रायपुर विकास प्राधिकरण

न्यू राजेन्द्रनगर, रायपुर (छत्तीसगढ़) 492006

Web Site https://rdacgstate.gov.in, टोलफ्री नंबर : 1800-233-7188

संपत्ति विक्रय के नियम एवं शर्ते

रायपुर विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में विक्रय हेतु उपलब्ध संपत्तियों के विक्रय के संबंध में नियम एवं शर्ते निम्नानुसार है।

(1) निविदादाता भारत का नागरिक हो।

(2) निविदा प्रपत्र वेबसाईट https://rdacgstate.gov.in में उपलब्ध है। इसे वेबसाईट से डॉऊनलोड किया जा सकता है।

(3) निविदा प्रपत्र का मूल्य रुपए 500/- है। जिसका भुगतान निविदा की धरोहर रशि के साथ आनलाईन भुगतान करना होगा। निविदा प्रपत्र की राशि का न तो समायोजन किया जाएगा और ना ही यह राशि वापस की जाएगी।

(4) निविदा प्रपत्र विक्रय करने की तिथियां, निविदा जमा करने की तिथि व समय, निविदा खोले जाने कि तिथि व समय का अलग से इस वेबसाईट में उल्लेख किया गया है। निविदा की संपूर्ण प्रक्रिया प्राधिकरण के कार्यालय में संचालित होगी।

(5) निविदा प्रपत्र के साथ निविदा प्रपत्र की राशि रुपे 500/- तथा संपत्ति की धरोहर राशि का भुगतान "मुख्य कार्यपालन अधिकारी ,रायपुर विकास प्राधिकरण, रायपुर " के नाम पर करना होगा तथा उसका प्रमाण दस्तावेजों के साथ संलग्न करना होगा। चेक से भुगतान स्वीकार्य नहीं होगा।

(6) निविदा प्रपत्र संपूर्ण रुप से भर कर संबंधित समस्त दस्तावेजों के साथ निर्धारित समय में अपलोड / जमा करना होगा। निर्धारित तिथि व समय के बाद प्रस्तुत निविदा प्रपत्र मान्य नहीं होगा।

(7) निविदा प्रपत्र में किसी प्रकार की कांट-छांट, ओव्हर राईटिंग नहीं होना चाहिए। किसी भी प्रकार की त्रुटि होने पर निविदा प्रपत्र अमान्य होगा।

(8) प्रत्येक संपत्ति के लिए अलग – अलग निविदा प्रपत्र भरना होगा।

(9) जिस नाम से निविदा प्रपत्र क्रय किया गया जाएगा उसी नाम पर निविदा प्रपत्र स्वीकार किया जाएगा।

(10) निविदा प्रपत्र यदि किसी कंपनी या फर्म के व्दारा प्रस्तुत किया जाता है तो संलग्न दस्तावेजों में फर्म का रजिस्ट्रेशन, भागीदारी तथा अधिकारिता का प्रमाण पत्र संलग्न करना होगा।

(11) निविदा हेतु रायपुर विकास प्राधिकरण व्दारा निर्धारित आरक्षित मूल्य (ऑफसेट दर) से कम राशि का प्रस्ताव स्वीकार नहीं किया जाएगा।

(12) प्राधिकरण व्दारा निविदा प्रपत्रों के परीक्षण व स्वीकृति के उपरांत संपत्ति का आवंटन पत्र जारी किया जाएगा।

(13) आवंटन पत्र में भुगतान के संबंध में निर्धारित राशि व उसकी तिथियों का उल्लेख होगा। जिसका अनिवार्य रुप से पालन करना होगा। अपालन की स्थिति में आवंटन रद्द माना जाएगा। जिसकी अलग से कोई सूचना नहीं दी जाएगी।

(14) निविदादाता को संपत्ति के आवंटन की सूचना ऑन लाईन व एसएमएस से दी जाएगी।

(15) रायपुर विकास प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालन अधिकारी को यह अधिकार होगा कि वह किसी भी आवंटन को बिना किसी कारण और बिना किसी सूचना के निरस्त कर दे।

