# प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्थित 2000.00 वर्ग मीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के ग्रुप हाउसिंग एवं अनावासीय भूखण्डों को टू–बिड सिस्टम निविदा/नीलामी के माध्यम से आवंटन हेतु नियम एवं शर्तें

**1.0 भूखण्डों का विवरणः**

विक्रय हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का विवरण तालिका / सूची में अंकित है।

**2.0 निविदादाता हेतु सामान्य निर्देशः**

2.1 निविदादाता को टू बिड सिस्टम निविदा / नीलामी के अन्तर्गत अपनी निविदा समुचित आकार के सीलबन्द लिफाफे में जमा करनी होगी।

2.2 भूखण्ड हेतु कोई भी वैध व्यक्ति, भारतीय कम्पनी अधिनियम या किसी अन्य अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत फर्म / कम्पनियां / सोसायटी टू–बिड सिस्टम निविदा / नीलामी में भाग लेने हेतु अधिकृत हैं। उक्त वैध व्यक्ति / फर्म / कम्पनियां / सोसायटी के पक्ष में भूखण्डों का अनुबन्ध / विक्रय विलेख निष्पादित किया जायेगा। उपरोक्त वर्णित वैध व्यक्ति / कम्पनी / फर्म / सोसायटी आदि के पंजीकृत कन्सोर्शियम भी निविदा में भाग लेने हेतु अर्ह होंगे तथा भूखण्ड आवंटन की दशा में इनको एक स्पेशल परपज कम्पनी (एस0पी0सी0) गठित करनी होगी। भूखण्ड का विक्रय विलेख / विक्रय अनुबन्ध एस0पी0सी0 के पक्ष में निष्पादित कर दिया जायेगा। प्रस्तावित कम्पनियां, गैर पंजीकृत फर्म तथा ज्वाइंट हिन्दू फेमिली के नाम सम्पत्ति विक्रय नहीं की जायेगी। एक बार आवंटन के पश्चात वैध व्यक्ति / फर्म / कम्पनी / सोसायटी का नाम परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा ।

2.3 भूखण्डों को फ्री–होल्ड आधार पर विक्रय किया जायेगा। फ्री–होल्ड अधिकार निस्तारण के समय गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कन्ट्रोल डिजाईन / संलग्न तालिका में अंकित भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 के अधीन होगा। अन्य प्रतिबंध भवन निर्माण उपविधि के अनुसार लागू होगें। फार्मा एवं इण्डस्ट्री भूखण्डों हेतु प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड का अनापत्ति प्रमाण पत्र निर्माण से पूर्व प्राप्त करना होगा।

2.4 निविदा दो अलग–अलग सीलबन्द लिफाफों में, लिफाफा नं0–1 में तकनीकी बिड तथा लिफाफा नं0–2 में प्राईस बिड जमा करनी होगी। दोनों लिफाफों के साथ नीचे दिये गये विवरण के अनुसार सभी आवश्यक प्रपत्र संलग्न करने होगें।

**3.0 जमा कराये जाने वाले प्रपत्रों की सूचीः**

लिफाफे के साथ जमा कराये जाने वाले प्रपत्रों की सूची निम्न प्रकार है :–

3.1 **लिफाफा नं0–1 (तकनीकी बिड)**

3.1.1 तालिका नं0–1 के अनुसार धरोहर राशि का डिमाण्ड ड्राफ्ट / पे–आर्डर उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पक्ष में देय, संलग्न करना होगा। प्रोसेसिंग फीस ` 1,00,000.00 (रूपये एक लाख मात्र) का बैंक ड्राफ्ट / पे–आडर उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पक्ष में देय, साथ में अतिरिक्त संलग्न करना होगा। प्रोसेसिंग फीस न तो किसी भी दशा में वापस की जायेगी एवं न ही मूल्य आदि में समायोजित की जायेगी।

3.1.2 पूर्ण रूप से भरा हुआ तकनीकी निविदा आवेदन प्रपत्र उपबन्ध 3.1.3 से 3.1.5 तक वर्णित सभी संलग्नकों सहित सील बंद लिफाफे में प्रस्तुत करना होगा।

3.1.3 निविदादाता को पिछले तीन वित्तीय वर्षों का रीयल एस्टेट / निर्माण क्षेत्र गतिविधियों / सम्बन्धित क्षेत्र के अन्तर्गत किये गये कार्य के टर्नओवर का विस्तृत विवरण स्थानिक सम्प्रेक्षक / चार्टर्ड एकाउन्टेट द्वारा सत्यापित कराते हुए तकनीकी बिड के साथ संलग्न करना होगा।

3.1.4 ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के निविदादाताओं द्वारा सन्तोषजनक रूप से पूर्ण की गयी परियोजनाओं की सूची, सम्पूर्ति प्रमाण पत्र/शमन स्वीकृत प्रमाण पत्र के साथ संलग्न करनी होगी।

