याचा किंवा भोगवटादार वर्ग-२ या धारणाधिकारासह धारण करण्याचा विकल्प देण्यात यावा. त्यानुसार वरील तक्त्यातील अनुक्रमांक १ किंवा २ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.

(६) जमिनी एकदा कब्जेहक्काने भोगवटादार वर्ग-२ (Occupancy right) केल्यानंतर त्या जमिनीला नियमानुसार देय अन्य महसूली रकमांसाठी महसूल आकारणी (Assessment) लावून ती दरवर्षी वसूल करण्यात यावी.

(७) भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करणे, हस्तांतरणास परवानगी देणे, वापरात बदल करण्यास परवानगी देणे, शर्तभंग नियमानुकूल करणे, धारण केलेल्या जमिनी / त्यावरील बांधकामे वित्तीय संस्थांकडे तारण ठेवण्यास प्रचलित धोरणाच्या अनुषंगाने परवानगी देणे या बाबी संदर्भातील संपूर्ण अधिकार अमरावती व नागपूर महसूल विभागातील संबंधित जिल्हाधिकाऱ्यांना राहतील. तसेच हे अधिकार संबंधित उप विभागीय अधिकाऱ्यांना प्रदान करण्याची मुभा संबंधित जिल्हाधिकाऱ्यांना राहिल.

(८) या शासन निर्णयानुसार परिगणित करावयाचा भाडेपट्टा, अधिमुल्य, हस्तांतरण शुल्क व तत्सम बाबी निर्धारित करतांना संबंधित मिळकतीचे त्या-त्या वर्षाचे शिघ्रसिद्धगणकामधील खुल्या जमिनीचे दर विचारात घेण्यात यावेत.

(९) शासनाच्या या निर्णयानुसार जमीन कब्जेहक्काने देणे अथवा यथास्थिती जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करणे यासंदर्भात उपरोक्त प्रमाणे कार्यवाही करतांना, संबंधित भाडेपट्टाधारकाच्या विनंतीनुसार योग्य ती शहानिशा करून संबंधित व्यक्तीस जिल्हाधिकारी यांनी नियमानुसार भरणा करावयाच्या रकमेची परिगणना करून सदर रक्कम भरणा करण्यास संबंधितास कळवावे. त्यात जिल्हाधिकारी यांनी प्रस्तावित सुधारीत भाडेपट्ट्याचा दर किती येतो व तो कोणत्या आधारे निश्चित केला आहे, हे भाडेपट्टेधारकास कळवावे. सुधारीत दरासंदर्भात भाडेपट्टेधारकाने आक्षेप घेतल्यास त्याबाबत जिल्हाधिकारी यांनी त्यांना सुनावणीची संधी द्यावी व भाडेपट्ट्याचे दर निश्चित करून संबंधितास तशी नोटीस द्यावी. संबंधिताने त्याबाबतच्या चलनाची प्रत उपलब्ध करून दिल्यास तदनुषंगाने आवश्यक ते आदेश जिल्हाधिकारी यांनी निर्गमित करावेत.

(१०) मा.उच्च न्यायालय, मुंबई, नागपूर खंडपीठ यांनी विविध रिट याचिकांमध्ये दि.३०.९.२००८ रोजी दिलेल्या निर्णयात पुढीलप्रमाणे आदेश दिले आहेत.

- c/331 458
- १) वरील तक्त्यात नमूद केल्याप्रमाणे कार्यवाही करताना, हस्तांतरणाबाबतची किंवा प्रयोजनातील बदलाबाबतची अधिकृत कागदपत्रे उपलब्ध करून देण्याची जबाबदारी संबंधित व्यक्तीची असेल. प्रयोजनातील बदलाबाबत विहित प्राधिकाऱ्यांची मान्यता उपलब्ध नसल्यास सदर मान्यता प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल. त्यानंतरच सदर वापरातील बदल नियमानुकूल करण्यास मान्यता देता येईल.
 - २) ज्या भाडेपट्टाधारकांनी संयुक्त वापर जसे निवासी, वाणिज्यिक, सामाजिक, शैक्षणिक वापर केला आहे, त्यासाठी जेवढे क्षेत्र प्रत्यक्ष ज्या प्रयोजनासाठी वापरले आहे, त्यासाठी, अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसार जेवढी जमीन वापरात आणली असेल त्या त्या प्रयोजनासाठी त्या त्या प्रमाणात वरील तक्त्यातील २ प्रमाणे परिगणित होणारी अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम आकारावी.
 - ३) ज्या मिळकतीच्याबाबतीत अनधिकृत हस्तांतरण व विनापरवानगी प्रयोजनातील बदल असे दोन्ही शर्तभंग झालेले आहेत अशा प्रकरणांत वरील तक्त्यातील (२) नुसार कार्यवाही करावी.
 - ४) दि.१९.०६.२००७ नंतर झालेल्या शर्तभंगांच्या प्रकरणांमध्ये सदर शर्तभंग नियमानुकूल करताना प्रत्येक शर्तभंगासाठी वरील तक्त्यातील दरांप्रमाणे दंड आकारण्यात यावा.
 - ५) अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा वसूल करण्याबाबतच्या या परिच्छेदातील तरतूदी, ज्या प्रकरणात संबंधित भाडेपट्टाकरारामध्ये हस्तांतरण करण्यासाठी मुभा देणारी अट समाविष्ट असेल व भाडेपट्ट्याचे हक्क खुल्या लिलावात घेतले असतील, अशा प्रकरणात लागू राहणार नाहीत. अशा प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टाकरारामध्ये हस्तांतरण स्पष्टपणे अनुज्ञेय करण्यात आले होते, हे सिद्ध करण्याची जबाबदारी संबंधित भाडेपट्टेधारकाची राहिल.

