राजस्थान आवासन मण्डल

कार्यविधि नियम ई–ऑक्शन (अग्रेषित)

राजस्थान आवासन मण्डल (जिसे इस नियम में आगे आरएचबी के नाम से जाना जावेगा) ने अपनी सम्पत्तियों को ई–ऑक्शन (अग्रेषित) प्रक्रिया के माध्यम से विक्रय किये जाने का निर्णय लिया है। अधिशेष सम्पत्तियों के विक्रय को सुलभ बनाने हेतु आरएचबी ने अग्रेषित ई– ऑक्शन, ई–भुगतान एकीकृत गेटवे, बोली लगाने वाले प्रबन्धन आदि की सुचारू व्यवस्था की है।

परिभाषा–

1. **पट्टादाता / नीलामीकर्ता** : से यहाँ अभिप्राय आरएचबी से है जो अपने अधिकारियों के माध्यम से कार्य करेगा।
2. **नीलामी समिति** : आरएचबी द्वारा नीलामी हेतु गठित एक समिति।
3. **सेवा प्रदाता** : आरएचबी द्वारा इन्टरनेट के माध्यम से ई–ऑक्शन की प्रक्रिया के संचालन हेतु नियुक्त सेवादाता संस्था। यह संस्था ई–ऑक्शन से सम्बन्धित समस्त प्रक्रिया को व्यवस्थित करेगी जिसे तृतीय पक्ष के रूप में आगे सम्बोधित किया जायेगा। यह संस्था, आरएचबी द्वारा विक्रय की जाने वाली सम्पत्तियों में बिना किसी व्यक्तिगत रूचि अथवा भेदभाव के ई–ऑक्शन की प्रक्रिया सम्पादित करेगी।
4. **बोलीदाता** : आरएचबी सम्पत्तियों को नीलामी से क्रय करने हेतु कोई भी व्यक्ति, किसी भी फर्म का मालिक अथवा पंजीकृत साझेदारी संस्था के पार्टनर या भारत के कम्पनीज एक्ट–1956 के अन्तर्गत पंजीकृत कोई भी कम्पनी (अपने विधिक अधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से) नीलामी में बोलीदाता के रूप में हिस्सा ले सकेगा। जिसने कि अमानत राशि जमा करवाई है तथा अन्य नियम व शर्तो जिनका प्रकाशन पृथक से किया गया है, का पालन किया है।
5. **अमानत राशि जमा (ई एम डी)** : आरएचबी द्वारा दिये गये समाचार पत्र अथवा अन्य माध्यमों से दिये गये विज्ञापनों के तहत विक्रय की जाने वाली उपलब्ध सम्पत्तियों के क्रय प्रक्रिया में भाग लेने हेतु बोलीदाता द्वारा जमा कराई जाने वाली अमानत राशि।

6. **सफल बोलीदाता** : प्रत्येक नीलामी की समाप्ति पर, आरएचबी द्वारा नीलाम की जाने वाली सम्पत्ति की अधिकतम बोली के आधार पर आवासन मण्डल में सक्षम स्तर पर स्वीकृति उपरान्त सफल बोलीदाता घोषित किया जायेगा। आरएचबी के प्राधिकृत अधिकारी का निर्णय अन्तिम होगा।
7. **बोली हेतु मुद्रा** : सम्पत्तियों की बोली केवल भारतीय राष्ट्रीय मुद्रा (INR) में लगाई जाएगी।
8. **एच–1 मूल्य** : आरएचबी द्वारा निर्धारित नीलामी प्रक्रिया के अन्तर्गत बोलीदाताओं द्वारा लगायी गई राशि एच–1 मूल्य होगा। यह मूल्य पूरी नीलामी प्रक्रिया के दौरान सभी बोलीदाताओं को उनके पंजीकृत नंबर के पटल पर दिखाई देगा। कोई भी बोलीदाता उक्त एच–1 मूल्य को देखकर **केवल उससे अधिक, गुणात्मक अथवा वृद्धिशील मूल्य की बोली** लगा सकेगा।
9. **वृद्धिशील मूल्य** : वृद्धिशील मूल्य आरएचबी द्वारा निर्धारित किया जायेगा। नीलामी प्रक्रिया के आरम्भ से ही न्यूनतम वृद्धि मूल्य पूरी प्रक्रिया के अन्त तक सभी बोलीदाता के लिए पटल पर उपलब्ध रहेगा। बोलीदाता, अधिकतम बोली मूल्य, (एच–1 मूल्य) से अधिक की बोली पूरी नीलामी अवधि के दौरान लगा सकेगा परन्तु बोलीदाता यह बोली मूल्य, वृद्धिशील मूल्य के आधार पर ही बढ़ा सकेगा। इस नीलामी प्रक्रिया के तहत वृद्धिशील मूल्य के अतिरिक्त लगाई गई बोली राशि को कम्प्यूटर द्वारा स्वीकार नहीं किया जायेगा।
10. **न्यूनतम बोली मूल्य** : सम्पत्ति का ''न्यूनतम बिड मूल्य'' आरएचबी द्वारा निर्धारित किया जायेगा एवं सभी पंजीकृत बोलीदाताओं के लिए उनके पटल पर उपलब्ध रहेगा। यह वह आरम्भिक मूल्य होगा, जिससे अधिक वृद्धिशील मूल्य की राशि से ही बोलीदाता अपनी बोली आरम्भ कर सकेगा।

