भाग–III
ऑनलाइन निविदा सह ई-नीलामी एवं आवंटन की सामान्य शर्तें

अध्याय–1
सामान्य शर्तें

1.1 प्रयोज्यता

इस भाग में वर्णित सामान्य शर्तें ऑनलाइन **निविदा सह ई-नीलामी (Tender-cum-eAuction)** प्रि या के अंतर्गत सम्पत्ति के व्ययन/आवंटन, प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव, ई-नीलामी, अंतिम वैध बोली, भुगतान, आरक्षण, अनुबंध के निष्पादन, कब्जा, दायित्वों एवं अन्य संबद्ध विषयों पर लागू होंगी।

जहाँ किसी विषय पर भाग–IV में विशेष प्रावधान किया गया हो, वहाँ उसी सीमा तक वह विशेष प्रावधान प्रभावी होगा।

1.2 परिभाषाएँ

जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस निविदा दस्तावेज, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष विवरण, आरक्षण पत्र, आवंटन पत्र, अनुबन्ध-पत्र तथा प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी संशोधनों, शुद्धिपत्रों, परिशिष्टों एवं स्पष्टीकरणों में प्रयुक्त निम्नलिखित शब्दों एवं अभिव्यक्तियों का अर्थ निम्नानुसार होगा—

---

(1) "प्राधिकरण"

से अभिप्राय **इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर** से होगा तथा इसमें उसके अध्यक्ष, मुख्य कार्यपालन अधिकारी, सक्षम प्राधिकारी, प्राधिकृत अधिकारी, उत्तराधिकारी, नामनिर्देशित अधिकारी तथा विधि अनुसार अधिकृत प्रतिनिधि सम्मिलित होंगे।

---

(2) "निविदादाता (Bidder)"

से अभिप्राय उस व्यक्ति, संस्था, कम्पनी, साझेदारी फर्म, सीमित दायित्व साझेदारी (**LLP**), सहकारी संस्था, ट्रस्ट, हिन्दू अविभाजित परिवार (**HUF**) अथवा अन्य विधिसम्मत इकाई से होगा जिसने इस निविदा सह ई-नीलामी के अंतर्गत आवेदन, तकनीकी दस्तावेज तथा प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव प्रस्तुत किया हो।

---

(3) "चयनित निविदादाता"

से अभिप्राय ऐसे पात्र निविदादाता से होगा—

(i) जिसकी तकनीकी पात्रता एवं प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव का परीक्षण इस निविदा दस्तावेज के अनुसार किया गया हो;

(ii) जिसे लाइव ई-नीलामी (**Live e-Auction**) में भाग लेने हेतु पात्र घोषित किया गया हो; तथा

(iii) जिसके पक्ष में अभी आरक्षण पत्र अथवा आवंटन पत्र जारी न हुआ हो

---

(4) "सफल निविदादाता"

से अभिप्राय ऐसे चयनित निविदादाता से होगा—

(i) जिसने ई-नीलामी में अंतिम वैध उच्चतम बोली (**Final Valid Auction Bid**) प्रस्तुत की हो; तथा

(ii) जिसकी उक्त अंतिम वैध बोली सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कर दी गई हो तथा जिसके पक्ष में आरक्षण पत्र जारी किया गया हो।

---

(5) "आवंटी"

से अभिप्राय उस सफल निविदादाता से होगा जिसके पक्ष में प्राधिकरण द्वारा विधिवत आवंटन पत्र जारी किया गया हो।

---

(6) "सम्पत्ति"

से अभिप्राय निविदा में वर्णित भूखण्ड, फ्लैट, आवासीय प्रकोष्ठ, व्यावसायिक प्रकोष्ठ, दुकान, कार्यालय, भवन अथवा अन्य अचल सम्पत्ति से होगा।

---

(7) "प्रकोष्ठ"

से अभिप्राय प्राधिकरण द्वारा निर्मित फ्लैट अथवा बहुमंजिला भवन में स्थित स्वतंत्र आवासीय अथवा व्यावसायिक इकाई से होगा।

---

(8) "प्रीमियम (Premium)"

से अभिप्राय सम्पत्ति के लिए **ई-नीलामी समाप्ति पर प्राप्त अंतिम वैध स्वीकृत बोली (Final Valid Auction Bid)** अथवा जहाँ ई-नीलामी आयोजित न की जाए वहाँ इस निविदा दस्तावेज के अनुसार स्वीकृत वित्तीय प्रस्ताव से होगा।

इसमें शासन द्वारा समय-समय पर अधिरोपित कर, उपकर, जी.एस.टी., शुल्क अथवा अन्य वैधानिक प्रभार सम्मिलित नहीं होंगे, जब तक कि अन्यथा उल्लेखित न हो।

---

(9) "निविदा प्रतिभूति (Earnest Money Deposit – EMD)"

से अभिप्राय निविदा के साथ जमा की जाने वाली वह राशि होगी, जो सफल निविदादाता के प्रीमियम में समायोजित की जा सकेगी अथवा इन निविदा शर्तों के अनुसार जब्त अथवा वापस की जा सकेगी।

---

(10) "प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव (Initial Financial Proposal / Initial Financial Bid)"

से अभिप्राय वह वित्तीय प्रस्ताव होगा जो निविदादाता द्वारा **Packet–3** में ई-निविदा पोर्टल पर निर्धारित अंतिम तिथि तक ऑनलाइन प्रस्तुत किया गया हो तथा जिसके आधार पर पात्र निविदादाताओं के मध्य ई-नीलामी आयोजित की जाती है।

---

(11) "अंतिम वैध ई-नीलामी बोली (Final Valid Auction Bid)"

से अभिप्राय पात्र निविदादाता द्वारा MP e-Tender Portal पर आयोजित लाइव ई-नीलामी के दौरान निर्धारित समयावधि में प्रस्तुत की गई अंतिम वैध एवं सर्वाधिक बोली से होगा, जो ई-नीलामी समाप्ति पर संबंधित निविदादाता का अंतिम वित्तीय प्रस्ताव (Final Financial Offer) मानी जाएगी।

---

(12) "Auction Start Price"

से अभिप्राय पात्र निविदादाताओं के प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव खोले जाने के पश्चात प्राप्त उच्चतम वैध प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव (Highest Valid Initial Financial Bid) अथवा निविदा दस्तावेज में अन्यथा

उपबंधित मूल्य से होगा, जिसके आधार पर लाइव ई-नीलामी प्रारम्भ की जाएगी।

(13) "ई-निविदा पोर्टल"

से अभिप्राय मध्यप्रदेश शासन के अधिकृत **MP e-Tender Portal** अथवा प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित अन्य अधिकृत डिजिटल पोर्टल से होगा, जिसके माध्यम से ऑनलाइन निविदा, प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव, लाइव ई-नीलामी तथा अन्य संबंधित कार्यवाही सम्पन्न की जाती है।

(14) "आवंटन पत्र"

से अभिप्राय प्राधिकरण द्वारा जारी वह पत्र होगा जिसके माध्यम से सफल निविदादाता को सम्पत्ति आवंटित की जाती है।

(15) "आरक्षण पत्र"

से अभिप्राय प्राधिकरण द्वारा जारी वह प्रारम्भिक स्वीकृति पत्र होगा जिसके माध्यम से सफल निविदादाता को निर्धारित अवधि में प्रथम प्रीमियम अथवा अन्य देय राशि जमा करने हेतु सूचित किया जाता है।

(16) "भू-स्वामी अधिकार"

से अभिप्राय मध्यप्रदेश विकास प्राधिकरणों की सम्पत्तियों का प्रबन्धन तथा व्ययन नियम, **2018** (यथासंशोधित) अथवा तत्समय प्रभावशील प्रावधानों के अधीन प्रदत्त अधिकारों से होगा।

(17) "कब्जा (Possession)"

से अभिप्राय प्राधिकरण द्वारा सम्पत्ति का वास्तविक, सांकेतिक अथवा विधिक (**Deemed)** आधिपत्य आवंटी को सौंपे जाने से होगा।

(18) "कब्जा प्रदान करने की तिथि"

से अभिप्राय वह तिथि होगी जिस दिन प्राधिकरण द्वारा कब्जा पत्र जारी किया जाता है अथवा कब्जा ग्रहण करने हेतु आवंटी को विधिवत सूचना दी जाती है।

(19) "कार्य दिवस (Working Day)"

से अभिप्राय ऐसा दिन होगा जिस दिन प्राधिकरण का कार्यालय सामान्यतः कार्यरत हो।

(20) "निविदा आमंत्रण सूचना"

से अभिप्राय इस सम्पत्ति के व्ययन/आवंटन हेतु जारी मूल निविदा आमंत्रण सूचना तथा उसके समस्त संशोधन (**Amendments)**, शुद्धिपत्र (**Corrigenda)**, परिशिष्ट (**Addenda)**, स्पष्टीकरण (**Clarifications)**, समय-विस्तार आदेश तथा प्राधिकरण अथवा अधिकृत ई-निविदा पोर्टल पर प्रकाशित अन्य सूचनाओं से होगा।

(21) "वेबसाइट"

से अभिप्राय प्राधिकरण की आधिकारिक वेबसाइट, मध्यप्रदेश शासन के अधिकृत ई-निविदा पोर्टल अथवा प्राधिकरण द्वारा अधिकृत अन्य डिजिटल प्लेटफॉर्म से होगा।

(22) "निविदा दस्तावेज"

से अभिप्राय इस निविदा सह ई-नीलामी के समस्त भाग, योजना विशेष विवरण, प्रपत्र, संशोधन, शुद्धिपत्र, परिशिष्ट, स्पष्टीकरण, ई-नीलामी परिणाम, आरक्षण पत्र, आवंटन पत्र, अनुबन्ध-पत्र तथा प्राधिकरण द्वारा

समय-समय पर जारी अन्य अभिलेखों से होगा।

(23) "व्ययन नियम"

से अभिप्राय **"मध्यप्रदेश विकास प्राधिकरणों की सम्पत्तियों का प्रबन्धन तथा व्ययन नियम, 2018"** तथा समय-समय पर उसमें किए गए संशोधनों से होगा।

(24) "सक्षम प्राधिकारी"

से अभिप्राय वह अधिकारी अथवा प्राधिकारी होगा जिसे संबंधित अधिनियम, नियम, विनियम अथवा प्राधिकरण द्वारा किसी कार्य के निष्पादन हेतु अधिकृत किया गया हो।

(25) "सम्पत्ति धारक"

से अभिप्राय आवंटी, पट्टाधारी (**Lessee**), भू-स्वामी (**Freehold Owner**), उत्तराधिकारी, नामांतरण प्राप्तकर्ता अथवा अन्य विधिपूर्वक अधिकार प्राप्त व्यक्ति से होगा जिसके नाम पर प्राधिकरण के अभिलेखों अथवा विधि के अनुसार सम्पत्ति के अधिकार निहित हों।

(26) "चूक (Default)"

से अभिप्राय किसी निविदादाता, चयनित निविदादाता, सफल निविदादाता, आवंटी अथवा सम्पत्ति धारक द्वारा इन निविदा दस्तावेजों, योजना विशेष शर्तों, आरक्षण पत्र, आवंटन पत्र, अनुबन्ध-पत्र, प्रचलित अधिनियम, नियम अथवा अन्य लागू विधिक प्रावधानों के अधीन किसी वित्तीय, संविदात्मक, वैधानिक अथवा अन्य दायित्व का निर्धारित समय अथवा निर्धारित रीति से पालन न करने से होगा।

(27) "नामांतरण (Mutation)"

से अभिप्राय प्राधिकरण के अभिलेखों में किसी सम्पत्ति से संबंधित नाम अथवा अभिलेखीय प्रविष्टि के प्रशासनिक अद्यतन (**Administrative Update**) से होगा। नामांतरण से किसी व्यक्ति के स्वामित्व, अधिकार, शीर्षक (**Title**) अथवा हित का सृजन, पुष्टि अथवा अंतिम निर्धारण नहीं माना जाएगा।

(28) "अंतरण (Transfer)"

से अभिप्राय किसी सम्पत्ति अथवा उसमें निहित अधिकारों, हितों अथवा दायित्वों के विक्रय, उपहार, विनिमय, समनुदेशन (**Assignment**), उपपट्टा (**Sub-Lease**), उत्तराधिकार, न्यायालय अथवा सक्षम प्राधिकारी के आदेश अथवा विधि द्वारा मान्य अन्य किसी माध्यम से एक व्यक्ति से दूसरे व्यक्ति को हस्तांतरित किए जाने से होगा।

(29) "सूचना (Notice)"

से अभिप्राय प्राधिकरण द्वारा डाक, स्पीड पोस्ट, कूरियर, ई-मेल, एस.एम.एस., अधिकृत ई-निविदा पोर्टल अथवा अन्य विधिसम्मत इलेक्ट्रॉनिक अथवा भौतिक माध्यम से प्रेषित किसी नोटिस, मांग-पत्र, सूचना, आदेश, अनुस्मारक अथवा अन्य संचार से होगा।

व्याख्या (Interpretation)

(1) इन निविदा शर्तों में प्रयुक्त ऐसे शब्द अथवा अभिव्यक्तियाँ, जो यहाँ परिभाषित नहीं हैं, उनका वही अर्थ होगा जो संबंधित अधिनियम, नियमों अथवा अन्य लागू विधियों में निर्धारित है।

(2) एकवचन में प्रयुक्त शब्दों में बहुवचन तथा बहुवचन में प्रयुक्त शब्दों में एकवचन भी सम्मिलित माना जाएगा, यदि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो।

(3) पुल्लिंग शब्दों में स्त्रीलिंग तथा स्त्रीलिंग शब्दों में पुल्लिंग भी सम्मिलित माना जाएगा।

