



राष्ट्रीय आवास बैंक

भोपाल, मध्य प्रदेश में पट्टे के आधार पर परिसर के निविदा प्रस्ताव की सूचना

जारीकर्ता:

सामान्य प्रशासन विभाग

राष्ट्रीय आवास बैंक

कोर 5ए, भारत पर्यावास केंद्र,

तीसरी-पांचवीं मंजिल, लोधी रोड, नई दिल्ली - 110003



टू बीड सिस्टम के तहत पट्टे के आधार पर परिसर के निविदा प्रस्ताव की सूचना

प्रस्तावित दस्तावेज़ में दो भाग निम्नलिखित हैं:

क. तकनीकी बोली दस्तावेज़

ख. वित्तीय बोली दस्तावेज़

उपर्युक्त सभी दस्तावेज़ सभी पृष्ठों पर प्रस्तावकर्ताओं द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित बैंक को प्रस्तुत किए जाने हैं।

.....

राष्ट्रीय आवास बैंक
कोर 5ए, भारत पर्यावास केंद्र,
तीसरी-पांचवीं मंजिल, लोधी रोड, नई दिल्ली - 110003

भोपाल, मध्य प्रदेश में पट्टे के आधार पर परिसर के निविदा प्रस्ताव की सूचना

भाग क - तकनीकी बोली

तकनीकी बोली (लिफाफा संख्या I में रखी जानी है और "भोपाल में लीज के आधार पर एनएचबी को कार्यालय परिसर उपलब्ध कराने के लिए तकनीकी बोली" के रूप में लिखा जाना है)

क. राष्ट्रीय आवास बैंक के बारे में

राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) भारत सरकार के तहत एक सांविधिक निकाय है और संसद के अधिनियम, 1987 के राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम के तहत गठित एक शीर्ष वित्तीय संस्थान है, जो आवास वित्त क्षेत्र के संवर्धन, विकास और पर्यवेक्षण के लिए एक अधिदेश है। राष्ट्रीय आवास बैंक का प्रधान कार्यालय नई दिल्ली में है और इसके मुंबई, अहमदाबाद, बेंगलुरु, भोपाल, चेन्नई, दिल्ली, गुवाहाटी, हैदराबाद, कोलकाता और लखनऊ में क्षेत्रीय कार्यालय (आरओ) / क्षेत्रीय प्रतिनिधि कार्यालय (आरआरओ) हैं।

ख. संपत्ति का प्रस्तावित स्थान:

संपत्ति निम्नलिखित क्षेत्रों में और उसके आसपास स्थित होनी चाहिए:

- अरेरा हिल्स
- एमपी नगर
- न्यू मर्केट
- बिट्टन मार्केट
- शहर में कोई अन्य प्रमुख स्थान

बैंक का निर्णय अंतिम होगा और यह तय करने के लिए बाध्यकारी होगा कि प्रस्तावित परिसर निर्दिष्ट इलाकों के भीतर स्थित है और राआबैंक के लिए उपयुक्त है या नहीं।

ग. संपत्ति का क्षेत्रफल (माप):

संपत्ति का निर्मित क्षेत्र लगभग 1500 वर्ग फुट होना चाहिए। बैंक के विवेकाधिकार पर परिसर की उपयुक्तता के आधार पर क्षेत्र पैरामीटर में और ढील दी जा सकती है। संपत्ति नंगे खोल या समाप्त / सुसज्जित हो सकती है। सुसज्जित परिसर के मामले में, बैंक परिसर में अपनी आवश्यकता के अनुरूप आवश्यक संशोधन करने में भी सक्षम होगा। पर्याप्त संख्या में कार पार्किंग स्थलों की उपलब्धता आवश्यक है।

घ. सामान्य निर्देश:

1. निविदा दस्तावेज वेबसाइट पर अपलोड कर दिए गए हैं।
2. निविदा दस्तावेज बैंक की वेबसाइट www.nhb.org.in से "निविदाएं" शीर्षक के तहत डाउनलोड किए जा सकते हैं। वैकल्पिक रूप से, निविदा दस्तावेज एनएचबी के भोपाल प्रतिनिधि क्षेत्रीय कार्यालय से नीचे दिए गए पते पर भी प्राप्त किए जा सकते हैं:

