कार्यालय, नगर पालिक निगम, भिलाई

क्रमांक/दो/सं0वि0/३८८ /2021 भिलाई, दिनांक 16 /07/2021

//निविदा आमंत्रण सूचना//

नगर पालिक निगम, भिलाई द्वारा विभिन्न आवासीय/व्यावसायिक योजनाओं में प्रतिबंधित व्यवसाय को छोड़कर अन्य आवासीय/व्यावसायिक प्रयोजन हेतु रिक्त भूखण्डों का अंतरण 30 वर्षीय लीज के लिए निविदाएं/प्रस्थापना https://eproc.cgstate.gov.in में आमंत्रित की जाती है।

S.N.	Event Description	Start Date (Time)	End Date (Time)
1	Pre Qualification Document Submission	22/07/2021 10:30 AM	06/08/2021 5:30 PM
2	Short Listing of Bidder	07/08/2021 10:30 AM	12/08/2021 5:30 PM
3	Live Auction	16/08/2021 10:30 AM	18/08/2021 5:30 PM

निविदा/प्रस्थापना निम्नानुसार है :-

क्र.	योजना का नाम	ब्लॉक क्र.	भूखण्ड क्र.	ई-ऑक्शन क्रमांक	भूखण्ड का आकार	भूखण्ड का मूल्य (पंजीयन कार्यालय की दर अनुसार)	धरोहर राशि 10%
01	मोतीलाल नेहरु नगर पूर्व आवासीय योजना	90	05	80073	9X15=135वमी.	3562650.00	356265.00
		82	08	80074	6X10=60वमी.	1583400.00	158340.00
		88	03	80007	6X10=60वमी.	1583400.00	158340.00
		88	04	80009	6X10=60वमी.	1583400.00	158340.00
		88	05	80010	6X10=60वमी.	1583400.00	158340.00
		89	07	80011	6X10=60वमी.	1583400.00	158340.00
02	नेहरु परिसर व्यावसायिक योजना	बी-03	01	80012	18X30=540वमी.	34587000.00	3458700.00
		बी-03	02	80013	10.5X18=189वमी.	4987710.00	498771.00
03	प्रियदर्शनीय परिसर पश्चिम व्यावसायिक योजना	01	01	80014	7X9=63 वमी.	4035150.00	403515.00
		01	02	80015	7X9=63 वमी.	4035150.00	403515.00
		01	04	80016	7X9=63 वमी.	4035150.00	403515.00
		01	06	80017	7X9=63वमी.	4035150.00	403515.00
		02	01	80018	6X12=72वमी.	4611600.00	461160.00
		02	03	80019	6X12=72वमी.	4611600.00	461160.00
		02	04	80020	3X12=72वमी.	4611600.00	461160.00
		02	05	80021	6X12=72वमी.	4611600.00	461160.00
		02	06	80022	6X12=72वमी.	4611600.00	461160.00
		03	02	80023	3X4.5=13.5वमी.	864675.00	86468.00
		03	03	80024	3X4.5=13.5वमी.	864675.00	86468.00
		03	04	80025	3X4.5=13.5वमी.	864675.00	86468.00
		03	05	80026	3X4.5=13.5वमी.	864675.00	86468.00
		03	06	80027	3X4.5=13.5वमी.	864675.00	86468.00
		03	07	80028	3X4.5=13.5वमी.	864675.00	86468.00
		03	09	80029	3X4.5=13.5वमी.	864675.00	86468.00
04	प्रियदर्शनीय परिसर पूर्व आवासीय योजना	10ए	15	80030	6X10=60वमी.	1470000.00	147000.00

-342-

<u>सामान्य शर्तें :–</u>

1. उपरोक्त निविदा/प्रस्थापना की सामान्य नियम, शर्तें, मानचित्र या उससे संबंधित अन्य जानकारी ऑनलाईन पोर्टल https://eproc.cgstate.gov.in, www.bhilainagarnigam.com, www.uad.cg.gov.in पर देखी जा सकती है।
2. निविदाकारों द्वारा ऑक्शन प्रक्रिया में भाग लेने हेतु https://eproc.cgstate.gov.in पर पंजीकृत होना अनिवार्य होगा। ऑनलाईन निविदा प्रक्रिया की संपूर्ण कार्यवाही https://eproc.cgstate.gov.in पोर्टल पर होगी।
3. उक्त भूखण्ड हेतु धरोहर राशि ऑनलाईन https://eproc.cgstate.gov.in पोर्टल पर जमा किया जाना है।
4. निविदा/प्रस्थापना 30 वर्षीय स्थायी लीज पर प्राप्त अधिकतम प्रब्याजी के लिए आमंत्रित की जा रही है। एवं प्राप्त अधिकतम प्रब्याजी राशि पर आवासीय हेतु 0.30 प्रतिशत एवं व्यावसायिक हेतु 0.60 प्रतिशत वार्षिक भू–भाटक देय होगा।
5. निविदा/प्रस्थापना या उसके अंश को स्वीकृत करने या न करने एवं संशोधन का अधिकार आयुक्त, नगर पालिक निगम, भिलाई के पास सुरक्षित होगा।

आयुक्त
नगर पालिक निगम
भिलाई

कार्यालय, नगर पालिक निगम भिलाई

// निविदा आमंत्रण सूचना की नियम शर्तें //

आवासीय/व्यावसायिक भूखंड

आयुक्त नगर पालिक निगम भिलाई की ओर से निगम की विभिन्न आवासीय/ व्यावसायिक योजनाओं में रिक्त भूखंडो में आवास/व्यवसाय प्रयोजन हेतु प्रतिष्ठित संस्थाओ के स्वंय एवं प्रतिनिधि तथा आम नागरिको से अधिकतम प्रब्याजी हेतु निविदाएं ऑनलाईन पोर्टल https://eproc.cgstate.gov.in से आमंत्रित की जाती है।

1/ निविदा आमंत्रण सूचना में उल्लेखित धरोहर राशि प्रत्येक भूखंड के लिये पृथक–पृथक ऑनलाईन पोर्टल के माध्यम से जमा करना होगा।

2/ प्रस्थापना/निविदा भूखंड की 30 (तीस) वर्ष की लीज अवधि के लिये अधिकतम प्रीमियम के लिये बुलाई गई है। दरें प्रतिवर्गमीटर प्रीमियम के रूप में दी जाने वाली राशि के लिये भरी जावें।

3/ प्रस्थापना/निविदा हेतु प्रथम स्तर पर निविदाकारों द्वारा ई–प्रोक्यूरमेंट पोर्टल पर पंजीकरण किया जाना होगा। जिसके पश्चात ही वे ई–ऑक्शन प्रक्रिया में भाग ले सकते है। द्वितीय स्तर पर ऑनलाईन भाग लिये हुए निविदाकारों को आवश्यक प्री–क्वालीफिकेशन दस्तावेज जैसे–भूखंड अनुसार ई.एम.डी. की राशि ऑनलाईन माध्यम से व अन्य दस्तावेज ऑनलाईन जमा किया जावेगा। जिसे निगम द्वारा गठित तकनीकी दस्तावेज परीक्षण समिति द्वारा निर्धारित समयावधि में परीक्षण किया जावेगा तथा पात्र निविदाकारों को शार्टलिस्ट किया जावेगा। तृतीय स्तर पर पात्र निविदाकारों द्वारा निर्धारित समय सारणी अनुसार ई–ऑक्शन प्रक्रिया में भाग लिया जावेगा।

