



कार्यालय जबलपुर विकास प्राधिकरण, जबलपुर

संपत्ति के आवंटन हेतु निबंधन तथा शर्तें

एक: भुगतान की शर्तों (Payment Terms)

1. सफल बोली प्रस्तुतकर्ता (बिडर) को बोली की स्वीकृति के बाद मांग-पत्र जारी होने की तिथि से एक माह के अंदर उद्धारित कुल अधिमूल्य/प्रीमियम की राशि एकमुश्त जमा करना होगी। आवंटि द्वारा मांग करने पर अधिकतम 8 त्रिमासिक किस्तों में भुगतान किया जायेगा।
2. सफल बोली प्रस्तुतकर्ता को बोली की स्वीकृति के बाद मांग-पत्र जारी होने की तिथि से तीस दिवस के भीतर एक वर्ष की अवधि की अग्रिम पट्टा भाड़ा राशि तथा अनुबंध पत्र की एक प्रति, जिसमें आवंटन की निबंधन तथा शर्तें शामिल होंगी। प्रयोज्य दरों के अनुसार मूल्य के गैर न्यायिक स्टाम्प पर जमा करना होगी।
3. आवेदक द्वारा कुल अधिमूल्य (प्रीमियम) की 25% राशि एवं एक वर्ष का अग्रिम पट्टा भाड़ा तथा अनुबंध पत्र की प्रति प्राधिकरण कार्यालय में जमा करने के बाद ही आवंटन पत्र जारी किया जायेगा।
4. जहाँ सफल बोली प्रस्तुतकर्ता निर्दिष्ट समयसीमा के भीतर उपरोक्त भुगतान जमा करने में असफल रहता है वहाँ प्राधिकरण आवंटन रद्द कर बोली प्रतिभूति राशि को समपूत कर सकेगा। जब तक कि प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण के विनियमों के अनुसार लिखित रूप में उक्त समयसीमा में वृद्धि नहीं की गई हो।
5. पट्टाधारी अथवा हस्तांतरिती शासन, नगरपालिका अभिकरण अथवा अन्य किसी सांविधिक निकाय द्वारा आरोपित समस्त करों/शुल्कों/अभिकरों/प्रभारों के प्राधिकरण द्वारा संपत्ति का अधिपत्य सौंपे जाने संबंधी अधिसूचित की गई तिथि से भुगतान हेतु भी उत्तरदायी होगा। भले ही अधिपत्य ग्रहण किया गया हो अथवा नहीं।

निम्न दर्शाई गई कण्डिकायें 6 से 9 केवल उसी दशा में लागू होगी, जब प्राधिकरण की संपत्ति का आवंटन किस्तों के आधार पर कर रहा हो:-