(16) आवंटन आदेश के अनुसार निर्धारित समयावधि में राशि का भुगतान करना होगा। निर्धारित समय में भुगतान नहीं करने पर बकाया राशि पर विलम्ब की स्थिति में 12% (बारह प्रतिशत) सरचार्ज राशि का भुगतान आवंटन आदेश में उल्लेख अवधि में करना होगा। भुगतान नहीं होने की स्थिति में बिना किसी सूचना के आवंटन निरस्थ माना जाएगा।

(17) निविदा प्रपत्र रायपुर विकास प्राधिकरण के कार्यालय में एक बार प्रस्तुत हो जाने पर वह वापस नहीं होगा। ऐसी प्रस्तुत समस्त निविदा प्रपत्र निविदा प्रक्रिया में शामिल माने जाएगें।

(18) निविदा में एक जैसी समान दरें प्राप्त होने पर निविदा की स्वीकृति लॉटरी के आधार पर की जाएगी।

(19) आवंटन पत्र के अनुसार समस्त राशि के भुगतान के उपरांत निविदादाता को एक माह में शान के नियमों के अनुसार स्टॉम्प के मूल्य पर स्वयं के व्यय पर विक्रय विलेख/ पट्टा निष्पादन/ रजिस्ट्री कराना होगा।

(20) संपत्ति का विक्रय विलेख , पट्टा विलेख, रजिस्ट्री के उपरांत दस्तावेज की फोटोप्रति कार्यालय में जमा कराने के बाद की संपत्ति का कब्जा दिया जाएगा।

(21) संपत्ति की फ्रीहोल्ड रजिस्ट्री होने के उपरांत आवंटिति को उसकी फोटो प्रति कार्यालय में रिकार्ड हेतु जमा करने पर प्रस्तुत आवेदन पर कार्यालय व्दारा संपत्ति धारण प्रमाण पत्र जारी किया जाएगा।

(22) विक्रित संपत्तियों में दुकान, फ्लैट, हॉल की छत पर आवंटिति का कोई अधिकार नहीं होगा।

(23) विक्रित संपत्ति को किसी भी प्रकार का विभाजन कर विक्रय नहीं किया जा सकेगा और ना ही ऐसी किसी अनुमति के लिए आवेदन प्रस्तुत किया जाए।

(24) आवंटितियों को शासन व्दारा प्रतिबंधित व्यवसाय, जिसमें मादक पदार्थ, ज्वलनशील व विस्फोटक सामग्रियां, कंपन व शोर करने वाली मशीनें, किसी भी प्रकार का प्रदूषण उत्पन्न करने वाला तथा जन स्वास्थ्य को नुकसान पहुंचाने वाला कोई भी कार्य नही किया जाएगा। यदि आवंटिति व्दारा ऐसा कृत्य किया जाता है तो उसके विरुध्द शासन के निर्धारित नियमों के अनुसार कार्रवाई करते हुए उसका आवंटन रद्द कर दिया जाएगा।

(25) व्यवासायिक परिसर, आवासीय फ्लैट्स योजना के अधीन आवंटित संपत्तियों का संधारण, साफ सफाई, नाली बिजली, पानी, रंगाई – पुताई और संपत्तियों का नियमित रुप से रखरखाव कार्य के लिए अवंटितियों को 18 माह (डेड़ वर्ष) के भीतर एक समिति का गठन अनिवार्य रुप से करना होगा। समिति समस्त आवंटितियों के सहयोग से उपरोक्त समस्त कार्यों का संचालन करेगी। समिति का पंजीयन छत्तीसगढ़ शासन के पंजीयन विभाग में कराना होगा तथा जिसकी रायपुर विकास प्राधिकरण को लिखित सूचना देना होगा। प्राधिकरण आवंटन के उपरांत ऐसे किसी भी आवासीय एवं व्यावसायिक परिसर के रखरखाव के लिए जिम्मेदार नहीं होगा।

(26) आवंटितियों व्दारा आंवटन के संबंध में समस्त नियम ओर शर्तों का पालन करना होगा। अपालन की स्थिति में प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालन अधिकारी को यह अधिकार होगा कि संपत्ति का आवंटन निरस्त कर दे। ऐसी स्थिति में मुख्य कार्यपालन अधिकारी को यह भी अधिकार होगा कि वह आवंटिती के अनुरोध किए जाने पर गुण-दोषों के आधार पर पुर्नविचार कर अर्थदंड अधिरोपित कर संपत्ति आवंटन आदेश का प्रतिसंहरण (रद्द) कर सकेगा।

