

प्राइम लोकेशन की संपत्तियों को ऑनलाइन ऑफर के माध्यम से
विक्रय करने हेतु प्रक्रिया, नियम व शर्तें

विषय सूची

क्र.	भाग	जानकारी	पृष्ठ संख्या
1	भाग – 1	ऑनलाइन ऑफर की प्रक्रिया	2-4
2	भाग – 2	आवंटन की प्रक्रिया	5-6

भाग – 1

ऑनलाइन ऑफर की प्रक्रिया

1. ऑनलाइन ऑफर प्रस्तुत करने के लिए ऑफरकर्ता निम्न श्रेणी में से हो सकता है—
 - व्यक्तिगत ऑफरकर्ता (Individual bidder)
 - संयुक्त ऑफरकर्ता (Joint bidder)
 - किसी विधि के अंतर्गत पंजीकृत कंपनी/संस्था (Bidder in the form of Company/Firm/Entity registered under any Law)
2. ऑनलाइन ऑफर में भाग लेने हेतु ऑफरकर्ता को मध्य प्रदेश हाउसिंग बोर्ड के पोर्टल mphidb.mponline.gov.in में जाकर सर्वप्रथम user name एवं password बनाना होगा, तत्पश्चात समस्त दस्तावेज/जानकारी एवं धरोहर राशि (EMD) ऑनलाइन जमा कर पंजीयन करने के बाद वह अपना ऑफर निर्धारित समयावधि में जमा कर सकेगा।
3. मण्डल की एक से अधिक संपत्तियों के लिए ऑफरकर्ता ऑनलाइन ऑफर जमा (submit) कर सकता है परन्तु प्रत्येक के लिए अलग से आवेदन पत्र, अन्य दस्तावेज एवं पृथक-पृथक धरोहर राशि जमा करनी होगी।
4. ऑनलाइन ऑफर के अंतर्गत संपत्ति के विक्रय हेतु ऑफरकर्ता को निर्धारित धरोहर राशि (EMD) जमा करनी होगी।
5. यदि ऑफरकर्ता एक से अधिक ऑफर सबमिट करता है और एकाधिक ऑफर में H1 ऑफरकर्ता(उच्चतम ऑफरकर्ता) घोषित होता है किन्तु उनमें से किसी ऑफर के निरस्त करने के लिए आवेदन देता है तो उस ऑफर की धरोहर राशि (EMD) राजसात हो जाएगी।
6. ऑफरकर्ता द्वारा ऑफर प्रस्तुत करते समय की गई किसी भी त्रुटि (संपत्ति का त्रुटिपूर्ण चयन, ऑफर मूल्य का गलत भरा जाना एवं अन्य त्रुटियाँ) की संपूर्ण जवाबदारी ऑफरकर्ता की होगी।
7. ऑफरकर्ता को नियम एवं शर्तें स्वीकार करते हुए ऑफर प्रस्ताव प्रस्तुत करना अनिवार्य है।
8. पूर्ण रूप से निर्मित संपत्तियों के संबंध में संपत्ति का निरीक्षण एवं आंकलन की जिम्मेदारी ऑफरकर्ता की होगी। ऑफर प्रस्तुत करने के उपरांत संपत्ति से संबंधित कोई भी आपत्ति मान्य नहीं होगी।
9. केवल H1 ऑफरकर्ता(उच्चतम ऑफरकर्ता) की धरोहर राशि मण्डल में जमा रहेगी एवं शेष ऑफरकर्ता की धरोहर राशि ऑफर खुलने के उपरांत ऑफरकर्ता को 15 कार्य दिवस में वापस कर दी जाएगी एवं उस पर कोई भी ब्याज देय नहीं होगा।
10. प्राप्त ऑफर पर मण्डल द्वारा 90 दिवस (ऑफर स्वीकृति की अधिकारिता के आधार पर) की अवधि में स्वीकृत/अस्वीकृत बाबत निर्णय लिया जायेगा।
11. प्राप्त ऑफर अपसेट मूल्य से अधिक होने पर भी बिना कोई कारण बताये मण्डल को ऑफर स्वीकृत/अस्वीकृत करने का अधिकारी सुरक्षित है। इस संबंध में कोई आपत्ति अथवा दावा मान्य नहीं होगा।

