

संकल्पना आधारित/ आयकॉनिक शहर
विकासासाठी आदर्श धोरणास मान्यता
देणेबाबत...

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
शासन निर्णय क्रमांक:- सिआयडी-३३२५/१५८२/प्र.क्र.२०५/नवि-१०
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-३२.
दिनांक:- १२ डिसेंबर, २०२५

प्रस्तावना:-

सिडको महामंडळाकडून विद्यमान पद्धतीने आराखड्यानुसार भूखंडांचे विविध प्रयोजनांसाठी विभाजन करून तसेच पायाभूत सुविधांचा विकास करून खुले लिलाव पद्धतीने भूखंड भाडेतत्वावर वाटप करण्यात येतात. भाडेपट्टाधारकांना भाडेपट्टा करारनाम्यातील अटी-शर्ती व एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील तरतुदींचे पालन करून सदर भूखंडांवर विकास करण्याचे स्वातंत्र्य असते. तथापि प्रत्येक मालमत्ता वेगवेगळ्या बांधकाम व विकास संचलनकर्त्याच्या (CDOs - Construction and Development Operator) हाती असल्यामुळे, एकसंघ दृष्टी साध्य करणे अवघड होते. त्यामुळे सिडको महामंडळास महाराष्ट्र शासनाच्या एकात्मिक वसाहत धोरणाप्रमाणे मोठ्या क्षेत्राच्या जमीन विकासास सहाय्य करणारे धोरण निश्चित करण्याची आवश्यकता निर्माण झाली आहे. सध्या सिडको महामंडळाकडे जमिन विकासासाठी स्वविकास व मोठ्या क्षेत्राच्या जमिनी भाडेपट्टाधार देणे हे पर्याय असून त्यामधील मर्यादा लक्षात घेता खाजगी गुंतवणुकीचा लाभ घेत संकल्पना आधारित व आयकॉनिक शहर विकास साधण्यासाठी नवीन विकास धोरण तयार करणे आवश्यक आहे. या बाबींचा विचार करून सिडको संचालक मंडळाच्या ठराव क्र.१३१०९, दि.१८.७.२०२५ अन्वये संकल्पना-आधारित व आयकॉनिक शहर विकासासाठीचे नवीन धोरण विकसित करण्यात आले असून त्यासंदर्भातील प्रस्ताव दि.२०.८.२०२५ रोजी शासनास सादर केला आहे. सदर धोरणास मा.मंत्रीमंडळाने दि.१८.११.२०२५ रोजीच्या बैठकीत मान्यता दिली असून त्यास अनुसरून खालीलप्रमाणे शासन निर्णय निर्गमित करण्याची बाब विचाराधीन आहे.

शासन निर्णय :-

१. सिडको महामंडळाने प्रस्तावित केलेल्या संकल्पना आधारीत व आयकॉनिक शहर विकासासाठीच्या धोरणाची मंत्रीमंडळाच्या मान्यतेनंतर आवश्यक त्या सुधारणांसह अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.
२. बांधकाम व विकास संचलनकर्ता (CDO) सर्व पायाभूत सुविधांचा आराखडा व विकास कामाचे वेळापत्रक सिडको महामंडळास सादर करेल व सदर आराखड्यानुसार प्रत्यक्ष इमारत बांधकामास ५ वर्षांच्या आत सुरुवात करेल तसेच सदर वेळापत्रकानुसार विकासकामे होत असल्याची खातरजमा सिडकोमार्फत करण्यात येईल. पायाभूत सुविधेच्या आराखड्यानुसार सिडको पुढील जमिनीचे हस्तांतरण करील. CDO ला अविकसीत / मोकळे (Open to Sky) भूखंड विकण्याची मुभा असणार नाही, याची खात्री सिडकोकडून करण्यात येईल.
३. नवी मुंबई जमीन विनियोग (सुधारित) नियमावली, २००८ च्या विनियम ४ मध्ये जमीन विल्हेवाटीच्या या नवीन पद्धतीचा समावेश करण्यासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ अंतर्गत अधिसूचना प्रसिद्ध करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