3.1.5 स्थानिक सम्प्रेक्षक/चार्टर्ड एकाउन्टेट से सत्यापित नेटवर्थ स्टेटमेंट तथा राष्ट्रीयकृत/शिड्यूल बैंक द्वारा जारी सॉल्वेन्सी प्रमाण पत्र–(जो कि 6 माह से अधिक पुराना न हो), संलग्न करना होगा।

**3.1.6 नेटवर्थ की गणना निम्न प्रकार की जायेगी**

(ए) यदि निविदादाता एक कम्पनी है तो नेटवर्थ की गणना पेड–अप शेयर कैपिटल (शेयर ऐप्लिकेशन राशि के अतिरिक्त) एवं रिजर्व एवं सरप्लस (रिवेल्यूएशन रिजर्व के अतिरिक्त) को जोड़कर इसमें से प्रिलिमिनरी एवं प्रि–ऑपरेटिव खर्च, अन्य खर्चें, एक्यूमिलेटिड लॉस, इन्टेन्जिबिल एसैट्स को घटाते हुए की जायेगी।

(बी) यदि निविदादाता पार्टनरशिप फर्म है तो नेटवर्थ की गणना प्रत्येक पार्टनर के फर्म में कन्ट्रीब्यूशन को जोड़ते हुए इसमें से इन्टैन्जिबिल एसैट्स को घटाते हुए की जायेगी।

(सी) यदि निविदादाता वैध व्यक्ति/कम्पनी/फर्म/सोसायटी के पंजीकृत कन्सोर्शियम है तो नेटवर्थ की गणना कन्सोर्शियम के लीड मेम्बर तथा सभी रिलीवेन्ट मेम्बर्स की नेटवर्थ संयुक्त से जोड़ते हुए की जायेगी ।

3.1.7 ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के निविदादाताओं को वर्तमान में उनके द्वारा निर्माणाधीन सभी परियोजनाओं की सूची, उनकी वर्तमान प्रगति, मूल्य, अनुमानित कम्पलीशन टाइम, ऑर्गनाइजेशन चार्ट, स्टाफ का विवरण तथा निविदादाता द्वारा विगत 3 वर्षों में परियोजना हेतु सेवा में लिये गये वास्तुविद्, संरचना सलाहकार तथा अभियंताओं की सूची भी तकनीकी बिड के साथ संलग्न करनी होगी।

**3.2 लिफाफा नं0–2 (प्राइस बिड)**

3.2.1 तकनीकी रूप से अर्ह पाये जाने पर पत्र के माध्यम से अवगत करायी गयी तिथि को पूर्ण रूप से भरा हुआ खुली नीलामी हेतु मूल रूप में आवेदन पत्र भरकर प्रस्तुत करना होगा। तदोपरान्त बोली में भाग लेने की अनुमति दी जायेगी।

3.2.2 निविदादाता को निविदा दर अंकों तथा शब्दों में लिखना अनिवार्य होगा अन्यथा निविदा निरस्त की जा सकती है। अंकों तथा शब्दों में निविदा दर भिन्न होने की स्थिति में शब्दों में लिखी गयी निविदा दर मान्य होगी।

**4.0 निविदा खोलने की प्रक्रियाः**

4.1 सर्वप्रथम लिफाफा नं0–1 में प्रस्तुत तकनीकी बिड जिसमें कि धरोहर राशि, प्रोसेसिंग फीस के बैंक ड्राफ्ट/पे–आर्डर तथा सभी आवश्यक प्रपत्र रखें होगे, निर्धारित तिथि व समय पर उपस्थित निविदादाताओं के समक्ष खोला जायेगा।

4.2 केवल तकनीकी बिड अर्ह स्वीकृत निविदादाताओं की प्राइस बिड खोली जायेंगी। तकनीकी बिड में अर्ह निविदादाताओं को खुली नीलामी के माध्यम से बोली देने हेतु उनको पत्र के माध्यम से सूचना दी जायेगी। सूचित तिथि व समय पर प्राइस बिड खोली जायेगी/बोली देनी होगी एवं उनके द्वारा दिये गये ऑफर के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

**5.0 आवश्यक योग्यता**

5.1 ''ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के निविदादाताओं द्वारा कम से कम एक ऐसी परियोजना पूर्ण की गयी हो, जो आवंटित भूखण्ड पर प्रस्तावित परियोजनाओं के समान अथवा अधिक क्षेत्रफल की हो। व्यवसायिक सह आवासीय मिश्रित भू–उपयोग के भूखण्डों के प्रकरण में निविदादाता द्वारा व्यवसायिक अथवा ग्रुप हाउसिंग अथवा मिश्रित भू–उपयोग की समान या उससे अधिक क्षेत्रफल पर परियोजना पूर्ण की हो।