12. एकल ऑफर की स्थिति में ऑफर मूल्य से समूचित मूल्य/प्रस्ताव प्राप्त होने पर मण्डल के पास स्वीकृत/अस्वीकृत करने का संपूर्ण अधिकार सुरक्षित रहेगा एवं उसके संबंध में कोई भी कारण उल्लेखित किया जाना अनिवार्य नहीं है।
13. पूर्ण रूप से निर्मित संपत्तियों (fully constructed properties) के संबंध में EMD के अतिरिक्त शेष राशि (balance amount) ऑफर स्वीकृति पत्र जारी होने की दिनांक से ऑफरकर्ता को 180 दिवस के भीतर जमा करनी होगी।
 - i. यदि ऑफरकर्ता द्वारा ऑफर स्वीकृति के 180 दिवस की निर्धारित समयावधि में संपूर्ण शेष राशि जमा नहीं की जाती है तो निरस्तीकरण कार्यवाही हेतु प्रकरण उपायुक्त वृत्त के माध्यम से मुख्य संपदा अधिकारी को अग्रेषित किया जायेगा, मुख्य संपदा अधिकारी 30 दिवस (180 दिवस की अवधि समाप्त होने की दिनांक को छोड़कर आगामी 30 दिवस) का अंतिम समय ब्याज सहित प्रदान किया जा सकेगा। इस समयावधि में भी शेष राशि जमा नहीं करने पर ऑफर निरस्त किया जायेगा तथा ऑफरकर्ता की धरोहर राशि में से 50% के बराबर राशि कटौती कर शेष जमा राशि बिना ब्याज के वापिस की जाएगी।
 - ii. विलंब से राशि जमा होने की स्थिति में 8% की दर से ब्याज लगाया जायेगा।
14. निर्माणाधीन योजना (under construction properties) में ऑफर स्वीकृत होने के उपरांत EMD के अतिरिक्त शेष राशि निर्माण अवधि के दौरान, मण्डल को निर्धारित किश्तों अनुसार दिया जाना होगा। विलंब से किश्त प्राप्त होने पर ऑफरकर्ता को उक्त अवधि हेतु 8% की दर से मण्डल को ब्याज देना होगा।
15. प्रस्तावित योजना के निर्माण में यदि किसी प्रकार का विलंब होता है तो उस स्थिति में देय किश्तों की तालिका (Schedule of Payment) को सक्षम अधिकारी द्वारा संशोधित किया जा सकेगा। यदि मण्डल को किश्तें प्राप्त हो चुकी हैं किन्तु मण्डल की ओर से आधिपत्य देने में विलंब होने पर मण्डल द्वारा नियमानुसार 8% की दर से ब्याज दिया जायेगा।
16. यदि ऑफरकर्ता द्वारा ऑफर स्वीकृत होने के उपरांत EMD के अतिरिक्त शेष राशि निर्माण अवधि के दौरान, मण्डल को निर्धारित समयावधि में संपूर्ण शेष राशि जमा नहीं की जाती है तो निरस्तीकरण कार्यवाही हेतु प्रकरण उपायुक्त वृत्त के माध्यम से मुख्य संपदा अधिकारी को अग्रेषित किया जायेगा, मुख्य संपदा अधिकारी द्वारा 30 दिवस (निर्धारित अवधि समाप्त होने की दिनांक को छोड़कर आगामी 30 दिवस) का अंतिम समय ब्याज सहित प्रदान किया जा सकेगा। इस समयावधि में भी शेष राशि जमा नहीं होने पर ऑफर निरस्त किया जायेगा तथा ऑफरकर्ता की धरोहर राशि में से 50% के बराबर राशि कटौती कर शेष जमा राशि बिना ब्याज के वापिस की जाएगी।
17. ऑफर/आवंटन आदेश में दर्शित संपत्ति एवं भौतिक रूप से प्राप्त हो रही संपत्ति के क्षेत्रफल में यदि किसी प्रकार का परिवर्तन पाया जाता है तो वास्तविक रूप से उपलब्ध हो रहे क्षेत्रफल के अनुपातिक रूप से गणना की जाकर अंतर की राशि देय/वापसी योग्य होगी।
18. ऑफर प्रस्ताव हेतु बोर्ड के अन्य सभी नियम एवं शर्तें भी लागू होंगी।
19. किसी भी प्रकार के विवाद की स्थिति में ऑफरकर्ता अपीलीय अधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत कर सकेगा।