4/ प्रस्थापना/निविदा के अनुसार दिये गये प्रस्ताव को नगर पालिक निगम भिलाई द्वारा स्वीकृति की अवस्था में निविदादाता/प्रस्थापना को प्रीमियम की शत प्रतिशत राशि स्वीकृति की सूचना प्राप्त होने के 30 दिनो की अवधि में जमा करना होगा । परन्तु इस राशि में प्रतिभूति निक्षेप की राशि समायोजित की जाएगी। यदि विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर ऐसी राशि जमा नहीं की जाती तब प्रतिभूति निक्षेप की राशि अभिग्रहित कर ली जाएगी । प्रस्थापना करने वाले को पट्टा हेतु पंजीयन प्रीमियम राशि जमा करने के तीन माह भीतर अपने स्वंय के व्यय पर कराना होगा । निविदा शर्तो के उल्लंघन की स्थिति में आबंटन निरस्त कर अमानती राशि निगम में राजसात कर दी जावेगी। आबंटन निरस्त होने की स्थिति में जमा राशि पर कोई ब्याज नहीं दिया जावेगा।

.........2

5/ प्रस्थापना किये जाने के तत्काल पश्चात, यथास्थित प्रथम दो उच्चतम प्रस्थापना करने वालो, की प्रतिभूति निक्षेप (धरोहर राशि) की राशि छोडकर शेष सभी की प्रतिभूति निक्षेप (धरोहर राशि) की राशि ऑनलाईन वापस कर दी जावेगी।

6/ जैसे प्रस्थापना/निविदा की पूरी राशि उच्चतम प्रस्थापना/निविदा करने वाले द्वारा जमा की जाती है तो शेष बचे एक प्रस्थापना/निविदा करने वाले की प्रतिभूति/निक्षेप (धरोहर राशि) की राशि ऑनलाईन वापस कर दी जावेगी।

7/ आबंटिती को प्रतिवर्ष पहली अप्रेल से मार्च की अंतिम तारीख तक प्रीमियम की 0.30 प्रतिशत आवासीय हेतु एवं 0.60 प्रतिशत व्यवसाय हेतु वार्षिक भूभाटक के रूप में जमा करना होगा। ऐसा पहला भुगतान पट्टे की निष्पादन की पहली तारीख को किया जावेगा।

8/ लीज की अवधि 30 वर्षों के लिये होगी। प्रत्येक 30 वर्ष के बाद भूभाटक की राशि में 50 प्रतिशत की वृद्धि की जावेगी। लीज की यह अवधि 30–30 वर्ष के लिये दो बार और बढाई जा सकेगी।

9/ सशर्त निविदा अमान्य की जा सकती है।

10/ निगम द्वारा निविदा समाप्त होने के पश्चात नियमानुसार सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति प्राप्त की जावेगी। स्वीकृती प्राप्त होने के बाद यह माना जावेगा कि निविदादाता को उस संपत्ति के पट्टे का अधिकार नियमानुसार प्राप्त होगें यदि सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति प्राप्त नही होती तो निविदादाताओं को संबंधित भूमि का कोई अधिकार प्राप्त नहीं होगा बिना किसी ब्याज क्षतिपूर्ति के जमा की राशि प्राप्त करने का अधिकार होगा तथा कोई दावा निगम द्वारा मान्य नहीं होगा।

11/ पंजीयन के पश्चात आबंटिती को अपने भूखंड पर भवन का निर्माण निगम द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार पंजीयन दिनांक से दो वर्ष के अंदर पृथक से भवन अनुज्ञा प्राप्त कर पूर्ण करना होगा। विशेष परिस्थिति में निगम द्वारा यह अवधि बढाई भी जा सकती है। इस हेतु विलंब शुल्क निर्धारित प्रचलित दर के अनुसार जमा करना होगा।

12/ योजना के अंतर्गत किये जाने वाले प्रत्येक निर्माण व परिवर्तन के लिये छ0ग0 नगर निगम अधिनियम 1956 के प्रावधानो के अंतर्गत अनुज्ञा प्राप्त करना होगा। अनुज्ञा हेतु आवेदक द्वारा निर्धारित प्रपत्र में किसी अनुज्ञा प्रभारी वास्तुविद से नक्शा बनवाकर आवश्यक शुल्क व क्षतिपूर्ति बंधन पत्र साथ में देना होगा। भवन अनुज्ञा मिलने के एक वर्ष के भीतर निर्माण प्रारंभ नही करने पर अनुज्ञा का नवीनीकरण भी कराया जा सकता है। आबंटित भूखंड पर पट्टेदार द्वारा स्वंय के व्यय से भवन निर्माण करेगा।

........3

-345-

13/ आबंटिती को निर्मित क्षेत्र के गंदे पानी के निकास की व्यवस्था निगम द्वारा निर्मित नाली तक स्वंय के व्यय पर करना होगा एवं नाली आवश्यक होने पर आबंटिती स्वंय के व्यय से निर्माण करेगा।

14/ यदि आबंटिती भूमि को किसी दूसरे व्यक्ति के नाम हस्तांतरण करना चाहे तो स्थाई पट्टे के निष्पादन के पश्चात तदाशय का आवेदन प्रस्तुत करने पर स्वीकृति प्राप्त होने पर निगम की प्रकिया के अनुसार शुल्क लिया जाकर किया जा सकेगा। नाम परिवर्तन हेतु नामांतरण प्रकिया के अनुसार जो भी राशि निर्धारित होगी निगम कोष में जमा करना होगा।

15/ भूखंड का कब्जा लेते समय आवेदक को अपने स्वंय के व्यय से स्थल पर पक्के निशान इस कार्यालय के कर्मचारियों की उपस्थिति में करने होगें ताकि भविष्य में कोई विवाद एवं फेरबदल की संभावना उत्पन्न न हो सकें।

16/ भूखंड जिस उपयोग के लिये दिया गया है उसमें कोई फेरबदल या तब्दिली बगैर निगम की स्वीकृति के बिना नहीं की जा सकेगी । आबंटित भूमि को टुकडो में विभक्त कर नहीं बेचा जा सकेगा ।

16/ आबंटिती स्वंय कोई अनुत्रास (..........) पैदा नहीं करेगा तथा दूसरो को नहीं करने देगा या आबंटन की शर्तो के विरूद्ध कार्यवाही नही करेगा न दूसरो को करने देगा। आबंटिती स्वंय प्लाट/दुकान पर नुकसानी पहूंचाने के लिये कोई कार्य नहीं करेगा या किसी अन्य व्यक्ति को ही करने देगा ।