श्री वैभव जेरामटेक .
क्षेत्रीय प्रबंध कर्ता
संपर्क नंबर +91-9818392483
राष्ट्रीय आवास बैंक,
एम. पीराज्य सहकारी .,
कृषि और ग्रामीण विकास बैंक लिमिटेड भवन,
चौथी मंजिल, 8 अरेरा हिल्स,
ओल्ड जेल रोड, भोपाल, 462004 (एमपी)

किसी भी प्रश्न या स्पष्टीकरण के लिए आप श्री वैभव जे. रामटेके, आरएम से संपर्क नंबर: +91-9818392483 और ईमेल: vaibhav.ramteke@nhb.org.in पर संपर्क कर सकते हैं।

3. इच्छुक बोलीदाता को लिफाफों में निविदा डालनी होगी और लिफाफों पर I, II और III अंकित करना होगा। लिफाफों का उपयोग निम्नानुसार होगा:

लिफाफा I (तकनीकी बोली) - में संपत्ति के बारे में विवरण होगा अर्थात्, भवन का नाम, परिसर का क्षेत्र, स्थान, स्थल योजना, फर्श योजना, निर्मित क्षेत्र और अंतरिक्ष का कालीन क्षेत्र, पार्किंग विवरण, स्थानीय अधिकारियों द्वारा अनुमोदित योजना की प्रति, स्थान/भवन के विस्तृत विवरण और कीमत के अलावा परिसर के लिए प्रासंगिक अन्य नियम और शर्तें। कृपया ध्यान दें कि मूल्य विवरण केवल वित्तीय बोली में लिखा जाना है और किसी अन्य स्थान पर नहीं लिखा जाना है। इस लिफाफे के ऊपर "भोपाल में लीज के आधार पर एनएचबी को कार्यालय परिसर उपलब्ध कराने के लिए तकनीकी बोली" लिखा होगा।

लिफाफा II (वित्तीय बोली) - में केवल वित्तीय विवरण अर्थात् प्रस्तावित परिसर का किराया और अन्य वित्तीय निहितार्थ, यदि कोई हो, शामिल होंगे। इस लिफाफे के ऊपर "भोपाल में लीज के आधार पर एनएचबी को कार्यालय परिसर उपलब्ध कराने के लिए वित्तीय बोली" लिखा होगा।

लिफाफा III (बाहरी लिफाफा) - उपर्युक्त दोनों सीलबंद लिफाफे (लिफाफा I और II चिह्नित) इस बाहरी लिफाफे में रखे जाने चाहिए और उन्हें सील किया जाना चाहिए और "भोपाल में लीज के आधार पर एनएचबी को कार्यालय परिसर प्रदान करने के लिए निविदा" के रूप में लिखा जाना चाहिए और निम्नलिखित पते पर भेजा जाना चाहिए:

श्री वैभव जेरामटेके .
क्षेत्रीय प्रबंध कर्ता
संपर्क नंबर +91-9818392483
राष्ट्रीय आवास बैंक,
एम.पी. राज्य सहकारी,
कृषि और ग्रामीण विकास बैंक लिमिटेड भवन,
चौथी मंजिल, 8 अरेरा हिल्स,
ओल्ड जेल रोड, भोपाल, 462004 (एमपी)