क. अपील हेतु प्राधिकारी

मूल प्राधिकारी	प्रथम अपीलीय प्राधिकारी	द्वितीय अपीलीय प्राधिकारी
संपत्ति अधिकारी	वृत्त के उपायुक्त	मुख्य संपदा अधिकारी
वृत्त के उपायुक्त	मुख्य संपदा अधिकारी	निरंक

ख. पुनरीक्षण हेतु प्राधिकारी

मूल प्राधिकारी	पुनरीक्षण हेतु प्राधिकारी
संपत्ति अधिकारी / संबंधित उपायुक्त	मुख्य संपदा अधिकारी

भाग – 2

आवंटन की प्रक्रिया

1. सफल ऑफरकर्ता को ऑफर स्वीकृति के पश्चात मण्डल द्वारा आवंटन आदेश (allotment letter) जारी किया जायेगा। ऑफरकर्ता को आवंटन आदेश जारी होने के चालू वित्तीय वर्ष का लीजरेंट जमा करना होगा।
2. सफल ऑफरकर्ता द्वारा वांछित राशि जमा करने पर विक्रय पत्र (सेल डीड/लीज डीड) स्वयं के व्यय पर तैयार की जाएगी तथा संपदा अधिकारी द्वारा आवंटी/सफल ऑफरकर्ता के पक्ष में आवंटन दस्तावेज निष्पादित होंगे।
3. आवंटी (सफल ऑफरकर्ता) द्वारा निष्पादित विक्रय पत्र (सेल डीड/लीज डीड) का पंजीयन, रजिस्ट्रार ऑफ स्टाम्प्स के कार्यालय में स्वयं के व्यय पर करवाया जायेगा तथा आवंटी पंजीकृत विक्रय पत्र (सेल डीड/लीज डीड) की प्रति संपदा प्रबंधक को प्रस्तुत कर आधिपत्य पत्र प्राप्त कर सकेगा।
4. आरक्षण – आरक्षण के नियम प्रत्येक श्रेणी में पूर्वानुसार लागू रहेंगे।
 - 4.1 अनुसूचित जाति एवं अनुसूचित जनजाति, अन्य आरक्षित वर्ग, जैसा विज्ञापन में उल्लेख हो, के लिए आरक्षित संपत्ति हेतु ऑफर केवल संबंधित वर्ग के हितग्राहियों से प्राप्त किये जायेंगे।
 - 4.2 आरक्षित वर्ग की संपत्ति हेतु तीन बार की प्रक्रिया में संबंधित वर्ग से ऑफर प्राप्त न होने पर प्रस्तावित संपत्ति अनारक्षित होकर विक्रय की जायेगी।

