MANAGING COMMITTEE
2023-2025

PRESIDENT
Domnic Romell

IMMEDIATE PAST PRESIDENT
Boman Irani

PRESIDENT-ELECT
Ajay Ashar

STRATEGIC ADVISOR
Abhishek Lodha

SENIOR VICE PRESIDENTS
Parag Shah
Jayesh Shah
Sukhraj Nahar
Sandeep Raheja
Rasesh Kanakia

VICE PRESIDENTS
Bandish Ajmera
Shailesh Puranik
Pritam Chivukula
Amit Thacker
Jackbastian Nazareth

SECRETARY
Dhaval Ajmera

TREASURER
Nikunj Sanghavi

JOINT SECRETARIES
Tejas Vyas
Pratik Patel
Sunny Bijlani
Rushi Mehta

JOINT TREASURER
Gurminder Singh Seera

COMMITTEE MEMBERS
Shahid Balwa
Subodh Runwal
Parag Munot
Nainesh Shah
Mukesh Patel
Munish Doshi
Raajesh Prajapati
Shailesh Sanghvi
Parth Mehta
Harmohan Sahni
Jayvardhan Goenka
Umang Kuwadia
Prashant Khandelwal
Binitha Dalal
Ayushi Ashar
Samyag Shah
Ricardo Romell

SPECIAL ADVISORS
Ar. Hafeez Contractor
Adv. Parimal Shroff
Anuj Puri

STATISTICS AND RESEARCH
Dr. Adv. Harshul Savla

INVITEE MEMBERS
Rahul Sagar
Ramkrishna Raheja
Nishant Agarwal
Harsh Hiranandani
Ajay Nahar
Azim F. Tapia
Cherag Ramakrishnan
Vijay Lakhani
Jayesh Chauhan
Aditya Shah
Shraddha Goradia
Sudhanshu Agarwal
Hussain Lalani
Sahil Parikh
Aditya Mirchandani
Rushi Ajmera

YOUTHWING CONVENOR
Naman Shah

PROCUREMENT CONVENOR
Nimish Ajmera

WOMEN'S WING CHAIRPERSON
Sejal Goradia

CREDAI-MCHI

Ref. No. MCHI/PRES/23-25/060
Date : 23/6/2023

To,
Shri Satish Lokhande (I.A.S.)
Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority,
Anant Kanekar Marg,
Bandra, Mumbai.

Sub: Request for Extension of 10:10:80 schedule of payment for Land premium

Re: 1) Original Housing GR for 15-25-60 payment scheme
2) Government resolution dated 22 September 2020
3) Government resolution dated 22 March 2022

Respected Sir,

Redevelopment of slums and rehabilitation of slum dwellers and bringing them into the mainstream of society is one of the foremost objectives of our government and it is always looking at ways to make SR schemes more conducive to development by bringing out various reforms from time to time.

You are aware that the original policy for payment for land premium was 15% at the time of LOI, 25% at the time of Rehab CC and 60% at the time of sale CC. This meant that 100% of the land premium was recovered from the developers at the time of sale CC. Various representations were made by us to impress upon the government that the premium outflows should be linked to project inflows to ensure that an already capital intensive SR scheme is not made completely unviable by the high cost of entry. The inflows for the project start only after sale CC but 100% of the premium was sought to be recovered before that which created a huge cash flow imbalance which meant that many SR schemes which would have been otherwise viable, never took off as the high investment in land premium at such early stage proved to be a huge deterrent.

Taking cognizance of our representations and understanding the practicalities of a SR scheme, the Government of Maharashtra vide its Resolution dated 22nd September 2020 came up with a 10:10:80 payment schedule for land premium wherein 10% of land premium was charged on LOI, 10% on sale CC and balance 80% on sale OC. This ensured that the project revenues were enough to pay for the premiums and the developer just had to invest 10-20% of the land premium at the initial stage making the proposition conducive to development. The said payment scheme was brought in for a period of 1 year which was further extended for a period of 1 year upto 30th September 2022 vide government resolution dated 22nd March 2022.

It was our request even at that time that the 10:10:80 payment schedule for land premium should be permanently fixed instead of the prohibitive 15:25:60 schedule which was a huge detriment in commencement of SR schemes. Whether the markets are good or bad, the money would start coming into the project only once the developer starts his/her/their sale component and to expect the developer to put in the entire land premium before the onset of the project inflows didn't make practical sense.

We humbly request you to propose to the Housing Department to make the 10:10:80 payment schedule for land premium as permanent instead of the 15:25:60 schedule currently in operation.

Thanking you,

Yours Sincerely,
For **CREDAI-MCHI**

Domnic Romell
President

Dhaval Ajmera
Hon. Secretary

आवक प्राप्त झाले
26 JUN 2023
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
प्रशासकीय इमारत, वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१

Maharashtra Chamber of Housing Industry
Maker Bhavan II, 4th Floor, 18, V. Thackersey Marg, New Marine Lines, Mumbai - 400 020.
Tel: 42121421, Fax: 4212 1411/407 Email: secretariat@mchi.net Website: www.mchi.net

सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील झोपडयांचा पुनर्विकास करतांना खाजगी विकासकांकडून अधिमुल्य (प्रिमियम) आकारणी करण्याबाबत मार्गदर्शक तत्वे.