(27) लीज पर आवंटित संपत्तियों के आवंटितियों को नियमानुसार हर वर्ष 10 जून तक निर्धारित भूभाटक (Ground Rent) की राशि अनिवार्य रुप से प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा। विलंब की स्थिति में उस पर 12% (बारह प्रतिशत) वार्षिक की दर से सरचार्ज राशि का भुगतान करना होगा।

(28) लीज होल्ड संपत्ति को किसी अन्य को हस्तांतरित करने के पूर्व रायपुर विकास प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त करना अनिवार्य होगा। ऐसी अनुमति हेतु आवंटिति को तत्समय लागू हस्तातरण शुल्क राशि इत्यादि का भुगतान प्राधिकरण को करना होग।

(29) छत्तीसगढ़ शासन व्दारा आवंटितियों की लीज होल्ड संपत्तियों को फ्रीहोल्ड संपत्ति किए जाने का प्रावधान है। इस हेतु आवंटिति को कार्यालय में अपना आवेदन प्रस्तुत करना होगा। प्राधिकरण व्दारा निर्धारित नियमों के अधीन शुल्क जमा किए जाने पर संपत्ति को फ्रीहोल्ड किया जा सकेगा।

(30) यदि निविदादाता को 50लाख रुपए से अधिक राशि का भूखंड क्रय करता है तो ऐसी स्थिति में उसे आयकर विभाग के आयकर अधिनियम 194IA के अंतर्गत भूखंड की कुल राशि का 1% (एक

प्रतिशत) राशि रायपुर विकास प्राधिकरण के PAN No- AAALR010712 पर जमा कर चालान की प्रति प्राधिकरण कार्यालय में अनिवार्य रुप से जमा करना होगा।

(31) संपत्तियों के विक्रय के संबंध में यदि निविदाकर्ता / आवंटिति बैंक या किसी अन्य वित्तदायी संस्था से ऋण लेना चाहता है तो इस हेतु प्राधिकरण व्दारा ट्रॉई पार्टी एग्रीमेंन्ट किए जाने का प्रावधान है। आवंटिति ऋण लेने हेतु ट्रॉई पार्टी एग्रीमेंन्ट के लिए यथा समय प्राधिकरण को आवेदन प्रस्ततु कर सकता है।

(32) आवंटति को जीएसटी (GST), रखरखाव व अन्य निर्धारति की गई राशि का भुगतान करना होगा।

(33) निविदादाता / आवंटितिय को समय –समय पर भारत शासन, छत्तीसगढ़ शासन और स्थानीय निकायों व्दारा बनाए गए अधिनियम, नियम, उपनियम, आदेश, निर्देश, संकल्प के निविदादाता / आवंटिति पर लागू होगा तथा अधिरोपित समस्त करों व अन्य शुल्क राशि का भुगतान स्वयं करना होगा

(34) आवंटतियों को छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 व यथा संशोधित नियम, भूमि विकास अधिनियम, नियम, उपनियम,आदेश, निर्देश, संकल्प का पालन करना होगा।

(35) निविदा या पंजीयन के संबंध में किसी प्रकार के विवाद की स्थिति में निविदादाता / आवंटिति को मुख्य कार्यपालन अधिकारी रायपुर विकास प्राधिकरण व्दारा किया गया निर्णय अंतिम एवं बाध्यकारी होगा।

(36) रायपुर विकास प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालन अधिकारी को यह अधिकार होगा कि वह किसी भी निविदा, आवंटन को बिना कारण बताए निरस्त कर दे। भले ही ऐसी निविदा उच्चतम दर की ही क्यों न हो।

सुझावः----------

(1) **निविदा से पहले संपत्ति का स्थल निरीक्षण करें** - संपत्ति क्रय करने इच्छुक व्यक्तियों को यह सलाह दी जाती है कि वे निविदा प्रपत्र भरने के पूर्व संपत्तियों का स्थल पर जा कर अवलोकन कल ले। जिससे उन्हें किसी प्रकार का संशय या भ्रम न हो तथा वे अपनी आवश्यकता, बजट व पसंद के अनुसार उचित संपत्ति क्रय कर सकें।