17/ निगम जलोत्सारण अनुत्रास के शिकायतों की जॉच करेगा और यदि आबंटिती को उसे सूचना दिये जाने पर सूचना में निर्धारित अवधि में दूर नहीं करता तो जो खर्च आवेगा उसे निगम आबंटिती से वसूल कर सकेगा। आबंटिती उक्त अवधि में उक्त भूमि तथा उस पर की इमारतो, नालियों, अहाते की दीवारो,बागडों तथा अन्य निर्मितियों की निगम द्वारा ऐसे व्यक्ति की जिसे वह इस प्रयोजन के लिये नियुक्त करें समाधान पर्यन्त मरम्मत अभिव्यक्ति में सामान्यतः यह आवश्यक अंदर तथा बाहर की पुताई रंग तथा सफेदी सम्मिलित होगा तथा साफ तथा अच्छी हालत में रखेगा।

18/ आबंटिती द्वारा निगम अथवा उनके द्वारा नियुक्त किसी व्यक्ति अथवा नगर पालिक निगम और छ0ग0 विद्युत मंडल के सेवा संविदाधारी को ऐसे मजदूरो के साथ जो किसी जल प्रदाय, पाईप लाईन, मल प्रवाह अथवा विद्युत प्रणाली के डालने मरम्मत अथवा बदलने तथा उसे संबंधित कार्य के लिये तथा साथ ही इन सेवा प्रणालियों को घरो से संम्बध प्रयोजन के लिये आवश्यक हो उक्त भूमि तथा उस पर प्रवेश करने की अनुमति देगा।

.........4

19/ आबंटिती उक्त उल्लेखित सेवा प्रणालियों पर उन्हें डालने वाले प्राधिकारी लिखित पूर्व अनुमति के अन्य बाधा नहीं डालेगा, निर्माण नहीं करेगा तथा उनमें अन्यथा हस्तक्षेप नहीं करेगा ।

20/ आबंटिती जब तक उनके द्वारा रक्षित भाडे का भुगतान करेगा तथा समय तक उसमें दी गई शर्तो का पालन करेगा उक्त अवधि में निगम या उससे अधीन विधिक रूप से दावा करने वाले किसी व्यक्ति द्वारा किसी भी प्रकार के हस्तक्षेप या बाधा के बिना उक्त भूमि को निर्विघ्न रूप से धारण करेगा और इसका उपभोग करेगा परन्तु यदि किसी समय उक्त भाडा उसका कोई भाग उसके देय होने की तारीख से ठीक एक अंग्रेजी माह बाद तक चाहे उसकी विधिक रूप से मांग की गई हो या नहीं बकाया तथा आदत्त रहे और यदि आबंटिती द्वारा उक्त किन्हीं भी शर्तो का उल्लघन किया जावे या पालन न किया जावें तो निगम उक्त भूमि पर इसके पहले के किसी कारण या पुनः प्रवेश कर सकेगा और उसे फिर से अपने कब्जे में ले सकेगा मानो कि वह पट्टा दिया ही नहीं गया था । ऐसी स्थिति में आबंटिती पुनः प्रवेश की तारीख से तीन अंग्रेजी माह के भीतर उन सभी इमारतो को हटाने का हकदार रहेगा और जो पट्टे की अवधि में किसी भी समय उनके द्वारा उक्त भूमि पर निर्मित या संबंद्ध किये गये हो।

परन्तु यह और जब पूर्वगामी परन्तु के अंतर्गत पुनः प्रवेश का कोई कारण या अधिकार उत्पन्न हो तब निगम के लिये यह विधिसंगत होगा कि वह पुनः प्रवेश की शक्ति प्रयोग न करने की प्रतिफल स्वरुप आबंटिती से रूपये 20,000.00 (अक्षरी बीस हजार रूपये) तक की रकम जो कि निगम द्वारा निश्चित की जाय प्राप्त करें और यदि आबंटिती निगम के आदेश द्वारा नियम अवधि के भीतर उक्त रकम का भुगतान न कर पाये तो छ०ग० नगर पालिक निगम अधिनियम 1956 के तहत निगम की देय बकाया के रूप मे उसकी वसूली करें या पूर्वगामी परन्तुक अंतर्गत पुनः प्रवेश का अधिकार का उपयेाग करें।

21/ लीज 30 वर्ष की अवधि के अंत में और इसके बाद भी समय–समय पर आगे की प्रत्येक अनुवर्ती की अवधि के अंत में और जो कि आबंटिती के निवेदन पर और उसके खर्च पर मंजूर की जावेगी उसके लिये 30 वर्ष की अवधि के लिये उक्त भूमि नवीनीकृत पट्टा निष्पादित करेगा।

परन्तु पट्टे के नवीनीकरण के समय वर्तमान भूभाटक 50 % (50 प्रतिशत) अधिक तक बढाया जा सकेगा और प्रत्येक नवीनीकृत पट्टे पर भी दी गई शर्तो जो कि लागू हो सकती हो और ऐसी अन्य शर्त जो भविष्य के लिये उपयुक्त समझी जाय रहेगी परन्तु यह और कि प्रत्येक अनुवर्ती नवीनीकरण का नियत किये जाने वाले भाडे और लगाये जाने वाली शर्तो के संबंध में निगम का निर्णय अंतिम होगा। पट्टा के करारनामा किसी भी शर्तों के बाबत विवाद उस्थित होने पर नगर पालिक निगम भिलाई का निर्णय अंतिम होगा। जिसे पट्टेदार को मानना अनिवार्य होगा।

.........5

22/ इसके अतिरिक्त निगम द्वारा नियमों के अंतर्गत समय–समय पर निर्धारित दर पर वार्षिक भूभाटक एवं संपत्तिकर तथा अन्य कर जो निगम द्वारा समय–समय पर आरोपित किये जावे देय होगा।

23/ प्रतिभूति निक्षेप की ऐसी राशि जो निगम नियत करे किन्तु ऐसी राशि अचल संपत्ति के अनुमानित मूल्य के 10 प्रतिशत से कम नही होगी,यथास्थिति, प्रत्येक बोली लगाने वाले या प्रस्थापना करने वाले, ऑनलाईन के माध्यम से जमा करना आवश्यक होगा अन्यथा कोई भी व्यक्ति ऑनलाईन घोष विकय में भाग लेने के लिये पात्र नही होगा और इसी प्रकार बिना प्रतिभूमि निक्षेप के प्राप्त हुये प्रस्थापना विचार योग्य नही होगें।

24/ उच्चतम बोली/प्रस्थापना धारा 80 में विनिर्दिष्ट प्राधिकारी की स्वीकृति के अधीन होगे।

25/ उच्चतम बोली बोलने / प्रस्थापना करने वाले व्यक्ति द्वारा यह सूचना प्राप्त होने पर की उसकी बोली /प्रस्थापना प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कर लिये गये है। बोली / प्रस्थापना की शत प्रतिशत राशि 30 दिन के भीतर जमा करना अनिवार्य होगा, परन्तु इस राशि में प्रतिभूति निक्षेप की राशि समायोजि की जाऐगी। यदि विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर ऐसी राशि जमा नहीं की जाती है तब प्रतिभूति निक्षेप की राशि अभिगृहित कर ली जाऐगी ।

