



बाँदा विकास प्राधिकरण, बाँदा



प्राधिकरण की पं० दीन दयाल पुरम आवासीय योजना में आवासीय, व्यवसायिक, होटल, शापिंग मॉल, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का नीलामी पद्धति के माध्यम से आवंटन

नियम व शर्तों की विवरण पुस्तिका

पंजीकरण तिथि – 17.09.2024 से 15.10.2024 तक
नीलामी की तिथि व समय – 22.10.2024 से 24.10.2024 प्रातः 10:00 बजे से

पंजीकरण www.janhit.upda.in पर
जाकर ऑनलाइन किया जायेगा



नगेन्द्र प्रताप, आई.ए.एस.
जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष
बाँदा विकास प्राधिकरण, बाँदा



बाल कृष्ण त्रिपाठी, आई.ए.एस.
आयुक्त/अध्यक्ष
बाँदा विकास प्राधिकरण, बाँदा

बाँदा विकास प्राधिकरण की उपलब्धियाँ

- 1— महाराणा प्रताप चौराहे का सौन्दर्यीकरण एवं चौराहे पर सेल्फी प्वाइंट का कार्य ।
- 2— कालू कुआं चौराहे का सौन्दर्यीकरण एवं चौराहे पर सेल्फी प्वाइंट का कार्य ।
- 3— बाबूलाल चौराहे पर ट्रैफिक व्यवस्था को नियंत्रित किये जाने हेतु ट्रैफिक सिग्नल का कार्य ।
- 4— नरैनी रोड नवाब टैंक स्थित सरदार वल्लभ भाई पटेल पार्क का निर्माण कार्य ।
- 5— सरदार वल्लभ भाई पटेल पार्क में 151 फीट उच्च शिखर राष्ट्रीय ध्वज का स्थापित किये जाने का कार्य ।
- 6— रानी दुर्गावती मेडिकल कालेज के द्वार पर रानी दुर्गावती जी की प्रतिमा की स्थापना का कार्य ।
- 7— आवास विकास कालोनी में पार्क का निर्माण कार्य ।

बाँदा विकास प्राधिकरण, बाँदा

बाँदा विकास प्राधिकरण की पं० दीन दयाल पुरम आवासीय योजना में नीलामी के माध्यम से भूखण्ड प्राप्त करने का स्वर्णिम अवसर

एतद् द्वारा सर्वसाधारण को सूचित किया जाता है कि बाँदा विकास प्राधिकरण की पं० दीन दयाल पुरम आवासीय योजना में आवासीय/व्यवसायिक/होटल/शापिंग मॉल भूखण्डों हेतु नीलामी पद्धति के माध्यम से दिनांक 17.09.2024 से 15.10.2024 तक ऑनलाइन www.janhit.upda.in पोर्टल के माध्यम से आवेदन आमंत्रित किये जा रहे हैं। समस्त इच्छुक व्यक्तियों/संस्थाओं से अनुरोध है कि वह नीलामी स्थल में दिनांक 22.10.2024 से 24.10.2024 के मध्य उपस्थित रहकर प्रातः 10:00 बजे से नीलामी प्रक्रिया में प्रतिभाग कर सकते हैं। पंजीकरण पुस्तिका आवेदको के लिये उपरोक्त पोर्टल पर उपलब्ध है एवं भूखण्डों का विवरण निम्नानुसार है:-

पं० दीन दयाल पुरम आवासीय योजना

क्र. सं.	भूखण्ड का प्रकार	भूखण्ड की श्रेणी	भूखण्डों का मानक क्षेत्रफल (वर्गमी० में)	भूखण्डों की संख्या	कुल भूखण्ड	दर रू० (प्रति वर्ग मी० में)	धरोहर धनराशि
1	आवासीय भूखण्ड	HIG	200	277, 278, 279, 280, 281, 282, 284, 290, 291, 292, 300, 301, 302	13	18600.00	1,86,000.00
2	आवासीय भूखण्ड	HIG	200	271, 271ए, 271बी, 271सी, 272, 276	06	18600.00	1,86,000.00
3	आवासीय भूखण्ड	HIG	200	320, 324, 325, 329, 330, 331, 332, 333, 334	09	18600.00	1,86,000.00
4	आवासीय भूखण्ड	HIG	200	383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 393, 394, 401, 403ए, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415	26	18600.00	1,86,000.00
5	आवासीय भूखण्ड	MIG	162	243, 244, 245, 246, 247बी, 247ए, 247, 248, 248ए, 248बी, 249, 250, 251, 252,	14	18600.00	1,50,660.00
6	आवासीय भूखण्ड	MIG	162	142, 159, 163, 175, 176, 179, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 206, 207, 208, 209ए, 209बी, 209सी, 209, 210, 211, 214	32	18600.00	1,50,660.00
7	होटल	Hotel-1	2075	Hotel-1	01	37200.00	38,59,500.00
8	होटल	Hotel-2	2041	Hotel-2	01	37200.00	37,96,260.00
9	होटल	Hotel-3	2025	Hotel-3	01	37200.00	37,66,500.00
10	शापिंग मॉल	Shopping Mall-A	3967.96	Shopping Mall-A	01	37200.200	73,80,406.00
11	शापिंग मॉल	Shopping Mall-B	4036.61	Shopping Mall-B	01	37200.00	75,08,095.00
12	व्यवसायिक	Commercial -2/1	2721.40	Commercial	01	37200.00	50,61,804.00
13	व्यवसायिक	Commercial -2/2	2700.00	Commercial	01	37200.00	50,22,000.00
14	व्यवसायिक	Commercial -1	2104.60	Commercial	01	37200.00	39,14,556.00
15	ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी	01	10240.40	Group Housing	01	27900.00	1,42,85,358.00
16	ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी	01	10274.08	Group Housing	01	27900.00	1,43,32,341.60

