

संख्या

मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ।

e-Auction विवरण पुस्तिका

आवासीय योजनाओं में व्यवसायिक भूखण्डों, व्यवसायिक कम आवासीय भूखण्डों, व्यवसायिक कम ग्रुप हाउसिंग, ग्रुप हाउसिंग, होटल, बारातघर/बैंक्वेट हॉल, नर्सिंग होम, हैल्थ सेन्टर भू-उपयोग के भूखण्डों एवं शिक्षण संस्थाओं— “नर्सरी एवम् प्राईमरी स्कूल/जूनियर हाईस्कूल, हाईस्कूल व डिग्री कालेज एवं उच्च शैक्षिक संस्थान” की स्थापना के लिये शैक्षिक भूखण्डों को “जहाँ है, जैसा है” के आधार पर

e-Auction पद्धति से

आवंटन हेतु नियम व शर्तें

e-Auction का दिनांक 25-08-2026 से 12-09-2026 तक का प्रोग्राम प्राधिकरण की वेबसाइट www.mdameerut.in पर url <https://mda.procure247.com/> लिंक पर उपलब्ध है।

विवरण पुस्तिका का 18% प्रतिशत GST सहित कुल मूल्य रुपये 1180/- मात्र

(विवरण पुस्तिका मूल्य रू0 1000 + 18% GST रू0 180/-)

मेरठ विकास प्राधिकरण की आवासीय योजनाओं में व्यवसायिक भूखण्डों, व्यवसायिक कम आवासीय भूखण्डों, व्यवसायिक कम गुप हाउसिंग, गुप हाउसिंग, होटल, बारातघर/बैंक्वेट हॉल, हैल्थ सेन्टर/नर्सिंग होम के भूखण्डों एवं शिक्षण संस्थाओं— “नर्सरी एवम् प्राइमरी स्कूल/जूनियर हाईस्कूल, हाईस्कूल व डिग्री कालेज एवं उच्च शैक्षिक संस्थान” की स्थापना के लिये शैक्षिक भूखण्डों को **e-Auction** पद्धति से आवंटन हेतु नियम व शर्तें—

1. अनावासीय भूखण्डों/सम्पत्ति का विवरण, स्थल क्षेत्रफल, आरक्षित दर, धरोहर राशि का विवरण तथा e-Auction का प्रोग्राम प्राधिकरण की वेबसाइट www.mdameerut.in पर url <https://mda.procure247.com/> लिंक पर उपलब्ध है।

2. **e-Auction** में भाग लेने हेतु पात्रता—

(1) गैर आवासीय सम्पत्तियों (शैक्षिक भूखण्डों को छोड़कर) हेतु—

(क) आवेदक भारत का नागरिक हो।

(ख) आवेदक की आयु न्यूनतम 18 वर्ष होनी चाहिये।

(ग) फर्म/साझेदारी फर्म/सोसायटी/कम्पनी (फर्म/सोसायटी/कम्पनी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत)।

(घ) प्राइवेट/पब्लिक लिमिटेड कम्पनी (फर्म/सोसायटी/कम्पनी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत)।

(ङ.) व्यक्तिगत स्वामी।

(च) रजिस्टर्ड को-आपरेटिव सोसायटी (को-आपरेटिव सोसायटी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत)।

(छ) ट्रस्ट (पंजीकृत/अपंजीकृत)।

(ज) एच0यू0एफ0।

(झ) पंजीकृत कर्सोटियम (Consortium) फर्म।

(ण) अन्य (यदि आवेदनकर्ता किसी अन्य अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत हो तो सम्बन्धित प्रमाण पत्र की प्रति प्रस्तुत करने पर प्राधिकरण द्वारा विचार किया जायेगा।)।

(त) शैक्षिक भूखण्डों का छोड़कर आवेदकों को ई-ऑक्शन में संयुक्त नाम से प्रतिभाग करने हेतु रजिस्ट्रेशन की प्रक्रिया पूर्ण करने हेतु “यूजर टाईप” पर “जोइन्ट होल्डर” को चुनना होता है। किन्तु संयुक्त नाम से प्रतिभाग करने लिये रजिस्ट्रेशन की प्रक्रिया पूर्ण करते समय प्रत्येक व्यक्ति का नाम, उसके पिता/पति के नाम सहित उल्लेख करते हुए प्रॉपर स्थान पर पंक्तिबद्ध विवरण देना अनिवार्य होगा। यदि आवेदक/आवेदकों द्वारा ऐसा किया जाने में कोई त्रुटि अथवा चूक की/हो जाती है और एकल नाम से ही प्रतिभाग कर लिया जाता है तो उसके ई-ऑक्शन में सफल होने के पश्चात् मेरठ विकास प्राधिकरण के समक्ष छूटा हुआ नाम सफल आवेदक के रूप में शामिल करने हेतु कोई प्रार्थना पत्र आदि देने का

अधिकार न होगा और न ही ऐसे किसी प्रार्थना पत्र पर प्राधिकरण द्वारा विचार किया जायेगा।

(2) शैक्षिक भूखण्डों हेतु-

- (अ) रजिस्टर्ड सोसायटी, जिसका मूल उद्देश्य शिक्षण-संस्था की स्थापना करके अशिक्षितों को शिक्षा प्रदान करना हो (सोसायटी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत)।
- (ब) रजिस्टर्ड को-आपरेटिव सोसायटी, जिसका मूल उद्देश्य शिक्षण-संस्था की स्थापना करके अशिक्षितों को शिक्षा प्रदान करना हो (को-आपरेटिव सोसायटी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत)।
- (स) ट्रस्ट, जिसका मूल उद्देश्य शिक्षण-संस्था की स्थापना करके अशिक्षितों को शिक्षा प्रदान करना हो (रजिस्टर्ड/बिना रजिस्टर्ड)।
- (द) अन्य (यदि उपरोक्त से भिन्न हो तथा जिसका मूल उद्देश्य शिक्षण-संस्था की स्थापना करके अशिक्षितों को शिक्षा प्रदान करना हो)।

