

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

भाग-तीन : सम्पत्ति के आवंटन हेतु निबन्धन तथा शर्तें

एक: भुगतान की शर्तें :

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 90 प्रतिशत 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 एक वर्ष की अवधि का अग्रिम पट्टा भाटक रकम तथा अनुबंध-पत्र की एक प्रति, जिसमें आवंटन की निबन्धन तथा शर्तें शामिल होंगी, लागू दरों के अनुसार मूल्य के गैर-न्यायिक स्टाम्प पर जमा करनी होगी।
03. आवेदक द्वारा कुल अधिमूल्य की प्रतिशत रकम एवं एक वर्ष का अग्रिम पट्टा भाटक 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. पट्टाधारी अथवा हस्तांतरिती शासन, नगर पालिका परिषद अथवा अन्य किसी सांविधिक निकाय द्वारा आरोपित समस्त करों/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 किशतों में किया जाएगा।

किशतों की अनुसूची

किशत क्रमांक	देय तिथि	विकास/निर्माण का स्तर	

07. प्राधिकरण द्वारा अधिकतम 2 वर्षों की ही छूट किशतों के भुगतान हेतु प्रदान की जा सकेगी। ऐसी विस्तारित अवधि के संबंध में किशत की अवशेष देय रकम पर नियमानुसार वार्षिक की दर से ब्याज भी प्रभारित किया जाएगा।
08. विहित अनुसूची के अनुसार किशतों 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 किशतें मय ब्याज एवं दाण्डिक ब्याज (संबंधित किशत की देय तारीख से 10 प्रतिशत की दर पर) 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 ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी की सम्पत्ति के अधिमूल्य की 10 प्रतिशत रकम के बराबर तथा अन्य श्रेणियों हेतु अधिमूल्य राशि के 25 प्रतिशत 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 तथा वार्षिक पट्टा भाटक रकम को आनुपातिक रूप से कम किया जाएगा।
11. 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 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 आवंटित किया गया हो, इनमें से जो भी अधिक हो, पर कर सकेगा।

दो: सम्पत्ति के पट्टे हेतु निबंधन :

01. सम्पत्ति, पट्टा आधार पर 30 वर्षों की अवधि के लिए दी जाएगी (जब तक अन्यथा शासकीय सम्पत्तियों की दशा में, ऐसी सम्पत्तियों के लिये जो प्राधिकरण के अन्तर्गत वेष्टित हों या जिनका प्रबन्धन प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा हो तथा जो विशिष्ट रूप से सामान्य/विशेष स्वीकृति के अनुसार अथवा प्राधिकरण की किसी सम्पत्ति के बारे में राज्य सरकार के निर्देशानुसार नियंत्रित की जा रही हों) जिनकी कालावधियों का विस्तार प्रत्येक 30 वर्ष की अवधि के लिए किया जा सकेगा, जिसके अनुसार प्राधिकरण को वार्षिक पट्टा भाटक प्रत्येक नवीनीकरण के अंतर्गत पूर्व में स्वीकृत वार्षिक पट्टा

भाटक को नियम 15 (2) के प्रावधानों के अनुसार वृद्धि करने का अधिकार होगा।

02. सम्पत्ति के सम्बंध में वार्षिक पट्टा भाटक रू. (इसे बोली प्रक्रिया के उपरान्त भरा जाए, यह रकम शासन की देय पट्टा भाटक+ (जमा) प्राधिकरण को आवंटित शासकीय भूमि पर पट्टे पर दी गई सम्पत्तियों पर 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय के रूप में अथवा भूमि स्वामी अधिकारों के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा धारित भूमि पर पट्टे पर प्रदान की गई सम्पत्तियों हेतु प्रभारित अधिमूल्य रकम का 0.1 प्रतिशत होगी, प्रभारित किया जाएगा।)

यदि योजना का संधारण विकास प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है तो विकास प्राधिकरण सम्पत्ति के हस्तांतरण/कब्जा/आवंटन देने की तिथि से सम्पत्ति के संधारण हेतु प्रभार ले सकेगा। पट्टे पर दी गई सम्पत्ति हेतु लिए गए प्रीमियम राशी का 0.1 प्रतिशत प्रभार लिया जा सकेगा।