4. निविदाएं ऊपर दिए गए पते पर 26 सितंबर 2022 को अपराह्न 3:00 बजे से पहले जमा की जाएंगी। विलंबित निविदाएं स्वीकार नहीं की जाएंगी। किसी भी डाक विलंब के लिए एनएचबी कोई जिम्मेदारी नहीं लेता है।
5. निविदाएं निर्धारित प्रपत्र में ही प्रस्तुत की जानी चाहिए। निविदाएं निर्धारित प्रपत्र में या किसी भी संशोधन के साथ प्राप्त नहीं होने पर अस्वीकार की जा सकती हैं। कृपया विवरण भरे और निविदा वेबसाइट से डाउनलोड/उपरोक्त पते से एकत्र किए गए दस्तावेज में ही जमा की जानी चाहिए।
6. बोली मालिक या मालिक के अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा **26 सितंबर 2022 को अपराह्न 3:00 बजे** या उससे पहले जमा की जा सकती है। यदि प्रतिनिधियों के माध्यम से प्रस्तुत किया जाता है तो प्रतिनिधि को तकनीकी बोली के साथ प्राधिकार पत्र/ मुख्तारनामा संलग्न करना होगा जो इस बात का सबूत है कि उसे मालिक द्वारा उस विशेष संपत्ति के लिए अपनी ओर से हस्ताक्षर करने और निविदा जमा करने के लिए विधिवत अधिकृत किया गया है, अन्यथा बैंक के निर्णय के अनुसार किसी भी स्तर पर प्रस्ताव को अकृत और शून्य माना जाएगा।
7. निविदाकार को तकनीकी बोली और वित्तीय बोली के सभी पृष्ठों पर हस्ताक्षर करना होगा और इसे इस निविदा में उल्लिखित नियमों और शर्तों की स्वीकृति के प्रतीक के रूप में जमा करना होगा। कृपया ध्यान दें कि सशर्त निविदाएं अस्वीकृत की जा सकती हैं। इस निविदा के संबंध में किसी भी प्रश्न / स्पष्टीकरण के मामले में, श्री वैभव जे रामटेके, आरएम से संपर्क नंबर: +91-9818392483 और ईमेल: vaibhav.ramteke@nhb.org.in पर प्राप्त किया जा सकता है।
8. इस बोली प्रक्रिया के संबंध में कोई भी शुद्धिपत्र/संशोधन/स्पष्टीकरण/विस्तार/परिवर्तन बैंक की वेबसाइट www.nhb.org.in पर ही पोस्ट किया जाएगा।
9. निविदाएं (तकनीकी बोली) जमा करने की अंतिम तिथि (**26 सितंबर 2022**) को **अपराह्न 3:30 बजे** बोलीदाताओं की उपस्थिति में खोली जाएंगी जो उपरोक्त पते पर उपस्थित होना चाहते हैं।

ड. अन्य नियम और शर्तें:

1. इस लेनदेन में बैंक द्वारा कोई दलाली देय नहीं है, भले ही निविदा दलाल या एजेंटों द्वारा प्रस्तुत की गई हो।
2. बैंक बिना कोई कारण बताए किसी भी चरण में किसी भी/सभी बोलियों को स्वीकार या अस्वीकार करने या किसी भी स्तर पर इस प्रक्रिया को निलंबित करने का अधिकार सुरक्षित रखता है। बोली प्रक्रिया की स्वीकृति/निलंबन के मामले में, कोई मुआवजा या प्रतिफल स्वीकार्य नहीं होगा।
3. आवेदक पैन नंबर के साथ एक आयकर निर्धारिती होना चाहिए और उसकी कर रिटर्न अद्यतित होनी चाहिए।
4. प्रस्तावकर्ता को यह भी सुनिश्चित करना चाहिए कि बैंक को प्रस्तावित परिसर किसी भी मुकदमे से मुक्त है।
5. संपत्ति पर किसी बकाया ऋण के मामले में, मालिक को उधार देने वाली संस्था अर्थात् बैंक/वित्तीय संस्थान से एक पत्र संलग्न करना होगा, जिसमें कहा गया है कि उसे पट्टे के आधार पर एनएचबी को विषय परिसर प्रदान करने वाले मालिक पर कोई आपत्ति नहीं है।
6. प्रस्तावित संपत्ति पर प्रस्तावक का स्वामित्व स्थापित करने के लिए परिसर सभी आवश्यक दस्तावेजों के साथ उपलब्ध होना चाहिए और एनएचबी को कार्यालय स्थान प्रदान करने के लिए सभी संबंधित प्राधिकारियों (समाज/बिल्डर आदि सहित) से अनापत्ति प्रमाण पत्र की आवश्यकता हो सकती है।
7. प्रस्तावित परिसर कब्जे के लिए तैयार होगा और सभी भारों से मुक्त होना चाहिए। परिसर में सार्वजनिक परिवहन, पानी और बिजली कनेक्शन तक आसान पहुंच होनी चाहिए। परिसर और मालिक पर्याप्त क्षमता का बिजली भार प्रदान करने में सक्षम होंगे। कार्यालय परिसर के रूप में उपयोग के लिए स्थान में सभी स्थानीय प्राधिकरण और अन्य वैधानिक अनुमोदन होने चाहिए। सेंट्रल एयर कंडीशनिंग और डीजी सेट पावर बैकअप वाले परिसर को प्राथमिकता दी जाएगी।
8. एनएचबी को अपना नाम बोर्ड प्रदर्शित करने की अनुमति देने के लिए मालिक को प्रमुख स्थानों पर परिसर में उपयुक्त स्थान उपलब्ध कराना चाहिए।
9. प्रस्ताव जमा करके, यह माना जाएगा कि मालिक ने एनएचबी या उसके प्रतिनिधियों को पूर्व नियुक्ति के साथ प्रस्तावित संपत्ति के साथ-साथ संपत्ति के दस्तावेजों का निरीक्षण करने और माप, मूल्यांकन करने की अनुमति दी है।
10. शॉर्टलिस्टेड पार्टियों के मालिकों को इस बात का प्रमाण पत्र देने में सक्षम होना चाहिए कि वे संपत्ति के

