कार्यालय देवास विकास प्राधिकरण, देवास (म.प्र.)

भाग–तीन : सम्पत्ति के आवंटन हेतु निबन्धन तथा शर्ते

(दस्तावेज की हस्ताक्षरित प्रति, प्रत्येक पृष्ठ पर हस्ताक्षर कर प्रस्तुत किया जाए)

एकः भुगतान की शर्ते :

01. सफल बोली बोलने वालों को बोली की स्वीकृति के बाद मांग–पत्र जारी होने की तारीख से 30 दिन के भीतर कुल उद्धरित अधिमूल्य की कुल रकम (बोली प्रतिभूति राशी के समायोजन उपरान्त) जमा करनी होगी।

02. सफल बोली बोलने वाले को बोली की स्वीकृति के बाद मांग–पत्र जारी होने की तारीख से 30 दिन के भीतर अनुबंध–पत्र की एक प्रति, जिसमें आवंटन की निबन्धन तथा शर्ते शामिल होंगी, लागू दरों के अनुसार मूल्य के गैर–न्यायिक स्टाम्प पर जमा करनी होगी।

03. आवेदक द्वारा कुल अधिमूल्य की .... प्रतिशत रकम तथा अनुबंध–पत्र की प्रति प्राधिकरण कार्यालय में जमा करने के बाद ही आवंटन पत्र जारी किया जाएगा।

04. जहां सफल बोली प्रस्तुतकर्ता निर्दिष्ट समय–सीमा के अंतर्गत उपरोक्त भुगतान करने में असफल रहता है वहां प्राधिकरण आवंटन को रद्द तथा बोली प्रतिभूति रकम को समपहृत कर सकेगा। जब तक कि प्राधिकरण के विनियमों के अनुसार लिखित रूप में उक्त–समय सीमा में वृद्धि नहीं की गई हो।

05. भू–स्वामी अथवा हस्तांतरिती शासन, नगर पालिका परिषद अथवा अन्य किसी सांविधिक निकाय द्वारा आरोपित समस्त करों/भू–राजस्व/शुल्कों/अभिकरों/प्रभारों के प्राधिकरण द्वारा सम्पत्ति का आधिपत्य सौंपे जाने सम्बंधी अधिसूचित की गई तारीख को भुगतान हेतु भी उत्तरदायी होगा। भले ही आधिपत्य ग्रहण किया गया हो अथवा नहीं।

06. ऐसी सम्पत्ति जो प्राधिकरण द्वारा विकसित अथवा निर्मित की जाने वाली हो, के अधिमूल्य का भुगतान आवंटिती द्वारा विकास/निर्माण के विभिन्न स्तरों के अनुसार नीचे दी गई किश्तों में किया जाएगा।

किश्तों की अनुसूची

किश्त क्रमांक	देय तिथि	विकास/निर्माण का स्तर	

07. प्राधिकरण द्वारा अधिकतम 2 वर्षों की ही छूट किश्तों के भुगतान हेतु प्रदान की जा सकेगी। ऐसी विस्तारित अवधि के संबंध में किश्त की अवशेष देय रकम पर 15 प्रतिशत् वार्षिक की दर से ब्याज भी प्रभारित किया जाएगा।

08. विहित अनुसूची के अनुसार किश्तों का भुगतान न किए जाने की दशा में उपरोक्त अनुसार प्रदाय विस्तारित अवधि की समाप्ति पर आवंटन निरस्त किए जाने की सूचना दी जाएगी।

09. यदि आवंटी प्राधिकरण के आवंटन निरस्त करने का नोटिस प्राप्त होने के एक माह में विहित अनुसूची अनुसार समस्त लंबित किश्तें मय ब्याज एवं दाण्डिक ब्याज (संबंधित किश्त की देयता तारीख से) का भुगतान कर देता है, तो प्राधिकारी आवंटन निरस्त करने का नोटिस वापस लेगा।

यह भी कि यदि उपरोक्त वर्णित खण्ड 9 के अनुसार भुगतान नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण द्वारा आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा। इस प्रकार भुगतान न किए जाने के कारण आवंटन निरस्त किए जाने पर, प्राधिकरण द्वारा सम्पत्ति के अधिमूल्य की 25 प्रतिशत् रकम के बराबर रकम राजसात कर ली जाएगी तथा शेष मूलधन की रकम आवंटी को लौटा दी जाएगी। आवंटी को इस प्रत्यर्पण राशि पर ब्याज का दावा करने की पात्रता नहीं होगी।

10. यदि सम्पत्ति का क्षेत्रफल, विज्ञापन में सम्पत्ति के लिए अधिसूचित किये गये क्षेत्रफल से कम पाया जाता है, तो प्राधिकरण द्वारा अधिमूल्य रकम को आनुपातिक रूप से कम किया जाएगा।