अथवा

ग्रुप हाउसिंग/व्यवसायिक/मिश्रित भू–उपयोग के भूखण्डों के प्रकरण में समान अथवा अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर शासकीय/गैर शासकीय भवन का निर्माण पूर्ण किया हो। निर्माण के सम्बन्ध में सम्बन्धित शासकीय संस्थान से प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा। गैर शासकीय निर्माण के सम्बन्ध में संस्था से प्राप्त प्रमाण पत्र के साथ–साथ सम्बन्धित प्राधिकरण/निकाय से जारी सम्पूर्ति प्रमाण पत्र/शमन मानचित्र की प्रमाणित प्रति भी प्रस्तुत करना होगा। इन भू–उपयोगों के अतिरिक्त अन्य प्रकार के भू–उपयोग के भूखण्डों में उक्त शर्तें लागू नहीं होगी।''

**5.2 वित्तीय पात्रताः**

| क्र0 सं0 | विवरण | आवश्यकता |
|---|---|---|
| 1 | निविदादाता के स्थानिक सम्प्रेक्षक/चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट से सत्यापित गत वित्तीय वर्ष की न्यूनतम नेटवर्थ। | संलग्न तालिका में अंकित धरोहर राशि का 5 गुना |
| 2 | राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा जारी न्यूनतम सॉल्वेन्सी प्रमाण–पत्र (जो कि 6 माह से अधिक पुराना न हो।) | संलग्न तालिका में अंकित धरोहर राशि का 5 गुना |
| 3 | निविदादाता के स्थानिक सम्प्रेक्षक/चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट से सत्यापित रीयल स्टेट गतिविधियों सम्बन्धित क्षेत्र में किये गये कार्य का गत 3 वर्षों का न्यूनतम कुल टर्नओवर | संलग्न तालिका में अंकित धरोहर राशि का 10 गुना |

5.3 निविदादाता को समाचार पत्रों में प्रकाशित विज्ञापन के अनुसार अन्य विशिष्ट नियम व शर्तों का भी पालन करना होगा।

**6.0 आवेदन कैसे करें:**

6.1 किसी भी फर्म/संस्था/कम्पनी या इनके कन्सोर्शियम को टू बिड सिस्टम से निविदा में भाग लेने की अनुमति तभी दी जायेगी जब वह तालिका–1 के अनुसार निर्धारित धरोहर राशि का बैंक ड्राफ्ट/पे–आर्डर जो कि उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पक्ष में देय एवं गाजियाबाद में भुगतान योग्य हो, तकनीकी निविदा प्रपत्र के साथ निविदा बॉक्स में डालेगा। इसके साथ प्रोसेसिंग फीस ₹ 1,00,000.00 (रूपये एक लाख मात्र) का बैंक ड्राफ्ट/पे आर्डर उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पक्ष में देय, साथ में अतिरिक्त संलग्न किया जाना आवश्यक होगा। निविदा आवेदन पत्र ₹ 5,500.00 के भुगतान पर किसी भी कार्य दिवस में समाचार पत्रों में विज्ञापित तिथियों में जनसम्पर्क कार्यालय, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण से प्राप्त किया जा सकता है।

6.2 निविदादाता को अपनी निविदा दो अलग–अलग सीलबन्द लिफाफों, तकनीकी बिड (लिफाफा नं0–1) व प्राइस बिड (लिफाफा नं0–2) में देनी होगी। इस लिफाफो के ऊपर तकनीकी बिड व प्राइस बिड स्पष्ट रूप से अंकित होगा। यह दोनो लिफाफे एक बड़े सीलबन्द लिफाफे में रखकर निविदा बॉक्स में निर्धारित तिथि व समय पर डालना होगा, जिस पर स्पष्ट रूप से योजना एवं भूखण्ड का नाम अंकित होगा।

6.3 तकनीकी बिड (लिफाफा नं0–1) के साथ निविदादाता को धरोहर राशि तथा प्रोसेसिंग फीस का अलग–अलग डिमाण्ड ड्राफ्ट/पे–आर्डर के साथ–साथ निबन्धन प्रमाण पत्र, मेमोरेन्डम एण्ड ऑर्टिकल ऑफ एसोसिएशन, कम्पनी के डायरेक्टरों की सूची, शेयर होल्डरों की सूची, विगत तीन वर्षों की आडिटेड वार्षिक रिपोर्ट, बोर्ड रिजोल्यूशन, आथोराईजेशन लेटर, पंजीकृत पार्टनरशिप डीड (यदि पार्टनरशिप फर्म है तो), नेटवर्थ स्टेटमेंन्ट, टर्नओवर प्रमाण पत्र की सत्यापित प्रति भी संलग्न करनी होगी।

6.4 कम्पनी/फर्म/सोसायटी आदि के पंजीकृत कन्सोर्शियम द्वारा भूखण्ड हेतु आवेदन करने की दशा में :