मालिक हैं और उन्हें उक्त परिसर को राष्ट्रीय आवास बैंक को पट्टे पर देने का अधिकार है। मालिकों को प्रस्तावित परिसर को कार्यालय परिसर के रूप में उपयोग करने के लिए वैधानिक प्राधिकारियों से सभी अनुमोदन प्रस्तुत करना चाहिए।

11. परिसर के स्थान की उपयुक्तता को वरीयता दी जाएगी। बेहतर रखरखाव वाले भवनों में परिसर, अच्छे दृश्य वाले अन्य लोगों के लिए पसंद किए जाएंगे। इसी तरह, तुलनात्मक रूप से नए भवनों में बेहतर सुविधाओं जैसे लिफ्ट, पावर बैकअप/डीजी सेट, अग्निशामक प्रतिष्ठानों, सेंट्रल एयर कंडीशनिंग, आदि के परिसर को प्राथमिकता दी जाएगी।
12. प्रस्तावित परिसर विकलांगों के अनुकूल होना चाहिए।
13. प्रस्तावित परिसर में 2 अलग-अलग वॉशरूम (पुरुष और महिला के लिए एक-एक) का प्रावधान उपलब्ध होगा।
14. दो ढकी/खुली कार पार्किंग उपलब्ध होनी चाहिए।
15. भवन में पावर बैकअप की सुविधा और एमपीएलएस (मल्टीप्रोटोकॉल लेबल स्विचिंग) कनेक्टिविटी के लिए बुनियादी ढांचे को समायोजित करने का प्रावधान उपलब्ध होना चाहिए।
16. **पट्टे की अवधि:** परिसर को एकल पट्टा समझौते के तहत नौ साल की अवधि के लिए एनएचबी को पट्टे पर दिया जाएगा। किराए के भुगतान के उद्देश्य से, 9 साल की अवधि को 3 साल की 3 शर्तों में विभाजित किया जाएगा, जैसा कि नीचे पैरा 19 में कहा गया है।
17. **वित्तीय बोली में उद्धृत की जाने वाली दरें:** बोलीदाताओं को वित्तीय बोली दस्तावेज में कुल मासिक किराए की राशि का उल्लेख करना होगा। यह स्पष्ट रूप से नोट किया जा सकता है कि कुल मासिक किराया उद्धृत (इस निविदा के वित्तीय बोली दस्तावेज में कॉलम (6)) में सभी सोसायटी आउटगोइंग / सामान्य रखरखाव शुल्क, संपत्ति कर, या किसी भी प्रकृति का कोई अन्य शुल्क जो संपत्ति पर लागू होता है/होता है, शामिल होना चाहिए। इस अवधि के लिए उद्धृत/लागू कुल मासिक किराया उस विशेष अवधि के लिए स्थिर रहेगा, चाहे समाज में कोई भिन्नता हो/संपत्ति/संपत्ति कर आदि प्रभार संपत्ति के संबंध में मालिक द्वारा वहन किए जाने की आवश्यकता है। उद्धृत किया जाने वाला किराया किराए पर लागू जीएसटी को छोड़कर होगा। एनएचबी मालिक को किराए की राशि पर जीएसटी (लागू दरों पर) का भुगतान करेगा। एनएचबी द्वारा कोई अन्य राशि देय नहीं होगी। इसके अलावा, यह ध्यान दिया जा सकता है कि मालिकों को किराए का भुगतान करते समय, एनएचबी टीडीएस काटेगा (जैसा लागू हो)।
18. पानी और बिजली के शुल्क वास्तविक खपत के आधार पर बैंक द्वारा वहन किए जाने हैं।
19. मानक किराया वृद्धि खंड: एनएचबी 9 साल की अवधि के लिए लीज समझौता करेगा। किराए के