४. सदरचे धोरण सिडको व्यतिरिक्त नगर विकास विभागांतर्गतच्या अन्य प्राधिकरणांकडील जमिनीस लागू करण्यास व त्याप्रमाणे संबंधीत महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणांच्या जमीन विल्हेवाट नियमांमध्ये दुरुस्ती करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

५. सिडको व अन्य प्राधिकरणे 'बांधकाम व विकास संचलनकर्ता' (Construction & Development Operator - CDO) ची नेमणूक निविदा प्रक्रियेद्वारे करतील आणि संबंधित भूखंडांवर बांधकाम व विकास हक्क तसेच विकसित गृहनिर्मित सदनिकांचे विपणन करण्याचे हक्क प्रदान करतील.

६. Construction & Development Operator (CDO) - खालील गोष्टीसाठी जबाबदार असेल:-

(१) संपूर्ण वसाहतीचे नियोजन, वित्तपुरवठा व विकास ज्यामध्ये इमारती व पायाभूत सुविधा यांचा समावेश आहे. संपूर्ण विकास हा १२ वर्ष + ३ वर्ष + ५ वर्ष अशा कालावधीत पूर्ण करणे आवश्यक आहे.

(२) १२ व्या वर्षाच्या अखेरीस CDO कडून किमान ७५% बांधकामास सुरुवात होणे आवश्यक आहे.

(३) १५ व्या वर्षाच्या अखेरीस १००% बांधकामासाठी काम प्रारंभ प्रमाणपत्र (Commencement Certificate) घेणे आणि ७५% बांधकामासाठी भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) मिळवणे आवश्यक आहे.

(४) २० व्या वर्षाच्या अखेरीस संपूर्ण प्रकल्पासाठी भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे आवश्यक आहे.

(५) सवलत कालावधीदरम्यान विकसित केलेल्या पायाभूत सुविधांचे संचलन व देखभाल करणे.

(६) प्रकल्पाचे विपणन करणे व संभाव्य खरेदीदार शोधणे.

(७) सिडको / प्राधिकरणे जमिनीचे/ बांधकामाचे हक्क थेट अंतिम ग्राहकाला हस्तांतरित करतील, सिडको / प्राधिकरणाच्या विद्यमान नियमांनुसार हे हक्क CDO ला थेट प्रदान केले जाणार नाहीत.

(८) विकसित गृहनिर्मित सदनिका सिडको / प्राधिकरणे CDO व खरेदीदार या तिघांमध्ये झालेल्या कराराद्वारे (Tripartite Agreement) विकले जातील. या करारांतर्गत, सिडको / प्राधिकरणे खरेदीदाराला जमीन हस्तांतरित करेल आणि CDO त्याला बांधलेली मालमत्ता / घरे हस्तांतरित करेल.

७. धोरण उद्दिष्टे सुनिश्चित करण्यासाठी संरक्षक उपाय (Safeguards to ensure policy objectives) :-

अ) सुव्यवस्थित नियोजन आणि वेळेत पूर्णता सुनिश्चित करण्यासाठी संरक्षक उपाययोजना :

(१) संपूर्ण जमिनीच्या विकास आराखडा व व्यवसायिक आराखड्याची तत्त्वतः मान्यता मिळाल्यानंतर सिडको / प्राधिकरणे CDO बरोबर करार करतील. CDO ला आराखड्यात सिडकोच्या / प्राधिकरणाच्या मान्यतेने बदल करण्याची मुभा असेल.

(२) या करारावर स्वाक्षरी झाल्यानंतर १२ वर्षाच्या आत प्रकल्पातील गैर-विक्रीयोग्य घटक जसे की युटिलिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर, सार्वजनिक सुविधा, रस्त्यांचे जाळे, सार्वजनिक चौक व इतर बाबी पूर्ण करणे अनिवार्य असेल.