नोट-आवेदक जिस भूखण्ड हेतु नीलामी के लिए आवेदन करेगा, वह उस ही भूखण्ड पर बोली बोलने के लिए अधिकृत होगा। प्रत्येक भूखण्ड के लिए आवेदन विवरण पुस्तिका की राशि, धरोहर राशि पोर्टल के माध्यम से प्रस्तुत/जमा करना होगा।

सचिव
बाँदा विकास प्राधिकरण

पं० दीन दयाल पुरम आवासीय योजना एक दृष्टि में

योजना का कुल क्षेत्रफल : 32.14 हैक्टेयर

योजना की स्थिति : नरैनी से प्रयागराज रोड के मध्य एवं राजकीय मेडिकल कालेज के समीप बाबूलाल चौराहा से 2.50 किमी० दूरी पर स्थित है।

रेलवे स्टेशन से 3.00 किमी० की दूरी पर स्थित।

नरैनी रोड तथा प्रयागराज रोड पर सुगम यातायात।

हरा भरा प्रदूषण मुक्त परिसर।

1. विवरण पुस्तिका एवं बोली प्रपत्रों की बिक्री

1.1 विवरण पुस्तिका www.janhit.upda.in पोर्टल के माध्यम से प्राप्त की जा सकती है।

2. सम्पत्ति का विवरण

2.1 प्राधिकरण की विज्ञापित सम्पतियां अर्जित है, भार रहित एवं विवाद रहित है।

2.2 भूखण्डों का विवरण, क्षेत्रफल, न्यूनतम आरक्षित दर, धरोहर राशि, नीलामी की तिथि संलग्नक-1 में उल्लिखित है।

2.3 भूखण्डों के लिए अधिकतम भू-आच्छादन, सैट-बैक, ऊँचाई, अनुमन्य एफ०ए०आर०, विभिन्न तलों पर अनुमन्य उपयोग, बेसमेन्ट आदि सम्बन्धित प्राविधान बांदा विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 (यथा संशोधित 2016) तथा समय-समय पर जारी शासनादेशों के प्राविधानों के अनुसार अनुमन्य होंगे।

3. अर्हता

3.1 आवेदक भारत का नागरिक हो।

3.2 आवेदक की आयु न्यूनतम 18 वर्ष होनी चाहिए।

3.3 फर्म/साझेदारी फर्म/सोसाइटी (फर्म-सोसायटी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत)।

3.4 प्राईवेट/पब्लिक लिमिटेड कम्पनी (फर्म-सोसायटी/कम्पनी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत)।

3.5 व्यक्तिगत स्वामी।

3.6 रजिस्टर्ड को-आपरेटिव सोसायटी (को-आपरेटिव सोसायटी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत)।

3.7 ट्रस्ट (पंजीकृत/अपंजीकृत)।

3.8 एच०यू०एफ०।

3.9 पंजीकृत कंसोर्टियम (Consortium) फर्म।

3.10 अन्य (यदि उपरोक्त से भिन्न हो)।

3.11 आवासीय सम्पत्ति हेतु वहीं व्यक्ति आवेदन कर सकता है जिसके स्वयं के नाम या उसके परिवार के किसी सदस्य के नाम पूर्व से प्राधिकरण में कोई आवासीय सम्पत्ति आवंटित नहीं है। (परिवार से तात्पर्य पति-पत्नी व उसके अवयस्क बच्चों से है)। आवेदक को इस आशय का शपथ पर संलग्नक-4 पर रू० 10/- के स्टाम्प पर देना होगा।

4. बोली-प्रपत्र जमा करने व खोले जाने की प्रक्रिया

- 4.1 आवेदक को पोर्टल सम्बन्धित योजना को चयन करते हुये आवेदित भूखण्ड का चयन करना होगा।
- 4.2 नीलामी का आयोजन संलग्नक-1 में उल्लिखित तिथि एवं समय पर किया जायेगा।
- 4.3 धरोहर धनराशि पोर्टल के माध्यम से ऑनलाइन जमा की जायेगी।
- 4.4 यदि आवेदनकर्ता, फर्म/कम्पनी आदि का प्रतिनिधित्व कर रहा है तो आवेदनकर्ता को अपनी श्रेणी (व्यक्तिगत/व्यक्तिगत स्वामी, प्राइवेट/पब्लिक लिमिटेड कम्पनी, फर्म साझेदारी, रजिस्टर्ड सोसायटी, रजिस्टर्ड को-आपरेटिव सोसायटी, ट्रस्ट, पंजीकृत कंसोर्टियम (Consortium) फर्म एवं एच0यू0एफ0 या अन्य) के सम्बन्ध में रजिस्ट्रेशन व मैमोरेण्डम आदि से सम्बन्धित आवश्यक कागजात आदि आवेदन पत्र के साथ संलग्न करने होंगे।
- 4.5 नीलामी में आवेदकों द्वारा अपनी दरें रुपये प्रति वर्ग मीटर में दी जायेगी।
- 4.6 एक बार बोली बोलने के पश्चात् उसे वापस नहीं लिया जा सकेगा। इसी प्रकार अपनी निविदा डालने के पश्चात् निविदा के माध्यम से दी गयी दर को वापस नहीं लिया जा सकेगा।
- 4.7 आवेदक जिस भूखण्ड हेतु आवेदन करेगा, वह उस ही भूखण्ड पर बोली बोलने के लिए अधिकृत होगा। प्रत्येक भूखण्ड के लिए आवेदन विवरण पुस्तिका, धरोहर राशि पोर्टल के माध्यम से पृथक-पृथक प्रस्तुत करने होंगे।
- 4.8 नीलामी में भाग लेने वाले प्रत्येक व्यक्ति/फर्म को नीलामी के समय प्रमाण-पत्र देना होगा कि प्रश्नगत नीलामी में भाग लेने वाले अन्य व्यक्तियों के साथ उसके व्यवसायिक सम्बन्ध नहीं है।
- 4.9 नीलामी में किसी भी बोली में कम से कम दो बोलीदाता अनिवार्य होंगे। अन्यथा की स्थिति में उस भूखण्ड की नीलामी नहीं की जायेगी।
- 4.10 आवेदको द्वारा अपनी दरें न्यूनतम रू0 100.00 प्रतिवर्ग मीटर बोलनी होगी।
- 4.11 यदि बोलीदाता द्वारा नीलामी स्थल पर किसी भी प्रकार का व्यवधान उत्पन्न किया जाता है तो उसका आवेदन निरस्त करने का अधिकार उपाध्यक्ष बांदा विकास प्राधिकरण को होगा।