(क)

यापुढील शर्तभंग (अनधिकृत हस्तांतरण / वापरात बदल) नियमित करणे :-

यापुढे होणाऱ्या प्रत्येक विक्री / हस्तांतरणासाठी किंवा प्रयोजनातील बदलासाठी परवानगी देताना त्याचप्रमाणे यापुढे होणारे अनधिकृत हस्तांतरण / विक्री नियमित करताना किंवा प्रयोजनातील बदल नियमित करताना खालील तक्त्याप्रमाणे अनर्जित उत्पन्न वसूल करावे :-

मुद्दा		जमीन सद्यःस्थितीत वाणिज्यिक / औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत आहे.
यापुढे विक्री/हस्तांतरण (प्रत्येक वेळी)	विक्री/हस्तांतरण पूर्वपरवानगी देणे	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या १२.५०% अनर्जित रक्कम
	पूर्वपरवानगी न घेता झालेले हस्तांतरण/प्रयोजनातील बदल नियमित करणे.	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या ५०% अनर्जित रक्कम

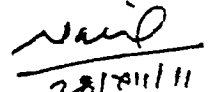
- (१) या परिच्छेदातील तरतूदी या महाराष्ट्र राज्यासाठी शर्तभंगाबाबतचे सुधारीत धोरण अस्तित्वात येईपर्यंत लागू राहतील आणि सुधारीत धोरण अस्तित्वात आल्यानंतर त्या धोरणातील तरतूदीनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.
- (२) उपरोक्त तरतूदीनुसार भाडेपट्ट्याने मंजूर केलेली जमीन विक्री / हस्तांतरीत केल्यानंतर सदर जमीनीचा खरेदीदार हा भाडेपट्ट्यानेच जमीन धारण करील तसेच कब्जेहक्काने

१. तसेच अमरावती व नागपूर विभागातील कृषी प्रयोजनांसाठी प्रदान केलेल्या जमिनींना हे आदेश लागू राहणार नाहीत.
- (२) तथापि, यापूर्वी विविध प्रयोजनांसाठी वेळोवेळी मंजूर केलेल्या शासकीय / नझूल जमिनीबाबत, त्यांच्या मुळ जमीन मंजूरी आदेशातील अथवा निष्पादित केलेल्या भाडेपट्टे करारातील तरतूदीशी या तरतूदी विसंगत असल्यास अशा जमिनींच्या भाडेपट्टेकरारातील तरतूदींना बाधा येणार नाही.
- (ई) वर नमूद केलेल्या प्रकरणांव्यतिरिक्त अन्य प्रकारची प्रकरणे निदर्शनास आल्यास व्यापक जनहित व शासनाचे हीतसंबंध विचारात घेऊन अशी प्रकरणे शासनस्तरावर मान्यतेसाठी सादर करण्यात यावी.
- (उ) विदर्भातील अस्थायी भाडेपट्ट्यांच्या प्रकरणांना हे आदेश लागू होणार नाहीत. त्याबाबत स्वतंत्रपणे धोरण जाहिर करण्यात येईल. तोपर्यंत अस्थायी भाडेपट्ट्यांबाबत वेळोवेळी शासनाने दिलेले स्थायी आदेश विचारात घेऊन कार्यवाही करण्यात यावी.
- (ऊ) १. विदर्भातील नझूल तसेच शासकीय जमिनींच्या भाडेपट्ट्यांसंदर्भात यापूर्वी निर्गमित केलेले सर्व स्थायी आदेश या द्वारे अधिक्रमीत करण्यात येत आहेत. तसेच विदर्भातील विशिष्ट जिल्ह्यांतील प्रकरणांबाबत देखील यापूर्वी निर्गमित केलेले स्थायी आदेश याद्वारे अधिक्रमीत करण्यात येत आहेत.
२. प्रस्तुतचा शासन निर्णय हा मा.मंत्रीमंडळाच्या मान्यतेनुसार निर्गमित करण्यात येत असून या शासन निर्णयाच्या मूळ आशयाशी विसंगत नसतील अशा प्रशासकीय सूचना / शासन निर्णय/शासन परिपत्रके इ. माध्यमातून देण्याचे अधिकार म्हसूल विभागास प्रदान करण्यात आले आहेत.

प्रस्तुतचा शासन निर्णय वित्त विभागाने त्यांच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र. ४३६/२०११/व्यय-९, दि.२२.१२.२०११ अन्वये दिलेल्या सहमतीस अनुलक्षून निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय शासनाच्या संकेतस्थळावर (www.maharashtra.gov.in) उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संगणक संकेतांक क्रमांक २०११२२९१०३६५१२५१००६ आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,


28/11/11
(एस.एस.पाटील)
शासनाचे उप सचिव

प्रत :-

- (१) विभागीय आयुक्त, नागपूर विभाग, नागपूर.
- (२) विभागीय आयुक्त, अमरावती विभाग, अमरावती
- (३) जमाबंदी आयुक्त तथा संचालक भूमि अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
- (४) नोंदणी महानिरिक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- (५) जिल्हाधिकारी वर्धा, नागपूर, भंडारा, गोंदिया, चंद्रपूर, गडचिरोली, बुलढाणा, अकोला, वाशीम, अमरावती, यवतमाळ.
- (६) महालेखापाल - २, महाराष्ट्र राज्य, (लेखा परीक्षा), नागपूर.
- (७) महालेखापाल - २, महाराष्ट्र राज्य (लेखा व अनुज्ञेयता), नागपूर.



महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग आठ

वर्ष २, अंक ३१]

शुक्रवार, एप्रिल, २९, २०१६/वैशाख ९, शके १९३८

[पृष्ठे २, किंमत : रुपये २७.००

असाधारण क्रमांक ५१

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम आणि विधि व न्याय विभागाकडून आलेली विधेयके (इंग्रजी अनुवाद).

In pursuance of clause (3) of article 348 of the Constitution of India, the following translation in English of the Maharashtra Land Revenue Code (Second Amendment) Act, 2016 (Mah. Act No. XVII of 2016), is hereby published under the authority of the Governor.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

PRAKASH H. MALI,
Secretary to Government,
Law and Judiciary Department.

MAHARASHTRA ACT No. XVII OF 2016.

(First published after having received the assent of the Governor in the "Maharashtra Government Gazette", on the 29th April 2016).

An Act further to amend the Maharashtra Land Revenue Code, 1966.

Mah. XLI of 1966. WHEREAS it is expedient further to amend the Maharashtra Land Revenue Code, 1966, for the purposes hereinafter appearing; it is hereby enacted in the Sixty-seventh Year of the Republic of India as follows :—

1. This Act may be called the Maharashtra Land Revenue Code (Second Short title. Amendment) Act, 2016.

ANNEXURE - IV

P/51
c/337

29. Of the Grant of land

Classes of persons holding land.

(1) There shall be under this Code the following classes of persons holding land from the State, that is to say

- (a) Occupants - Class I,
- (b) Occupants - Class II,
- (c) Government lessees.

(2) Occupants - Class I shall consist of persons who

- (a) hold unalienated land in perpetuity and without any restrictions on the right to transfer ;
- (b) immediately before the commencement of this Code hold land in full occupancy or Bhumiswami rights without any restrictions on the right to transfer in accordance with the provisions of any law relating to land revenue in force in any part of the State immediately before such commencement; and
- (c) if they hold land in Bhumidhari rights in any local area in Vidarbha which has not been excepted under section 150 of the Madhya Pradesh Land Revenue Code, 1954 and are permitted hereafter subject to rules made by the State Government in this behalf, on payment of a premium (not exceeding three times the assessment payable in respect of such land) to be included in Occupants- Class I.

(3) Occupants- Class II shall consist of persons who,

- (a) hold unalienated land in perpetuity subject to restrictions on the right to transfer ;
- (b) immediately before the commencement of this Code hold
 - (i) land in Vidarbha in Bhumiswami rights with restrictions on the right to transfer or in Bhumidhari rights under the Madhya Pradesh Land Revenue Code, 1954; and
 - (ii) Elsewhere hold land in occupancy rights with restrictions on the right to transfer under any other law relating to land revenue; and
- (c) before the commencement of this Code have been granted rights in unalienated land under leases which entitle them to hold the land in perpetuity, or for a period not less than fifty years with option to renew on fixed rent, under any law relating to land revenue and in force before the commencement of this Code; and all provisions of this Code relating to the rights, liabilities and responsibilities of Occupants- Class II shall apply to them as if they were Occupants-Class II under this Code.

21339

ANNEKORE-II

9/53

STATEMENT SHOWING THE FINANCIAL IMPLICATIONS OF PLOTS IN NAVI MUMBAI

Sr. No.	Property Details					No. of units		No. of transfers		Permissible FSI	No. of years	Transfer Charges (Rs.)	Reserve Price	Receipt per Sqm	Remarks
	PLOT No.	Sector	Node	Date of ATL	Area in Sqm	Use	Commercial	Residential	Commercial	Residential					
1	3A and 4	25	Nerul	14.01.03	2569.19	R+C	17	56	4	18	1.5	14 yrs	1565115.00	13300	609.19
2	8	17	Vashi	22.09.81	1850.00	Comm.	80	-	4	-	2.0	36 yrs	329000.00	15485	177.84
3	18.197	12	Vashi	18.03.02	266.56	Res	0	12	0	14	1.0	15 yrs	354962.00	15485	1331.64
4	1	25	Nerul	16.04.02	1635.294	R+C	14	48	3	6	1.5	15 yrs	515073.00	13300	314.97
5	298.30	19	Nerul	30.12.99	1893.69	R+C	16	46	0	8	1.0	28 yrs	226453.00	13300	119.58
6	11	17	Vashi	21.12.81	1850.00	Res	0	64	0	4	2.0	36 yrs	164769.00	15485	89.06
7	9	12	Vashi	10.11.97	300.00	Bungalow	0	3	0	6	1.0	20 yrs	967136.00	15485	3223.79
												4122508.00			397.74
												10364.734			

