



आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा

प्राधिकरण की आगरा विकास की फ्रैण्डस कालौनी न्यू शाहगंज, कालिन्दी विहार, जवाहरपुरम, शास्त्रीपुरम, केदार नगर, शहीद नगर, ताजनगरी फेस-2, नवलगंज स्टोन मार्केट, इन्दिरापुरम, यातायात नगर, ए0डी0ए0 हाईट्स योजना के अन्तर्गत रिक्त दुकान/प्रोफेशनल चैम्बर्स व अन्य सम्पत्तियों का ई-नीलामी/ई-बिड की नियम एवं शर्तें

1. ई-नीलामी में सम्मिलित होने वाला व्यक्ति भारत का नागरिक हो, भारतीय संविदा अधिनियम के अन्तर्गत संविदा करने हेतु अर्ह हो तथा ई-नीलामी की तिथि तक बोलीदाता की आयु 18 वर्ष या उससे अधिक होनी चाहिए। ई-नीलामी पोर्टल पर आवेदक को आयकर पैन नम्बर तथा आधार कार्ड की प्रति Upload करना होगा, आरक्षण श्रेणी में आवेदन हेतु आरक्षण सम्बन्धी प्रमाण एवं यातायात नगर योजना के भूखण्डों के आवेदकों को आर0टी0ओ0 कार्यालय द्वारा जारी ट्रान्सपोर्टर्स का प्रमाण पत्र, जी.एस.टी. प्रमाण पत्र व ट्रान्सपोर्टर्स का शपथ पत्र अनिवार्य रूप से Upload करना होगा। संलग्न न करने की दशा में ई-नीलामी आवेदन पर विचार नहीं किया जायेगा।
2. ई-नीलामी/ई-बिड में प्रतिभाग करने हेतु आवेदन पत्र के मूल्य के रूप में ₹0 1150/- (जी.एस.टी. सहित) एवं अर्नेस्ट मनी डिपोजिट (EMD) आरक्षित मूल्य की 10 प्रतिशत धनराशि प्राधिकरण वेबसाइट www.adaagra.org.in से ऑन-लाइन ई-चालान जनरेट कर Online पेमेन्ट कर (EMD) जमा करनी होगी।
3. ई-नीलामी में प्रतिभाग करने हेतु अर्नेस्ट मनी डिपोजिट (EMD) आरक्षित मूल्य की 10 प्रतिशत धनराशि अग्रिम के रूप में जमा नहीं होने की स्थिति में ई-नीलामी पर विचार नहीं किया जायेगा। ऑन-लाइन ई-नीलामी अपलोड करने हेतु निर्धारित तिथि व समय के बाद किसी भी प्रकार से आरक्षित मूल्य की धनराशि ई-नीलामी में जमा नहीं की जा सकेगी।
4. सम्पत्ति के आबंटन हेतु आवेदक का तात्पर्य किसी ऐसे व्यक्ति, फर्म, कम्पनी, प्रोपराइटी फर्म, पार्टनरशिप फर्म, ज्वाइंट वेंचर अथवा कन्सोर्टियम से है, जो कि कॉन्ट्रैक्ट निष्पादित करने हेतु विधिक रूप से सक्षम हो।
5. असफल आवेदको की जमा धरोहर राशि वापिसी हेतु केन्सिल चैक आवेदन प्रपत्र के साथ अपलोड करना अनिवार्य होगा।
6. यदि आवेदक आबंटित भवन/फ्लैट को आबंटन की तिथि से एक वर्ष के अन्दर रिफण्ड लेता है तो पंजीकरण व आबंटन की धनराशि का 30 प्रतिशत कटौती करते हुए धनराशि वापस की जायेगी। यदि एक वर्ष के बाद आबंटित भवन का रिफण्ड लेता है तो पंजीकरण व आबंटन धनराशि पूर्ण रूप से प्राधिकरण कोष में जम्मा कर ली जायेगी।
7. यदि आबंटन उपरान्त आवेदक द्वारा तीन किशतों की बकाया धनराशि जमा नहीं करायी जाती है तो नियमानुसार आबंटन निरस्त कर दिया जायेगा।
8. आबंटित भवन/फ्लैट के मूल्य की 75 प्रतिशत धनराशि का एक मुश्त भुगतान 60 दिवस के अन्दर जमा करने पर 5 प्रतिशत एवं भूखण्डों पर 2 प्रतिशत की छूट प्रदान की जायेगी।

9. ई-नीलामी की स्वीकृति पत्र/आबंटन पत्र जारी होने की तिथि से एक माह के अन्दर 25 प्रतिशत धनराशि (पूर्व में जमा धनराशि को समायोजित करते हुये) नगद/बैंक ड्राफ्ट/पे-ऑर्डर एवं आर0टी0जी0एस0 के माध्यम से जमा करानी होगी। धनराशि जमा न कराने की दशा में आवेदक द्वारा जमा की गई 10 प्रतिशत धरोहर धनराशि प्राधिकरण कोष में जब्त कर ली जायेगी।