3. आवेदक को e-Auction में सफल घोषित होने पर आवंटन कम किश्त पत्र email द्वारा जारी किया जायेगा। तत्पश्चात् सफल आवेदकों द्वारा निम्नलिखित अभिलेख प्राधिकरण कार्यालय में जमा करने होंगे:-

- (1) भूखण्डों की स्वःहस्ताक्षरारित विवरण पुस्तिका।
 - (2) निधारित Document Fee व EMD के सफल (SUCCESSFULL) भुगतान की रसीदें।
 - (3) पैन कार्ड की प्रति।
 - (4) आधार कार्ड की स्वः प्रमाणित छाया प्रति।
 - (5) कैन्सिल चैक की प्रति।
 - (6) यदि आवेदनकर्ता कम्पनी, फर्म, समिति, ट्रस्ट आदि की ओर से भाग ले रहे हैं तो रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र की स्वः प्रमाणित छाया प्रति।
 - (7) कम्पनी/फर्म आदि की स्थिति में GST के अन्तर्गत पंजीयन होने प्रमाण/साक्ष्य की स्वः प्रमाणित छाया प्रति।
4. प्राधिकरण की वेबसाईट www.mdameerut.in पर, अनावासीय सम्पत्तियों की विवरण पुस्तिका, e-Auction में शामिल सम्पत्तियाँ का विवरण एवं e-Auction का प्रोग्राम, url <https://mda.procure247.com/> लिंक पर उपलब्ध है जिनके सापेक्ष नियत दिनांक को e-Auction Programe के अन्तर्गत आवेदकों की On Line Bids आमन्त्रित है।
5. e-Auction में भाग लेने हेतु आवेदक को निर्धारित प्रक्रिया अनुसार प्राधिकरण की वेबसाईट www.mdameerut.in पर url <https://mda.procure247.com/> लिंक पर अपना रजिस्ट्रेशन कराना होगा। तत्पश्चात् e-Auction में भाग लेने हेतु निर्धारित कार्यक्रम के अनुसार इच्छित सम्पत्ति के सापेक्ष निर्धारित Document Fee & EMD धनराशि का भुगतान गेट-वे के माध्यम से अपने खाते से e-Auction हेतु निर्धारित खाते के Link पर Challan/Net Banking के माध्यम से जमा करानी होगी। निर्धारित समयावधि के पश्चात् धनराशि प्राप्त होने पर या अन्य तकनीकी कारणों से विलम्ब

होने पर यदि आवेदक E-Auction में प्रतिभाग नहीं कर पाता है तो ऐसी स्थिति में आवेदक स्वयं उत्तरदायी होगा।

6. प्राधिकरण की योजना के अन्तर्गत e-Auction पद्धति से सम्पत्ति प्राप्त करने हेतु इच्छुक आवेदकों/फर्म/कम्पनीज आदि को इच्छित सम्पत्ति के सापेक्ष e-Auction हेतु 18 प्रतिशत GST सहित विवरण पुस्तिका शुल्क (Documets Fee) रुपये 1180/— मात्र ऑन लाइन गेट-वे के माध्यम से अपने खाते से e-Auction हेतु निर्धारित खाते, जिसका लिंक प्राधिकरण की वेबसाइट www.mdameerut.in पर url <https://mda.procure247.com/> पर उपलब्ध है, पर करना होगा तथा इसी प्रकार इच्छित सम्पत्ति के सापेक्ष निर्धारित धरोहर राशि (EMD) का भुगतान गेट-वे के माध्यम से अपने खाते से e-Auction हेतु निर्धारित खाते, जिसका लिंक प्राधिकरण की वेबसाइट www.mdameerut.in पर url <https://mda.procure247.com/> पर उपलब्ध है, पर Challan/Net Banking के माध्यम से करना होगा।
7. ऐसे आवेदक जिन्होंने निर्धारित प्रक्रिया अनुसार नियत दिनांक तक प्राधिकरण की वेबसाइट www.mdameerut.in पर url <https://mda.procure247.com/> लिंक पर e-AUCTION में भाग लेने हेतु अपना रजिस्ट्रेशन करा लिया है, इच्छित सम्पत्ति के निर्धारित धरोहर राशि (EMD) का भुगतान गेट-वे के माध्यम से अपने खाते से e-AUCTION हेतु निर्धारित खाते में जमा कर दी है, नियत दिनांक को केवल वें आवेदक ही e-AUCTION में भाग ले सकते हैं। e-Auction के दौरान आवेदकों द्वारा प्रस्तुत की गयी दरें किसी भी दशा में कम/वापस नहीं किया/लिया जा सकेगा।
8. आवेदक/फर्म/कम्पनी द्वारा स्वयं के खाते से ही EMD की धनराशि प्रेषित की जाय तथा असफल होने के पश्चात् उसी खाते में धनराशि वापस प्राप्त होगी।
9. आवेदक/फर्म/कम्पनी द्वारा किसी अन्य के खाते से EMD की धनराशि प्रेषित करने की दशा में वापसी की कार्यवाही हेतु प्राधिकरण उत्तरदायी नहीं होगा।
10. यदि कोई आवेदक किसी एक सम्पत्ति के सापेक्ष सफल हो जाता है तथा उसकी EMD धनराशि अधिक जमा है तो वह आवेदक को वापस नहीं की जायेगी, बल्कि सफल सम्पत्ति के सापेक्ष आवेदक को जारी किये जाने वाले आवंटन-कम किश्त पत्र में समायोजित की जायेगी।
11. शैक्षिक भूखण्डों के सफल आवेदकों को तकनीकी ऑफर के साथ, विवरण पुस्तिका, समिति के रजिस्ट्रेशन का प्रमाण पत्र, यदि आवेदक ट्रस्टी हो तो ट्रस्ट का विलेख के अनुसार रुपये 10/— के जनरल स्टाम्प पर निर्धारित प्रारूप के अनुसार शपथ पत्र व प्राधिकरण पक्ष में परीक्षण शुल्क अंकन रुपये 1,000/— जमा की रसीद आवंटन कम किश्त पत्र जारी होने पर प्राधिकरण कार्यालय में पृथक से जमा करनी होगी।
12. शैक्षिक भूखण्डों के आवेदकों को परीक्षण शुल्क वापस नहीं किया जायेगा परन्तु On line paid EMD ऐसे आवेदकों को, जिनका तकनीकी आवेदन/वाणिज्य आफर स्वीकृत नहीं होगा, बिना ब्याज बिना कटौती के On line शिक्षण संस्था के खाते में वापस कर दी जायेगी।
13. ऐसे आवेदकों-समितियों/ट्रस्ट की जिनके पक्ष में शैक्षिक भूखण्ड का आवंटन पत्र जारी कर दिया गया हो और समिति/ट्रस्ट द्वारा आवंटन धनराशि जमा नियत अवधि 90 दिन के अन्दर जमा न कर पाने के कारण भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया

- गया हो अथवा आवंटन धनराशि जमा करने के पश्चात् 03 किशतों के अदा न करने पर यदि शैक्षिक भूखण्ड का आवंटन निरस्त होता है तो भूखण्ड में जमा धरोहर राशि (EMD) जब्त कर ली जायेगी तथा शेष जमा धनराशि में 15% की कटौती करते हुए शेष धनराशि वापस की जायेगी। नॉन पेमेन्ट में सम्पत्ति के निरस्तीकरण के उपरान्त शासन द्वारा जारी आदर्श कास्टिंग गाईड लाईन्स-2025 में उल्लिखित प्राविधान के अनुसार निरस्तशुदा सम्पत्तियों आवंटन बहाली पर पुर्नविचार नहीं किया जा सकेगा।
14. विवरण पुस्तिका में प्रकाशित रिक्त भूखण्डों की तालिका के अन्तिम कॉलम में प्रत्येक भूखण्ड के सम्मुख आवेदकों द्वारा दी जाने वाली न्यूनतम् प्रति वर्ग मीटर बिड MINIMUM PER SQM BID for Auction का उल्लेख है तथा रिक्त दुकानों की तालिका के अन्तिम कॉलम में प्रत्येक दुकान के मूल्य के सापेक्ष आवेदकों द्वारा दी जाने वाली न्यूनतम् बिड MINIMUM BID for Auction उल्लिखित है, के सापेक्ष (MINIMUM BID) से कम अपनी बिड नहीं दें सकेंगे।
 15. e-Auction के सफल आवेदकों को, e-Auction के प्रोग्राम से डाउनलोड की गयी विवरण पुस्तिका email द्वारा आवंटन कम किशत जारी दिनांक से एक सप्ताह के अन्दर समस्त स्वः हस्ताक्षरित प्रपत्रों सहित (Hard Copy), प्राधिकरण कार्यालय में जमा करनी अनिवार्य होगी।
 16. e-Auction की निर्धारित समयावधि समाप्त होने के पश्चात् नीलामी समिति द्वारा आवेदकों द्वारा e-Auction में दी गयी दरों के प्रपत्र डाउनलोड करके आवेदकों की प्राप्त दरों का आंकलन किया जायेगा। आवेदकों की उच्चतम् दर के सम्बन्ध में समिति की संस्तुति पर विचार करते हुए उच्चतम् दर की स्वीकृति अथवा अस्वीकृति का अधिकार उपाध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण को होगा। उनका निर्णय सभी पक्षों को मान्य होगा एवम् इसे किसी माननीय न्यायालय में चुनौती नहीं दी जायेगी।
 17. e-Auction के माध्यम से प्राप्त दर की स्वीकृति अथवा अस्वीकृति के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण के निर्णय तक उच्चतम् दर देने वाले आवेदक की जमा धरोहर राशि (EMD), e-Auction हेतु निर्धारित खाते में जमा रहेगी। उच्चतम् दरदाता (Highest bidder) को छोड़कर शेष आवेदकों की EMD ई-ऑक्शन सम्पन्न हो जाने के पश्चात् उनके खाते में RTGS के माध्यम से वापस की जायेगी।
 18. हेल्थ सेन्टर/नर्सिंग होम्स के भूखण्ड आवेदकों को e-Auction में भाग लेने के लिये आवेदक एम0बी0बी0एस0 डिग्री प्राप्त चिकित्सक होना चाहिए। यदि आवेदनकर्ता समिति, ट्रस्ट अथवा कम्पनी आदि की ओर से भाग ले रहे हैं, तो उसका एक सदस्य एम0बी0बी0एस0 डिग्री धारक होना अनिवार्य है तथा हेल्थ सेन्टर/नर्सिंग होम की स्थापना हेतु परियोजना रिपोर्ट जिसमें वर्षवार वित्तीय एवम् भौतिक प्रगति/गतिविधियों का हवाला दिया जायेगा, भी इसके साथ संलग्न किया जाना आवश्यक होगा। यदि आवेदक ने पूर्व में या वर्तमान में कोई हेल्थ सेन्टर/नर्सिंग होम चलाया हो या चला रहे हों तो उसकी परफोरमेन्स को शामिल करते हुए पूर्ण विवरण भी इसके साथ संलग्न किया जायेगा। व्यक्ति/संस्था को अपनी वित्तीय स्थिति (हेल्थ सेन्टर/नर्सिंग होम से सम्बन्धित) को प्रदर्शित करने के लिये विगत 3 वर्षों की बैलेन्स शीट, आयकर रिटर्न आदि संलग्न किया जाना आवश्यक होगा। हेल्थ सेन्टर/नर्सिंग होम श्रेणी के भूखण्ड/भूखण्डों के सापेक्ष सफल आवेदक/आवेदको को भूखण्ड का