Notes :-

- 1 Average Reserve price in NMMC Area = Rs. 11231.42 per Sqm
- 2 Average Recovery per Sqm towards Transfer Charges = Rs. 397.74
- 3 Average Years of lease consumed = 24 years
- 4 Considering 24 years period lapsed for getting this revenue, the income per year comes to Rs. 397.74/24 = Rs. 16.57 per sqm per year.
- 5 Hence Projected 30 years income towards transfer charges @10% comes to Rs. (1+0.10)30 x 16.57 = Rs. 289.14 per Sqm. say Rs. 290/Sqm
- 6 Other projected income :-
 - (a) Lease Rent :- Considering Rs. 100/- per Sqm towards renewable lease rent.
 - (b) Additional FSI :- Rs. 100/- per Sqm
 - (c) Permission charges :- Rs. 50/- per Sqm
 - (d) Incidental charges :- Rs. 25/- per Sqm
- 6 Total charges = Rs. 290/- + 100/- + 100/- + 50/- + 25/- = Rs. 565/-
- 7 This income is projected for next 30 years.
- 8 Applying three times factor of safety, the expected incomes to Rs. 565/- x 3 = Rs. 1695/- per Sqm.
- 9 As such the conversion charges from leasehold to freehold may be recovered @ 30% for Residential which comes to Rs. 3370/Sqm and 35% for Commercial which comes to Rs. 3931/Sqm.
- 10 The area under NMMC jurisdiction is 200 Sqm out of which the saleable land is 100 Sq.Km i.e. @ 50% i.e. = 10.0 crores Sqm.
- 11 As such the projected income @ one time premium comes to Rs. 3370/- x 9,00,00,000 + 3931 x 1,00,00,000 = Rs. 34261.00 crores (approx.)

ANNEXURE - VI

P/55 c/341

Example of Comparison of Conversion Charges and Transfer Charges:

Considering a plot area admeasuring 4000 Sqm, it is assumed that 40 residential properties of area admeasuring 100 Sqm each.

At present the transfer charges for area ranging from 81 to 100 Sqm are Rs. 1,65,700/- for Residential purpose.

For conversion of 100 Sqm area from Leasehold to Freehold the charges comes to :

Rs. 3370 X 100 = Rs. 3,37,000/-.

This conversion charges are required to be paid only for one time. But transfer charges are effected for every transfer.

Hence, it is expected that the lessees will prefer the option of conversion from Leasehold to Freehold.

ANNEXURE - VII

PLST
C/343

Employer of the Intending Lessee or any other Financial Institutions as may be approved by the Corporation from time to time, for obtaining a loan for paying the lease premium to the Corporation in respect of the said plot and for constructing the building/ buildings, factory on the said plot in accordance with the plan approved by the Town Planning Officer, provided that such mortgage can only be created after the execution of Agreement to Lease.

(ii) Transfer of rights derived under the Agreement to Lease shall mean and include the transfer of share or shares by the shareholders of a Company registered under the Companies Act, 1956 (I of 1956) or by the members of a Co-operative Housing Society registered under the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 or by the partners of a Partnership Firm registered under the Indian Partnership Act, 1932, in which case the Transfer Charges as is allocable to the extent of the share or shares so transferred or at the rate as may be determined by the Corporation from time to time, shall be recovered.

CHAPTER - IV

Conditions of Lease

11. The Corporation may, from time to time, dispose off plots only on lease on the following, among other conditions:

- i **Term of Lease:-** The lease shall be granted in consideration of premium or rent or both premium and rent, for a term not exceeding 60 years:
 Provided that in special circumstances the term of the lease may be extended beyond 60 years but not beyond 99 years for reasons to be recorded in writing.
- ii **Grant of lease:-** Soon after the Intending Lessee obtains the Occupancy Certificate from the designated Officer of the Planning Authority certifying that the building/ work has been completed in accordance with the terms and conditions stipulated in the Agreement to Lease and if the Intending Lessee shall have observed all the stipulations and the conditions of the Agreement to Lease, the Corporation will grant and the Intending Lessee will accept a lease of the plot and the building erected thereon. The period of lease shall commence from the date of Agreement to Lease.
- iii **Payment of rents, taxes and other charges:-** The Lessee shall, during the continuance of the lease pay all rates, taxes and other charges due and becoming due in respect of the demised land by the Corporation or Lessee thereof.
- iv **Payment of land revenue:-** The Lessee shall, during the continuance of the lease, pay the land revenue and cesses assessed or which may be assessed on the demised land.
- v **Recovery of premium or rent as land revenue:-** Whenever any premium, other than the lease premium specified in Regulation 6 above, or rent or service charges or any other

amount due to the Corporation under the lease shall be in arrears, it may be recovered as arrears of land revenue under the provisions of para 6 of the Schedule of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 or any modification thereof.

vi User of land and consumable FSI:- Every Lease shall specify user and the FSI permitted to the demised premises, which shall not be changed/increased without the prior written permission of the Corporation and without the payment of prescribed Additional Premium and other charges.

vii To build according to the building regulations or municipal regulations or development control rules in force from time to time:- At any time during the period of lease, the Lessee shall not erect any building or structure on any portion of the demised land except with the prior written permission of the Corporation and in accordance with the building regulations or development control rules framed by the Corporation from time to time or the municipal regulations or any other regulations in force from time to time.

viii Restrictions against assignment of leasehold rights:- The Lessee shall not sell, assign, mortgage, underlet or otherwise transfer wholly or partly the demised land or his interest therein or part wholly or partly with the possession of the demised land or permit any person to use wholly or partly the demised land (hereinafter referred to as "transfer of the demised land") PROVIDED THAT nothing contained herein shall apply if the Lessee shall perform to the satisfaction of the Corporation the following conditions:

- (a) Before transferring the demised land, the Lessee shall pay to Corporation the transfer charges as may be determined by the Corporation from time to time, subject to a minimum of Rs. 5000/-.
- (b) In the instruments by which the Lessee shall transfer the demised land, the Lessee shall impose upon the person to whom the demised land is so transferred, to perform and observe to the Corporation all the conditions and covenants of the lease granted to him:

Provided further that in case of plots leased under Regulation 4 (iii), transfer of such rights shall not be permitted.