10. ई-नीलामी के दिनांक से जब तक उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण का निर्णय नहीं हो जाता है, तब तक ई-नीलामी स्थिर व बाध्यकारी रहेगी। किसी कारण से उक्त अवधि में पहली ई-नीलामी वापिस लेने की दशा में ई-नीलामीदाता द्वारा जमा की गयी जमानत राशि प्राधिकरण कोष में जब्त कर ली जायेगी तथा इस सम्बन्ध में कोई आपत्ति स्वीकार नहीं की जायेगी। प्राधिकरण द्वितीय ई-नीलामीदाता को उच्चतम ई-नीलामी की दर पर ऑफर दे सकता है।
11. ई-नीलामीदाता का यह दायित्व होगा कि वह ई-नीलामी स्वीकृति की तिथि से 60 दिन के अन्दर स्वयं आबंटन पत्र प्राप्त करें, यदि ई-नीलामीदाता स्वयं आकर पत्र प्राप्त नहीं करता है, तो ऐसी दशा में आबंटन पत्र रजिस्टर्ड डाक के माध्यम से प्रेषित कर दिया जायेगा एवं उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण का निर्णय ई-नीलामीदाता पर तामील माना जायेगा और तदनुसार ही ई-नीलामी स्वीकृत होने की दशा में ई-नीलामीदाता की देय धनराशि आदि जमा कराने एवं औपचारिकताएँ ई-नीलामी स्वीकृति-पत्र में दी गयी अवधि में पूर्ण करने आदि की बाध्यता होगी।
12. प्राधिकरण के द्वारा विक्रय की जा रही सम्पत्ति का आबंटन फ्री होल्ड आधार पर होगा, उसके लिए आबंटनी द्वारा भूमि के स्वीकृत ई-नीलामी मूल्य की 12 प्रतिशत धनराशि फ्री होल्ड तथा पट्टे पर आबंटित 10 प्रतिशत धनराशि पट्टा शुल्क के रूप में आबंटन तिथि से 30 दिन के अन्दर अतिरिक्त देय होगी।
13. अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि आवासीय की 3 वर्ष की 12 त्रैमासिक किस्तें व अनावासीय की 1 वर्ष की 4 समान त्रैमासिक किस्तों में आवासीय में 9 प्रतिशत एवं व्यवसायिक/अनावासीय सम्पत्तियों में 11 प्रतिशत वार्षिक यौगिक (3 माह विश्राम काल) सहित जमा करानी होगी। प्रथम समान त्रैमासिक किस्त आबंटन पत्र जारी होने के अनुगामी त्रैमास की प्रथम तिथि से प्रारम्भ होगी। किसी भी किस्त की धनराशि का भुगतान विलम्ब से करने की दशा में विलम्ब ब्याज 2 प्रतिशत अतिरिक्त अर्थात् क्रमशः कुल 11 व 13 प्रतिशत देय होगा।
14. सम्पत्ति की सही माप/क्षेत्रफल रजिस्ट्री करते समय ली जायेगी और उसी के अनुसार ई-नीलामी देनेवाले ई-नीलामीदाता/आबंटनी उस माप/क्षेत्रफल को स्वीकार करेगे तथा तदनुसार यदि अधिशुल्क अधिक बनता है, तो ऐसी धनराशि का भुगतान उच्चतम ई-नीलामी की दर के अनुसार करना होगा।
15. सम्पत्ति के मूल्य की समस्त धनराशि, भूमि की कीमत का 12 प्रतिशत फ्रीहोल्ड अथवा 10 प्रतिशत पट्टा किराया एवं यदि भूखण्ड कार्नर का है तो 10 प्रतिशत कार्नर शुल्क जमा कराने के पश्चात् ई-नीलामीदाता/आबंटनी के पक्ष में विक्रय विलेख/पट्टा विलेख निष्पादित किये जाने हेतु नियमानुसार निर्धारित मूल्य के नॉन-ज्यूडीशियल स्टाम्प पेपर, जो कोषागार, आगरा से क्रय किये गये हो, प्राधिकरण में जमा कराने के पश्चात् ही आबंटनी के व्यय पर विक्रय विलेख/पट्टा विलेख पंजीकृत कराने के उपरान्त ही सम्पत्ति का कब्जा दिया जायेगा।

