5	भाग-**I:** निविदा सह अग्रिम ई-नीलामी आमंत्रण सूचना
6	भाग-**II :** बोलीदाताओं हेतु निर्देश**,** निविदा सह ई-नीलामी प्रक्रिया एवं निविदा-पत्र
7	निविदादाता द्वारा प्रस्तुत आवेदन, वित्तीय प्रस्ताव, घोषणाएँ, शपथ-पत्र, अभ्यावेदन एवं अन्य दस्तावेज, जहाँ तक वे प्राधिकरण द्वारा स्वीकार किए गए हों

स्पष्टीकरण

1. जहाँ भाग–IV (योजना विशेष विवरण) में किसी विषय के संबंध में विशिष्ट उपबंध किया गया हो, वहाँ उसी विषय के लिए वही उपबंध प्रभावी होगा तथा वह सामान्य नियम एवं शर्तों पर प्राधान्य रखेगा।
2. प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी प्रत्येक संशोधन (Amendment), शुद्धिपत्र (Corrigendum), परिशिष्ट (Addendum), स्पष्टीकरण (Clarification), ई-नीलामी कार्यक्रम में परिवर्तन, समय-विस्तार अथवा अन्य आदेश, उनके प्रकाशन की तिथि से इस निविदा दस्तावेज का अभिन्न एवं बाध्यकारी भाग माने जाएंगे तथा जहाँ तक वे मूल दस्तावेज में संशोधन करते हैं, उस सीमा तक उन्हें प्राथमिकता प्राप्त होगी।
3. भाग–II में निहित प्रावधान मुख्यतः ई-निविदा, वित्तीय प्रस्ताव, ऑनलाइन निविदा सह ई-नीलामी (Tender-cum-eAuction) प्रक्रिया, दस्तावेजों के अपलोड, ई-निविदा पोर्टल पर की जाने वाली कार्यवाहियों तथा अन्य प्रक्रियात्मक विषयों से संबंधित होंगे। यदि किसी विषय पर भाग–II एवं भाग–III के मध्य कोई असंगति हो, तो भाग–III के प्रावधान प्रभावी होंगे।
4. भाग–I में वर्णित प्रावधान, जहाँ तक वे भाग–IV अथवा भाग–III द्वारा संशोधित, परिवर्तित अथवा विशिष्ट रूप से अपवर्जित (Specifically Excluded) न किए गए हों, प्रभावी रहेंगे।
5. निविदादाता द्वारा प्रस्तुत तकनीकी दस्तावेज, प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव, ई-नीलामी के दौरान प्रस्तुत अंतिम वैध बोली, घोषणाएँ, शपथ-पत्र, अभ्यावेदन एवं अन्य दस्तावेज केवल उसी सीमा तक प्रभावी होंगे जहाँ तक उन्हें प्राधिकरण द्वारा स्वीकार किया गया हो तथा वे इस निविदा दस्तावेज, लागू अधिनियम एवं नियमों के अनुरूप हों।
6. जहाँ इस निविदा दस्तावेज के अनुसार अग्रिम ई-नीलामी आयोजित की जाती है, वहाँ ई-नीलामी के समापन पर ई-निविदा पोर्टल द्वारा अभिलिखित अंतिम वैध बोली (Final Valid Auction Bid) संबंधित निविदादाता का अंतिम वित्तीय प्रस्ताव (Final Financial Offer) मानी जाएगी तथा प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव उसी सीमा तक संशोधित माना जाएगा। यदि कोई पात्र निविदादाता ई-नीलामी में भाग नहीं लेता है, तो उसके द्वारा Packet-3 में प्रस्तुत प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव ही उसका अंतिम वित्तीय प्रस्ताव माना जाएगा।
7. जहाँ इस निविदा दस्तावेज में "वित्तीय प्रस्ताव", "बोली", "अंतिम वित्तीय प्रस्ताव", "H-1" अथवा "उच्चतम वैध बोली" का उल्लेख किया गया है, वहाँ उसका अभिप्राय, प्रसंगानुसार, प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव अथवा अग्रिम ई-नीलामी के उपरांत निर्धारित अंतिम वित्तीय प्रस्ताव से होगा।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