आवंटन कम किश्त पत्र निर्गत होने के पश्चात् परीक्षण शुल्क रुपये 1,000/- पृथक से प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा।

19. आवेदकों के पक्ष में e-Auction पद्धति से अनावसीय सम्पत्ति आवंटित हो जाने के पश्चात्, सम्पत्ति का फ्रीहोल्ड/लीजरेन्ट सहित मूल्य पचास लाख या उससे अधिक होने की स्थिति "भूखण्ड के फ्रीहोल्ड सहित मूल्य+देय ब्याज+देय दण्ड ब्याज सहित कुल देय धनराशि" पर आयकर अधिनियम-1961 की धारा 194IA के अन्तर्गत देय 01 (एक) प्रतिशत टीडीएस की धनराशि सब्याज देय किश्त/देय धनराशि में से कटौती करके आवेदकों द्वारा अपने पेन कार्ड के माध्यम से स्वयं अपने खाते से मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ के पेन नं० AAALM0124D पर निर्धारित/नियत तिथियों तक भुगतान करते हुए आयकर की साईट से डाउनलोड किये Challan एवं Form 141(Challan-cum-statement of deduction of tax under section 393(1)) की प्रति प्राधिकरण कार्यालय में जमा करनी होगी। तत्पश्चात् ही टीडीएस के मद जमा की गयी धनराशि, आवंटित सम्पत्ति के सापेक्ष दर्ज करायी जा सकेगी। इसी प्रकार टीडीएस के पश्चात् शेष देय धनराशि का भुगतान आवंटियों के द्वारा स्वयं के खाते से प्राधिकरण परिसर स्थित इण्डियन बैंक अथवा गढ़ रोड़, सूर्याश प्लाजा स्थित एचडीएफसी बैंक में जमा करना होगा।
20. सम्पत्ति के आवंटन-कम-किश्त में उल्लिखित आवंटन धनराशि व सब्याज निर्धारित देय किश्तें तथा अन्य देय धनराशि जो एचडीएफसी बैंक, सूर्याश प्लाजा, गढ़ रोड़, मेरठ (Details For RTGS Account No. 50100056171918, IFSC CODE : HDFC0001911) अथवा मेरठ विकास प्राधिकरण परिसर स्थित इण्डियन बैंक (Details For RTGS Account No. 21066035769, IFSC CODE : IDIB000M679) में उपाध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ के पक्ष में देय बैंकर्स चैक/बैंक ड्राफ्ट जो मेरठ में देय हो, के द्वारा जमा करते हुए, जमा रसीद की छाया प्रति सम्बन्धित सम्पत्ति अधिकारी के कार्यालय में जमा करनी होगी।
21. सम्पत्तियों के मूल्य का पूर्ण भुगतान किये जाने पर छूट-

सम्पत्ति के आवंटन कम किश्त पत्र निर्गत होने के पश्चात् EMD धनराशि को समायोजित करने के उपरान्त अवशेष धनराशि के पूर्ण भुगतान किये जाने की स्थिति में निम्नवत् छूट अनुमन्य होगी:-

- (1) 45 दिन में जमा करने पर 06 प्रतिशत की छूट
- (2) 60 दिन में जमा करने पर 05 प्रतिशत की छूट
- (3) 90 दिन में जमा करने पर 04 प्रतिशत की छूट

कॉस्टिंग गाईड लाईन्स-2025 के द्वारा अनुमन्य की गयी उपरोक्तानुसार छूट, सम्पत्ति के बेसिक मूल्य पर अनुमन्य होगी। फ्रीहोल्ड/लीजरेन्ट की धनराशि पर छूट अनुमन्य नहीं होगी।

यदि उपरोक्तानुसार नियत अवधि के अन्दर भूखण्ड का सम्पूर्ण भुगतान प्राप्त नहीं होता है तो आवेदक को कोई छूट देय नहीं होगी बल्कि आवंटी को नियमानुसार निर्धारित किश्तों का भुगतान करना होगा।

22. मेरठ विकास प्राधिकरण से e-Auction पद्धति से आवंटित औद्योगिक भूखण्ड का कब्जा अनुबन्ध/रजिस्ट्री कराने से पूर्व आवेदक को, औद्योगिक विभाग में एस0एस0आई0 यूनिट के रूप में पंजीकृत होने का प्रमाण पत्र, प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

23. आवंटित सम्पत्ति की किश्तों में शामिल ब्याज दर एवं दण्ड ब्याज दर का विवरण—

(1) सभी प्रकार की आवंटित सम्पत्ति के सापेक्ष फ्रीहोल्ड/लीजरेन्ट सहित देय आवंटन धनराशि का उल्लेख करते हुए किश्त पत्र के जारी होने की दिनांक से 90 दिन में सकल मूल्य की शुद्ध 25% धनराशि {धरोहर राशि (EMD) का समायोजन करते हुए} प्राधिकरण कोष में और जमा करनी होगी तथा अनावासीय सम्पत्ति की बकाया 75% धनराशि 03 वर्ष की 06 समान छमाई किश्तों में 9.70% वार्षिक दर से ब्याज सहित देय होगी। पहली छमाई किश्त, आवंटन धनराशि के देय दिनांक से छः माह में देय होगी। तदनुसार ही शेष अगली 05 छमाई किश्तें 06-06 माह के अन्तराल पर भी देय होगी। आवंटन धनराशि एवं देय किश्तों का विवरण किश्त पत्र में उल्लिखित कर निर्गत किया जायेगा। देय धनराशि/देय किश्तें विलम्ब से भुगतान करने की दशा में विलम्ब अवधि का 11.70% वार्षिक दर से चक्रवृद्धि दण्ड ब्याज (आगणित प्रत्येक छमाही) अतिरिक्त देय होगा।

