"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"

കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

ഇ & ഐ.ടി വകുപ്പ് - ഗവൺമെന്റ് ഐ.ടി പാർക്കുകളിലെയും അവയുടെ സാറ്റലൈറ്റ് ക്യാമ്പസുകളിലെയും ബിൽറ്റ് - അപ്പ് സ്പെയിസ്, ഭൂമി എന്നിവ മാർക്കറ്റ്ചെയ്യുന്നതിനായി ഇന്റർനാഷണൽ പ്രോപ്പർട്ടി കൺസൾട്ടൻസിനെ നിയമിക്കുന്നതിന് - അംഗീകാരം നൽകി - ഉത്തരവാകുന്നു.

ഇലക്ട്രോണിക്സ് & വിവരസാങ്കേതികവിദ്യാ (എ) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(കൈ) നം.28/2023/ITD തീയതി,തിരുവനന്തപുരം, 13-07-2023

പരാമർശം:- 1. ഇൻഫോപാർക്ക് ചീഫ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഓഫീസർ സമർപ്പിച്ച 29/09/2021 തീയതിയിലെ ഐപികെ/ഐറ്റിഡി/804/2021 നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ്

സർക്കാർ ഐ.ടി പാർക്കുകളായ ടെക്നോപാർക്ക്, ഇൻഫോപാർക്ക്, സൈബർപാർക്ക്, അവയുടെ സാറ്റലൈറ്റ് ക്യാമ്പസുകൾ എന്നിവയിലുള്ള ഐടി ബിൽറ്റ്-അപ്പ് സ്പെയിസുകളുടെ വിപണനത്തിനായി ഐടി പാർക്കുകൾ ഇൻ-ഹൗസ് മാർക്കറ്റിംഗ് ടീമിന്റെ സേവനമാണ് ഉപയോഗിക്കുന്നത്. ഐ.ടി പാർക്കുകൾക്കകത്ത് ക്യാമ്പസുകൾ സ്ഥാപിക്കുന്ന സ്വകാര്യ ഡെവലപ്പർമാർ എല്ലാം തന്നെ തങ്ങളുടെ സ്പെയിസുകൾ മാർക്കറ്റ് ചെയ്യുന്നതിനായി അവരുടെ ആഭ്യന്തര ടീമിനൊപ്പം ഇന്റർനാഷണൽ പ്രോപ്പർട്ടി കൺസൾട്ടന്റുമാരെ (ഐ.പി.സി) ആശ്രയിക്കുന്നു. അന്താരാഷ്ട്ര കമ്പനികളെ പാർക്കിലേക്ക് ആകർഷിക്കുകയും കൊണ്ടുവരികയും അത്തരം കമ്പനികളെ/ ക്ലയന്റുകളെ പാർക്കുകളുമായി ബന്ധിപ്പിക്കുകയും ഇടപാട് സുഗമമാക്കുകയും ചെയ്യുക എന്നതാണ് ഐ.പി.സികളുടെ പങ്ക്.

2.അന്താരാഷ്ട്ര ക്ലയന്റുകളേയും കമ്പനികളേയും പാർക്കുകളിലേക്ക് കൊണ്ടുവരുന്നതിനായി ഐ.പി.സികളുടെ സേവനങ്ങൾ ലഭ്യമാക്കുന്നതിന് ബന്ധപ്പെട്ട പാർക്കുകളുടെ എക്സിക്യൂട്ടീവ് കമ്മിറ്റിയുടെ അംഗീകാരം നേടിയ ശേഷം പാർക്കുകൾ ഐ.പി.സികളുമായി കരാറിൽ ഏർപ്പെടുകയും ആദ്യം 3 വർഷവും പിന്നീട് പ്രകടനത്തെ ആശ്രയിച്ച് സമാന നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും ഉപയോഗിച്ച് മറ്റൊരു 2 വർഷവും വരെ കരാർ നീട്ടാവുന്നതുമാണ്. ഭൂമിയും ഐടി സ്പെയിസും പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിനുള്ള രേഖകൾ അതത് പാർക്കുകൾ ഐടി കമ്പനികളുമായി നടപ്പിലാക്കും. ഐ.പി.സികൾ പാട്ടക്കരാറിൽ കക്ഷിയല്ല. ഭൂമിയുടെ മേലുള്ള അവകാശം പാർക്കുകളിലിൽ നിക്ഷിപ്തവുമായിരിക്കും. പ്രസ്തുത ഇടപാടിൽ ഐടി പാർക്കുകളുടെ ഭൂമിയുടെയോ

ഐ.ടി സ്പെയ്സിന്റെയോ വിൽപന/ അന്യവൽക്കരണം ഉൾപ്പെടുന്നില്ല.