(4) शीर्षक, उपशीर्षक, अनुक्रमणिका तथा क्रमांकन केवल सुविधा हेतु हैं; उनसे किसी प्रावधान की विधिक व्याख्या प्रभावित नहीं होगी।

(5) यदि किसी शब्द अथवा अभिव्यक्ति की परिभाषा इन निविदा शर्तों तथा लागू अधिनियम अथवा नियमों में भिन्न-भिन्न हो, तो संबंधित अधिनियम अथवा नियमों में दी गई परिभाषा प्रभावी होगी।

(6) इन निविदा शर्तों में किसी अधिनियम, नियम, विनियम, शासनादेश अथवा अन्य विधिक प्रावधान का उल्लेख उसके समय-समय पर प्रभावशील संशोधनों, प्रतिस्थापनों एवं पुनः अधिनियमन (**Re-enactment)** सहित माना जाएगा।

(7) जहाँ इन निविदा शर्तों में किसी दस्तावेज, सूचना, हस्ताक्षर, आवेदन, निविदा, संचार अथवा अभिलेख का उल्लेख है, वहाँ उसका विधि द्वारा मान्य इलेक्ट्रॉनिक अथवा डिजिटल स्वरूप भी समान रूप से वैध एवं प्रभावी माना जाएगा।

1.3 संविदात्मक प्रभाव

सक्षम प्राधिकारी द्वारा **ई-नीलामी में प्राप्त अंतिम वैध बोली (Final Valid Auction Bid)** स्वीकृत किए जाने तथा आरक्षण पत्र जारी किए जाने के पश्चात सफल निविदादाता इस निविदा दस्तावेज, लागू नियमों तथा प्राधिकरण द्वारा जारी आदेशों एवं निर्देशों का पालन करने हेतु बाध्य होगा।

इस भाग में वर्णित सामान्य शर्तें सफल निविदादाता एवं प्राधिकरण के मध्य संविदा (Contract) का अभिन्न अंग मानी जाएँगी।

1.4 नियमों एवं नीतियों का अनुपालन

सम्पत्ति का व्ययन/आवंटन, प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्तावों का परीक्षण, ई-नीलामी, अंतिम वैध बोली का निर्धारण, भुगतान, अनुबंध का निष्पादन, कब्जा तथा अन्य समस्त कार्यवाही संबंधित अधिनियम, नियमों, प्राधिकरण की प्रचलित नीतियों एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी वैध आदेशों के अधीन होगी। यदि किसी वैधानिक संशोधन के कारण इस निविदा दस्तावेज का कोई प्रावधान प्रभावित होता है, तो आवश्यक सीमा तक संशोधित विधिक प्रावधान प्रभावी होंगे।

1.5 अभिलेखों की सत्यता

प्राधिकरण किसी भी स्तर पर—

- प्रस्तुत दस्तावेजों,
- प्रमाण-पत्रों,
- घोषणाओं,
- प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्तावों,
- तथा ई-नीलामी से संबंधित इलेक्ट्रॉनिक अभिलेखों (Electronic Logs)

का सत्यापन करने का अधिकार रखेगा।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

यदि कोई अभिलेख असत्य, मिथ्या, अपूर्ण अथवा भ्रामक पाया जाता है, तो उसके परिणाम इस भाग के आगामी अध्यायों में वर्णित प्रावधानों के अनुसार होंगे।

1.6 प्राधिकरण के विवेकाधीन अधिकार

इस निविदा दस्तावेज अथवा लागू नियमों में जहाँ किसी विषय पर निर्णय लेने का अधिकार प्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकारी को प्रदान किया गया है, वहाँ ऐसा निर्णय, यदि वह प्रचलित नियमों के अनुरूप एवं सद्भावपूर्वक लिया गया हो, अंतिम माना जाएगा।

1.7 अधिकारों का परित्याग नहीं (No Waiver)

प्राधिकरण द्वारा किसी प्रावधान का किसी विशेष अवसर पर पालन न किया जाना अथवा किसी अधिकार का तत्काल प्रयोग न किया जाना, उस अधिकार अथवा प्रावधान के परित्याग (Waiver) के रूप में नहीं माना जाएगा।

1.8 पृथक्करण (Severability)

यदि किसी सक्षम न्यायालय अथवा विधिक प्राधिकारी द्वारा इस निविदा दस्तावेज का कोई प्रावधान अवैध अथवा अप्रवर्तनीय घोषित किया जाता है, तो उससे शेष प्रावधानों की वैधता एवं प्रवर्तनीयता प्रभावित नहीं होगी।

1.9 शीर्षकों का प्रभाव

अध्यायों, शीर्षकों अथवा उपशीर्षकों का उपयोग केवल सुविधा हेतु किया गया है। इनका उपयोग किसी प्रावधान की व्याख्या अथवा उसके विधिक प्रभाव को सीमित करने के लिए नहीं किया जाएगा।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

अध्याय–2

अंतिम वैध ई-नीलामी बोली की स्वीकृति, आरक्षण, आवंटन एवं भुगतान

2.1 अंतिम वैध ई-नीलामी बोली की स्वीकृति एवं आरक्षण पत्र (Reservation Letter)

(1) अध्याय–1 के अनुसार तकनीकी परीक्षण, प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्तावों के परीक्षण तथा तत्पश्चात आयोजित लाइव ई-नीलामी की समाप्ति के उपरान्त प्राप्त अंतिम वैध उच्चतम ई-नीलामी बोली (Final Valid Auction Bid) का सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदन किए जाने पर, संबंधित बोलीदाता के पक्ष में प्राधिकरण द्वारा आरक्षण पत्र (Reservation Letter) जारी किया जाएगा।

(2) आरक्षण पत्र में, यथाप्रयोज्य, निम्नलिखित विवरण अंकित होंगे—

(क) योजना का नाम, योजना क्रमांक, सम्पत्ति क्रमांक, सम्पत्ति का प्रकार, क्षेत्रफल, उपयोग तथा अन्य आवश्यक सम्पत्ति विवरण;

(ख) ई-नीलामी में प्राप्त एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अंतिम प्रीमियम (Final Accepted Auction Price);

(ग) निविदा प्रतिभूति (EMD) के समायोजन का विवरण;

(घ) प्रथम प्रीमियम के रूप में देय राशि तथा उसकी अंतिम तिथि;

(ङ) अनुबन्ध-पत्र के निष्पादन एवं प्रस्तुतिकरण की समय-सीमा;

(च) शेष प्रीमियम के भुगतान के उपलब्ध विकल्प, यथा एकमुश्त भुगतान अथवा किश्त सुविधा;

(छ) यदि लागू हो, किश्त सुविधा हेतु आवेदन प्रस्तुत करने की अंतिम तिथि;

(ज) आवश्यक अभिलेखों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों अथवा अन्य अनुपालनों की समय-सीमा;

(झ) भुगतान अथवा अन्य अनुपालन में कमी पाए जाने पर उसके निराकरण की समय-सीमा;

(ञ) निर्धारित समय-सीमाओं अथवा शर्तों का पालन न किए जाने की स्थिति में होने वाले परिणामों का संक्षिप्त उल्लेख;

(ट) प्राधिकरण द्वारा अपेक्षित अन्य आवश्यक निर्देश।

(3) आरक्षण पत्र में विनिर्दिष्ट समस्त समय-सीमाएँ एवं अनुपालन सफल निविदादाता के लिए **अनुपालन कार्यक्रम (Compliance Schedule)** माने जाएंगे तथा उनका पालन करना अनिवार्य होगा.

(4) आरक्षण पत्र केवल प्राधिकरण द्वारा किया गया **सशर्त प्रस्ताव (Conditional Offer) होगा** तथा इससे सफल निविदादाता के पक्ष में सम्पत्ति पर स्वामित्व, कब्जा अथवा अन्य कोई वैधानिक अधिकार उत्पन्न नहीं होगा.

(5) आरक्षण पत्र की शर्तों का पालन न किए जाने की स्थिति में प्राधिकरण इन सामान्य शर्तों, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों तथा प्रचलित नियमों के अनुसार कार्यवाही करने के लिए सक्षम होगा.

अंतिम वैध ई-नीलामी बोली का प्रभाव

(1) ई-नीलामी की समाप्ति पर MP e-Tender Portal द्वारा प्रदर्शित अंतिम वैध उच्चतम बोली (Final Valid Auction Bid) संबंधित बोलीदाता का अंतिम एवं बाध्यकारी वित्तीय प्रस्ताव मानी जाएगी।

(2) ई-नीलामी के दौरान प्रस्तुत अंतिम वैध बोली, Packet–3 में प्रस्तुत प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव का स्थान लेगी तथा उसी के आधार पर प्रीमियम का निर्धारण किया जाएगा।

(3) अंतिम वैध ई-नीलामी बोली सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के अधीन होगी।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

(4) केवल अंतिम वैध उच्चतम बोली प्राप्त हो जाने मात्र से संबंधित बोलीदाता के पक्ष में किसी प्रकार का वैधानिक अथवा संविदात्मक अधिकार उत्पन्न नहीं होगा।

2.2 प्रथम प्रीमियम का भुगतान

(1) सफल निविदादाता को आरक्षण पत्र जारी होने की तिथि से **30 (तीस) दिवस** के भीतर कुल प्रीमियम का प्रथम प्रीमियम जमा करना अनिवार्य होगा।

(2) निविदा के साथ जमा की गई Earnest Money Deposit (EMD) की राशि का समायोजन ई-नीलामी में स्वीकृत अंतिम प्रीमियम में किया जाएगा तथा सफल निविदादाता द्वारा शेष राशि इस प्रकार जमा की जाएगी कि ई-नीलामी में स्वीकृत अंतिम प्रीमियम, निविदा आमंत्रण सूचना अथवा योजना विशेष शर्तों में विनिर्दिष्ट प्रतिशत सामान्यतः 25 प्रतिशत के बराबर हो जाए।

(3) आंशिक भुगतान स्वीकार नहीं किया जाएगा।

(4) भुगतान केवल प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित माध्यम से किया जाएगा।

(5) भुगतान तभी मान्य माना जाएगा जब निर्धारित अवधि के भीतर संपूर्ण राशि प्राधिकरण के बैंक खाते में वास्तविक रूप से प्राप्त (Realised) हो जाए।

(6) भुगतान की रसीद अथवा बैंक लेन-देन का प्रमाण प्रस्तुत करना मात्र भुगतान की अंतिम स्वीकृति नहीं माना जाएगा।

2.3 अनुबन्ध-पत्र (Agreement)

(1) सफल निविदादाता को आरक्षण पत्र जारी होने की तिथि से **30 (तीस) दिवस** के भीतर, प्रथम प्रीमियम की निर्धारित राशि जमा करने के साथ-साथ, प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रारूप में अनुबन्ध-पत्र विधिवत निष्पादित कर प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

(2) अनुबन्ध-पत्र में निविदा आमंत्रण सूचना, इन सामान्य नियम एवं शर्तों, योजना विशेष शर्तों तथा आवंटन से संबंधित अन्य सभी शर्तें समाविष्ट मानी जाएँगी तथा सफल निविदादाता पर बाध्यकारी होंगी।

(3) अनुबन्ध-पत्र का निर्धारित अवधि में निष्पादन एवं प्रस्तुतिकरण आवंटन पत्र जारी किए जाने की पूर्वशर्त (Condition Precedent) होगा।

(4) यदि सफल निविदादाता निर्धारित अवधि में अनुबन्ध-पत्र प्रस्तुत नहीं करता है, तो उसे अनुबन्ध-पत्र निष्पादन में चूक (Default) माना जाएगा तथा प्राधिकरण उपबंध 2.5 के अनुसार कार्यवाही करने के लिए सक्षम होगा।

(5) निविदा प्रस्तुत करते समय सफल निविदादाता द्वारा दी गई घोषणाएँ, उपक्रम तथा स्वीकृतियाँ अनुबन्ध-पत्र के निष्पादन तक तथा उसके पश्चात् भी पूर्णतः बाध्यकारी रहेंगी।

2.4 प्रथम प्रीमियम अथवा अनुबन्ध-पत्र में चूक

(1) यदि सफल बोलीदाता, आरक्षण पत्र जारी होने की तिथि से **30 (तीस) दिवस** के भीतर—

(क) प्रथम प्रीमियम की निर्धारित राशि जमा नहीं करता; अथवा

(ख) अनुबन्ध-पत्र विधिवत निष्पादित कर प्रस्तुत नहीं करता,

तो आरक्षण पत्र में उल्लिखित शर्तों के अनुसार प्राधिकरण उसका आरक्षण निरस्त करने तथा निविदा के साथ जमा की गई EMD तथा अन्य ऐसी राशि, जिसका समपहरण इन नियमों अथवा निविदा आमंत्रण सूचना के अधीन उपबंधित हो, को प्रचलित नियमों एवं इन सामान्य नियम एवं शर्तों के अनुसार समपहरित (Forfeit) करने के लिए सक्षम होगा।

(2) सफल निविदादाता यह स्वीकार करेगा कि आरक्षण पत्र में उल्लिखित भुगतान अवधि, अनुबन्ध-पत्र निष्पादन की अवधि तथा उनके परिणामों के संबंध में उसे पूर्व सूचना प्राप्त हो चुकी है तथा आरक्षण पत्र इस प्रयोजन हेतु पर्याप्त सूचना (Sufficient Notice) माना जाएगा।

(3) उपर्युक्त अवधि की समाप्ति के पश्चात्, यदि सफल निविदादाता द्वारा अपनी चूक का निराकरण नहीं किया जाता है, तो प्राधिकरण पृथक कारण बताओ सूचना जारी किए बिना, आरक्षण पत्र को पर्याप्त सूचना मानते हुए तथा कारण अभिलिखित कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा आरक्षण निरस्तीकरण आदेश पारित कर सकेगा।

(4) आरक्षण निरस्त होने पर संबंधित सम्पत्ति का पुनः निस्तारण ई-निविदा अथवा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अन्य विधि से किया जा सकेगा।

(5) विशेष परिस्थितियों में, जहाँ प्रचलित अधिनियम, नियम अथवा शासन के आदेशों में समय-वृद्धि अथवा अन्य राहत का प्रावधान हो, वहाँ उसी के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

2.5 आवंटन पत्र (Allotment Letter)

(1) प्रथम प्रीमियम की निर्धारित राशि जमा होने तथा अनुबन्ध-पत्र के विधिवत निष्पादन एवं प्रस्तुतिकरण के पश्चात् प्राधिकरण सफल निविदादाता के पक्ष में आवंटन पत्र जारी करेगा.