5. आवंटन प्रक्रिया

- 5.1 नीलामी में प्राप्त सर्वोच्च दर पर आवंटन की कार्यवाही की जायेगी।
- 5.2 नीलामी समाप्त होने के उपरान्त सर्वोच्च बोली दाता की प्रतिभूति धनराशि को छोड़कर शेष आवेदकों की धनराशि उसी दिन अथवा अगले कार्यदिवसों को वापस कर दी जायेगी। सर्वोच्च बोलीदाता की प्रतिभूति धनराशि भूखण्ड के मूल्य में समायोजित कर ली जायेगी।
- 5.3 नीलामी कराने वाले अधिकारी नीलामी समाप्त होने के उपरान्त अपनी संस्तुति गुण-दोष के आधार पर उपाध्यक्ष को प्रस्तुत करेंगे। उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी को बोली स्वीकृत अथवा निरस्त करने का अधिकार होगा व उच्चतम बोली को भी बिना कारण बताये निरस्त कर सकते हैं। इनका निर्णय सभी पक्षों को मान्य होगा एवं इसे किसी माननीय न्यायालय में चुनौती नहीं दी जायेगी।

6. भुगतान पद्धति

- 6.1 उच्चतम बोलीदाता को बोली की स्वीकृति का सूचना पत्र/आवंटन आफर पत्र जारी होने के दिनोंक से 30 दिन में मूल्य की 25 प्रतिशत आंबटन धनराशि (जमा धनरोहर राशि को समायोजन करते हुए) प्राधिकरण कोष में जमा करनी होगी। तत्पश्चात् सम्पत्ति का आवंटन पत्र/आवंटन-कम-किश्त पत्र जारी किया जायेगा।
- 6.2 अपरिहार्य परिस्थितियों में आवंटी के लिखित अनुरोध पर उपाध्यक्ष द्वारा निर्दिष्ट कारणों से संतुष्ट होने पर देय आंबटन धनराशि (धरोहर धनराशि कम करते हुए) का 10 प्रतिशत दण्ड स्वरूप अतिरिक्त धनराशि जमा करने पर 30 दिन की अतिरिक्त समयवृद्धि प्रदान की जा सकती है। इसके अतिरिक्त किसी भी दशा में समयवृद्धि प्रदान नहीं की जायेगी तथा इस अवधि के अन्दर धनराशि जमा न करने पर आवंटन स्वतः निरस्त हो जायेगा तथा धरोहर धनराशि जब्त कर ली जायेगी।
- 6.3 अवशेष धनराशि 04 समान तिमाही किश्तों में 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज सहित जमा करना होगा। धनराशि समय से जमा न करने पर 3 प्रतिशत अतिरिक्त दण्ड ब्याज के साथ अर्थात् 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से देय होगा।
- 6.4 आवंटी द्वारा जमा की गई राशि में से पहले ब्याज, फिर किश्त या अन्य देय में समायोजित की जायेगी। इस सम्बन्ध में आवंटी का कोई अनुरोध स्वीकार्य नहीं होगा।
- 6.5 रू0-50.00 लाख तक के मूल्य की सम्पत्तियों हेतु आवंटन-कम-किश्त पत्र जारी होने के दिनोंक से एक माह की अवधि के अन्दर तथा रू0-50.00 लाख से अधिक की सम्पत्तियों हेतु आवंटन-कम-किश्त पत्र जारी होने के दिनोंक से दो माह की अवधि के अन्दर 100 प्रतिशत भुगतान करने पर अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि पर 2

प्रतिशत की छूट दी जायेगी। उक्त छूट की धनराशि आवंटी द्वारा स्वयं के स्तर से नहीं घटायी जायेगी। उक्त छूट की धनराशि का समायोजन सम्पत्ति की अन्तिम गणना के समय अन्य देयकों जैसे फ्री-होल्ड आदि में समायोजित की जायेगी। देय धनराशि का भुगतान आर0टी0जी0एस0 व चालान के माध्यम से करने की दशा में धनराशि का प्राधिकरण के खाते में अन्तरण की तिथि को भुगतान की तिथि माना जायेगा।

6.6 यदि देय तिथि के दिन बैंक में अवकाश होता है, तो आवंटी यह सुनिश्चित करेगा कि वह इससे पूर्व ही धनराशि जमा करा दे।

6.7 भूखण्ड के क्षेत्रफल एवं विक्रय मूल्य में परिवर्तन सम्भव है। भूखण्ड का अन्तिम मूल्य वास्तविक नापों के आधार पर निर्धारित किया जायेगा। यदि मा0 न्यायालय द्वारा भूमि का प्रतिकर बढ़ाया जाता है, तो उसे आवंटियों को अनुपातिक रूप से वहन करना होगा।

