

ਮੁੱਖ ਸਕੱਤਰ, ਪੰਜਾਬ ਜੀ ਦੀ ਪ੍ਰਧਾਨਗੀ ਹੇਠ ਮਿਤੀ 16.07.2020 ਨੂੰ ਹੋਈ ਗਰੇਟਰ ਮੋਹਾਲੀ ਏਗਰੀਆ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ (ਗਮਾਡਾ) ਦੀ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਦੀ 23ਵੀਂ ਮੀਟਿੰਗ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ।

ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਅਨੁਸਾਰ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਭਾਗ ਲਿਆ:-

1. ਸ਼੍ਰੀ ਸੰਜੇ ਕੁਮਾਰ, ਆਈ.ਏ.ਐਸ., ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਕੱਤਰ, ਸਥਾਨਕ ਸਰਕਾਰ, ਪੰਜਾਬ; (ਵੀਡਿਉ ਕਾਨਫਰੰਸ ਰਾਹੀਂ)।
2. ਸ਼੍ਰੀ ਸਰਵਜੀਤ ਸਿੰਘ, ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਕੱਤਰ, ਮਕਾਨ ਉਸਾਰੀ ਤੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਵਿਕਾਸ ਵਿਭਾਗ;
3. ਸ਼੍ਰੀ ਕੇ.ਏ.ਪੀ. ਸਿਨਹਾ, ਆਈ.ਏ.ਐਸ., ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਕੱਤਰ ਵਿੱਤ ਵਿਭਾਗ, ਪੰਜਾਬ;
4. ਸ਼੍ਰੀ ਪ੍ਰਦੀਪ ਕੁਮਾਰ ਅਗਰਵਾਲ, ਮੁੱਖ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕ, ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਯੋਜਨਾਬੰਦੀ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ (ਪੁੱਡਾ);
6. ਸ਼੍ਰੀ ਪੰਕਜ ਬਾਵਾ, ਮੁੱਖ ਨਗਰ ਯੋਜਨਾਕਾਰ, ਪੰਜਾਬ। (ਵੀਡਿਉ ਕਾਨਫਰੰਸ ਰਾਹੀਂ)।

ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਦਰਸਾਏ ਅਨੁਸਾਰ ਲੜੀਵਾਰ ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਕਮੇਟੀ ਵਲੋਂ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਅਤੇ ਹੇਠ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਲਿਆ ਗਿਆ :-

ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ. 23.01

ਗਮਾਡਾ ਦੀ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਦੀ 22ਵੀਂ ਮੀਟਿੰਗ ਜੋ ਮਿਤੀ 13.01.2020 ਨੂੰ ਹੋਈ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਬਾਰੇ।

ਕਮੇਟੀ ਵਲੋਂ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ।

ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ. 23.02

ਗਮਾਡਾ ਦੀ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਦੀ ਮਿਤੀ 13-01-2020 ਨੂੰ ਹੋਈ 22ਵੀਂ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿਚ ਲਏ ਗਏ ਫੈਸਲਿਆਂ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ।

ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ: 22.07 ਬਾਬਤ ਮੁੱਖ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕ, ਗਮਾਡਾ ਵੱਲੋਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਦਫਤਰ ਵੱਲੋਂ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਕਿ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਨਰਲ ਤੋਂ ਰਾਏ ਮਿਤੀ 15-7-2020 ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ ਹੈ ਜਿਸ ਤੇ ਦਫਤਰ ਨੂੰ ਹਦਾਇਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਨਰਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਾਏ ਨੂੰ ਘੋਖ ਕੇ ਅਗਲੇਰੀ ਕਾਰਵਾਈ ਲਈ ਪੁਟ ਅਪ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ: 22.09 ਸਬੰਧੀ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ: 23.07 ਤੇ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ ਤੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ. 23.03

ਗਮਾਡਾ ਦੀ ਸਾਲ 2017-18 ਦੀ ਸਲਾਨਾ ਪਸ਼ਾਸ਼ਕੀ ਰਿਪੋਰਟ।

ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਅਜੰਡਾ ਵਿਚਾਰਨ ਉਪਰੰਤ ਨੋਟ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ।

ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ. 23.04

Setting a lower reserve price and offering higher discount on down payment in auction of sites and need for increasing pace of turnover of inventory in GMADA.

ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਉਪਰੰਤ ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਦੇ ਪੈਰਾ ਨੰ: 6 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀਆਂ ਤਜਵੀਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਨਿਮਨ-ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ:-

- (i) ਸਾਰੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਜ਼ ਦੀ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ 10% ਘਟਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ।
- (ii) ਆਕਸ਼ਨ ਦੀ ਕੰਨਫਰਮੇਸ਼ਨ ਉਪਰੰਤ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਡਾਊਨ ਪੇਮੈਂਟ ਕਰਨ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਪਲਾਟ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦਾ 10% ਡਿਸਕਾਊਂਟ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ।
- (iii) ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਤੇ Scheme Interest 9.5% ਸਲਾਨਾ ਹੀ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇ।
- (iv) ਕਮਰਸ਼ੀਅਲ ਚੰਕਸ ਸਾਈਟਾਂ ਦੀ Sub-division /Fragmentation ਅੱਗੇ ਤੋਂ (prospectively) allow ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ. 23.05

ਗਮਾਡਾ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਸਾਲ 2018-19 ਦੇ ਸਲਾਨਾ ਲੇਖਿਆਂ ਦੀ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਦੀ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਸਬੰਧੀ।

ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਅਜੰਡਾ ਵਿਚਾਰਨ ਉਪਰੰਤ ਨੋਟ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਵਿੱਤ ਖਰਚੇ ਘਟਾਉਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ।

ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ. 23.06

Development of Industrial Sectors 101 and 103, S.A.S. Nagar.





ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਅਜੰਡਾ ਵਿਚਾਰਦੇ ਹੋਏ ਸਲਾਹ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿ ਭੌ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਛੇਤੀ ਆਰੰਭ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਭੌ ਦੇ ਭੌ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਲੈਂਡ ਪ੍ਰਿਲਿੰਗ ਦਾ ਲਾਭ ਦੇਣ ਨੂੰ ਹੀ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ।

ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ. 23.07

ਲੈਂਡ ਪ੍ਰਿਲਿੰਗ ਸਕੀਮ, ਐਸ.ਏ.ਐਸ ਨਗਰ ਗਮਾਡਾ ਵਿੱਚ ਭੌ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਪੀ.ਐਲ.ਸੀ. (ਕਾਰਨਰ, ਫੇਸਿੰਗ ਪਾਰਕ ਅਤੇ ਕਾਰਨਰ ਫੇਸਿੰਗ ਪਾਰਕ) ਦੀ ਰਕਮ ਵਸੂਲ ਕਰਨ ਸਬੰਧੀ।

ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਮੀਟਿੰਗ ਦੌਰਾਨ ਪੁੱਛਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਕੀ ਇਹ ਅਜੰਡਾ ਪਹਿਲਾਂ ਅਥਾਰਟੀ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜੇਕਰ ਅਥਾਰਟੀ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਤਾਂ ਅਥਾਰਟੀ ਵੱਲੋਂ ਇਸ ਤੇ ਕੀ ਫੈਸਲਾ ਲਿਆ ਗਿਆ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕ ਵੱਲੋਂ ਜਾਣੂ ਕਰਵਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿ ਇਹ ਅਜੰਡਾ ਗਮਾਡਾ ਦੀ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਦੀ 22ਵੀਂ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਮੱਦ ਨੰ: 22.09 ਰਾਂਗੀਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਤੇ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਉਪਰੰਤ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਇਸ ਕੇਸ ਸਬੰਧੀ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਨਰਲ ਪੰਜਾਬ ਤੋਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਰਾਏ ਲੈਣ ਉਪਰੰਤ ਮਾਮਲਾ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੇਸ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਨਰਲ, ਪੰਜਾਬ ਦੀ ਰਾਏ ਲੈਣ ਲਈ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਿਸ ਤੇ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਨਰਲ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਰਾਏ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿ ਗਮਾਡਾ ਇੱਕ ਖੁਦ-ਮੁਖਤਿਆਰ ਅਦਾਰਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪੀ.ਐਲ.ਸੀ. ਚਾਰਜਿਸ ਮਾਫ ਕਰਨੇ ਹਨ, ਸਬੰਧੀ ਗਮਾਡਾ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿੱਚ ਹੈ (ਅਨੁਲੱਗ 'ੳ')। ਮਿਸਲ ਮਾਨਯੋਗ ਮੁੱਖ ਮੰਤਰੀ, ਪੰਜਾਬ ਜੋ ਕਿ ਗਮਾਡਾ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਚੇਅਰਮੈਨ ਵੀ ਹਨ, ਤੋਂ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਲੈਣ ਉਪਰੰਤ ਮਾਮਲਾ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਅਗਲੀ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਕਾਰਜ-ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਲੈਣ ਦੀ ਆਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਰਵਾ ਲਿਆ ਗਿਆ (ਅਨੁਲੱਗ 'ਅ')।