16. आवंटी/ई-नीलामीदाता को निर्धारित प्रपत्र पर रजिस्ट्री कराने के औपचारिकताएँ पूर्ण करनी होंगी तथा विलेख सम्बन्धी समस्त ऐसे स्टाम्प ड्यूटी, रजिस्ट्री की फीस, लिखाई, छपाई, टंकण आदि व्यय आवंटी/ई-नीलामीदाता को वहन करना होगा।
17. विक्रय विलेख/पट्टा विलेख के पश्चात कब्जा पत्र आबंटी को स्वयं कार्यालय आकर प्राप्त करना होगा। यदि ई-नीलामीदाता स्वयं आकर पत्र प्राप्त नहीं करता है, तो ऐसी दशा में उक्त कब्जा पत्र रजिस्टर्ड डाक के माध्यम से प्रेषित कर दिया जायेगा और तामील माना जायेगा।
18. यदि किसी अपरिहार्य कारणवश प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को देना सम्भव नहीं हो पाता है, तो सम्बन्धित ई-नीलामीदाता/आबंटी को उसके द्वारा जमा धनराशि 3.50 प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज सहित वापिस कर दी जायेगी, परन्तु यह ब्याज तीन माह के पश्चात् ही देय होगी। इस हेतु किसी अन्य स्थान पर भूखण्ड परिवर्तन सम्बन्धी माँग स्वीकार न होगी।
19. आबंटी/ई-नीलामीदाता द्वारा नियमानुसार प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत कराकर निर्माण करेगा, निर्माण की अवधि समय-समय पर संशोधित शासनादेशों के अनुसार होगी। यदि शासन/प्राधिकरण द्वारा अनिर्माण शुल्क लागू होता है तो आबंटी को जमा कराना होगा।
20. निर्मित होने वाली इमारत का उपयोग जिस प्रयोजन हेतु नीलाम किया गया है तथा जिसका उल्लेख रजिस्ट्री में किया जायेगा, के अतिरिक्त किसी कार्य के लिए अवैध या अनैतिक उपयोग किया जाता है, तो प्राधिकरण द्वारा नोटिस देने के तीन माह के अन्दर आवंटी/ई-नीलामीदाता को इमारत को निर्धारित उपयोग में पुनः मूल रूप में लाना होगा अन्यथा आबंटन निरस्त कर दिया जायेगा तथा नियमानुसार रजिस्ट्री का खण्डन कराया जायेगा।
21. यदि ई-नीलामीदाता जिसकी बोली स्वीकार कर ली गयी तथा ई-नीलामी स्वीकार की सूचना भेजी जा चुकी है, यदि वह निर्धारित अवधि में पत्र में सूचित धनराशि जमा नहीं कराता है तो उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण द्वारा आबंटन की गयी सम्पत्ति का आबंटन बिना किसी अन्य सूचना के निरस्त किया जा सकता है। आबंटन निरस्त होने की दशा में ई-नीलामीदाता द्वारा जमा की गयी धरोहर राशि प्राधिकरण कोष में जमा/जब्त कर ली जायेगी।
22. आबंटी/ई-नीलामीदाता को ई-नीलामी की शर्तों का पालन करना होगा तथा प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर लिये गये निर्णय व शासन एवं सक्षम न्यायालय द्वारा जारी किये गये निर्देशों के अधीन होगा, जो आबंटी को मान्य होंगे। उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण द्वारा लिये गये विधिसंगत निर्णय ई-नीलामीदाता/आबंटी पर लागू माने जायेंगे। शर्तें व नियमों का उल्लंघन करने की दशा में प्राधिकरण को सम्पत्ति का आबंटन उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण द्वारा निरस्त किया जा सकता है। उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण द्वारा सम्पत्ति का कब्जा प्राधिकरण द्वारा वापिस लिया जायेगा और यदि स्थल पर कोई विकास कार्य/निर्माण कार्य किया गया है तो उसके लिए कोई मुआवजा देने के लिए प्राधिकरण बाध्य नहीं होगा।