(३) १२ व्या वर्षाच्या अखेरीस, विक्रीयोग्य एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या किमान ७५% साठी प्रारंभ प्रमाणपत्र (Commencement Certificate - CC) घेणे CDO साठी बंधनकारक आहे. १५ व्या वर्षाच्या अखेरीस, संपूर्ण प्रकल्पासाठी काम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र मिळवणे, तसेच

विक्रीयोग्य क्षेत्राच्या किमान ७५% साठी भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate - OC) घेणे अपेक्षित आहे. प्रकल्प २० व्या वर्षाच्या अखेरीस पूर्ण करणे आवश्यक आहे.

- (४) जर १२ व्या वर्षापर्यंत CDO ने विक्रीयोग्य क्षेत्राच्या ७५% साठी CC मिळवले नाही, तर सिडको / प्राधिकरण पुढील कोणत्याही नव्या बांधकामासाठी परवानग्या देण्यापूर्वी ७५% साठी CC मिळालेले असते व बांधकाम झाले असते तर सिडकोला / प्राधिकरणाला जो महसूल (Revenue) मिळाला असता, त्याच्या ५०% रक्कम आगाऊ रक्कम म्हणून भरणा करून घेण्यात येईल.
- (५) १५ व्या वर्षाच्या अखेरीस, CDO ने सिडकोला / प्राधिकरणाला विक्रीयोग्य क्षेत्राच्या किमान ७५% साठीचा उत्पन्नातील हिस्सा (revenue share) अदा करणे अनिवार्य आहे.
- (६) १५ वर्षाच्या शेवटी, ज्या जमिनींसाठी CC प्राप्त झालेले नाही, ती सर्व अविकसित जमीन सिडको / प्राधिकरण ताब्यात घेईल किंवा सर्व अविकसीत जमीन विकसीत झाल्यावर जो महसूल वाटा (revenue share) सिडकोला / प्राधिकरणाला मिळाला असता त्याच्या ५०% रक्कम आगाऊ रक्कम म्हणून सिडको / प्राधिकरण वसूल करेल. २० व्या वर्षाच्या शेवटी जर कोणतीही न विकलेली मालमत्ता किंवा बांधकामाधीन असेल तर ती सिडको / प्राधिकरण ताब्यात घेईल.अन्यथा, CDO ने सिडकोला / प्राधिकरणाला अशा मालमत्तेसाठी उत्पन्नातील हिस्सा अदा करावा लागेल, जो की सिडकोने / प्राधिकरणाने विकल्यास त्या मालमत्ता ASR (Ready Reckoner Rate) किंवा बाजारभाव (Market Value) यांपैकी जे जास्त असेल (२० व्या वर्षातील) त्या दराप्रमाणे असेल.

ब) जमिनीचा योग्य वापर सुनिश्चित करण्यासाठी संरक्षक उपाययोजना :-

- १) व्यवसाय आराखड्यातील टप्प्याटप्प्याच्या आवश्यकतेनुसारच सिडको / प्राधिकरण CDO ला जमिनीचा ताबा देईल.
- २) CDO ला कोणतेही भाडेपट्टा हक्क दिले जाणार नाहीत.
- ३) CDO ला जमिनीवर कर्ज घेण्याची परवानगी नसेल.
- ४) CDO ला केवळ बांधलेली घरे (tenements) विक्रीसाठी बाजारात आणण्याची परवानगी आहे; मोकळी भूखंडे (open plots) विक्रीसाठी परवानगी नाही.

क) लागू होणाऱ्या कोणत्याही दंडाची वसूली सुनिश्चित करण्यासाठी संरक्षणात्मक उपाययोजना :-

CDO ला 'निश्चित शुल्काच्या' (fixed fee) १०% इतकी रक्कम सुरक्षाभांडवल (security deposits) म्हणून बांधकाम व विकासक (C&D) करारावर स्वाक्षरी करण्यापूर्वी Bank Guarantee किंवा Corporate Guarantee च्या रूपाने देय असेल.