3.സർ ക്കാർ ഐടി പാർക്കുകൾ വ്യവസ്ഥ◌ാപിതമായ മാനദണ്ഡങ്ങളെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് ഡവലപ്പർമാർ/ കോ-ഡെവലപ്പർമാർ/ ഐടി കമ്പനികൾ തുടങ്ങിയവയ്ക്ക് ഭൂമിയും ഐ.ടി സ്പെയ◌്സും പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നത്. ഡ◌െവലപ്പർമാർ/കോ-ഡെവലപ്പർമാർ /ഐടി കമ്പനികൾ എന്നിവയ്ക്ക് ഭൂമിയും ഐ.ടി സ്പെയ◌്സും പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിനുള്ള നിരക്കുകൾ ന്യായമായ മാനദണ്ഡങ്ങൾ അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നത്. ഐടി/ഐടിഇഎസ്, നോൺ ഐടി/ഐടിഇഎസ് എന്നിവയ്ക്ക് പ്രത്യേക നിരക്കുകൾ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഭൂമിയുടെയും ഐ.ടി സ്പെയിസിന്റെയും പാട്ടക്കരാർ സർക്കാർ ഐടി പാർക്കും കമ്പനികളും തമ്മിൽ മാത്രമായിരിക്കും. വിജയകരമായ എല്ലാ ഇടപാടുകളും സുഗമമാക്കുന്നതിന് ഐ.പി.സികൾക്ക് നൽകേണ്ട സേവന നിരക്കാണ് ട്രാൻസാക്ഷൻ/സക്സസ് ഫീസ്.

4.സർക്കാർ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ഐ.ടി പാർക്കുകളിൽ ഇൻ-ഹൗസ് മാർക്കറ്റിംഗ് ടീം നേരിട്ടാണ് മാർക്കറ്റിംഗ് നടത്തി വരുന്നത്. കൂടുതൽ മത്സരം പ്രതീക്ഷിക്കുന്നതും വികസിക്കുന്നതുമായ വിപണിയിൽ, ഗവണ്മെന്റ് ഐ.ടി പാർക്കുകളിലെ കെട്ടിടങ്ങളും സ്ഥലങ്ങളും പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിനുള്ള വിപുലീകരിച്ച വിപണന വിഭാഗമായി അത്തരം ഐ.പി.സികളെ ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടത് അത്യാവശ്യമായതിനാൽ സർക്കാർ ഐ.ടി പാർക്കുകളുടെ ചീഫ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഓഫീസർ സർക്കാർ ഐ.ടി പാർക്കുകളിലെ ബിൽറ്റ് - അപ്പ് സ്പെയിസ്, ഭൂമി എന്നിവ മാർക്കറ്റ് ചെയ്യുന്നതിനായി ഐ.പി.സിയെ നിയമിക്കുന്നതിന് താഴെപ്പറയുന്ന ട്രാൻസാക്ഷൻ/ സക്സസ് ഫീ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ പരാമർശം 1 പ്രകാരം സർക്കാർ ഐ.ടി പാർക്കുകളുടെ ചീഫ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഓഫീസർ സമർപ്പിച്ചിരുന്നു.

* ഐ.ടി ബിൽറ്റ് - അപ്പ് സ്പെയിസ് പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിന് - രണ്ട് മാസം വരെയുള്ള വാടക (നികുതികൾ കൂടാതെ)

* ഭൂമി പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിന് - പാട്ട പ്രീമിയത്തിൻറെ 1% തുക (നികുതികൾ കൂടാതെ)

5. സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. സർക്കാർ ഐ.ടി പാർക്കുകളിലെയും അവയുടെ സാറ്റലൈറ്റ് ക്യാമ്പസുകളിലെയും ബിൽറ്റ് - അപ്പ് സ്പെയിസ്, ഭൂമി എന്നിവ മാർക്കറ്റ് ചെയ്യുന്നതിനായി ഇന്റർനാഷണൽ പ്രോപ്പർട്ടി കൺസൾട്ടൻസിനെ താഴെപ്പറയുന്ന ട്രാൻസാക്ഷൻ/ സക്സസ് ഫീ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിയമിക്കുന്നതിന് അതത് ഗവൺമെന്റ് ഐ.ടി പാർക്കുകളുടെ ചീഫ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഓഫീസർമാർക്ക് അനുമതി നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

* ഐ.ടി ബിൽറ്റ് - അപ്പ് സ്പെയിസ് പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിന് - രണ്ട് മാസം വരെയുള്ള വാടക (നികുതികൾ കൂടാതെ) ഐ.പി.സിയ്ക്ക് നൽകുന്നതിന്

* ഭൂമി പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിന് - പാട്ട പ്രീമിയത്തിൻറെ 1 % വരെയുള്ള തുക (നികുതികൾ കൂടാതെ) ഐ.പി.സിയ്ക്ക് നൽകുന്നതിന്

6. ഐ.പി.സിക്ക് ആവശ്യമായ യോഗ്യതകൾ താഴെ പ്രതിപാദിക്കുന്നു.

