

किराये पर परिसर लिये जाने हेतु शर्तें।

शहरी विकास निदेशालय, उत्तराखण्ड विभाग की परियोजनाओं के प्रभावी क्रियान्वयन, अनुश्रवण, समन्वय एवं प्रबंधन हेतु एक कार्यालय परिसर स्थापित किया जाना है। उक्त कार्यालय परियोजना से सम्बन्धित अधिकारियों/विशेषज्ञों के बैठने, नियमित समीक्षा एवं समन्वय बैठकों के आयोजन, अभिलेखों के संधारण, MIS/रिपोर्टिंग तथा सम्बन्धित विभागों एवं कार्यदायी संस्थाओं के साथ समन्वय हेतु उपयोग में लाया जायेगा।

इस प्रयोजन हेतु निदेशालय द्वारा उपयुक्त कार्यालय परिसर मासिक किराये पर लिया जाना प्रस्तावित है। यह दस्तावेज (ToR) उक्त परिसर के चयन, किराये की शर्तों तथा भवन स्वामी/प्रस्तावदाता से अपेक्षित अनुपालन हेतु निबंधन एवं शर्तों को विनिर्दिष्ट करता है।

1. कार्यालय स्थान की आवश्यकता (Space Requirement)

- (i) आवश्यक क्षेत्रफल: लगभग 2,000—2,500 वर्गफुट (Carpet/Built-up Area), वरीयतः एक ही तल पर एवं संलग्न (contiguous) रूप में।
- (ii) परिसर की अवस्थिति शहरी विकास निदेशालय, उत्तराखण्ड के मुख्यालय से सुगम आवागमन पर होनी चाहिए।
- (iii) भवन तक पहुँच हेतु उचित एवं चौड़ी सड़क/मार्ग उपलब्ध होना चाहिए, जो सभी प्रकार के वाहनों की आवाजाही हेतु उपयुक्त हो।
- (iv) परिसर पूर्णतः निर्मित एवं तत्काल उपयोग हेतु तैयार (Ready to occupy) होना चाहिए।

2. परिसर में अपेक्षित न्यूनतम सुविधाएं (Minimum Required Amenities)

- (i) पर्याप्त कक्ष/वर्कस्टेशन— अधिकारियों/परियोजना विशेषज्ञों के बैठने हेतु फर्नीचर सहित कार्यस्थल की व्यवस्था।
- (ii) बैठक कक्ष/Conference Room— नियमित समीक्षा एवं समन्वय बैठकों हेतु।
- (iii) उच्च गति Internet/Wi-Fi एवं संरचित LAN Cabling की सुविधा।
- (iv) निर्बाध विद्युत आपूर्ति एवं Power Backup (Generator/Inverter/UPS) की व्यवस्था।
- (v) IT उपकरणों (Server, Printer, Networking Devices आदि) की स्थापना हेतु समुचित स्थान।
- (vi) अभिलेखों/दस्तावेजों के सुरक्षित संधारण हेतु स्टोरेज/रिकॉर्ड रूम।
- (vii) शुद्ध पेयजल की सुविधा।
- (viii) पुरुष एवं महिला हेतु पृथक-पृथक शौचालय की सुविधा।
- (ix) भवन में अग्निशमन उपकरण (Fire Extinguisher) एवं सुरक्षा व्यवस्था (Security Guard/CCTV)।



- (x) चार पहिया एवं दो पहिया वाहनों हेतु पर्याप्त पार्किंग स्थान।
- (xi) भवन बहुमंजिला होने की स्थिति में क्रियाशील Lift की सुविधा (वांछनीय)।

3. भवन स्वामी हेतु पात्रता शर्तें (Eligibility Conditions for Building Owner/Lessor)

- (i) परिसर का स्वामित्व स्पष्ट, वैधानिक एवं विवादरहित होना चाहिए; भवन स्वामी को स्वामित्व/अधिकार संबंधी वैध दस्तावेज प्रस्तुत करने होंगे।
- (ii) भवन का नक्शा सक्षम प्राधिकारी (विकास प्राधिकरण/नगर निगम/नगर पालिका) से स्वीकृत होना चाहिए तथा निर्माण नियमानुसार होना चाहिए।
- (iii) भवन के पास वैध Completion Certificate/Occupancy Certificate एवं संरचनात्मक सुदृढ़ता प्रमाण पत्र (Structural Stability Certificate, यदि आवश्यक हो) उपलब्ध होना चाहिए।
- (iv) भवन किसी भी प्रकार के न्यायालयीन वाद, बंधक (Mortgage) अथवा तृतीय पक्ष के दावे से मुक्त होना चाहिए, जिस हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।
- (v) भवन स्वामी को नगर निगम/स्थानीय निकाय का नवीनतम गृहकर/भवन कर जमा रसीद प्रस्तुत करनी होगी।