ਉਪਰੋਕਤ ਅਨੁਸਾਰ ਸਾਰਾ ਮਾਮਲਾ ਵਿਚਾਰਨ ਉਪਰੰਤ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਅਜੰਡੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਤਜਵੀਜ਼ ਨੂੰ ਕਾਰਜ-ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਵੀ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਲੈਂਡ ਪ੍ਰਿਲਿੰਗ ਸਕੀਮ ਤਹਿਤ ਲਾਭ ਪਾਤਰੀਆਂ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਡਰਾਅ ਸਮੇਂ preferential location ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਾਰਨਰ, ਫੇਸਿੰਗ ਪਾਰਕ ਅਤੇ ਕਾਰਨਰ ਫੇਸਿੰਗ ਪਾਰਕ ਆਦਿ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ ਡਰਾਅ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ।

ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ. 23.08

ਆਈ.ਟੀ.ਸਿਟੀ ਐਸ.ਏ.ਐਸ. ਨਗਰ 753 ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਸਕੀਮ ਅਧੀਨ ਫਾਰਮ ਨੰ. 22821 ਸਾਈਜ਼ 500 ਵਰਗ ਗਜ਼ ਕੈਟਾਗਰੀ ਕੋਡ-ਏ ਵਿਰੁੱਧ ਸਫਲ ਹੋਏ ਬਿਨੈਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ 10 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਰਕਮ ਰਿਫੰਡ ਕਰਨ ਬਾਰੇ।

ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਉਪਰੰਤ ਅਜੰਡਾ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ. 23.09

ਗਮਾਡਾ ਵਲੋਂ ਮਿਤੀ 12.05.2015 ਤੋਂ ਮਿਤੀ 31.3.2019 ਤੱਕ ਲਾਇਸੈਂਸ ਫੀਸ ਦੇਣ ਅਤੇ ਮਿਤੀ 01.11.2016 ਤੋਂ ਮਿਤੀ 31.03.2019 ਤੱਕ ਈ.ਡੀ.ਸੀ ਦੀ ਵਰਤੀ ਰਕਮ ਦੇਣ ਕਾਰਜ ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਲੈਣ ਸਬੰਧੀ।

ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਹਦਾਇਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿ ਗਮਾਡਾ ਵੱਲੋਂ ਆਪਣੇ ਸੈਕਟਰਾਂ ਵਿੱਚ ਹੀ ਵਿਕਾਸ ਕਰਨ ਲਈ ਖਰਚਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਬਾਹਰੀ ਖਰਚਿਆਂ ਤੇ ਰੋਕ ਲਾਉਣ ਦੇ ਉਪਰਾਲੇ ਕੀਤੇ ਜਾਣ।

ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ. 23.10

ਸ਼ਰਾਬ ਦੇ ਠੇਕਿਆਂ ਦੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਲਈ ਪਾਲਿਸੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਸਬੰਧੀ।

ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਉਪਰੰਤ ਪ੍ਰੇਖਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਸ਼ਰਾਬ ਦੇ ਠੇਕੇ ਕਮਰਸ਼ੀਅਲ ਸਾਈਟਾਂ ਵਿੱਚ ਖੋਲੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਜਿਸ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕ, ਗਮਾਡਾ ਵੱਲੋਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪਾਲਿਸੀ ਮੁਤਾਬਿਕ ਸ਼ਰਾਬ ਆਦਿ ਦੀ ਡਿਸਪਲੇਅ/ਸੇਲ ਕਮਰਸ਼ੀਅਲ ਟਰੇਡ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਕਮਰਸ਼ੀਅਲ ਸਾਈਟਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਐਕਸਾਈਜ਼ ਪਾਲਿਸੀ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਾ ਹੋਵੇ। ਇਸ ਉਪਰੰਤ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਅਜੰਡੇ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰ. 23.11

ਗਮਾਡਾ ਵਿੱਚ ਚੱਲ ਰਹੇ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਲਈ ਵੱਖ-2 ਬੈਕਾਂ ਤੋਂ ਲਏ ਗਏ ਕਰਜਿਆਂ ਸਬੰਧੀ।

ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਉਪਰੰਤ ਲੜੀ ਨੰ: 7 ਤੇ 'ੳ' ਨੂੰ ਕਾਰਜ-ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਤੇ 'ਅ' ਨੂੰ ਨੋਟ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ।

ਮੀਟਿੰਗ ਪੰਨਵਾਦ ਦੇ ਮਤੇ ਨਾਲ ਸਮਾਪਤ ਹੋਈ।



ਮੁੱਖ ਸਕੱਤਰ,
ਪੰਜਾਬ।

Executive Committee of GMADA in its meeting held on 13.01.2020 had made the following recommendations vide Agenda Item No 22.09 regarding Waiver of Preferential Location Charges (PLC) of plots like Corner, Park Facing or both allotted under Land Pooling Policy:

“ਕਮੇਟੀ ਵਲੋਂ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰਾ ਕਰਨ ਉਪਰੰਤ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਕੇਸ ਸਬੰਧੀ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਨਰਲ, ਪੰਜਾਬ ਤੋਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਰਾਏ ਲੈਣ ਉਪਰੰਤ ਮਾਮਲਾ ਅਥਾਰਿਟੀ ਦੇ ਸਨਮੁੱਖ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।”

As desired at NP-1, Ld. Advocate General Punjab has given his detailed opinion on this issue which is placed at **Flag 'A'** for consideration. The concluding para no 7 of the legal opinion is as under:-

"I have not been shown any policy, rule, regulations or any term/condition of allotment to a land owner/allottee under the Land Pooling Policy 2013 which required such charges to be paid by a prospective land owner/allottee. However, I have been shown a decision dated 15.04.2016 taken by GMADA in Eco City-I Scheme in which I am told that such waiver of PLC chares was allowed for land owners and their transferees. Considering the aforesaid two aspects, I find that the waiver of PLC charges falls purely within the dominion of GMADA. Thus, GMADA at its end may decide whether to waive the PLC charges being purely a commercial decision and try to give equivalence with its decision in Eco-city I Scheme. I further advice that GMADA may formulate a proper policy in order to levy and govern PLC Charges and have nothing further to add."

It is relevant to mention here that 63 Writ Petitions are pending in Hon'ble Punjab and Haryana High Court on this issue which are now fixed for hearing on 17.03.2020 and in the main matter of CWP no. 9717 of 2019 (Daulat Ram Bhatti Versus State of Punjab and others), Hon'ble High Court had passed the following order on 19.02.2020:-

"Mr. Khosla submits that the matter is still under consideration and he needs another three weeks time to apprise the Court of the decision taken.

The matter has been unduly delayed. This Court is, thus, not inclined to grant any further time. However, purely in the interest of justice, another opportunity is granted.

To come up on 17.03.2020. In case proper instructions are not supplied to the learned counsel by the next date of hearing, Chief Administrator, GMADA shall remain present in Court to render assistance."