1. ഐ.പി.സിക്ക് ദേശീയ അന്തർദേശീയ സാന്നിധ്യം ഉണ്ടായിരിക്കണം.

2. കഴിഞ്ഞ 5 വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഐടി/ ഐടിഇഎസ് മേഖലയിൽ 1 മില്യൺ ചതുരശ്ര അടിയിൽ കുറയാത്ത സ്പെയിസെങ്കിലും ഐ.പി.സി ക്ലയന്റ് ഇടപാട് വിജയകരമായി നടത്തിയിരിക്കണം.

3 . കഴിഞ്ഞ 5 വർ ഷമായി S E Z പ്രദേശങ്ങളിൽ വ്യാവസായിക ഭൂമി പാട്ടത്തിനെടുക്കുന്നതിൽ ഐ.പി.സിക്ക് പരിചയമുണ്ടായിരിക്കണം.

4 . ഷോർട്ട്ലിസ്റ്റ് ചെയ്യപ്പെടുന്നതിന് മുമ്പ് കുറഞ്ഞത് 5 വർഷമെങ്കിലും ഐടി/ ഐടിഇഎസ് മേഖലയിൽ ഐ.പി.സി ഇടപാടുകൾ നടത്തിയിരിക്കണം.

5. ജോയിന്റ് വെഞ്ചർ ഓഫറുകളൊന്നും സ്വീകരിക്കപ്പെടുന്നതല്ല.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)
ഡോ. രത്തൻ യു കേൽക്കർ ഐ എ എസ്
സെക്രട്ടറി

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം
Signed by
Kiran M
Date: 14-07-2023 10:25:36
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

പകർപ്പ്

ചീഫ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഓഫീസർ, ടെക്നോപാർക്ക്
ചീഫ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഓഫീസർ, ഇൻഫോപാർക്ക്
ചീഫ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഓഫീസർ, സൈബർപാർക്ക്
അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ (എ&ഇ/ ഓഡിറ്റ്) കേരള, തിരുവനന്തപുരം
പൊതുഭരണ (എസ് സി) വകുപ്പ് (ഇനം നം. .... പ്രകാരം)
റവന്യൂ വകുപ്പ്
ധനകാര്യ വകുപ്പ്
വെബ് & ന്യൂ മീഡിയ (സർക്കാർ വെബ്സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനായി)
സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ / ഓഫീസ് കോപ്പി

രഹസ്യം

കേരള സർക്കാർ

മന്ത്രിസഭായോഗത്തിന്റെ നടപടിക്കുറിപ്പുകൾ

തീയതി : 12-07-2023

ഫയൽ നം. ഐ.ടി.-എ1/128/2021/ഇ&ഐടിഡി. ഇനം നം: 1641

വിഷയം : ഇലക്ട്രോണിക്സ് & ഐ.ടി. വകുപ്പ് - ഗവൺമെന്റ് ഐ.ടി. പാർക്കുകളിലെ ബിൽറ്റ്-അപ്പ് സ്പെയ്സ്, ഭൂമി എന്നിവ മാർക്കറ്റ് ചെയ്യുന്നതിനായി ഇന്റർനാഷണൽ പ്രോപ്പർട്ടി കൺസൾട്ടൻസിനെ നിയമിക്കുന്നത് - അംഗീകാരം തേടുന്നത്.

തീരുമാനം : കുറിപ്പിലെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ അംഗീകരിച്ചു.

(ഒപ്പ്)
പിണറായി വിജയൻ
മുഖ്യമന്ത്രി
(ശരിപ്പകർപ്പ്)

ഡോ. വേണു. വി.
ചീഫ് സെക്രട്ടറി

സെക്രട്ടറി, ഇലക്ട്രോണിക്സ് & ഐ.ടി. വകുപ്പ്.

13/7/23

ASC (IT)

1641

കേരള സർക്കാർ

(ശ്രീ. പിണറായി വിജയൻ മന്ത്രിസഭ)