03. सम्पत्ति के लिए निर्धारित वार्षिक पट्टा भाटक का भुगतान, प्रतिवर्ष अग्रिम रूप से देय होगा तथा प्रतिवर्ष 01 जून को या इससे पूर्व किया जाएगा। प्रथम वार्षिक पट्टा भाटक उक्त वित्तीय वर्ष हेतु जिसके अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा आधिपत्य सौंपे जाने की तारीख/आवंटन में उल्लेखित तारीख अधिसूचित की गई हो, एक जून से देय होगा।

04. जहां पट्टाधारी द्वारा देय वार्षिक पट्टा भाटक रकम का भुगतान निर्धारित तिथि से तीन माह से अधिक अवधि हेतु लम्बित रहता है वहां प्राधिकरण द्वारा वार्षिक पट्टा भाटक रकम की वसूली की प्रक्रिया भू-राजस्व की बकाया रकम के रूप में प्रारम्भ की जा सकेगी।

05. 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।

06. सम्पत्ति का आधिपत्य, अधिमूल्य रकम तथा प्रथम वर्ष की अग्रिम वार्षिक पट्टा भाटक रकम का पूर्ण भुगतान के बाद ही सौंपा जाएगा (जब तक इस बारे में नियम 13 के अन्तर्गत राज्य शासन के पूर्व अनुमोदन द्वारा सम्पत्ति के आवंटन की विशेष परिस्थिति में यह प्रावधान न कर दिया गया हो, जिसमें प्राधिकरण द्वारा अधिमूल्य रकम का न्यूनतम 25 प्रतिशत प्राप्त कर लिया गया हो)।

07. अधिमूल्य रकम तथा प्रथम वर्ष हेतु अग्रिम पट्टा भाटक की सम्पूर्ण 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 तथा सम्पत्ति का पट्टा उक्त अधिसूचित तारीख से प्रारंभ हो जाएगा, भले ही ग्राही द्वारा सम्पत्ति का भौतिक रूप से अधिग्रहण किया गया हो अथवा नहीं।

08. अधिमूल्य रकम तथा प्रथम वर्ष हेतु अग्रिम पट्टा भाटक की सम्पूर्ण रकम जमा किये जाने के पश्चात् प्राधिकरण के कार्यालय द्वारा जारी किये गये प्रारूप के अनुसार ग्राही द्वारा पट्टा 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 पट्टाधारी को अनिवार्यतः पंजीयक के कार्यालय से पट्टे का रजिस्ट्रीकरण कराना होगा। पट्टाधारी पट्टा दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण से सम्बद्ध समस्त व्ययों का वहन करने हेतु उत्तरदायी होगा। पट्टाधारी को पट्टे के रजिस्ट्रीकरण से तीस दिवस के भीतर पट्टा विलेख की प्रमाणित प्रति भी प्राधिकरण के कार्यालय में जमा करनी होगी।
09. पट्टाधारक, पट्टे की शर्तों के अध्यक्षीन, किसी अन्य व्यक्ति को सम्पत्ति का अंतरण प्राधिकरण से वांछित अनापत्ति प्राप्त करने के पश्चात् कर सकेगा तथा जिस हेतु उसे प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अंतरण शुल्क जमा करना होगी, जो अंतरण हेतु प्रस्तुत किये गये आवेदन तारीख को प्रचलित लागू मार्गदर्शक दर के (व्ययन नियम अनुसार) होगी। जहां हस्तान्तरण उत्तराधिकार के नैसर्गिक न्यागमन के दौरान चाहा गया हो, वहां कोई अंतरण शुल्क देय नहीं होगा।
10. पट्टाधारी, पट्टा विलेख के रजिस्ट्रीकरण के पश्चात्, प्राधिकरण की अनुमति से भूखण्ड पर निर्माण कार्य के प्रयोजन से ऋण प्राप्ति हेतु भूखण्ड (प्लॉट) को बंधक रख सकेगा।
11. पट्टाधारी को जो सम्पत्ति के पुनर्मापन का इच्छुक हो, प्राधिकरण कार्यालय में इस हेतु अपेक्षित शुल्क जमा करना होगा।
12. "ऐसे प्रकरण में जहां पट्टाधारी विलेख की किसी शर्त का उल्लंघन करता है, वहां प्राधिकारी बोर्ड उक्त पट्टे को रद्द कर सकेगा एवं ऐसी सम्पत्ति में पुनर्प्रवेश कर सकेगा।"