विषय-सूची (**Table of Contents)**

क्र.	विवरण	पृष्ठ क्रमांक
1	निविदा सह ई-नीलामी सार-पत्र **(Tender-cum-Forward e-Auction Summary)**	1-3
2	विषय-सूची **(Table of Contents)**	4
3	भाग–**I :** निविदा सह अग्रिम ई-नीलामी आमंत्रण सूचना	5-9
4	भाग-**II :** बोलीदाताओं हेतु निर्देश, निविदा सह ई-नीलामी प्रक्रिया एवं निविदा-पत्र	10-11
5	भाग-**III :** ऑनलाइन निविदा सह ई-नीलामी एवं आवंटन की सामान्य शर्तें	30-59
6	भाग-**IV :** योजना विशेष विवरण	60-62
7	प्रपत्र	63-78

आवेदक के हस्ताक्षर ....

भाग–I

निविदा सह अग्रिम ई-नीलामी आमंत्रण सूचना

(Notice Inviting Tender-cum-Forward e-Auction)

1. प्रस्तावना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973, मध्यप्रदेश विकास प्राधिकरणों की सम्पत्तियों का प्रबन्धन तथा व्ययन नियम, 2018 (यथासंशोधित) तथा अन्य लागू विधिक प्रावधानों के अधीन इन्दौर विकास प्राधिकरण द्वारा इस निविदा सह अग्रिम ई-नीलामी आमंत्रण सूचना में वर्णित सम्पत्तियों के भूस्वामी हक़ पर व्ययन/आवंटन हेतु पात्र व्यक्तियों, संस्थाओं एवं अन्य विधिसम्मत इकाइयों से मध्यप्रदेश शासन के अधिकृत ई-निविदा पोर्टल (**www.mptenders.gov.in**) के माध्यम से ऑनलाइन निविदाएँ आमंत्रित की जाती हैं, जिनका अंतिम वित्तीय निर्धारण पात्र निविदादाताओं के मध्य आयोजित ऑनलाइन अग्रिम ई-नीलामी (Forward e-Auction) के माध्यम से किया जाएगा, जहाँ ऐसा इस दस्तावेज में उपबंधित हो।

यह निविदा सह अग्रिम ई-नीलामी दस्तावेज निम्नलिखित भागों से मिलकर निर्मित है तथा ये सभी संयुक्त रूप से इस दस्तावेज के अभिन्न एवं अविभाज्य अंग होंगे तथा इन्हें एकीकृत रूप से पढ़ा एवं व्याख्यायित किया जाएगा—

भाग**–I :** निविदा सह अग्रिम ई-नीलामी आमंत्रण सूचना

भाग**–II :** निविदादाताओं हेतु निर्देश, निविदा सह अग्रिम ई-नीलामी प्रक्रिया एवं निविदा-पत्र

भाग**–III :** निविदा सह अग्रिम ई-नीलामी एवं आवंटन की सामान्य शर्तें

भाग**–IV :** योजना विशेष विवरण

प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी समस्त संशोधन, शुद्धिपत्र, स्पष्टीकरण एवं परिशिष्ट।

निविदा प्राप्त करना, पात्रता परीक्षण, प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्तावों का परीक्षण, पात्र निविदादाताओं के मध्य अग्रिम ई-नीलामी का संचालन, अंतिम वित्तीय प्रस्ताव का निर्धारण, सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति, आरक्षण तथा अंतिम आवंटन उपर्युक्त समस्त दस्तावेजों के संयुक्त प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा।

