

**GOVERNMENT OF KERALA****Abstract**

Electronics & Information Technology Department - SmartCity (Kochi)Infrastructure Pvt. Ltd.(SCK)- Recommendations of the Committee chaired by the Chief Secretary - Orders Issued.

**ELECTRONICS & INFORMATION TECHNOLOGY (A)
DEPARTMENT**

G.O.(Ms)No.16/2024/ITD Dated,Thiruvananthapuram, 05-12-2024

Read 1 Letter No.SCK/P16-P114/70/2021 dated 11.09.2021 from the Chief Executive Officer, Smartcity Kochi

2 Letter No.DH/RE/CEO/2022/220 dated 06.12.2022 from the Managing Director, Dubai Holding

3 G.O.(Rt)No.140/2023/ITD Dated, 24-06-2023

4 Minutes of the meeting of the committee chaired by the Chief Secretary held on 07.08.2024

ORDER

SmartCity (Kochi) Infrastructure Pvt. Ltd. (SCK) is a joint venture company between the Government of Kerala and TECOM Investments owned by Dubai Holding (DH). TECOM holds 84 percentage of the shares and the Government of Kerala have 16 percentage of share in the venture.

2.Government of Kerala entered into a Framework Work Agreement (FWA) with TECOM on May 13, 2007. This agreement forms the basis for the implementation of SCK project. Government of Kerala have granted leasehold rights of 246 acres of land to SCK on the basis of two lease agreements executed on 23 February 2011.

3. As per 1st paper read above, SCK demanded conversion of 12% leasehold land to freehold as per clause 5.4 of the Frame Work

Agreement. Clause 5.4 clearly states that the conversion of leasehold right to freehold is possible only after the completion of master plan. The critical element of the master plan is to generate 90,000 jobs or to set up 8.8 million sq.feet (of which 70% for IT/ITES) built-up space which SCK could not accomplish even after 15 years.

4.As per 2nd paper read above, TECOM informed their intention to exit from the SCK project citing various reasons. A Committee was constituted vide 3rd paper read above, with the Chief Secretary as Chairman and the Secretaries of Finance, Revenue, Law and Electronics&Information Technology Departments as members, to study the issues of SCK and to submit clear recommendations regarding the matter. The aforementioned committee suggested their recommendations vide 4th paper read above.

5. Government, after examining the matter in detail hereby order the following:

- 1)An exit plan shall be formulated through mutual understanding by negotiating with TECOM.
- 2)An independent evaluator shall be entrusted to calculate the compensation payable to TECOM.
- 3)A Committee consisting of the Director, Kerala State IT Mission, the Chief Executive Officer, Infopark and Dr. Bajju George, Managing Director, Overseas Keralites Investment & Holding Ltd.(OKIH) is hereby authorised to submit recommendations to Government regarding the above matters.

(By order of the Governor)
DR RATHAN U KELKAR I A S
SECRETARY

To:

The Managing Director, Dubai Holding, UAE

The Chief Executive Officer, SmartCity (Kochi) Infrastructure Pvt. Ltd.

The Chief Executive Officer, Infopark, Kochi

The Director, Kerala State IT Mission

Dr.Baju George, Managing Director, Overseas Keralites Investment & Holding Ltd.(OKIH)

The Accountant General (Audit/A&E) Kerala, Thiruvananthapuram

General Administration(SC) Department (Vide item no.....)

Information & Public Relations Department (Web & New Media)

Stock File/OC

Forwarded /By order

Signed by Mahesh. R

Date: 05-12-2024 19:35:11

Section Officer



രഹസ്യം

കേരള സർക്കാർ

മന്ത്രിസഭായോഗത്തിന്റെ നടപടിക്കുറിപ്പുകൾ

തീയതി : 04-12-2024

ഫയൽ നം. ഐ.ടി.-എ1/337/2018/ഐ.റ്റി.ഡി.

ഇനം നം: 2541

വിഷയം : ഇലക്ട്രോണിക്സ് & ഐ.ടി. വകുപ്പ് - സ്മാർട്ട്സിറ്റി (കൊച്ചി) ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡുമായി ബന്ധപ്പെട്ട പ്രശ്നങ്ങൾ പരിഹരിക്കുന്നതിനായി ചീഫ് സെക്രട്ടറി അധ്യക്ഷനായ കമ്മിറ്റി സമർപ്പിച്ച ശുപാർശകൾക്ക് മന്ത്രിസഭയുടെ അംഗീകാരം തേടുന്നത്.

തീരുമാനം : കുറിപ്പിലെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ അംഗീകരിച്ചു.

(ഒപ്പ്)
പിണറായി വിജയൻ
മുഖ്യമന്ത്രി
(ശരിപ്പകർപ്പ്)

ശാരദ മുരളീധരൻ
ചീഫ് സെക്രട്ടറി

സെക്രട്ടറി, ഇലക്ട്രോണിക്സ് & ഐ.ടി. വകുപ്പ്.