6.4 (ए) पंजीकृत कन्सोर्शियम के सदस्यों को एक लीड मैम्बर नियुक्त करना होगा जो कि प्राधिकरण से किसी भी प्रकार की कार्यवाही किये जाने हेतु अधिकृत हो। लीड मैम्बर का शेयर 26 प्रतिशत से कम नहीं होना चाहिए। प्राधिकरण द्वारा कन्सोर्शियम के लीड मैम्बर की शेयर होल्डिंग, प्रोजेक्ट के कम से कम एक फेस के सम्पूर्ति प्रमाण पत्र जारी होने तक परिवर्तित नहीं की जायेगी। कन्सोर्शियम के प्रत्येक सदस्य जिनकी शेयर होल्डिंग 10 प्रतिशत से कम ना हो, कन्सोर्शियम के रिलीवेन्ट मैम्बर होंगे। कन्सोर्शियम के लीड मैम्बर को भारतीय कम्पनी अधिनियम या किसी अन्य अधिनियम के अन्तर्गत भारत में पंजीकृत होना आवश्यक है।

6.4 (बी) पंजीकृत कन्सोर्शियम के लीड मैम्बर तथा सभी रिलीवेन्ट मैम्बर्स निविदा हेतु निर्धारित न्यूनतम अर्हता को संयुक्त रूप से पूर्ण करेंगे।

6.4 (सी) पंजीकृत कन्सोर्शियम द्वारा आवेदन की दशा में इसके मैम्बर्स निविदा में भूखण्ड के आवेदन हेतु एक मेमोरेण्डम ऑफ एग्रीमेंट (एम0ओ0ए0) प्रस्तुत करेंगे, जिसमें भूखण्ड आवंटित होने की दशा में कन्सोर्शियम में धन की उपलब्धता तथा प्रोजेक्ट पूर्ण किये जाने हेतु प्रत्येक मैम्बर की भूमिका एवं दायित्व का स्पष्ट उल्लेख किया जायेगा। एम0ओ0ए0 में यह स्पष्ट रूप से उल्लिखित करना होगा कि प्रोजेक्ट को सफलतापूर्वक पूर्ण करने हेतु कन्सोर्शियम के सभी मैम्बर संयुक्त रूप से उत्तरदायी होंगे। एम0ओ0ए0 मूलरूप में प्रस्तुत किया जायेगा, जो कि सक्षम अथोरिटी से नियमानुसार रजिस्टर्ड/नोटराईज्ड होगा।

6.4 (डी) पंजीकृत कन्सोर्शियम के सदस्य एक रजिस्टर्ड/नोटराईज्ड मेमोरेण्डम एग्रीमेन्ट (एम0ओ0ए0) प्रस्तुत करेंगे, जिसमें भूखण्ड हेतु संयुक्त रूप से आवेदन किये जाने का उल्लेख होगा एवं भूखण्ड आवंटन की दशा में एक स्पेशल परपज कम्पनी जो कि एस0पी0सी0 कहलायेगी, गठित की जायेगी। यह एस0पी0सी0 आवंटी के रूप में अपने सभी उत्तरदायित्वों को पूर्ण करेगी। रजिस्टर्ड एम0ओ0ए0 में कन्सोर्शियम के प्रत्येक सदस्य की प्रस्तावित एस0पी0सी0 में कितनी शेयर होल्डिंग होगी, इसका स्पष्ट उल्लेख होगा। एस0पी0सी0 को भारत में सक्षम अथॉरिटी से एक कम्पनी के रूप में पंजीकृत होना अनिवार्य है।

6.4 (ई) भूखण्ड का विक्रय विलेख स्पेशल परपज कम्पनी (एस0पी0सी0) जो कि एक रजिस्टर्ड फर्म या कम्पनी होगी, के पक्ष में निष्पादित किया जायेगा। कन्सोर्शियम के लीड मैम्बर को एम0ओ0ए0 के अनुसार अपनी शेयर होल्डिंग प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट के कम से कम एक फेस के सम्पूर्ति प्रमाण पत्र जारी होने तक रखनी होगी।

## 7.0 निविदा प्रक्रियाः

7.1 आवेदक समाचार पत्र में प्रकाशित तिथि को प्रातः 10:00 बजे से अपरान्ह 12:00 बजे तक सीलबन्द लिफाफे में उपरोक्त धारा–6 के अनुसार अपनी तकनीकी एवं वित्तीय निविदा हिन्दी भवन, लोहियानगर, गाजियाबाद में रखे निविदा बॉक्स में डालेंगे।

7.2 सभी प्राप्त तकनीकी बिड का परीक्षण उपाध्यक्ष द्वारा गठित समिति द्वारा किया जायेगा तथा तकनीकी बिड स्वीकृत निविदादाताओं की सूची जारी की जायेगी। इस सम्बन्ध में उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का निर्णय अंतिम एवं सभी निविदादाताओं को मान्य होगा।