11. यदि किसी विशिष्ट भूमि का आवंटिती, उसे आवंटित किये गये भूखण्ड से अनुलग्न भूमि के आवंटन के लिये आवेदन प्रस्तुत करता है तो प्राधिकरण अपने पूर्ण विवेकाधिकार तथा निर्णय के अधीन ऐसी अतिरिक्त भूमि का आवंटन, भूमि की आवंटन तारीख को प्रचलित मार्ग दर्शक दर पर अथवा ऐसी दर पर जिस पर आवंटिती द्वारा पूर्व में धारित भूखण्ड आंवटित किया गया हो, इनमें से जो भी अधिक हो, पर कर सकेगा अथवा आवेदन निरस्त कर सकेगा।

दोः सम्पत्ति को भू–स्वामी अधिकार पर प्रदान करने हेतु निबंधन :

01. सम्पत्ति का आधिपत्य ''जैसा है, जहां है'' के आधार पर हस्तांतरित किया जाएगा (जब तक अन्यथा उपबन्धित न हो) तथा प्राधिकरण भूमि/भूखण्ड पर किसी भराई/समतलन के लिये उत्तरदायी नहीं होगा।

02. सम्पत्ति का आधिपत्य, मांग–पत्र अनुसार रकम जमा किये जाने के पश्चात् ही प्राधिकरण के सम्पदा अधिकारी द्वारा सम्पत्ति के वास्तविक आधिपत्य प्रदान करने के प्रयोजन हेतु तारीख तथा समय की अधिसूचना जारी की जाएगी। ग्राही की अनुपस्थिति में उक्त अधिसूचित तारीख से आधिपत्य मान्य कर लिया जाएगा, भले ही ग्राही द्वारा सम्पत्ति का भौतिक रूप से अधिग्रहण किया गया हो अथवा नहीं।

03. अधिमूल्य रकम की सम्पूर्ण रकम जमा किये जाने के पश्चात् प्राधिकरण कार्यालय द्वारा जारी किये गये प्रारूप के अनुसार आवंटिती द्वारा भू–स्वामी अधिकार विलेख/दस्तावेज तैयार किया जाएगा तथा इन्हें प्राधिकरण के सम्पदा अधिकारी के समक्ष उसके हस्ताक्षर हेतु प्रस्तुत किया जाएगा। प्राधिकरण के अधिकारी द्वारा हस्ताक्षर की तारीख से तीन माह के भीतर आवंटिती/भू–स्वामित्वधारी को अनिवार्यतः पंजीयक के कार्यालय से भू–स्वामी अधिकार विलेख का रजिस्ट्रीकरण कराना होगा। भू–स्वामी अधिकार के दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण से सम्बद्ध समस्त व्ययों का वहन करने हेतु उत्तरदायी होगा। भू–स्वामित्वधारी को विलेख के रजिस्ट्रीकरण से तीस दिवस के भीतर भू–स्वामी अधिकार विलेख की प्रमाणित प्रति भी प्राधिकरण के कार्यालय में जमा करनी होगी।

04. जहां संपत्ति का अंतरण उत्तराधिकार के नैसर्गिक न्यागमन के दौरान चाहा गया हो, वहां कोई अंतरण शुल्क देय नहीं होगा।

05. भू–स्वामित्वधारी/भू–स्वामी जो सम्पत्ति के पुनर्मापन का इच्छुक हो, प्राधिकरण कार्यालय में इस हेतु अपेक्षित शुल्क जमा करना होगा।

तीनः आवंटित सम्पत्तियों के लिए विकास तथा भवन विनियम :

01. आवंटित की गई सम्पत्ति के पदाभिहित उपयोग में कोई परिवर्तन अनुज्ञेय नहीं होगा।

02. भू–स्वामित्वधारी/भू–स्वामी को नगर निवेश विभाग से नियोजन अनुमति (जहां नियोजन अनुमति प्राप्त किया जाना आवश्यक हो), तथा देवास नगर पालिक निगम/परिषद द्वारा प्रदान की गई भवन नक्शे की स्वीकृति अथवा वह उस प्राधिकारी की जो भवन नक्शे की स्वीकृति हेतु सक्षम हो, स्वीकृति प्राप्त किये बगैर भवन निर्माण प्रारंभ करने की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी। भूखण्ड पर किया गया कोई भी निर्माण कार्य, जो स्वीकृत नक्शे के विपरीत हो, को अनाधिकृत माना जाएगा तथा ऐसे कृत्य को हटाने की कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी द्वारा तद्नुसार प्रारंभ की जाएगी।