क्र.	वर्ग	एच.आई.जी.	एम.आई.जी./ एल.आई.जी.	ई.डब्ल्यू.एस.	रिमार्क
1	अनुसूचित जाति	10%	10%	10%	इसमें 2% इस वर्ग महिलाओं के लिए
2	अनुसूचित जनजाति	15%	15%	15%	इसमें 2% इस वर्ग महिलाओं के लिए
3	पिछड़ा वर्ग	6%	6%	6%	इसमें 1% इस वर्ग महिलाओं के लिए
4	मण्डल के कर्मचारियों के लिए	2%	2%	2%	-
5	स्वतंत्रता संग्राम सेनानियों के लिए	4%	4%	4%	-
6	सैनिक/भूतपूर्व सैनिकों के लिए	2%	2%	2%	-
7	बुद्धिजीवी/श्रमजीवी पत्रकारों के लिए	3%	3%	3%	-
8	मा. सांसद/विधायकों के लिए (केवल एच.आई.जी.)	18%	-	-	-

9	शारीरिक रूप से विकलांगों के लिए	4%	4%	4%	-
10	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के भवनों हेतु अध्यक्ष कोटा	-	-	3%	-
11	शेष सामान्य वर्ग (अनारक्षित)	36%	54%	51%	इसमें 5% इस वर्ग महिलाओं के लिए
	कुल योग	100%	100%	100%	

5. मण्डल द्वारा विक्रय संपत्ति यदि अतिक्रमित/विवादित/न्यायालयीन प्रकरण होने पर हितग्राही मण्डल की अन्य योजनाओं में रिक्त संपत्ति क्रय कर सकता है एवं उसकी जमा राशि परिवर्तित संपत्ति के मूल्य में बिना किसी ब्याज पर समाहित की जाएगी एवं मूल्य के अंतर की राशि देय/वापसी योग्य होगी।
6. संपत्ति के आवंटन होने पर मण्डल/राज्य व केन्द्र शासन/स्थानीय निकाय द्वारा भारित होने वाले समस्त कर अलग से आवंटी द्वारा देय होंगे।
7. बिजली कनेक्शन एवं जल कनेक्शन आवंटी को स्वयं के व्यय से संबंधित संस्था से लेना होगा व उनके नियमानुसार प्रभार एवं कर देय संबंधित संस्था को देना होगा।
8. संपत्ति का जिस उपयोग (land use) हेतु आवंटन होगा उसका उपयोग उसी उद्देश्य के लिये किया जायेगा, अन्यथा लीज निरस्तीकरण की कार्यवाही की जायेगी।
9. आवंटित संपत्ति के अंतर्गत किसी प्रकार का निर्माण जो भूमि विकास नियम 1984 के निर्धारित मापदण्डों के अनुसार किया जा सकता है, उसकी अनुमति संबंधित संस्था (नगरीय निकाय) से प्राप्त करने व मण्डल की एन.ओ.सी. के उपरांत किया जा सकेगा।
10. आवंटित संपत्ति का हस्तांतरण (transfer) मण्डल के प्रचलित एवं प्रभावी नियमों के अंतर्गत हो सकेगा।
11. संपत्ति लीज पर रहने की स्थिति में निर्धारित लीजरेंट आवंटी द्वारा देय होगा।
12. आवंटी द्वारा आवंटित संपत्ति का रख-रखाव एवं स्वच्छता का प्रबंधन स्वयं/रहवासी समिति की जवाबदारी होगी।
13. संपत्ति परिसर (covered campus) में स्थित होने से सामूहिक हाउस कीपिंग एवं रख-रखाव हेतु आवंटी से मण्डल द्वारा स्वीकृत ऑफर मूल्य का 5% (आवासीय) एवं 7.5% (व्यवसायिक) राशि एक मुश्त पृथक से आधिपत्य के पूर्व ली जायेगी। प्रत्येक आवंटी को पंजीकृत समिति द्वारा निर्धारित शुल्क नियमानुसार माँग अनुसार मासिक/वार्षिक देय होगा।
14. इन नियमों व शर्तों के अतिरिक्त मण्डल द्वारा जारी अन्य नियम एवं शर्तें लागू होंगी।
15. प्राइम लोकेशन की आवासीय संपत्ति के व्ययन से संबंधित कोई भी विवाद की स्थिति में मण्डल का निर्णय अंतिम एवं बंधनकारी होगा।