Explanation: (i). Nothing contained herein shall apply to mortgage, with the prior written permission of the Managing Director, the demised land or any part thereof, to the Central Government, a State Government, Nationalised Bank, the Life Insurance Corporation of India, the Maharashtra State Finance Corporation, an employer of the Lessee or any other financial institutions as may be approved by the Corporation from time to time."

(ii) Transfer of the demised land, shall mean and include the transfer of share or shares by the shareholders of a Company registered under the Company Act, 1956 (I of 1956) or by the members of a Co-operative Housing Society registered under the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 or by the partners of a Partnership Firm registered under the Indian Partnership Act, 1932, in which case the Transfer Charges as is allocable to the

COMPLIMENTARY COPY

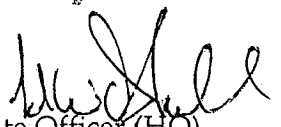
c/347

04.08.2017

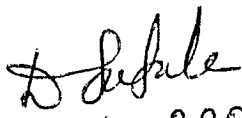
Subject: Proposal of CIDCO for Conversion of leased land from "Leasehold Basis" to "Freehold Basis" in Navi Mumbai Municipal Corporation Area - Modification of Lease Agreement.

As discussed, the Draft Board Note is prepared and placed at C/85. Sr. Economist is requested to peruse the above and recommend the same so that necessary approval of JMD-II and VC&MD could be obtained.


Submitted please.

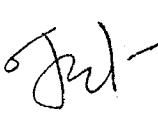

Estate Officer (HQ)

Sr. Eco.


4.08.2017

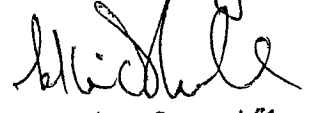
JMD-II


4/08/17

1 for V.C. & MD. 
4/8

Please find enclosed herewith 16 copies of the Draft Board Note duly approved by VC & MD.

C.S. is requested to accept the same and arrange to put up in the ensuing Board meeting.


04.08.2017.

संक्षिप्त टिप्पणी

सिडको ही कंपनी अधिनियम १९५६ च्या तरतुदीन्वये विधिसंस्थापित असलेली एक कंपनी आहे. राज्य शासन आणि त्यांचे सात नामनिर्देशित संचालक यांनी अभिदत्त केलेल्या भाग भांडवलाच्या परिणामी, सिडको कंपनी अधिनियमाचे ६१७ च्या अर्थान्वये एक सरकारी कंपनी आहे आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर नियोजन अधिनियम १९६६ चे कलम ११३, उपकलम ३ अ अन्वये प्रदान करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून महाराष्ट्र राज्य शासनामार्फत नवी मुंबईसाठी घोषित करण्यांत आले आहे. नवीन शहर विकास प्राधिकरण या नात्याने सिडकोला महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगरनियोजन अधिनियमांचे कलम ११८ अन्वये अधिकारांचा वापर करून नवी मुंबईच्या अधिसूचित क्षेत्रामधील विकसीत जमिनींचा भाडेपट्ट्यावर विनियोग करण्याचे अधिकार आणि प्राधिकार आहेत. सिडकोने महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर नियोजन अधिनियमाचे कलम १५९ सह वाचता कलम ११८ अन्वये अधिकारांचा वापर करून शासनाच्या पुर्वमंजूरीने जमिनींचा विनियोग करण्यासाठी नियमावली आणि विनियमावली तयार केलेली आहे, जी नवी मुंबई भू- विनियोग विनियमावली, १९७५ म्हणून सर्वज्ञात आहे. ज्यामध्ये त्यानंतर नवी मुंबई भू विनियोग दुरुस्ती नियमावली, २००८ प्रमाणे दुरुस्ती करण्यांत आली.

नवी मुंबई प्रकल्पासाठी ३४३.७० चौ.कि.मी. इतके क्षेत्र अधिसूचित करण्यांत आले होते. सिडकोने आता सर्व आवश्यक त्या भौतिक आणि सामाजिक पायाभूत सुविधांसह शहराचा विकास केलेला आहे आणि ठाणे जिल्ह्यातील ऐरोली, घणसोली, कोपरखैरणे, वाशी, तुर्भे, नेरूळ, आणि बेलापूर इत्यादी प्रभागातील नगरपालिका सेवा आणि भौतिक पायाभूत सुविधा पनवेल शहर महानगरपालिके कडे हस्तांतरीत केलेल्या आहेत. या परिसरातील नियोजन प्राधिकरणाची कार्ये सध्या त्या त्या संबंधित महानगर पालिकांकडे प्रदान केलेली आहेत.