6.8 आवंटित परिसम्पत्ति के क्षेत्रफल के अन्तिम सत्यापन में यदि कोई अन्तर हो तो उसे आवंटी स्वीकार करेगा। सम्बन्धित भूखण्ड के मूल्य में कार्नर पर स्थित सम्पत्तियों में देय अतिरिक्त 10 प्रतिशत धनराशि सम्मिलित नहीं है। यदि आवंटित भूखण्ड का क्षेत्रफल, तालिका में उल्लिखित स्टैण्डर्ड क्षेत्रफल से घटता अथवा बढ़ता है तो नियमानुसार संशोधित कीमत देय होगी।

6.9 आवंटित सम्पत्ति के क्षेत्रफल में 10 प्रतिशत तक वृद्धि होने की दशा में बढ़े हुए क्षेत्रफल की गणना प्राप्त बोली की दर से की जायेगी तथा 10 प्रतिशत से अधिक वृद्धि होने की दशा में 10 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल की दर तत्समय आरक्षित दर एवं बोली दर में जो अधिकतम होगी, उसके आधार पर बढ़े हुए क्षेत्रफल के मूल्य की गणना की जायेगी।

6.10 भूखण्ड की रजिस्ट्री कराने से पूर्व फ्री-होल्ड चार्ज (लोकेशन चार्ज को सम्मिलित करते हुए भूखण्ड के कुल मूल्य का 12 प्रतिशत) एवं अन्य विविध चार्जेज जमा करने होंगे।

6.11 भूखण्ड की रजिस्ट्री कराते समय निर्धारित स्टाम्प शुल्क आवंटी द्वारा सम्पूर्ण मूल्य पर देय होगा।

7. भूखण्ड को बन्धक रखने का प्राविधान

7.1 आवंटी को बांदा विकास प्राधिकरण से अनापत्ति प्राप्त करते हुए ऋण लेने पर भूखण्ड को बन्धक रखने का अधिकार होगा।

8. भूखण्ड का कब्जा हस्तान्तरण

8.1 आवंटित सम्पत्ति का कब्जा भूखण्ड के मूल्य की समस्त धनराशि, सम्पत्ति में लोकेशन चार्जेज को शामिल करते हुए कुल भूमि मूल्य का 12 प्रतिशत फ्री-होल्ड धनराशि, लोकेशन चार्जेज व प्रचलित दस्तावेज शुल्क आदि की अदायगी के उपरान्त देय स्टाम्प ड्यूटी पर विक्रय विलेख पंजीकृत कराने के उपरान्त दिया जायेगा।

8.2 निबन्धन इत्यादि में आने वाले समस्त व्यय आवंटी द्वारा स्वयं वहन करना होगा।

8.3 आवंटित परिसम्पत्ति की पूर्ण धनराशि जमा करने के उपरान्त आवंटी को देय स्टाम्प ड्यूटी वहन करके माह में परिसम्पत्ति की रजिस्ट्री कराना अनिवार्य होगा। रजिस्ट्री उपरान्त मानचित्र स्वीकृत कराकर ही निर्माण कार्य कराने को अधिकृत होगा।

8.4 प्राधिकरण द्वारा सूचित अवधि में भूखण्ड का कब्जा न लेने पर आवंटी को नियमानुसार प्रतिमाह रू0-300/- चौकीदारी शुल्क (जिसे समय-समय पर बढ़ाया जा सकता है।) के रूप में प्राधिकरण में जमा करना होगा। विलम्बतम 3 माह तक कब्जा न लेने पर उपाध्यक्ष, बांदा विकास प्राधिकरण को भूखण्ड का आवंटन निरस्त करने का अधिकार होगा।

8.5 यदि प्राधिकरण आवंटित परिसम्पत्ति का किसी अपरिहार्य परिस्थिति अथवा घटना के कारण रजिस्ट्री के उपरान्त तीन माह में कब्जा नहीं दे पाता है तो आवंटी को यह विकल्प होगा कि वह जमा धनराशि 3.5 प्रतिशत वार्षिक साधारण ब्याज सहित वापस ले लें। इन परिस्थितियों में प्राधिकरण को कतिपय कारणों से आवंटन निरस्त करते हुए स्वतः धनराशि वापस करने का अधिकार होगा। इस स्थिति में आवंटी किसी न्यायालय या जिला उपभोक्ता फोरम में क्षति का दावा नहीं करेगा।

9. फ्री-होल्ड शुल्क

प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्ड की भूमि का निबन्धन फ्री-होल्ड भूमि के रूप में किया जायेगा। फ्री-होल्ड शुल्क के रूप में भूमि के मूल्य (लोकेशन चार्ज सहित) का 12 प्रतिशत धनराशि निबन्धन के पूर्व देय होगा।

10. परित्याग

10.1 यदि सर्वोच्च बोली नीलामी प्रक्रिया के पश्चात् परन्तु आवंटन धनराशि जमा करने से पूर्व भूखण्ड लेने की अनिच्छा प्रकट करता है, तो धरोहर राशि जब्त कर ली जायेगी।

10.2 आवंटन धनराशि जमा करने के उपरान्त भूखण्ड परित्याग करने पर धरोहर धनराशि जब्त करते हुए आवंटन धनराशि एवं देय किशतों के सापेक्ष जमा की गयी धनराशि से 25 प्रतिशत धनराशि की कटौती कर अवशेष धनराशि बिना ब्याज वापस की जायेगी।