കേരള സർക്കാർ
(ശ്രീ. പിണറായി വിജയൻ മന്ത്രിസഭ)
മന്ത്രിസഭാ യോഗത്തിനുള്ള കുറിപ്പ്

2541

- 1 ഫയൽ നമ്പർ : നം. ഐ.ടി-എ 1/337/2018-ഐ.റ്റി.ഡി
- 2 വകുപ്പ് : ഇ&ഐ.ടി (എ) വകുപ്പ്
- 3 വിഷയം : ഇ&ഐ.ടി- സ്മാർട്ട്സിറ്റി (കൊച്ചി)
ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡുമായി
ബന്ധപ്പെട്ട പ്രശ്നങ്ങൾ പരിഹരിക്കുന്നതിനായി
ചീഫ് സെക്രട്ടറി അധ്യക്ഷനായ കമ്മിറ്റി സമർപ്പിച്ച ശുപാർശകൾക്ക് മന്ത്രിസഭയുടെ അംഗീകാരം തേടുന്നത് -സംബന്ധിച്ച്.
- 4 മന്ത്രിസഭാ യോഗത്തിൽ സമർപ്പിക്കാനുള്ള മുഖ്യമന്ത്രിയുടെ ഉത്തരവ് തീയതി : 11.09..2024
- 5 (i) ഇത് സാമ്പത്തിക ബാധ്യതയുള്ളതാണോ : അല്ല
സാമ്പത്തിക ബാധ്യതയുള്ളതാണെങ്കിൽ
(ii) ധനകാര്യ വകുപ്പുമായി
ആലോചിച്ചിട്ടുണ്ടോ, ഉണ്ടെങ്കിൽ
അവരുടെ അഭിപ്രായം മന്ത്രിസഭാ
യോഗത്തിനുള്ള കുറിപ്പിൽ ഉൾ
ക്കൊള്ളിച്ചിട്ടുണ്ടോ ?
- 6 മറ്റേതെങ്കിലും വകുപ്പുമായി
ആലോചിച്ചിട്ടുണ്ടോ, ഉണ്ടെങ്കിൽ
അവരുടെ അഭിപ്രായം മന്ത്രിസഭാ
യോഗത്തിനുള്ള കുറിപ്പിൽ ഉൾ
ക്കൊള്ളിച്ചിട്ടുണ്ടോ ? : ഉണ്ട്
- 7 കുറിപ്പ് സമർപ്പിച്ച അഡീഷണൽ
സെക്രട്ടറിയുടെ പേര് : രാജേഷ് കുമാർ എം.
- 8 കുറിപ്പ് അംഗീകരിച്ച സെക്രട്ടറിയുടെ പേര് : ഡോ. രത്തൻ യു കേൽകർ
- 9 മന്ത്രിസഭയ്ക്കുള്ള കരട് കുറിപ്പ് സെക്രട്ടറി
അംഗീകരിച്ച തീയതി : 30.10.2024
- 10 കുറിപ്പ് അംഗീകരിച്ച ചീഫ് സെക്രട്ടറിയുടെ
പേര് : ശ്രീമതി. ശാദര മുരളീധരൻ
- 11 മന്ത്രിസഭയ്ക്കുള്ള കരട് കുറിപ്പ്
ചീഫ് സെക്രട്ടറി അംഗീകരിച്ച തീയതി : 05.11.2024
- 12 കുറിപ്പ് അംഗീകരിച്ച മന്ത്രിയുടെ പേര് : ശ്രീ. പിണറായി വിജയൻ
- 13 മന്ത്രിസഭയ്ക്കുള്ള കരട് കുറിപ്പ് മുഖ്യമന്ത്രി
അംഗീകരിച്ച തീയതി : 23.11.2024
- 14 കുറിപ്പിന്റെ പകർപ്പുകൾ സമർപ്പിച്ച
തീയതി : 25.11.2024
- 15 മന്ത്രിസഭായോഗം തീരുമാനമെടുത്ത
തീയതി :
- 16 തീരുമാനം പുറപ്പെടുവിച്ച സർക്കാർ
ഉത്തരവ് / കത്തിന്റെ നമ്പരം തീയതിയും :

മന്ത്രിസഭായോഗത്തിനുള്ള കറിപ്പ

സ്മാർട്ട്സിറ്റി (കൊച്ചി) ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡുമായി ബന്ധപ്പെട്ട പ്രശ്നങ്ങൾ പരിഹരിക്കുന്നതിനായി ചീഫ് സെക്രട്ടറി അധ്യക്ഷനായ കമ്മിറ്റി സമർപ്പിച്ച ശുപാർശകൾക്ക് മന്ത്രിസഭയുടെ അംഗീകാരം തേടുന്നത് സംബന്ധിച്ചാണ് ഈ കറിപ്പ.