(2) फ्रीहोल्ड सम्पत्तियों का आवंटन कम किश्त पत्र शासन द्वारा जारी शासनादेश सं0 72/3488/आठ-1-14-30 विविध/2014 दिनांक 12 दिसम्बर, 2014 के अधीन सम्पत्ति की कीमत में फ्रीहोल्ड की धनराशि व लोकेशन चार्ज (कॉर्नर पर स्थित सम्पत्तियों में शामिल भूमि मूल्य का 05% पार्क फेसिंग सम्पत्तियों में शामिल भूमि मूल्य का 05% तथा 18 मीटर चौड़े रोड व 18 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग पर स्थित सम्पत्तियों के शामिल भूमि मूल्य पर 05% तथा तीनों लोकेशन पर स्थित सम्पत्तियों में शामिल भूमि मूल्य पर 15% की बजाय 12% लोकेशन चार्ज देय होगा।) शामिल करते हुए जारी किया जायेगा तथा लीजहोल्ड सम्पत्तियों आवंटन कम किश्त पत्र लीजरेन्ट व लोकेशन चार्ज शामिल करके निर्गत किया जायेगा।

(3) यदि सम्पत्ति का साईट प्लान जारी होने के पश्चात् सम्पत्ति का क्षेत्रफल घटता या बढ़ता है तो तदनुसार कीमत देय होगी।

24. सम्पत्ति का आवंटन-कम-किश्त पत्र निर्गत होने के साथ-साथ आवेदक को प्रोपर्टी कोड/आईडी प्राप्त करायी जायेगी, जो विशिष्ट कोड होगा। आवेदक द्वारा आवंटित सम्पत्ति के सापेक्ष कोई भी धनराशि अथवा किश्त जमा करते समय रसीद पर प्रोपर्टी कोड का उल्लेख अवश्य किया जायेगा।

25. साईट प्लान जारी होने पर देयता का निर्धारण—

आवंटित आवासीय सम्पत्ति के क्षेत्रफल के अन्तिम सत्यापन में कोई अन्तर हो तो उसे आवंटी स्वीकार करेगा। यदि आवंटित सम्पत्ति का क्षेत्रफल, ई-ऑक्शन के समय प्रकाशित तालिका में उल्लिखित सम्पत्ति के स्टैण्डर्ड क्षेत्रफल से घटता अथवा बढ़ता है तो नियमानुसार संशोधित कीमत देय होगी। सम्पत्ति का साईट प्लान जारी होने पर यदि आवंटित सम्पत्ति का क्षेत्रफल, ई-ऑक्शन के समय प्रकाशित तालिका में उल्लिखित सम्पत्ति के स्टैण्डर्ड क्षेत्रफल के सापेक्ष 10 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल की वृद्धि पायी जाती है तो स्टैण्डर्ड क्षेत्रफल (विज्ञापित क्षेत्रफल) का 10 प्रतिशत भूमि का

मूल्य, पूर्व दर अर्थात् नीलामी में प्राप्त दर से तथा शेष भूमि का मूल्य वर्तमान दर (साईट प्लान निर्गत दिनांक को लागू) व नीलामी दर जो भी अधिक हो, से देय होगा।

26. आवंटित सम्पत्ति का निरस्तीकरण—

(अ) e-Auction का स्वीकृति पत्र जारी होने के उपरान्त प्रत्येक दशा में 90 दिन की अवधि में आवंटन धनराशि के मद में जमा होने वाली धनराशि, जमा न होने की दशा में सम्पत्ति का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा तथा धरोहर राशि जब्त कर ली जायेगी।

(ब) आवंटन धनराशि जमा करने के पश्चात् लगातार 3 किशतों अथवा किन्हीं 03 किशतों का समय से भुगतान न किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा उक्त आवंटन को निरस्त कर प्राधिकरण में जमा emd धनराशि पूर्ण रूप से जब्त करते हुए शेष जमा धनराशि में से 25 प्रतिशत कटौती करके शेष बची हुई धनराशि बिना ब्याज के वापस की जायेगी तथा भूमि/भूखण्ड से बेदखल कर प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूमि/भूखण्ड पर कब्जा (Resume) प्राप्त किया जायेगा। आवंटी द्वारा इस सम्बन्ध में किसी भी न्यायालय में कोई वाद दायर नहीं किया जा सकेगा। अनावसीय सम्पत्तियों का आवंटन नॉनपेमेन्ट में निरस्त हो जाने के पश्चात् शासन द्वारा जारी आदर्श कास्टिंग गाईड लाईन्स-2025 में उल्लिखित प्राविधान के अनुसार निरस्तशुदा सम्पत्तियों आवंटन किसी भी दशा में बहाल नहीं किया जायेगा।

(स) यदि ई-ऑक्शन में प्राधिकरण द्वारा सफल घोषित हो जाने के पश्चात् अथवा सम्पत्ति का आवंटन ई-मेल द्वारा जारी हो जाने के पश्चात् आवेदक को रिफण्ड प्रार्थना पत्र प्राप्त होता है तो उपरोक्तानुसार उप बिन्दु-(अ) व उप बिन्दु-(ब) के अनुसार सम्पत्ति का आवंटन का निरस्तीकरण करते हुए रिफण्ड की कार्यवाही की जायेगी।

27. कब्जा हस्तान्तरण—

(अ) शैक्षिक भूखण्ड को छोड़कर शेष अनावसीय सम्पत्तियों का कब्जा नकद भुगतान के आवंटियों को शत प्रतिशत धनराशि, 12% फ्रीहोल्ड/10% लीजरेन्ट की धनराशि, लोकेशन चार्ज, पानी सीवर चार्ज व यथा लागू रोड़ कटिंग व दस्तावेज शुल्क की आदि की अदायगी के उपरान्त देय स्टाम्प ड्यूटी पर विक्रय विलेख पंजीकृत कराने के उपरान्त दिया जायेगा।

