MCHI - CREDAI

Additional Chief Secretary (Retd.)
Government of Maharashtra

S. S. Hussain I.A.S. (Ex)
Chief Executive Officer

Ref. No. MCHI/CEO/16-17/157

March 29, 2017

Sub: <u>Premium payable to MHADA for Additional FSI under DCR 33(5)</u>

Dear

Reference is requested to the above. In this regard it is submitted that the MHADA collects premium from the developers for addl. FSI premium, etc. As per the current policy, the entire premium is payable upon approval of plans. The premium payable is linked to the ready reckoner rate. On an average depending on the location, the MHADA collects an amount approximately Rs.2000 per sq.ft. upto Rs.20,000 per sq.ft. as premium. Moreover, unless this premium is paid, the developer is not able to get the approved plans and as a result the developer is also not able to enter into registered agreement for sale with the flat purchaser as per MOFA/RERA.

As a consequence thereof, the developer pays this premium over a period of time, thus causing inconvenience to the flat purchasers (due to inability to enter a Regd. Agreement) and at the same time putting a financial pressure on the developer himself.

It is submitted that MMRDA also collects premium for grant of FSI within the G-Block. As per its Resolution No.1195 and Resolution No.1284 the said premium is to be paid in five instalments of 20% each with the 1st Instalment of 20% paid upfront and the balance 4 instalments are paid in annual equal instalments along with 12% simple interest. (Enclosed is the copy of the resolution).

It is submitted that similar provision as available in MMRDA which is also a Government Authority should be made for payment of premium to MHADA as this will provide great respite to the developers as well as to the customers, enabling the developer to obtain the entire approval in the 1st instance itself, so that agreements with the flat purchasers and execution of the project can go on uninterrupted. This will make all developers RERA compliant and MHADA can make it mandatory for the developers to obtain entire plan approval at one go. Moreover this uniformity will also give an impetus to redevelopment of MHADA Colonies especially smaller plots wherein the policy still provides for payment of premium.

Your kind action in this matter will be appreciated.

Yours

(S. S. Hussain)

To,
Shri Ajoy Mehta (I.A.S.)
Municipal Commissioner,
Municipal Commissioner of Greater Mumbai
Mumbai – 400 001.

म. न. पा. आयुक्तांचे कार्यालय
29 MAR 2017
बृहन्मुंबई महानगरपालिका

Encl : a/a

अधिनियम,१९७४ च्या कलम ३ चे उपकलम (२) तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा आणि यावाबत त्यास सहाय्यभूत होणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करुन, प्राधिकरण याद्वारे "इ" ब्लॉकमधील वाणिज्य वापरासाठी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी रेडी रेकनरच्या दराच्या २००% इतक्या दराने अधिमूल्य आकारुन अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे मागणीनुसार पुढील अटी व शर्तींसापेक्ष वाटप करण्यास व त्यावाबतच्या आवश्यक ती सर्व कार्यवाहीसाठी महानगर आयुक्त यांना याद्वारे प्राधिकृत करीत आहे :-

(१) अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे वाटप करण्याची ही योजना फक्त एकदाच (one time Scheme) असेल.

(२) मागणीकर्त्यास अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी प्राधिकरण ठरविल त्या दराने अधिमूल्याची पूर्ण रक्कम दिनांक ३१ मार्च, २०१३ पूर्वी भरणे आवश्यक राहील. अधिमूल्याचा दर हा लागू शिघ्र गणकाच्या (Ready Reckoner) आधारे असेल. पुढील वर्षाच्या अधिमूल्याचा दर हा त्यावर्षीचा शिघ्र गणकाचा दर किंवा सन २०१२ चा दर यापैकी उच्चतम दराच्या आधारे असेल.