2. കേരള സർക്കാരും, ദുബായ് ഹോൾഡിംഗിന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ടീകോം(TECOM) ഇൻവെസ്റ്റ്മെന്റിന്റെ അനുബന്ധ സ്ഥാപനമായ സ്മാർട്ട്സിറ്റി (ഇന്ത്യ) FZ-LLC യും തമ്മിലുള്ള സംയുക്ത സംരംഭക കമ്പനിയാണ് സ്മാർട്ട്സിറ്റി (കൊച്ചി) ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് (SCK). ഈ സംരംഭത്തിൽ കേരള സർക്കാരിന് 16 ശതമാനം ഓഹരി വിഹിതമുണ്ട്.

3. 2007 മെയ് മാസം 13-ാം തീയതി കേരള സർക്കാർ SCK യുമായി ഒരു ഫ്രെയിംവർക്ക് കരാറിൽ (Frame Work Agreement(FWA)) ഏർപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്. SCK പദ്ധതി നടപ്പിലാക്കുന്നതിനുള്ള അടിസ്ഥാനം പ്രസ്തുത കരാറാണ്. 2011 ഫെബ്രുവരി 23-ന് നടപ്പിലാക്കിയ രണ്ട് പാട്ടക്കരാർ മുഖേന കേരള സർക്കാർ 246 ഏക്കർ ഭൂമിയുടെ പാട്ടാവകാശം SCK യ്ക്ക് അനുവദിച്ചു നൽകിയിട്ടുണ്ട്. മാസ്റ്റർപ്ലാൻ പൂർത്തിയായതായി കണക്കാക്കുന്നതിന്, നിശ്ചിത സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ 90,000 തൊഴിലവസരങ്ങൾ സൃഷ്ടിക്കുക അല്ലെങ്കിൽ 8.8 ദശലക്ഷം ചതുരശ്ര അടി ബിൽറ്റ്-അപ്പ് സ്പെയ്സ് സൃഷ്ടിക്കുകയും അതിൽ ഐടി/ഐടിഇഎസ്/അനുബന്ധ സേവനങ്ങൾക്കായി കുറഞ്ഞത് 6.21 ദശലക്ഷം ചതുരശ്ര അടി ബിൽറ്റ്-അപ്പ് സ്പെയ്സ് മാറ്റിവെയ്ക്കുകയും ചെയ്യുക എന്നിങ്ങനെ പ്രധാനപ്പെട്ട ക്ലോസുകൾ FWA ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. കരാറിലെ പ്രസക്തമായ വ്യവസ്ഥകൾ താഴെ ചേർക്കുന്നു.

Clause 5.4 - " Upon completion of master plan that determines different plots among other things, SPV will identify plots to be converted to freehold and such plots will be converted to free hold by GoK forthwith without any further consideration or charges. Cumulative area of the plots converted to freehold will not exceed 12% of the total area at any point of time."

7.2 DEFAULTS OF TECOM

Clause 7.2.1 - Subject to any event of Force Majeure, in the event TECOM/ISPV/their clients fails to construct built up space as per Annexure B, GoK shall issue notice within three months thereafter to SPV and TECOM in this behalf and if the default continues for a minimum period of six months from date of notice, GoK shall be entitled to take over the entire shares held in the SPV by TECOM and its Permitted Affiliate at a price to be determined by an independent valuer.

Clause 7.2.2 - Subject to any event of Force Majeure, in the event TECOM (and, or its Affiliates) /SPV and its clients fails to create either 90000 jobs or 8.8 million Sq.ft built up space out of which at least 6.21 million Sq.ft will be specifically for IT/ITES/allied services within 10 years from the Closing Date, GoK shall issue notice to SPV and TECOM in this behalf and if the default continues for a minimum period of 6 months from the date of notice, GoK shall at its option have recourse to any one or more of the following remedies:

(a) To abandon the Project and the development of Smart City in which case the TECOM shall acquire the entire shareholding of GoK in the SPV at a consideration as fixed by an independent valuer, and/ or

(b) Notwithstanding anything contained in Clause 3.3.2 hereinabove, to terminate the lease and buy out the entire shareholding of the TECOM at a price to be determined by an independent valuer taking the value of Land as Rupees 91.52 Crores ((Rupees ninety one crore and fifty two lakh only) which is the advance lease premium paid by the SPV to the GoK for 88% of the land), in which event the TECOM shall agree not to claim any rights, title or liens over the assets of the SPV. The SPV may thereafter carry on such business as may be permissible under the policy and procedures of the Government of India, and/ or

(c) To recover all investments made, costs and expenses incurred from TECOM as certified by an independent firm of chartered accountants jointly appointed by the Parties.