മന്ത്രിസഭാ യോഗത്തിനുള്ള കുറിപ്പ്

1	ഫയൽ നമ്പർ	:	നം.ഐ.ടി.-എ 1/128/2021/ഇ&ഐടിഡി
2	വകുപ്പ്	:	ഇ&ഐ.ടി (എ) വകുപ്പ്
3	വിഷയം	:	ഇ&ഐ.ടി - ഗവൺമെന്റ് ഐ.ടി പാർക്കുകളിലെ ബിൽറ്റ് - അപ്പ് സ്പെയ്സ്, ഭൂമി എന്നിവ മാർക്കറ്റ് ചെയ്യുന്നതിനായി ഇന്റർനാഷണൽ പ്രോപ്പർട്ടി കൺസൾട്ടൻസിനെ നിയമിക്കുന്നത് - അംഗീകാരം തേടുന്നത് - സംബന്ധിച്ച്.
4	മന്ത്രിസഭാ യോഗത്തിൽ സമർപ്പിക്കാനുള്ള മുഖ്യമന്ത്രിയുടെ ഉത്തരവ് തീയതി	:	08/11/2022
5 (i)	ഇത് സാമ്പത്തിക ബാധ്യതയുള്ളതാണോ ?	:	അതെ
(ii)	സാമ്പത്തിക ബാദ്ധ്യതയുള്ളതാണെങ്കിൽ ധനകാര്യ വകുപ്പുമായി ആലോചിച്ചിട്ടുണ്ടോ, ഉണ്ടെങ്കിൽ അവരുടെ അഭിപ്രായം മന്ത്രിസഭാ യോഗത്തിനുള്ള കുറിപ്പിൽ ഉൾക്കൊള്ളിച്ചിട്ടുണ്ടോ ?	:	ഉണ്ട്
6	മറ്റേതെങ്കിലും വകുപ്പുമായി ആലോചിച്ചിട്ടുണ്ടോ; ഉണ്ടെങ്കിൽ അവരുടെ അഭിപ്രായം മന്ത്രിസഭാ യോഗത്തിനുള്ള കുറിപ്പിൽ ഉൾക്കൊള്ളിച്ചിട്ടുണ്ടോ ?	:	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	:	20.05.2023
10	കുറിപ്പ് അംഗീകരിച്ച ചീഫ് സെക്രട്ടറിയുടെ പേര്	:	ഡോ.വി.പി.ജോയ്
11	മന്ത്രിസഭയ്ക്കുള്ള കരട് കുറിപ്പ് ചീഫ് സെക്രട്ടറി അംഗീകരിച്ച തീയതി	:	22.05.2023
12	കുറിപ്പ് അംഗീകരിച്ച മന്ത്രിയുടെ പേര്	:	ശ്രീ. പിണറായി വിജയൻ
13	മന്ത്രിസഭയ്ക്കുള്ള കരട് കുറിപ്പ് മുഖ്യ മന്ത്രി അംഗീകരിച്ച തീയതി	:	22.06.2023
14	കുറിപ്പിന്റെ പകർപ്പുകൾ സമർപ്പിച്ച തീയതി	:	11.07.2023
15	മന്ത്രിസഭായോഗം തീരുമാനമെടുത്ത തീയതി	:	
16	തീരുമാനം പുറപ്പെടുവിച്ച സർക്കാർ ഉത്തരവ് / കത്തിന്റെ നമ്പരും തീയതിയും	:	

മന്ത്രിസഭായോഗത്തിനുള്ള കുറിപ്പ്

ഗവൺമെന്റ് ഐ.ടി പാർക്കുകളിലെ ബിൽറ്റ് - അപ്പ് സ്പെയിസ്, ഭൂമി എന്നിവ മാർക്കറ്റ് ചെയ്യുന്നതിനായി ഇന്റർനാഷണൽ പ്രോപ്പർട്ടി കൺസൾട്ടൻസിനെ (ഐപിസി) നിയമിക്കുന്നതിന് ചീഫ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഓഫീസർ ഐ.ടി പാർക്സ് സമർപ്പിച്ച നിർദ്ദേശത്തിന് അംഗീകാരം നൽകുന്നതിന് മന്ത്രിസഭയുടെ അനുമതി തേടുന്നത് സംബന്ധിച്ചതാണ് ഈ കുറിപ്പ്.