---

2. योजना का संक्षिप्त परिचय

योजना	विवरण
योजना का नाम	**97** भाग **-4**
स्थान / सेक्टर	स्लाइस-2
सम्पत्ति का प्रकार	शेक्षणिक (स्कूल)
आवंटन का माध्यम	ऑनलाइन निविदा सह अग्रिम ई-नीलामी (**Tender-cum-Forward e-Auction) |**
उपयोग	स्कूल
योजना का संक्षिप्त विवरण	इंदौर विकास योजना 2021 अनुसार
प्रमुख सुविधाएँ	

नोट **:** योजना का विस्तृत विवरण भाग– IV **(**योजना विशेष विवरण**)** में उपलब्ध होगा।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

3. सम्पत्तियों का विवरण

क्र.	सम्पत्ति प्रकार	सम्पत्ति क्रमांक	क्षेत्रफल वर्ग मी में	उपयोग	आरक्षण जहाँ) (लागू हो	आरक्षित मूल्य/ प्रति वर्ग मी में	**EMD** राशि रू में
1	भूखंड	शैक्षणिक (स्कूल) स्लाइस न. 2	3873.44	शैक्षणिक (स्कूल)	सामान्य	35,500.00	68,75,356.00

नोट : यदि सम्पत्तियों की संख्या अधिक हो तो पृथक अनुसूची इस निविदा आमंत्रण सूचना का अभिन्न अंग होगी।

4. वित्तीय विवरण

विवरण	प्रविष्टि
आरक्षित मूल्य (**Reserve Price)**	उपरोक्त तालिकानुसार
प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव का प्रारूप	**₹** प्रति वर्गमीटर में
Live e-Auction का प्रारम्भिक मूल्य (**Auction Start Price)**	पात्र निविदादाताओं द्वारा प्रस्तुत प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्तावों में से उच्चतम वैध वित्तीय प्रस्ताव (**H-1)** अनुसार
न्यूनतम बोली वृद्धि (**Minimum Bid Increment)**	**As specified on portal**
Auto Extension (जहाँ लागू हो)	हाँ
EMD	आरक्षित प्रीमियम का 5 प्रतिशत
Tender Fee	निरंक
भुगतान का माध्यम	ऑनलाइन
ई-नीलामी हेतु पात्रता	केवल वे निविदादाता जो तकनीकी परीक्षण में पात्र पाए गए हों तथा जिनके प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव वैध हों

इस दस्तावेज के अंतर्गत सम्पत्ति का अंतिम वित्तीय मूल्य दो चरणों में निर्धारित किया जाएगा। प्रथम चरण में पात्र निविदादाताओं द्वारा प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव (Initial Financial Bid) प्रस्तुत किए जाएंगे। द्वितीय चरण में तकनीकी रूप से पात्र निविदादाताओं एवं जिनके वित्तीय प्रस्ताव वैध पाए गए हों, उनके मध्य MP e-Tender Portal पर अग्रिम ई-नीलामी (Forward e-Auction) आयोजित की जाएगी। ई-नीलामी के समापन पर प्राप्त अंतिम वैध बोली **(Final Valid Auction Bid)** को अंतिम वित्तीय प्रस्ताव माना जाएगा तथा उसी के आधार पर, सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के अधीन, सम्पत्ति के आरक्षण एवं आवंटन की कार्यवाही की जाएगी।

5. ई-नीलामी कार्यक्रम

गतिविधि	दिनांक एवं समय
निविदा प्रारम्भ	31.08.2026, **15:00 hrs**
निविदा प्रस्तुत करने की अंतिम तिथि एवं समय	21.09.2026**, 18:00 hrs**
तकनीकी निविदा खोलने की तिथि	23.09.2026**, 11:30 hrs**
वित्तीय निविदा खोलने की प्रस्तावित तिथि	30.09.2026**, 11:30 hrs**

आवेदक के हस्ताक्षर ....