(2) **ब्रोकर,दलालों से बचें** - संपत्ति क्रय करने के संबंध में प्राधिकरण ने कोई ब्रोकर, एजेन्ट या दलाल की नियुक्त नहीं की है। संपत्ति के संबंध में एसे लोगों के बहकावे में न आएं। सपत्ति के संबंध में विस्तृत व उचित जानकारी के लिए रायपुर विकास प्राधिकरण के मार्केटिंग शाखा से कार्यालय में संपर्क करें। यहां संपत्ति क्रय करने के संबंध में विस्तृत विवरण और निविदा / आवेदन की संपूर्ण प्रक्रिया की जानकारी उपलब्ध कराई जाती है। इस हेतु रायपुर विकास प्राधिकरण की वेबसाईट https://rdacgstate.gov.in तथा मोबाईल नंबर **72249-80800** तथा टोलफ्री नंबर **1800-233-7188** पर संपर्क किया जा सकता है।

मुख्य कार्यपालन अधिकारी
रायपुर विकास प्राधिकरण
रायपुर (छत्तीसगढ़)

रायपुर विकास प्राधिकरण

भक्त माताकर्मा व्यावसायिक परिसर, न्यू राजेन्द्रनगर रायपुर (छत्तीसगढ़) 492006
वेबसाईट http://rda.cgstate.gov.in टोल फ्री नं.1800–233–7188

EWS फ्लैट्स/रो–हाऊस एवं LIG - 2 BHK/3 BHK फ्लैट्स

विक्रय के अन्य नियम एवं शर्तें

1. रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा सभी प्रधानमंत्री आवास योजना (प्रकोष्ठ भवनों) की सामूहिक व्यवस्थाओं के बाह्य रख–रखाव हेतु भवन के विक्रय मूल्य का 7.50 प्रतिशत अतिरिक्त राशि एकमुश्त ली जावेगी। कॉलोनी निर्मित होने के 18 माह के भीतर कॉलोनी स्थानीय निकाय को हस्तांतरित किया जायेगा। कॉलोनी के हितग्राहियों को फर्म एवं सोसायटी एक्ट के अंतर्गत सोसायटी के गठन कर पंजीयन कराना अनिवार्य होगा। पंजीकृत सोसायटी को रख–रखाव मद में जमा राशि में से व्यय की गई राशि काटकर शेष राशि प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार प्रदान किया जायेगा।

   रख–रखाव हेतु प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार कार्य किये जायेंगे।

   1. बाह्य साफ सफाई, कचरा उठाने का कार्य एवं नाली सफाई कार्य।
   2. स्ट्रीट लाईट एवं लिफ्ट का संधारण कार्य।
   3. बाह्य सीवर पाईपलाईन एवं रेनवाटर पाईप का संधारण कार्य।
   4. संयुक्त सेप्टिक STP का कार्य।
   5. संयुक्त वाटर टैंक का सफाई कार्य।
   6. भवन के रख–रखाव के अंतर्गत बाह्य प्लास्टर रिपेयरिंग कार्य तथा आवश्यकता अनुसार अधिकतम 5 वर्ष में बाहरी सतहों में पुताई का कार्य।
   7. गार्डन का रख–रखाव का कार्य।

2 उक्त योजनातंर्गत प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर लागू किए गए नियम एवं शर्त को मानने के लिए आवेदक बाध्य रहेगा।

3 प्राधिकरण द्वारा भवन निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् आवंटिति द्वारा पूर्ण राशि भुगतान कर पंजीयन पश्चात् भवन/फ्लैट का आधिपत्य 30 दिनों के भीतर प्राप्त नहीं करता है तो उक्त भवन/फ्लैट का कब्जा दिया गया माना जावेगा तथा हितग्राहियों द्वारा वास्तविक कब्जा प्राप्त किये जाने पर होने वाली टूट–फूट की जिम्मेदारी हितग्राही की होगी न कि प्राधिकरण की होगी।

