

खुर्जा विकास प्राधिकरण, खुर्जा

की

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, बुलन्दशहर

एवं

राष्ट्रीय राजमार्ग-91(जी0टी0 रोड)

पर स्थित

कालिंदी कुंज आवासीय/व्यवसायिक योजना

खुर्जा

में

व्यवसायिक / ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों

की

दिनांक 25 जून एवं 26 जून 2008

को

"निर्धारित नीलामी"

सम्बन्धी नियमावली

(Brochure)

स्थान : प्राधिकरण कार्यालय, बुलन्दशहर
समय : अपराह्न: 1.00 बजे से

—: मूल्य :-
रु0 1000.00

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, बुलन्दशहर
एवं
राष्ट्रीय राजमार्ग-91(जी0टी0 रोड)
पर स्थित
कालिंदी कुंज आवासीय/व्यवसायिक योजना, खुर्जा
में
व्यवसायिक/ ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों/दुकानों
की
दिनांक 25 जून एवं 26 जून 2008 को
"निर्धारित नीलामी"
विषयक
पंजीकरण एवं आवंटन
नियम व शर्तें

1. योजना का नाम :- राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, बुलन्दशहर में राष्ट्रीय राजमार्ग-91 (जी0टी0 रोड) पर स्थित कालिंदी कुंज आवासीय/व्यवसायिक योजना, खुर्जा में व्यवसायिक/ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड।
2. कोई भी व्यक्ति, समूह, फर्म अथवा कम्पनी नीलामी में भाग लेने के लिए प्रार्थना पत्र दे सकता है।
3. आवंटी का नाम परिवर्तन किसी भी दशा में नहीं किया जायेगा।
4. नीलामी प्रक्रिया में वही व्यक्ति भाग लेने के लिए अर्ह होंगे, जो नीलामी के प्रारम्भ होने से पूर्व सामान्य आरक्षित दर पर भूखण्ड के मूल्य की 10 प्रतिशत धनराशि, नगद/बैंकर्स चैक/बैंक ड्राफ्ट के रूप में, जो उपाध्यक्ष, खुर्जा विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर के पक्ष में देय होगा, जमा करा देंगे। यह धनराशि जमानत के रूप में जमा रहेगी। कार्नर के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत एवं 60 फिट चौड़ी सडक के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त लोकेशन चार्जेज को जोडते हुए बोली का न्यूनतम आरक्षित मूल्य निर्धारित किया जायेगा। भूखण्डों का आकार एवं स्थिति, ले-आउट

प्लान से, किसी भी कार्य दिवस में प्राधिकरण कार्यालय में एवं प्राधिकरण की वैबसाइट www.bulandshahar.nic.in पर भी देखा जा सकता है।

5. बोली अन्तिम होने के बाद बोली वापिस नहीं ली जा सकती है। बोली वापस होने की स्थिति में जमानत राशि जब्त कर ली जायेगी।
6. जो बोलीदाता सफल होंगे, उनकी जमानत राशि रोक ली जायेगी। असफल बोलीदाताओं की जमानत राशि वापिस कर दी जायेगी।
7. नीलामीकर्ता अधिकारी सामान्य तथा अधिकतम बोली को उपाध्यक्ष के अनुमोदन की प्रत्याशा में स्वीकार करेगा। लगायी गयी किसी भी बोली को स्वीकार करना अथवा निरस्त करना उपाध्यक्ष का अधिकार होगा।
8. नीलामी का आयोजन प्राधिकरण कार्यालय के सभा कक्ष में संलग्नक-1 में उल्लिखित तिथि एवं समय पर किया जायेगा। नीलामी में केवल निम्न व्यक्ति भाग ले सकते हैं:-

(क) जिन्होंने नीलामी प्रारम्भ होने से पूर्व, निर्धारित प्रारूप संलग्नक-ए के साथ, धरोहर राशि का बैंक ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक्स मूल रूप में संलग्न करते हुए या नगद प्रस्तुत किया हो।

(ग) नीलामी में भाग लेने वाले व्यक्तियों को अपने साथ मात्र एक व्यक्ति को लाने का अधिकार होगा।