2. സർക്കാർ ഐ.ടി പാർക്കുകളായ ടെക്നോപാർക്ക്, ഇൻഫോപാർക്ക്, സൈബർപാർക്ക്, അവയുടെ സാറ്റലൈറ്റ് ക്യാമ്പസുകൾ എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്ന കേരള ഐ.ടി പാർക്കുകളിൽ മൊത്തം 20 ദശലക്ഷം ചതുരശ്ര അടി ബിൽറ്റ് - അപ്പ് സ്പെയിസും, സംസ്ഥാനത്തുടനീളം ആകെ 1000 ഏക്കർ സ്ഥലവുമുണ്ട്. 10 ദശലക്ഷം ചതുരശ്ര അടിയിൽ കൂടുതൽ ബിൽറ്റ്-അപ്പ് സ്പെയിസുകൾ തയ്യാറായിക്കൊണ്ടിരിക്കുന്നു, ഭൂമി പാഴ്സലുകൾ പാട്ടത്തിന് ലഭ്യമാണ്. സർക്കാർ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ഐടി കെട്ടിടങ്ങളിലെ ഐടി ബിൽറ്റ്-അപ്പ് സ്പെയിസുകളുടെ വിപണനത്തിനായി എല്ലാ സ്ഥലങ്ങളിലും ഐടി പാർക്കുകൾക്ക് ഇൻ-ഹൗസ് മാർക്കറ്റിംഗ് ടീമും ഐടി പാർക്കുകളുടെ മൊത്തത്തിലുള്ള വിപണന ഏകോപനത്തിനായി ചീഫ് മാർക്കറ്റിംഗ് ഓഫീസറും ഉണ്ട്. ഐ.ടി പാർക്കുകൾക്കകത്ത് ക്യാമ്പസുകൾ സ്ഥാപിക്കുന്ന സ്വകാര്യ ഡെവലപ്പർമാർ എല്ലാം തന്നെ തങ്ങളുടെ സ്പെയിസുകൾ മാർക്കറ്റ് ചെയ്യുന്നതിനായി അവരുടെ ആഭ്യന്തര ടീമിനൊപ്പം ഇന്റർനാഷണൽ പ്രോപ്പർട്ടി കൺസൾട്ടന്റുമാരെ (ഐ.പി.സി) ആശ്രയിക്കുന്നു. ഈ ഐ.പി.സികളുടെ പിന്തുണയോടെ പ്രശസ്തരായ ബഹുരാഷ്ട്രകമ്പനികളെ അവരുടെ കെട്ടിടത്തിലേക്ക് കൊണ്ടുവരാൻ അവർക്ക് കഴിയുന്നു. അതേസമയം സർക്കാർ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ഐ.ടി പാർക്കുകളിൽ ഇൻ-ഹൗസ് മാർക്കറ്റിംഗ് ടീം ഐ.പി.സികൾക്കോ മറ്റ് കൺസൾട്ടന്റുകൾക്കോ അധിക പ്രതിഫലം നൽകാതെ മാർക്കറ്റിംഗ് നടത്തുന്നു. കൂടുതൽ മത്സരം പ്രതീക്ഷിക്കുന്നതും വികസിക്കുന്നതുമായ വിപണിയിൽ, ഗവൺമെന്റ് ഐ.ടി പാർക്കുകളിലെ കെട്ടിടങ്ങളും സ്ഥലങ്ങളും പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിനുള്ള വിപുലീകരിച്ച വിപണന വിഭാഗമായി അത്തരം ഐ.പി.സികളെ ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടത് അത്യാവശ്യമാണ്.

3. സർക്കാർ ഐ.ടി പാർക്കുകളായ ടെക്നോപാർക്ക്, ഇൻഫോപാർക്ക്, സൈബർപാർക്ക് എന്നിവിടങ്ങളിൽ ലഭ്യമായിട്ടുള്ള ബിൽറ്റ് - അപ്പ് സ്പെയിസ്, ഭൂമി എന്നിവ സംബന്ധിച്ച വിശദാംശങ്ങൾ ചുവടെ പറയുന്നു.

ഐ.ടി പാർക്ക്	ലഭ്യമായ ലാൻഡ് പാഴ്സൽ (ഏക്കറിൽ)നിർമ്മിത വിസ്തൃതി	ലഭ്യമായ നിർമ്മിത വിസ്തൃതി (ചതുരശ്ര അടിയിൽ)
ടെക്നോപാർക്ക്	245.1	1,55,000
ഇൻഫോപാർക്ക്	100.19	5,12,522
സൈബർപാർക്ക്	35	53,068

4. ഇന്റർനാഷണൽ പ്രോപ്പർട്ടി കൺസൾട്ടൻസിനെ നിയമിക്കുന്നതിന് താഴെപ്പറയുന്ന ട്രാൻസാക്ഷൻ/ സക്സസ് ഫീ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ ഐ.ടി പാർക്ക്സ് ചീഫ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഓഫീസർ സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട്.

* ഐ.ടി ബിൽറ്റ് - അപ്പ് സ്പെയിസ് പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിന് - രണ്ട് മാസം വരെയുള്ള വാടക (നികുതികൾ കൂടാതെ)

* ഭൂമി പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിന് - പാട്ട പ്രീമിയത്തിൻറെ 1% വരെയുള്ള തുക (നികുതികൾ കൂടാതെ)

5 .ഐപിസിക്ക് ആവശ്യമായ ക്രെഡൻഷ്യലുകൾ

1. ഐപിസിക്ക് ദേശീയ അന്തർദേശീയ സാന്നിധ്യം ഉണ്ടായിരിക്കണം.

2. കഴിഞ്ഞ 5 വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഐടി/ ഐടിഇഎസ് മേഖലയിൽ 1 മില്യൺ ചതുരശ്ര അടിയിൽ കുറയാത്ത ഇടങ്ങൾക്കായി ഐപിസി ക്ലയന്റ് ഇടപാട് വിജയകരമായി നടത്തിയിരിക്കണം.

3. കഴിഞ്ഞ 5 വർഷമായി SEZ പ്രദേശങ്ങളിൽ വ്യാവസായിക ഭൂമി പാട്ടത്തിനെടുക്കുന്നതിൽ ഐപിസിക്ക് പരിചയമുണ്ടായിരിക്കണം.

