

!!कार्यालय, नगर पालिक निगम भिलाई—चरौदा जिला—दुर्ग(छ.ग)!!

विश्वबैंक आवासीय योजना

भूखंड / भवन की आम नीलामी की नियम व शर्तें

विश्वबैंक आवासीय योजना, भिलाई में स्थित का अधिकतम प्रब्याजी राशि हेतु आम नीलामी द्वारा आबंटन निर्धारित भू-भाटक पर किये जाने हेतु नियम एवं शर्तें :-

1. प्रतिभूति निक्षेप की ऐसी राशि जो निगम इस शर्त के अध्यक्षीन रहते हुये विनिश्चित करें कि ऐसी राशि नीलाम / प्रस्ताव के अनुमानित मूल्य के 10% से कम नहीं होगी। यथाशीघ्र प्रत्येक बोली लगाने वाले या प्रस्ताव करने वाले द्वारा बैंक ड्राफ्ट या बैंकर चेक के माध्यम से आवश्यक रूप से नीलाम प्रारंभ समय से 1/2 घंटा पूर्व जमा की जायेगी अन्यथा व्यक्ति नीलाम मेभाग लेने के लिये पात्र नहीं होगा और इसी प्रकार उक्त प्रतिभूति निक्षेप के बिना प्रस्ताव ग्रहण नहीं किये जायेंगे।
2. उच्चतम बोली / प्रस्ताव (अचल सम्पत्ति अंतरण) नियम 1994 छ.ग.नगर पालिक निगम अधिनियम 1956 की धारा 433 के साथ पठित धारा 80 तहत यथानिर्दिष्ट प्राधिकारियों की मंजूरी के अध्यक्षीन होगा
3. उपरोक्त शर्त (दो) में यथा निर्दिष्ट प्राधिकारी , किसी उच्चतम बोली / प्रस्ताव को मंजूर करने के लियेबाध्य नहीं होंगे।
4. यथास्थिति नीलाम समाप्त होने पर या प्रस्ताव खोले जाने के तत्काल पश्चात प्रथम दो उच्चतम बोली बोलने वालो / प्रस्ताव करने वालो की प्रतिभूति निक्षेप को छोड़कर शेष सभी के प्रतिभूति निक्षेप तत्काल वापस कर दिये जायेंगे।
5. जैसे ही प्रथम उच्चतम बोलीदार / प्रस्तावकर्ता से नीलाम/ प्रस्ताव का पूर्ण मूल्य प्राप्त हो जाता है तब शेष बचे द्वितीय उच्चतम बोली लगाने वाले / प्रस्ताव करने वाले की प्रतिभूति निक्षेप को भी वापस कर दिया जाएगा। प्रतिभूति निक्षेप की जमा राशियों पर किसी प्रकार का ब्याज देय नहीं होगा।
6. यदि शर्त (दो) मेयथानिर्दिष्ट प्राधिकारी की यह राय हो कि द्वितीय उच्चतम बोली या प्रस्ताव स्वीकृत करने के बजाय पुनः नीलाम किया जाना या प्रस्ताव आमंत्रित किया जाना आवश्यक है तब ऐसे द्वितीय बोलीकर्ता / प्रस्ताव करने वाले के प्रतिभूति निक्षेप का प्रतिदाय कर दिया जाएगा और पुनः नीलाम या पुनः बन्द लिफाफे में प्रस्ताव आमंत्रण करने की कार्यवाही की जावेगी।
7. सफल बोलीदार को भूखंड का कब्जा प्राप्त करने के पूर्व अनुबंध / पंजीयन में होने वाले मुद्रांक शुल्क, पंजीयन शुल्क तथा अन्य खर्च भी लीजी को वहन करना होगा।
8. सफल बोलीदार निर्धारित अवधि में शेष प्रब्याजी प्रीमियम राशि जमा न करे या भवन का कब्जा प्राप्त न करे तो निगम जमा राशि को राजसात कर बोली को रद्द कर पुनः नीलाम कर सकेगी। पूर्व नीलाम राशि से यदि कम बोली आयेगी तो नुकसानी के लिये प्रथम बोलीदार उत्तरदायी होगा। हानि की वसूली नगर पालिक निगम अधिनियम 1956 के तहत रीति निगम वसूल करेगी
9. लीजधारी लीज पर ली गई भू खंड की लीज अवधि में किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरण नहीं करेगा और न ही किसी अन्य व्यक्ति को उसका कब्जा देगा। आबंटित प्लाट का उपयोग आवास गृह केलिये ही करेगा। यदि लीजधारी लीज अवधि में किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित करना चाहेगा तो इसकी सूचना निगम को देकर एवं निगम से लिखित अनुमति प्राप्त करना