4 ऐसे पंजीयनकर्ता जो शासन व वित्तीय संस्था से फ्लैट् क्रय करने हेतु ऋण प्राप्त करना चाहते है, उन्हे प्राधिकरण द्वारा निर्धारित ऋण प्रमाण–पत्र मांग अनुसार प्रदाय किया जायेगा, किन्तु आबंटन आदेश में उल्लेखित राशि जमा करने की तिथियों को शिथिल नहीं किया जावेगा एवं तदानुसार निर्धारित तिथि को रकम जमा करने की जिम्मेदारी आवेदक की होगी।

5 प्रकोष्ठ भवन के डिजाईन तथा स्पेशीफिकेशन प्राधिकरण द्वारा ही तय किये जायेंगे, बुकलेट में दर्शाये गऐ स्पेशीफिकेशन में किसी भी प्रकार का परिवर्तन करने के लिये प्राधिकरण स्वतंत्र है इसमें व्यक्तिगत अथवा सामूहिक आवेदन पत्रों के आधार पर परिवर्तन नहीं किया जायेगा एवं न ही कोई दावा मान्य होगा और ना ही कोई अभ्यावेदन स्वीकार किया जावेगा।

6 ऐसी योजना/योजनाएं जिनमें पर्याप्त संख्या में पंजीयन प्राप्त नहीं होते अथवा भूमि विवाद या अन्य कारण से योजना वापस ली जाती हैं ऐसी संपूर्ण योजना या योजना का कुछ भाग निरस्त करने हेतु प्राधिकरण स्वतंत्र होगा तथा इस कारण पंजीयनकर्ता का कोई भी दावा मान्य नहीं होगा।

7 प्राधिकरण में प्रचलित अन्य नियम फ्लैट आधिपत्य के पश्चात या पहले सभी हितग्राहियों को मान्य होंगे एवं उनके अनुसार ही कार्यवाही की जावेगी।

8 फ्लैट का पूर्ण मूल्य निर्धारित किश्तों में हितग्राही को देना होगा, किन्तु फ्लैट का आधिपत्य निर्माण कार्य पूर्ण होने के पश्चात दिया जावेगा। निर्धारित किश्तों की तालिका आबंटन आदेश के साथ दी जावेगी।

9 पात्रता की श्रेणी :

अ EWS फ्लैट्स/रो–हाऊस

1 परिवार की सालाना आय अधिकतम 3.00 लाख तक हो
2 परिवार के किसी सदस्य के नाम में पक्का मकान न हो
3 परिवार रायपुर नगर निगम सीमा क्षेत्र के रहवासी हो

ब LIG – 2 BHK/3 BHK फ्लैट्स

1 परिवार की सालाना आय अधिकतम 3.01 लाख से 6.00 लाख तक हो
2 परिवार के किसी सदस्य के नाम में पक्का मकान न हो (कही भी)
3 परिवार छत्तीसगढ़ के अंतर्गत नगरीय क्षेत्र के रहवासी हो

11 फ्लैट्स/रो–हाउस का मुल्य के अतिरिक्त राशि देय होगी

1 रख–रखाव (मेन्टेनेंस) शुल्क **7.5%**
2 जी.एस.टी शुल्क **1%**
3 रजिस्ट्री एवं स्टांप डयुटी शुल्क राज्य शासन के नियमानुसार

12 फार्म के साथ अनिवार्य संलग्न दस्तावेज

1 आवेदनकर्ता को अपने आधार कार्ड एवं बैंक पासबुक की छायाप्रति संलग्न करना होगा।
2 50/- रू के स्टाम्प पर नोटरी से (सत्यापित शपथ पत्र) संलग्न करना होगा।
3 आरक्षण श्रेणी के लिए (ओबीसी,एससी/एसटी,स्वतंत्रता सेनानी,विधवा,शासकीय कर्मचारी,ट्रांसजेंडर,विकलांग आदि) छत्तीसगढ़ शासन के सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण–पत्र की छायाप्रति संलग्न करना अनिवार्य होगा।

13 प्राधिकरण द्वारा भविष्य में आवेदक द्वारा संलग्न दस्तावेज के परीक्षण पर नियमानुसार पात्रता नहीं होने पर प्राधिकरण आबंटन निरस्त करने का पूर्ण अधिकार होगा।