6. आवंटि/हस्तांतरिती द्वारा कुल अधिमूल्य (प्रीमियम) राशि के अवशेष भाग का भुगतान 8 त्रिमासिक किस्तों में 15% ब्याज सहित 2 वर्षों की समयावधि के भीतर करना होगा।
7. किसी किस्त के भुगतान में विलंब होने पर अतिरिक्त 15% की दर से दण्डक ब्याज का भुगतान करना होगा, जो उपरोक्त बिन्दु 6 में निर्धारित किये गये 15% की ब्याज वसूली दर के अतिरिक्त होगा। यदि किसी किस्त के भुगतान में की गई चूक 6 माह से अधिक की अवधि हेतु जारी रहती हो, तो प्राधिकरण आवंटन प्रतिसंहत करने का अधिकार सुरक्षित रखता है।
8. तथापि, यदि समस्त किस्तों का भुगतान, निर्धारित अवधि के भीतर नहीं किया जाता है, जिसमें निरस्तीकरण के बदले में देय ब्याज राशि तथा दण्डक ब्याज राशि तथा प्रतिसंहरण के बदले उद्गृहित किया गया अर्थदण्ड भी शामिल है, तो आवंटन को रद्द कर दिया जायेगा। भुगतान न किये जाने के कारण, ऐसे आवंटन रद्द किये जाने पर प्राधिकरण को पूर्ण अमानत राशि तथा अतिरिक्त भुगतान की गई अधिमूल्य (प्रीमियम) राशि का 10% के बराबर (ब्याज राशि को छोड़कर) समपूत करने का अधिकार होगा तथा बकाया मूलधन की राशि लौटा दी जायेगी। प्राधिकरण द्वारा लौटाई गई राशि पर कोई ब्याज देय नहीं होगा एवं जमा किया गया किस्त/विलंब ब्याज भी राजसात किया जायेगा।
9. यदि संपत्ति का क्षेत्रफल, विज्ञापन में संपत्ति के लिये अधिसूचित किये गये क्षेत्रफल से कम/ज्यादा पाया जाता है, तो प्राधिकरण द्वारा अधिकमूल्य (प्रीमियम) राशि तथा वार्षिक पट्टा भाड़ा राशि को अनुपातिक रूप से कम/ज्यादा किया जायेगा।
10. यदि किसी विशिष्ट भूमि का पट्टाधारी उसे आवंटित किये गये भूखण्ड से अनुलग्न भूमि के आवंटन के लिये आवेदन प्रस्तुत करता है तो प्राधिकरण अपने पूर्ण विवेकाधार तथा निर्णय के अधीन ऐसी अतिरिक्त भूमि का आवंटन, आवंटन तिथि को प्रचलित कलेक्टर गाईड लाईन दर पर अथवा ऐसी दर जिस पर आवंटिती द्वारा पूर्व में धारित भूखण्ड आवंटित किया गया हो, इनमें से जो भी अधिक हो, पर कर सकेगा।
11. किसी भी परिस्थिति में जिस संपत्ति हेतु बोली प्रस्तुत की गई है, उसके बदले दूसरी संपत्ति प्रस्तावित नहीं की जावेगी।

दो: संपत्ति को पट्टे पर प्रदान करने संबंधी शर्तें (Terms for Lease Property)

1. संपत्ति पट्टा आधार पर 30 वर्ष की अवधि के लिये प्रदान की जायेगी (जब तक अन्यथा शासकीय संपत्तियों की दशा में ऐसी संपत्तियों के लिये जो प्राधिकरण के अंतर्गत वेष्टित हो या जिनका प्रबंधन प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा हो तथा जो विशिष्ट रूप से सामान्य/ विशेष स्वीकृति के अनुसार अथवा प्राधिकरण की किसी संपत्ति के बारे में राज्य सरकार के निर्देशानुसार नियंत्रित की जा रही हो) जिनकी कालावधियों का विस्तार 30 वर्ष की दो अतिरिक्त अवधियों के लिये किया जा सकेगा, जिसके अनुसार प्राधिकरण को वार्षिक पट्टा भाड़ा प्रत्येक नवीकरण के अंतर्गत पूर्व में स्वीकृत वार्षिक पट्टा भाड़ा में नियमानुसार वृद्धि करने का अधिकार होगा।
2. कुल प्रीमियम पर 0.1 प्रतिशत वार्षिक भूभाटक प्रति वर्ष 1 जून के पूर्व जमा करना होगा अन्यथा प्रचलित ब्याज दर पर दण्ड ब्याज पृथक से देय होगा।
3. संपत्ति के लिये निर्धारित वार्षिक पट्टा भाड़े का भुगतान प्रतिवर्ष अग्रिम रूप से देय होगा तथा प्रतिवर्ष 01 जून के पूर्व जमा किया जायेगा।