पात्र निविदादाताओं हेतु ई-नीलामी (**Live e-Auction)** प्रारम्भ होने की तिथि एवं समय	12.10.2026 — **11:30 hrs. to 14:30 hrs.**
स्वचालित समय-विस्तार (**Auto Extension),** यदि लागू हो	हाँ
सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन पश्चात सफल उच्चतम बोलीदाता की घोषणा की प्रस्तावित अवधि	सक्षम प्राधिकारी अनुमोदन पश्चात 7 दिवस की अवधि मे
आरक्षण पत्र जारी होने की प्रस्तावित अवधि	सक्षम प्राधिकारी अनुमोदन पश्चात 30 दिवस की अवधि मे
आवंटन पत्र जारी होने की प्रस्तावित अवधि	आरक्षण पत्र जारी होने से 30 दिवस के उपरांत जहाँ सफ़ल निविदादाता द्वारा प्रथम 25 प्रतिशत (5 प्रतिशत **emd** राशि को समायोजित कर) राशि जमा की जाने पर

नोट **:**

1. ऑफलाइन आवेदन, ऑफलाइन निविदा अथवा ऑफलाइन बोली स्वीकार नहीं की जाएगी।
2. ई-नीलामी केवल उन निविदादाताओं के मध्य आयोजित की जाएगी जिन्हें तकनीकी परीक्षण में पात्र पाया गया हो तथा जिनके वित्तीय प्रस्ताव वैध पाए गए हों।

---

6. निविदा सह ई-नीलामी में भाग लेने की प्रक्रिया

1. सम्पूर्ण प्रक्रिया मध्यप्रदेश शासन के अधिकृत ई-निविदा पोर्टल (MP e-Tender Portal) अथवा प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित अन्य अधिकृत पोर्टल के माध्यम से ऑनलाइन संचालित की जाएगी।
2. प्रत्येक सम्पत्ति हेतु पृथक निविदा प्रस्तुत की जाएगी, यदि योजना विशेष विवरण में अन्यथा उपबंधित न हो।
3. निविदादाता द्वारा निर्धारित समय-सीमा के भीतर तकनीकी दस्तावेज, वित्तीय प्रस्ताव तथा अन्य आवश्यक विवरण प्रस्तुत किए जाएंगे।
4. केवल वे निविदादाता जिन्हें तकनीकी परीक्षण में पात्र पाया गया हो तथा जिनके वित्तीय प्रस्ताव वैध पाए गए हों, उन्हें Live e-Auction में भाग लेने की अनुमति होगी।
5. Live e-Auction की प्रारम्भिक बोली (Auction Start Price) पात्र निविदादाताओं के मध्य प्राप्त सर्वोच्च वैध प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव (Highest Valid Initial Financial Bid) अथवा योजना विशेष विवरण में उपबंधित अन्य आधार के अनुसार निर्धारित की जाएगी।
6. ई-नीलामी के दौरान बोली वृद्धि, न्यूनतम वृद्धि राशि (Bid Increment), Auto Extension, बोली समाप्ति तथा अन्य प्रक्रियाएँ MP e-Tender Portal के नियमों तथा इस निविदा दस्तावेज के प्रावधानों के अनुसार संचालित होंगी।
7. ई-नीलामी की विस्तृत प्रक्रिया, डिजिटल हस्ताक्षर, तकनीकी आवश्यकताएँ तथा अन्य प्रक्रियात्मक निर्देश भाग–II में वर्णित अनुसार होंगे।

---

7. आरक्षण

1. सम्पत्तियों का आवंटन शासन द्वारा समय-समय पर लागू आरक्षण नीति एवं प्रचलित नियमों के अनुसार किया जायेगा।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

2. आरक्षित श्रेणी के आवेदकों को आवेदन के साथ सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी वैध प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
3. पात्रता, आरक्षण तथा प्रमाण-पत्रों के संबंध में विस्तृत प्रावधान भाग–II में वर्णित होंगे।