भुगतान के उद्देश्य से, 9 साल की लीज अवधि को 3 साल की 3 शर्तों में विभाजित किया जाएगा। पहले 3 साल की अवधि की समाप्ति के बाद, 3 साल की दूसरी अवधि के लिए कुल मासिक लीज रेंट पहले 3 साल की अवधि के लिए कुल मासिक लीज रेंट के ऊपर 15% बढ़ा दिया जाएगा। बाजार में किराये में कमी के मामले में, एनएचबी और पट्टादाता बातचीत करेंगे और सहमत लीज रेंट में कमी के बारे में निर्णय लें। 3 साल के तीसरे कार्यकाल का किराया तय करने के लिए भी यही प्रक्रिया अपनाई जाएगी।

20. **लीज व्यवस्था की लॉक-इन अवधि:** एनएचबी द्वारा लीज एग्रीमेंट की पहली अवधि (शुरुआती 3 साल) के दौरान ही लीज एग्रीमेंट को छह महीने का नोटिस देकर समाप्त किया जा सकता है। तत्पश्चात, अर्थात् चौथे वर्ष और उसके बाद, लीज एग्रीमेंट को छह महीने का नोटिस देकर किसी भी पक्ष द्वारा समाप्त किया जा सकता है।
21. **रा.आ.बैंक द्वारा मालिकों को मासिक किराए का भुगतान:** किराए का भुगतान अगले महीने की 10 तारीख को या उससे पहले मालिक द्वारा बनाए गए बीजक के आधार पर किया जाएगा।
22. **संपत्ति के उपयोग के खिलाफ वापसी प्रतिभूति जमा:** रा.आ.बैंक अनुबंध के पंजीकरण के समय सफल बोलीदाता (मालिक) के पास जमानत राशि (ब्याज रहित) के लिए अधिकतम 3 महीने के किराए के बराबर राशि जमा करेगा। लीज अवधि की समाप्ति या लीज की पूर्व-समाप्ति, जो भी पहले हो, के बाद सुरक्षा जमा राशि एनएचबी को वापस कर दी जाएगी।
23. निविदाकार को कारपेट एरिया और बिल्ट-अप एरिया का स्पष्ट उल्लेख करना होगा। कवर किए गए क्षेत्रों को इंगित करने वाले बिल्ट-अप क्षेत्र का ब्रेक-अप भी निविदा में उल्लेख किया जाना है।
24. परिसर के भीतर सभी छोटी-मोटी मरम्मत पट्टेदार द्वारा की जाएगी। पट्टे की पूरी अवधि के दौरान प्रमुख, संरचनात्मक और बाहरी मरम्मत, यदि कोई हो, पट्टेदार द्वारा की जाएगी।
25. उच्च वृद्धि वाले परिसर (अर्थात्, तीसरी मंजिल के ऊपर की मंजिल) में अनिवार्य रूप से लिफ्ट की सुविधा होनी चाहिए।
26. उक्त परिसर को पट्टे पर देने के लिए आवश्यक कोई अनुमोदन/अनुमति या अनापत्ति प्रमाण पत्र पट्टेदार द्वारा प्राप्त किया जाएगा और पट्टेदार को प्रदान किया जाएगा। इस संबंध में व्यय पट्टादाता द्वारा वहन किया जाना है।
27. कृपया ध्यान दें कि राष्ट्रीय आवास बैंक बिना कोई कारण बताए किसी भी या सभी प्रस्तावों को अस्वीकार करने का अधिकार सुरक्षित रखता है।
28. रा.आ.बैंक सबसे कम या किसी या सभी निविदाओं को स्वीकार करने के लिए बाध्य नहीं है और किसी भी निविदा को अस्वीकार करने के लिए एनएचबी को कोई कारण बताने की आवश्यकता नहीं होगी।

29. रा.आ.बैंक बिना कोई कारण बताए वर्तमान प्रक्रिया को किसी भी चरण में रद्द कर सकता है और बोलीदाता किसी भी प्रकार की किसी भी प्रक्रिया के लिए उनके द्वारा किए गए किसी भी खर्च के कारण किसी भी नुकसान/प्रतिपूर्ति का दावा नहीं करेंगे।

30. बोलीदाताओं द्वारा जमा की गई बोलियों की वैधता निविदा जमा करने की अंतिम तिथि से 60 दिनों के लिए होगी।

कृपया अन्य प्रपत्रों एवं विवरण हेतु अंग्रेज़ी आर एफ पी का सन्दर्भ लेने का कष्ट करें

किसी भी विवाद की स्थिति में आरएफपी का अंग्रेज़ी संस्करण मान्य होगा