26/ संपूर्ण निविदा के अनुसार प्रस्ताव को या निविदा के किसी अंश को बिना किसी कारण बताये स्वीकृत करने या न करने एवं संशोधित करने का अधिकार निगम के आयुक्त को होगा व उनका निर्णय अंतिम व बंधनकारी होगा ।

टीप:- निविदा की सम्पूर्ण प्रक्रिया ऑनलाईन के माध्यम से कार्यालय अवधि 10:30 से 5:30 बजे के बीच सम्पन्न कि जायेगी।

---------0---------

आयुक्त
नगर पालिक निगम
भिलाई

प्रारूप

-348-

आवासीय योजना

व्यवसायिक योजना

पट्टे का अनुबंध प्रपत्र

यह अनुबंध आज दिनांक............................को प्रथम पक्ष नगर पालिक निगम भिलाई की ओर से उसके आयुक्त के जरिये (जिन्हें इसके बाद पट्टादाता कहा गया है, जिस अभिव्यक्ति में प्रसंगानुसार इनके पद अनुवर्ती शामिल होगें) और द्वितीय पक्षकार .... निवासी ....भिलाई तहसील व जिला दुर्ग (छ0ग0)अपने/अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के जरिये (जिसे इसके बाद पट्टेदार कहा गया है ,जिस अभिव्यक्ति में प्रसंगानुसार उसे उत्तराधिकारी,निष्पादक तथा अभिव्यक्ति अभिहस्तांकित शामिल होगें) के बीच किया गया है।

यह अनुबंध इस बात का साक्षी है कि पट्टेदार को (30)तीस वर्षीय लीज पर पूर्व में किये गये आबंटन को पट्टादाता स्वीकार करता है और पट्टेदार की ओर से की गई प्रसंविदा के जो इसके बाद की गई है, प्रतिफलस्वरूप पट्टादाता इसके द्वारा वह संपूर्ण भूखंड जो माप के अनुसार ....**मी0 x** .... **मी0 =**............ **वर्गमीटर** .... भिलाई में तहसील व जिला दुर्ग के नगर निगम भिलाई के वार्ड क्र0 .... की सीमाओं के भीतर स्थित है, उसके विशेष ब्यौरे नीचे दी गई अनुसूची ''अ'' में दिये गये है।

अभिहस्तांकित को .... भिलाई में ब्लाक क्र0 ....भूखंड क्र0 .... आकार .... **मी0 x** .... **मी0 =** .... **वर्गमीटर** का आबंटन .... **रूपये** (....) प्रब्याजी जमा कराकर 30 (तीस) वर्षीय पट्टा पर .... से प्रारंभ होकर .... को समाप्त होने वाली अवधि के लिये किया गया है । यह अनुबंध निम्नलिखित शर्तो तथा निबंधनो के अधीन किया जाता है। :-

1. पट्टेदार को प्रत्येक वित्तीय वर्ष में 1 अप्रेल से 31 मार्च तक वार्षिक भूभाटक रूपये .... का भुगतान नगर पालिक निगम भिलाई में जमा करेगा ।
2. पट्टेदार द्वारा उपरोक्त निर्धारित अवधि के भीतर वार्षिक भू-भाटक की राशि जमा नही करने पर विलंब की अवधि के लिये भू-भाटक की राशि में 10 **(दस)** प्रतिशत एवं व्यावसायिक के लिये 25 प्रतिशत वार्षिक अधिभार लिया जावेगा ।
3. पट्टेदार द्वारा लगातार 3 (तीन) वर्ष का भूभाटक जमा नहीं करने पर नगर पालिक निगम अधिनियम में उल्लेखित प्रावधान के अनुसार भूखंड निरस्तीकरण कर बकाया राशि वसूली की कार्यवाही किया जावेगा ।
4. पट्टादार पट्टे की शर्तो का पालन करेगा, निगम या उसके नियुक्त विहित रूप से दावा करने वाले किसी व्यक्ति द्वारा किसी प्रकार का हस्तक्षेप एवं बाधा के बिना उक्त भूमि को निर्विघ्न रूप से धारण कर सकेगा, उसका उपयोग करेगा। परन्तु भूखंड पर देय भाडे में 3 (तीन) वर्ष से अधिक बकाया होने की स्थिति में जिसका विधिक रूप से मांग की गई हो या नहीं अथवा पट्टेदार द्वारा किसी अन्य शर्तो का उल्लंघन किया गया हो ऐसी स्थिति में निगम उक्त भूमि पर इसके पहले किसी कारण पुनः प्रवेश संबंधी अधिकार का परित्याग किये जाने की स्थिति में भी पुनः प्रवेश कर सकेगा और उस स्थिति में पुनः प्रवेश की तारीख से 6(छः) माह के भीतर पट्टादार उसके द्वारा निर्मित समस्त निर्माण और इमारत को हटाने का हकदार रहेगा तथा संरचना हटाने की स्थिति में पट्टादाता पट्टेदार को कोई भी क्षति देने के लिये उत्तरदायी नहीं होगा ।

.....2

5. पट्टेदार समय–समय पर और उक्त अवधि के दौरान सभी समय देय ऐसे समस्त स्थानीय कर प्रभारों तथा सभी प्रकार के निर्धारित करों का भुगतान तथा चुकान भरेगा जो इसके द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि या उस पर निर्मित किये जाने वाले मकान पर या उसके संबंध में भू–स्वामी या भाडेदार पर इस समय या उक्त अवधि के दौरान इसके बाद किसी भी समय निर्धारित प्रसारित या आरोपित किये जाते है या किये जावें ।

6 .निगम द्वारा पट्टेदार को आवासीय प्रयोजन के लिये भूमि आबंटित किया गया है तथा पुनः 30–30 (तीस–तीस) वर्ष के लिये नवीनीकरण आवासीय प्रयोजन हेतु किया जावेगा। जॉच के दौरान आबंटन से भिन्न प्रयोजन उपयोग करते पाये जाने पर पट्टा निरस्त कर संपत्ति अधिग्रहण करने का अधिकार नगर पालिक निगम भिलाई को होगा। पट्टेदार भूमि/भवन में कोई अवैध विधि विरूद्ध कार्य नहीं करेगा ।

7. पट्टेदार द्वारा उक्त भूखंड का आवासीय प्रयोजन हेतु उपयोग किया जावेगा । पट्टेदार पट्टादाता के लिखित स्वीकृति के बिना उक्त भूमि का आवासीय उपयोग के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन के लिये न तो उपयोग करेगा अथवा न करने की अनुमति ही देगा।

8. भूखंड का विकय अथवा हस्तांतरण निगम से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने के पश्चात ही किया जा सकेगा ।