11. निरस्तीकरण

11.1 देय किशतों की धनराशि के समय से जमा न करने पर, लगातार 3 किशतें डिफाल्टर होने की दशा में आवंटन रद्द कर दिया जायेगा तथा आवंटी को बिन्दु सं०-10.2 के अनुसार कटौती कर अवशेष धनराशि वापस कर दी जायेगी।

11.2 यदि किसी आवंटी का आवंटन समय से देय धनराशि जमा न करने अथवा नियमों का उल्लंघन करने के आधार पर निरस्त किया जाता है तो धरोहर धनराशि जब्त करते हुए बिन्दु सं०-10.2 के अनुसार अवशेष धनराशि वापस की जायेगी।

11.3 यदि आवेदक द्वारा दिया गया कोई विवरण असत्य पाया जाता है या कोई महत्वपूर्ण बात छिपायी गई पायी जाती है तो उपाध्यक्ष, बांदा विकास प्राधिकरण, बांदा को पूरा अधिकार होगा कि आवंटन/निबन्धन निरस्त कर दे तथा आवंटी द्वारा जमा की गई सम्पूर्ण धनराशि को जब्त कर ले। इसके लिए अन्य कानूनी कार्यवाही प्राधिकरण जो उचित समझे, की जा सकती है।

11.4 राष्ट्रीय हरित अधिकरण (एन०जी०टी०)/प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड अथवा अन्य विधिक निकाय द्वारा निर्धारित नियम एवं शर्तें अथवा उसके द्वारा जारी निर्देशों के उल्लंघन करने पर आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा तथा भूखण्ड के मद में जमा समस्त धनराशि जब्त कर ली जायेगी।

12. आवंटी/आवेदक की मृत्यु की दशा में

यदि आवंटी या आवेदक की मृत्यु हो जाती है तो उसको आवंटित भूखण्ड उसके विधिक उत्तराधिकारी को शासनादेशानुसार आवश्यक अभिलेख उपलब्ध कराने पर, हस्तान्तरित कर दिया जायेगा। अन्य नियम व शर्तें पूर्ववत् रहेंगी।

13. उपयोग

13.1 परिसम्पत्ति जिस प्रयोजन से आवंटित की गयी है, उसके लिये ही उपयोग किया जायेगा अन्यथा उपयोग करने की दशा में आवंटन निरस्त करने का अधिकार प्राधिकरण में निहित होगा।

13.2 आवंटी केवल आवंटित क्षेत्रफल का ही उपयोग करेगा इसके अतिरिक्त अन्य क्षेत्रफल पर किसी भी प्रकार की गतिविधि अनुमन्य नहीं होगी। यदि आवंटी उक्त का उल्लंघन करता है तो आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।

13.3 आवंटित सम्पत्ति का आवंटी कोई उप खण्ड नहीं कर सकता, परन्तु एक से अधिक परिसम्पत्तियों का आवंटन एक ही नाम से होने पर समामेलन निर्धारित प्रतिबन्धों सहित गुण व दोष के आधार पर अनुमन्य होगा। समामेलन के उपरान्त बने बड़े भूखण्ड के अनुसार भू-आच्छादन, एफ०ए०आर०, ऊँचाई, सैट वैक आदि के प्राविधान लागू होंगे।

13.4 आवंटियों को बिजली तथा पानी का कनेक्शन स्वयं अपने नाम पर व अपने व्यय पर सम्बन्धित विभागों से लेना होगा।

13.5 आवंटित भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 (यथा संशोधित 1997) की धारा-15 के अन्तर्गत बांदा विकास प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत कराना होगा। भूखण्ड पर निर्माण अध्यावधिक शासनादेशों एवं प्रचलित बांदा विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथा संशोधित 2016) में उल्लिखित शर्तों, प्रतिबन्धों, उप-नियमों के अनुसार ही अनुमन्य किया जायेगा। व्यवसायिक-कम-आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र "काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर" से पंजीकृत वास्तुविद, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, पंजीकृत नगर नियोजक तथा आवंटी द्वारा संयुक्त रूप से हस्ताक्षरित होंगे। तीन मंजिल से अधिक ऊँचाई के भवनों के निर्माण में भूकम्परोधी प्राविधान किये जाने एवं उनके स्ट्रक्चरल सेटी के बारे में किसी मान्यता प्राप्त स्ट्रक्चरल इंजीनियर का प्रमाण-पत्र भी संलग्न किया जायेगा। आवंटी द्वारा उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का सम्वर्धन) अध्यादेश, 2003 (यथा संशोधित 2010) में उल्लिखित प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा तथा नियमानुसार अग्निशमन विभाग की अनापत्ति भी संलग्न की जायेगी। साथ ही ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग के लिए वाटर हार्वेस्टिंग के आवश्यक प्राविधान करने होंगे।

13.6 सम्पत्ति की रजिस्ट्री के उपरान्त बिना मानचित्र स्वीकृत कराये निर्माण करने एवं अनुमन्य भू-उपयोग के विरुद्ध सम्पत्ति का उपयोग करने की दशा में उ०प्र० निर्माण एवं विकास अधिनियम, 1973 के सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जायेगी एवं आवंटन निरस्त करने का अधिकार प्राधिकरण में निहित होगा।

13.7 आवंटी, परिसम्पत्ति तथा उसके प्रवेश एवं साँझी सुविधाओं को साफ सुथरा तथा अच्छी स्थिति में रखेगा।

13.8 यह कि आवंटी अपने भूखण्ड का कूड़ा आदि रास्ते में बिना किसी जगह गिराये उस स्थान पर डाला जायेगा जो इसके लिए आरक्षित की गई हो। कूड़ादान या कचरा रास्ते में नहीं रखा जायेगा।