महसूल विभाग, महाराष्ट्र शासन वर्ष २००१ पासून भाडेपट्ट्यावरील जमिनी मालकी तत्वावर परिवर्तीत करण्याच्या प्रस्तावावर विचार करीत आहे. या बाबतीत मा.

मुख्यमंत्री यांच्या अध्यक्षतेखाली दिनांक १६.१०.२००१ रोजी मंत्रालयामध्ये एक बैठक आयोजित करण्यांत आली होती. या बैठकीमध्ये तत्कालीन उपमुख्यमंत्री, मुख्य सचिव आणि व्यवस्थापकिय संचालक सिडको तसेच इतर संबंधित अधिकारी उपस्थित होते. मुंबई शहरातील मुंबई बेट आणि उपनगरे) भाडेपट्टा अधिकारांचे मालकी अधिकारांमध्ये रूपांतरण करण्यासाठी अवलंबावयाच्या कार्यपद्धतीवर विचारविमर्श करण्यासाठी सदर बैठक घेण्यांत आली होती. या बैठकीमध्ये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास मंडळ (MIDC) व शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ (CIDCO) यांनी अवलंब करावयाच्या कार्यपद्धतीवर देखील चर्चा करण्यांत आली, या बैठकीमध्ये असे ठरविण्यांत आले की, भाडेपट्ट्यावरील जमिनीचे मालकी तत्वावर परिवर्तन करण्यासाठी आकारावयाचे अधिमूल्य निश्चित करण्यासाठी सिडकोने आणि एमआयडीसीने स्वतंत्रपणे एक सुत्र तयार केले पाहिजे. त्यानंतर प्रधान सचिव (महसूल) यांच्या कक्षामध्ये आणखी एक बैठक घेण्यांत आली या बैठकीमध्ये प्रधान सचिव (नगर-२), सचिव(वित्त) आणि

मुंबईतील व उपनगरातील जिल्हाधिकारी, तसेच सिडकोचे मुख्य अर्थशास्त्रज्ञ आणि वरिष्ठ अर्थशास्त्रज्ञ देखील उपस्थित होते. या बैठकीमध्ये असे ठरविण्यांत आले की, एमआयडीसी आणि सिडको या बाबत स्वतंत्रपणे प्रस्ताव तयार केला पाहिजे.

राज्य शासनाने दिनांक १२.१२.२०१२ रोजीच्या शा.नि.क्र. भूमि २५०५/सी. आर क्र.४०५/जे-२ जीआर द्वारे भाडेपट्टा अधिकारांचे रूपांतर करण्याची रूपरेषा ठरविली. या जी आर मध्ये राज्य शासनाने भाडेपट्टा अधिकारांचे भोगवटा अधिकारांमध्ये रूपांतर करण्याची योजना म्हणजेच एकरकमी रूपांतरण शुल्क आकारून वहिवाटदार वर्ग— दोन भू अवधी योजना जाहीर केलेली आहे. तसेच राज्य शासनाकडून विदर्भातील सरकारी (नझूल भूमी) जमिनींसाठी उपरोक्त धर्तीवर कमी जास्त प्रमाणांत आणखी एक जी आर क्र. भुमी २४९९/सी आर क्र.१२५/जे-८ दिनांकित २८.१२.२०११ जारी करण्यांत आलेला आहे.

अलिकडेच राज्यशासनाने महाराष्ट्र अधिनियम क्र.१७ सन २०१६ द्वारे एकरकमी रूपांतरण शुल्क आकारून भाडेपट्टा व भोगवटादार वर्ग— दोन जमिनींचे मालकी

तत्वावर म्हणजेच भोगवटादार वर्ग — एक जमिनीमधील रूपांतरण करारनिविष्ट करण्यासाठी महाराष्ट्र भू महसूल संहिता, १९६६ मध्ये दुरुस्ती केली. तथापि शासनाकडून रूपांतरण शुल्क/ अधिमूल्य अजूनपर्यंत निश्चित करावयाचे आहे.

राज्य शासनाकडून अशा प्रकारच्या मालकी तत्वाच्या योजना जाहीर करण्यांत आलेल्या असल्या तरी अशा योजना महसूल विभागाच्या नियंत्रणाखालील सरकारी जमिनींशी संबंधित आहेत. आपल्या बाबतीत सिडकोच्या जमिनी भू संपादन अधिनियम १८९४ अन्वये संपादित करण्यांत आल्या असून हा केंद्र शासनाचा कायदा आहे त्यामुळे जोपर्यंत भू संपादन अधिनियमांतर्गत कायदेशीर तरतूद करण्यात येत नाही तो पर्यंत या अधिनियमांखालील सिडकोच्या जमिनी मालकी तत्वावर रूपांतरीत करता येणार नाही कारण सदर अधिनियमामध्ये केवळ भोगवटादार वर्ग—दोन धारणाधिकारातील जमिनीचा विनियोग करारनिविष्ट केलेला आहे.

त्याचप्रमाणे, नवी मुंबई प्रकल्पासाठी संपादित केलेल्या जमिनीच्या बाबतीत नवी मुंबई भू विनियोग (दुरुस्ती) विनियमावली २००८ { एन एम डी एल ए (आर) २००८} अनुसार सिडकोमध्ये सदर जमिनींचा विनियोग आणि व्यवस्थापन निहीत करण्यांत आलेला आहे.