1. **ई–ऑक्शन में किस प्रकार भाग ले सकते हैं** : आरएचबी द्वारा समाचार पत्रों, इलेक्ट्रॉनिक मीडिया एवं आरएचबी की वैबसाईट आदि के माध्यम से किये गये प्रचार के आधार पर बोलीदाता दी गई प्रक्रिया अनुसार भाग ले सकता है।
2. **आरएचबी की सम्पत्तियों के ई–ऑक्शन द्वारा क्रय हेतु पंजीकरण की प्रक्रिया** :
    1. सर्वप्रथम आरएचबी के पोर्टल पर बिडदाता अपनी अधिकृत ईमेल आई डी द्वारा लॉगिन करेगा। आरएचबी द्वारा उक्त पंजीकरण की वैधता के लिए एक सिक्योरिटी कोड बोलीदाता के ईमेल खाते पर भेजी जाएगी।

2. प्रथम बार लॉगिन करने के लिए बोलीदाता को भेजा गया सिक्यूरिटी लिंक खोलना होगा।

3. ई–ऑक्शन के माध्यम से सम्पत्ति क्रय करने हेतु पहले खरीददार द्वारा पंजीकरण हेतु 300/– रूपये + 18% जीएसटी (कुल राशि रूपये 354/–) आरएचबी को ऑनलाईन भुगतान करना होगा।

3. बयाना राशि (ई एम डी) : आरएचबी की अधिकारिक बेवसाइट पर उपलब्ध विशेष ई–नीलामी के बाद 72 घंटे के भीतर उच्चतम बोलीदाता द्वारा जमा की जाने वाली 15: राशि में समायोजित किया जायेगा। इंटरनेट बैंकिंग द्वारा राशि ऑनलाईन हस्तान्तरण की स्थिति में 30 मिनट के भीतर (वास्तविक समय में) हस्तांतरित कर दिया जाएगा और आरटीजीएस/ एनईएफटी ईएमडी के मामले में बोली/ई–नीलामी से 24 घंटे पहले स्वीकार किया जायेगा। बयाना राशि अन्य बोलीदाता के लिए अथवा स्वयं द्वारा किसी अन्य सम्पत्ति की खरीद के लिए अहस्तांतरणीय होगा।

4. **सम्पर्क सूत्र :**

क्र. सं.	विषय	सम्बन्धित व्यक्ति
1.	नीलामी प्रक्रिया	सम्बन्धित वृत्त के उप आवासन आयुक्त
2.	भू स्विामित्व, अवस्थिति एवं राजस्व रिकॉर्ड	सम्बन्धित वृत्त के उप आवासन आयुक्त
3.	सूचना प्रौद्योगिकी सहायता	संयुक्त निदेशक (सिस्टम एनेलिस्ट)
4.	सामान्य पूछताछ	हैल्पडैस्क/सम्बन्धित क्षेत्र के प्रभारी अधिकारी

5. **नीलामी समिति** : नीलामी प्रक्रिया के संचालन हेतु निम्नानुसार नीलामी समिति का गठन किया गया है :–

1. **जयपुर स्थित वृत्त कार्यालयों हेतु–**

(अ) मुख्य सम्पदा प्रबन्धक अथवा उनके प्रतिनिधि (सम्पदा प्रबन्धक के पद से नीचे नहीं होंगे)

(ब) वित्तीय सलाहकार अथवा उनके प्रतिनिधि (लेखाधिकारी के पद से नीचे नहीं होंगे)

(स) सम्बन्धित उप आवासन आयुक्त–संयोजक।

2. जयपुर से बाहर स्थित वृत्त कार्यालयों हेतु–

(अ) अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता अथवा उनके प्रतिनिधि (उप आवासन आयुक्त के पद से नीचे नहीं होंगे)