८. आयकॉनिक विकासासाठी संकल्पनाची निवड आणि संक्षिप्त आराखडा तयार करणे (Selection of Theme and Formulation of Brief for Iconic Development) :-

सिडको/प्राधिकरण आपल्या विकास आराखड्याच्या आधारे आयकॉनिक विकासासाठी संकल्पना ठरवण्यासाठी आणि/ किंवा संक्षिप्त आराखडा तयार करण्यासाठी अंतर्गत समितीची स्थापना करेल. संभाव्य संकल्पनामध्ये 'निवासी एकात्मिक वसाहत' किंवा 'आंतरराष्ट्रीय व्यावसायिक क्षेत्र' यांचा समावेश असू शकतो (ज्यामध्ये एकूण क्षेत्राचा १५% ते २५% भाग निवासी वापरासाठी परवानगी दिली जाऊ शकते). आयकॉनिक विकासासाठी तयार होणाऱ्या संक्षिप्त आराखड्यात आयकॉनिक इमारत स्थापत्यकला, जलकिनारा विकास, सार्वजनिक चौक आणि अशा प्रकारच्या बाबींचा समावेश असू शकतो. विकासकला जरी संपूर्ण क्षेत्राचा ग्लोबल एफएसआय वापरण्याची मुभा असेल तरीही कोणत्याही

स्पेशल क्षेत्राचा समावेश जर असेल (जसे की सीआरझोड/ mangrove) तर त्या क्षेत्रावर डीसीआर प्रमाणे अपेक्षित असल्याला बांधकाम पेक्षा व्यतिरिक्त किंवा जास्त बांधकाम करता येणार नाही आणि असे बांधकामासाठी लागणारी सर्व परवानगी पूर्वत राहतील).

९. विकासक निवड प्रक्रिया (Tendering Process) :-

अ) सिडको / प्राधिकरण निविदा जाहिरात देऊन प्रस्ताव सादर करण्यासाठी विनंती जारी करेल - Request for Proposal (RFP) ज्यामध्ये खालील माहिती दिली जाईल :-

- (१) उपलब्ध जमिनीचे आकारमान आणि स्थान याची सविस्तर माहिती.
- (२) प्रकल्पासाठी सुचविलेले व्हिजन किंवा संकल्पना जसे की रहिवासी किंवा मिश्र वापर वसाहत, कॉर्पोरेट पार्क किंवा तत्सम प्रकल्प.
- (३) बोलीदारांसाठी पात्रता निकष.
- (४) अपेक्षित निश्चित शुल्क (Fixed Fee).

ब) बोलीदारांनी निविदेस अनुसरुन खालील माहिती सादर करणे आवश्यक असेल :-

(१) तांत्रिक प्रस्ताव (Technical Proposal): यात कंपनीची पात्रता तसेच संकल्पनात्मक आराखडा (Concept Plan) समाविष्ट असेल, ज्यामध्ये आयकॉनिक इमारती, सार्वजनिक चौक / सुविधा इत्यादींच्या प्रस्तावांचा समावेश असेल.

(२) आर्थिक प्रस्ताव (Financial Proposal): यात प्रस्तावित महसूल वाटा (Revenue Share) तसेच व्यवसाय आराखडा (Business Plan) समाविष्ट असेल, ज्यामध्ये प्रस्तावित विकास योजना, टप्प्याटप्प्याने विकास (Phasing) व टप्पानुसार जमीन आवश्यकता, महसूल अंदाज व रोकड प्रवाह (Cash flow) यांचा समावेश असेल.

क) मूल्यांकन प्रक्रिया :-

पारदर्शक प्रक्रिया सुनिश्चित करण्यासाठी आणि निवडलेला CDO हा संकल्पना-आधारित व आयकॉनिक शहर विकासासाठीच्या दृष्टीकोनाशी सुसंगत राहावा यासाठी या धोरणांतर्गत RFP ची दोन-टप्प्यातील (Two-Stage) मूल्यांकन प्रक्रिया प्रस्तावित आहे.