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
शासन निर्णय क्र. झोपुयो-२००८/प्र.क्र.२३६/२०१७ /झोपसु-१
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय,मुंबई-४०००३२ .
दिनांक :- २२ सप्टेंबर, २०२०

संदर्भ :- १) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग समक्रमांक दि.२६.०५.२००९
२) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग समक्रमांक दि.०२.०७.२०१०
३) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांचे पत्र क्र.झोपुप्रा/मुकाअ/जमिन अधि/२०२०/१३७३४ दि. १७.०७.२०२०.

प्रस्तावना :-

झोपडपट्टीमुक्त मुंबई आणि पर्यायाने झोपडपट्टीमुक्त महाराष्ट्र करण्याच्या उदात्त हेतुने शासन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवित आहे. सुरुवातीला नोटबंदी आणि अलिकडील कोरोना सारख्या जागतिक महामारीमुळे खाजगी विकासकांची आर्थिक स्थिती नाजूक झालेली आहे. परिणामी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याकरिता खाजगी विकासक आर्थिक अडचणीत आहेत. त्यामुळे दिवसेंदिवस पुनर्वसन योजनेच्या अंमलबजावणीत अपेक्षित गती राखणे अवघड होत चालले आहे. विद्यमान तरतुदींनुसार प्रकल्पाच्या सुरुवातीलाच जवळ-जवळ २५ टक्के अधिमुल्य भरणे विकासकांना जड जात आहे. तसेच सदरची रक्कम जमा केल्यानंतर योजना परिणामकारकपणे राबविणे विकासकांना आर्थिकदृष्टया कठीण जात आहे. यास्तव, अधिमुल्य भरण्यास विकासकांना सवलत देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय :-

उपरोक्त वस्तुस्थिती लक्षात घेता शासनाने साकल्याने विचार करुन सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील झोपडपट्टयांचा पुनर्विकास खाजगी विकासकांकडून करताना अधिमुल्य आकारणी व वसुलीबाबत शासनाने पुढीलप्रमाणे मार्गदर्शक तत्वे तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत वसूल करावयाच्या अधिमुल्याबाबत दि.३१ मार्च, २०२१ पर्यंत खालील टप्पे व दर विहित करण्याचा निर्णय घेतला आहे :-

अ.क्र.	योजनेचा टप्पा	अधिमुल्य आकारणीचा दर
१.	योजनेचे आशयपत्र मंजूरीनंतर तथापि निर्गमित करण्यापूर्वी	अधिमूल्य रकमेच्या १०%
२.	विक्रीयोग्य इमारतीचे काम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी	अधिमूल्य रकमेच्या १०%
३.	खुल्या बाजारात विक्रीयोग्य इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी	अधिमूल्य रकमेच्या ८०%

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०२००९२४११२८५३५५०९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

DURGAPRASAD
POCHAYYA
MYLAWARAM

Digitally signed by DURGAPRASAD POCHAYYA MYLAWARAM
DN: c=IN, st=Maharashtra,
2.5.4.20=f4fd0ac26ad2a365a8e829907c5e76b911fed9b1b9e48cc28
54c4b8a14b0d70c, postalCode=400032,
street=MANTRALAYA,MUMBAI,
serialNumber=befbb0ae84804c4da8d35abf2195ebb1dc727de9b0a
094bea77f4ca6be5965db, ou=HOUSING DEPT, o=GOVERNMENT OF
MAHARASHTRA, cn=DURGAPRASAD POCHAYYA MYLAWARAM
Date: 2020.09.24 11:29:26 +05'30'

(दुर्गाप्रसाद मैलावरम)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.राज्यपाल यांचे सचिव

२. मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री सचिवालय, मंत्रालय, मुंबई- ३२.

३. मा.मंत्री (गृहनिर्माण)/ मा.राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.

४. मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.

५. प्रधान सचिव (गृहनिर्माण), गृहनिर्माण विभाग यांचे स्वीय सहाय्यक, मंत्रालय, मुंबई.

६. महालेखापाल (लेखापरिक्षा व लेखा अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र १ व २, मुंबई/नागपूर.

७. अधिदान व लेखा अधिकारी, बांद्रा-कुर्ला कॉम्प्लेक्स, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१

८.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.

९. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग, वांद्रे (पूर्व) मुंबई-५१

१०. सर्व विभागीय आयुक्त.

११. आयुक्त बृहन्मुंबई महानगरपालिका.

१२. वित्त नियंत्रक, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग, वांद्रे (पूर्व) मुंबई-५१

१३. आयुक्त, पुणे/पिंपरी चिंचवड/नागपूर, ठाणे महानगरपालिका

१४. जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर/मुंबई उपनगर जिल्हा/नागपूर, पुणे

१५.अपर जिल्हाधिकारी (अति/निष्का), पश्चिम उपनगरे, नवीन प्रशासकीय भवन, वांद्रे.