9 .पट्टेदार उक्त भूमि का अभिहस्तांकन अथवा हस्तांतरण बगैर पट्टादाता की पूर्वानुमति प्राप्त किये बिना अभिहस्तांकन अथवा हस्तांतरण नही करेगा। यदि वह इस शर्त का उल्लंघन करेगा तो ऐसा अभिहस्तांकन व हस्तांतरण नाजायज व शून्य होगा तथा निगम को उक्त सम्पत्ति अधिग्रहण करने का अधिकार होगा ।

10 भूखंड का विकय, अभिहस्तांकन अथवा हस्तांतरण करने पर वर्तमान प्रचलित नियमों के अंतर्गत नियमानुसार नामांतरण शुल्क जमा कराकर निगम अभिलेख में केता–विकता को अपना नाम दर्ज कराना अनिवार्य होगा ।

11.पट्टेदार पट्टेदाता की लिखित अनुमति प्राप्त करने उपरांत ही आबंटित भूखंड के पट्टे की शर्तो के अधीन निर्माण कार्य करने एवं किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक या वित्तीय संस्थान से ऋण लेने के लिये व उसकी अदायगी की सुरक्षा के लिये उसके पक्ष में बंधन रख सकेगा । बिना निगम की मंजूरी के पट्टाकृत संपत्ति का रहन व उस पर आरोपित भार नाजायज व शुन्य होगा तथा पट्टादाता बाध्य नहीं होगा ।

12. पट्टेदार उक्त भूमि पर किसी भी प्रकार के परिवर्तन/परिवर्धन या पुनः निर्माण अथवा अनुमोदित डिजाईन में परिवर्तन वगैरह के पूर्व विधिवत भवन अनुज्ञा प्राप्त करना होगा एवं उसके लिये आवश्यक भवन अनुज्ञा शुल्क भूभाटक एवं बकाया समस्त देय कर निर्धारित अनुसार जमा करना होगा ।

13 पट्टेदार स्वयं कोई अनुत्रास (Nuisence) नहीं पैदा करेगा या अन्य किसी व्यक्ति को करने देगा या पट्टे की शर्तो के विरूद्ध कार्यवाही करेगा या दूसरों को करने देगा पट्टादार स्वयं भवन/भूखंड को नुकसान पहूंचाने के लिये कोई कार्य नहीं करेगा या किसी अन्य व्यक्ति को करने देगा ।

14 पट्टेदार को भवन के अन्दर जलोत्सारण (Severage) अपने स्वंय के खर्च से अपने भवन के लिये व्यवस्था करेगा निर्माण कार्य निर्धारित डिजाईन के अनुसार करेगा ।

15 पट्टादाता जलोत्सारण संबंधित अनुत्रास की शिकायतों की जॉच करेगा और यदि पट्टेदार उसे सूचना दिये जाने पर सूचना में निर्धारित अवधि में पूरा नहीं करेता तो पट्टादाता स्वयं उन्हें पूरा करायेगा और जो खर्च इसमें आवेगा उसे पट्टेदार से वसूल कर सकेगा ।

16 पट्टेदार द्वारा पट्टादाता अथवा उसके द्वारा नियुक्त किसी व्यक्ति अथवा नगर पालिक निगम भिलाई अथवा छ०ग०वि०मंडल के सेवा अथवा संविदाधारी के मजदूरो के साथ जो किसी जल प्रदाय,पाईप लाईन,मल प्रवाह,विद्युत कनेक्शन के मरम्मत अथवा बदलने तथा उससे संबंधित अन्य कार्य के लिये इन सेवा प्रणालियों को घरो से संबंध करने के प्रयोजन के लिये आवश्यक हो उक्त भूमि या भवन में प्रवेश करने की अनुमति देगा ।

17 पट्टेदार खंड–17 में उल्लेखित सेवा प्रणालियों पर पूर्व अनुमति के बिना बाधा नहीं डालेगा अथवा उनमें हस्तक्षेप नहीं करेगा ।

18 पट्टादाता यह प्रसंविदा करता है कि पट्टेदार जब तक उसके द्वारा रक्षित भाडे का भुगतान करेगा और जब तक उसमें दी गई शर्तो का पालन करेगा उक्त भूमि को निर्विघ्न रूप से इस पट्टे के करारनामा के शर्तो के अधीन धारण करेगा ओर उसका उपयोग करेगा ।

19 पट्टेदार भूखंड के वार्षिक भूभाटक के अलावा निर्मित भवन या उसके किसी भाग के लिये देय अन्य समस्त शासकीय/अर्द्धशासकीय कर एवं फीस का भुगतान करेगा ।

20 पट्टेदार के द्वारा भूखंड आबंटन एवं किसी भी नियम शर्त अथवा प्रकिया के उल्लंघन करने पर पट्टादाता को यह अधिकार होगा कि वह आबंटिती को **30 (तीस) दिनों** का नोटिस देकर आबंटन निरस्त कर दें और भूमि का खाली कब्जा नियमानुसार प्राप्त कर ले तथा आबंटिती द्वारा बाधा उत्पन्न करने पर नगर पालिक निगम अधिनियम–1956 के प्रावधानो के अनुसार पट्टेदार से दंड व क्षतिपूर्ति की राशि प्राप्त करने का अधिकार निगम को होगा जिसकी वसूली भू–राजस्व के रूप में किया जावेगा ।

21 पट्टादाता द्वारा समय–समय पर जो नियम,उपनियम,निर्देश व निर्णय पारित किये जायेगें उन सब का पालन पट्टेदार द्वारा किया जावेगा ।

22 प्रत्येक नवीनीकृत अवधि के लिये पट्टे का निष्पादन, पजीयन पट्टेदार के व्यय पर ही किया जावेगा ।

23 दोनो पक्षकारों के बीच पट्टे का अनुबंध में जिन शर्तो का उल्लेख है उसका पालन दोनो पक्षकारों को करना होगा ।

-351

24 यदि किसी समय उक्त भाडा उसका कोई मांग उसके देय होने के तारीख से ठीक एक अंग्रेजी माह बाद तक चाहे उसकी विधिक रूप से मांग की गई हो या नहीं बकाया तथा अदत्त रहे और यदि पट्टेदार द्वारा उक्त किन्हीं भी शर्तो का उल्लंघन किया जाय या पालन न किया जाय तो पट्टादाता उक्त भूमि पर इसके पहले के किसी कारण या पुनः प्रवेश संबंधी अधिकारों का परित्याग किये जाने पर भी पुनः प्रवेश कर सकेगा और उसके फिर से अपने कब्जे (आधिपत्य) मे ले सकेगा । मानो कि वह पट्टा दिया ही नहीं गया था ऐसी स्थिति में पट्टादार पुनः प्रवेश की तारीख से (6) छः अंग्रेजी माह के भीतर भूखंड/भवन पर निर्मित सभी निर्माणों को हटाने का हकदार रहेगा , जो पट्टे की अवधि में किसी भी समय उसके द्वारा उक्त भूमि पर निर्मित या सम्बद्ध किये गये हों ।