(ब) सम्बन्धित उप आवासन आयुक्त–संयोजक

(स) लेखाधिकारी वसूली।

(द) जिला कलक्टर के प्रतिनिधि।

फारवर्ड नीलामी की प्रक्रिया –

1. आरएचबी द्वारा निर्धारित न्यूनतम बोली मूल्य (एमबीपी) फारवर्ड नीलामी की शुरूआत में स्क्रीन पर बोली लगाने वालों के लिए उपलब्ध होगा।

2. सभी बोलीदाताओं के लिए नीलामी प्रक्रिया के दौरान सम्पत्ति का न्यूनतम बोली मूल्य उपलब्ध रहेगा। कोई भी बोलीदाता इस मूल्य से अथवा इससे आगे अपनी बोली लगा सकेगा।

3. अगला बिड मूल्य गत मूल्य से अधिक होगा जो आरएचबी द्वारा निर्धारित वृद्धिशील मूल्य के गुणांक अथवा पिछले बिड मूल्य के गुणांक में किसी भी बोलीदाता द्वारा लगाया जा सकेगा।

4. बिड वृद्धिशील मूल्य/राशि आरएचबी द्वारा निर्धारित की जाएगी जो ई–बिडर्स अपनी स्क्रीन पर देख सकेंगे। बोली, प्रारम्भिक मूल्य+वृद्धिशील मूल्य अथवा वृद्धिशील मूल्य के गुणांक में लगाई जा सकेगी।

5. ऑनलाईन फारवर्ड नीलामी एक विशेष अवधि के लिए खोली जाएगी जो आरएचबी द्वारा प्रकाशित विज्ञापनों में दर्शायी जाएगी। बोली समाप्ति का अन्तिम समय कभी भी बढ़ाया जा सकेगा।

6. आरएचबी के पास किसी भी उच्चतम बिड को किसी भी स्थिति में निरस्त करने का अधिकार सुरक्षित होगा। ऐसे निरस्तीकरण की सूचना ई–ऑक्शन के पोर्टल पर प्रकाशित की जाएगी।

7. ई–ऑक्शन में 5 मिनट का स्वयं विस्तार सीमित सीमा के लिए उपलब्ध रहेगा।

8. न्यूनतम बिड वृद्धिशील मूल्य (बिड इन्क्रीमेन्ट मूल्य) बोलीदाताओं के लिए बोली के आरम्भ के समय से उनकी स्क्रीन पर उपलब्ध रहेगा जिसे प्रत्येक बोलीदाता सम्बन्धित विवरण पर क्लिक करके देख सकेगा।

9. फारवर्ड नीलामी के दौरान, यदि निर्धारित समय में कोई बोली प्राप्त नहीं होती है या उपरोक्त बिन्दु संख्या–6 के तहत बोली आरएचबी द्वारा अपने स्व–विवेक के आधार पर निरस्त कर दी जाती है तो उसे पुनः आमंत्रित करने या ई–ऑक्शन के स्थान पर पारम्परिक नीलामी प्रक्रिया से नीलाम करने का निर्णय लिया जा सकता है।

10. बोलियों को संपत्ति के साथ संलग्न शर्तों पर पट्टे के आधार पर सम्पत्ति खरीदने के प्रस्ताव के रूप में लिया जायेगा। बोलीदाता द्वारा लगाई गई बोली, बोलीदाता द्वारा रद्द/वापस नहीं की जा सकेगी और बोलीदाता बोली के आधार पर बाध्य होगा, अन्यथा असफल होने पर उसकी **बयाना राशि जब्त कर ली जाएगी।**

11. बोलीदाताओं को फारवर्ड ऑक्शन में आवश्यक फील्ड के साथ अपनी स्क्रीन पर निम्नलिखित सूचनाएँ देखने में मदद मिलेगी :–

- आरम्भिक न्यूनतम बिड मूल्य एवं न्यूनतम बिड मूल्य।
- ई–नीलामी के तहत बोलीदाताओं द्वारा लगाई गई उच्चतम बिड।
- स्वयं बोलीदाता द्वारा लगाई गई बोली मूल्य।
- ई–नीलामी में बोलीदाता की वरीयता।

12. बोलीदाता को बोली प्रक्रिया में भाग लेने के लिए ई–नीलामी के नियमों और शर्तों को बहुत ध्यान से पढ़ना चाहिए।