4. ഷോർട്ട്ലിസ്റ്റ് ചെയ്യപ്പെടുന്നതിന് മുമ്പ് കുറഞ്ഞത് 5 വർഷമെങ്കിലും ഐടി/ ഐടിഇഎസ് മേഖലയിൽ ഐപിസി ഇടപാടുകൾ നടത്തിയിരിക്കണം.

5. ജോയിന്റ് വെഞ്ചർ ഓഫറുകളൊന്നും സ്വീകരിക്കപ്പെടുന്നതല്ല.

6. ഐപിസിക്ക് പ്രതിഫലം നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള മാനദണ്ഡം:

അന്താരാഷ്ട്രതലത്തിൽ നിലവിലുള്ള വിപണി മാനദണ്ഡങ്ങൾക്കനുസരിച്ചാണ് നിരക്കുകൾ നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നത്. ഐടി ബിൽറ്റ്-അപ്പ് സ്പെയിസ് പാട്ടത്തിന് 2 മാസത്തെ വാടക (നികുതി ഒഴികെ) വരെ ഐ. പി. സി. ട്രാൻസാക്ഷൻ / സക്സസ് ഫീസ് ഈടാക്കുന്നു, കൂടാതെ ഭൂമി പാട്ടത്തിന് ട്രാൻസാക്ഷൻ/ സക്സസ് ഫീസായി ജനറൽ/ വാണിജ്യ മേഖലയ്ക്ക് ഭൂമി പാട്ട പ്രീമിയത്തിൻറെ 2% ഈടാക്കുന്നു. എന്നാൽ ഐ.ടി പാർക്കുകളുടെ കാര്യത്തിൽ പാട്ടത്തിന് നൽകേണ്ട ഭൂമി ഐടി പാർക്കുകളുടെ ക്യാമ്പസിൽ തന്നെയാണ് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നത്. പ്രശസ്തമായ കമ്പനികൾ ഇതിനകം തന്നെ വ്യക്തമായ പാദമുദ്ര പതിപ്പിച്ചിട്ടുള്ളതിനാൽ ഐപിസി വഴി ഐ.ടി പാർക്കുകളിലെ ഭൂമി വിപണനം ചെയ്യുന്നത് പൊതു/വാണിജ്യ മേഖലയിൽ ഭൂമി വിപണനം ചെയ്യുന്നത്രത്തോളം വെല്ലുവിളിയുള്ളതല്ല. അതിനാൽ ഐടി പാർക്കുകളിലെ ഭൂമി പാട്ടത്തിനെടുക്കുന്നതിനുള്ള ട്രാൻസാക്ഷൻ/ സക്സസ് ഫീസായി ലാൻഡ് ലീസ് പ്രീമിയത്തിന്റെ 1% വരെയുള്ള തുക (നികുതി ഒഴികെ) നിരക്ക് നിശ്ചയിക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

7. ഭൂമി പാട്ടത്തിനെടുക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ

ഐടി പാർക്കുകൾ വ്യവസ്ഥാപിതമായ മാനദണ്ഡങ്ങളെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് ഡവലപ്പർമാർ/ കോ-ഡെവലപ്പർമാർ/ ഐടി കമ്പനികൾ തുടങ്ങിയവയ്ക്ക് ഭൂമിയും ഐ.ടി സ്പെയിസും പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നത്. ഡെവലപ്പർമാർ/ കോ-ഡെവലപ്പർമാർ /ഐടി കമ്പനികൾക്ക് ഭൂമിയും ഐ.ടി സ്പെയിസും പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിനുള്ള നിരക്കുകൾ ന്യായമായ മാനദണ്ഡങ്ങൾ അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നത്. ഐടി/ഐടിഇഎസ്, നോൺ ഐടി/ഐടിഇഎസ് എന്നിവയ്ക്ക് പ്രത്യേക നിരക്കുകൾ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഐപിസി വഴി ഇത്തരം കമ്പനികളെ കൊണ്ടുവന്നാലും അതേ നിരക്കും വ്യവസ്ഥയും അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് കമ്പനികൾക്ക് ഭൂമിയും ഐ.ടി സ്പെയിസും പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നത്. അന്താരാഷ്ട്ര കമ്പനികളെ പാർക്കിലേക്ക് ആകർഷിക്കുകയും കൊണ്ടുവരികയും അത്തരം കമ്പനികളെ/ ക്ലയന്റുകളെ പാർക്കുകളുമായി

ബന്ധിപ്പിക്കുകയും ഇടപാട് സുഗമമാക്കുകയും ചെയ്യുക എന്നതാണ് ഐപിസികളുടെ പങ്ക്. ഭൂമിയും ഐ.ടി സ്പെയിസും പാട്ടത്തിനെടുക്കുന്ന ഇടപാട് ഐടി പാർക്കും കമ്പനിയും തമ്മിലാണ്, ഭൂമിയുടെയും ഐ.ടി സ്പെയിസിന്റെയും പാട്ടക്കരാർ ഐടി പാർക്കും കമ്പനികളും തമ്മിൽ മാത്രമായിരിക്കും. വിജയകരമായ എല്ലാ ഇടപാടുകളും സുഗമമാക്കുന്നതിന് ഐപിസികൾക്ക് നൽകേണ്ട സേവന നിരക്കാണ് ട്രാൻസാക്ഷൻ/സക്സസ് ഫീസ്.

8. മേൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന മാനദണ്ഡങ്ങളെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് ഐപിസികളെ ഷോർട്ട്ലിസ്റ്റ് ചെയ്യുന്നത്. അന്താരാഷ്ട്ര ക്ലയന്റുകളേയും കമ്പനികളേയും പാർക്കുകളിലേക്ക് കൊണ്ടുവരുന്നതിന് ഐപിസി സേവനങ്ങൾ നൽകുന്നതിന് ബന്ധപ്പെട്ട പാർക്കുകളുടെ എക്സിക്യൂട്ടീവ് കമ്മിറ്റിയുടെ അംഗീകാരം നേടിയ ശേഷം പാർക്കുകൾ ഐപിസികളുമായി കരാറിൽ ഏർപ്പെടുന്നു. ആദ്യം 3 വർഷവും പിന്നീട് പ്രകടനത്തെ ആശ്രയിച്ച് സമാന നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും ഉപയോഗിച്ച് മറ്റൊരു 2 വർഷവും വരെ കരാർ നീട്ടാവുന്നതാണ്.

9. ഈ ഇടപാടിൽ ഐടി പാർക്കുകളുടെ ഭൂമിയുടെയോ ഐ.ടി സ്പെയ്സിന്റെയോ വിൽപന/ അന്യവൽക്കരണം ഉൾപ്പെടുന്നില്ല. ഭൂമിയും സ്ഥലവും പാട്ടത്തിന് നൽകുന്ന ഐടി ബിസിനസ് പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് പാർക്കുകൾ സൗകര്യമൊരുക്കുന്നു, പ്രക്രിയ സുഗമമാക്കുന്നതിന് ഐപിസിയെ നിയോഗിക്കുമ്പോഴും അതേ പ്രക്രിയ തന്നെയാണ് തുടരുന്നത്. സ്ഥലവും സ്പെയിസും പാട്ടത്തിനെടുക്കുന്നതിനുള്ള രേഖകൾ അതത് പാർക്കുകൾ ഐടി കമ്പനികൾക്കൊപ്പം മാത്രം നടപ്പിലാക്കും. ഐപിസികൾ പാട്ട കരാറിൽ കക്ഷിയല്ല. ഭൂമിയുടെ മേലുള്ള അവകാശം പാർക്കുകളിലിൽ നിക്ഷിപ്തമായിരിക്കും.

10.ധനവകുപ്പുമായി കൂടിയാലോചിച്ചപ്പോൾ താഴെ കൊടുത്തിരിക്കുന്ന പ്രകാരം അഭിപ്രായപ്പെട്ടു

"FD agrees to the Proposal of AD. This has the approval of the Hon'ble Chief Minister."

11. റവന്യൂ വകുപ്പുമായി കൂടിയാലോചിച്ചപ്പോൾ താഴെപ്പറയും പ്രകാരം അഭിപ്രായപ്പെട്ടു-

"Administrative department has sought remarks on the draft Cabinet Note engaging International Property Consultants (IPC) to support the marketing of Built-up-space and Land in Govt. IT Parks viz. Technopark, Infopark & Cyberpark.

Here remarks has been sought in fixing the credentials for International Property Consultants (IPC), their remuneration and fixing the lease rent for the land & space leased out to the IT companies.

In this case the role of International Property Consultants (IPC) is to market the Built-up-space and Land in Govt. IT Parks to International IT companies.

The land in Govt. IT Parks viz. Technopark, Infopark & Cyberpark is marketted in ***the following ways:***

1. ***Built-up-space***
2. ***Land in Govt. IT Parks***

1. Built-up-space *- In the 1st case IT department/ Park Management provide build up space for the International IT companies to function. Here they are fixing certain rates in leasing the Built-up-space.*

In the draft Cabinet Note, IT department has proposed to give 2 months rent (excluding taxes) to International Property Consultants (IPC) as their fee for bringing each client to occupy the Built-up-space.

Remarks : The Built-up space leasing rates is being fixed by the IT Dept./Park Management, Revenue Dept. is unaware of such rates and nothing to comment on it.

Fixing 2 months rent (excluding taxes) (leasing rates fixed by the IT Dept./Park Management) to International Property Consultants (IPC) for bringing each client to occupy the Built-up-space, is a matter of policy decision to be taken by the Council of Ministers.

2. Land In Govt. IT Parks - In the 2nd case they are leading the developed land for International IT companies.

Here the lease rent for leasing out the developed land for International IT companies is fixed by the IT Dept. This department has no idea of the lease rent fixed by them.