(2) आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से सफल निविदादाता "आवंटी" कहलाएगा.

(3) आवंटन पत्र में, यथाप्रयोज्य, निम्नलिखित का उल्लेख किया जाएगा—

(क) सम्पत्ति का विवरण;

(ख) अंतिम स्वीकृत प्रीमियम (Final Accepted Auction Premium);

(ग) शेष देय प्रीमियम;

(घ) भुगतान अनुसूची;

(ङ) एकमुश्त भुगतान अथवा किश्त सुविधा संबंधी प्रावधान;

(च) देय तिथियाँ;

(छ) अन्य आवश्यक शर्तें

(4) आवंटन पत्र जारी होने के पश्चात् भी प्राधिकरण को पात्रता, दस्तावेजों, भुगतान अथवा अन्य तथ्यों का सत्यापन करने तथा आवश्यकतानुसार प्रचलित नियमों के अनुसार कार्यवाही करने का अधिकार सुरक्षित रहेगा

2.6 शेष प्रीमियम का भुगतान

(1) प्रथम प्रीमियम अर्थात 25% अंतिम स्वीकृत प्रीमियम जमा किए जाने तथा आवंटन पत्र जारी होने के उपरान्त आवंटी को शेष 75% अंतिम स्वीकृत प्रीमियम की राशि **आरक्षण पत्र जारी होने की तिथि से कुल चार माह (जिसमें प्रथम 30 दिवस सम्मिलित होंगे)** की अवधि के भीतर जमा करनी होगी।

(2) यदि आवंटी प्रचलित नियमों के अधीन शेष प्रीमियम का भुगतान किश्तों में करना चाहता है, तो वह उपबंध (1) में निर्दिष्ट चार माह की अवधि की समाप्ति के पूर्व किसी भी समय प्राधिकरण के समक्ष निर्धारित प्रारूप में आवेदन प्रस्तुत कर सकेगा।

(3) किश्त सुविधा हेतु आवेदन प्रस्तुत करने मात्र से शेष प्रीमियम की देय तिथि स्थगित नहीं होगी तथा न ही आवंटी को किसी प्रकार की अतिरिक्त अथवा ब्याज-मुक्त अवधि का लाभ प्राप्त होगा।

(4) यदि उपबंध (2) में निर्दिष्ट अवधि के भीतर किश्त सुविधा हेतु आवेदन प्रस्तुत नहीं किया जाता है, तो आवंटी उपबंध (1) में निर्दिष्ट अवधि के भीतर शेष प्रीमियम की राशि एकमुश्त जमा करने के लिए उत्तरदायी होगा।

2.7 किश्त सुविधा (Instalment Facility)

(1) आवंटी द्वारा नियमानुसार आवेदन प्रस्तुत किए जाने पर, मध्यप्रदेश विकास प्राधिकरणों की सम्पत्तियों का प्रबन्धन तथा व्ययन नियम, 2018 (यथासंशोधित) के नियम 11 तथा तत्समय प्रवृत्त प्रावधानों के अधीन शेष प्रीमियम की राशि किश्तों में भुगतान करने की सुविधा प्रदान की जाएगी।

(2) किश्त सुविधा स्वीकृत होने पर किश्तों की संख्या, ब्याज की दर, भुगतान अनुसूची तथा अन्य वित्तीय शर्तें प्रचलित नियमों तथा प्राधिकरण द्वारा जारी किश्त अनुसूची अथवा मांग-पत्र के अनुसार होंगी।

(3) किश्तों की देय **तिथियाँ आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से गणना की जाएँगी** तथा प्रत्येक त्रैमास की समाप्ति पर देय होंगी, जब तक कि प्रचलित नियमों अथवा योजना विशेष शर्तों में अन्यथा उपबंधित न हो।

(4) किश्त सुविधा हेतु आवेदन प्रस्तुत करने अथवा उसके अनुमोदन की तिथि के कारण आवंटी को किसी प्रकार की अतिरिक्त अवधि, स्थगन अथवा ब्याज-मुक्त अवधि का लाभ प्राप्त नहीं होगा।

(5) प्रत्येक किश्त का भुगतान प्राधिकरण द्वारा जारी किश्त अनुसूची में विनिर्दिष्ट तिथि तक करना आवंटी का दायित्व होगा।

(6) किश्तों के भुगतान में किसी प्रकार की चूक होने की स्थिति में कार्यवाही उपबंध 2.8 तथा प्रचलित नियमों के अनुसार की जाएगी।

दृष्टांत (Illustration)

किसी आवंटी को दिनांक 05.02.2027 को आवंटन पत्र जारी किया जाता है। आवंटी दिनांक 20.04.2027 को (अर्थात् आरक्षण पत्र से चार माह की अवधि समाप्त होने के पूर्व) किश्त सुविधा हेतु आवेदन प्रस्तुत करता है, जिसे प्राधिकरण दिनांक 30.04.2027 को स्वीकृत करता है।

ऐसी स्थिति में—

- किश्तों की अनुसूची एवं देय ब्याज का निर्धारण दिनांक 05.02.2027 (आवंटन पत्र जारी होने की तिथि) को आधार मानकर किया जाएगा;
- किश्त सुविधा हेतु आवेदन अथवा उसके अनुमोदन में लगे समय के कारण आवंटी को किसी प्रकार की अतिरिक्त अवधि अथवा ब्याज-मुक्त अवधि का लाभ प्राप्त नहीं होगा।

2.8 किश्तों में भुगतान के दौरान अधिकार, सीमाएँ एवं संधारण दायित्व

(1) जहाँ आवंटी को प्रचलित नियमों के अधीन शेष प्रीमियम की राशि किश्तों में भुगतान करने की सुविधा प्रदान की गई हो, वहाँ सम्पूर्ण प्रीमियम, ब्याज (जहाँ लागू हो) तथा अन्य समस्त देय राशि जमा किए बिना—

आवेदक के हस्ताक्षर ....

(क) सम्पत्ति का कब्जा प्रदान नहीं किया जाएगा;

(ख) सम्पत्ति का पंजीयन, विक्रय विलेख, भू-स्वामी अधिकार विलेख अथवा अन्य स्वामित्व हस्तांतरण संबंधी दस्तावेज निष्पादित नहीं किए जाएंगे;

जब तक कि प्रचलित अधिनियम, नियम, निविदा आमंत्रण सूचना अथवा योजना विशेष शर्तों में अन्यथा उपबंधित न हो।

(2) किश्त सुविधा प्राप्त होने से आवंटी किसी भी प्रकार से सम्पत्ति के उपयोग, संधारण, करों, शुल्कों अथवा अन्य वैधानिक दायित्वों से मुक्त नहीं होगा तथा वह प्रचलित नियमों, इन सामान्य नियम एवं शर्तों तथा योजना विशेष शर्तों का पालन करने के लिए उत्तरदायी रहेगा।

(3) जहाँ किसी योजना, परिसर अथवा सम्पत्ति में सामान्य क्षेत्र (Common Areas), सामूहिक अधोसंरचना (Common Infrastructure), साझा सेवाएँ (Common Services) अथवा अन्य सामूहिक सुविधाएँ उपलब्ध हों, वहाँ आवंटी प्राधिकरण अथवा उसके द्वारा अधिकृत संस्था द्वारा निर्धारित संधारण शुल्क, उपयोगकर्ता शुल्क अथवा अन्य आवर्ती प्रभारों का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

(4) जहाँ ऐसी योजना में साझा अधोसंरचना अथवा सामान्य सुविधाओं के संधारण हेतु कोई विधिसम्मत संधारण संस्था, जैसे रहवासी कल्याण समिति (Resident Welfare Association), अपार्टमेंट ओनर्स एसोसिएशन, सहकारी समिति, औद्योगिक अथवा व्यावसायिक प्रबंधन समिति अथवा अन्य सक्षम संस्था गठित नहीं हुई हो, वहाँ प्राधिकरण अथवा उसके द्वारा अधिकृत संस्था अंतरिम रूप से संधारण, संचालन एवं प्रबंधन का कार्य कर सकेगी।

(5) अंतरिम संधारण अवधि के दौरान संधारण शुल्क अथवा अन्य संधारण प्रयोजन हेतु प्राप्त राशि का उपयोग केवल संबंधित योजना, परिसर, साझा अधोसंरचना अथवा सामान्य सुविधाओं के संचालन, रखरखाव एवं संधारण हेतु किया जाएगा।

(6) जब संबंधित योजना के लिए विधिसम्मत संधारण संस्था गठित होकर संधारण दायित्व ग्रहण करने के लिए सक्षम हो जाएगी, तब प्राधिकरण उपलब्ध अभिलेखों एवं संधारित लेखों के अनुसार अव्यय (Unspent) संधारण निधि, यदि कोई हो, संबंधित संस्था को हस्तांतरित कर सकेगा तथा उसके पश्चात् संधारण शुल्क एवं अन्य आवर्ती प्रभार उसी संस्था को देय होंगे।

(7) प्राधिकरण द्वारा अंतरिम संधारण किया जाना किसी निश्चित अवधि के लिए संविदात्मक दायित्व नहीं माना जाएगा तथा प्राधिकरण योजना की प्रकृति, प्रशासनिक सुविधा तथा संधारण व्यवस्था की उपलब्धता को दृष्टिगत रखते हुए किसी भी उपयुक्त चरण पर संधारण दायित्व संबंधित विधिसम्मत संस्था अथवा अन्य उपयुक्त निकाय को हस्तांतरित करने के लिए सक्षम होगा।

(8) यह उपबंध केवल उन योजनाओं अथवा सम्पत्तियों पर लागू होगा जहाँ सामान्य क्षेत्र, साझा अधोसंरचना, सामूहिक सुविधाएँ अथवा सामूहिक संधारण व्यवस्था का प्रावधान हो। जिन सम्पत्तियों में ऐसी व्यवस्था उपलब्ध नहीं है, वहाँ सम्पत्ति का संधारण, रखरखाव एवं उससे संबंधित समस्त व्यय पूर्णतः आवंटी के दायित्व होंगे।

(9) किश्त अवधि के दौरान भी सम्पत्ति कर, उपयोगकर्ता शुल्क, संधारण शुल्क तथा शासन, स्थानीय निकाय अथवा अन्य सक्षम प्राधिकारी को देय समस्त वैधानिक करों, शुल्कों एवं प्रभारों के भुगतान का दायित्व आवंटी का होगा।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

2.9 किश्तों में चूक (Default in Instalments)

(1) यदि आवंटी स्वीकृत किश्त अनुसूची के अनुसार किसी भी देय किश्त अथवा अन्य देय राशि का भुगतान निर्धारित अवधि में नहीं करता है, तो उसे किश्त भुगतान में चूक (Default) माना जाएगा।

(2) ऐसी चूक की स्थिति में प्राधिकरण आवंटी को नियमानुसार नोटिस जारी करेगा, जिसमें बकाया राशि, देय ब्याज, शास्ति ब्याज तथा भुगतान हेतु उपलब्ध समय-सीमा का उल्लेख होगा।

(3) यदि आवंटी उक्त नोटिस में निर्दिष्ट अवधि के भीतर समस्त बकाया राशि एवं अन्य देय प्रभार जमा कर देता है, तो प्राधिकरण प्रचलित नियमों के अनुसार आगे की कार्यवाही करेगा।

(4) यदि आवंटी नोटिस में प्रदान की गई अवधि के भीतर भी समस्त बकाया राशि जमा नहीं करता है, तो प्राधिकरण प्रचलित नियमों के अनुसार आवंटन निरस्त करने, अमानत अथवा अन्य राशि के समपहरण (जहाँ लागू हो) तथा अन्य वैधानिक कार्यवाही करने के लिए सक्षम होगा।

(5) आवंटन निरस्तीकरण के पश्चात् पुनर्जीवन (Revival), यदि प्रचलित नियमों में उपबंधित हो, तो उसी के अनुसार विचार किया जाएगा।

(6) यह उपबंध मध्यप्रदेश विकास प्राधिकरणों की सम्पत्तियों का प्रबन्धन तथा व्ययन नियम, 2018 (यथासंशोधित), विशेषतः नियम 12 के अधीन होगा तथा किसी असंगति की स्थिति में प्रचलित नियम प्रभावी होंगे।

2.10 भुगतान की विधि एवं भुगतान की प्राप्ति

(1) समस्त भुगतान केवल प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित बैंकिंग, डिजिटल अथवा अन्य अधिकृत इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से किए जाएंगे।

(2) भुगतान तभी पूर्ण एवं वैध माना जाएगा जब संबंधित राशि निर्धारित समय-सीमा के भीतर **सफल बोलीदाता / आवंटी के स्वयं के बैंक खाते से** प्राधिकरण के निर्दिष्ट बैंक खाते में वास्तविक रूप से प्राप्त (Realised) हो जाए।

(3) भुगतान की रसीद, यू.टी.आर. (UTR), बैंक लेन-देन का विवरण अथवा अन्य भुगतान प्रमाण प्रस्तुत करना मात्र भुगतान की अंतिम स्वीकृति नहीं माना जाएगा।