7.3 जिन निविदादाताओं की तकनीकी बिड स्वीकृत की जायेगी, केवल उन्हीं निविदादाताओं की वित्तीय बिड खोली जायेगी। तकनीकी बिड स्वीकृत निविदादाताओं की वित्तीय बिड खोलने/खुली नीलामी कराये जाने की तिथि, समय एवं स्थान की सूचना अलग से दी जायेगी। जिन निविदादाताओं की तकनीकी बिड स्वीकृत नहीं की जायेगी, उन्हें वित्तीय बिड खोलने की सूचना नहीं दी जायेगी। तकनीकी रूप से अर्ह पाये जाने पर अर्ह निविदादाताओं के मध्य खुली नीलामी करायी जायेगी एवं

नीलामी के तुरन्त बाद प्राइस बिड निविदादाताओं/बोलीदाताओं के समक्ष खोली जायेगी तथा प्राइस बिड एवं बोली में प्राप्त जो भी दर दोनों में उच्च हो, की स्वीकृति पर विचार किया जायेगा।

7.4 अधूरे एवं अपूर्ण निविदा प्रपत्रों को बिना कारण बताए निरस्त कर दिया जायेगा।

7.5 तकनीकी बिड अस्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में किसी भी बिन्दु/आधार पर किसी भी प्रकार का पत्र व्यवहार नहीं किया जायेगा।

7.6 उपाध्यक्ष भूखण्डों की निविदा जनहित/प्राधिकरण हित में स्थगित कर सकते है।

7.7 भूखण्डों की प्राइस बिड में भूखण्ड क्रय करने हेतु ऑफर आरक्षित दर से अधिक देना होगा।

7.8 फर्म/संस्था/कम्पनी अथवा कन्सोर्शियम के आवेदन करने की स्थिति में भागीदारों डायरेक्टर्स/शेयरहोल्डर्स एवं भुगतान हेतु उत्तरदायी व्यक्तियों के नाम एवं सूची उपलब्ध करानी होगी तथा भुगतान हेतु उत्तरदायी व्यक्तियों के शपथ–पत्र संलग्न करने होगें।

7.9 भूखण्डों का आबंटन फ्रीहोल्ड आधार पर किया जायेगा। नीलामी में जो सर्वोच्च दरें प्राप्त होगीं उनमें प्राप्त दरों का 12 प्रतिशत लीज रेन्ट व फ्रीहोल्ड चार्ज जोड़कर भूखण्ड का मूल्य निर्धारित किया जायेगा। इस प्रकार लीज रेन्ट व फ्रीहोल्ड चार्ज मूल्य के साथ–साथ देय होगा।

7.10 निविदादाता को अपनी वित्तीय निविदा/बोली में दी गई दरें वापस लेने का अधिकार नहीं होगा।

7.11 निविदा/बोली स्वीकृत होने की दशा में आवंटी को कुल बिड मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि (धरोहर राशि समायोजित करते हुए) आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिनों के अन्दर, प्राधिकरण कोष में जमा करानी होगी। धनराशि जमा कराने में असफल होने पर 50 प्रतिशत धरोहर राशि जब्त करते हुए भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।

7.12 उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को किसी भी निविदा को स्वीकार करने अथवा न करने का पूर्ण अधिकार होगा। उपाध्यक्ष का निर्णय अन्तिम व सर्वमान्य होगा। उपाध्यक्ष के निर्णय पर किसी भी निविदादाता अथवा अन्य किसी व्यक्ति द्वारा कोई भी आपत्ति नहीं की जा सकती है।

7.13 भूखण्डों का क्षेत्रफल अनुमानित है। यदि 10 प्रतिशत तक क्षेत्रफल बढ़ता है तो उसे आबंटी को प्रत्येक दशा में मान्य होगा। 10 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल बढ़ने पर आबंटी को विकल्प होगा कि वह भूखण्ड क्रय करे अथवा जमा सम्पूर्ण धनराशि बिना कटौती एवं बिना ब्याज के वापस ले ले। क्रय करने की स्थिति में 10 प्रतिशत नीलामी दर पर एवं शेष भूमि नीलामी दर या तत्समय प्रभावी सैक्टर रेट जो भी अधिक हो की दर से देय होगा।

7.14 आवंटी द्वारा भूखण्ड को बन्धक रखकर ऋण प्राप्त किये जाने में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं होगी, परन्तु फ्री–होल्ड निष्पादन से पूर्व आवंटी को भूखण्ड को बन्धक रखने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त करनी होगी। बन्धक रखने की प्रक्रिया में हुए व्यय को आवंटी द्वारा स्वयं वहन करना होगा।

7.15 कम्पनी/सोसाइटी/फर्म पंजीकृत कन्सोर्शियम द्वारा आवेदन करने पर आवेदनकर्ता को मेमोरेण्डम ऑफ आर्टिकल, पंजीकरण प्रमाण पत्र एवं रेजोल्यूशन लैटर आवेदन पत्र के साथ संलग्न करना आवश्यक है।