तीन: आवंटित सम्पत्तियों के लिए विकास तथा भवन विनियम :

01. आवंटित की गई सम्पत्ति के पदाभिहित उपयोग में कोई परिवर्तन अनुज्ञेय नहीं होगा।
02. पट्टाधारी 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 पट्टे की शर्तों का उल्लंघन माना जाकर, तदनुसार कार्यवाही 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 प्राधिकरण को आवंटन/पट्टा रद्द करने का अधिकार होगा। ऐसी परिस्थितियों में, पट्टाधारी को किसी कानूनी अथवा किसी शासकीय अभिकरण द्वारा अधिरोपित किसी शास्ति का भुगतान भी करना होगा।

04. पट्टाधारी 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 पट्टाधारी नगर पालिक निगम/नगर पालिका परिषद् के नियमों तथा विनियमों के अनुसार मलजल की सुरक्षित निकासी के लिये आवश्यक व्यवस्था हेतु उत्तरदायी होगा।
05. पट्टाधारी विद्युत संयोजन की प्राप्ति तथा इससे सम्बंधित समस्त प्रभारों के भुगतान के लिये उत्तरदायी होगा।
06. पट्टाधारी के लिए यह अनिवार्य होगा, कि व्ययन की गई सम्पत्ति पर यदि पट्टे की अवधि के प्रारंभ होने की तारीख से 5 वर्ष की कालावधि के भीतर यदि पट्टाधारी 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। यदि पट्टाधारी पट्टे की अवधि प्रारंभ होने की तारीख/नियम लागू होने से 10 वर्ष की समयसीमा (जो भी बाद में हो), निर्माण कार्य नहीं किया जाता है, तो प्राधिकरण द्वारा नियम 22 के अनुसार पट्टा निरस्तीकरण के पश्चात् पुनः प्रवेश किया जाएगा।

चार: 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 आवंटित की गई सम्पत्तियों 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 शर्तें:

01. यदि बोली के निबन्धनों तथा शर्तों 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 पट्टेदार 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/पट्टे 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, नामनिर्देशिनी, उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञापित समनुदेशिनी भी शामिल होंगे तथा इसी प्रकार जहां शब्द “**पट्टाधारी**” उपयोग किया गया हो, वहां इसमें उसके उत्तराधिकारी का नाम भी सम्मिलित होना माना जाएगा।
05. पट्टाधारी द्वारा किये जाने वाले प्रत्येक मद के भुगतान पर **GST** के प्रावधानानुसार लागू **GST** पृथक से देय होगा।

छह: विशेष शर्तें (Special Conditions)

01. विशेष शर्तें, यदि कोई हों, को भी जोड़ें, जो बोली लगाने वाले दस्तावेज में सम्मिलित सम्पत्ति के आवंटन हेतु लागू हों।
02. (अ) भूखण्ड कार्नर का होने पर भूखण्ड की दर का 10 प्रतिशत तथा बगीचे अथवा ओपन अथवा पार्किंग के सामने होने पर भूखण्ड की दर का 5 प्रतिशत अतिरिक्त देय होगा।
(ब) भूखण्ड कार्नर का होने के साथ बगीचे अथवा पार्किंग के सामने होने पर भूखण्ड की दर का 15 प्रतिशत अतिरिक्त देय होगा।
03. 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 प्रतिशत** कुल रकम **अथवा** आवंटी द्वारा मांग करने पर **30 प्रतिशत** राशि (बोली प्रतिभूति रकम के समायोजन उपरांत) जमा करनी होगी एवं शेष राशि नियमानुसार ब्याज के साथ अधिकतम दो वर्षों की **8 त्रैमासिक किश्तों** में आवंटन में उल्लेखित दिनांक से जमा करना होगी।

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 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