03. यदि किसी प्रकरण में सम्पत्ति का उपयोग पदाभिहित उपयोग से पृथक होना पाया जाता है और/या कोई निर्माण गतिविधि स्वीकृत नक्शों का उल्लंघन कर अथवा स्वीकृत नक्शों के बगैर ही सम्पन्न की जाती है तो ऐसी परिस्थितियों में भू–स्वामित्वधारी/भू–स्वामी पर किसी कानूनी अथवा किसी शासकीय अभिकरण द्वारा उस पर कार्यवाही की जावेगी तथा उसे अधिरोपित किसी शास्ति का भुगतान भी करना होगा।

04. भू–स्वामित्वधारी कर के सेवा संयोजनों से सम्बंधित आवश्यक अनुज्ञाओं को प्राप्त करने तथा सम्बंधित फीस/प्रभारों के भुगतान हेतु उत्तरदायी होगा, जो नगर पालिक निगम/नगर पालिका परिषद अथवा सेवाप्रदाय हेतु अन्य किसी संस्था के नियमों तथा विनियमों के अनुसार जलप्रदाय संयोजन, मल जल निकासी संयोजन तक ही सीमित न होगा। ऐसे प्रकरण में, जहां आवंटित सम्पत्ति ऐसे क्षेत्र में स्थित है जहां मल जल निकासी सेवा उपलब्ध नहीं है, वहां भू–स्वामित्वधारी नगर पालिक निगम/नगर पालिका परिषद् के नियमों तथा विनियमों के अनुसार मलजल की सुरक्षित निकासी के लिये आवश्यक व्यवस्था हेतु उत्तरदायी होगा।

05. भू–स्वामित्वधारी/भू–स्वामी विद्युत संयोजन की प्राप्ति तथा इससे सम्बंधित समस्त प्रभारों के भुगतान के लिये उत्तरदायी होगा ।

06. भू–स्वामित्वधारी/भू–स्वामी के लिए यह अनिवार्य होगा, कि आवंटित सम्पत्ति पर आवंटन/आधिपत्य की तारीख से 5 वर्ष की कालावधि के भीतर में यदि भू–स्वामित्वधारी/भू–स्वामी द्वारा अनुज्ञेय निर्माण क्षेत्र के न्यूनतम 10 प्रतिशत पर निर्माण नहीं किया जाता है, तो प्राधिकरण उपरोक्त निर्माण पूर्ण होने तक नियमानुसार प्रतिवर्ष की दर से शास्ति अधिरोपित करेगा।

चारः आवंटन का अंतरण :

सम्पत्ति के आवंटन का अंतरण सम्पत्ति आवंटन की तारीख से छह माह की समाप्ति होने के पश्चात् ही अंतरण किया जा सकता है। आरक्षित प्रवर्ग के अधीन आंवटित की गई सम्पत्यिों के बारे में, अंतरण केवल ऐसे किसी अन्य व्यक्ति को अनुज्ञेय किया जाएगा, जो आरक्षण के उसी प्रवर्ग के अन्तर्गत पात्रता रखता हो, उक्त सम्पत्ति को पूर्व में सुरक्षित किया गया हो। अंतरण शुल्क का भुगतान, उक्त अथवा अंतरण की तारीख को प्रचलित लागू मार्गदर्शक दर की एक प्रतिशत की दर से, इनमें से जो भी अधिक हो, देय होगी।

पांच : अन्य निबन्धन तथा शर्तेः

01. यदि बोली के निबन्धनों तथा शर्तो में तथा **''मध्य प्रदेश विकास प्राधिकरणों की सम्पत्तियों का प्रबन्धन तथा व्ययन नियम 2018''** के अथवा राज्य सरकार के किन्हीं अन्य नियमों/कानूनी उपबन्धों में कोई विसंगति उद्‌भूत होने की दशा में पश्चात्‌वर्ती उपबन्ध अभिभावी होंगे तथा भू–स्वामित्वधारी/भू–स्वामी पर बन्धनकारी होंगे।

02. यदि योजना के अन्तर्गत किन्हीं विशेष निबन्धनों तथा शर्तों का प्रावधान किया गया हो, जैसा कि तत्स्थानी विज्ञापन में दर्शाया गया है, बोली बोलने वाले/सम्पत्ति के प्राप्तिकर्ता के लिये भी बन्धनकारी होगा।

03. आवंटन/इकरारनामा के निबन्धन तथा शर्तों का उल्लंघन किये जाने की दशा में यदि इस प्रकार कोई विवाद उत्पन्न हो तो देवास विकास प्राधिकरण द्वारा किया गया निर्णय अंतिम होगा।