Clause 9.3 - Clause 9.3 states that TECOM and its permitted Affiliate shall ensure that it actively markets Smartcity as a destination for the purpose. TECOM shall make best efforts to generate at least 90,000 jobs in 10 years from closing date. SPV shall designate at least 70% of the built up space for IT/ITES and related facilities.

4. Clause 5.4 പ്രകാരം, 12% ലീസ് ഹോൾഡ് ഭൂമി ഫ്രീ ഹോൾഡാക്കി മാറ്റുന്നതിന് SCK ആവശ്യമുന്നയിക്കുകയുണ്ടായി. എന്നാൽ മാസ്റ്റർപ്ലാൻ പൂർത്തിയാക്കിയതിന് ശേഷം മാത്രമേ പാട്ടാവകാശം ഫ്രീഹോൾഡായി മാറ്റാൻ കഴിയൂ എന്ന് Clause 5.4-ൽ വ്യക്തമായി പറഞ്ഞിട്ടുണ്ട്. 2013-ൽ തങ്ങൾ മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ പൂർത്തിയാക്കിയതായി SCK അവകാശപ്പെടുന്നുണ്ടെങ്കിലും, മാസ്റ്റർ പ്ലാനിന്റെ നിർണായക ഘടകമായ 90,000 തൊഴിലവസരങ്ങൾ സൃഷ്ടിക്കുക അല്ലെങ്കിൽ 8.8 ദശലക്ഷം ചതുരശ്ര അടി (ഇതിൽ 70% ഐടി/ഐടിഇഎസ് നു വേണ്ടി) ബിൽറ്റ്-അപ്പ് സ്പെയിസ് സൃഷ്ടിക്കുക എന്നത് 15 വർഷത്തിന് ശേഷവും അവർ പൂർത്തിയാക്കിയിട്ടില്ല. ഫ്രെയിംവർക്ക് കരാർ പ്രകാരം പൂർത്തീകരിക്കേണ്ട ബിൽറ്റ്-അപ്പ് സ്പെയിസിൽ 1.2 ലക്ഷം ചതുരശ്ര അടി ബിൽറ്റ്-അപ്പ് സ്പെയിസിന്റെ കുറവുണ്ടെന്നും 3500 തൊഴിലവസരങ്ങൾ മാത്രമാണ് സൃഷ്ടിച്ചതെന്നും SCK റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യുകയുണ്ടായി. ഫ്രെയിംവർക്ക് കരാറിലെ മേൽ പ്രതിപാദിച്ച പ്രധാന വ്യവസ്ഥ SCK പാലിച്ചിട്ടില്ലാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ പ്രസ്തുത നിബന്ധന ലീസ് ഹോൾഡിൽ നിന്നും ഫ്രീഹോൾഡിലേയ്ക്കുള്ള മാറ്റത്തിനായി നിർബന്ധമാണോയെന്നത് സംബന്ധിച്ച് അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലിന്റെ അഭിപ്രായം തേടിയിരുന്നു.

5. ഇതിനിടെ, ഫ്രെയിംവർക്ക് കരാറുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ബാധ്യതകൾ പാലിക്കുന്നതിൽ കേരള സർക്കാർ പരാജയപ്പെട്ടുവെന്നാരോപിച്ചു കൊണ്ട് SCK യുടെ ഫ്രെയിംവർക്ക് കരാറിൽ നിന്ന് പിന്മാറ്റവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നതായി ടീകോം(TECOM) അറിയിക്കുകയുണ്ടായി.

SCK യുടെ 71 ാമത് ബോർഡ് യോഗത്തിൽ പ്രസ്തുത വിഷയം ഒരു അജണ്ടയായി മുന്നോട്ടുവെക്കുകയും ചെയ്തു. പ്രസ്തുത സാഹചര്യത്തിൽ SCK യെ സർക്കാർ എറ്റെടുക്കുന്നകാര്യവും ആയതിലേയ്ക്കായി ഒരു പിന്മാറ്റനയം രൂപീകരിക്കുന്നകാര്യവും പരിഗണിക്കുന്നതിനായി ഫയൽ ബഹു. മുഖ്യമന്ത്രിയ്ക്ക് സമർപ്പിക്കുകയും SCK യുടെ നിലവിലുള്ള പ്രശ്നങ്ങളെക്കുറിച്ചും മുന്നോട്ടുപോക്ക് എങ്ങനെ ആവണം എന്നതിനെ സംബന്ധിച്ചും പഠിച്ച് വ്യക്തമായ ശുപാർശ സമർപ്പിക്കുന്നതിന് ചീഫ് സെക്രട്ടറി തലത്തിൽ ധന, റവന്യൂ നിയമ, ഇ&ഐ.ടി സെക്രട്ടറിമാർ ഉൾപ്പെടുന്ന ഒരു കമ്മിറ്റി രൂപീകരിക്കുന്നതിനും വിഷയത്തിൽ അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലിന്റെ അഭിപ്രായം ലഭ്യമാക്കി മേൽപ്പറഞ്ഞ കമ്മിറ്റിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് സമർപ്പിക്കുന്നതിനും ബഹു. മുഖ്യമന്ത്രി ഉത്തരവായി. ആയതനുസരിച്ച്, 24-06-2023 തീയതിയിലെ സ.ഉ(സാധാ) നം.140/2023/ഐ.ടി.ഡി പ്രകാരം കമ്മിറ്റി രൂപീകരിച്ചു. പ്രസ്തുത കമ്മിറ്റി 08.08.2023 തീയതിയിൽ യോഗം ചേരുകയും ഇനിപ്പറയുന്ന കാര്യങ്ങളുടെ നിയമസാധുതയെക്കുറിച്ച് നിയമവകുപ്പിന്റെ അഭിപ്രായം തേടുന്നതിന് നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്തു.