13. आरएचबी प्रकाशन/नीलामी विज्ञापन के अनुसार ई–नीलामी प्रक्रियाओं और नियमों से सम्बन्धित टेलीफोन नंबरों पर या मेल के माध्यम से दिए गए सभी प्रश्नों का जवाब देगा।

14. आरएचबी के पास नियमों और शर्तों को सुधारने/संशोधित करने का अधिकार है और ऐसे संशोधन ई–नीलामी शुरू होने से पहले या जब नीलामी जारी है, उसके दौरान भी किया जा सकता है।

बयाना राशि–जमा, भुगतान, वापसी और जप्ती –

1. बोलीदाता को ई–नीलामी के लिए प्रकाशन/नीलामी विज्ञापन के अनुसार बयाना राशि डिपॉजिट (ईएमडी) जमा करना होगा। ईएमडी राशि को निर्धारित समय सीमा में आरएचबी के खाते में ऑनलाईन जमा कराना होगा। इन्टरनेट बैंकिंग से राशि 30 मिनट में हस्तांतरित की जा सकेगी जबकि आरटीजीएस/एनईएफटी

ईएमडी के माध्यम से जमा राशि ई–ऑक्शन आरम्भ होने के 24 घंटों से पूर्व ही स्वीकार की जाएगी।

2. ईएमडी राशि जमा कराने में विलम्ब स्वीकार नहीं किया जाएगा एवं बोलीदाता बिना ईएमडी जमा कराए बोली में भाग नहीं ले सकेगा।

3. उच्चतम बोली के आधार पर अन्तिम रूप से सफल बोलीदाता द्वारा, ई–नीलामी प्रक्रिया आरम्भ होने से पूर्व निर्धारित अवधि में जमा कराई गई ईएमडी राशि को उसे आवंटित सम्पत्ति के मूल्य में समायोजित किया जाएगा।

4. ई–नीलामी के बंद होने या आरएचबी द्वारा तय की गई अवधि के बाद बिना किसी ब्याज, लागत या दावे के असफल बोलीदाताओं को ईएमडी वापस कर दी जाएगी।

5. असफल बोलीदाताओं की ईएमडी की वापसी उसी बैंक खाते में जमा की जाएगी जो कि रजिस्ट्रेशन के समय आवेदक द्वारा दिया गया है। यदि गलत/ अपूर्ण बैंक विवरण किसी भी बोलीदाता द्वारा प्रस्तुत किए गए हैं तो आरएचबी जिम्मेदारी नहीं होगा।

6. बयाना राशि अन्य बोलीदाता या किसी अन्य सम्पत्ति को उसी बोलीदाता द्वारा खरीदने के लिए गैर–हस्तांतरणीय होगी।

उच्चतम बोली की स्वीकृति –

नीलामी समिति उच्चतम बोली के अनुमोदन के लिए अधिकृत होती है। यदि प्राप्त बोली न्यूनतम मूल्य से अधिक है और समिति ने इसे उचित माना है/न्यायसंगत है तो 50.00 लाख रूपये की राशि की बिड स्वीकृति नीलामी समिति द्वारा मौके पर ही की जा सकेगी परन्तु यदि उस सम्पत्ति हेतु केवल एक ही बोलीदाता होगा तो प्रस्ताव नीलामी समिति द्वारा स्पष्ट रूप से अनुशंषा सहित मुख्यालय को स्वीकृति/निरस्ती हेतु सम्बन्धित उप आवासन आयुक्त, अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता, मुख्य अभियन्ता के माध्यम से आवासन आयुक्त को अग्रेषित किया जाएगा।

यदि बोली की राशि रूपये 50.00 लाख से अधिक है तो निर्धारित प्रपत्र में बोली प्रस्तावों को सक्षम अधिकारियों द्वारा अनुमोदन/अस्वीकृति के औचित्य पर स्पष्ट सिफारिश के साथ मुख्यालय में सक्षम स्वीकृति हेतु निम्नानुसार प्रस्तुत किया जाएगा :–

(i) 50.00 लाख रूपये से अधिक परन्तु 5.00 करोड़ रूपये तक की बोली हेतु–आवासन आयुक्त।

(ii) 5.00 करोड़ रूपये से अधिक परन्तु 20.00 करोड़ रूपये तक की बोली हेतु–अध्यक्ष।

(iii) 20.00 करोड़ रूपये से अधिक की बोली हेतु–संचालक मण्डल।

सम्पत्ति की बोली की पुष्टि–लागत एवं शेष भुगतान–

1. उच्चतम बोली को पुष्टि के आधार पर स्वीकार किया जायेगा। ई–नीलामी के बंद होने के बाद, आरएचबी, सफल/उच्चतम बोली लगाने वाले को ''नीलामी सह आवंटन पत्र के माध्यम से ई–मेल या रजिस्टर्ड डाक द्वारा सूचित करेगा।