(३) पर्यायाने मागणीकर्त्याने मागणी पत्रासोबत अधिमूल्यांच्या २०% इतकी रक्कम पहिला हप्ता म्हणून दिनांक ३१ मार्च, २०१३ पूर्वी भरावा व उर्वरित रक्कम समान ४ वार्षिक हप्त्यासह १२% सरळ व्याजाने भरावी. वार्षिक हप्ता भरण्यास विलंब झाल्यास देय रक्कमेवर दंडनिय व्याज हा स्टेट बँक ऑफ इंडियाने ठरविल्याप्रमाणे लागू असलेल्या Prime Lending Rate(PLR) किंवा १२% यापैकी जे जास्त असेल त्या दराने राहील.

(४) वाटप झालेले अतिरिक्त क्षेत्र वापरण्यासाठी कालावधीचे बंधन नाही तसेच विकत घेतलेले अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र बांधल्यानंतर पूर्णपणे हस्तांतरण करण्यास मुभा राहील.

..१५/-

"असाही ठराव करण्यात येत आहे की, उक्त विनियमाच्या प्रपत्र "ड" (भाडेपट्टा विलेखाचा नमुना) मध्ये योग्य बदल करुन याबाबतीत सुधारित भाडेपट्टाविलेख करण्यास महानगर आयुक्त यांना याद्वारे प्राधिकृत करण्यात येत आहे. ह्या बाबतीत कार्यवाहीस वेळ लागू नये म्हणून पुढील बैठकीत कार्यवृत्त कायम करण्याची वाट न पहाता मागणीकर्त्यांची विनंती महानगर आयुक्त यांनी निकाली काढाव्यात.

"आणखी असा ठराव करण्यात येत आहे की, शासनाच्या दिनांक ३१ ऑगस्ट,२००९ रोजीच्या अधिसूचनेसोबत जोडलेल्या अनुसूचिनुसार अधिमूल्याची रक्कम वसूल करून वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "इ" ब्लॉकमधील वाणिज्य वापराचे अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र वाटप करण्याची प्रक्रीया प्राधिकरणाने सुरू केली आहे असे शासनाला माहितीसाठी कळविण्यास महानगर आयुक्त यांना प्राधिकृत करण्यात येत आहे."

<u>बाब क्र.५ :</u> <u>वांद्रे-कुर्ला संकुलातील भुखंड क्र. आरजी-१-ए च्या भाडेपट्टयाबाबत.</u>

५.१ या प्रस्तावाबाबत माहिती देताना महानगर आयुक्त यांनी असे सांगितले की, मे.रिलायन्स इंडस्ट्रीज लिमिटेड यांना वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "जी" ब्लॉकमधील आरजी-१-ए हा ३७,२५२ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड बगीचा व जमिनीखाली ६७,०९२ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेले २ मजली वाहनतळांचे बांधकाम करण्याकरिता ८० वर्षाच्या भाडेपट्टयाने वाटप करण्यास मान्यता दिली आहे. मे. रिलायन्स इंडस्ट्रीज लिमिटेड यांनी अधिमूल्याची पूर्ण रक्कम रु.११,००,००१/- (रु. अकरा लाख एक फक्त) भरुन प्राधिकरणासोबत दिनांक १३ जुलै, २००७ रोजी भाडेपट्टाकरार सादर केला आहे.

५.२ निविदा पुस्तिकेच्या कलम ४.१३(एस) प्रमाणे मे. रिलायन्स इंडस्ट्रीज लिमिटेडला (भाडपट्टेदाराला) भाडेपट्टाकराराच्या दिनांकापासून ४ वर्षात बांधकाम पूर्ण करण्यासाठी रु.५० कोटीची बँक गॅरंटी प्राधिकरणास देय होती.

५.३ भाडेपट्टादाराने दिनांक २५ जुलै, २००७ रोजी प्राधिकरणास स्टेट बँक ऑफ इंडियाची रु. ५० कोटीची बँक गॅरंटी सादर केली होती. सदर बँक गॅरंटी दिनांक २५ जुलै,

..१६/-