Kandh Singh
16/3/2020

Legal. ~~...~~

[Signature]
16/3/2020

ACM/G
A' opinion of Adv. Gen regarding PLC charges is submitted for information please

M
16/3

PSHUB
dhr
ACM/G 19.3.2020

143
16.3.20
269

ਗਰੇਟਰ ਮੋਹਾਲੀ ਏਰੀਆ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਿਟੀ

From pre page:

The issue regarding levying of Preferential Location Charges (PLC) on plots allotted by GMADA to the Land Owners/ Poolers, whose land was acquired for various schemes under land pooling, was placed before the 22nd meeting of the Executive Committee held on 13-01-2020. Copy of Agenda is placed at Flag A(2). The Committee while considering the issue in detail recommended as under:-

"ਕਮੇਟੀ ਵਲੋਂ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰਾ ਕਰਨ ਉਪਰੰਤ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਕੇਸ ਸਬੰਧੀ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਨਰਲ, ਪੰਜਾਬ ਤੋਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਰਾਏ ਲੈਣ ਉਪਰੰਤ ਮਾਮਲਾ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਸਨਮੁੱਖ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ".

The matter was referred to Advocate General, Punjab for his opinion and the opinion^x tendered by him may kindly be seen at Flag-A1. The concluding para-7 of the legal opinion is as under:-

"I have not been shown any policy, rule, regulations or any term/condition of allotment to a land owner/allottee under the Land Pooling Policy 2013 which required such charges to be paid by a prospective land owner/allottee. However, I have been shown a decision dated 15-04-2016 taken by GMADA in Eco City-I Scheme in which I am told that such waiver of PLC charges was allowed for land owners and their transferees. Considering the aforesaid two aspects, I find that the waiver of PLC charges falls purely within the dominion of GMADA. Thus, GMADA at its end may decide whether to waive the PLC charges being purely a commercial decision and try to give equivalence with its decision in Eco City I Scheme. I further advice that GMADA may formulate a proper policy in order to levy and govern PLC Charges and have nothing further to add".

In view of above opinion of Ld. A.G. and reasons for waiver of PLC, delineated in the Agenda note at Flag A(2). Briefly that levying of PLC was not notified upfront, in the land pooling policy and that PLC was waived for plots allotted to land owners under land pooling scheme in case of Eco City-1, it is recommended that proposal to waive it in Aerocity, Eco city-2. IT city.

ਗਰੇਟਰ ਮੋਹਾਲੀ ਏਰੀਆ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਿਟੀ

Sector 88-89 schemes, as explained in Agenda note at Flag A(2) may be approved at level of Chairman, GMADA, which may be ratified in the next meeting of GMADA Authority.

For consideration and approval please

ACA
20/3/20

CA/G

11/5/2020

PC/ADD

dhul
11-5-2020

hush

11/5/2020

Level
Chairman
(HSECM)

12.5.2020

19/5/2020

dhul
20.5.2020

20.5.20

ACA

21/5

EOCA

27/5

27/5

41528
22/05/2020

161
11/5/2020

20-3-20
11/5/2020

12/5/2020

69

66-7

23/5

20/3/20

20/3/20

ਦਫਤਰ : ਮਿੱਥ ਪੁਰਾਣ, ਗਾਇਕਾ
ਪੁੱਤਾ ਭਵਨ, ਸਿਕਟਰ-62, ਮੋਹਾਲੀ, ਨਗਰ
ਫਾਇਲ ਨੰ. 66-7
ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ: 20/3/20
ਬਿਠਤ ਦੀ ਮਿਤੀ: 20/3/20

ਗਰੇਟਰ ਮੋਹਾਲੀ ਏਰੀਆ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਿਟੀ
ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਮੁਕਤਸਰ
ਪਿੰਡ 1139
ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ: 11/5/2020
ਬਿਠਤ ਦੀ ਮਿਤੀ: 12/5/2020

allotment conditions and annexures thereto that the various GMADA Development Project Schemes contemplate additional pricing of a plot based on its preferential location i.e. an extra charge for the reason that a plot is located in a certain area/faces the park/play area or is located in the corner etc. is added to the allotment price of such plot at the rate ranging between 10-15% (hereinafter referred to as the **PLC Charges**). For instance, if the plot is corner facing 10% is added to the allotment price, if it is park facing 10% is added to the allotment price and if the plot is both park facing and located in corner then 15% if added to the allotment price. Thus, based on such price determination there are two types plots based on their location i.e. a **Preferred Location Plots** (which are either corner facing, park facing or both etc.) and a normal plot.