4. जहाँ पट्टाधारी द्वारा देय वार्षिक पट्टा भाड़ा राशि का भुगतान निर्धारित तिथि से तीन माह से अधिक अवधि हेतु लंबित रहता है, वहाँ प्राधिकरण द्वारा वार्षिक पट्टा भाड़ा राशि की वसूली की प्रक्रिया भू-राजस्व की बकाया रूप में प्रारंभ की जा सकेगी।
5. संपत्ति का अधिपत्य "जैसा है जहाँ है" के आधार पर हस्तांतरित किया जायेगा (जब तक अन्यथा उपबंधित न हो) तथा प्राधिकरण भूमि भूखण्ड पर किसी भराई/समतल के लिये उत्तरदायी नहीं होगा।
6. संपत्ति का अधिपत्य, अधिमूल्य (प्रीमियम) राशि तथा प्रथम वर्ष की अग्रिम वार्षिक पट्टा भाड़ा राशि का पूर्ण भुगतान के बाद ही सौंपा जायेगा।
7. अधिमूल्य (प्रीमियम) राशि तथा प्रथम वर्ष हेतु अग्रिम पट्टा भाड़ा की संपूर्ण राशि जमा किये जाने के पश्चात् ही प्राधिकरण के सक्षम अधिकारी द्वारा संपत्ति के वास्तविक अधिपत्य प्रदान करने के प्रयोजन हेतु तारीख तथा समय की अधिसूचना जारी की जायेगी तथा संपत्ति का पट्टा अधिसूचित तारीख से प्रारंभ हो जायेगा, भले ही ग्राही द्वारा संपत्ति का भौतिक रूप से अधिग्रहण किया गया हो अथवा नहीं।
8. अधिमूल्य (प्रीमियम) राशि तथा प्रथम वर्ष हेतु अग्रिम पट्टा भाड़ा की संपूर्ण राशि जमा किये जाने के पश्चात् प्राधिकरण के कार्यालय द्वारा जारी किये गये प्रोफार्मों के अनुसार आवंटिती द्वारा पट्टा विलेख दस्तावेज तैयार किया जायेगा तथा इन्हें प्राधिकरण के सक्षम अधिकारी के समक्ष उसके हस्ताक्षर हेतु प्रस्तुत किये जायेगा। प्राधिकरण द्वारा हस्ताक्षर की तिथि से तीन माह के भीतर पट्टाधारी को अनिवार्यतः पंजीयक कार्यालय से पट्टे का पंजीकरण कराना होगा। पट्टाधारी पट्टा अभिलेख के पंजीकरण से संबद्ध समस्त व्ययों का वहन करने हेतु उत्तरदायी होगा। पट्टाधारी को पट्टे के पंजीकरण से तीस दिवस के भीतर पट्टा विलेख की प्रमाणित प्रति भी प्राधिकरण कार्यालय में जमा करना होगी।
9. पट्टाधारक, पट्टे की शर्तों के अध्यक्षीन, किसी अन्य व्यक्ति को संपत्ति का अंतरण प्राधिकरण से अनापित प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के पश्चात् कर सकेगा और उसे प्राधिकरण द्वारा अवधारित अंतरण शुल्क की राशि जमा करना होगी, जो अंतरण हेतु प्रस्तुत किये गये आवेदन तिथि को प्रचलित दर के 0.5% से अधिक नहीं होगी। जहाँ हस्तांतरण उत्तराधिकार के नैसर्गिक न्यागमन (natural devolution of heirship) के दौरान चाहा गया हो, वहाँ कोई अंतरण शुल्क देय न होगा।
10. पट्टाधारी, पट्टाविलेख के पंजीयन के उपरांत प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त कर भूखण्ड पर निर्माण कार्य के प्रयोजन से ऋण प्राप्त हेतु भूखण्ड (प्लॉट) को बंधक (मार्टगेज) रख सकेगा।
11. ऐसे प्रकरण में जहाँ पट्टाधारी विलेख की किसी शर्त का उल्लंघन करता हो, वहाँ प्राधिकरण संपत्ति के पट्टे को रद्द कर सकेगा। पट्टे के निरस्तीकरण पर प्राधिकरण को संपत्ति में पुर्नप्रवेश का अधिकार सुरक्षित होगा।

तीन: आवंटित संपत्तियों के संबंध में विकास तथा भवन निर्माण विनियम (Development and Building

Regulations for Allotted Properties)