(ब) शैक्षिक भूखण्ड को छोड़कर शेष आवंटित सम्पत्ति के किशतों के आवंटियों को प्राथमिक स्टेज पर सम्पत्ति का कब्जा 25% (पच्चीस प्रतिशत) धनराशि, 12% फ्रीहोल्ड/10% लीजरेन्ट की धनराशि, लोकेशन चार्ज, पानी सीवर चार्ज व यथा लागू रोड़ कटिंग व दस्तावेज शुल्क की आदि की अदायगी के उपरान्त देय स्टाम्प ड्यूटी पर फ्रीहोल्ड/किराया किशत क्रय अनुबन्ध पंजीकृत कराने के उपरान्त दिया जायेगा।

(स) यदि आवंटी किशतों के चलते हुए मध्यावधि में कब्जा प्राप्त करना चाहें, तो आवंटित सम्पत्ति का कब्जा तत्समय तक की देय किशतों की धनराशि अप-टू-डेट जमा करने, 12% फ्रीहोल्ड/10% लीजरेन्ट की धनराशि, लोकेशन चार्ज, पानी सीवर चार्ज व यथा लागू रोड़ कटिंग व दस्तावेज शुल्क की आदि की अदायगी के उपरान्त

देय स्टाम्प ड्यूटी पर फ्रीहोल्ड/किराया किश्त क्रय अनुबन्ध पंजीकृत कराने के उपरान्त दिया जायेगा।

(द) हैल्थ सेन्टर/नर्सिंग होम्स के भूखण्ड का आवंटन, लीज आधार पर होगा जिसके कब्जा अनुबन्ध/पट्टा विलेख इनमें से जो भी पहले निष्पादित हो, के समय 90 वर्ष की अवधि हेतु भूखण्ड मूल्य का 10% लीजरेन्ट की धनराशि जमा करनी होगी शेष नियम शर्तें अन्य सम्पत्तियों की भाँति रहेगी।

(य) शैक्षिक भूखण्डों के आवंटियों को प्राथमिक स्टेज पर भूखण्ड मूल्य की न्यूनतम 50% धनराशि, 90 वर्ष की अवधि हेतु भूखण्ड मूल्य का 10% लीजरेन्ट की धनराशि, लोकेशन चार्ज, पानी सीवर चार्ज व यथा लागू रोड़ कटिंग व दस्तावेज शुल्क की आदि की अदायगी के उपरान्त नियमानुसार देय स्टाम्प ड्यूटी पर किराया किश्त क्रय अनुबन्ध के निष्पादन उपरान्त भूखण्ड का कब्जा दिया जायेगा।

(र) शैक्षिक भूखण्ड के आवंटियों को राज्य सरकार अथवा सम्बन्धित शैक्षिक विभाग से शिक्षण संस्था की स्थापना हेतु अनुमति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

28. आवंटित सम्पत्ति का निबन्धन—

आवंटित परिसम्पत्ति की पूर्ण धनराशि जमा करने के उपरान्त देय स्टाम्प ड्यूटी आवंटी द्वारा वहन की जायेगी जिसके लिखाई—पढ़ाई का चार्ज आवंटी द्वारा वहन किया जायेगा। यदि आवंटी द्वारा फ्रीहोल्ड किश्त/किराया किश्त क्रय अनुबन्ध कराकर कब्जा प्राप्त किया गया है तो कब्जा अनुबन्ध के समय आवंटी द्वारा वहन की गयी स्टाम्प ड्यूटी का नियमानुसार समायोजन करते हुए सम्पत्ति के विक्रय विलेख/पट्टा विलेख में किया जायेगा। अनावासीय सम्पत्तियों का कब्जा हस्तगत होने के उपरान्त विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटियों के पक्ष में निष्पादित किये जाने वाले सम्पत्ति के विक्रय विलेख/पट्टा विलेख में देय स्टाम्प ड्यूटी का निर्धारण सम्पत्ति के आवंटित मूल्य एवं सर्किल दर के अनुसार सम्पत्ति का मूल्यांकन इनमें से जो भी अधिक हो, पर देय होगा जिसके सम्बन्ध में अन्तिम निर्णय सम्बन्धित उप निबन्धक का माना जायेगा। पूर्ण धनराशि जमा होने के 6 माह के पश्चात् भूखण्ड की रजिस्ट्री कराया जाना आवश्यक होगा, अन्यथा रुपये 1,000/— प्रति माह की दर से अर्थदण्ड वसूल किया जायेगा।

29. शैक्षिक भवन का निर्माण:—

आवंटित भूखण्ड पर निर्माण कराने से पूर्व मानचित्र मेरठ विकास प्राधिकरण से स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा।

30. शैक्षिक भवन के निर्माण की अवधि:—

शैक्षिक भूखण्ड धारक के लिये यह आवश्यक होगा कि वह कब्जा प्राप्ति तिथि/पट्टा विलेख निष्पादित करने की तिथि जो भी पहले हो, से 03 वर्ष के अन्दर शैक्षिक भवन का निर्माण पूर्ण करके शिक्षण संस्था चलाने का कार्य आरम्भ कर दें अन्यथा/अथवा उनका आवंटन उपाध्यक्ष/नामित अधिकारी द्वारा निरस्त कर दिया जायेगा तथा ऐसी दशा में कुल जमा धनराशि में से धरोहर राशि जब्त करते हुए शेष जमा धनराशि का 15% कटौती के पश्चात् बची हुई धनराशि बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी।

31. शैक्षिक भूखण्ड का प्रयोग:-

आवंटित भूखण्ड का प्रयोग केवल निर्धारित शिक्षण संस्था चलाये जाने के लिये ही किया जायेगा। यदि यह पाया जाता है कि शैक्षिक भूखण्ड का प्रयोग अन्यथा किया जा रहा है तो उपाध्यक्ष/नामित अधिकारी को आवंटन निरस्त करने का पूर्ण अधिकार होगा।