(घ) यदि आवेदनकर्ता स्वयं उपस्थित नहीं हो पा रहे हैं तो वह नीलामी आवेदन पत्र स्वयं पूर्ण कर अपने अधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से नीलामी में भाग ले सकते हैं जिसके लिये आवेदनकर्ता, फर्म/कम्पनी आदि द्वारा अपने अधिकृत प्रतिनिधि के पक्ष में प्रोपर आथोराईजेशन (Proper Authorisation) किया जाना आवश्यक होगा और ऐसी दशा में अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा नीलामी समिति के समक्ष अपना अधिकार पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(ङ) यदि आवेदनकर्ता, फर्म/कम्पनी आदि का प्रतिनिधित्व कर रहा है तो आवेदनकर्ता को अपनी श्रेणी (व्यक्तिगत/व्यक्तिगत स्वामी, प्राईवेट/पब्लिक लिमिटेड कम्पनी, फर्म साझेदारी, रजिस्टर्ड सोसायटी, रजिस्टर्ड को-आपरेटिव सोसायटी, ट्रस्ट, पंजीकृत कर्सोर्टियम (Consortium) फर्म एवम् एच0यू0एफ0 या अन्य) के सम्बन्ध में रजिस्ट्रेशन व मैमोरेण्डम (Memorandum) आदि से सम्बन्धित आवश्यक कागजात आदि भी नीलामी आवेदन पत्र के साथ संलग्न करने होंगे।

(च) नीलामी के पूर्व नीलामी अधिकारी द्वारा भूमि के लोकेशन के अनुसार वास्तविक आरक्षित मूल्य बताया जायेगा।

9. **पंजीकरण फार्म शुल्क :-** पंजीकरण फार्म एवं आवेदन-पत्र रू0 1000/- भुगतान करने पर नीलामी से पूर्व तक प्राधिकरण कार्यालय से प्राप्त किया जा सकता है।
10. **नीलामी की तिथि, समय व स्थान :-** विज्ञापित तिथि को अपरान्ह 1.00 बजे, प्राधिकरण कार्यालय, बुलन्दशहर।
11. **भूखण्ड का आकार/आरक्षित दर प्रति वर्गमी0 :** तालिका - 1 में दर्शाया गया है।
12. **आवंटन-पत्र/भुगतान अदायगी/छूट/कब्जा सम्बन्धी विवरण:-**
 - (1) भूखण्ड के मूल्य का 10 प्रतिशत जमा करने पर उच्चतम बोलीदाता को आवंटन कर दिया जायेगा एवं आवंटन पत्र जारी होने के 7 दिन के अन्दर अधिकतम बोली पर आधारित मूल्य की कुल 25 प्रतिशत (जमानत धनराशि को समायोजित करते हुए) धनराशि जमा करनी होगी। शेष 75 प्रतिशत धनराशि दो वर्ष की अवधि में 8 समान तिमाही किश्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ जमा करनी होगी। किश्तें, उपरोक्त 25 प्रतिशत धनराशि जमा करने के पश्चात प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की जायेंगी। यदि आवंटन पत्र निर्गत होने पर एक माह की अवधि में भूमि मूल्य की समस्त धनराशि एक मुश्त जमा कर दी जाती है तो उस पर 5 प्रतिशत की छूट अनुमन्य होगी, जिसका समायोजन भूखण्ड की लीज रेन्ट/फ्री होल्ड धनराशि में किया जायेगा।
 - (2) देय किश्तों पर ब्याज की गणना 12 प्रतिशत वार्षिक दर से घटती अवशेष पद्धति (Reducing Balance System) पर की जायेगी।
 - (3) अवशेष धनराशि का भुगतान बैंकर्स चैक/बैंक ड्राफ्ट द्वारा स्वीकार किया जायेगा, जो उपाध्यक्ष, खुर्जा विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर के पक्ष में देय होगा।
 - (4) भूखण्ड की रजिस्ट्री के उपरांत ही भूखण्ड का कब्जा दिया जायेगा।
13. **पैनल ब्याज :-**

यदि खुर्जा विकास प्राधिकरण को देय धनराशि का भुगतान निर्धारित समय सीमा के अन्दर नहीं किया जाता है तो 15 प्रतिशत वार्षिक की दर से पैनल ब्याज सहित, देय धनराशि का भुगतान करना होगा।
14. **अनुग्रह अवधि :-**
 - (1) किश्तों के भुगतान हेतु देय तिथि के बाद 30 दिन की अनुग्रह अवधि अनुमन्य होगी, किन्तु यदि इस देय तिथि को किश्तों की किसी पिछली राशि का