(4) भुगतान से संबंधित किसी तकनीकी, बैंकिंग अथवा भुगतान प्रणाली की त्रुटि का जोखिम आवंटी का होगा, जब तक कि त्रुटि प्राधिकरण के कारण उत्पन्न न हुई हो।

2.11 भुगतान का समायोजन

(1) यदि किसी आवंटी पर एक से अधिक प्रकार की राशि देय हो, तो प्राधिकरण द्वारा प्राप्त भुगतान का समायोजन निम्नलिखित क्रम में किया जाएगा—

(क) शासन अथवा अन्य सक्षम प्राधिकारी को देय कर, शुल्क एवं वैधानिक देयक;

(ख) ब्याज एवं विलम्ब शुल्क;

(ग) संधारण शुल्क एवं अन्य आवर्ती प्रभार;

(घ) प्रीमियम अथवा उसकी किश्तें;

(ङ) अन्य कोई देय राशि।

(2) आवंटी द्वारा भुगतान करते समय किसी विशिष्ट मद का उल्लेख किए जाने पर भी, प्राधिकरण उपर्युक्त क्रम के अनुसार राशि का समायोजन करने के लिए सक्षम होगा।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

(3) समायोजन के उपरांत यदि किसी मद में बकाया शेष रहता है, तो उसे संबंधित मद में चूक (Default) माना जाएगा तथा उसके संबंध में प्रचलित नियमों के अनुसार कार्यवाही की जा सकेगी।

2.12 कर, शुल्क एवं अन्य देयक

(1) वस्तु एवं सेवा कर (GST), स्टाम्प शुल्क, पंजीयन शुल्क, सम्पत्ति कर, उपकर, विकास शुल्क, उपयोगकर्ता शुल्क तथा शासन, स्थानीय निकाय अथवा अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर अधिरोपित समस्त कर, शुल्क, उपकर, प्रभार एवं अन्य वैधानिक देयक आवंटी द्वारा पृथक से देय होंगे।
(2) प्राधिकरण द्वारा सम्पत्ति का कब्जा प्रदान किए जाने हेतु निर्धारित अथवा अधिसूचित तिथि से, चाहे आवंटी ने वास्तविक कब्जा ग्रहण किया हो अथवा नहीं, सम्पत्ति कर तथा अन्य लागू वैधानिक देयकों के भुगतान का दायित्व आवंटी का होगा।
(3) उपर्युक्त करों, शुल्कों अथवा अन्य वैधानिक देयकों में समय-समय पर होने वाली वृद्धि, संशोधन अथवा नवीन अधिरोपण का दायित्व भी आवंटी द्वारा वहन किया जाएगा.

2.13 भुगतान का प्रभाव

(1) किसी भी राशि का पूर्ण अथवा आंशिक भुगतान किए जाने मात्र से आवंटी के पक्ष में सम्पत्ति पर स्वामित्व, भू-स्वामी अधिकार, कब्जा, पंजीयन, विक्रय विलेख, लीज डीड अथवा अन्य कोई वैधानिक अथवा संविदात्मक अधिकार उत्पन्न नहीं होगा।
(2) ऐसे अधिकार तभी प्राप्त होंगे जब—
(क) सम्पूर्ण प्रीमियम, ब्याज (जहाँ लागू हो) तथा अन्य समस्त देय राशि जमा कर दी गई हो;
(ख) इन सामान्य नियम एवं शर्तों, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों तथा प्रचलित नियमों का पूर्ण अनुपालन कर दिया गया हो;
(ग) जहाँ लागू हो, प्राधिकरण द्वारा सम्पत्ति का विधिवत कब्जा प्रदान कर दिया गया हो;
(घ) जहाँ आवश्यक हो, विक्रय विलेख, लीज डीड, भू-स्वामी अधिकार विलेख अथवा अन्य आवश्यक दस्तावेज विधिवत निष्पादित एवं पंजीकृत कर दिए गए हों।
(3) किसी भुगतान की प्राप्ति, रसीद जारी होने अथवा बैंक खाते में राशि जमा हो जाने मात्र से यह नहीं माना जाएगा कि प्राधिकरण ने आवंटी के समस्त दायित्वों की पूर्ति स्वीकार कर ली है।
(4) प्राधिकरण द्वारा किसी देय राशि की प्राप्ति, विलम्बित भुगतान स्वीकार किए जाने अथवा अन्य किसी कार्यवाही से, जब तक कि लिखित रूप से अन्यथा अभिलिखित न किया गया हो, किसी चूक का परित्याग (Waiver) अथवा प्राधिकरण के अधिकारों का परित्याग नहीं माना जाएगा।

2.14 देयकों के संबंध में विवाद का प्रभाव

(1) प्रीमियम, ब्याज, कर, शुल्क, संधारण शुल्क अथवा अन्य किसी देय राशि के संबंध में आवंटी द्वारा अभ्यावेदन, आपत्ति, दावा अथवा पत्राचार प्रस्तुत किए जाने मात्र से भुगतान की समय-सीमा स्थगित नहीं होगी।
(2) जब तक प्राधिकरण द्वारा लिखित रूप से भुगतान स्थगित करने, समय-वृद्धि प्रदान करने अथवा अन्यथा आदेश पारित न किया जाए, तब तक आवंटी निर्धारित समय-सीमा के भीतर भुगतान करने के लिए उत्तरदायी रहेगा।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

(3) केवल इस आधार पर कि किसी अभ्यावेदन, दावा अथवा विवाद का निराकरण लंबित है, आवंटी ब्याज, विलम्ब शुल्क अथवा अन्य परिणामों से मुक्त होने का दावा नहीं कर सकेगा।
(4) यदि किसी विवाद का निराकरण आवंटी के पक्ष में किया जाता है, तो प्राधिकरण प्रचलित नियमों के अनुसार आवश्यक समायोजन अथवा धनवापसी करने के लिए सक्षम होगा।

2.15 भुगतान में त्रुटि एवं संशोधन

(1) यदि प्रीमियम, ब्याज, कर, शुल्क अथवा अन्य देय राशि के निर्धारण में किसी प्रकार की लिपिकीय, अंकगणितीय, मुद्रण, तकनीकी अथवा अन्य अनजाने में हुई त्रुटि पाई जाती है, तो प्राधिकरण किसी भी समय उसका संशोधन करने के लिए सक्षम होगा।
(2) संशोधन के परिणामस्वरूप यदि कोई अतिरिक्त राशि देय होती है, तो आवंटी निर्धारित अवधि के भीतर उसका भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।
(3) यदि संशोधन के फलस्वरूप कोई राशि आवंटी को वापस की जानी अथवा समायोजित की जानी हो, तो उसका निस्तारण प्रचलित नियमों के अनुसार किया जाएगा।
(4) इस उपबंध के अधीन किया गया संशोधन पूर्व में की गई मांग, भुगतान अथवा अभिलेखों पर आवश्यक संशोधन करने का पर्याप्त आधार होगा।

2.16 प्रचलित अधिनियम, नियम एवं शासन के निर्देश प्रभावी रहेंगे

(1) इस अध्याय के समस्त प्रावधान मध्यप्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1973, मध्यप्रदेश विकास प्राधिकरणों की सम्पत्तियों का प्रबन्धन तथा व्ययन नियम, 2018 (यथासंशोधित), शासन द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों, निर्देशों तथा प्रचलित विधिक प्रावधानों के अधीन होंगे।
(2) यदि इन सामान्य नियम एवं शर्तों के किसी प्रावधान तथा प्रचलित अधिनियम, नियम, शासनादेश अथवा सक्षम न्यायालय के बाध्यकारी निर्णय में कोई असंगति अथवा विरोधाभास हो, तो प्रचलित अधिनियम, नियम, शासनादेश अथवा ऐसा बाध्यकारी निर्णय प्रभावी होगा तथा उसी के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।
(3) इन सामान्य नियम एवं शर्तों का कोई भी प्रावधान प्राधिकरण को ऐसा अधिकार प्रदान करने वाला नहीं माना जाएगा जो प्रचलित अधिनियम, नियम अथवा शासनादेश के विपरीत हो।
(4) इस अध्याय में किसी विषय का उल्लेख न होने अथवा किसी प्रक्रिया के अपूर्ण रहने की स्थिति में, उस विषय का विनियमन प्रचलित अधिनियम, नियम, शासनादेश, निविदा आमंत्रण सूचना तथा योजना विशेष शर्तों के अनुसार किया जाएगा।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

अध्याय–3

कब्जा, दस्तावेजों का निष्पादन, पंजीयन, स्वामित्व एवं कब्जोत्तर दायित्व

3.1 कब्जा प्रदान किये जाने की पूर्वशर्तें

(1) प्राधिकरण द्वारा आवंटी को सम्पत्ति का कब्जा तभी प्रदान किया जाएगा, जब आवंटी द्वारा अध्याय–2 के अधीन निर्धारित समस्त भुगतान, अनुबन्ध-पत्र का निष्पादन, आवंटन पत्र की शर्तों का पालन तथा अन्य अपेक्षित वैधानिक एवं प्रक्रियात्मक औपचारिकताओं का अनुपालन कर लिया गया हो तथा प्राधिकरण द्वारा कब्जा प्रदान करने हेतु सक्षम आदेश जारी कर दिया गया हो।

(2) जहाँ प्रचलित अधिनियम, नियम, निविदा आमंत्रण सूचना अथवा योजना विशेष शर्तों के अधीन पूर्ण भुगतान के पूर्व कब्जा प्रदान करने का उपबंध हो, वहाँ कब्जा उन्हीं शर्तों एवं प्रतिबंधों के अधीन प्रदान किया जाएगा।

(3) कब्जा प्रदान किया जाना किसी भी दशा में विक्रय विलेख, लीज डीड, भू-स्वामी अधिकार विलेख अथवा अन्य स्वामित्व संबंधी दस्तावेजों के निष्पादन का स्वतः अधिकार उत्पन्न नहीं करेगा।

(4) प्राधिकरण आवश्यक समझे जाने पर कब्जा प्रदान करने के पूर्व किसी भी दस्तावेज, घोषणा, शपथ-पत्र अथवा वैधानिक औपचारिकता के पालन की अपेक्षा कर सकेगा।

3.2 कब्जा प्रदान करने की प्रक्रिया

(1) कब्जा प्रदान करने हेतु प्राधिकरण द्वारा आवंटी को निर्धारित प्रारूप में सूचना अथवा कब्जा पत्र जारी किया जाएगा।

(2) कब्जा प्रदान करते समय आवश्यकता अनुसार स्थल का सीमांकन, स्थल निरीक्षण, कब्जा पंचनामा, कब्जा ज्ञापन अथवा अन्य आवश्यक अभिलेख तैयार किए जा सकेंगे।

(3) आवंटी अथवा उसका विधिवत प्राधिकृत प्रतिनिधि निर्धारित तिथि एवं समय पर उपस्थित होकर कब्जा ग्रहण करेगा तथा आवश्यक अभिलेखों पर हस्ताक्षर करेगा।

(4) यदि किसी कारणवश वास्तविक भौतिक कब्जा उसी दिन प्रदान किया जाना संभव न हो, तो प्राधिकरण पृथक तिथि निर्धारित कर सकेगा।

(5) जहाँ संपत्ति निर्मित भवन, व्यावसायिक परिसर अथवा अन्य निर्मित परिसंपत्ति हो, वहाँ उपलब्ध संरचना, सामान्य सुविधाओं एवं उपलब्ध अधोसंरचना का विवरण कब्जा अभिलेख का भाग बनाया जा सकेगा।

3.3 कब्जा ग्रहण न करने की स्थिति

(1) यदि आवंटी प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर कब्जा ग्रहण नहीं करता है, तो प्राधिकरण उसे पुनः सूचना प्रदान कर सकेगा अथवा परिस्थितियों के अनुसार कब्जा ग्रहण करने हेतु अंतिम अवसर प्रदान कर सकेगा।

(2) यदि अंतिम अवसर प्रदान किए जाने के उपरांत भी आवंटी कब्जा ग्रहण नहीं करता है, तो प्राधिकरण ऐसी स्थिति में कब्जा प्रदान करने की कार्यवाही पूर्ण मानते हुए उसे अभिलेखों में दर्ज कर सकेगा तथा ऐसी स्थिति में संपत्ति से संबंधित समस्त उत्तरदायित्व, कर, शुल्क, संधारण प्रभार एवं अन्य वैधानिक दायित्व आवंटी के उत्तरदायित्व पर माने जाएंगे।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

(3) केवल कब्जा ग्रहण न करने के आधार पर आवंटी किसी प्रकार की समय-वृद्धि, वित्तीय रियायत अथवा अन्य लाभ का दावा करने का अधिकारी नहीं होगा।
(4) इस उपबंध के अधीन अभिलेखीय रूप से कब्जा पूर्ण माना जाना, प्राधिकरण के अन्य अधिकारों अथवा आवंटी के अन्य दायित्वों को प्रभावित नहीं करेगा।

3.4 संपत्ति की वर्तमान स्थिति (As Is Where Is Basis)