7.16 निविदादाताओं/बोलीदाताओं को सलाह दी जाती है कि निविदा में भाग लेने से पूर्व स्थल का निरीक्षण एवं निविदा से सम्बन्धित किसी भी प्रक्रिया की जानकारी निविदा डालने से पूर्व अवश्य कर लें। निविदा बॉक्स में निविदा डाले जाने के पश्चात किसी भी आपत्ति पर विचार नहीं किया जायेगा।

7.17 यदि किसी आवेदक को नीलामी मे दरें देने हेतु स्वयं भाग न लेकर अपने प्रतिनिधि को इस निमित्त अधिकृत किया जाता है तो उसे विवरण पुस्तिका में अपलोड प्रारूप पर प्राधिकार पत्र अपलोड करना होगा।

## 8.00 भुगतान की प्रक्रिया एवं कब्जाः

8.1 भूखण्ड की निविदा स्वीकृत होने की दशा में आवंटी को कुल बिड मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि (धरोहर राशि को समायोजित करते हुए) आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर, प्राधिकरण कोष में जमा करानी होगी। धनराशि जमा कराने में असफल होने पर 50 प्रतिशत धरोहर राशि जब्त करते हुए भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।

8.2 उच्चतम निविदादाता/बोलीदाता जिसकी निविदा/बोली उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकार कर ली गयी हो, को शेष राशि का भुगतान प्लान–ए अथवा प्लान–बी द्वारा निम्नानुसार करना होगा–

**प्लान–ए**

(ए–1) तकनीकी निविदा के साथ निर्धारित धरोहर राशि का बैंक ड्राफ्ट/पे–आर्डर संलग्न तालिका के अनुसार।

(ए–2) कुल बिड मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि (धरोहर राशि को समायोजित करते हुए) – आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर बिना ब्याज के।

(ए–3) अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि आवंटन पत्र की तिथि से 03 माह के अन्दर बिना ब्याज के।

**प्लान–बी**

(बी–1) तकनीकी निविदा के साथ निर्धारित धरोहर राशि का बैंक ड्राफ्ट/पे–आर्डर संलग्न तालिका के अनुसार।

(बी–2) कुल बिड मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि (धरोहर राशि को समायोजित करते हुए) – आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर बिना ब्याज के।

(बी–3) अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि आवंटन पत्र की तिथि से (₹ 5 करोड़ से कम मूल्य की सम्पत्तियों) 10 छमाही किश्तों एवं (₹ 5 करोड़ से अधिक मूल्य की सम्पत्तियों) में 14 छमाही किश्तों में साधारण ब्याज 11.00 प्रतिशत वार्षिक ब्याज सहित भुगतान करना होगा। ₹ 5 करोड़ से अधिक मूल्य की सम्पत्तियों में प्राधिकरण एवं आवंटी के मध्य एस्क्रो एकाउन्ट खोला जायेगा।

(बी–4) यदि आवंटी द्वारा तीन किश्तें निरन्तर जमा नहीं की जाती है, तो प्रथम अंतिम नोटिस निर्गत कर किश्तें जमा करने हेतु अनुरोध किया जायेगा। नोटिस निर्गत के एक माह के अन्दर धनराशि जमा नहीं की जाती तो पंजीकरण निरस्त करने का अधिकार प्राधिकरण का होगा।

8.3 प्लान बी के अन्तर्गत किश्त की निर्धारित देय तिथि के बाद 29 दिन का ग्रेस पीरियड अनुमन्य होगा। ग्रेस पीरियड की समाप्ति पर किश्त की देय तिथि से भुगतान की तिथि तक 14 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से पैनल ब्याज देय होगा। यदि निर्धारित धनराशि देय तिथि से 03 माह के अन्दर धनराशि का भुगतान नहीं किया जाता है तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त करते हुए 50 प्रतिशत धरोहर राशि एवं डिफाल्टेड राशि पर ब्याज की कटौती करते हुए शेष धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी।

8.4 आयकर विभाग के नोटिफिकेशन दिनांक 31.05.2013 के अनुसार ₹ 50.00 लाख से अधिक मूल्य की सम्पत्ति क्रय पर क्रेता, विक्रेता को एक प्रतिशत टी0डी0एस0 कटौती कर भुगतान करेगा। इस प्राविधान हेतु प्राधिकरण के स्थायी खाता संख्या (PAN) AAALG0072C में जमा करते हुए प्राधिकरण को प्रमाण पत्र उपलब्ध कराना होगा।