04. जहां कहीं शब्द **''प्राधिकरण''** का उपयोग किया गया हो, वहां इसके प्रतिनिधिगण, नामनिर्देशिती, उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञापित समनुदेशिती भी शामिल होंगे तथा इसी प्रकार जहां शब्द **''भू–स्वामित्वधारी/भू–स्वामी''** उपयोग किया गया हो, वहां इसमें उसके उत्तराधिकारी का नाम भी सम्मिलित होना माना जाएगा।

05. भू–स्वामित्वधारी/भू–स्वामी द्वारा किये जाने वाले प्रत्येक मद के भुगतान पर **GST** के प्रावधानुसार लागू **GST** पृथक से देय होगा।

छहः विशेष शर्तें **(Special Conditions)**

01. **(अ)** भूखण्ड कार्नर का होने पर भूखण्ड की दर का 10 प्रतिशत् तथा बगीचे अथवा पार्किंग के सामने होने पर भूखण्ड की दर का 5 प्रतिशत् अतिरिक्त देय होगा।

(ब) भूखण्ड कार्नर का होने के साथ बगीचे अथवा पार्किंग के सामने होने पर भूखण्ड की दर का 15 प्रतिशत् अतिरिक्त देय होगा।

02. सफल बोली लगाने वाले की बोली स्वीकृति के बाद मांग–पत्र जारी होने की तारीख से 30 दिन के भीतर, कुल उद्धरित अधिमूल्य की **100 प्रतिशत्** कुल रकम **अथवा** आवंटिती द्वारा मांग करने पर **30 प्रतिशत्** राशि (बोली प्रतिभूति रकम के समायोजन उपरांत) जमा करनी होगी एवं शेष राशि नियमानुसार ब्याज के साथ अधिकतम 02 वर्षों की **8 त्रैमासिक किश्तों** में आवंटन में उल्लेखित दिनांक से जमा करना होगी।

03. बोलीकर्ता द्वारा दी जानकारी में यदि भिन्नता प्रतीत होती है अथवा दी गई जानकारी असत्य पाई जाती है, तो ऐसी स्थिति में आवंटन निरस्त कर बोलीकर्ता द्वारा जमा की गई राशि में से मूल राशि ही वापिस की जावेगी एवं उक्त राशि पर ब्याज का दावा करने की पात्रता नहीं होगी।

04. आवंटिती द्वारा रहवासी संघ का गठन अनिवार्य रूप से किया जावेगा। कॉलोनी के समस्त कार्यों का संचालन/संधारण संबंधी आवश्यक मूलभूत सुविधाएं रहवासी संघ द्वारा प्रदान की जावेगी।

05. रहवासी संघ द्वारा स्वयं कॉलोनी की आंतरिक जल प्रदाय व्यवस्था, आंतरिक साफ–सफाई का संचालन व संधारण किया जावेगा।

06. संचालन व संधारण पर होने वाला समस्त व्यय एवं विद्युत बिलों का भुगतान रहवासी संघ द्वारा नियमानुसार किया जावेगा। उपयोग किये गये जल का जलकर या फिक्स चार्ज जो भी नियमानुसार हो, का मासिक भुगतान नियमित रूप से रहवासी संघ द्वारा किया जावेगा।

07. कॉलोनी में निर्मित अधोसंरचना कार्य सड़क, नाली, पाईप लाईन की मरम्मत एवं संधारण कार्य रहवासी संघ द्वारा किया जावेगा।

08. रहवासी संघ गठित ना होने की अवधि तक आवंटिती/बोलीकर्ता/भू–स्वामित्वधारी/भू–स्वामी उक्तानुसार क्रमांक 04 से 07 तक अपने–अपने भूखण्ड एवं हिस्से से संबंधित करों एवं संचालन/संधारण राशि का भुगतान करना होगा।

विज्ञापन के अन्तर्गत प्रदान की गई जानकारी अथवा प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये कोई संशोधन बोली दस्तावेज के अभिन्न भाग हैं। बोली लगाने वाले को समस्त पृष्ठों पर हस्ताक्षर कर उन्हें प्रस्तुत करना होगा। बोली लगाने वाले यह भी स्वीकार करते हैं कि प्राधिकरण द्वारा वैबसाईट में अधिसूचना के माध्यम से, या किसी अन्य प्रकार से भी बोली दस्तावेज में जारी किये गये कोई संशोधन बोली लगाने वाले की जानकारी में हैं। यदि बोली लगाने वालों में ऐसे किसी संशोधन के बारे में अवगत न हो तो प्राधिकरण किसी भी रीति से बोली लगाने वाले को हुई किसी हानि के लिये दायी/उत्तरदायी न होगा।

दिनांक .... **बोली बोलने वाले के हस्ताक्षर**

नाम ....