(1) अन्यथा उपबंधित न होने की स्थिति में प्रत्येक संपत्ति का आवंटन एवं कब्जा "जैसी है, जहाँ है (As Is Where Is Basis)" के आधार पर किया जाएगा।
(2) निविदा प्रस्तुत करने के पूर्व यह माना जाएगा कि निविदादाता ने संपत्ति, उसके क्षेत्रफल, सीमाओं, स्थल की स्थिति, पहुंच मार्ग, उपलब्ध अधोसंरचना, सामान्य सुविधाओं, उपयोग की उपयुक्तता तथा अन्य संबंधित तथ्यों का स्वयं परीक्षण एवं निरीक्षण कर लिया है।
(3) आवंटन अथवा कब्जा प्रदान किए जाने के पश्चात् आवंटी उपर्युक्त विषयों के संबंध में किसी प्रकार की आपत्ति, प्रतिकर, क्षतिपूर्ति अथवा मूल्य में कमी का दावा करने का अधिकारी नहीं होगा, सिवाय उन परिस्थितियों के जहाँ प्राधिकरण द्वारा अभिलेखीय त्रुटि अथवा तथ्यात्मक त्रुटि स्वीकार की गई हो।
(4) प्राधिकरण द्वारा प्रदर्शित नक्शा, ले-आउट, विवरण अथवा अन्य अभिलेख केवल मार्गदर्शक स्वरूप के होंगे तथा अंतिम सीमांकन एवं अभिलेख प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिलेखों के अनुसार प्रभावी होंगे।
(5) बोलीदाता/आवंटी द्वारा निविदा प्रस्तुत करना, ई-नीलामी में भाग लेना अथवा सम्पत्ति का कब्जा ग्रहण करना इस बात की अभिस्वीकृति माना जाएगा कि उसने सम्पत्ति का निरीक्षण कर लिया है तथा वह सम्पत्ति की वर्तमान स्थिति के संबंध में संतुष्ट है।

3.5 सीमांकन, क्षेत्रफल एवं स्थल संबंधी प्रावधान

(1) संपत्ति का अंतिम सीमांकन प्राधिकरण अथवा उसके द्वारा अधिकृत अभिकरण द्वारा किया जाएगा तथा वही सभी पक्षों पर बाध्यकारी होगा।
(2) यदि सीमांकन अथवा अंतिम मापन के उपरांत क्षेत्रफल में वृद्धि अथवा कमी पाई जाती है, तो उसका निस्तारण प्रचलित अधिनियम, नियम, निविदा आमंत्रण सूचना तथा योजना विशेष शर्तों के अनुसार किया जाएगा।
(3) जहाँ लागू हो, क्षेत्रफल में परिवर्तन के परिणामस्वरूप देय प्रीमियम अथवा अन्य देय राशि का पुनर्निर्धारण प्रचलित नियमों अथवा निविदा आमंत्रण सूचना में विनिर्दिष्ट दरों के अनुसार किया जाएगा।
(4) सीमांकन अथवा मापन से संबंधित किसी त्रुटि का संशोधन प्राधिकरण किसी भी समय कर सकेगा तथा आवश्यक होने पर अभिलेख, मांग-पत्र अथवा कब्जा अभिलेख में उपयुक्त संशोधन किया जा सकेगा।
(5) प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अंतिम ले-आउट, सीमांकन योजना तथा अभिलेख, जब तक सक्षम प्राधिकारी अथवा सक्षम न्यायालय द्वारा अन्यथा आदेशित न किया जाए, अंतिम एवं बाध्यकारी माने जाएंगे।

3.6 दस्तावेजों का निष्पादन, पंजीयन एवं संबंधित व्यय

(1) जहाँ प्रचलित अधिनियम, नियम, निविदा आमंत्रण सूचना अथवा योजना विशेष शर्तों के अधीन विक्रय विलेख, लीज डीड, भू-स्वामी अधिकार विलेख, हस्तांतरण विलेख अथवा अन्य किसी दस्तावेज का निष्पादन अपेक्षित हो, वहाँ उसका निष्पादन प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार किया जाएगा।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

(2) ऐसे दस्तावेजों का निष्पादन तभी किया जाएगा जब आवंटी द्वारा इस निविदा दस्तावेज, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों तथा प्रचलित अधिनियम एवं नियमों के अधीन अपेक्षित समस्त शर्तों, भुगतानों एवं अन्य औपचारिकताओं का पालन कर लिया गया हो।

(3) दस्तावेजों के निष्पादन एवं पंजीयन के लिए आवश्यक स्टाम्प शुल्क, पंजीयन शुल्क, उपकर, कर, दस्तावेज लेखन शुल्क, अभिलेख शुल्क तथा अन्य समस्त वैधानिक एवं प्रासंगिक व्यय, जब तक कि अन्यथा उपबंधित न हो, आवंटी द्वारा वहन किए जाएंगे।

(4) यदि दस्तावेजों के निष्पादन अथवा पंजीयन की तिथि तक शासन द्वारा स्टाम्प शुल्क, पंजीयन शुल्क अथवा अन्य वैधानिक प्रभारों में संशोधन किया जाता है, तो निष्पादन अथवा पंजीयन की तिथि पर प्रभावी दरें लागू होंगी।

(5) प्राधिकरण आवश्यकता अनुसार आवंटी से अतिरिक्त अभिलेख, घोषणा, शपथ-पत्र, पहचान संबंधी दस्तावेज, वैधानिक स्वीकृतियाँ अथवा अन्य आवश्यक औपचारिकताओं की पूर्ति कराने का अधिकार सुरक्षित रखेगा।

(6) आवंटी द्वारा आवश्यक दस्तावेज, भुगतान अथवा अन्य औपचारिकताओं की समय पर पूर्ति न किए जाने से दस्तावेजों के निष्पादन अथवा पंजीयन में होने वाले विलम्ब के लिए प्राधिकरण उत्तरदायी नहीं होगा।

(7) दस्तावेजों के निष्पादन अथवा पंजीयन में विलम्ब होने मात्र से, जब तक कि प्राधिकरण द्वारा लिखित रूप से अन्यथा आदेशित न किया गया हो, आवंटी को किसी प्रकार की वित्तीय रियायत, समय-वृद्धि, क्षतिपूर्ति अथवा अन्य लाभ का अधिकार प्राप्त नहीं होगा।

(8) दस्तावेजों का निष्पादन अथवा पंजीयन संपन्न हो जाने मात्र से प्राधिकरण के प्रति आवंटी के वे दायित्व समाप्त नहीं होंगे, जो प्रचलित अधिनियम, नियम, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों अथवा निष्पादित दस्तावेजों के अधीन निष्पादन अथवा पंजीयन के पश्चात् भी प्रभावी रहने के लिए उपबंधित हैं।

(9) विक्रय विलेख, लीज डीड, भू-स्वामी अधिकार विलेख अथवा अन्य दस्तावेज के निष्पादन अथवा पंजीयन के पश्चात् भी आवंटी इन सामान्य शर्तों, योजना विशेष शर्तों, निष्पादित दस्तावेजों तथा प्रचलित अधिनियम एवं नियमों के अधीन उत्पन्न दायित्वों के निर्वहन हेतु उत्तरदायी रहेगा।

3.7 कब्जा उपरान्त आवंटी के दायित्व

(1) कब्जा प्राप्त होने के उपरांत आवंटी सम्पत्ति का उपयोग केवल प्रचलित अधिनियम, नियम, मास्टर प्लान, विकास नियंत्रण विनियम, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त अनुमतियों के अनुसार ही करेगा।

(2) जहाँ लागू हो, भवन निर्माण, विकास कार्य, उद्योग स्थापना, व्यवसाय संचालन अथवा अन्य किसी उपयोग के पूर्व आवश्यक स्वीकृतियाँ, अनुज्ञाएँ, पंजीयन, अनापत्ति प्रमाण-पत्र अथवा अन्य वैधानिक अनुमतियाँ प्राप्त करना आवंटी का दायित्व होगा।

(3) आवंटी बिना प्राधिकरण की पूर्व लिखित अनुमति तथा प्रचलित नियमों के अधीन, सम्पत्ति का उप-विभाजन (Subdivision), समामेलन (Amalgamation), उपयोग परिवर्तन (Change of Land Use), हस्तांतरण अथवा अन्य संरचनात्मक परिवर्तन नहीं करेगा।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

(4) सम्पत्ति कर, जल प्रभार, विद्युत प्रभार, उपयोगकर्ता शुल्क, संधारण शुल्क तथा अन्य समस्त वैधानिक देयकों के भुगतान का दायित्व कब्जा प्रदान किए जाने अथवा जहाँ लागू हो, अभिलेखीय कब्जा माने जाने की तिथि से आवंटी का होगा।

(5) आवंटी प्राधिकरण, शासन अथवा अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी विधिक एवं नियामकीय प्रावधानों का पालन करने के लिए उत्तरदायी होगा।

(6) कब्जा प्राप्त होने के उपरांत किसी भी प्रकार का अवैध कब्जा, अतिक्रमण अथवा अनधिकृत उपयोग होने पर उसकी रोकथाम का दायित्व आवंटी का होगा।

(7) आवंटी सम्पत्ति का उपयोग इस प्रकार नहीं करेगा जिससे सार्वजनिक सुरक्षा, पर्यावरणीय मानकों, अग्नि सुरक्षा, भवन उपविधियों अथवा किसी अन्य लागू विधिक प्रावधान का उल्लंघन हो।

3.8 सामान्य क्षेत्र, साझा अधोसंरचना एवं संधारण

(1) जहाँ किसी योजना, परिसर अथवा सम्पत्ति में सामान्य क्षेत्र (Common Areas), साझा अधोसंरचना (Common Infrastructure), सामूहिक सेवाएँ (Common Services) अथवा अन्य साझा सुविधाएँ उपलब्ध हों, वहाँ उनका संचालन एवं संधारण प्राधिकरण, उसके द्वारा अधिकृत संस्था अथवा विधिसम्मत संधारण निकाय द्वारा किया जा सकेगा।

(2) आवंटी ऐसे सामान्य क्षेत्रों, साझा अधोसंरचना एवं सामूहिक सुविधाओं के उपयोग के संबंध में प्राधिकरण अथवा अधिकृत निकाय द्वारा निर्धारित नियमों का पालन करेगा।

(3) संधारण, संचालन अथवा सामान्य सुविधाओं से संबंधित शुल्क, उपयोगकर्ता शुल्क अथवा अन्य आवर्ती प्रभार, जहाँ लागू हों, आवंटी द्वारा निर्धारित समय में जमा किए जाएंगे।

(4) जहाँ प्राधिकरण अंतरिम रूप से संधारण कर रहा हो, वहाँ वह उचित समय पर संधारण दायित्व विधिसम्मत संधारण संस्था, रहवासी कल्याण समिति, अपार्टमेंट ओनर्स एसोसिएशन, औद्योगिक/व्यावसायिक प्रबंधन समिति अथवा अन्य सक्षम निकाय को हस्तांतरित कर सकेगा।

(5) यह उपबंध केवल उन सम्पत्तियों पर लागू होगा जहाँ सामान्य क्षेत्र अथवा साझा अधोसंरचना का प्रावधान हो। अन्य मामलों में सम्पत्ति का संधारण पूर्णतः आवंटी के दायित्व पर होगा।

3.9 जोखिम, उत्तरदायित्व एवं प्राधिकरण का सीमित दायित्व

(1) संपत्ति का कब्जा प्रदान किए जाने अथवा जहाँ लागू हो, अभिलेखीय रूप से कब्जा पूर्ण माने जाने की तिथि से संपत्ति के संरक्षण, सुरक्षा, रखरखाव, उपयोग, संचालन तथा उससे उत्पन्न होने वाले समस्त जोखिम, दायित्व एवं उत्तरदायित्व आवंटी के होंगे।

(2) उक्त तिथि से सम्पत्ति कर, जल प्रभार, विद्युत प्रभार, उपयोगकर्ता शुल्क, संधारण प्रभार तथा सम्पत्ति से संबंधित अन्य समस्त वैधानिक एवं वित्तीय दायित्व, इस मैनुअल अथवा अन्य लागू प्रावधानों के अधीन, आवंटी के उत्तरदायित्व पर होंगे।

(3) उक्त तिथि के पश्चात् प्राकृतिक आपदा, दैवीय आपत्ति (Force Majeure), दुर्घटना, आग, चोरी, अतिक्रमण, तृतीय पक्ष की कार्यवाही, कानून-व्यवस्था की स्थिति, न्यायालयीन आदेश, शासनादेश अथवा अन्य अप्रत्याशित परिस्थितियों से होने वाली किसी भी क्षति, हानि अथवा विलम्ब के लिए प्राधिकरण

उत्तरदायी नहीं होगा, जब तक कि वह प्राधिकरण की प्रत्यक्ष लापरवाही अथवा जानबूझकर किए गए कृत्य का परिणाम न हो।

(4) प्राधिकरण किसी भी प्रकार के प्रत्यक्ष अथवा अप्रत्यक्ष व्यावसायिक नुकसान, लाभ की हानि, उत्पादन अथवा व्यवसाय में व्यवधान, किराया हानि, अवसर की हानि अथवा अन्य परिणामी क्षति के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

(5) प्राधिकरण विद्युत, जल, दूरसंचार, गैस, सीवरेज, इंटरनेट अथवा अन्य किसी तृतीय पक्ष द्वारा प्रदत्त सेवा अथवा सुविधा की निरंतर उपलब्धता, गुणवत्ता अथवा निर्बाध संचालन के संबंध में कोई दायित्व अथवा आश्वासन ग्रहण नहीं करेगा।

(6) कब्जा प्रदान किए जाने के पश्चात् सम्पत्ति की सुरक्षा, अनधिकृत कब्जे अथवा अतिक्रमण की रोकथाम, संरचनाओं की सुरक्षा तथा आवश्यक बीमा (जहाँ लागू हो) सहित सम्पत्ति के संरक्षण के लिए आवश्यक समस्त उपाय करना आवंटी का दायित्व होगा।

(7) इस उपबंध का अभिप्राय प्राधिकरण के उन वैधानिक दायित्वों को सीमित करना नहीं होगा, जो किसी अधिनियम, नियम अथवा सक्षम न्यायालय के आदेश द्वारा अनिवार्य रूप से प्राधिकरण पर आरोपित किए गए हों।