8.5 यदि आवंटी प्लान–ए स्वीकार करता है तो भूखण्ड का कब्जा आवंटी द्वारा सम्पूर्ण राशि (12 प्रतिशत लीज रेंट व फ्री–होल्ड चार्ज सहित) जमा कराने के उपरान्त रजिस्टर्ड विक्रय–विलेख निष्पादित कराकर दिया जायेगा। यदि आवंटी प्लान–बी स्वीकार करता है तो आवंटी को भूखण्ड का कब्जा कुल बिड मूल्य (12 प्रतिशत लीज रेंट व फ्री–होल्ड चार्ज सहित) की 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराने के उपरान्त रजिस्टर्ड अनुबन्ध–विलेख निष्पादित कराकर दिया जायेगा। उपरोक्तानुसार भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करने के पश्चात आवंटी प्राधिकरण में लागू भवन निर्माण उपविधि/समाचार पत्रों में विज्ञापित/संलग्न तालिका में अंकित एफ0ए0आर0/ग्राउण्ड कवरेज व भूखण्ड के उपयोग के अनुसार प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत कराकर भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ कर सकता है। आवंटी को स्वयं के व्यय एवं जोखिम पर भूखण्ड पर योजना प्रकाशित करने का अधिकार होगा, परन्तु प्लान–बी की स्थिति में प्राधिकरण से विक्रय विलेख निष्पादित कराने से पूर्व किसी भी क्रेता को विक्रय की गयी सम्पत्ति (दुकान/भवन, जो लागू हो) हस्तान्तरित नहीं कर सकेगा।

8.6 भूखण्ड के आरक्षित मूल्य का निर्धारण प्रचलित शासनादेश के अनुसार किया जायेगा। भूखण्ड के कार्नर होने की स्थिति में 10 प्रतिशत कार्नर शुल्क जोड़कर आरक्षित मूल्य का निर्धारण किया जायेगा।

8.7 आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 3 माह के अन्दर आवेदन कर भुगतान प्लान–ए0 से बी0 में अथवा प्लान–बी0 से ए0 में परिवर्तित कराया जा सकेगा।

## 9.0 विक्रय–विलेख की शर्तेः

9.1 आवंटी को 25 प्रतिशत धनराशि जमा करने के उपरान्त आवंटित भूखण्ड का प्रत्येक दशा में एक माह के अन्दर अपने व्यय पर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रपत्र पर अनुबन्ध विलेख निष्पादित कराना अनिवार्य होगा। भूखण्ड के अन्तिम भुगतान की तिथि से 01 माह के अन्दर विक्रय विलेख/पट्टा विलेख प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रपत्र पर निष्पादित कराया जाना अनिवार्य होगा।

9.2 उक्त सम्पत्ति उच्चतम निविदादाता को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के आवंटी के रूप में प्रदान की जायेगी जिसके नियम एवं शर्तें गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटी के पक्ष में निर्धारित प्रपत्र पर किये गये विक्रय–विलेख के आधार पर होगी।

9.3 भूखण्ड पर भवन का निर्माण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किये गये मानचित्र के अनुसार किया जायेगा।

9.4 भूखण्ड एवं भूखण्ड पर निर्मित भवन का उपयोग विक्रय विलेख में निर्धारित उपयोग के अतिरिक्त अन्य किसी भी कार्य में नहीं किया जायेगा। निविदा हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का उपयोग ब्रोशर में अंकित संलग्न तालिका समाचार पत्रों में प्रकाशित विज्ञापन में उल्लिखित है।

9.5 प्राधिकरण की पूर्व अनुमति के बिना आवंटी को भूखण्ड को विभाजित करने एवं अन्य किसी भूखण्ड के साथ आमेलित करने का अधिकार नहीं होगा।

9.6 आवंटी कब्जा–पत्र जारी होने की तिथि से समय–समय पर लागू होने वाले समस्त म्युनिसिपल कर तथा अन्य सभी कर, जो सरकारी या किसी स्थानीय निकाय द्वारा समय–समय पर प्रवृत्त नियमों, उपनियमों या उपविधियों के अन्तर्गत किये जायें, का भुगतान करने के लिये स्वयं उत्तरदायी होंगे।

9.7 भूखण्ड की देयता के विरूद्ध बकाया धनराशि को वसूल करने का पूर्ण अधिकार प्राधिकरण को है। प्राधिकरण उक्त धनराशि की वसूली के लिए भू–राजस्व की भांति रिकवरी सर्टिफिकेट जारी कर धनराशि की वसूली कर सकता है।

9.8 किसी भी प्रकार की गलत सूचना या तथ्य छिपाकर भूखण्ड आवंटित होने की जानकारी होने पर या किसी भी नियम एवं शर्तों का उल्लघंन करने पर भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा एवं भूखण्ड तथा उस पर निर्मित भवन का कब्जा प्राधिकरण द्वारा वापिस ले लिया जायेगा, जिसका कोई भी मुआवजा आवंटी को प्रदान नहीं किया जायेगा। इस प्रकार के प्रकरणों में भूखण्ड के कुल मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि आवंटी को किसी भी दशा में वापिस नहीं की जायेगी।