परन्तु यह और कि जब ऊपर उल्लेखित के अंतर्गत पुनः प्रवेश का कोई कारण या अधिकारी उत्पन्न हो तब पट्टादाता के लिये यह विधि संगत होगा कि वह पुन' प्रवेश की शक्ति का प्रयोग न करने के प्रतिफलस्वरूप पट्टेदार से भूखंड/भवन के तत्समय का बाजार मूल्य जो प्रचलित कलेक्टर दर का अधिकतम **10 (दस) प्रतिशत** तक की रकम जो कि पट्टादाता द्वारा निश्चित की जाय प्राप्त करें और यदि पट्टादार पट्टादाता के आदेश द्वारा नियत अवधि के भीतर उक्त रकम का भुगतान न कर पाये तो छ0ग0नगर पालिक अधिनियम 1956 में उल्लेखित प्रावधान के तहत देय बकाया राशि के रूप में वसूली करें या ऊपर उल्लेखित के अंतर्गत पुंनः प्रवेश के अधिकार का प्रयोग करें ।

25 पट्टादाता यह भी प्रसंविदा करता है कि इसके द्वारा मंजूर की गई **30 (तीस)वर्ष** की अवधि के अंत में और इसके बाद भी समय–समय पर आगे की प्रत्येक अनुवर्ती की अवधि के अंत में और जो कि पट्टादार के निवेदन पर और उसके खर्च पर मंजूर की जायेगी। उक्त भूमि की नवीनीकृत पट्टा निगम द्वारा निर्धारित शर्तो के अंतर्गत पट्टादाता को वहन करना होगा ।

26 नवीनीकृत पट्टे की अवधि समाप्त होने के पश्चात पट्टे के पुनः तीस वर्ष के लिये नवीनीकरण के समय वर्तमान भूभाटक का **50 (पचास) प्रतिशत** बढाकर नवीनीकरण किया जा सकेगा और प्रत्येक नवीनीकृत पट्टे में उसमें दी गई ऐसी शर्तो जो कि हो सकती हो और ऐसी अन्य शर्त जो भविष्य के लिये उपयुक्त समझी जाय रहेगी ।

परन्तु यह और कि प्रत्येक अनुवर्ती नवीनीकरण पर नियत किये जाने वाले भाडे और लगाई जाने वाली शर्तो के संबंध में पट्टादाता का निर्णय अंतिम होगा । पट्टा के करारनामा में किसी भी शर्त के बाबत विवाद उपस्थित होने पर आयुक्त नगर पालिक निगम भिलाई का निर्णय अंतिम होगा जिसे पट्टेदार को मानना अनिवार्य है।

..........5

27 इस पट्टे के अनुबंध के शर्तों के संबंध में व अन्य संबंधित विषय में पट्टादाता एवं पट्टेदार के मध्य किसी प्रकार का विवाद उत्पन्न होने की स्थिति में नगर पालिक निगम भिलाई या उनके द्वारा नामांकित व्यक्ति एकल पंच होगें तथा उसके द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई कर किया गया निर्णय दोनो पक्षों पर बंधनकारी होगा एवं अंतिम माना जावेगा । इस प्रकार उपरोक्त पंच निर्णय के जरिये विवाद का निराकरण किया जावेगा ।

अनुसूची (अ) :–

ब्लाक कमांक – .... भूखंड कमांक– .... जो कि नगर पालिक निगम भिलाई के अंदर ... . भिलाई क्षेत्र में स्थित है कि चतुः सीमा इस प्रकार है:–

उत्तर में	–	....
दक्षिण में	–	....
पूर्व में	–	....
पश्चिम में	–	....

अतः उपरोक्त के साक्ष्य स्वरूप इस विलेख में दोनो ही पक्षकारों ने साक्षियों के समक्ष ऊपर बताये गये तिथि व स्थान में अपना हस्ताक्षर कर दिया ताकि सनद रहे समय–समय पर काम आवें ।

1..

2..

पट्टादाता के हस्ताक्षर

आयुक्त
नगर पालिक निगम
भिलाई

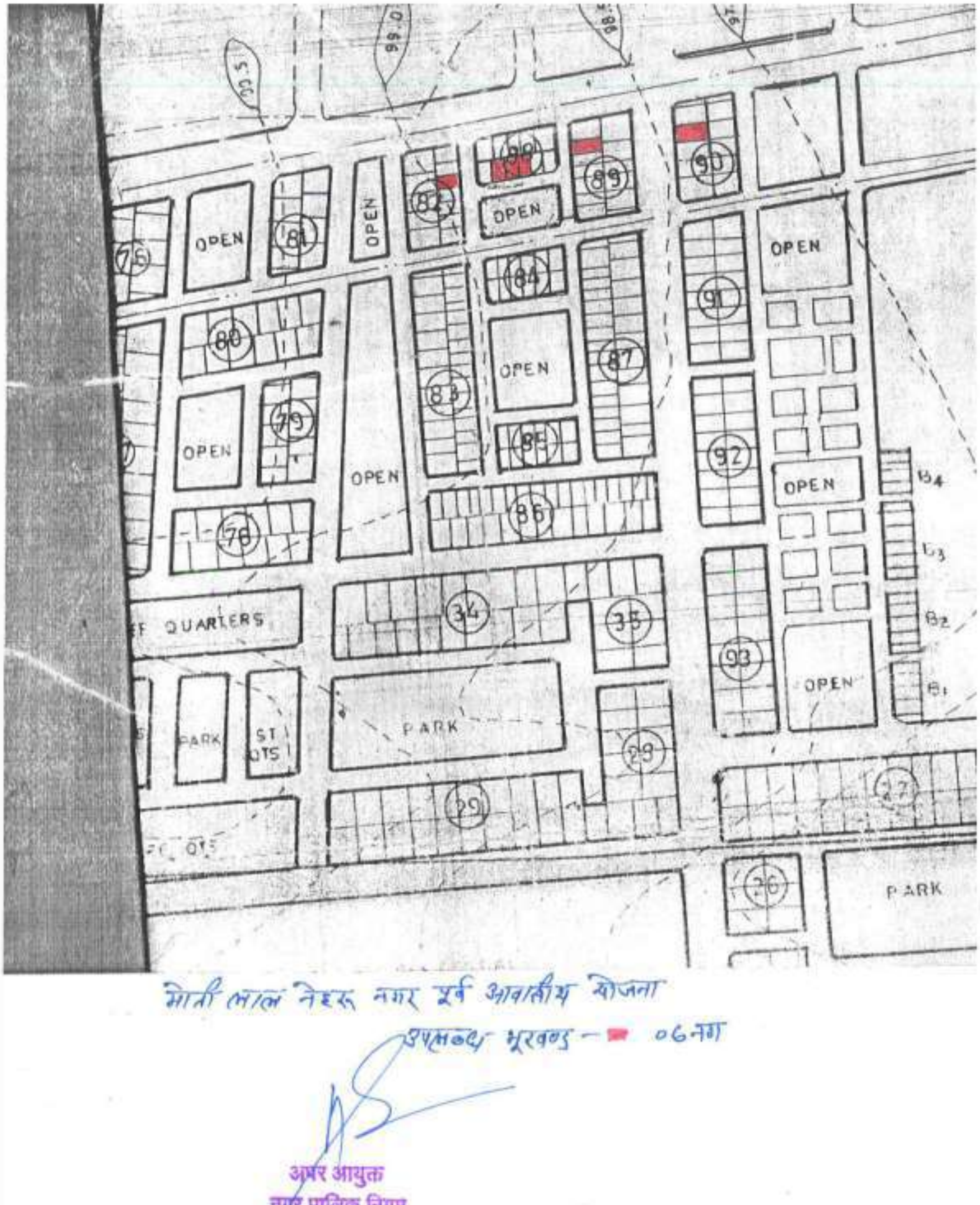
साक्षी :–

1.