(१) टप्पा १ - सिडको / प्राधिकरण प्राप्त झालेल्या बोलींचे परीक्षण करून त्यांची प्रतिसाद क्षमता (Responsiveness) व RFP मध्ये नमूद केलेल्या पात्रता निकषांशी त्यांची जुळवणी आहे का हे तपासेल. सिडको / प्राधिकरण एक समिती स्थापन करेल जी सादर केलेल्या संकल्पनेचा सिडकोने / प्राधिकरणाने RFP मध्ये मांडलेल्या दृष्टीकोनाशी कितपत मेळ बसतो याचा आढावा घेईल. समिती योग्य बोलीदारांची छाननी करून त्यांना पुढील टप्प्यासाठी निवडेल.

(२) टप्पा २ - फक्त यशस्वीरित्या छाननी (Screening) पार केलेल्या बोलीदारांचे आर्थिक प्रस्ताव (Financial Proposals) सिडको / प्राधिकरण मूल्यांकन करेल व सर्वाधिक बोली लावणाऱ्या बोलीदारास चर्चेसाठी आमंत्रित करेल.

ड) बांधकाम व विकास संचलनकर्त्याची (CDO) नियुक्ती (Appointment of CDO) :-

(१) बोलीदाराकडून सादर झालेल्या बिझेनेस प्लॅनचे परीक्षण करून खालील गोष्टी सिडको / प्राधिकरणाकडून सुनिश्चित करण्यात येतील:-

- i. प्रस्तावित बिझेनेस प्लॅन हा सादर केलेल्या संकल्पना आराखडयाशी सुसंगत आहे.
- ii. निश्चित शुल्काचे निव्वळ वर्तमान मूल्य (NPV) आणि सदनिका / मालमत्ता विक्री किमतीवरील अंदाजे महसूल वाटा प्रचलित किमतीवर आधारित सिडकोने

अंदाजित केलेल्या जमिनीचे बाजार मूल्य किंवा स्वतंत्र तृतीय पक्ष मूल्यांकनाद्वारे अंदाजित केलेल्या जमिनीच्या बाजार मूल्यापेक्षा कमी नसावा. NPV गणनेकरिता सवलत दर (Discount Rate) हा ९% सरळ व्याज दराने परिगणीत करण्यात येईल.

(२) सिडको / प्राधिकरण प्रस्तावित विकासासाठी व्यवसाय योजना आणि विकास आराखडा अंतिम झाल्यानंतर उपरोक्त पध्दतीने निवडलेल्या पात्र पसंतीच्या बोलीदारांशी (बांधकाम व विकास संचलनकर्त्याची - CDO) करारावर स्वाक्षरी करेल.