भुगतान शेष रहता है तो चालू किशतों पर कोई अनुग्रह अवधि तब तक अनुमन्य नहीं होगी, जब तक देय किशतों का भुगतान अद्यावधिक नहीं हो जाता है।

- (2) किशतों पर यदि अनुग्रह अवधि के अन्तिम दिवस के बाद भुगतान किया जाता है, तो अनुग्रह अवधि अनुमन्य नहीं होगी तथा भुगतान की मूल देय तिथि से भुगतान की तिथि तक की अवधि का पैन्ल ब्याज का भुगतान करना होगा।
- (3) ब्याज की गणना रूपये के निकटतम पूर्णांक में होगी।
- (4) यदि किशत की देय तिथि के बाद तीन महीने के अन्दर, पैन्ल ब्याज सहित देय धनराशि यदि कोई हो, का भुगतान नहीं किया जाता है तो बिना सूचना दिये आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।

15. समर्पण / निरस्तीकरण :-

- (1) यदि आवेदक अपनी इच्छा से भूखण्ड का आवंटन निरस्त कराना चाहता है तो आवेदक द्वारा, जमा समस्त पंजीकरण राशि व समस्त अतिरिक्त जमा धनराशि का 20 प्रतिशत कटौती करके वापिस की जायेगी।
- (2) आवंटी की गलती के कारण या डिफाल्टर होने की दशा में, प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के निरस्तीकरण उपरांत, यदि आवेदक भूखण्ड का आवंटन पुर्नजीवित (बहाली) निरस्तीकरण की दिनांक से एक माह के अंदर कराना चाहे तो आवंटन बहाली से पूर्व भूखण्ड की बहाली तिथि तक, देय धनराशि/किशतें दण्ड ब्याज सहित व भूखण्ड की वर्तमान कुल कीमत का 5 प्रतिशत बहाली शुल्क अदा करना होगा। उपरोक्तानुसार देय धनराशि अदा करने पर ही भूखण्ड की बहाली सम्भव होगी। भवन की आगामी किशतें पूर्व प्रेषित पत्र के अनुसार ही देय होंगी।

16. फ्री-होल्ड आवंटन :-

सभी किशतों का भुगतान प्राधिकरण को करने के उपरान्त आवंटी को आवंटित भूखण्ड का अपने पक्ष में, तत्समय प्रचलित नियमों के अनुसार, विक्रय विलेख निष्पादित कराने का अधिकार होगा।

17. सम्पत्ति के संबंध में सूचना:-

- (1) सम्पत्ति जहां है – जैसी है, उसी स्थिति में कब्जा दिया जायेगा।
- (2) संदर्भित सम्पत्ति अर्जित है, भार रहित (Free from Encumbrances) है।

- (3) सम्बन्धित सम्पत्तियों का विकास कार्य पूर्ण है एवं सम्पत्तियों को ले-आउट प्लान पर अंकित कर दिया गया है।
- (4) प्रस्तावित भूखण्डों पर अनुमन्य उपयोग, सैटबैक, बेसमेंट, भवन की ऊंचाई प्राधिकरण की प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य होगी।
- (5) आवंटित भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त करने के बाद निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व नियमानुसार प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा।

18. बोलीदाताओं में पारस्परिक संबंध:-

बोली प्रारम्भ करने से पूर्व नीलामी में भाग ले रहे बोलीदाताओं से यह घोषित कराया जायेगा कि वे एक दूसरे से व्यवसायिक रूप से संबंधित नहीं हैं, यथानुसार बिड शीट पर भी यह अंकित होगा, जिस पर सभी बोलीदाता हस्ताक्षर करेंगे तथा उनके द्वारा दिये गये घोषणा पत्र को ही सही माना जायेगा क्योंकि बोलीदाताओं का आपस में क्या संबंध है, यह ज्ञात कर पाना प्राधिकरण के लिए संभव नहीं होगा।

19. बोलीदाताओं की संख्या:-

किसी भी बोली में कम से कम दो बोलीदाता होंगे। विशेष परिस्थिति में एक बोलीदाता की बिड पर भी विचार किया जा सकता है।