3.10 प्रचलित अधिनियम, नियम एवं अनुबंध की प्रधानता

(1) इस अध्याय के समस्त प्रावधान मध्यप्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1973, मध्यप्रदेश विकास प्राधिकरणों की सम्पत्तियों का प्रबन्धन तथा व्ययन नियम, 2018 (यथासंशोधित), शासन द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों तथा निष्पादित अनुबंध/विलेख के अधीन होंगे।

(2) यदि इस अध्याय के किसी प्रावधान तथा प्रचलित अधिनियम, नियम, शासनादेश, योजना विशेष शर्तों अथवा निष्पादित अनुबंध/विलेख के मध्य कोई असंगति हो, तो प्रचलित अधिनियम, नियम, शासनादेश अथवा अनुबंध/विलेख के प्रावधान प्रभावी होंगे।

(3) इस अध्याय में किसी विषय का उल्लेख न होने अथवा किसी प्रक्रिया के अपूर्ण रहने की स्थिति में, उस विषय का विनियमन प्रचलित अधिनियम, नियम, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों तथा निष्पादित अनुबंध/विलेख के अनुसार किया जाएगा।

(4) प्राधिकरण को प्रचलित अधिनियम एवं नियमों के अधीन उपलब्ध किसी भी वैधानिक अधिकार, उपचार अथवा शक्तियों का परित्याग केवल इस अध्याय के किसी प्रावधान के आधार पर नहीं माना जाएगा।

(5) इस अध्याय के किसी उपबंध के प्रवर्तन में विलम्ब अथवा किसी अवसर पर उसके प्रवर्तन का अभाव, भविष्य में उसके प्रवर्तन के अधिकार का परित्याग नहीं माना जाएगा।

अध्याय–4

चूक (Default), उल्लंघन, निरस्तीकरण एवं दण्डात्मक कार्यवाही

4.1 डिफॉल्ट (चूक) की परिस्थितियाँ

(1) इस निविदा दस्तावेज, निविदा आमंत्रण सूचना, निविदा दस्तावेज, योजना विशेष शर्तों, आरक्षण पत्र, आवंटन पत्र, अनुबंध-पत्र, निष्पादित विलेख अथवा प्रचलित अधिनियम एवं नियमों के अधीन किसी भी वित्तीय, संविदात्मक, वैधानिक अथवा अन्य दायित्व का निर्धारित समय, निर्धारित रीति अथवा निर्धारित शर्तों के अनुसार पालन न किया जाना डिफॉल्ट (चूक) माना जाएगा।

(2) निम्नलिखित परिस्थितियाँ, यथाप्रयोज्य, डिफॉल्ट मानी जाएँगी—

(क) निर्धारित अवधि में प्रीमियम, किश्त, ब्याज, दण्ड, शुल्क अथवा अन्य देय राशि का भुगतान न करना;

(ख) आरक्षण पत्र, आवंटन पत्र, अनुबंध-पत्र अथवा अन्य निष्पादित दस्तावेजों में वर्णित किसी शर्त का उल्लंघन करना;

(ग) मिथ्या घोषणा करना, महत्वपूर्ण तथ्य छिपाना, कूटरचित, भ्रामक अथवा अमान्य दस्तावेज प्रस्तुत करना अथवा प्रतिरूपण (Impersonation), छल, कपट अथवा धोखाधड़ी का सहारा लेना;

(घ) प्राधिकरण की पूर्व अनुमति अथवा प्रचलित नियमों के विपरीत सम्पत्ति का अंतरण, उपपट्टा, समनुदेशन (Assignment), उप-विभाजन (Subdivision), समामेलन (Amalgamation), उपयोग परिवर्तन अथवा अन्य अनधिकृत व्यवहार करना;

(ङ) सम्पत्ति का अनधिकृत, अवैध अथवा स्वीकृत उपयोग के विपरीत उपयोग करना;

(च) प्राधिकरण, शासन अथवा अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिपूर्वक जारी निर्देश, नोटिस, आदेश अथवा शर्तों का पालन न करना;

(छ) प्रचलित अधिनियम, नियम, उपविधियों अथवा सक्षम न्यायालय/प्राधिकारी के आदेशों का उल्लंघन करना;

(ज) अन्य कोई ऐसी स्थिति, जिसे प्रचलित अधिनियम, नियम, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों अथवा निष्पादित दस्तावेजों के अधीन डिफॉल्ट माना गया हो।

(3) डिफॉल्ट की प्रकृति, गंभीरता, परिणाम तथा उससे प्राधिकरण अथवा सार्वजनिक हित पर पड़ने वाले प्रभाव का निर्धारण प्राधिकरण द्वारा प्रचलित अधिनियम, नियम तथा इस निविदा दस्तावेज के अनुसार किया जाएगा।

(4) एकाधिक डिफॉल्टों की स्थिति में प्राधिकरण प्रत्येक डिफॉल्ट पर पृथक अथवा संयुक्त रूप से कार्यवाही करने के लिए सक्षम होगा।

(5) डिफॉल्ट के कारण की गई किसी कार्यवाही से प्राधिकरण के अन्य वैधानिक अथवा संविदात्मक अधिकार किसी प्रकार से सीमित नहीं होंगे।

4.2 कारण बताओ सूचना एवं सुनवाई

(1) जहाँ इस मैनुअल, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों, अनुबंध-पत्र अथवा प्रचलित अधिनियम एवं नियमों के अधीन किसी प्रतिकूल कार्यवाही का प्रावधान हो, वहाँ, यथासंभव, संबंधित व्यक्ति को कारण बताओ सूचना (Show Cause Notice) जारी कर अपना पक्ष प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया जाएगा।

(2) कारण बताओ सूचना में, यथाप्रयोज्य, निम्नलिखित का उल्लेख किया जाएगा—

(क) कथित डिफॉल्ट अथवा उल्लंघन का विवरण;

(ख) संबंधित दस्तावेज अथवा शर्त का उल्लेख;

(ग) अपेक्षित अनुपालन अथवा स्पष्टीकरण;

(घ) उत्तर प्रस्तुत करने की समय-सीमा;

(ङ) अनुपालन न किए जाने की स्थिति में संभावित कार्यवाही।

(3) प्राधिकरण प्राप्त उत्तर, प्रस्तुत अभिलेखों तथा उपलब्ध तथ्यों पर विचार कर आवश्यक समझे जाने पर व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर प्रदान कर सकेगा।

(4) जहाँ डिफॉल्ट अभिलेखीय, निर्विवाद अथवा स्वयं संबंधित व्यक्ति द्वारा स्वीकार किया गया हो, अथवा तत्काल कार्यवाही लोकहित, न्यायालयीन आदेश अथवा वैधानिक आवश्यकता के कारण आवश्यक हो, वहाँ प्राधिकरण प्रचलित अधिनियम एवं नियमों के अधीन आवश्यक कार्यवाही करने के लिए सक्षम होगा।

(5) इस उपबंध के अधीन प्रदान की गई सुनवाई, प्राधिकरण के अन्य वैधानिक अधिकारों अथवा उपलब्ध विधिक उपचारों को सीमित नहीं करेगी।

4.3 डिफॉल्ट का निराकरण (Cure Period)

(1) जहाँ डिफॉल्ट का स्वरूप ऐसा हो कि उसका निराकरण संभव हो, वहाँ प्राधिकरण कारण बताओ सूचना अथवा पृथक आदेश के माध्यम से संबंधित व्यक्ति को डिफॉल्ट दूर करने हेतु युक्तियुक्त अवधि प्रदान कर सकेगा।

(2) निर्धारित अवधि में डिफॉल्ट का संतोषजनक निराकरण किए जाने पर प्राधिकरण, परिस्थितियों के अनुसार, प्रस्तावित दण्डात्मक कार्यवाही को समाप्त अथवा संशोधित कर सकेगा।

(3) यदि निर्धारित अवधि में डिफॉल्ट का निराकरण नहीं किया जाता है अथवा प्रस्तुत स्पष्टीकरण असंतोषजनक पाया जाता है, तो प्राधिकरण इस अध्याय के अधीन उपयुक्त कार्यवाही करने के लिए सक्षम होगा।

(4) Cure Period प्रदान किया जाना किसी व्यक्ति का अधिकार नहीं होगा तथा यह प्राधिकरण के विवेक एवं डिफॉल्ट की प्रकृति पर निर्भर करेगा।

(5) जहाँ प्रचलित अधिनियम, नियम, निविदा आमंत्रण सूचना अथवा योजना विशेष शर्तों में किसी डिफॉल्ट हेतु पृथक समय-सीमा निर्धारित हो, वहाँ वही प्रभावी होगी।

4.4 दण्डात्मक कार्यवाही

(1) डिफॉल्ट सिद्ध होने पर प्राधिकरण, डिफॉल्ट की प्रकृति एवं गंभीरता के अनुसार, प्रचलित अधिनियम, नियम, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों तथा निष्पादित दस्तावेजों के अधीन एक अथवा एकाधिक कार्यवाहियाँ कर सकेगा।

(2) ऐसी कार्यवाहियों में, यथाप्रयोज्य, निम्नलिखित सम्मिलित हो सकती हैं—

(क) चेतावनी जारी करना;

(ख) निर्धारित अवधि में अनुपालन हेतु निर्देश देना;

(ग) ब्याज, दण्ड अथवा अन्य प्रभार अधिरोपित करना;

(घ) सुविधा, अनुमति अथवा अनुज्ञा का निलंबन;

(ङ) आरक्षण, आवंटन अथवा अनुबंध का निरस्तीकरण;

(च) धनराशि का समपहरण;

(छ) सम्पत्ति का पुनः प्रवेश (Re-entry);

(ज) क्षतिपूर्ति अथवा बकाया की वसूली;

(झ) भविष्य की योजनाओं से अपात्र घोषित करना (Debarment);

(ञ) अन्य कोई विधिसम्मत कार्यवाही।

(3) एक कार्यवाही किए जाने से प्राधिकरण अन्य उपलब्ध वैधानिक अथवा संविदात्मक कार्यवाहियाँ करने से वंचित नहीं होगा।

(4) इस अध्याय के अधीन उपलब्ध प्रत्येक अधिकार, उपचार एवं कार्यवाही संचयी (Cumulative) होंगे तथा किसी एक अधिकार अथवा उपचार के प्रयोग से प्राधिकरण अन्य उपलब्ध वैधानिक, संविदात्मक अथवा समन्यायी (Equitable) उपचारों के प्रयोग से वंचित नहीं होगा।

4.5 आरक्षण, आवंटन, अनुबंध अथवा दस्तावेजों का निरस्तीकरण

(1) प्राधिकरण निम्नलिखित परिस्थितियों में, कारण अभिलिखित करते हुए, आरक्षण पत्र, आवंटन पत्र, अनुबंध-पत्र, निष्पादित दस्तावेज अथवा उससे उत्पन्न अधिकारों को पूर्णतः अथवा आंशिक रूप से निरस्त कर सकेगा—

(क) गंभीर अथवा निरंतर डिफॉल्ट;

(ख) मिथ्या घोषणा, कूटरचित दस्तावेज अथवा धोखाधड़ी;

(ग) पात्रता का अभाव;

(घ) डिफॉल्ट का निर्धारित अवधि में निराकरण न किया जाना;

(ङ) न्यायालय अथवा सक्षम प्राधिकारी के आदेश;

(च) अन्य कोई विधिसम्मत कारण।

(2) निरस्तीकरण प्रभावी होने के पश्चात संबंधित व्यक्ति इस निविदा दस्तावेज, प्रचलित नियमों तथा प्राधिकरण के आदेशों के अधीन ही किसी अधिकार, राहत अथवा सुविधा का दावा कर सकेगा। **(3)** निरस्तीकरण से प्राधिकरण के समपहरण, पुनः प्रवेश, क्षतिपूर्ति, बकाया की वसूली, Debarment अथवा अन्य विधिक कार्यवाही के अधिकार प्रभावित नहीं होंगे।

4.6 समपहरण (Forfeiture), धनराशि का समायोजन एवं वापसी

(1) जहाँ इस मैनुअल, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों, आरक्षण पत्र, आवंटन पत्र, अनुबंध-पत्र अथवा प्रचलित अधिनियम एवं नियमों के अधीन समपहरण का प्रावधान हो, वहाँ प्राधिकरण सक्षम प्राधिकारी के आदेश से संबंधित धनराशि का समपहरण कर सकेगा।

(2) समपहरण की जाने वाली राशि का निर्धारण प्रचलित अधिनियम, नियम, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों अथवा संबंधित दस्तावेजों के अनुसार किया जाएगा।

(3) समपहरण से पूर्व प्राधिकरण संबंधित व्यक्ति की जमा धनराशि में से अपने समस्त वैध बकाया, ब्याज, दण्ड, कर, शुल्क, संधारण प्रभार, क्षतिपूर्ति अथवा अन्य देयकों का समायोजन कर सकेगा।

(4) समायोजन के पश्चात यदि कोई राशि वापसी योग्य हो, तो वह बिना किसी ब्याज अथवा अन्य प्रतिफल के वापस की जाएगी, जब तक कि प्रचलित अधिनियम, नियम अथवा योजना विशेष शर्तों में अन्यथा उपबंधित न हो।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

(5) यदि समपहरण एवं समायोजन के उपरांत भी प्राधिकरण का कोई वैध बकाया शेष रहता है, तो उसकी वसूली प्रचलित अधिनियम, नियम अथवा अन्य विधिसम्मत उपायों के अनुसार की जा सकेगी।
(6) समपहरण की कार्यवाही से प्राधिकरण के अन्य अधिकार, जिनमें निरस्तीकरण, पुनः प्रवेश, क्षतिपूर्ति की वसूली, भविष्य की अपात्रता तथा सिविल अथवा आपराधिक कार्यवाही सम्मिलित हैं, किसी प्रकार प्रभावित नहीं होंगे।