अनिवार्य होगा किन्तु इस संबंध में निगम द्वारा हस्तांतरण की अनुमति देने की दशा में निगम/ शासन निर्देशों एवं नियमों/ शर्तों के अनुसार प्रचलित तत्समय के बाजार मूल्य अर्थात् गाईड लाईन के आधार 10% प्रतिशत शुल्क आरोपित होगा।

- 10 भवन की दशा में लीजधारी भूखंड के मूल स्वरूप को नगर पालिक निगम की लिखित अनुमति के बगैर परिवर्तित नहीं कर सकेगा। नल कनेक्शन, विद्युत कनेक्शन, रखरखाव एवं संधारण स्वयं के व्यय से करना होगा।
- 11 प्लॉट का वार्षिक लीज रेंट सफल बोली (स्वीकृत होने पर) का 2 प्रतिशत की दर से निगम को भुगतान करना लीजधारी के लिये आवश्यक होगा।
- 12 आबंटित भवन की लीज अवधि 30 वर्षीय होगी तथा लीज अवधि समाप्ति उपरांत आगामी अवधि के लिये आबंटित भूखंड का लीज नवीनीकरण नियमानुसार किया जा सकेगा तथा नवीनीकरण तिथि से प्रचलित लीज रेंट में 50% वृद्धि नियमानुसार की जावेगी।
- 13 लीज अवधि में यदि लीजधारी की मृत्यु हो जाती है तो उसके द्वारा नामांकित अथवा उसके वैध उत्तराधिकारी के नाम पर लीज हस्तांतरण बगैर शर्त के प्रावधानों को लागू किये सामान्य रूप से कर दिया जावेगा।
- 14 लीजधारी को निगम अथवा किसी भी विभाग द्वारा लगाये जाने वाले कर / फीस का भुगतान करना होगा।
- 15 वर्णित किसी भी शर्त का लीजधारी द्वारा उल्लंघन किये जाने पर उसे निगम द्वारा आर्थिक रूप से दण्डित किया जा सकेगा तथा लीज समाप्त किये जाने के संबंध में भी विचार किया जा सकेगा।
- 16 नीलामी की कार्यवाही में आयुक्त, नगर पालिक निगम भिलाई-चरौदा के आदेश अंतिम होंगे तथा लीज का आबंटन सक्षम अधिकारी के स्वीकृति के अधीन होगा।
- 17 विश्व बैंक आवासीय योजना में रिक्त भूखंड/ भवनो की नीलामी अधिकतम प्रब्याजी राशि के लिये 30 वर्षों के लीज पर की जावेगी। यह राशि अहस्तांतरणीय या वापसी योग्य नहीं होगी। शासन से आम नीलामी की सक्षम स्वीकृति मिलने के पश्चात संपूर्ण प्रब्याजी राशि 100 प्रतिशत निगम कोष में जमा कर 30 दिनों के भीतर स्वयं के व्यय पर पंजीयन कराना होगा। निर्धारित अवधि में पंजीयन की कार्यवाही नहीं किये जाने पर आबंटित भवन निरस्त माना जावेगा, और जमा संपूर्ण राशि राजसात कर ली जावेगी। जिसके आप स्वतः जिम्मेदार होंगे। पट्टा निष्पादन होने के पश्चात भी प्रति वर्ष 02 प्रतिशत भू-भाटक राशि पहली अप्रैल को जमा करना होगा।
- 18 नीलामी नगर पालिक निगम कार्यालय में आयुक्त, नगर पालिक निगम अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी की उपस्थिति में संपन्न की जावेगी।
- 19 नीलामी परिसर में उपस्थित रहने और भाग लेने का अधिकार उन व्यक्तियों को होगा जिन्होंने नीलामी बोलने के लिये धरोहर राशि जमा की है।
- 20 नीलामी में भाग लेने वाले व्यक्तियों को चाहिए कि वे भवनो का मुआयना कर लें और नीलामी तथा आबंटन की सभी शर्तें पढ़कर समझ लें। नीलामी में भाग लेने वाले व्यक्तियों के संबंध में यह माना जावेगा कि उन्होंने नीलामी और आबंटन की सभी शर्तें पढ़कर समझ लिया है। निगम के आयुक्त, नगर पालिक निगम या उनके द्वारा अधिकृत नीलामी प्रभारी अधिकारी को यह अधिकार होगा कि वे किसी भी भूखंड की नीलामी किसी भी स्तर पर रोक सकेंगे। पुनः बोली करवा सकेंगे। उनके लिये यह भी आवश्यक नहीं होगा कि समस्त उद्घोषित भूखंडों की नीलामी करें।