1) SCK പദ്ധതിയിൽ നിന്നുള്ള ടീകോമിന്റെ പിന്മാറ്റം

2) പിന്മാറ്റനയം രൂപീകരിക്കുന്നതിനായി സ്റ്റാർട്സിറ്റി അധികൃതരുമായി ചർച്ച നടത്തുന്നതിന് ഒരു സ്പെഷ്യൽ ഓഫീസറെ നിയോഗിക്കുന്നത്

3) ടീകോമിന് നൽകേണ്ട നഷ്ടപരിഹാരത്തുക കണക്കാക്കുന്നതിനായി വസ്തുവകകളുടെ ഒരു സ്വതന്ത്ര മൂല്യനിർണ്ണയം നടത്തുന്നതും ടീകോമിന്റെ ഓഹരിയ്ക്ക് പകരമായി കടിശ്ശിക നൽകി തീർപ്പാക്കുന്നതിനായി സംസ്ഥാന സർക്കാരിനു കീഴിലുള്ള ഒരു ധനകാര്യ സ്ഥാപനത്തെയോ സർക്കാർ ഐ.ടി പാർക്കായ ഇൻഫോപാർക്കിനെയോ നിയോഗിക്കുന്നതും

6. SCK പദ്ധതിയുടെ സ്കൂംഭനാവസ്ഥ പരിഹരിക്കുന്നതിന് ചുവടെ ചേർത്തിരിക്കുന്ന കാര്യങ്ങൾ കൂടി കമ്മിറ്റി പരിശോധിച്ച് നടപടി സ്വീകരിക്കുന്നതിന് ബഹു.മുഖ്യമന്ത്രിയുടെ ചീഫ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി നിർദ്ദേശിക്കുകയുണ്ടായി.

1)FWA പ്രകാരമുള്ള ബാധ്യതകൾ നിറവേറ്റാത്തതിനാൽ പാട്ടക്കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാൻ ക്ലോസ് 7.2.1 പ്രകാരം ടീകോമിന് നോട്ടീസ് അയക്കുക.

2) ടീകോമുമായി ചർച്ച ചെയ്ത് FWA ക്ലോസ് 7.2.2 (ബി) പ്രകാരം പരസ്പരസമ്മതത്തോടെ സ്വതന്ത്ര മൂല്യനിർണയ കൺസൾട്ടന്റിനെ നിയോഗിച്ച് ദുബായ് ഹോൾഡിംഗിന്റെ 84%ഓഹരികൾ മൂല്യനിർണയം നടത്തി ടീകോമിനു നൽകേണ്ട നഷ്ടപരിഹാരത്തുക തയ്യാറാക്കുക.

3)കേരള സർക്കാരിന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ഫിനാൻഷ്യൽ എന്റർപ്രൈസസ്, മറ്റു പൊതുമേഖലാ സ്ഥാപനങ്ങൾ, സർക്കാർ ഐ.ടി പാർക്കായ ഇൻഫോപാർക്ക് എന്നിവയിൽ ഏതെങ്കിലും ഒന്നിനെ കൂടിശ്ശിക നൽകുന്നതിനായി ചുമതലപ്പെടുത്തുക, കൂടിശ്ശികയുടെ മൂല്യത്തിനുള്ള ഇക്കിറ്റി പ്രസ്തുത സർക്കാർ സ്ഥാപനത്തിൽ നിലനിർത്തുക.

4) മേൽപ്പറഞ്ഞ നടപടികളുടെ നിയമസാധുത സംബന്ധിച്ച് നിയമവകുപ്പിന്റെയും അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലിന്റെയും അഭിപ്രായം തേടുക.