4.7 सम्पत्ति का पुनः प्रवेश (Re-entry) एवं कब्जा वापसी

(1) यदि आरक्षण, आवंटन, अनुबंध, पट्टा, विक्रय विलेख अथवा अन्य दस्तावेज प्रचलित अधिनियम, नियम, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों अथवा इस मैनुअल के अधीन निरस्त किए जाते हैं, तो प्राधिकरण संबंधित सम्पत्ति पर पुनः प्रवेश (Re-entry) कर उसका कब्जा पुनः प्राप्त करने के लिए सक्षम होगा।
(2) निरस्तीकरण प्रभावी होने के पश्चात् संबंधित व्यक्ति निर्धारित अवधि के भीतर सम्पत्ति का शांतिपूर्ण एवं रिक्त कब्जा प्राधिकरण को सौंपेगा तथा प्राधिकरण द्वारा अपेक्षित समस्त अभिलेख, चाबियाँ, प्रवेश अधिकार अथवा अन्य नियंत्रण साधन वापस करेगा।
(3) यदि संबंधित व्यक्ति निर्धारित अवधि में कब्जा वापस नहीं करता है, तो प्राधिकरण प्रचलित अधिनियम एवं नियमों के अनुसार कब्जा प्राप्त करने तथा आवश्यक विधिक कार्यवाही करने के लिए सक्षम होगा।
(4) सम्पत्ति पर स्थित किसी अनधिकृत निर्माण, सामग्री, मशीनरी, उपकरण अथवा अन्य वस्तुओं को हटाने की जिम्मेदारी संबंधित व्यक्ति की होगी। ऐसा न किए जाने पर प्राधिकरण उन्हें हटाने अथवा हटवाने की कार्यवाही कर सकेगा तथा उसका व्यय संबंधित व्यक्ति से वसूल किया जा सकेगा।
(5) पुनः प्रवेश की कार्यवाही से प्राधिकरण का सम्पत्ति पर पुनः पूर्ण नियंत्रण स्थापित होगा तथा वह संबंधित सम्पत्ति के पुनः आवंटन, पुनः निविदा, पुनः विक्रय अथवा अन्य विधिसम्मत उपयोग के लिए स्वतंत्र होगा।
(6) पुनः प्रवेश (Re-entry) की कार्यवाही से पूर्व, जहाँ प्रचलित अधिनियम अथवा नियमों में अन्यथा उपबंधित न हो, प्राधिकरण संबंधित व्यक्ति को विधिसम्मत प्रक्रिया का पालन करते हुए आवश्यक अवसर प्रदान करेगा।

4.8 क्षतिपूर्ति, बकाया की वसूली एवं अन्य विधिक उपचार

(1) समपहरण अथवा निरस्तीकरण के अतिरिक्त, यदि संबंधित व्यक्ति के डिफॉल्ट अथवा अनुबंध के उल्लंघन से प्राधिकरण को कोई वित्तीय हानि, अतिरिक्त व्यय अथवा अन्य प्रतिकूल परिणाम उत्पन्न होते हैं, तो प्राधिकरण प्रचलित अधिनियम एवं नियमों के अनुसार उसकी क्षतिपूर्ति की मांग कर सकेगा।
(2) प्राधिकरण के पक्ष में देय प्रीमियम, ब्याज, दण्ड, कर, शुल्क, संधारण प्रभार, उपयोगकर्ता शुल्क, क्षतिपूर्ति, पुनः प्रवेश का व्यय, विधिक व्यय अथवा अन्य देय राशि की वसूली प्रचलित विधि के अनुसार की जा सकेगी।
(3) प्राधिकरण आवश्यक होने पर संबंधित व्यक्ति के पास जमा किसी अन्य वैध धनराशि का समायोजन कर सकेगा, यदि ऐसा प्रचलित नियमों अथवा अनुबंध के अधीन अनुमेय हो।
(4) इस उपबंध के अधीन उपलब्ध उपचार (Remedies) एक-दूसरे के पूरक होंगे। किसी एक उपचार का प्रयोग करने से अन्य उपलब्ध वैधानिक अथवा संविदात्मक उपचार समाप्त नहीं होंगे।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

4.9 धोखाधड़ी, मिथ्या कथन, कूटरचित दस्तावेज एवं भविष्य की अपात्रता (Debarment)

(1) यदि किसी भी स्तर पर यह पाया जाता है कि किसी व्यक्ति ने आवेदन, निविदा, आरक्षण, आवंटन, भुगतान, अनुबंध, कब्जा, पंजीयन अथवा अन्य किसी प्रक्रिया में—

- मिथ्या घोषणा की है;
- महत्वपूर्ण तथ्य छिपाए हैं;
- कूटरचित अथवा भ्रामक दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं;
- प्रतिरूपण (Impersonation) किया है;
- छल, कपट अथवा धोखाधड़ी का सहारा लिया है;
- मिलीभगत (Collusion), अनुचित प्रभाव अथवा भ्रष्ट आचरण अपनाया है,

तो प्राधिकरण, प्रचलित अधिनियम एवं नियमों के अनुसार उपयुक्त कार्यवाही करने के लिए सक्षम होगा।

(2) ऐसी कार्यवाही में, यथाप्रयोज्य—

(क) आवेदन अथवा निविदा निरस्त करना;

(ख) आरक्षण अथवा आवंटन निरस्त करना;

(ग) अनुबंध अथवा निष्पादित दस्तावेज निरस्त करना;

(घ) धनराशि का समपहरण;

(ङ) भविष्य की योजनाओं, निविदाओं अथवा अन्य प्रक्रियाओं में निर्धारित अवधि अथवा जहाँ प्रचलित नियमों में उपबंधित हो, अन्य अवधि के लिए अपात्र (Debar) घोषित करना;

(च) सिविल, प्रशासनिक अथवा आपराधिक कार्यवाही प्रारम्भ करना,

सम्मिलित हो सकती हैं।

(3) Debarment का आदेश पारित करने से पूर्व, जहाँ यथासंभव एवं विधिसम्मत हो, संबंधित व्यक्ति को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया जाएगा।

(4) Debarment की अवधि, सीमा तथा प्रभाव का निर्धारण डिफॉल्ट की प्रकृति, गंभीरता तथा सार्वजनिक हित को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा।

4.10 इलेक्ट्रॉनिक अभिलेखों का प्रमाणिक महत्व

ई-निविदा पोर्टल, ई-नीलामी प्लेटफॉर्म अथवा प्राधिकरण के अधिकृत इलेक्ट्रॉनिक अभिलेखों में उपलब्ध लॉग, समय-मुद्राएँ (Time Stamps), डिजिटल अभिलेख, बोली इतिहास, भुगतान अभिलेख, सिस्टम जनित रिपोर्ट तथा अन्य इलेक्ट्रॉनिक रिकॉर्ड, जब तक कि उनका विपरीत विधिसम्मत रूप से सिद्ध न किया जाए, संबंधित कार्यवाही के प्राथमिक अभिलेखीय साक्ष्य (Primary Electronic Records) माने जाएंगे।

4.11 प्रचलित अधिनियम, नियम एवं अन्य विधिक उपचार प्रभावी रहेंगे

(1) इस अध्याय में वर्णित कार्यवाहियाँ प्राधिकरण को प्रचलित अधिनियम, नियम, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों, अनुबंध अथवा अन्य विधि के अधीन उपलब्ध अधिकारों एवं उपचारों के अतिरिक्त होंगी, उनके स्थानापन्न नहीं।

(2) इस अध्याय के अधीन किसी कार्यवाही का किया जाना अथवा न किया जाना, प्राधिकरण के अन्य वैधानिक, संविदात्मक अथवा विधिक अधिकारों के परित्याग (Waiver) के रूप में नहीं माना जाएगा।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

(3) यदि किसी डिफॉल्ट अथवा उल्लंघन के संबंध में इस अध्याय में कोई विशेष प्रावधान उपलब्ध न हो, तो उस विषय का विनियमन प्रचलित अधिनियम, नियम, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों तथा निष्पादित दस्तावेजों के अनुसार किया जाएगा।

(4) इस अध्याय के किसी प्रावधान का प्रवर्तन न करना, प्रवर्तन में विलम्ब करना अथवा किसी विशेष अवसर पर शिथिलता बरतना, भविष्य में उसी अथवा किसी अन्य प्रावधान के प्रवर्तन के अधिकार का परित्याग नहीं माना जाएगा।

(5) इस अध्याय के किसी प्रावधान को किसी सक्षम न्यायालय द्वारा अवैध अथवा अप्रवर्तनीय घोषित किए जाने की स्थिति में भी शेष प्रावधान पूर्णतः प्रभावी एवं प्रवर्तनीय बने रहेंगे, जब तक कि न्यायालय द्वारा अन्यथा निर्देशित न किया जाए।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

अध्याय–5

सामान्य एवं विविध प्रावधान

5.1 पत्राचार, सूचना एवं नोटिस

(1) इन निविदा शर्तों के अधीन प्राधिकरण द्वारा जारी किए जाने वाले समस्त नोटिस, मांग-पत्र, आदेश, अनुस्मारक, स्वीकृतियाँ, संचार एवं अन्य पत्राचार लिखित अथवा इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से प्रेषित किए जा सकेंगे।

(2) सूचना अथवा नोटिस निम्नलिखित माध्यमों से प्रेषित किए जा सकेंगे—

(क) पंजीकृत डाक;

(ख) स्पीड पोस्ट;

(ग) कूरियर सेवा;

(घ) व्यक्तिगत तामील;

(ङ) ई-मेल;

(च) एस.एम.एस. अथवा अन्य इलेक्ट्रॉनिक संदेश;

(छ) प्राधिकरण के ऑनलाइन पोर्टल अथवा अधिकृत वेबसाइट;

(ज) अन्य कोई विधिसम्मत माध्यम।

(3) आवेदन-पत्र, निविदा दस्तावेज अथवा प्राधिकरण के अभिलेखों में उपलब्ध अंतिम पते, ई-मेल अथवा मोबाइल नम्बर पर प्रेषित सूचना विधिवत तामील (Valid Service) मानी जाएगी।

(4) निविदाकार अथवा आवंटी द्वारा अपने पते, ई-मेल, मोबाइल नम्बर अथवा अन्य संपर्क विवरण में हुए परिवर्तन की सूचना प्राधिकरण को तत्काल लिखित रूप में देना आवश्यक होगा। ऐसी सूचना प्राप्त होने तक पूर्व में उपलब्ध विवरण पर किया गया पत्राचार वैध माना जाएगा।

(5) जहाँ प्राधिकरण द्वारा किसी सूचना, संशोधन, शुद्धिपत्र अथवा अन्य संचार को अपनी अधिकृत वेबसाइट अथवा ऑनलाइन पोर्टल पर प्रकाशित किया जाता है, वहाँ उसका प्रकाशन विधिवत सूचना माना जाएगा।

(6) सूचना का विलम्ब से प्राप्त होना, ई-मेल न पढ़ना, मोबाइल बन्द होना, पता परिवर्तन की सूचना न देना अथवा अन्य समान कारण किसी भी प्रकार से प्राधिकरण द्वारा की गई तामील की वैधता को प्रभावित नहीं करेंगे।

(7) ई-निविदा पोर्टल अथवा ई-नीलामी प्रणाली द्वारा स्वतः जनित (System Generated) संदेश, सूचना, ई-मेल, लॉग, समय-मुद्रा (Time Stamp), डाउनलोड अभिलेख एवं अन्य इलेक्ट्रॉनिक संचार, जब तक कि विपरीत सिद्ध न हो, वैध एवं अभिलेखीय संचार माने जाएंगे।

5.2 त्रुटियों का सुधार

(1) प्राधिकरण किसी भी समय निविदा दस्तावेज, आरक्षण पत्र, आवंटन पत्र, मांग-पत्र, अनुबंध-पत्र अथवा अन्य अभिलेख, इलेक्ट्रॉनिक रिकॉर्ड अथवा सिस्टम जनित अभिलेख में विद्यमान लिपिकीय, टंकण, मुद्रण, गणनात्मक अथवा अन्य स्पष्ट अभिलेखीय त्रुटियों का सुधार कर सकेगा।

(2) यदि किसी सम्पत्ति का क्षेत्रफल, सम्पत्ति क्रमांक, भुगतान विवरण, नाम, पहचान संबंधी विवरण अथवा अन्य अभिलेखीय जानकारी में स्पष्ट त्रुटि पाई जाती है, तो प्राधिकरण उपलब्ध अभिलेखों के आधार पर उसका संशोधन कर सकेगा।

(3) ऐसे किसी संशोधन से किसी पक्ष के पक्ष में ऐसा कोई अधिकार उत्पन्न नहीं होगा जो प्रचलित अधिनियम, नियम अथवा इन निविदा शर्तों के अधीन अन्यथा उपलब्ध न हो।

(4) जहाँ आवश्यक समझा जाए, ऐसे संशोधन की सूचना संबंधित व्यक्ति को प्राधिकरण द्वारा निर्धारित माध्यम से प्रदान की जाएगी।

5.3 उत्तराधिकार, विधिक प्रतिनिधित्व एवं अनुमत अधिकारों का हस्तांतरण

(1) किसी आवंटी की मृत्यु, विधिक उत्तराधिकार, न्यायालय के आदेश, निगमित संस्था के विलय, समामेलन, पुनर्गठन, परिसमापन अथवा अन्य विधिसम्मत कारणों से उत्पन्न अधिकारों एवं दायित्वों का विनियमन प्रचलित अधिनियम, नियम तथा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार किया जाएगा।

(2) उत्तराधिकार, नामांतरण अथवा विधिक प्रतिनिधित्व की अभिलेखीय प्रविष्टि से स्वतः कोई नवीन स्वामित्व अथवा अधिकार उत्पन्न नहीं होगा, जब तक कि प्रचलित नियमों के अनुसार आवश्यक औपचारिकताएँ पूर्ण न कर ली जाएँ।