14. अनुरक्षण व्यय एवं कर आदि की देयता :-

14.1 योजना जब तक नगर पालिका को हस्तान्तरित नहीं हो जाती है, तब तक अनुरक्षण शुल्क के रूप में निश्चित की गयी धनराशि आवंटियों द्वारा बांदा विकास प्राधिकरण के खाते में जमा करनी होगी।

14.2 आवंटित भूखण्ड के सम्बन्ध में नगर पालिका अथवा किसी विभाग द्वारा लगाये गये समस्त कर आवंटी द्वारा देय होंगे।

15. अन्य सामान्य नियम एवं शर्तें

15.1 भूखण्डों की स्थिति, क्षेत्रफल एवं विकास कार्य पूरा होने का समय अनुमानित है, इनमें कभी भी परिवर्तन किये जा सकते हैं।

15.2 परिसम्पत्ति का आवंटन उच्चतम् बोली को प्रचलित सिद्धान्त पर "जहाँ है जैसा है" के तहत किया जायेगा।

15.3 आवंटित भूखण्ड के कब्जा देने में यदि भूमि अर्जन सम्बन्धी अथवा अन्य न्यायिक प्रक्रिया के कारण कब्जा देने में विलम्ब होता है, तो आवंटी को बिन्दु सं०-8.5 के अनुसार धनराशि प्राप्त करने का अधिकार होगा। अन्य किसी प्रकार की क्षतिपूर्ति की मांग करने का अधिकार नहीं होगा।

15.4 उच्चतम् बोली/आवंटी को विक्रय विलेख में उल्लिखित सभी शर्तें स्वीकार होगी एवं भविष्य में शासन द्वारा निर्धारित शर्तों के अनुसार अनुपालन करना होगा।

15.5 उपरोक्त शर्तों में बिना पूर्व सूचित किये परिवर्तन/परिवर्धन/संशोधन करने का पूर्ण अधिकार उपाध्यक्ष, बांदा विकास प्राधिकरण को होगा।

15.6 आवंटन के सम्बन्ध में बांदा विकास प्राधिकरण में अन्य प्रचलित शर्तें तथा समय-समय पर प्राधिकरण अथवा शासन द्वारा इनमें किए गये संशोधन/परिवर्तन/परिवर्धन भी लागू एवं मान्य होंगे।

15.7 आवंटी द्वारा भविष्य में किये जाने वाले पत्र व्यवहार में पंजीकरण संख्या (फार्म संख्या) तथा सम्पत्ति श्रेणी अवश्य लिखा जाना चाहिए।

15.8 डाक पते में हुए किसी भी परिवर्तन की सूचना बांदा विकास प्राधिकरण को तत्काल दी जानी चाहिए।

15.9 सभी देय राशि भू-राजस्व के बकाया के रूप में आवंटी से वसूल की जा सकती है।

15.10 नीलामी समिति के अध्यक्ष को बिना कारण बताये नीलाम की जा रही सम्पत्ति को नीलामी से हटाने/स्थगित (निरस्त) करने का अधिकार होगा।

15.11 किसी भी विषय में विवाद पर उपाध्यक्ष, बांदा विकास प्राधिकरण, बांदा का निर्णय अन्तिम होगा। उन्हें अपने विवेकानुसार इन शर्तों में अथवा किसी स्थान पर एतद् विषयक किसी भी शर्त/नियम को किसी भी समय शिथिल/संशोधित करने का अधिकार होगा, जो कि उच्चतम् बोली आवंटी को मान्य होगा।

15.12 किसी भी वाद-विवाद का परिक्षेत्र बांदा होगा।

15.13 आवंटन के उपरान्त देय आवंटन धनराशि एवं किशतों की धनराशि यूनियन बैंक आफ इण्डिया, शाखा छावनी बांदा में खाता संख्या 380402010902423 IFSC Code - UBIN0538043 में जमा की जा सकती है।

16. आवेदन पत्र के साथ संलग्न किये जाने वाले अभिलेख/प्रमाण-पत्र

आवेदन पत्र के साथ निम्न अभिलेख/प्रमाण-पत्र संलग्न किया जाना आवश्यक है :-

16.1 आवेदित भूखण्ड के सापेक्ष संलग्नक-1 के विवरण के अनुसार देय धरोहर धनराशि का सचिव, बांदा विकास प्राधिकरण, बांदा के पक्ष में देय होगी।

16.2 आवेदन फार्म में दिये गये विवरण के सम्बन्ध में आवश्यक प्रमाण-पत्रों की स्वप्रमाणित प्रतियां।

16.3 विवरण पुस्तिका के नियम व शर्तों की स्वप्रमाणित छायाप्रति।

16.4 रू०-30/- का डाक टिकट लगा हुआ स्वपता लिखा लिफाफा।

16.5 आवेदन फार्म तथा इसके साथ संलग्न किये जाने वाले समस्त प्रपत्र आवेदक द्वारा स्वहस्ताक्षरित होने चाहिए।

17. गुप हाउसिंग भूखण्डों के लिए एफ.ए.आर. 1.5 से 2.5 क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क के भुगतान पर अनुमन्य होगा। साथ ही सम्बन्धित विभागों की अनापत्तियों की शर्तों/प्रतिबन्धों के अनुसार ही निर्माण अनुमन्य होगा।

18. मध्यम आय वर्ग एवं उच्च आय वर्ग के भूखण्डों हेतु आय की कोई सीमा नहीं है।

उपाध्यक्ष, बांदा विकास प्राधिकरण,

बाबू लाल चौराहा, बांदा।

ई मेल-bda.banda@rediffmail.com

निविदादाता/नीलामी में भाग लेने वाले व्यक्ति की ओर से घोषणा पत्र

मैं घोषित करता/करती हूँ कि मेरे द्वारा नीलामी से सम्बन्धित नियम एवं शर्तों का अध्ययन कर लिया गया है जो मान्य है। निविदा/नीलामी में भाग लेने वाले अन्य व्यक्तियों से मेरा व्यवसायिक रूप से कोई सम्बन्ध नहीं है।