20. नीलामी पूर्ण होने पर:-

नीलामी पूर्ण होने पर उच्चतम बोलीदाता की बोली शब्दों में अंकित कर नीलामी अधिकारी द्वारा हस्ताक्षर की जायेगी तथा यथासंभव उत्तरदायित्व सौंपे गये अन्य कर्मियों तथा साक्ष्य के रूप में उपस्थित अन्य अधिकारियों तथा बोलीदाताओं के हस्ताक्षर कराये जायेंगे। उच्चतम बोलीदाता की धनराशि प्राधिकरण के खाते पर ली जायेगी तथा नियमित रसीद जारी की जायेगी। असफल बोलीदाताओं की धनराशि वापस करने की कार्यवाही की जायेगी।

21. अन्य महत्वपूर्ण सूचनाएँ :-

- (1) भूखण्ड का आकार/क्षेत्रफल परिवर्तित हो सकता है। भूखण्ड जहाँ है, जैसा है, के आधार पर विक्रय किये जायेंगे, विक्रय विलेख से पूर्व मापन पर प्राप्त क्षेत्रफल ही वास्तविक क्षेत्रफल होगा तथा इस संबंध में बोलीदाता की कोई आपत्ति ग्राह्य नहीं होगी।
- (2) नीलामी संचालित करने वाले अधिकारी को किसी भी सम्पत्ति को बिना कारण बताये नीलामी से वापिस लेने का अधिकार होगा।

- (3) इस योजना की किसी भी नियम एवं शर्त में संशोधन का अधिकार उपाध्यक्ष, खुर्जा विकास प्राधिकरण को होगा। ऐसे संशोधन आवेदकों/ आवंटियों को मान्य होंगे।
- (4) इस योजना के विवाद की दशा में निर्णय का अधिकार केवल बुलन्दशहर स्थित न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में ही होगा।
- (5) ब्रोशर में उल्लिखित नियम एवं शर्तें पूर्व में निकाली गई योजना पर लागू नहीं होंगी।
- (6) आवंटी द्वारा भूखंड का प्रयोग केवल अनुमन्य प्रयोजनों में ही किया जायेगा।
- (7) निर्माण कार्य करने से पूर्व आवंटी को प्राधिकरण से नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत कराना होगा।
- (8) भूखण्ड पर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित मानक एवं स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करना होगा। बेसमेन्ट के निर्माण के संबंध में प्रचलित भवन निर्माण उपविधि के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।
- (9) भूखण्ड आवंटन के उपरांत आवंटी द्वारा तीन वर्ष के अंतर्गत भवन निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना अनिवार्य होगा तथा प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण-पत्र (Completion Certificate) भी लेना अनिवार्य होगा। यदि आवंटी उक्त नियत समय के अंतर्गत निर्माण करने में असफल रहता है तो दो वर्ष का समय विस्तार दिया जा सकेगा, किन्तु इस अवधि (प्रत्येक वर्ष हेतु) हेतु सम्बन्धित भूमि के प्रचलित बाजार मूल्य पर 02 प्रतिशत की दर पर प्रभार की वसूली आवंटी से की जायेगी। पाँच वर्ष के बाद अतिरिक्त समय नहीं दिया जायेगा एवं भूखण्ड का आवंटन भी निरस्त किया जा सकता है।
- (10) आवंटन तिथि के दो वर्ष तीन माह के अंदर भूखण्ड की रजिस्ट्री कराना अनिवार्य होगा। रजिस्ट्री के उपरांत भवन निर्माण तक रू0 0.50/- प्रति वर्गमी0 प्रति माह की दर से अनुरक्षण शुल्क देना होगा। उपरोक्त अवधि में रजिस्ट्री न कराने की दशा में अनुरक्षण शुल्क के साथ-साथ रू0 200/-, प्रति भूखण्ड प्रतिमाह चौकीदारा शुल्क भी अलग से देय होगा।
- (11) इस योजना से सम्बन्धित प्रत्येक मामले पर उपाध्यक्ष, खुर्जा विकास प्राधिकरण का निर्णय मान्य होगा।