(3) जहाँ आवश्यक हो, प्राधिकरण विधिक उत्तराधिकारी, उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र, प्रोबेट, न्यायालयीन आदेश, निगमित अभिलेख अथवा अन्य आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करने की अपेक्षा कर सकेगा।

(4) प्रचलित अधिनियम, नियम अथवा इन निविदा शर्तों के अधीन पूर्व अनुमति अपेक्षित होने की स्थिति में बिना ऐसी अनुमति के किया गया कोई हस्तांतरण, समनुदेशन (Assignment) अथवा अधिकारों का अंतरण प्राधिकरण पर बाध्यकारी नहीं होगा।

---

5. इलेक्ट्रॉनिक अभिलेख, डिजिटल संचार एवं इलेक्ट्रॉनिक साक्ष्य

(1) आवेदन, निविदा, भुगतान, अनुबंध, स्वीकृति, इलेक्ट्रॉनिक हस्ताक्षर, ओ.टी.पी. प्रमाणीकरण, डिजिटल स्वीकृति, ऑनलाइन भुगतान रसीद तथा अन्य इलेक्ट्रॉनिक अभिलेख, प्रचलित विधि के अधीन वैध एवं ग्राह्य माने जाएंगे।

(2) प्राधिकरण आवेदन, निविदा, भुगतान, अनुबंध, नामांतरण, लेखा परीक्षण, विधिक अनुपालन, विवाद निवारण तथा अन्य प्रशासनिक प्रयोजनों के लिए इलेक्ट्रॉनिक अभिलेखों का उपयोग, सत्यापन एवं संधारण कर सकेगा।

(3) प्राधिकरण आवश्यकता होने पर तथा विधि द्वारा अनुमत सीमा तक संबंधित अभिलेखों एवं सूचनाओं का आदान-प्रदान शासकीय विभागों, स्थानीय निकायों, सांविधिक प्राधिकरणों, वित्तीय संस्थाओं अथवा अन्य सक्षम प्राधिकरणों के साथ कर सकेगा।

(4) निविदाकार अथवा आवंटी द्वारा ऑनलाइन पोर्टल पर प्रस्तुत सूचना की सत्यता एवं प्रामाणिकता के लिए वही उत्तरदायी होगा।

(5) सूचना का अधिकार अधिनियम, न्यायालय के आदेश अथवा अन्य वैधानिक आवश्यकता के अधीन किए जाने वाले प्रकटीकरण पर इस उपबंध का कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं होगा।

(6) ई-निविदा पोर्टल, ई-नीलामी प्रणाली अथवा प्राधिकरण के अधिकृत इलेक्ट्रॉनिक अभिलेखों में उपलब्ध लॉग, समय-मुद्राएँ (Time Stamps), डिजिटल हस्ताक्षर, बोली इतिहास (Bid History), भुगतान अभिलेख, सिस्टम जनित रिपोर्ट तथा अन्य इलेक्ट्रॉनिक रिकॉर्ड, जब तक कि उनका विपरीत विधिसम्मत रूप से सिद्ध न किया जाए, संबंधित कार्यवाही के प्राथमिक इलेक्ट्रॉनिक अभिलेख (Primary Electronic Records) माने जाएंगे।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

5.5 अप्रत्याशित परिस्थितियाँ (Force Majeure)

(1) यदि युद्ध, शत्रुतापूर्ण कार्यवाही, दंगा, आतंकवादी घटना, प्राकृतिक आपदा, महामारी, अग्निकांड, न्यायालयीन निषेधाज्ञा, शासन द्वारा लगाए गए प्रतिबंध, व्यापक विद्युत, इंटरनेट, डेटा नेटवर्क, संचार अवरोध अथवा अन्य ऐसी परिस्थितियों के कारण, जो संबंधित पक्ष के युक्तियुक्त नियंत्रण से परे हों, इन निविदा शर्तों के अधीन किसी दायित्व का समय पर निर्वहन संभव न हो, तो ऐसी परिस्थितियाँ Force Majeure मानी जा सकेंगी।

(2) Force Majeure से प्रभावित पक्ष ऐसी परिस्थितियों की सूचना यथाशीघ्र प्राधिकरण को देगा तथा उनके प्रभाव को न्यूनतम करने के लिए युक्तियुक्त प्रयास करेगा।

(3) प्राधिकरण, परिस्थितियों का परीक्षण करने के उपरांत, प्रभावित दायित्वों के निर्वहन हेतु युक्तियुक्त अवधि तक समयवृद्धि प्रदान कर सकेगा।

(4) Force Majeure की स्थिति किसी पक्ष को स्वतः अनुबंध समाप्त करने, पहले से देय वित्तीय दायित्वों से मुक्त होने अथवा अन्य संविदात्मक दायित्वों से विमुक्त होने का अधिकार प्रदान नहीं करेगी, जब तक कि प्रचलित अधिनियम, नियम अथवा अनुबंध में अन्यथा उपबंधित न हो।

(5) Force Majeure की अवधि समाप्त होने के पश्चात संबंधित पक्ष यथाशीघ्र अपने शेष संविदात्मक दायित्वों का पालन करेगा।

5.6 विवाद निवारण एवं क्षेत्राधिकार

(1) इन निविदा शर्तों, निविदा आमंत्रण सूचना, योजना विशेष शर्तों, आरक्षण पत्र, आवंटन पत्र, अनुबंध-पत्र अथवा अन्य निष्पादित दस्तावेजों से उत्पन्न किसी विवाद, मतभेद अथवा दावे का यथासंभव समाधान प्राधिकरण के समक्ष प्रशासनिक स्तर पर किया जाएगा।

(2) जहाँ प्रचलित अधिनियम अथवा नियमों में अपील, पुनरीक्षण अथवा अन्य वैधानिक उपचार का प्रावधान हो, वहाँ संबंधित पक्ष ऐसे उपचारों का उपयोग करने के लिए पात्र होगा।

(3) मध्यस्थता (Arbitration) केवल उसी स्थिति में लागू होगी जहाँ निष्पादित अनुबंध अथवा पृथक लिखित अनुबंध में उसका स्पष्ट उपबंध किया गया हो।

(4) इन निविदा शर्तों से संबंधित न्यायिक कार्यवाहियाँ केवल उन न्यायालयों अथवा सक्षम प्राधिकरणों के समक्ष संस्थित की जाएँगी जिन्हें प्रचलित विधि के अनुसार क्षेत्राधिकार प्राप्त हो।

(5) इस उपबंध में निहित कोई भी बात प्राधिकरण अथवा संबंधित पक्ष को उपलब्ध वैधानिक उपचारों को सीमित करने वाली नहीं मानी जाएगी।

5.7 शुद्धिपत्र (Corrigendum), परिशिष्ट (Addendum) एवं स्पष्टीकरण

(1) प्राधिकरण निविदा प्रस्तुत करने की निविदा प्रस्तुत करने की अंतिम तिथि अथवा, जहाँ लागू हो, ई-नीलामी प्रारम्भ होने से पूर्व किसी भी समय शुद्धिपत्र (Corrigendum), परिशिष्ट (Addendum), स्पष्टीकरण अथवा संशोधित निर्देश जारी कर सकेगा।

(2) इस प्रकार जारी किया गया प्रत्येक शुद्धिपत्र, परिशिष्ट अथवा स्पष्टीकरण निविदा दस्तावेज का अभिन्न अंग माना जाएगा तथा मूल निविदा शर्तों के साथ पढ़ा जाएगा।

(3) यदि किसी शुद्धिपत्र अथवा परिशिष्ट के कारण निविदा तैयार करने हेतु अतिरिक्त समय अपेक्षित हो, तो प्राधिकरण अपने विवेकानुसार निविदा प्रस्तुत करने की अंतिम तिथि में संशोधन कर सकेगा।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

(4) निविदाकार द्वारा निविदा प्रस्तुत किया जाना इस बात का अभिप्रमाण माना जाएगा कि उसने निविदा दस्तावेज, सभी शुद्धिपत्रों, परिशिष्टों तथा स्पष्टीकरणों का अध्ययन कर लिया है तथा उन्हें स्वीकार किया है।

(5) शुद्धिपत्र अथवा परिशिष्ट से अनभिज्ञता का कोई दावा स्वीकार्य नहीं होगा यदि वह प्राधिकरण की अधिकृत वेबसाइट अथवा ई-निविदा पोर्टल पर विधिवत प्रकाशित किया गया हो।

5.8 पृथक्करण (Severability)

(1) यदि इन निविदा शर्तों का कोई प्रावधान अथवा उसका कोई भाग किसी सक्षम न्यायालय अथवा प्राधिकारी द्वारा अवैध, शून्य अथवा अप्रवर्तनीय घोषित किया जाता है, तो उससे शेष प्रावधानों की वैधता अथवा प्रवर्तनीयता प्रभावित नहीं होगी।

(2) ऐसी स्थिति में शेष प्रावधान पूर्ण प्रभाव से लागू रहेंगे तथा संबंधित प्रावधान को केवल उतनी सीमा तक अप्रभावी माना जाएगा जितनी सीमा तक उसे अवैध अथवा अप्रवर्तनीय घोषित किया गया हो।

5.9 प्रावधानों की प्रधानता (Order of Precedence)

(1) इन निविदा शर्तों का प्रत्येक प्रावधान प्रचलित अधिनियम एवं नियमों के अधीन होगा।

(2) यदि निविदा प्रक्रिया अथवा अनुबंध के निष्पादन के दौरान विभिन्न दस्तावेजों के मध्य किसी विषय पर असंगति अथवा विरोधाभास उत्पन्न होता है, तो निम्नलिखित क्रम में प्रधानता लागू होगी—

1. प्रचलित अधिनियम
2. प्रचलित नियम
3. शासन के वैध आदेश/निर्देश
4. प्राधिकरण द्वारा जारी संशोधन (Amendments), शुद्धिपत्र (Corrigenda), परिशिष्ट (Addenda), स्पष्टीकरण (Clarifications) एवं समय-विस्तार आदेश
5. योजना विशेष शर्तें (भाग–IV)
6. इस भाग में वर्णित सामान्य शर्तें (भाग–III)
7. निविदा आमंत्रण सूचना (भाग–I)
8. निविदादाताओं हेतु निर्देश एवं ई-निविदा/ई-नीलामी प्रक्रिया (भाग–II)
9. निष्पादित अनुबंध/विलेख (जहाँ लागू हो तथा इस निविदा दस्तावेज के अनुरूप हो)
10. अन्य सहायक दस्तावेज

(3) जहाँ किसी विषय के संबंध में किसी दस्तावेज में विशेष उपबंध तथा अन्य दस्तावेज में सामान्य उपबंध हो, वहाँ उस विषय के लिए विशेष उपबंध प्रभावी होगा, यदि वह प्रचलित अधिनियम एवं नियमों के प्रतिकूल न हो।

(4) इस उपबंध का उद्देश्य विभिन्न निविदा दस्तावेजों के मध्य सामंजस्य स्थापित करना है; इसे किसी वैधानिक प्रावधान को सीमित अथवा परिवर्तित करने के रूप में नहीं समझा जाएगा।

5.10 अनुसूचियों, प्रपत्रों एवं योजना विशेष शर्तों की अभिन्नता

(1) इन निविदा शर्तों के साथ संलग्न समस्त अनुसूचियाँ (Schedules), प्रपत्र (Forms), योजना विशेष शर्तें (Scheme Specific Conditions), संशोधन (Amendments), शुद्धिपत्र (Corrigenda), परिशिष्ट (Addenda), स्पष्टीकरण (Clarifications), परिशिष्ट (Addendum) तथा स्पष्टीकरण (Clarifications), यथासमय जारी किए जाने पर, निविदा दस्तावेज का अभिन्न अंग माने जाएंगे।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

(2) जहाँ किसी अनुसूची अथवा योजना विशेष शर्त में किसी विषय पर विशिष्ट प्रावधान किया गया हो, वहाँ उस विषय के संबंध में वही प्रावधान लागू होगा, बशर्ते कि वह प्रचलित अधिनियम, नियम अथवा शासन के आदेशों के प्रतिकूल न हो।

(3) किसी अनुसूची अथवा प्रपत्र में संशोधन किए जाने से इन सामान्य निविदा शर्तों में संशोधन माना नहीं जाएगा, जब तक कि ऐसा स्पष्ट रूप से उपबंधित न किया गया हो।

5.11 भाषा एवं व्याख्या

(1) इस निविदा दस्तावेज का अधिकृत पाठ हिन्दी भाषा में होगा। सुविधा हेतु यदि किसी भाग का अंग्रेजी अनुवाद उपलब्ध कराया जाता है, तो किसी असंगति अथवा विरोधाभास की स्थिति में हिन्दी पाठ प्रभावी होगा।

(2) अंग्रेजी में प्रयुक्त तकनीकी शब्द, जहाँ आवश्यक हो, केवल सुविधा एवं स्पष्टता के उद्देश्य से प्रयुक्त माने जाएंगे।

5.12 संपूर्ण समझौता (Entire Document)

यह निविदा दस्तावेज, इसके समस्त भाग, अनुसूचियाँ, प्रपत्र, योजना विशेष शर्तें, संशोधन, शुद्धिपत्र, परिशिष्ट, स्पष्टीकरण, आरक्षण पत्र, आवंटन पत्र तथा निष्पादित अनुबंध, संबंधित विषय के संबंध में पक्षकारों के मध्य संपूर्ण समझौता (Entire Agreement) माने जाएंगे तथा पूर्ववर्ती किसी मौखिक अथवा लिखित पत्राचार, प्रस्तुतीकरण अथवा आश्वासन पर, जब तक कि उन्हें इस दस्तावेज में सम्मिलित न किया गया हो, निर्भरता नहीं की जाएगी।