---

8. योजना विशेष जानकारी

नोट : इच्छुक व्यक्ति निविदा प्रस्तुत करने से पूर्व कार्यालयीन समय में अथवा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित तिथि एवं समय पर सम्पत्ति का निरीक्षण कर सकेगा।

निविदा प्रस्तुत किए जाने के पश्चात यह माना जाएगा कि निविदादाता ने सम्पत्ति, उसके स्थान, क्षेत्रफल, स्थिति, योजना विशेष विवरण तथा निविदा दस्तावेज का समुचित निरीक्षण, परीक्षण एवं स्वयं का संतोष (Due Diligence) प्राप्त कर लिया है।

Live e-Auction में भाग लेना इस बात की अभिस्वीकृति माना जाएगा कि पात्र निविदादाता ने प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्ताव प्रस्तुत करने के उपरांत ई-नीलामी की प्रक्रिया, उसके नियमों तथा ई-नीलामी के माध्यम से प्रस्तुत अंतिम वैध बोली के विधिक परिणामों को पूर्णतः समझ लिया है तथा उन्हें बिना किसी शर्त के स्वीकार किया है।

ई-नीलामी में भाग लेना इस बात की अभिस्वीकृति माना जाएगा कि बोलीदाता ने इस ई-नीलामी दस्तावेज के समस्त भागों, योजना विशेष विवरण, संशोधनों, शुद्धिपत्रों, स्पष्टीकरणों तथा परिशिष्टों का अध्ययन कर लिया है तथा उन्हें बिना किसी शर्त के स्वीकार किया है।

भूखण्ड पट्टा आधार पर **(Lease basis)** प्रथम **30** वर्ष की अवधि के लिये प्रदान की जावेगी। पट्टे की प्रथम **30** वर्ष की निर्धारित अवधि समाप्त होने पर पट्टे का नवीनीकरण मूल पट्टा अनुबंध में जिस प्रयोजन हेतु भूमि आवटित की गई थी उसी प्रयोजन हेतु आगामी **30** वर्ष की अवधि के लिये व्ययन नियम **2018** के नियम अनुसार किया जाने का अधिकार होगा।

भूखण्ड के संबंध में वार्षिक पट्टा भाड़ा प्रथम वर्ष के लिये रूपए **53.00/-** प्र.व.मी. एवं आगामी वर्ष हेतु रूपए **20.00/-** प्र.व.मी. प्रभारित किया जाएगा।

भूखण्ड के लिए निर्धारित वार्षिक पट्टा भाड़े का भुगतान प्रति वर्ष अग्रिम रूप से देय होगा तथा प्रति वर्ष **1** जून के पूर्व किया जाएगा। प्रथम वार्षिक पट्टा भाड़ा उस वित्तीय वर्ष के जिसके अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा आधिपत्य सौंपे जाने की तिथि अधिसूचित की गई हो, एक जून से देय होगा।

जहां पट्टाधारी द्वारा देय वार्षिक पट्टा भाड़ा राशि का भुगतान निर्धारित तिथि से तीन माह से अधिक अवधि हेतु लम्बित रहता है वहां प्राधिकरण द्वारा वार्षिक पट्टा भाड़ा राशि की वसूली की प्रक्रिया भू-राजस्व की बकाया रूप में प्रारंभ की जा सकेगी।

---

9. संपर्क विवरण

कार्यालय- इन्दौर विकास प्राधिकरण, 7, रेसकोर्स रोड, इन्दौर

वेबसाइट- www.idaindore.org

ई-मेल- ceo.ida@mp.gov.in

हेल्पलाइन- **9993122930**

कार्यालयीन समय- प्रातः 10:00 बजे से शाम 6:00 बजे तक

---

10. दस्तावेजों का अवलोकन

आवेदक के हस्ताक्षर ....