7.പ്രസ്തുത നിർദ്ദേശങ്ങളിന്മേൽ, അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറൽ താഴെപ്പറയും പ്രകാരം അഭിപ്രായപ്പെട്ടു

"Frame Work Agreement (FWA) dated 13.05.2007 was executed between Government of Kerala (GoK), Infoparks Kerala, TECOM Investment and Smart City (Kochi) Infrastructure Private Limited (SCK). It is discernible from the FWA that Infoparks Kerala is a society incorporated by GoK; that the GoK and TECOM had held negotiations to set up an information technology based township (Smart City); that TECOM and its permitted affiliates have established SCK as a Special Purpose Vehicle (SPV) for the purpose of setting up, owing and operating Smart City, in which GoK became a shareholder; and that the FWA set out the terms of collaboration between the parties, their respective rights, obligations and the covenants.

Clause 9.3 of the FWA states thus:

"TECOM and its permitted Affiliate shall ensure that it actively markets Smart city as a destination for the purpose. TECOM shall make best efforts to generate at least 90,000 jobs in 10 years from closing date and shall designate at least 70% of built up space (8.8mn sq.ft) IT/ITES."

Article 7.2.1 of the FWA reads as thus:

"Subject to any event of Force Majeure, in the event TECOM/SPV/their clients fails to construct built up space as per Annexure B, GoK shall issue notice within three months thereafter to SPV and TECOM in this behalf and if the default continues for a minimum period of six months from date of notice, GoK shall be entitled to take over the entire shares held in the SPV by TECOM and its Permitted Affiliate at a price to be determined by an independent valuer."

Article 7.2.2 of the FWA reads as thus:

Subject to any event of Force Majeure, in the event TECOM (and, or its Affiliates)/SPV and its clients fails to create either 90,000 jobs or 8.8 million Sq. ft built up space out of which at least 6.21 million Sq. ft will be specifically for IT/ITES/allied services within 10 years from the Closing Date. GoK shall issue notice to SPV and TECOM in this behalf and if the default continues for a minimum period of 6 months from the date of notice, GoK shall at its option have recourse to any one or more of the following remedies:

(a) To abandon the Project and the development of Smart City in which case the TECOM shall acquire the entire shareholding of GoK in the SPV at a consideration as fixed by an independent valuer; and/or

(b) Notwithstanding anything contained in Clause 3.3.2 hereinabove, to terminate the lease and buy out the entire shareholding of the TECOM at a price to be determined by an independent valuer taking the value of Land as Rupees 91.52 Crores ((Rupees ninety one crore and fifty two lakh only) which is the advance lease premium paid by the SPV to the GoK for 88% of the land), in which event the TECOM shall agree not to claim any rights, title or liens over the assets of the SPV. The SPV may thereafter carry on such business as may be permissible under the policy and procedures of the Government of India; and/or

(c) To recover all investments made, costs and expenses incurred from TECOM as certified by an independent firm of chartered accountants jointly appointed by the parties.

"Closing date" has been described in Article 1.1 to mean that the date following certain events, inter alia, which includes completion, acquisition and transfer of Land in favour of SPV.

My considered Opinion on the points sought for in the above referred letter is as follows:

1. Whether notice can be issued to TECOM and SPV as per Clause 7.2.1 to terminate lease agreement for non-fulfillment of obligations under FWA.

As per Annexure B to the FWA, the built up area, as mentioned in the table therein, had to be commenced within a year and had to be completed within 3 years of the year of commencement of construction. As per Article 7.2.1 of the FWA, if the TECOM failed to construct the built up space as per Annexure B, GoK can issue notice and if the default continues for a further period of six months from the date of notice, GoK is entitled to take over the entire shares in the SPV by TECOM at a price to be determined by an independent valuer. In the event of there being any default on the part of the TECOM in

commencement and completion of the built up area provided for in Annexure B to the FWA, the provisions of Article 7.2.1 of the FWA gives an option to GoK to issue a notice in this regard to TECOM and if the default of commencement and construction of Annexure B built up area persists for a further period of six months, GoK has the further option to take over the entire shares in the SPV held by TECOM at a price to be determined by an independent valuer.

2. Whether the Smart City project can be taken over by Government after cancelling the lease agreement with TECOM. Article 7.2 of the FWA deals with "defaults of TECOM". For the eventuality stated in the immediately preceding paragraph and in Article 7.2.1, GoK has the option of putting TECOM to notice and if the defaults still persists, GoK will be entitled to take over the entire shares held in the SPV by TECOM at a price determined by an independent valuer. Likewise, if the TECOM and its clients failed to create either 90,000 jobs or 8.8 million sq.ft, built up space (out of its 6.21 million sq. ft. to be specifically for IT/ITES/allied services), GoK can issue notice to TECOM and if the default continues for a further period of six months, GoK can terminate the lease and buy out the entire shareholding of the TECOM at a price to be determined by an independent valuer, if the value of land fixed as per the FWA itself.