1. आवंटित की गई संपत्ति के बारे में नामोदिष्ट उपयोग में किसी परिवर्तन को अनुज्ञेय नहीं किया जायेगा।
2. पट्टाधारी को नगर निवेश विभाग से नियोजन अनुमति (जहाँ नियोजन अनुमति प्राप्त किया जाना आवश्यक हो) तथा जबलपुर नगर पालिक निगम की परिषद द्वारा प्रदान की गई भवन नक्शे की स्वीकृति अथवा उस प्राधिकारी की जो भवन नक्शे की स्वीकृति हेतु सक्षम हो, स्वीकृति प्राप्त किये बगैर भवन निर्माण प्रारंभ करने की अनुमति प्रदान नहीं की जायेगी। भूखण्ड पर किया गया कोई भी निर्माण कार्य जो स्वीकृत नक्शे के विपरीत हो, को अनाधिकृत माना जायेगा तथा ऐसे कृत्य को पट्टे की शर्तों का उल्लंघन माना जाकर, तदनुसार कार्यवाही प्रारंभ की जायेगी।
3. यदि किसी प्रकरण में संपत्ति का उपयोग उसके नामोदिष्ट उपयोग से पृथक होना पाया जाता है और/ या कोई निर्माण गतिविधि स्वीकृत नक्शों का उल्लंघन कर अथवा स्वीकृत नक्शों के बगैर ही संपन्न की जाती है तो प्राधिकरण को आवंटन/पट्टा रद्द करने का अधिकार होगा। ऐसी परिस्थितियों में, पट्टाधारी को किसी सांविधिक अथवा किसी शासकीय अभिकरण द्वारा उस पर अधिरोपित किसी अर्थदण्ड का भुगतान भी करना होगा।
4. पट्टाधारी के सेवा संयोजनों से संबंधित आवश्यक अनुमतियों को प्राप्त करने तथा संबंधित शुल्कों/प्रभारों के भुगतान हेतु उत्तरदायी होगा, जो नगर पालिक निगम/नगर पालिका परिषद अथवा सेवा प्रदाय हेतु अन्य किसी संस्था के नियमों तथा विनियमों के अनुसार जल प्रदाय संयोजना, मलजल निकासी संयोजन तक ही सीमित न होगा। ऐसे प्रकरण में, जहाँ आवंटित संपत्ति ऐसे क्षेत्र में स्थित है, जहाँ मलजल निकासी सेवा उपलब्ध नहीं है, वहाँ पट्टाधारी नगर पालिका निगम/नगर पालिका परिषद के नियमों तथा विनियमों के अनुसार मलजल की सुरक्षित निकासी के लिये आवश्यक व्यवस्था हेतु उत्तरदायी होगा।
5. पट्टाधारी विद्युत संयोजन की प्राप्ति तथा इसके संबंधित समस्त प्रभारों के भुगतान के लिये उत्तरदायी होगा।
6. पट्टे की अवधि का प्रारंभ होने की तारीख से 05 वर्ष की कालावधि के भीतर में यदि पट्टाधारी निर्माण क्षेत्र के न्यूनतम 10 प्रतिशत भाग पर स्वीकृत नक्शों के अनुसार निर्माण कार्य प्रारंभ करने में असफल रहता है तो प्राधिकरण न्यूनतम निर्माण कार्य पूर्ण होने तक आगामी 18 माह हेतु रु. 100/- प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की दर से शास्ति अधिरोपित करेगा। यदि पट्टे की अवधि के प्रारंभ होने की तिथि से 10 वर्ष की समयवधि में न्यूनतम निर्माण कार्य नहीं किया जाता है, तो प्राधिकरण पट्टा निरस्त कर पुनः प्रवेश कर सकेगा।

आवंटन का अंतरण (Transfer of Allotment)

संपत्ति के आवंटन का अंतरण संपत्ति की आवंटन की तारीख से 6 माह की अवधि के समाप्त होने के उपरांत ही किया जा सकता है। आरक्षित श्रेणी के अंतर्गत आवंटित की गई संपत्तियों का अंतरण आरक्षण की उसी श्रेणी के अंतर्गत किया जायेगा। अंतरण शुल्क का भुगतान अधिमूल्य (प्रीमियम) अथवा अंतरण तारीख को प्रचलित प्रयोज्य कलेक्टर गाईड लाईन दर, इनमें से जो भी अधिक हो, की 1% की दर से भुगतान योग्य होगा।

पाँच: अन्य निबंधन तथा शर्तें (Other Terms and Conditions)