32. कर आदि की देयता:-

शैक्षिक भूखण्ड धारकों द्वारा समस्त करों का भुगतान किया जायेगा। इसी प्रकार अन्य अनावासीय सम्पत्ति धारकों द्वारा समस्त करों का भुगतान किया जायेगा एवं शासन द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों का पालन करना होगा।

33. प्रबन्ध समिति:-

शैक्षिक भूखण्ड के आवंटन पश्चात् समिति की प्रबन्ध समिति में मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ के सचिव भी शिक्षण संस्था संचालन प्रबन्ध समिति का सदस्य होंगे।

34. प्राधिकरण की 73वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31-5-2005 के मद सं0 9 के अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित शैक्षिक भूखण्डों तथा प्राधिकरण सीमा में स्वीकृत होने वाले विद्यालयों/महा विद्यालयों में प्राधिकरण के अधिकारियों/कर्मचारियों के बच्चों को अनिवार्य रूप से दाखिला तथा प्राधिकरण से रियायती दरों पर पूर्व में आवंटित व भविष्य में आवंटित होने वाले शैक्षिक भूखण्डों में निर्मित विद्यालयों/महाविद्यालयों में, प्राधिकरण में कार्यरत अधिकारियों/समस्त कर्मचारियों के बच्चों को शिक्षण शुल्क में 50% छूट दी जाय। बोर्ड द्वारा यह भी निर्देश दिये गये कि यह सुविधा प्राधिकरण बोर्ड के सदस्यों को भी दी जाये। तदनुसार आवंटी-समिति/ट्रस्ट द्वारा यह सुविधा प्राधिकरण के अधिकारियों/कर्मचारियों, प्राधिकरण बोर्ड के सदस्यों के बच्चों को उपलब्ध करानी होगी जिस पर उच्चतम् निविदा/नीलामीदाता/आवंटी-समिति /ट्रस्ट सदैव कायम रहेगा और उच्चतम् निविदा/नीलामीदाता/आवंटी- समिति/ट्रस्ट द्वारा ऐसा न करने पर उसके पक्ष में हुए आवंटन को, बिना किसी सूचना के निरस्तीकरण की कार्यवाही की जायेगी।

35. शैक्षिक भूखण्डों के सफल आवेदकों को "निशुल्क और अनिवार्य बाल शिक्षा का अधिकार अधिनियम 2009" अधीन वर्तमान में लागू शासनादेश एवं भविष्य में जारी होने वाले शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

36. अनावासीय सम्पत्ति धारकों को आवंटित सम्पत्ति के सम्बन्ध में शासन द्वारा समय-समय पर जारी शासनादेश का पालन करना होगा।

37. अनावासीय सम्पत्ति के निबन्धन से पूर्व, मेरठ विकास प्राधिकरण की अनुमति/अनापत्ति से ऋण प्राप्त करने के लिए सम्पत्ति बन्धक रखने का अधिकार होगा, जिसके लिये आवेदक को कितनी अवधि में ऋण मिलना सम्भावित है, सम्भावित अवधि का उल्लेख करते हुए आवेदन पत्र प्रस्तुत करना होगा। यदि आवेदक द्वारा आवंटित सम्पत्ति के सापेक्ष पुनः अनापत्ति पत्र निर्गत किये जाने की माँग की जाती है तो पूर्व में प्राप्त किया गया अनापत्ति मेरठ विकास प्राधिकरण कार्यालय को मूल रूप में वापस करना होगा।

38. आवंटित परिसम्पत्ति के क्षेत्रफल के अन्तिम सत्यापन में कोई अन्तर हो तो उसे आवंटी स्वीकार करेगा। सम्बन्धित भूखण्ड के न्यूनतम मूल्य में यदि लोकेशन चार्ज (कोर्नर चार्ज/18 मीटर चौड़ा रोड का चार्ज/पार्क फेसिंग चार्ज) शामिल नहीं है तो नियमानुसार लोकेशन व तदनसार फ्रीहोल्ड चार्ज/लीजरेन्ट की गणना करके लिया जायेगा। यदि आवंटित भूखण्ड का क्षेत्रफल, तालिका में उल्लिखित स्टैण्डर्ड क्षेत्रफल से घटता अथवा बढ़ता है तो नियमानुसार संशोधित कीमत देय होगी। सम्पत्ति का साईट प्लान जारी होने पर यदि आवंटित सम्पत्ति का क्षेत्रफल, ई-ऑक्शन के समय प्रकाशित तालिका में उल्लिखित सम्पत्ति के स्टैण्डर्ड क्षेत्रफल के सापेक्ष 10 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल की वृद्धि पायी जाती है तो स्टैण्डर्ड क्षेत्रफल (विज्ञापित क्षेत्रफल) का 10 प्रतिशत भूमि का मूल्य, पूर्व दर अर्थात् नीलामी में प्राप्त दर से तथा शेष भूमि का मूल्य वर्तमान दर (साईट प्लान निर्गत दिनांक को लागू) व नीलामी दर जो भी अधिक हो, से देय होगा। (सम्पत्ति में निहित अतिरिक्त क्षेत्रफल का मूल्य आदर्श कास्टिंग गाईड लाईन्स (मूलभूत सिद्धान्त)-2025 के अनुसार लिया जायेगा, आवेदक को स्वीकार करना होगा।)
39. परिसम्पत्ति जिस प्रयोजन से आवंटित की गयी है, उसके लिये ही प्रयोग किया जायेगा अन्यथा आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा तथा प्राधिकरण परिसम्पत्ति का कब्जा पुनः प्राप्त कर लेगा।
40. आवंटित भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व उत्तर प्रदेश नगर योजना एवम् विकास अधिनियम की धारा-15 के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृत कराना होगा। भूखण्डों का सैटबैक्स, ग्राउण्ड कवरेज, एफ.ए.आर. बिल्डिंग की हाईट, बिल्डिंग बाईलॉज के अनुसार रहेगी।
41. आवंटी, परिसम्पत्ति तथा उसके प्रवेश एवम् साझी सुविधाओं को साफ सुथरा तथा अच्छी स्थिति में रखेगा।
42. परिसम्पत्तियों का आवंटन "जहाँ है, जैसा है" पद्धति पर किया जायेगा।
43. **अन्य शर्तें-**
- (1) यदि आवंटित सम्पत्ति साईट प्लान निर्गत होने पर कॉर्नर की अथवा अन्य लोकेशन पर पायी जाती है तो कॉर्नर चार्ज व अन्य लोकेशन चार्ज (कॉर्नर पर स्थित सम्पत्तियों के सापेक्ष ई-ऑक्शन में प्राप्त दर से भूमि मूल्य का 5% पार्क फेसिंग सम्पत्तियों में शामिल भूमि मूल्य का 5% तथा 18 मीटर चौड़े रोड व 18 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग पर स्थित सम्पत्तियों के शामिल भूमि मूल्य पर 5% तथा तीनों लोकेशन पर स्थित सम्पत्तियों में शामिल भूमि मूल्य पर 15% की बजाय 12% लोकेशन चार्ज देय होगा।) सहित कुल मूल्य पर देय 12% फ्रीहोल्ड की धनराशि की गणना की जायेगी। इसी प्रकार लीजहोल्ड सम्पत्ति पर लोकेशन चार्ज सहित भूमि मूल्य पर 10% लीजरेन्ट की गणना की जायेगी। तदनुसार देय धनराशि हितबद्ध आवंटी से जमा करायी जायेगी।
- (2) e-Auction की प्रक्रिया में प्रथम बार शामिल सभी सम्पत्तियों की e-Auction में मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश द्वारा जारी उत्तर प्रदेश प्रोक्योरमेन्ट मैनुअल ऑफ गुड्स का प्रख्यापन-2016) में उल्लिखित व्यवस्थानुसार कम से कम 03 बिडर