2. उच्चतम/सफल बोलीदाता (एच–1), अन्तिम बिड मूल्य, अन्य प्रभार, सम्बन्धित कर आदि जो क्रय की गई सम्पत्ति पर भारित होंगे, आरएचबी द्वारा निर्धारित अवधि में, ''नीलामी सह मांग पत्र'' में चाहे अनुसार जमा करायेगा। निर्धारित समय में वांछित बोली मूल्य जमा कराने में असफल रहने की स्थिति में, पूर्ण बयाना राशि (सफल बोलीदाता द्वारा बोली मूल्य की 15 प्रतिशत राशि 72 घंटे में ईएमडी को समायोजित करते हुए जमा करानी होगी अन्यथा पूर्ण ईएमडी राशि जब्त कर ली जाएगी) जब्त कर ली जाएगी एवं आरएचबी को उक्त सम्पत्ति को शीघ्र आगामी नीलामी में पुनर्नीलामी करने का पूर्ण अधिकार होगा। इसके लिए उक्त बोलीदाता को सूचना देना अनिवार्य नहीं होगा।

3. आयकर नियम 191–1A के अनुसार खरीददार 0.75% टीडीएस जमा करने के लिए जिम्मेदार है (राजस्व विभाग, वित्त मंत्रालय की जारी विज्ञप्ति दिनांक 13.05.2020 के अनुसार)। ये दरें अचल सम्पत्ति जिसकी लागत 50 लाख रूपये या उससे अधिक है, पर दिनांक 31.3.2021 तक लागू है। इसके पश्चात् आयकर विभाग द्वारा निर्धारित दर लागू होंगी।

4. **भागीदारी शुल्क, ईएमडी एवं समयरेखा :**

सम्पत्ति का अनुमानित मूल्य (बीएसपी x क्षेत्र)	भागीदारी शुल्क (अप्रतिदेय) (भारतीय मुद्रा रूपये)	ईएमडी (भारतीय मुद्रा रूपये)
10 करोड़ रूपये तक	रूपये 354.00	न्यूनतम बोली मूल्य का 2%
10 करोड़ रूपये से ऊपर	रूपये 354.00	न्यूनतम बोली मूल्य का 2% या 50.00 लाख रूपये (जो भी अधिक हो)

5. **भुगतान अनुसूची :**

समय सीमा
ईएमडी राशि, न्यूनतम बोली मूल्य की 2% होगी एवं (आरटीजीएस / एनईएफटी / ऑन लाईन किसी भी माध्यम से जमा कराई जा सकेगी) बोली / ई–नीलामी आरम्भ होने से 5 दिन पूर्व जमा कराई जा सकेगी एवं 24 घंटे पूर्व तक स्वीकार की जा सकेगी।
उच्चतम बोली मूल्य की 15% राशि, 72 घंटे में जमा करानी होगी। (इस राशि में 2% बयाना राशि समायोजित की जा सकेगी)।
कुल मांग की 35% राशि (पट्टे और विधिक शुल्क, जीएसटी आदि के साथ) नीलामी सह मांग की पुष्टि के 240 दिनों के भीतर जमा करानी होगी।
कुल मांग की शेष 50% राशि (पट्टे और विधिक शुल्क, जीएसटी आदि के साथ) नीलामी सह मांग की पुष्टि के 360 दिनों के भीतर जमा करानी होगी।
सफल बोलीदाता द्वारा, उसके द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति के लिए आरएचबी द्वारा नीलामी सह मांग पत्र जारी होने के 15 दिनों के भीतर कुल सम्पूर्ण राशि (पट्टे और विधिक शुल्क, जीएसटी आदि सहित) जमा कराने की स्थिति में उसे 2% छूट दी जाएगी।

असफल बोलीदाताओं द्वारा जमा कराई गई ईएमडी की राशि 72 घंटों में वापस लौटा दी जाएगी।

6. उच्चतम बोली मूल्य की 15% राशि ऑनलाईन जमा करानी होगी, जबकि आवंटन पत्र के अनुसार शेष राशि नकद / डिमाण्ड ड्राफ्ट / चैक द्वारा या आरटीजीएस / एनईएफटी के माध्यम से ऑनलाईन भी जमा कराई जा सकेगी।