5. I understand from the file that on 15.04.2016 in its 20th Meeting, GMADA took a decision not to charge the PLC Charges from the original owners and their transferees in respect of the ECO City-I scheme floated by the GMADA, for the reasons specified therein. In light of this decision, several other Land Owners who were allotted 921 residential plots which happen to be Preferred Location Plots under the GMADA Development Project Schemes claiming parity with the land owners/transferees under the ECO City-I scheme and demanding non-charging of PLC Charges have approached the Hon'ble High Court in a bunch of writ petitions CWP No. 9717 of 2019 titled **Daulat Ram Bhatti v. State of Punjab and others** (being the lead case), praying for quashing of the demand for PLC charges made by GMADA in the allotment letters. It is in this background that GMADA has sought my opinion whether GMADA should consider waiving of these PLC Charges.
6. Generally, to my mind, PLC Charges are charged by a builder/developer based on the preferences of its allottees/customers/buyers that is one sense they are a measure of additional value that an allottee/customers/buyers derives from acquiring a particular unit. The Hon'ble Delhi High Court in **Suresh Kumar Bansal v. Union of India 2016 SCC OnLine Del 3657**, while deciding whether service tax is leviable on PLC Charges has held as follows:

“55. Insofar as the challenge to the levy of service tax on taxable services as defined under Section 65(105)(zzzzu) is concerned, we do not find any merit in the contention that there is no element of service involved in the preferential location charges levied by a builder. We are unable to accept that such charges relate solely to the location of land. Thus, preferential location charges are charged by the builder based on the preferences of its customers. They are in one sense a measure of additional value that a customer derives from acquiring a particular unit. **Such charges may be attributable to the preferences of a customer in relation to the directions in which a flat is constructed; the floor on which it is located; the views from the unit; accessibility to other facilities provide in the complex etc.** As stated earlier, service tax is a tax on value addition and charges for preferential location in one sense embody the value of the satisfaction derived by a customer from certain additional attributes of the property developed. **Such charges cannot be traced directly to the value of any goods or value of land but are as a result of the development of the complex as a whole and the position of a particular unit in the context of the complex.”**

Viewed from this perspective PLC charges are nothing but a measure of value addition done by the developer/builder i.e. GMADA in the present case. The Land Owners who gets allotted a Preferred Location Plot out of sheer chance by way of a draw of lot, gets the benefit of this value-addition over and above the other Land Owners who did not get such a Preferred Location Plot. It is due to the planning, designing, building and other processes undertaken by GMADA that a particular plot becomes a Preferred Location Plot as opposed to being the undeveloped land "pooled in" by the Land Owner. I note that the demand of PLC Charges in respect of the 921 residential plots is nearly Rs. 146.02 crores and resultantly affects its finances to that extent. **Thus, whether to charge PLC Charges or not, is a purely commercial decision impinging on the finances of the State (GMADA being a State Authority) and does not entail a legal question on which to seek my opinion and it is for the GMADA to decide whether it should charge PLC Charges or not.**

7. I have not been shown any policy, rule, regulations or any term/condition of allotment to a land owner/allottee under the Land Pooling Policy 2013 which requires such charges to be paid by a prospective land owner/ allottee. However, I have been shown a decision

Sus

dated 15.04.2016 taken by GMADA in Eco City-I Scheme in which I am told that such waiver of PLC charges was allowed for land owners and their transferees. Considering the aforesaid two aspects, I find that the waiver of PLC charges falls purely within the dominion of GMADA. Thus, GMADA at its end may decide whether to waive the PLC charges being purely a commercial decision and try to give equivalence with its decision in Eco City-I scheme. I further advice that GMADA may formulate a proper policy in order to levy and govern PLC Charges and have nothing further to add.

8. Opined accordingly.


Atul Nanda
Advocate General Punjab
15.03.2020

CA(GMADA):