- 21 सामान्यतः प्रत्येक भवनो की नीलामी के लिये अलग-अलग धरोहर राशि जमा करनी चाहिए । किन्तु जिस बोलीदारो द्वारा नीलामी के पहले क्रम में भवनो की धरोहर राशि जमा कराई गई है, एवं बोली की है ।उनकी उच्चतम नहीं है तो वे दुसरे क्रम की नीलामी में भाग ले सकते है ।
- 22 नीलामी के पूर्व प्रत्येक भवनों के लिए निगम द्वारा सरकारी बोली निर्धारित की गई है । इस राशि से अधिक की राशि के लिये ही नीलामी की बोली प्रारंभ की जावेगी ।
- 23 उच्चतम बोलीदाता की नीलामी के तुरंत बाद उच्चतम बोली की एक चौथाई राशि 24 घंटे के भीतर जमा करना होगा । यह राशि धरोहर राशि के अतिरिक्त होगा । यह राशि सुरक्षा राशि के रूप में होगी और नीचे लिखे कंडिकाओं में इसी नाम से सदर्भित होगी जो बोली स्वीकार किये जाने की दशा में पंजीयन के समय प्रब्याजीकी राशि में समायोजन कर ली जावेगी । किन्तु बोली स्वीकार न किये जाने की दशा में वापस कर दी जावेगी ।
- 24 यदि बोली की एक चौथाई राशि बोलीदाता नीलामी के बाद 24 घंटे के भीतर जमा करने में असमर्थ रहते है तो उनकी धरोहर राशि निगम कोष में राजसात कर ली जावेगी ।
- 25 नीलामी में भाग लेने वाले बोलीदाता को चाहिए कि वे अपना सही सही और पूर्ण डाक का पता लिखित में अवगत करावे और पुष्टि प्राप्त कर संतुष्ट हो जाये कि उक्त पते में उन्हें डाक प्राप्त हो जावेगी ।
- 26 विभिन्न भूखंड / भवनों क्रमांक आकार धरोहर राशि निम्नांकित अनुसूची में वर्णित है ।

क्र.	ब्लॉक	भूखंडो/भवनों क्र मांक	आकार	भूखंडा/भवनों की संख्या	धरोहर राशि	सरकारी राशि
1.	03	एल.आई.जी.-2 बी.	6X 9मी.	02	49,000.00	4,84,000.00
2.	03	एल.आई.जी.-2 ए.	4X 9मी.	34	27,000.00	2,66,500.00
3	03	एम.आई.जी.	9X15मी.	12	96,000.00	9,59,500.00

- 27 प्रब्याजी की संपूर्ण राशि आबंटन पश्चात जमा कर एवं स्थाई पट्टे का निष्पादन कर भूखंड/ भवनों का आधिपत्य प्राप्त किया जा सकता है ।
- 28 नीलामी के नियम शर्तों में आवश्यकतानुसार परिवर्तन करने का अधिकार नगर पालिक निगम के पास सुरक्षित रहेगा ।
- 29 निगम द्वारा इस संबंध में समय-समय पर जो भी नियम बनाये जावेंगे लागू होगा तथा मान्य होगा ।
- 30 संपूर्ण नीलामी (आम नीलामी) का किसी अंश को बिना कारण बताये स्वीकृत करने या न करने का अधिकार निगम को होगा ।
- 31 निगम द्वारा बोली समाप्त होने के पश्चात नियमानुसार राज्य शासन से स्वीकृति प्राप्त की जावेगी । स्वीकृति प्राप्त होने के बाद यह माना जावेगा की बोलीदार को उस संपत्ति के पट्टे का अधिकार नियमानुसार प्राप्त होंगे । यदि राज्य शासन से स्वीकृति प्राप्त नहीं होती तब बोलीदार को में कोई अधिकार प्राप्त नहीं होगा व बिना ब्याज क्षतिपूर्ति के नीलामी के समय जमा की गई राशि को प्राप्त करने का अधिकार होगा तथा इस पर कोई दावा मान्य नहीं होगा ।
- 32 किसी भी विवाद की स्थिति में निगम का निर्णय अंतिम होगा ।
- 33 शासन से उपर वर्णित नीलामी की विधि अनुसार स्वीकृति मिलने पर ही सक्षम बोलीदार आबंटन का पात्र होगा अन्यथा जमा राशि वापस होगी ।

नीलामी सूचना क्रमांक.....दिनांक.....के अधीन नियम एवं शर्त थीको जारी की गई ।

आयुक्त
नगर पालिक निगम
भिलाई-चरौदा