१०. प्रकल्पासाठी विकास आराखडा :-

- (१) जेथे सिडको / प्राधिकरण हे नियोजन प्राधिकरण (Planning Authority) असेल तेथे त्यांच्याकडून प्रकल्पासाठी सर्व विकास परवानग्या जारी करेल. ज्या ठिकाणी सिडको नियोजन प्राधिकरण नसेल, त्या ठिकाणी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ अंतर्गत सिडकोच्या मालकीच्या जमिनीसाठी राज्य शासनाकडून सिडकोला विशेष नियोजन प्राधिकरण (Special Planning Authority) म्हणून घोषित करण्यात येईल.
- (२) प्रकल्पाचा विकास आराखडा हा CDO सोबत करारावर स्वाक्षरी करताना अंतिम केला जाईल.
- (३) विकास आराखडा हा RFQ टप्प्यात सादर झालेल्या आयकॉनिक स्ट्रक्चर्स व सार्वजनिक चौकांसाठीच्या संकल्पनात्मक प्रस्तावांशी सुसंगत असावा.
- (४) विकास आराखड्यात (Development Plan) सुचवलेली आरक्षणे (Reservations) व रस्ते नेटवर्क विकसित करण्याच्या प्रस्तावांचा समावेश असावा.
- (५) विकास आराखड्यामध्ये रहिवासी आणि स्थलांतरित (Floating) लोकसंख्येचा विचार करून, RFP मध्ये नमूद केलेल्या नियोजन गरजा आणि विद्यमान नियोजन मानकांनुसार सार्वजनिक सुविधा व नागरी सोई प्रस्तावांचाही समावेश असावा.
- (६) संपूर्ण भूखंडासाठी ग्लोबल FSI उपलब्ध असेल आणि त्याचे वितरण प्रकल्पासाठी तयार केलेल्या विकास आराखड्यामध्ये स्पष्टपणे दर्शविलेले असावे.
- (७) विकास आराखड्यामध्ये प्रकल्प कशा टप्प्यांमध्ये (Phases) राबवायचा आहे याचे संपूर्ण विवरण (Spatial Delineation) असावे.
- (८) विकास आराखड्यामध्ये प्रकल्पाच्या बाहेरील सार्वजनिक वाहतूक व्यवस्थेशी जोडणी व्यवस्था तसेच प्रकल्प क्षेत्राच्या आत सार्वजनिक वाहतुकीला प्रोत्साहन देण्यासाठी अंतर्गत वाहतूक व्यवस्था यांचा समावेश असावा, आणि या व्यवस्था सिडकोने / प्राधिकरणाने केलेल्या सर्वसमावेशक वाहतूक अभ्यासाशी सुसंगत असाव्यात.

११. जमिनीचा ताबा हस्तांतरण (Transfer of possession of land) :-

CDO सोबत अंतिम केलेल्या व्यवसाय आराखड्यात (Business Plan) प्रकल्पाचे टप्पे (Phasing) आणि प्रत्येक टप्प्यासाठी लागणारी जमीन यांचा समावेश असेल. सिडको / प्राधिकरण प्रकल्पासाठीची संपूर्ण जमीन राखून ठेवेल, परंतु व्यवसाय आराखड्यानुसार फक्त त्या विशिष्ट टप्प्यासाठी लागणाऱ्या जमिनीचाच ताबा हस्तांतरित करेल. ताबा घेण्यापूर्वी, CDO ने त्या जमिनीच्या प्रमाणात -निश्चित फी. (Fixed Fee) सिडको / प्राधिकरणाला अदा करणे आवश्यक आहे.

पुढील टप्प्यांसाठी जमिनीचा ताबा हस्तांतरित करण्यापूर्वी खालील बाबींची खात्री करावी:

- (१) CDO ने विकास आराखड्यानुसार मागील टप्प्यातील ७५% बांधकाम कार्य पूर्ण केलेले आहे.

(२) मागील टप्प्यात विकसित केलेल्या किमान ७०% मालमत्तेची विक्री (Monetization) झालेली असावी.