१६. अपर जिल्हाधिकारी (अति/निष्का),पूर्व उपनगरे, चर्चगेट स्टेशनसमोर, चर्चगेट, मुंबई.

१७. अपर जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर, जुने जकात घर, फोर्ट, मुंबई.

१८. निवड नस्ती/ झोपसू-१.

सार्वजनिक मालकीच्या जमिनीवरील झोपडयांचा पुनर्विकास करताना खाजगी विकासकांकडून अधिमुल्य (प्रिमियम) आकारणी करण्याबाबत मार्गदर्शक तत्वे.

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
शासन निर्णय क्र. झोपुयो-२००८/प्र.क्र.२३६/झोपसु-१
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय,मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक :- २२ मार्च, २०२२

वाचा :-

१) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग समक्रमांक दि.२६.०५.२००९
२) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग समक्रमांक दि.०२.०७.२०१०
३) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग समक्रमांक दि.२२.०९.२०२०
४) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग समक्रमांक दि.१२.०७.२०२१

प्रस्तावना :-

झोपडपट्टीमुक्त मुंबई आणि पर्यायाने झोपडपट्टीमुक्त महाराष्ट्र करण्याच्या उदात्त हेतुने शासन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवित आहे. सुरुवातीला नोटबंदी आणि अलिकडील कोरोना सारख्या जागतिक महामारीमुळे खाजगी विकासकांची आर्थिक स्थिती नाजूक झालेली आहे. परिणामी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणे खाजगी विकासकांना आर्थिकदृष्ट्या अडचणीचे ठरत आहे. किंबहुना पुनर्वसन योजनेच्या अंमलबजावणीत अपेक्षित गती राखणे दिवसेंदिवस अवघड होत चालले आहे. यास्तव, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत वसूल करावयाच्या जमीन अधिमुल्याचे टप्पे व १०:१०:८० या प्रमाणात दर निश्चित करुन विकासकांना अधिमूल्य भरण्यास दि.३१ मार्च, २०२१ पर्यंत सवलत देण्याचा निर्णय संदर्भ क्र.३ येथील शासन निर्णयान्वये घेण्यात आला आहे. तसेच सदर सवलतीस दि.३० सप्टेंबर, २०२१ पर्यंत मुदतवाढ देण्याचा निर्णय संदर्भ क्र.४ येथील शासन निर्णयान्वये घेण्यात आला आहे. दि.३० सप्टेंबर, २०२१ पर्यंत देण्यात आलेली सदर सवलतीची मुदत वाढविण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय :-

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत वसूल करावयाच्या अधिमुल्याचे टप्पे व १०:१०:८० अशा प्रमाणात निश्चित केलेल्या दरानुसार विकासकांना जमीन अधिमुल्य (Premium) भरण्यासाठी दि.३० सप्टेंबर, २०२१ पर्यंत दिलेली सवलत दि.३० सप्टेंबर, २०२२ पर्यंत वाढविण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा सांकेतांक २०२२०३२२१६२५५६०७०९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

MYLAWARAM
DURGAPRASAD P

Digitally signed by MYLAWARAM DURGAPRASAD P
DN: CN = MYLAWARAM DURGAPRASAD P, C = IN, S = Maharashtra, O = GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, OU = HOUSING DEPARTMENT
Date: 2022.03.22 16:29:37 +05'30'

(दुर्गाप्रसाद मैलावरम)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई.
२. मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री सचिवालय, मंत्रालय, मुंबई- ३२.
३. मा.मंत्री (गृहनिर्माण)/ मा.राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, यांचे स्वीय सहाय्यक, मंत्रालय, मुंबई.
५. प्रधान सचिव (गृहनिर्माण), गृहनिर्माण विभाग यांचे स्वीय सहाय्यक, मंत्रालय, मुंबई.
६. महालेखापाल (लेखापरिक्षा व लेखा अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र १ व २, मुंबई/नागपूर.
७. अधिदान व लेखा अधिकारी, बांद्रा-कुर्ला कॉम्प्लेक्स, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१
८. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.
९. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग, वांद्रे (पूर्व) मुंबई-५१
१०. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे.
११. सर्व विभागीय आयुक्त.
१२. आयुक्त बृहन्मुंबई महानगरपालिका.
१३. वित्त नियंत्रक, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग, वांद्रे (पूर्व) मुंबई-५१
१४. आयुक्त, पुणे/पिंपरी चिंचवड/नागपूर, ठाणे महानगरपालिका
१५. जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर/मुंबई उपनगर जिल्हा/नागपूर, पुणे
१६. अपर जिल्हाधिकारी (अति/निष्का), पश्चिम उपनगरे, नवीन प्रशासकीय भवन, वांद्रे.
१७. अपर जिल्हाधिकारी (अति/निष्का),पूर्व उपनगरे, चर्चगेट स्टेशनसमोर, चर्चगेट, मुंबई.
१८. अपर जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर, जुने जकात घर, फोर्ट, मुंबई.
१९. उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, मुंबई महानगर प्रदेश झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, ठाणे