9.9 निर्धारित विशिष्टियो/मानकों के अनुसार जल आपूर्ति, सीवर, ड्रेनेज एवं विद्युत आपूर्ति की लाईन भूखण्ड की सीमा तक प्राधिकरण द्वारा प्रदान की जायेगी। भूखण्ड पर आन्तरिक विकास कार्य आवंटी को स्वयं करना होगा।

9.10 भूखण्डों का आवंटन ''जहां है जैसा है'' के आधार पर होगा एवं आवंटी को भूखण्ड का कब्जा भी ''जहां है जैसा है'' के आधार पर दिया जायेगा, जिस पर बाद में कोई भी आपत्ति मान्य नहीं होगी।

9.11 यदि किसी कारणवश प्राधिकरण भूखण्ड का कब्जा देने में सक्षम नहीं होता है तो आवंटी द्वारा जमा सम्पूर्ण धनराशि नियमानुसार प्राधिकरण में प्रचलित साधारण ब्याज के साथ वापस कर दी जायेगी एवं वैकल्पिक भूखण्ड के आंवटन पर विचार नहीं किया जायेगा।

9.12 भूखण्ड के निर्माण हेतु अनुबन्ध विलेख/विक्रय विलेख निष्पादन की तिथि से 05 वर्ष की निर्माण अवधि प्रदान की जायेगी।

**10. स्टाम्प ड्यूटी एवं अन्य कर व शुल्कः**

10.1 भूखण्ड का पंजीकृत अनुबन्ध विलेख/विक्रय विलेख निष्पादित कराने में स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क एवं अन्य किसी शुल्क का भुगतान आवंटी द्वारा स्वयं वहन किया जायेगा। आवंटी को अचल सम्पत्ति को हस्तानान्तरित कराने का शुल्क, राज्य सरकार, नगर–निगम या किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा आरोपित अन्य कोई शुल्क का भुगतान स्वयं करना होगा।

10.2 आवंटित सम्पत्ति पर भविष्य में कभी यदि सेवाकर की देयता बनती है तो सेवाकर की धनराशि आवंटी द्वारा अतिरिक्त देय होगी।

**11.00 अन्य महत्वपूर्ण शर्तेंः**

11.1 निविदा, आवंटन, मानचित्र स्वीकृत, निर्माण आदि से सम्बन्धित किसी भी विवाद की दशा में उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम एवं मान्य होगा।

11.2 किसी प्रकार का विवाद होने की स्थिति में केवल गाजियाबाद स्थित मा0 न्यायालय को ही न्याय क्षेत्र का अधिकार प्राप्त होगा।

11.3 यदि आवंटी निर्धारित तिथि तक भूखण्ड का कब्जा प्राप्त नहीं करता है तो निर्धारित तिथि से प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दर पर चौकीदारा शुल्क अतिरिक्त द्वारा देय होगा।

11.4 उ0प्र0 शासन/मा0 न्यायालय द्वारा प्रतिकर बढ़ोत्तरी के सम्बन्ध में यदि कोई आदेश पारित किये जाते है तो उस भूखण्ड के आवंटी को भी प्रतिकर/परिवर्तित मूल्य देना होगा।

**12.00 समर्पण एवं निरस्तीकरणः**

यदि भूखण्ड का समर्पण/निरस्तीकरण नियम एवं शर्तों के उल्लंघन के आधार पर किया जाता है तो निम्नानुसार कटौती की जायेगीः–

12.1 आवंटी द्वारा यदि आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिन के अंदर सम्पत्ति के कुल बिड मूल्य (12 प्रतिशत लीजरेन्ट व फ्री–होल्ड अधिभार सहित) की 25 प्रतिशत धनराशि (धरोहर राशि

को समायोजित करते हुए) प्राधिकरण कोष में जमा नहीं करायी जाती है तो उसकी 50 प्रतिशत धरोहर राशि जब्त कर ली जायेगी।

12.2 किसी भी प्रकार के समर्पण/निरस्तीकरण की स्थिति में धरोहर राशि की 50 प्रतिशत धनराशि एवं डिफॉल्टेड राशि पर ब्याज, यदि कोई हो तो, की कटौती करते हुए शेष धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी।

12.3 यदि अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि निर्धारित तिथियों में जमा नही करायी जाती है तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त करते हुए धारा 12.2 के अनुसार कटौती कर ली जायेगी एवं निरस्तीकरण उपरान्त भूखण्ड को निविदा में प्रस्तावित कर दिया जायेगा।

12.4 निविदादाता द्वारा जमा की गई प्रोसेसिंग फीस वापसी योग्य नहीं है। अतः किसी भी दशा में वापसी नहीं की जायेगी।

12.5 सभी रिफण्ड बिना किसी ब्याज के वापस किये जायेंगे।

13.0 नियमानुसार रियल एस्टेट रेगुलेटरी अधिनियम के प्राविधान लागू होगें।

**14.0 तालिका–सूची आवेदन पत्र के क्रमांक– पर संलग्न है।**

उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।