१२. महसूल हिश्याची वाटप व्यवस्था (Revenue sharing arrangement) :-

प्रकल्पांतर्गत बांधण्यात आलेली सर्व घरे / मालमत्ता (युनिट्स) केवळ विक्रीसाठी असतील. CDO कडून संबंधित पक्षांशी कोणतेही व्यवहार (Related Party Transactions) करण्यास परवानगी दिली जाणार नाही. जर CDO ला बांधलेल्या युनिट्सचे मालकी हक्क घ्यायचे असतील, तर सिडकोचा महसूल हिस्सा (Revenue Share) बांधकामासाठी लागू असलेल्या वार्षिक दरपत्रकानुसार (Annual Schedule of Rates) गणला जाईल. अशा प्रकरणांमध्ये, CDO ने जर ती मालमत्ता तृतीय पक्षाला विकली तर सिडको / प्राधिकरणाला त्या विक्रीतून मिळणाऱ्या वाढीव उत्पन्नावर अधिकार असेल. जर CDO विक्री ऐवजी इतर कोणत्याही प्रकारच्या व्यवस्थेत (उदा. महसूल वाटप करार, भाडेपट्टा इ.) प्रवेश करू इच्छित असेल, तर त्याआधी त्याने सिडकोचा / प्राधिकरणाचा महसूल हिस्सा भरून युनिटचे मालकी हक्क प्राप्त करणे बंधनकारक असेल. CDO ने खरेदीदारांशी केले जाणाऱ्या त्रिपक्षीय करारांच्या नमुन्यासाठी (template) सिडकोची / प्राधिकरणाची पूर्वमान्यता घेणे आवश्यक राहील. खरेदीदाराने खरेदी करारावर स्वाक्षरी करताना सिडकोचा / प्राधिकरणाचा हिस्सा वेगळ्या खात्यात जमा करणे आवश्यक आहे. संबंधित महसूल हिस्सा प्राप्त झाल्यानंतरच सिडको / प्राधिकरण भोगवटा (occupancy) परवानगी देईल. मालमत्तेच्या पुढील व्यवहारांवर ट्रान्सफर फी सिडकोच्या धोरणानुसार लागू होईल. अशा व्यवहारांमधून मिळणाऱ्या कोणत्याही ट्रान्सफर फी वर CDO ला कोणताही हिस्सा मिळणार नाही.

१३. देयक अटी (Payment Terms) :-

अ) निश्चित शुल्क टप्प्याटप्प्याने (instalments) भरण्याची मुभा पुढील अटींवर आधारित असेल:-

- (१) C&D करारावर स्वाक्षरी करण्यापूर्वी किमान २०% निश्चित शुल्क आगाऊ भरणे आवश्यक आहे.
- (२) उर्वरित रकमेच्या समान हप्त्यांसह मिळून, एकूण निश्चित शुल्काची वर्तमान निवळ किंमत (Net Present Value) ही ९% सरळव्याज दराने परिगणित करण्यात येईल.
- (३) संपूर्ण निश्चित शुल्क ८ वर्षांच्या कालावधीत पूर्णतः भरले जाणे बंधनकारक आहे.

ब) महसूल हिस्सा (Revenue Share) पुढील अटींसह खरेदीदारासोबत करार करताना देय असेल:-

- (१) १५ व्या वर्षाच्या अखेरीस विक्रीयोग्य एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या किमान ७५% इतक्यापुरता सिडकोला / प्राधिकरणाला महसूल हिस्सा मिळणे आवश्यक आहे.
- (२) जर युनिट्सचा विक्रीचा प्रमाण कमी असेल, तर संबंधित युनिट्ससाठी CDO ने सिडकोला / प्राधिकरणाला ASR (हा दर जर या युनिट्सचा बांधकाम झाला असता तर बांधकामाचा किती किंमती वर रजिस्ट्रेशन झाला असता त्या ASR दर असणार) मूल्याच्या आधारे आगाऊ महसूल हिस्सा अदा करावा लागेल.
- (३) ही रक्कम उर्वरित करार कालावधीत प्रत्यक्ष विक्रीतून प्राप्त झालेल्या उत्पन्नाच्या आधारे समायोजित केली जाईल.
- (४) CDO ने केलेल्या आगाऊ पेमेंट्सवर सिडको / प्राधिकरण SBI च्या ३ वर्षांच्या MCLR प्रमाणे व्याज अदा करेल.