त्याचप्रमाणे सर्व जमिनींवर वेगवेगळ्या परवानाधारकांना { एन एम डी एल ए (आर) २००८} अनुसार विविध प्रसंविदा आणि अटींचा समावेश असणारे भाडेपट्टा करार करून भाडेपट्ट्यावर देण्यांत आलेल्या आहेत. या करारांच्या अटींमध्ये ६० वर्षे भाडेपट्टा अवधि निश्चित करण्यात आलेला आहे. आणि भाडेपट्टा मालमत्तेच्या हस्तांतरणावर आणि वापरामध्ये बदल करण्यावर विशिष्ट निर्बंध घालण्यांत आले आहेत. अशाप्रकारे प्रत्येक हस्तांतरणासाठी आणि वापरामध्ये बदल करण्यासाठी परवानाधारक भाडेपट्टादराने सिडकोची पूर्व परवानगी घेतलीच पाहिजे.

भोगवटादार वर्ग— दोन धारणाधिकार न स्विकारण्याचे आणखी एक कारण भोगवटादार वर्ग —२ जमिन म्हणजे भाडेपट्टा हक्क भोगवटा हक्कामध्ये सोडून देणे असा आहे, ज्यामध्ये कायमस्वरूपी तत्वावर भोगवटादाराची भाडेपट्टा सद्यस्थिती दिसून येते. याचाच अर्थ सिडकोचे हक्क विलेख भोगवटादारानुसार भाडेपट्टादाराच्या

हक्कविलेखाद्वारे बदलण्यात येतील. तसेच सिडकोचे हक्कविलेख नाहीसे झाल्यावर अशा भोगवटादार वर्ग —२ जमिनींवर कोणाचे नियंत्रण राहील, असा प्रश्न निर्माण होईल. अर्थात अशा जमिनींचे नियंत्रण आणि व्यवस्थापन जिल्हाधिका—यांमार्फत केले जाते. याचा अर्थ सिडकोची भुमिका पूर्णपणे लयाला जाईल किंवा सौम्य होईल. तसेच या व्यतिरिक्त भू अभिलेख म्हणजेच मालमत्ता कार्ड/७/१२ उतारा अद्यावत करण्याचा प्रश्न देखील निर्माण होईल. तसेच या योजनेला १००% प्रतिसाद लाभला नाही आणि समजा जर १० ते २०% मालमत्ताच रूपांतरीत करण्यांत आल्या आणि त्यादेखील तुरळकपणे वर्ग—२ धारणाधिकारामध्ये रूपांतरीत करण्यात आल्या तर जिल्हाधिकारी यांना प्रशासकियदृष्ट्या अशा तुरळक मालमत्तांचे व्यवस्थापन करणे शक्य होणार नाही.

त्याचप्रमाणे महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता १९६६ चे कलम २९ अन्वये करारनिविष्ट केल्याप्रमाणे मालकी भोगवटा याचा अर्थ हस्तांतरणाच्या आणि वापरकर्त्याच्या संबंधातील निर्बंधापासून मुक्तता, तसेच भोगवटादार वर्ग—२ जमिन याचा अर्थ हस्तांतरणावरील आणि वापरकर्ता बदलण्यावरील निर्बंध.

सिडकोच्या जमिनींच्या बाबतीत, हस्तांतरणावरील आणि वापरकर्ता बदलण्यावरील निर्बंध(विकास नियंत्रण नियमावलीच्या धर्तीवर) सुधारीत करून आपल्याला भाडेपट्टा स्थिती पुढे चालू ठेवून देखील आत्मविश्वासाने मालकी संकल्पना साकारता येईल. म्हणून तपशीलवार चर्चा केल्यानंतर भोगवटादार वर्ग—२ रूपांतरण योजना स्वीकारण्याऐवजी असे सुचविण्यात आलेकी, मालकी संकल्पनेचे उद्दिष्ट साध्य करण्यासाठी १. भाडेपट्टा अवधी २. हस्तांतरणे आणि ३. वापरकर्त्यांतील बदल इत्यादी बाबतच्या निर्बंधात्मक अटी शिथिल करून भाडेपट्टा करारामध्ये दुरुस्ती करावी. तसेच यामुळे सिडकोवर आर्थिकदृष्ट्या प्रतिकूल परिणाम होउ नये यासाठी असे सुचविण्यांत आले की, या बाबतीत एकरकमी शुल्क आकारण्यात येईल.आणि त्यानंतर या अटी शिथिल करण्यात येतील जेणेकरून भाडेपट्टादाराला भविष्यामध्ये या परवानग्या मिळवण्यासाठी सिडकोकडे यावे लागणार

नाही.कारण ही रक्कम भरल्यावर या भाडेपट्टा मालमत्ता मालकीच्या मालमत्ता होतील.

२. रूपांतरणाची कार्यपद्धती,शर्ती आणि अटी

अ. ही योजना जाहीर झाल्यानंतर पट्टेदाराला भाडेपट्टा जमिनीचे मालकी जमिनीमध्ये रूपांतरण करण्यासाठी सिडकोकडे अर्ज सादर करावा लागेल. ही योजना धोरण जाहीर झाल्याच्या तारखेपासून २ वर्षांच्या कालावधीपर्यंत खुली ठेवण्यांत येईल. त्यानंतर या योजनेचे विश्लेषण करून पुढील निर्णय घेण्यांत येतील.