निविदा/बोली दाता के हस्ताक्षर

नाम :

पिता का नाम :

पता :

संलग्नक-1

खुली नीलामी में सम्मिलित भूखण्डों का विवरण तथा कार्यक्रम

पंजीकरण तिथि - 17.09.2024 से 15.10.2024 तक
नीलामी की तिथि व समय - 22.10.2024 से 24.10.2024 प्रातः 10:00 बजे से
निविदा/नीलामी हेतु स्थान - तहसील सभागार, बांदा।

पं० दीन दयाल पुरम आवासीय योजना में भूखण्डों की तालिका

क्र. सं.	भूखण्ड का प्रकार	भूखण्ड की श्रेणी	भूखण्डों का मानक क्षेत्रफल (वर्गमी० में)	भूखण्डों की संख्या	कुल भूखण्ड	दर रू० (प्रति वर्ग मी० में)	धरोहर धनराशि
1	आवासीय भूखण्ड	HIG	200	277, 278, 279, 280, 281, 282, 284, 290, 291, 292, 300, 301, 302	13	18600.00	1,86,000.00
2	आवासीय भूखण्ड	HIG	200	271, 271ए, 271बी, 271सी, 272, 276	06	18600.00	1,86,000.00
3	आवासीय भूखण्ड	HIG	200	320, 324, 325, 329, 330, 331, 332, 333, 334	09	18600.00	1,86,000.00
4	आवासीय भूखण्ड	HIG	200	383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 393, 394, 401, 403ए, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415	26	18600.00	1,86,000.00
5	आवासीय भूखण्ड	MIG	162	243, 244, 245, 246, 247बी, 247ए, 247, 248, 248ए, 248बी, 249, 250, 251, 252,	14	18600.00	1,50,660.00
6	आवासीय भूखण्ड	MIG	162	142, 159, 163, 175, 176, 179, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 206, 207, 208, 209ए, 209बी, 209सी, 209, 210, 211, 214	32	18600.00	1,50,660.00
7	होटल	Hotel-1	2075	Hotel-1	01	37200.00	38,59,500.00
8	होटल	Hotel-2	2041	Hotel-2	01	37200.00	37,96,260.00
9	होटल	Hotel-3	2025	Hotel-3	01	37200.00	37,66,500.00
10	शापिंग मॉल	Shopping Mall-A	3967.96	Shopping Mall-A	01	37200.200	73,80,406.00
11	शापिंग मॉल	Shopping Mall-B	4036.61	Shopping Mall-B	01	37200.00	75,08,095.00
12	व्यवसायिक	Commercial -2/1	2721.40	Commercial	01	37200.00	50,61,804.00
13	व्यवसायिक	Commercial -2/2	2700.00	Commercial	01	37200.00	50,22,000.00
14	व्यवसायिक	Commercial -1	2104.60	Commercial	01	37200.00	39,14,556.00
15	ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी	01	10240.40	Group Housing	01	27900.00	1,42,85,358.00
16	ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी	01	10274.08	Group Housing	01	27900.00	1,43,32,341.60

- नियम व शर्तें पंजीकरण पुस्तिका में अंकित हैं।
- भूखण्डों का क्षेत्रफल पूर्णतः अनुमानित है। आवंटन के समय वास्तविक क्षेत्रफल के धनराशि प्राधिकरण में जमा कर आवंटन प्राप्त करना होगा।
- पंजीकरण पुस्तिका www.janhit.upda.in पोर्टल से प्राप्त की जा सकती है।
- उक्त आवंटन नीलामी पद्धति पर किया जायेगा। इस सम्बन्ध में विस्तृत विवरण प्राधिकरण की वेबसाइट www.bdabanda.in पर भी उपलब्ध होगा।
- उच्चतम बोलीदाता को बोली की स्वीकृति का सूचना पत्र/आवंटन आफर पत्र जारी होने की दिनांक से 30 दिन में मूल्य की 25 प्रतिशत आवंटन धनराशि (जमा धनरोहर राशि को समायोजन करते हुए) प्राधिकरण कोष में जमा करनी होगी। तत्पश्चात् सम्पत्ति का आवंटन पत्र/आवंटन-कम-किश्त पत्र जारी किया जायेगा।

6. अवशेष धनराशि 04 समान तिमाही किश्तों में 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज सहित जमा करना होगा। धनराशि समय से जमा न करने पर 03 प्रतिशत दण्ड ब्याज सहित अर्थात् 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से देय होगा।
7. उपरोक्त भूखण्डों को स्थल पर भी देखा जा सकता है। इस सम्बन्ध में आवश्यक जानकारी सहायक अभियन्ता/अवर अभियन्ता, बांदा विकास प्राधिकरण से प्राप्त की जा सकती है।
8. उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, बांदा को बिना कारण बताएँ उपरोक्त में से किसी भी सम्पत्ति को नीलामी से हटाने/स्थगित करने/निरस्त करने का पूर्ण अधिकार होगा।

संलग्नक-4
"रु0 10.00 के स्टाम्प पेपर पर नोटरी/मजिस्ट्रेट से सत्यापित कराकर प्रस्तुत
किये जाने वाले शपथ-पत्र का प्रारूप"
"शपथ-पत्र"