१४. प्रकल्प समाप्तीसंदर्भातील तरतुदी (Project Termination) :-

- (१) बांधकाम व विकास कराराचा एकूण कालावधी १२ वर्ष + ३ वर्ष + ५ वर्ष असा असेल.
- (२) १५ वर्षाच्या अखेरीस, जर काही जमीन विकसित नसेल, तर सिडको / प्राधिकरण ती जमीन ताब्यात घेईल आणि त्यासाठी संबंधित समाप्ती भरपाई (Termination Payments) अदा करेल.
- (३) २० वर्षाच्या अखेरीस, जर कोणतीही मालमत्ता विकली गेलेली नसेल किंवा ती बांधकामाधीन स्थितीत असेल, तर सिडको / प्राधिकरण ती मालमत्ता ताब्यात घेईल आणि त्यासाठी समाप्ती भरपाई अदा करेल. किंवा ही मालमत्ता पूर्ण पणे विकसित झाली आहे असा गृहीत घरून जो सिडकोच्या / प्राधिकरणाच्या हिस्स्याची रक्कम असेल (बांधकामाचे ASR प्रमाणे) ती रक्कम CDO ने भरणे आवश्यक राहील, याबाबत सिडको / प्राधिकरणाचा निर्णय अंतिम असेल.
- (४) समाप्ती भरपाईचे मूल्यांकन कसे करण्यात येईल हे निविदा दस्तऐवजात स्पष्ट करण्यात येईल.
- (५) जर CDO प्रकल्पाच्या एखाद्या टप्प्यातील बांधकाम पूर्ण करण्यात अयशस्वी ठरला, तर सिडको / प्राधिकरण खालील उपाययोजना करू शकते:
- बांधकाम व विकास करार समाप्त करून संबंधित जमीन परत ताब्यात घेणे आणि आवश्यक समाप्ती भरपाई अदा करणे.
 - CDO ने दिलेल्या सुरक्षा ठेवीतून कोणतेही लागू असलेले दंड वसूल करणे.
 - प्रकल्पासाठी राखून ठेवलेली उर्वरित जमीन नवीन CDO नेमून त्यास पुनः वितरित करणे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संगणक संकेतांक क्रमांक २०२५१२१२१८२६५५२४२५ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(लक्ष्मीकांत जाधव)
कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

- १) मा. राज्यपाल महोदय यांचे प्रधान सचिव, राजभवन, मुंबई.
- २) मा.सभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
- ३) मा.अध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
- ४) मा.विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद / विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
- ५) मा.उपसभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
- ६) मा.उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
- ७) सर्व सन्माननीय विधानसभा / विधानपरिषद सदस्य.
- ८) मा.मुख्यमंत्री महोदय यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ९) मा.उपमुख्यमंत्री (नगर विकास) महोदय यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- १०) मा.उपमुख्यमंत्री (वित्त व नियोजन) महोदय यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.

- ११) मा.मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- १२) अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १३) अपर मुख्य सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १४) अपर मुख्य सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १५) प्रधान सचिव, नियोजन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १६) उपाध्यक्ष तथा व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको.
- १७) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, मुंबई.
- १८) महानगर आयुक्त, पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे.
- १९) महानगर आयुक्त, नागपूर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नागपूर
- २०) महानगर आयुक्त, नाशिक महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नाशिक.
- २१) महानगर आयुक्त, छत्रपती संभाजीनगर महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, छत्रपती संभाजीनगर.
- २२) संचालक, नगर रचना व मूल्यनिर्धारण संचालनालय, पुणे
- २३) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, कोल्हापूर नागरी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, कोल्हापूर
- २४) आयुक्त, नवी मुंबई महानगरपालिका
- २५) आयुक्त, ठाणे महानगरपालिका
- २६) जिल्हाधिकारी, ठाणे
- २७) जिल्हाधिकारी, रायगड
- २८) महालेखापाल (लेखापरिक्षा/लेखाअनुज्ञता-१/२), महालेखापाल कार्यालय, मुंबई/नागपूर.
- २९) संचालक, लेखा व अधिदान कार्यालय, मुंबई.
- ३०) संचालक, लेखा व कोषागार, मुंबई.
- ३१) कार्यासन अधिकारी, कार्यासन-१४४४, नियोजन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ३२) कार्यासन अधिकारी, व्यय-३/ऋण व हमी/अर्थबळ/अर्थ-१६, वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ३३) कार्यासन अधिकारी, नवि-४/नवि-३१, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ३४) निवडनस्ती (नवि-१०)