7. **बोली रद्दीकरण :**

- यदि उच्चतम बोली मूल्य की 15% राशि, आरएचबी द्वारा निर्धारित अवधि में जमा नहीं कराई जाएगी तो बोलीदाता द्वारा जमा कराई गई ईएमडी की राशि पूर्ण रूप से जब्त कर ली जायेगी।
- अगर निर्धारित समय के भीतर कुल मांग की 35% राशि जमा नहीं कराई जाती है तो बोली स्वतः रद्द हो जाएगी और बोलीदाता द्वारा

उच्चतम बोली मूल्य की जमा कराई गई 15% राशि को जब्त कर लिया जायेगा।

- अगर निर्धारित समय के भीतर कुल मांग की शेष 50% राशि जमा नहीं कराई जाती है तो बोली स्वतः रद्द हो जाएगी और बोलीदाता द्वारा उच्चतम बोली मूल्य की जमा कराई गई 15% राशि को जब्त कर लिया जायेगा तथा शेष 35% राशि बिना ब्याज लौटाई जाएगी।

8. निर्धारित अवधि के भीतर शेष राशि का भुगतान करने में विफलता के मामले में, बोली स्वतः रद्द हो जाएगी परन्तु यदि बोलीदाता द्वारा समय विस्तार हेतु प्रक्रिया शुल्क (जो कि जमा नहीं कराई गई शेष राशि का 1% होगा) मय कर प्रभार आदि के जमा करा कर आवेदन किया जाता है तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा बोलीदाता को विलम्ब अवधि में निम्नानुसार छूट दी जा सकेगी :–

स्वतः निरस्तीकरण से 60 दिवस तक	उप आवासन आयुक्त
तत्पश्चात् 61 से 90 दिन तक	आवासन आयुक्त
91 से 120 दिन तक	अध्यक्ष
121 से 210 दिन तक	संचालक मण्डल
211 से 330 दिन तक	राजस्थान सरकार

उपरोक्तानुसार निरस्त बोली के नियमितीकरण के लिए अनुमति/अनुमोदन के बाद, बोलीदाता द्वारा बोली स्वीकृति की तिथि से 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देय होगा। ऊपर विस्तारित अनुसार यदि बोलीदाता शेष राशि मय ब्याज जमा कराने में असफल रहता है तो उसके द्वारा पूर्व में जमा कराई गई सम्पूर्ण राशि जब्त कर ली जाएगी एवं सम्पत्ति सफल बोलीदाता को बिना किसी सूचना के नीलामी द्वारा विक्रय करने का पूर्ण अधिकार मण्डल को होगा।

9. सफल बोलीदाता को ई–नीलामी सह मांग पत्र की पुष्टि के अनुसार अन्य देय राशि के साथ एक वर्ष के लिए सम्पत्ति की लीज राशि अग्रिम रूप से और जमा करानी होगी यद्यपि लीज राशि सम्पत्ति का कब्जा दिये जाने की दिनांक से प्रभावी होगी।

10. व्यावसायिक भूखण्ड हेतु लीज मनी की वसूलनीय दर, सम्पत्ति के कब्जा दिये जाने की तिथि से प्रथम पांच वर्ष तक 2.5% तत्पश्चात् 5% की दर से जमा की जाएगी परन्तु यदि प्रथम पांच वर्षों में एकमुश्त लीज जमा कराई जाती है तो वह 5% की दर से वसूल की जाएगी।

11. राज्य सरकार/आरएचबी द्वारा समय–समय पर सम्पत्ति पर भारित सहायक सेवा प्रभार (एन्सीलरी सर्विस चार्ज) आदि नियमानुसार जमा कराने होंगे।

12. आरएचबी द्वारा ई–ऑक्शन हेतु प्रसारित विज्ञापनों में निर्धारित नियम एवं शर्तों के अनुरूप अन्य किसी भी प्रकार का प्रभार, कर आदि सम्पत्ति पर देय होंगे।

13. सम्पत्ति के क्रेता द्वारा भुगतान सूची के अनुसार भूमि की लागत, अन्य चार्जेज आदि निर्धारित अवधि में जमा कराने होंगे। बोलीदाता द्वारा किसी भी स्थिति में किसी भी प्रकार से विफल रहने की स्थिति में उसके द्वारा जमा कराई गई सम्पूर्ण राशि बिना किसी सूचना के जब्त कर ली जाएगी।

ग्राहक पहचान (के वाई सी) की पालना :

1. ऑनलाईन बिड में भाग लेने हेतु ग्राहक पहचान के सम्बन्ध में बोलीदाता द्वारा निम्न दस्तावेज अपलोड करने होंगे :–