नाम श्री/श्रीमती/कुमारी पिता/पति का नाम
तथा व्यवसाय का विवरण आयु पूर्ण पता मैं शपथ
पूर्वक निम्नलिखित बयान करता/करती हूँ। बांदा विकास प्राधिकरण की पं0 दीन दयाल पुरम आवासीय योजना में भूखण्ड सं0-
..... आवासीय/व्यवसायिक/होटल/शापिंग मॉल..... हेतु निर्धारित निविदा/बोली प्रपत्र के साथ
आरक्षित धनराशि का चालान/आर0टी0जी0एस0 संलग्न करते हुए आवेदन कर रहा हूँ/कर रही हूँ। जिसके तारतम्य में यह
शपथ-पत्र प्रेषित
कर रहा/रही हूँ।

1. यह कि मैं बालिग हूँ तथा मेरी आयु 18 वर्ष से अधिक है।
2. यह कि मैं यह घोषणा करता/करती हूँ कि मैंने बांदा विकास प्राधिकरण की उपर्युक्त योजना से सम्बन्धित नियमों को पढ़ लिया है, मैं उनका पालन करूँगा/करूँगी।
3. यह कि मैं भारत का मूल निवासी हूँ तथा मेरी नागरिकता भारतीय है।
4. यह कि यदि मैं आवंटित भूखण्ड का आवंटन स्वीकार नहीं करता/करती हूँ तब मैं बांदा विकास प्राधिकरण द्वारा नियमों के अधीन की गई कटौतियों को स्वीकार करूँगा/करूँगी।
5. यह कि बांदा विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित किया गया भूखण्ड मुझे प्रत्येक परिस्थितियों में स्वीकार होगा तथा मुझे इस पर किसी भी प्रकार की आपत्ति/विवाद नहीं होगा।
6. यह कि यदि शपथकर्ता अवशेष धनराशि का भुगतान नहीं करता है तो अवशेष बकाया की वसूली ब्याज सहित भू-राजस्व बकाया की वसूली की भाँति जिलाधिकारी बांदा के माध्यम से की जा सकती है।
7. यह कि मैं वचन देता/देती हूँ कि यदि किसी समय यह ज्ञात हो कि मैंने स्वयं के सम्बन्ध में कोई असत्य विवरण प्राधिकरण को दिये हैं, तो प्राधिकरण को मेरे विरुद्ध कार्यवाही करने का अधिकार होगा, जो प्राधिकरण उपयुक्त समझें।
8. यह कि मैं वचन देता हूँ कि मेरा यह शपथ-पत्र गलत पाया जाता है तो मेरा आवंटन निरस्त कर दिया जाए तथा जमा की गयी समस्त धनराशि प्राधिकरण द्वारा जब्त कर ली जाये।
9. यह कि मैं वचन देता/देती हूँ कि प्रपत्र में अंकित भूखण्ड के वर्तमान योजना में प्रस्तावित उपयोग के अनुसार ही मैं भूखण्ड का उपयोग करूँगा/करूँगी।
10. यह कि बांदा विकास प्राधिकरण द्वारा उपर्युक्त योजना के लिए भविष्य में जो भी नियम लागू किये जायेंगे, वह मुझे मान्य होंगे।
11. यह कि आवंटित भूखण्ड के कब्जा देने में यदि भूमि अर्जन सम्बन्धी अथवा अन्य न्यायिक प्रक्रिया के कारण अथवा अन्य किसी अपरिहार्य कारण से देरी होती है तो मुझे इस बिन्दु के आधार पर क्षतिपूर्ति की माँग करने का अधिकार नहीं होगा।
12. यह कि मैं यह भी स्वीकार करता/करती हूँ कि भूखण्ड का रख-रखाव तथा उसे सुन्दर व स्वच्छ रखने की जिम्मेदारी मेरी होगी और मैं ही भूखण्ड के सम्पत्ति कर अथवा अन्य जो भी कर देय होंगे, उनके देने हेतु उत्तरदायी रहूँगा/रहूँगी। जब तक मैं भूखण्ड की समस्त धनराशि व कर के धन का पूर्ण भुगतान न कर दूँगा/दूँगी, प्राधिकरण के सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर दिये गये निर्देशों का पालन करता रहूँगा/रहूँगी।
13. यह कि मैं यह भी घोषित करता हूँ/करती हूँ कि जब तक भूखण्ड की समस्त बकाया व करों का पूर्णरूप से भुगतान न कर दूँ मुझे भूखण्ड बेचने या गिरवी रखने का अधिकार न होगा तथा भूखण्ड पर कोई अन्य निर्माण कार्य प्राधिकरण के सक्षम अधिकारी की आज्ञा के बिना मैं नहीं करूँगा/करूँगी और न ही भूखण्ड की अनुमन्य उपयोग के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोग में लाऊँगा/लाऊँगी।
14. यह कि भूखण्ड का वर्तमान मूल्य अन्तरिम है। यदि प्रतिकर बढ़ने से या विकास कार्य मूल्य बढ़ने से भूखण्ड की कीमत बढ़ जाती है तब उस स्थिति में शपथकर्ता बढ़े हुए मूल्य को देने का पाबंद रहेगा और इस विषय में किसी मा0 न्यायालय या उपभोक्ता फोरम में विकास प्राधिकरण के विरुद्ध कोई वाद योजित नहीं करेगा। इस शपथ-पत्र के पैरा-1 से 14 मेरे व्यक्तिगत ज्ञान से सत्य है इनमें से कुछ भी झूठ नहीं है एवं न ही कुछ छिपाया गया है। ईश्वर मेरी सहायता करें।

(शपथकर्ता के हस्ताक्षर)

घोषणा : इस शपथ पत्र का सत्यापन आज दिनांक को स्थान पर किया गया ।

(शपथकर्ता के हस्ताक्षर)