23. प्रश्नगत सम्पत्ति का हस्तान्तरण आबंटी/ई-नीलामीदाता द्वारा किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में तब तक नहीं किया जायेगा, जब तक कि वह सम्पत्ति का सम्पूर्ण मूल्य जमा करके अन्तिम रजिस्ट्री नहीं करा लेता है। ऐसे हस्तान्तरण के पश्चात् आबंटी द्वारा प्राधिकरण को लिखित रूप से सूचित करना अनिवार्य है।

24. आबंटी/ई-नीलामीदाता किसी भी दशा में आबंटन पत्र में निर्धारित शर्तों का उल्लंघन नहीं करेगा।
25. सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् पानी, बिजली, सीवर का कनेक्शन दिये जाने हेतु सम्बन्धित निकाय द्वारा अनुज्ञा जारी की जायेगी, जिसका समस्त व्यय आबंटी को ही वहन करना होगा।
26. सम्पत्ति "जैसी है जहां है" के आधार पर ई-नीलामी आमंत्रित की जा रही है। इस सन्दर्भ में किसी प्रकार की कोई आपत्ति ई-नीलामी प्राप्त होने के पश्चात् मान्य नहीं होगी और प्राधिकरण इस सम्पत्ति पर कोई अन्य व्यय नहीं करेगा। समस्त दायित्व ई-नीलामीदाता/आबंटी को होगा।
27. सम्पत्ति में किसी प्रकार का परिवर्तन या परिवर्धन/उपविभाजन बिना प्राधिकरण के सक्षम अधिकारी की पूर्व लिखित अनुमति के नहीं किया जायेगा।
28. सम्पत्ति का कब्जा ई-नीलामीदाता/आबंटी को दे दिये जाने की तिथि से सम्पत्ति के समुचित सुरक्षा/रख-रखाव आदि के लिए वह स्वयं उत्तरदायी होगा।
29. नगर निगम/राज्य सरकार या किसी अन्य विभाग अथवा प्राधिकरण द्वारा आरोपित किये गये समस्त कर/शुल्क/प्रभार आबंटी को स्वयं देने होंगे। यदि उक्त प्रयोजन हेतु कोई व्यय किया जाना है तो उसकी प्रतिपूर्ति बोलीदाता/आबंटी को करनी होगी। ई-नीलामीदाता/आबंटी द्वारा इन व्ययों की प्रतिपूर्ति न किये जाने की दशा में प्राधिकरण को यह धनराशि भू-राजस्व के अवशेष की बतौर बसूल करने का अधिकार होगा।
30. उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 के प्राविधान आबंटी पर लागू होंगे तथा समय-समय पर शासन द्वारा जारी शासनादेशों/निर्देशों एवं प्राधिकरण के निर्णयों का पालन, करना होगा।
31. ई-नीलामीदाताओं से अपेक्षा की जाती है कि विक्रय की जा रही सम्पत्ति का मौके पर निरीक्षण अवश्य कर लें, एक बार ई-नीलामी प्राप्त होने के पश्चात् ई-नीलामीदाता की यह आपत्ति, कि उन्होंने स्थल नहीं देखा था, पर कोई विचार नहीं किया जायेगा।
32. यदि प्राधिकरण किसी न्यायिक विवाद अथवा किसी अन्य कारणवश विक्रय की गई सम्पत्ति का विक्रय विलेख निष्पादित नहीं कर पाता है, तो ई-नीलामीदाता उसके लिए कोई दबाव नहीं डालेगा। यदि वह अपनी धनराशि वापिस लेना चाहता है तो, जमा धनराशि नियमानुसार ब्याज सहित वापिस कर दी जायेगी।
33. किसी भी प्राप्त ई-नीलामी को बिना कोई कारण बताये स्वीकार अथवा अस्वीकार किये जाने का अधिकार उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण को होगा और इस सम्बन्ध में किसी भी ई-नीलामीदाता की किसी भी आपत्ति पर कोई विचार नहीं किया जायेगा।
34. प्राप्त ई-नीलामी के सम्बन्ध में किसी भी बिन्दु पर निर्णय लेने का अधिकार नीलामी/ई-नीलामी समिति का होगा।