विशेषताएँ	**वैध ग्राहक पहचान प्रपत्रों की सूची**
व्यक्तिगत : ● विधिक नाम अथवा अन्य कोई धारित नाम	(i) पासपोर्ट (ii) पैन कार्ड (iii) मतदाता पहचान पत्र (iv) चालक लाईसेंस (v) पहचान पत्र आदि (कम्पनी द्वारा उचित संतुष्टि उपरान्त जारी) (vi) आधार कार्ड़।
पता	उपयोगी बिल जैसे–टेलीफोन, बिजली (3 माह से पुराना नहीं), बैंक खाते का स्टेटमेंट/पास बुक (ii) राशन कार्ड़ (iv) नियोक्ता का पत्र (v) कम्पनी द्वारा उचित संतुष्टि उपरान्त जारी नवीनतम किरायानामा आदि।
कम्पनीज : ● कम्पनी का नाम, व्यवसाय का प्रमुख स्थान	(i) निगमन और मेमोरेंडम और ऐसोसिएशन के लेख का प्रमाण पत्र। (ii) खाता खोलने हेतु कम्पनी द्वारा अधिकृत

• कम्पनी का पता • प्राधिकारियों की पहचान	संचालक मण्डल का प्रस्ताव एवं उनकी पहचान के दस्तावेज। (iii) कम्पनी के प्रबन्धकों, अधिकारियों एवं कार्मिकों को कम्पनी का कार्य करने हेतु अधिकृत करने का मुख्त्यारनामा। (iv) पैन कार्ड अथवा पैन आवंटन पत्र (v) अन्य कोई विधिक रूप से वैध दस्तावेज जो कम्पनी के कार्य करने के पते एवं अस्तित्व को प्रमाणित करता हो (vi) अन्य कोई विधिक रूप से वैध दस्तावेज जो कम्पनी के कार्य करने हेतु अधिकारियों की पहचान को प्रमाणित करता हो (vii) व्यवसाय आरम्भ करने का प्रमाण पत्र।
साझेदारी फर्म : • विधिक नाम एवं पता	(i) यदि पंजीकृत फर्म है तो पंजीकरण प्रमाण पत्र (ii) साझेदारी विलेख (iii) साझेदारी फर्म के प्रतिनिधि के रूप में कार्य करने हेतु फर्म के साझेदारों अथवा कर्मचारियों की पहचान एवं पते के के प्रमाण हेतु जारी किए गए मुख्त्यारनामे की प्रति (iv) फर्म के पते के प्रमाण हेतु विधिक दस्तावेज।
न्यास/ट्रस्ट एवं फाउण्डेशन : • ट्रस्टी पहचान दस्तावेज, सैटलर्स, लाभार्थी एवं प्राधिकारी • ट्रस्ट के संस्थापक सदस्य, प्रबन्धक, निदेशक एवं लाभार्थियों के नाम, पते व पहचान के दस्तावेज • प्राधिकारियों की पहचान के दस्तावेज	(i) पंजीकरण प्रमाण पत्र (यदि पंजीकृत है तो), (ii) ट्रस्ट करार, (iii) ट्रस्ट की ओर से कार्य करने वाले अधिकारियों के मुख्त्यारनामे (iv) कोई अधिकृत वैध दस्तावेज जो ट्रस्टीज, सैटलर्स, लाभार्थियों, निदेशकों एवं प्रबन्धकों, मुख्त्यारनामा धारकों के नाम एवं पते की पहचान में सहायक हो (v) ट्रस्ट के कार्य निष्पादन हेतु गठित प्रबन्धकीय टीम का ट्रस्ट निर्माण हेतु पारित प्रस्ताव की प्रति।

भुगतान माध्यम :

1. ईएमडी, भूमि/सम्पत्ति की लागत और आरएचबी को देय अन्य शुल्क एचडीएफसी बैंक के निर्धारित समर्पित बैंक खाता संख्या में निम्न में से किसी भी माध्यम से जमा किए जा सकते हैंः–

   ऑनलाईन भुगतान सुविधाः एनईएफटी/आरटीजीएस

2. राशि का सत्यापन आरएचबी के खाते में राशि जमा होने के बाद ही प्रभावी होगा।

भूमि/सम्पत्ति का निरीक्षण :