1. यदि बोली के निबंधनों तथा शर्तों में तथा "मध्यप्रदेश विकास प्राधिकरण की संपत्तियों का प्रबंधन तथा व्ययन नियम 2018" के अथवा राज्य सरकार के अन्य किन्हीं नियमों/सांविधिक उपबंधों में कोई विसंगति उद्भूत होती है, तो पश्चात्पूर्वी उपबंध अभिभावी होंगे तथा पट्टेदार पर बंधनकारी होंगे।
2. यदि योजना के अंतर्गत कोई विशेष निबंधन तथा शर्तों का प्रावधान किया गया हो, जैसा कि तत्संबंधी विज्ञापन में दर्शाया गया हो, बोली प्रस्तुतकर्ता/संपत्ति के प्राप्तकर्ता के लिये बंधनकारी होगी।
3. आवंटन/पट्टे के निबंधन तथा शर्तों का उल्लंघन किये जाने पर यदि इस प्रकार कोई विवाद उत्पन्न हो तो विकास प्राधिकरण द्वारा किया गया निर्णय अंतिम होगा।
4. जहाँ कही शब्द "प्राधिकरण (Authority)" उपयोग किया गया हो, वहाँ इसके प्रतिनिधिगण, नामनिर्देशिनी तथा अनुज्ञापित समनुदेशिनी (Permittees assignees) भी शामिल होंगे तथा इसी प्रकार जहाँ शब्द "पट्टाधारी (Lessee)" उपयोग किया गया हो, वहाँ इसमें उसके उत्तराधिकारी का नाम भी सम्मिलित होना माना जायेगा।

अन्य नियम एवं शर्तें:- (1) स्वीकृति हेतु प्राधिकारी का निर्णय अंतिम एवं सर्वमान्य होगा। (2) सम्पत्ति कय के पूर्व स्थल निरीक्षण करने के उपरांत ही आवेदन प्रस्तुत करें, तत्पश्चात् कोई दावा मान्य नहीं होगा। (3) किसी अवयस्क द्वारा प्रस्तुत किया गया ऑफर मान्य नहीं होगा। (4) क्रेता को किसी भी प्रकार के विस्फोटक पदार्थों या किसी अन्य पदार्थ के संग्रहण की अनुमति नहीं होगी, जो उसकी सम्पत्ति तथा आसपास की सम्पत्ति के लिये असुरक्षित हो। (5) क्रेता किसी ऐसी गतिविधि का क्रियान्वयन नहीं करेगा, जो विधि के अनुसार अनुज्ञेय नहीं है और/या बाजू की सम्पत्तिधारियों अथवा आमजन की शांति तथा सुरक्षा को प्रभावित करता हो। (6) ऑफर स्वीकृत किये जाने/निरस्त किये जाने/विज्ञापित सम्पत्ति को स्थगित किये जाने/विवाद के निराकरण में प्राधिकरण का निर्णय अंतिम एवं सर्वमान्य होगा तथा इस सम्बन्ध में प्राधिकरण कोई कारण बताने हेतु बाध्य नहीं रहेगा। (7) उपरोक्त शर्तों के अतिरिक्त व्ययन नियम एवं समय-समय पर जारी शासनादेश तथा आवेदन पत्र में दी गई शर्तें आवेदक को मान्य होंगी। (8) ऑनलाईन निर्दिष्ट सभी शर्तें अच्छी तरह से पढ़ने के बाद ही आवेदन करें। (9) उपरोक्त विज्ञापन, ऑनलाईन निर्दिष्ट आवेदन पत्र, अनुबंध एवं लीजडीड में दी गई किसी भी शर्त के उल्लंघन पर सम्पत्ति का आवंटन निरस्त करने हेतु प्राधिकरण स्वतंत्र रहेगा। (10) आरक्षित वर्ग के हितग्राहियों को सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण पत्र अपलोड करना अनिवार्य है। (11) जी.एस.टी. अथवा शासन द्वारा समय-समय पर अधिरोपित समस्त करों का भुगतान ऑफरकर्ता को पृथक से करना अनिवार्य होगा। (12) ऑफर स्वीकृत होने के बाद ऑफरकर्ता को मूल शपथ पत्र कार्यालय में जमा करना होगा तथा जाति प्रमाण पत्र, आई.डी. प्रूफ की मूल प्रति कार्यालय में अवलोकन कराना अनिवार्य होगा।