उपाध्यक्ष,
खुर्जा विकास प्राधिकरण
बुलन्दशहर

तालिका - 1

क्र० सं०	भूखण्ड संख्या	अनुमानित क्षेत्रफल (वर्ग मी० में)	आरक्षित दर
1.	कालिंदी कुंज आवासीय योजना, खुर्जा में ग्रुप हाउसिंग हेतु भूखण्ड		
	GH-01	2700.00	रु० 6750/- प्रति वर्गमी०
	GH-02	2900.00	
	GH-03	3100.00	
	GH-04	3100.00	
	GH-05	3200.00	
	GH-06	3200.00	
	GH-07	3400.00	
2.	कालिंदी कुंज आवासीय योजना, खुर्जा में व्यवसायिक भूखण्ड		
	CP-01	3100.00	रु० 9000/- प्रति वर्गमी०
	CP-02	3200.00	
	CP-03	1200.00	
	CP-04	6700.00	
	CP-05	3400.00	
	CP-06	6000.00	
	Shopping Mall	9400.00	

संलग्नक - 1

**खुर्जा विकास प्राधिकरण की कालिंदी कुंज
आवासीय/व्यवसायिक योजना में
व्यवसायिक/ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड प्राप्त
करने का स्वर्णिम अवसर**

क्र० सं०	भूखण्ड संख्या	अनुमानित क्षेत्रफल (वर्ग मी० में)	आरक्षित दर
1.	कालिंदी कुंज आवासीय योजना, खुर्जा में ग्रुप हाउसिंग हेतु भूखण्ड		
	GH-01	2700.00	रु० 6750/- प्रति वर्गमी०
	GH-02	2900.00	
	GH-03	3100.00	
	GH-04	3100.00	
	GH-05	3200.00	
	GH-06	3200.00	
GH-07	3400.00		
2.	कालिंदी कुंज आवासीय योजना, खुर्जा में व्यवसायिक भूखण्ड		
	CP-01	3100.00	रु० 9000/- प्रति वर्गमी०
	CP-02	3200.00	
	CP-03	1200.00	
	CP-04	6700.00	
	CP-05	3400.00	
	CP-06	6000.00	
Shopping Mall	9400.00		

1. कार्नर के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत एवं 60 फिट चौड़ी सड़क के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त लोकेशन चार्ज को जोड़ते हुए आरक्षित मूल्य निर्धारित किया जायेगा।
2. धरोहर राशि (आरक्षित दर पर भूखण्ड के मूल्य की 10%) उपाध्यक्ष, खुर्जा विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर के पक्ष में देय बैंक ड्राफ्ट के रूप में, नीलामी से पूर्व जमा करानी होगी।
3. नीलामी दिनांक 25.06.08 को प्राधिकरण कार्यालय में अपरान्ह 1.00 बजे से होगी तथा अवशेष सम्पत्ति हेतु आगामी दिनांक 27.06.08 को पुनः पूर्व समयानुसार नीलामी होगी।
5. सभी भूखण्डों हेतु एफ०ए०आर०/भू-आच्छादन प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य होगा।
6. आवेदन पत्र रु० 1000/- के नगद भुगतान पर दिनांक 25.06.08 को दोपहर 12.00 बजे तक प्राधिकरण कार्यालय से प्राप्त किये जा सकते हैं।
7. नीलामी के विस्तृत नियम एवं शर्तें आवेदन पत्र के साथ संलग्न विवरण पुस्तिका में देखी जा सकती हैं।
8. विवरण पुस्तिकायें मय नीलामी आवेदन पत्र बुलन्दशहर की वैबसाइट www.bulandshahar.nic.in से भी डाउनलोड किये जा सकते हैं, किन्तु ऐसे आवेदनों के साथ रु० 1000/- नगद अथवा बैंक ड्राफ्ट के रूप में, जो उपाध्यक्ष, खुर्जा विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर के पक्ष में देय हो, नीलामी से पूर्व जमा कराना होगा।
9. भूखण्डों के संबंध में आवश्यक जानकारी प्राधिकरण कार्यालय में अधिशासी अभियंता, विकास प्राधिकरण से एवं नीचे दिये गये दूरभाष पर किसी भी कार्य दिवस में प्राप्त की जा सकती है।

सचिव दूरभाष :- (05732) 280966, 282437 उपाध्यक्ष