1. भूमि/सम्पत्ति "जहाँ है, जैसी है" की स्थिति में नीलामी द्वारा विक्रय की जाएगी।
2. बोलीदाता को यह सलाह दी जाती है कि वह बोली लगाई जाने वाली सम्पत्ति की लागत, भूमि/सम्पत्ति की जांच आदि के बारे में ई–नीलामी प्रक्रिया में भाग लेने से पहले संतुष्ट हो। एक बार भूमि/सम्पत्ति के नीलाम होने के पश्चात् कोई भी दावा स्वीकार नहीं किया जाएगा।

नियम एवं शर्तें : (अ) सामान्य :

1. बोलीदाता स्वयं या किसी भी प्रतिनिधि को प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से अन्य बोलीदाताओं के साथ संवाद करके मूल्य हेरफेर में शामिल नहीं करेगा अन्यथा उसे अपात्र घोषित किया जायेगा।
2. वार्षिक लीजहोल्ड के आधार पर भूमि बेची जाएगी, जिसकी अवधि 99 वर्ष होगी।
3. बोलीदाता या तो अपनी बोलियाँ या किसी अन्य प्रकार की नीलामी सम्बन्धी महत्वपूर्ण सूचना किसी अन्य अथवा आरएचबी के साथ साझा नहीं करेगा।
4. आरएचबी के सक्षम प्राधिकारी का निर्णय अंतिम और सभी बोलीदाताओं के लिए बाध्यकारी होगा।
5. किसी भी प्रकार की रूकावट या साईट तक पहुँच में देरी के लिए बोलीदाताओं के प्रति आरएचबी का कोई दायित्व नहीं होगा।
6. आरएचबी बोलीदाता की किसी भी प्रकार की लापरवाही के कारण क्षति अथवा नुकसान के लिए जिम्मेदार नहीं होगा।

7. किसी भी प्रकार की इलेक्ट्रोनिक समस्या, सिस्टम प्रॉब्लम, सिस्टम के उपयोग में अनभिज्ञता अथवा उसके कारण किसी भी प्रकार की होने वाली क्षति के लिए आरएचबी किसी भी प्रकार से जिम्मेदार नहीं होगा।

8. वाणिज्यिक/रिहायशी/प्लिन्थ स्तर भूखण्ड/स्केलटन ढाँचे आदि किसी भी प्रकार की सम्पत्ति के नीलामी में सफल बोलीदाता को सम्पत्ति का कब्जा लेने की दिनांक से 2 वर्ष के भीतर सम्पूर्ण निर्माण करवाना अनिवार्य होगा।

(ब) विशिष्ट सम्पत्ति :

1. बोलीदाता जिस विशिष्ट सम्पत्ति के लिए बोली में भाग लेना चाहता है, उससे पूर्व सम्बन्धित समस्त नियम व शर्तों आदि का ध्यानपूर्वक अध्ययन कर ले।

2. सम्पत्ति विशेष के लिए आरएचबी द्वारा निर्धारित नियम एवं शर्तों के लिए सभी बोलीदाता बाध्य एवं जिम्मेदार होंगे एवम् उनकी अक्षरशः पालना करेंगे। सफल बोलीदाता को सम्बन्धित नियम एवं शर्तों पर हस्ताक्षर कर, मूल्य पुष्टि पत्र के साथ आरएचबी को उपलब्ध कराना होगा।

3. आरएचबी के सम्पत्ति निस्तारण विनियम–1970 अथवा अन्य सम्बन्धित नियम, उप नियम, निर्देश, प्रपत्र एवं अन्य आदेश जो सम्बन्धित बिड दस्तावेज में उल्लेख किए गए नियम एवं शर्तों के अतिरिक्त भी राजस्थान सरकार अथवा राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा समय समय पर बनाए जाएंगे वे सभी बोलीदाताओं पर लागू एवं बाध्यकारी होंगे। यदि बिड दस्तावेज में उल्लेखित नियम व शर्तों से कोई भिन्नता होगी तो बिड दस्तावेज में उल्लेखित नियम व शर्तें उस विशिष्ट प्रावधान तक मान्य होंगे।

4. यदि किसी प्रावधान की व्याख्या पर कोई विवाद है, तो इसे आरएचबी के नोटिस में लिखित रूप में ई–नीलामी की निर्धारित तिथि के कम से कम 3 दिनों के भीतर लाया जाना चाहिए, आरएचबी का निर्णय अंतिम और बाध्यकारी होगा।

5. बोली लगाने वाले को पूरी तरह से संतुष्ट होने के बाद ही ई–नीलामी प्रक्रिया में भाग लेना चाहिए।

(स) विवाद का समाधान :

ई–नीलामी से सम्बन्धित किसी भी प्रकार के विवाद के लिए न्यायक्षेत्र जयपुर, राजस्थान होगा।