छ: विशेष शर्तें (Special Condition)

1. विज्ञापन के अंतर्गत प्रदान की गई जानकारी अथवा प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये कोई संशोधन तथा भाग-एक, भाग-दो, तथा भाग-तीन बोली दस्तावेज के अभिन्न भाग है। बोली प्रस्तुतकर्ता द्वारा भाग-एक, भाग-दो, तथा भाग-तीन को वेबसाईट में किये गये प्रावधान अनुसार स्वीकार किया गया है। बोली प्रस्तुतकर्ता यह भी स्वीकार करते हैं कि प्राधिकरण द्वारा वेबसाईट में अधिसूचना के माध्यम से, या किसी अन्य प्रकार से बोली दस्तावेज में जारी किये गये कोई संशोधन बोली प्रस्तुतकर्ता की जानकारी में हैं। यदि बोली प्रस्तुतकर्ता ऐसे किसी संशोधन के बारे में अवगत न हो तो प्राधिकरण इस कारण से बोली प्रस्तुतकर्ता को हुई किसी हानि के लिये उत्तरदायी नहीं होगा।
2. वेबसाईट में उपलब्ध शपथ पत्र प्रारूप को डाउनलोड कर रु. 50.00 के स्टाम्प पर नोटरी द्वारा नोटराईज्ड अथवा रु. 50.00 की नोटरी टिकिट लगवाकर नोटरी द्वारा नोटराईज्ड कराते हुये पोर्टल में दिये गये स्थान पर अपलोड किया जाना होगा एवं सफल बोलीकर्ता को उक्त शपथ पत्र की मूल प्रति प्राधिकरण कार्यालय में जमा करना होगी तथा दस्तावेज में भी हस्ताक्षर करना होंगे।
3. निर्धारित आवेदन फार्म शुल्क एवं निर्धारित अमानत राशि (पंजीयन राशि) प्राधिकरण खाते में जमा होने की पुष्टि नहीं होने पर उस बिड को पूर्णतः अमान्य माना जावेगा एवं कोई भी दावा मान्य नहीं होगा।
4. पोर्टल में दिये गये निर्देशों का पालन करते हुये, निर्धारित शेड्यूल अनुसार यथासमय ही आवेदन प्रस्तुत करें, किसी भी प्रकार की तकनीकी त्रुटि अथवा अन्य कारणों से निर्धारित समयावधि में आवेदन प्रस्तुत नहीं हो सकने की दशा में प्राधिकरण की जवबादारी नहीं होगी।
5. अमानत राशि का भुगतान ऑनलाईन अथवा पोर्टल में दिये गये निर्देशानुसार करना अनिवार्य है। अमानत राशि जमा नहीं करने की दशा में ऑफर अमान्य कर दिया जावेगा, जिसमें कोई दावा मान्य नहीं होगा।
6. आरक्षित वर्ग के हितग्राहियों को सक्षम अधिकारी द्वारा जारी "प्रमाण-पत्र" की स्केन की हुई कॉपी पोर्टल में निर्धारित स्थान पर अपलोड करना होगी। सफल बोलीकर्ता को उक्त प्रमाण पत्र की मूल प्रति, प्राधिकरण कार्यालय की सूचना पर

7. जी.एस.टी. अथवा शासन द्वारा समय-समय पर अधिरोपित समस्त करों का भुगतान ऑफरकर्ता को पृथक से करना अनिवार्य होगा।
8. ऑफर स्वीकृत होने के बाद ऑफरकर्ता को मूल शपथ पत्र कार्यालय में जमा करना होगा तथा जाति प्रमाण पत्र, आई.डी.प्रूफ की मूल प्रति कार्यालय में अवलोकना कराया अनिवार्य होगा।

बोली प्रस्तुतकर्ता के हस्ताक्षर

नाम:

पूर्ण पता :.....

मोबाईल नंबर :.....

ई-मेल एड्रेस :.....