35. ई-नीलामी की शर्तों के अतिरिक्त विशेष परिस्थितियों में किसी बात के रहते हुए भी विकास प्राधिकरण के हित में अन्यथा निर्णय लेने का अधिकार उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण को होगा तथा उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण का निर्णय ई-नीलामीदाता/आबंटी को मान्य होगा।

36. ई-नीलामी की शर्तों के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार का विवाद उत्पन्न होता है तो वह वाद उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण के द्वारा तय किया जायेगा और उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम व मान्य होगा।
37. किसी भी विवाद की दशा में न्यायिक क्षेत्र आगरा स्थित न्यायालय होगा।
38. आबंटन के पश्चात किसी न्यायालय अथवा प्राधिकरण स्तर से किसी प्रकार के विवाद होने पर मा0 न्यायालय के आदेश स्वीकार होंगे।
39. शासनादेश सं0 3203/आठ-1-11-07एलडीए/2011 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1, लखनऊ दिनांक 19 दिसम्बर, 2011 में दी गयी व्यवस्था के अनुपालन में व्यवसायिक सम्पत्तियों की ई-नीलामी में यह उल्लेख किया गया है कि:-
 - (1) केवल व्यवसायिक सम्पत्तियों की नीलामी में यह व्यवस्था रखी जाय कि ई-नीलामीदाता सुसंगत अभिलेखों के साथ इस आशय का स्वयं का शपथ पत्र संलग्न करेगा कि उसकी हैसियत ऐसी है कि वह बोली में सफल होने पर सम्पत्ति के आबंटन के फलस्वरूप अपेक्षित भुगतान करने में सक्षम है।
 - (2) यह अपेक्षा सभी वर्गों के ई-नीलामीदाताओं के लिये होगी, चाहे वे आरक्षित वर्ग के हों अथवा अनारक्षित।
40. रिक्त सम्पत्तियों की संख्या घट बढ़ सकती है।
41. ग्राउण्ड कवरेज/एफ.ए.आर/ऊँचाई (मी0) भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य होगी।
42. आवेदक ई-नीलामी से पूर्व निर्धारित शुल्क जमा कराकर भूखण्डों के आबंटन से सम्बन्धित ई-नीलामी शर्तों का पूर्ण रूपेण अध्ययन कर सहमति की दशा में ही ई-नीलामी में भाग ले सकते हैं।
43. असफल ई-नीलामीदाताओं की धरोहर राशि ई-नीलामी स्वीकृत होने की तिथि से एक माह के भीतर सामान्य प्रक्रिया के तहत वापिस की जायेगी।
44. सम्पत्ति का विवरण आगरा विकास प्राधिकरण की वेबसाईट www.adaagra.in सोशल मीडिया (Facebook, Twitter, LinkedIn, Koo, Instagram) की ऑफिशियल आई0डी0 Agra Development Authority पर देखा जा सकता है।
45. धनराशि वापिसी हेतु केन्सिल चैक आवेदन प्रपत्र के साथ जमा कराना अनिवार्य होगा।
46. भवन/भूखण्ड का मूल्य 25 प्रतिशत धनराशि जमा होने के उपरान्त ही भवन/भूखण्ड का कब्जा अनुबन्ध कराने के उपरान्त आबंटी को कब्जा हस्तगत किया जा सकेगा एवं अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि के लिये आबंटी को इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा कि कब्जा अनुबन्ध के पश्चात यदि आबंटित सम्पत्ति की धनराशि उनके द्वारा जमा नहीं की जाती है तो आबंटी के विरुद्ध कार्यवाही करने का पूर्ण अधिकार प्राधिकरण को होगा।
47. आबंटी को कब्जा अनुबन्ध के समय अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि जो किशतों में निर्धारित है, उस धनराशि के आबंटी को निर्धारित तिथि के पोस्टडेटेड चैक प्राधिकरण में जमा कराने होंगे।