2.

तारीख

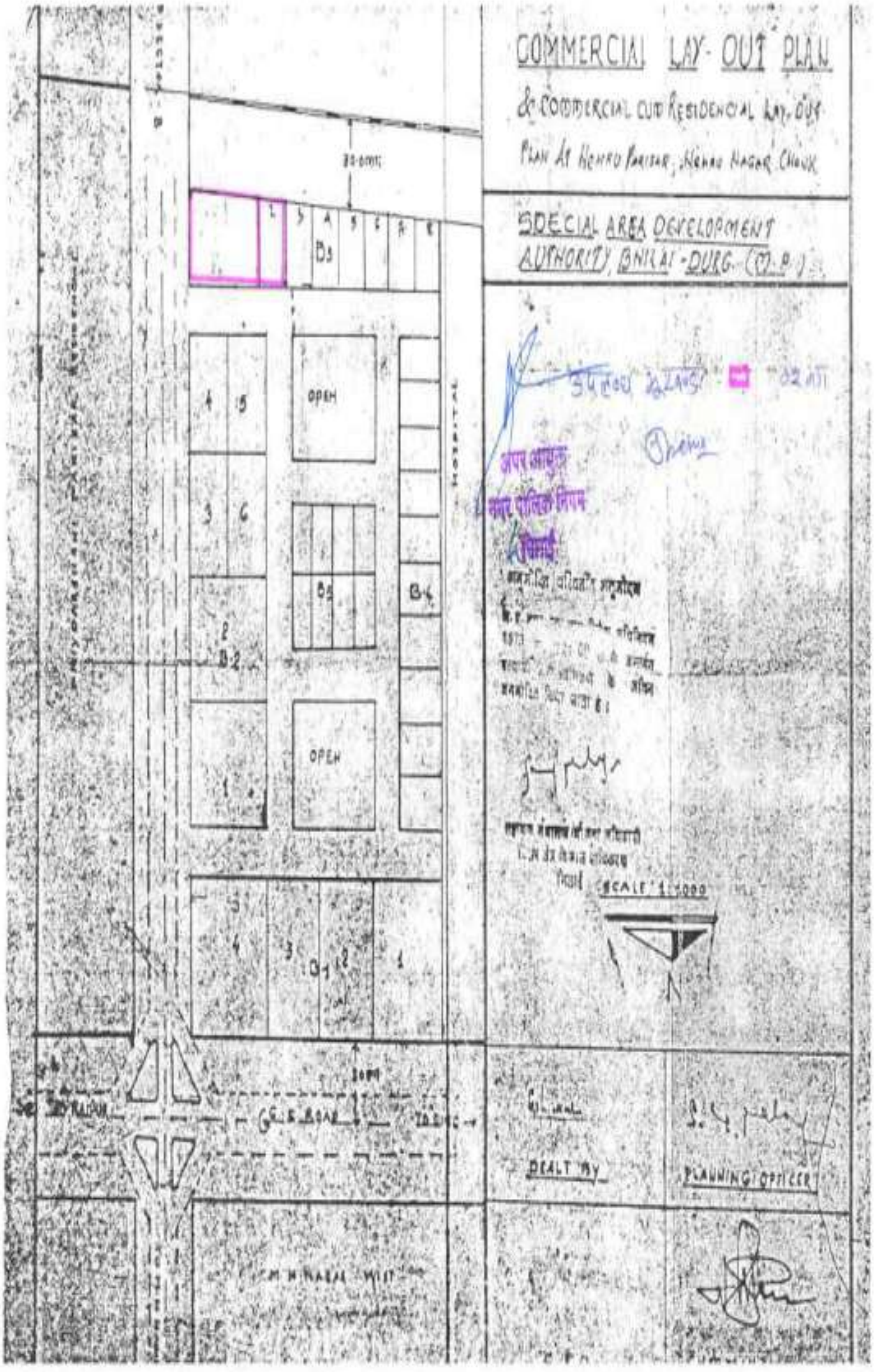
पट्टेदार के हस्ताक्षर

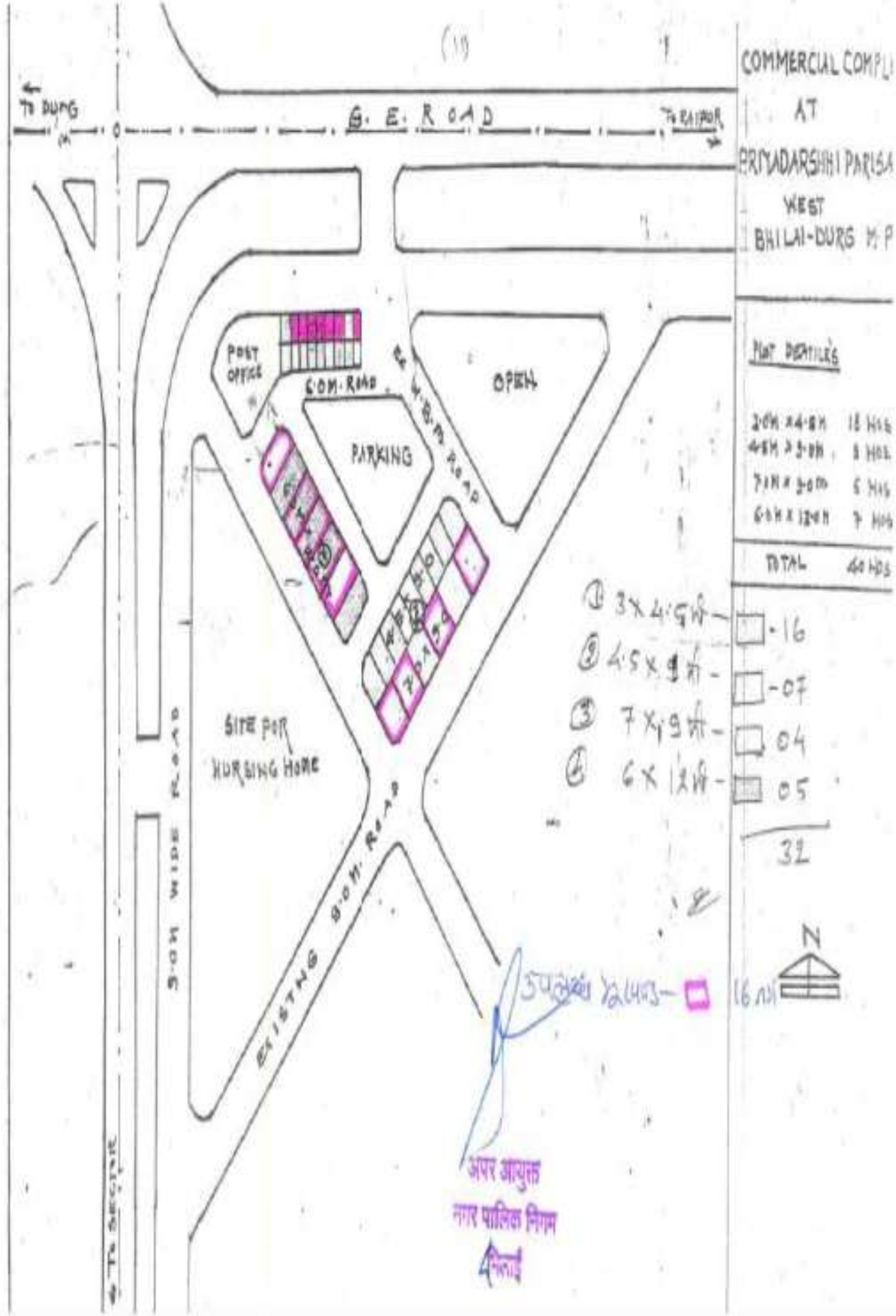


मोती लाल नेहरू नगर पूर्व आवासीय योजना

उपलब्ध भूखण्ड – ■ 06 नग

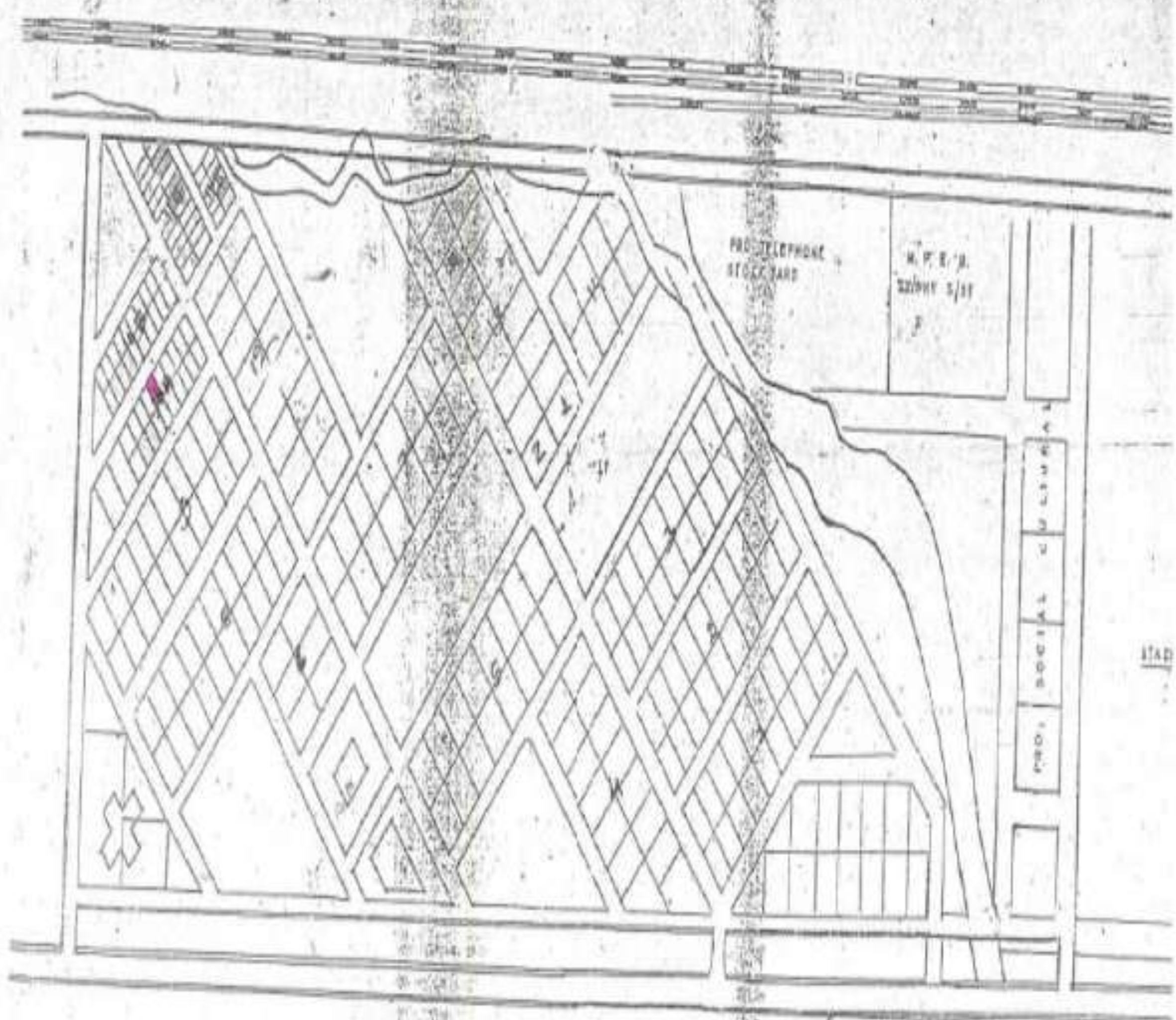
अपर आयुक्त
नगर पालिक निगम
भिलाई


COMMERCIAL LAY-OUT PLAN
& COMMERCIAL CUM RESIDENCIAL LAY-OUT
PLAN AT NEHRU PARISAR, NEHRU NAGAR CHOWK
SPECIAL AREA DEVELOPMENT
AUTHORITY, BHILAI - DURG (M.P.)
अपर आयुक्त
नगर पालिक निगम
भिलाई
OPEN
OPEN
B3
B4
B-2
B1
SCALE 1:4000
G.E. ROAD
DEALT BY
PLANNING OFFICER



COMMERCIAL COMPL
AT
PRIYADARSHINI PARISA
WEST
BHILAI-DURG M.P
PLOT DETAILS
TOTAL
TO DURG
G. E. ROAD
TO RAIPUR
POST OFFICE
PARKING
OPEN
SITE FOR NURSING HOME
EXISTING 9.0M. ROAD
9.0M WIDE ROAD
TO SECTOR
N
32
अपर आयुक्त
नगर पालिक निगम
भिलाई

– प्रियदर्शिनी परिसर पूर्व आवासीय



① 6मी x 10मी – □ 05

② 4.5 x 8मी – □ 05

10

③ 15x..मी □ 09 -

उपलब्ध दुकाने – ■ 01 नग

अपर आयुक्त
नगर पालिक निगम
भिलाई