निविदा प्रस्तुत किया जाना तथा, जहाँ लागू हो, Live e-Auction में भाग लेना इस बात की अभिस्वीकृति माना जाएगा कि निविदादाता ने इस निविदा दस्तावेज के समस्त भागों, योजना विशेष विवरण, परिशिष्टों, संशोधनों, शुद्धिपत्रों एवं स्पष्टीकरणों का अध्ययन कर लिया है तथा उन्हें बिना किसी शर्त के स्वीकार किया है।

11. वैधानिक घोषणा **(Legal Disclaimer)**

1. यह निविदा आमंत्रण सूचना पात्र व्यक्तियों, संस्थाओं एवं अन्य विधिसम्मत इकाइयों से ऑनलाइन निविदाएँ आमंत्रित करने तथा पात्र निविदादाताओं के मध्य Live e-Auction आयोजित करने के उद्देश्य से जारी की गई है।
2. किसी निविदा का प्रस्तुत किया जाना, तकनीकी परीक्षण में पात्र पाया जाना, वित्तीय प्रस्ताव का खोला जाना, Live e-Auction में भाग लेना, ई-नीलामी में उच्चतम वैध बोली (Highest Valid Auction Bid) प्रस्तुत करना अथवा किसी भी स्तर पर निविदा अथवा ई-नीलामी प्रक्रिया विचाराधीन रहना, किसी भी निविदादाता के पक्ष में सम्पत्ति के आवंटन का कोई वैधानिक अथवा संविदात्मक अधिकार उत्पन्न नहीं करेगा, जब तक कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत आरक्षण पत्र जारी न किया जाए तथा उसके पश्चात निर्धारित शर्तों की पूर्ति होने पर आवंटन आदेश जारी न किया जाए।
3. सम्पत्ति का व्ययन/आवंटन लागू अधिनियम, नियम, शासन के आदेशों, इस निविदा दस्तावेज के समस्त भागों, योजना विशेष विवरण तथा प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी संशोधनों, शुद्धिपत्रों एवं स्पष्टीकरणों के अधीन होगा।
4. प्राधिकरण, लोकहित, प्रशासनिक, तकनीकी अथवा वित्तीय कारणों से, शासन अथवा न्यायालय के निर्देशों के अनुपालन में किसी भी समय—
    - संशोधन अथवा शुद्धिपत्र जारी करने,
    - निविदा कार्यक्रम में परिवर्तन करने,
    - किसी अथवा सभी निविदाओं अथवा ई-नीलामी परिणामों को अस्वीकार करने
    - किसी अथवा सभी सम्पत्तियों को निविदा प्रक्रिया से वापस लेने,
    - निविदा अथवा ई-नीलामी प्रक्रिया को स्थगित, पुनर्निर्धारित अथवा निरस्त करने, अथवा

   आवश्यकतानुसार पुनः निविदाएँ आमंत्रित करने का अधिकार सुरक्षित रखता है।
5. प्राधिकरण केवल प्रारम्भिक वित्तीय प्रस्तावों में प्राप्त उच्चतम बोली अथवा Live e-Auction में प्राप्त अंतिम उच्चतम वैध बोली के आधार पर किसी निविदा को स्वीकार करने के लिए बाध्य नहीं होगा। सक्षम प्राधिकारी लागू अधिनियम, नियमों तथा भाग–III के प्रावधानों के अनुसार किसी भी अथवा सभी निविदाओं अथवा ई-नीलामी परिणामों को स्वीकार अथवा अस्वीकार करने के लिए स्वतंत्र होगा।
6. प्राधिकरण द्वारा जारी प्रत्येक संशोधन, शुद्धिपत्र, स्पष्टीकरण, परिशिष्ट अथवा समय-विस्तार इस निविदा दस्तावेज का अभिन्न अंग होगा तथा उसके प्रकाशन की तिथि से प्रभावी माना जाएगा । ऐसे संशोधन पृथक सूचना दिए बिना भी समस्त निविदादाताओं पर बाध्यकारी होंगे।

(अधिकृत अधिकारी)

इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर

आवेदक के हस्ताक्षर ....