का होना अनिवार्य है तथा प्रथम बिड के पश्चात् शासन की गाईड लाईन्स-2001 के अनुसार कम से कम 02 बिडर का होना अनिवार्य है।

- (3) प्राधिकरण की किसी भी योजना में किसी कारणवश अथवा विधि बाध्यता के कारण प्रतिकर की धनराशि में बढ़ोत्तरी की स्थिति में भूखण्ड का मूल्य बढ़ता है तो वह उच्चतम् दरदाता (Highest bidder) द्वारा देय होगा और अदा न करने की स्थिति में समस्त बकाया एवम् देय धनराशि भू-राजस्व के बकाया के रूप में उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम की धारा-40 के अधीन उच्चतम् दरदाता (Highest bidder) से वसूल की जायेगी। अतः उक्त देय इस सम्पत्ति पर पहला चार्ज होगा।
- (4) नीलामी समिति के अध्यक्ष/प्राधिकरण सचिव/प्राधिकरण उपाध्यक्ष द्वारा नामित व्यक्ति को बिना कारण बताये e-Auction पद्धति से नीलाम की जा रही सम्पत्ति को e-Auction से हटाने/स्थगित/निरस्त करने का अधिकार होगा।
- (5) e-Auction में उच्चतम् दरदाता (Highest bidder) को विक्रय विलेख/पट्टा विलेख में उल्लिखित सभी शर्तें स्वीकार होगी एवम् भविष्य में शासन द्वारा जारी/निर्धारित शर्तों/नियमों/आदेशों का अनुपालन करना होगा।
- (6) आवंटित सम्पत्ति से सम्बन्धित समस्त विवाद मेरठ स्थित न्यायालय के क्षेत्राधिकार में होंगे।
- (7) आवंटित सम्पत्ति के सम्बन्ध में भारत सरकार/उ०प्र० सरकार, नगर निगम अथवा प्राधिकरण बोर्ड, अन्य किसी विभाग द्वारा लगाये गये समस्त कर आवंटी द्वारा देय होंगे।
- (8) आवंटित परिसम्पत्तियों पर विक्रय विलेख/कब्जा अनुबन्ध निष्पादित किये जाने के पूर्व यदि सम्पत्ति के क्षेत्रफल में कोई कमी/वृद्धि होती है तो आवंटी को तदनुसार वृद्धि की दशा में तत्समय प्रचलित नियमों के अन्तर्गत सम्पत्ति के विरुद्ध देय धनराशि की अदायगी करनी होगी।
- (9) विक्रीत भूखण्ड पर भवन निर्माण, मेरठ महायोजना तथा “प्रभावी भवन मानचित्र उपविधि” के प्राविधानों एवं शासनादेश के अनुसार मेरठ विकास प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत कराने के उपरान्त ही अनुमन्य होगा तथा भूखण्डों का सैटबैक्स, ग्राउण्ड कवरेज, एफ.ए.आर. बिल्डिंग की हाईट, बिल्डिंग बाईलॉज के अनुसार रहेगी।
- (10) यदि किन्ही कारणवश ई-ऑक्शन से सम्पत्ति आवंटन के पश्चात आवंटित परिसम्पत्ति का कब्जा प्राधिकरण देने में असमर्थ होता है तो सम्पत्ति के सापेक्ष सम्पूर्ण जमा धनराशि नियमानुसार, MCLR दर पर साधारण ब्याज सहित वापस कर दी जायेगी। ई-ऑक्शन से आवंटित सम्पत्ति का किसी भी प्रकार का समायोजन/विकल्प/परिवर्तन किया जाना सम्भव नहीं होगा।
- (11) किसी भी विषय में विवाद पर उपाध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ का निर्णय अन्तिम होगा। उन्हें अपने विवेकानुसार इन शर्तों में अथवा किसी स्थान पर एतद्