3. Whether an independent valuation consultant can be appointed in consultation with Dubai Holdings, to value the 84% shares of Dubai Holding and prepare the compensation to be paid to TECOM as per Clause 7.2.2 B and in case of disputes, can arbitration proceedings be taken up as provided under Clause 12.

If the parties choose to arrive at an agreement before resorting to issuance of a notice under 7.2.2 for termination of the lease and other consequential actions, an

agreement can be executed settling its terms, including with regard to appointment of an independent valuer.

As per Article 7.2.1, if the default referred to therein subsists, GoK will be entitled to take over the entire shares held in the SPV by TECOM at a price to be determined by an independent valuer. Likewise, if the lease is terminated in accordance with Article 7.2.2 (b) of the FWA, then also GoK can buy out the entire shareholding of the TECOM at a price to be determined by an independent valuer. Thus, in any of the eventualities referable to Articles 7.2.1 and 7.2.2(b), if the GoK wants to take over the holding of TECOM in the SPV, the same has to be at a price to be determined by an independent valuer.

In the event of any dispute as to the interpretation of the provisions of the FWA or as to matters are provided therein, mutual consultation within the parties is the first option (Article 12.2). If mutual resolution is not possible within 15 days, then the parties can take recourse to arbitration (Article 12.3).

4. Whether any one of the Government Owned Financial Enterprises/Public Sector Undertakings/Government IT Park (Infoparks Kochi), can be entrusted for payment of dues to TECOM, and whether the Government equity for the value of the assets can be retained in the said institution(s) and whether the value of the assets/compensation can be paid in one or more installments to TECOM. When once the parties, after discussions, agreed to the Course of action as provided in 7.2.2 (b) and to precede buy on the entire shareholding it is for the GoK to work out the modalities for the same.

While concluding, it is reiterated that the best course available, before taking recourse to the options available under Article 7.2.1 and 7.2.2 of the FWA, is to go for a mutual negotiation with TECOM and consequently enter into an agreement with them,

whereby it can be provided that the GoK or its nominee can purchase the shares of TECOM and relieve them from the contractual obligations."

8. ബഹു. മുഖ്യമന്ത്രിയുടെ ചീഫ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിയുടെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച് നിയമവകുപ്പുമായി കൂടിയാലോചിക്കുകയും ടി വകുപ്പ് താഴെപ്പറയും പ്രകാരം അഭിപ്രായപ്പെടുകയും ചെയ്തു:

"Regarding the first suggestion, the FWA contains Clause 7.2.2 stating the remedies available to GoK in the event of default by TECOM. Clause 7.2.2 says that in the event of TECOM and or its affiliates/SPV and its clients fails to create either 90000 jobs or 8.8 million Sq. ft built up space out of which at least 6.21 million Sq. ft will be specifically for IT/ITES/allied services within 10 years from the closing date, GoK shall issue notice to SPV and TECOM in this behalf and if the default continues for a minimum period of 6 months from the date of notice, GoK shall at its option have recourse to any one or more of the following remedies:-

7.2.2 (b) Notwithstanding anything contained in Clause 3.3.2, to terminate the lease....

Regarding the second suggestion the FWA contains Clause 7.2.1 stating that subject to any event of Force Majeure, in the event TECOM/SPV/their clients fails to construct built up space as per Annexure B, GoK shall issue notice within three months thereafter to SPV and TECOM in this behalf and if the default continues for a minimum period of six months from date of notice, GoK shall be entitled to take over the entire shares held in the SPV by TECOM and its Permitted Affiliate at a price to be determined by an independent valuer.

Further in clause 7.2.2 (b) it is stipulated that notwithstanding anything contained in Clause 3.3.2, to terminate the lease and buy out the entire shareholding of the TECOM at a price to be determined by an independent valuer.....

So also in case of disputes, arbitration proceedings as provided under Clause 12 can also be taken up.

Thus, the suggestions 1 and 2 put forward by the A/D are in conformity with the FWA executed by the parties to the agreement. All clauses of the FWA are binding on the parties to the agreement. It is a concluded contract. Since the suggestions now put forward as the conditions for exit of TECOM are in terms of the FWA, there is no legal impediment in resorting to those suggestions for the further course of action of the Smartcity project. In this connection, it is worthwhile to refer some of the rulings of the Supreme Court with regard to the binding nature of the contract between the parties. The Hon'ble Supreme Court in the ruling reported in *General Assurance Society Ltd. v. Chandmull Jain and another* (AIR 1966 SC 1644) has observed that a "contract is formed when there is an unqualified acceptance of the proposal. Court is to interpret the words in which the contract is expressed by the parties". It is further observed that "the Court through its interpretative process cannot rewrite or create a new contract between the parties and has to simply apply the terms and conditions of the agreement as agreed between the parties". This principle is followed by the Hon'ble Supreme Court in the ruling reported in (2020) 13 SCC 564 (*Shree Ambika Medical Stores v. Surat Peoples Co-operative Bank Ltd*). So, it can be seen that the parties are bound by the agreement and the agreement has to be interpreted and enforced as stipulated therein and the intention of the parties to the agreement can be gathered from the terms and conditions

in the said agreement. Viewed in that perspective, suggestions 1 and 2 are in terms with the FWA and are legally acceptable.