ब. या योजनेनुसार अर्ज करण्यापुर्वी पट्टेदाराने सर्व देणी जसे अतिरिक्त भाडेपट्टा अधिमूल्य सेवा शुल्क, अकृषिक कर इत्यादी भरल्याची खात्री करून घेतली पाहिजे. तसेच त्याने नियोजन प्राधिकरणाकडून भोगवटा दाखला घेतल्याची आणि भाडेपट्टा विलेख निष्पादीत केल्याची खात्री करून घेतली पाहिजे.

क. मंजूरी देण्यापूर्वी सिडकोने उर्वरीत सर्व देणी वसूल करण्याबाबतच्या प्रस्तावाची छाननी करील आणि पट्टेदाराकडून भाडेपट्टा विलेखातील अटींचा भंग झालेला नसल्याची खात्री करून घेईल.

ड. मंजूरी दिल्यानंतर, पट्टेदाराने सिडकोला एकरकमी शुल्क भरले पाहिजे. त्यानंतर सुधारीत भाडेपट्टाविलेख निष्पादीत करण्यांत येतील. त्यामुळे पट्टेदाराला सिडकोची कोणतीही परवानगी न घेता विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये नमूद केल्याप्रमाणे भविष्यामध्ये अशा मालमत्तांचे हस्तांतरण करणे त्रयस्थ पक्षकार हितसंबंध निर्माण करणे, मालमत्ता गहाण ठेवणे आणि वापरकर्ता बदलणे शक्य होईल.

इ. अशाप्रकारे जमिनीची सद्यस्थिती ही पूर्णपणे मालकी तत्वावरील नसली तरी तिला हस्तांतरणाधिकार, वापरातील बदल, गहाण इत्यादीनुसार मालकी जमिनीचे सममूल्य राहील.

फ. तथापि, पट्टेदाराला नवी मुंबई भू विनियोग दुरुस्ती नियमावली, २००८ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे सर्व शासकिय कर, महामंडळाचे कर भरावे लागतील.

ग. तसेच भाडेपट्टा कालावधी संपल्यानंतर या सुधारीत भाडेपट्टा अटी तत्कालीन अभिभावी धोरणानुसार भाडेपट्टा करारनाम्याचे नुतनीकरण करताना लागू राहतील. त्यानुसार नवी मुंबई भू विनियोग (सुधारीत) विनियमावली, २००८ मधील सुधारीत नियमावली शासनाकडे मंजूरीस्तव सादर करण्यात येत आहे.

ह. तसेच ही योजना व्यक्तीगत भाडेपट्टा करार असणा—या सिडकोने बाधलेल्या अपार्टमेंटच्या व्यक्तीगत भाडेपट्टा धारकांना देखील लागू राहिल आय. १२.५% योजनेच्या संदर्भातील न्यायालयामध्ये प्रलंबित असणारी वाढीव भरपाईची प्रकरणे या सोजनेचा लाभ मिळवण्यासाठी विचारात घेतली जाणार नाहीत.

३. प्रस्तावित केलेले रूपांतरण अधिमूल्य वापर : निवासी

अनु.क्र	क्षेत्रफळ	रूपांतरण शुल्क
०१	२५ चौ.मी.पर्यंत	राखीव किमतीच्या १०%
०२	२६ चौ.मी आणि त्यावरील जागेसाठी	राखीव किमतीच्या ३०%

(निवासी उद्देशासाठी आधारभूत किंमत जसे विकसीत प्रभागासाठी राखीव किंमतीच्या २५०% अति विकसनशील प्रभागांसाठी राखीव किंमतीच्या २००%)

वापर : वाणिज्यिक (सेवा उद्योगाच्या समावेशासह)

अनु.क्र	क्षेत्रफळ	रूपांतरण शुल्क
०१	सर्व क्षेत्रफळांसाठी	राखीव किमतीच्या ३५%

निवासी तथा वाणिज्यिक भूखंडासाठी, रूपांतरण शुल्क वरील तक्त्यामध्ये नमूद केलेल्या दराने अनुक्रमे निवासी तथा वाणिज्यिक वापरानुसार आकारण्यांत येतील.

(वाणिज्यिक उद्देशासाठी आधारभूत किंमत जसे विकासीत प्रभागांसाठी राखीव किंमतीच्या ४५०% आणि विकसनशील प्रभागासाठी राखीव किंमतीच्या ४००%)

४. योजनेची प्रयोज्यता

१. सिडको महामंडळाच्या विविध ठरावांमधील शर्तीनुसार सामाजिक, शैक्षणिक आणि धर्मादाय उपक्रमांसाठी सवलतीच्या दराने देण्यात आलेल्या सर्व जमिनी आणि नवी मुंबई महानगरपालिका तसेच इतर राज्य शासकिय विभाग यांना दिलेल्या जमिनी आणि अस्थायी भाडेपट्टा यांना या योजनेच्या प्रवर्तनातून वगळण्यांत येईल.

२. ज्या भाडेपट्ट्यामध्ये करारभंग झाल्याचे दिसून येईल अशांना या योजनेचा लाभ मिळणार नाही. त्यानुसार सिडको महामंडळाने दिनांक ११.०८.२०१७ रोजी ठराव क्रमांक ११९१२ ला मंजूरी दिली आणि तो शासनाच्या मान्यतेसाठी पाठविण्यात आला. रूपांतरणाची योजना शासनाच्या मंजूरीनंतर लागू करण्यांत येईल.