However the pratice followed by State Govt. While leasing out land (Revenue Puramboke, PWD puramboke or land in custody of any other department) for commercial purposes is stipulated in G.O(P)No. 64/16/RD dated 28.01.16 & G.O(Ms) No. 96/16/RD dated 06.02.16.

Land leased out rent are as follows:

1. Individuals or institutions purely for commercial purposes up to 40 Sq M - 2% of the market value (Minimum at Rs 5,000 per annum)

2. Individuals or institutions purely for commercial purposes up to 41 Sq M to 400 Sq M- 5% of the market value (Minimum at Rs 15,000 per annum)

3. Individuals or institutions purely for commercial purposes above 400 Sq M - 5% of the market value

For determing the Market Value of the land the guidelines stipulated in G.O(Ms) No. 174/11/RD dated 02.05.11 is followed.

The rules specify that the market value of the land is twice the fair value of the neighbouring land.

It is pertinent note that IT department do not follow the lease rent rules fixed by the Revenue Dept. While leasing out the developed land earlier, belonging to the IT Parks viz. Technopark, Infopark & Cyberpark, IT Dept/ Park Management has framed seperate lease rent slabs.

The question here is that the seperate lease rent slabs fixed by the IT Dept/ Park Management earlier may be made applicable in this case and if agreed, rate of 1% (excluding taxes) of land lease premium may be given to the International Property Consultants (IPC) as their fee for bringing each client to occupy the developed land.

Remarks : The land leasing rates is being fixed by the IT Dept/ Park Management and Revenue Dept is unaware of such rates and nothing to comment on it.

The question of applying the seperate lease rent slabs fixed by the IT Dept/ Park Management earlier in this case and giving rate of 1% (excluding taxes) of land lease premium to the International Property Consultants (IPC) as their fee for bringing each client to occupy the developed land, is a matter of pollicy decision to be taken by the Council of Ministers."

12. ന്യായമായ മാനദണ്ഡങ്ങൾ ഉപയോഗിച്ച് ഭൂമിയും ഐ.ടി സ്പെയിസും പാട്ടത്തിന് നൽകിക്കൊണ്ട് ഐടി പാർക്കുകൾ ഐടി ബിസിനസ് പ്രവർത്തനങ്ങൾ സുഗമമാക്കുന്നു. ഐടി/ഐടിഇഎസ്, നോൺ ഐടി/ഐടിഇഎസ് എന്നിവയ്ക്ക് പ്രത്യേക നിരക്കുകൾ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ട്. വാണിജ്യ തത്വങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ന്യായമായ മാനദണ്ഡങ്ങൾ ഉപയോഗിച്ചാണ് പാട്ടനിരക്കുകൾ നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നത്, അത് ലാൻഡ് അസൈൻമെന്റ് നിയമങ്ങൾക്കനുസൃതമായി രൂപപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല. അതിനാൽ, ഭൂമിയും ഐ.ടി സ്പെയിസും പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിന് ലാൻഡ് അസൈൻമെന്റ് ചട്ടപ്രകാരമുള്ള നിരക്കുകൾ ഐടി പാർക്കുകൾക്ക് ബാധകമല്ല.

13. ഫയൽ ചംക്രമണം ചെയ്തപ്പോൾ വിഷയം മന്ത്രിസഭയുടെ മുമ്പാകെ സമർപ്പിയ്ക്കാൻ ബഹുമാനപ്പെട്ട മുഖ്യമന്ത്രി ഉത്തരവിട്ടു.

<u>തീരുമാനിക്കേണ്ട കാര്യം</u>

ഗവൺമെന്റ് ഐ.ടി പാർക്കുകളിലെയും അവയുടെ സാറ്റലൈറ്റ് കാമ്പസുകളിലെയും ബിൽറ്റ് – അപ്പ് സ്പെയ്സ്, ഭൂമി എന്നിവ മാർക്കറ്റ് ചെയ്യുന്നതിനായി ഇന്റർനാഷണൽ പ്രോപ്പർട്ടി കൺസൾട്ടൻസിനെ താഴെപ്പറയുന്ന ട്രാൻസാക്ഷൻ/ സക്സസ് ഫീ

അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിയമിക്കാൻ അതത് ഗവൺമെന്റ് ഐ.ടി പാർക്കുകളുടെ ചീഫ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഓഫീസർമാരെ അനുവദിക്കാമോ.

* ഐ.ടി ബിൽറ്റ് - അപ്പ് സ്പെയിസ് പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിന് - രണ്ട് മാസം വരെയുള്ള വാടക (നികുതികൾ കൂടാതെ) ഐ.പി.സി യ്ക്ക് നൽകാൻ അനുമതി നൽകാമോ.

* ഭൂമി പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിന് - പാട്ട പ്രീമിയത്തിന്റെ 1% വരെയുള്ള തുക (നികുതികൾ കൂടാതെ) ഐ.പി.സി യ്ക്ക് നൽകാൻ അനുമതി നൽകാമോ.