Regarding the 3rd suggestion, it is the GoK to take a decision with regard to the payment of dues to TECOM. Since it is out of the purview of the agreement and the GoK can decide as to how the dues can be paid and therefore there is no legal impediment in accepting the 3rd suggestion also."

9. ക്ലോസ് 7.2.1 പ്രകാരം നോട്ടീസ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിനുപകരം ടീകോമുമായി ചർച്ച ചെയ്ത് പിന്മാറ്റനയം സംബന്ധിച്ച് അവരുമായി ഒരു കരാറിൽ ഏർപ്പെടുന്നതിനാണ് അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറൽ ഊന്നൽ നൽകിയത്. ആയതുമൂലമേന കേരള സർക്കാരിനോ നോമിനിക്കോ TECOM-ന്റെ ഓഹരികൾ വാങ്ങാനും കരാർ ബാധ്യതകളിൽ നിന്ന് അവരെ ഒഴിവാക്കാനും സാധിക്കും.

10. ചീഫ് സെക്രട്ടറി അധ്യക്ഷനായ സമിതി നിയമ വകുപ്പിന്റെയും അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലിന്റെയും അഭിപ്രായം പരിഗണിക്കുന്നതിനായി 07.08.2024 ന് വീണ്ടും യോഗം ചേരുകയും താഴെ കൊടുത്തിരിക്കും പ്രകാരം ശുപാർശ നൽകുകയും ചെയ്തു.

1) ടീകോമുമായി ചർച്ചകൾ നടത്തി പരസ്പരധാരണയോടു കൂടി ഒരു പിന്മാറ്റനയം രൂപകൽപ്പന ചെയ്യുക.

2) ടീകോമുമായുള്ള ചർച്ചകൾക്കും പിന്മാറ്റനയം രൂപകൽപ്പന ചെയ്യുന്നതിനുമുള്ള സ്പെഷ്യൽ ഓഫീസറായി ഇൻഫോപാർക്ക്സ് ചീഫ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഓഫീസറെ നിയോഗിക്കുക.

3) ഫ്രെയിംവർക്ക് കരാറിലെ ക്ലോസ് 7.2.2 പ്രകാരം ഇൻഡിപെൻഡന്റ് ഇവാല്യൂവേറ്ററെ നിയമിച്ച് ടീകോമിന് നൽകേണ്ടുന്ന നഷ്ടപരിഹാരത്തുക കണക്കാക്കുക.

11. മേൽപ്പറഞ്ഞ ശുപാർശകളിന്മേലുള്ള ഉത്തരവിനായി ഫയൽ ബഹു. മുഖ്യമന്ത്രിക്ക് ചംക്രമണം ചെയ്തപ്പോൾ വിഷയം മന്ത്രിസഭയുടെ മുമ്പാകെ സമർപ്പിക്കുന്നതിന് ബഹു. മുഖ്യമന്ത്രി ഉത്തരവാകുകയും ചെയ്തു.

തീരുമാനിക്കേണ്ട കാര്യം

സ്മാർട്ട്സിറ്റി കൊച്ചി പദ്ധതിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട പ്രശ്നങ്ങൾ പരിഹരിക്കുന്നതിന്, ചീഫ് സെക്രട്ടറി അധ്യക്ഷനായ സമിതിയുടെ ശുപാർശ പ്രകാരം, ഇനിപ്പറയുന്ന തീരുമാനങ്ങൾ കൈക്കൊള്ളാവുന്നതാണ്.

1)ടീകോമുമായി ചർച്ചകൾ നടത്തി പരസ്പരധാരണയോടു കൂടി ഒരു പിന്മാറ്റനയം രൂപകൽപ്പന ചെയ്യാമോ?

2)ടീകോമിന് നൽകേണ്ട നഷ്ടപരിഹാരത്തുക കണക്കാക്കുന്നതിന് ഇൻഡിപെൻഡന്റ് ഇവാല്യൂവേറ്ററെ നിയോഗിക്കാമോ?

3)മേൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന കാര്യങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച ശുപാർശ സർക്കാരിൽ സമർപ്പിക്കുന്നതിന് ഐ.ടി മിഷൻ ഡയറക്ടർ, ഇൻഫോപാർക്ക് CEO, ഡോ. ബാബു ജോർജ്ജ് MD, OKIH എന്നിവരടങ്ങുന്ന ഒരു കമ്മിറ്റിയെ ചുമതലപ്പെടുത്താമോ?