4. किराया एवं भुगतान की शर्तें (Rent & Payment Terms)

परिसर हेतु देय मासिक किराया, सक्षम प्राधिकारी (यथा— जिला प्रशासन/लोक निर्माण विभाग/आवास विभाग अथवा शासन द्वारा नामित समिति) द्वारा समय-समय पर निर्धारित एवं अनुमोदित प्रचलित दर (Prevailing Approved Rent Rate) के अनुसार ही देय होगा। किसी भी प्रस्तावदाता द्वारा उक्त अनुमोदित दर से अधिक दर पर किराया स्वीकार नहीं किया जायेगा। नीचे दी गई तालिका सांकेतिक (indicative) है— वास्तविक किराया, चयन के समय प्रभावी सक्षम प्राधिकारी की अनुमोदित दर सूची (Rate Schedule) के अनुरूप ही अंतिम रूप से निर्धारित होगा।

श्रेणी (Category)	प्रस्तावित क्षेत्रफल (Area)	लागू किराया दर (Applicable Rent Rate)
कार्यालय भवन (Office Space)- MSSC/UCF एवं अन्य परियोजना कार्यालय	लगभग 2,000–2,500 वर्गफुट	सक्षम प्राधिकारी (जिलाधिकारी/लोक निर्माण विभाग/आवास विभाग द्वारा गठित समिति) द्वारा समय-समय पर अनुमोदित एवं प्रचलित दर (Prevailing rate approved by competent authority) प्रभावी होगी



- (i) किराये का भुगतान मासिक आधार पर, प्रत्येक माह की समाप्ति/आगामी माह की निर्धारित तिथि तक, संबंधित प्रावधानों एवं वित्तीय नियमों के अनुसार किया जायेगा।
- (ii) किराये पर लागू समस्त वैधानिक कर/कटौती (यथा TDS, GST-यदि लागू हो) नियमानुसार कटौती/समायोजन के उपरान्त भुगतान किया जायेगा।
- (iii) किराये में वार्षिक/समयबद्ध वृद्धि, यदि कोई हो, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित नीति/दर के अधीन ही स्वीकार्य होगी; सामान्यतः यह वृद्धि प्रचलित शासनादेशों में विनिर्दिष्ट अधिकतम सीमा (प्रायः 5% वार्षिक अथवा शासनादेशानुसार) से अधिक नहीं होगी।
- (iv) भवन के अनुरक्षण (Maintenance), सामान्य मरम्मत तथा संरचनात्मक सुरक्षा का दायित्व भवन स्वामी का होगा, जब तक कि अनुबंध में अन्यथा उल्लिखित न हो।
- (v) विद्युत, जलापूर्ति, सामान्य साफ-सफाई (Common Area Maintenance) संबंधी शुल्क के दायित्व का स्पष्ट उल्लेख अनुबंध पत्र में किया जायेगा।

5. अनुबंध अवधि एवं नवीनीकरण (Lease Period & Renewal)

- (i) अनुबंध अवधि सामान्यतः 3 (तीन) वर्ष की होगी, जिसे परस्पर सहमति एवं परियोजना की आवश्यकता के आधार पर, सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन उपरान्त, आगे वर्षवार बढ़ाया जा सकेगा।
- (ii) किसी भी पक्ष द्वारा अनुबंध समाप्त किये जाने हेतु न्यूनतम 3 (तीन) माह की पूर्व लिखित सूचना देनी होगी।
- (iii) परियोजना की समाप्ति अथवा निदेशालय के अपने स्वयं के भवन में स्थानांतरण की स्थिति में, विभाग को पूर्व सूचना देकर अनुबंध समय-पूर्व समाप्त करने का अधिकार होगा, जिस हेतु कोई दण्ड (Penalty) देय नहीं होगा।

6. आवेदन/प्रस्ताव प्रस्तुत करने की प्रक्रिया (Application Process)

इच्छुक भवन स्वामी/एजेंसी निम्नलिखित दस्तावेजों सहित निर्धारित प्रारूप में अपना प्रस्ताव, निदेशालय द्वारा जारी सूचना/विज्ञप्ति में उल्लिखित तिथि तक प्रस्तुत करेंगे:-

- (i) परिसर के स्वामित्व/अधिकार संबंधी दस्तावेज (रजिस्ट्री/पट्टा विलेख आदि की प्रति)।
- (ii) स्वीकृत भवन मानचित्र एवं Completion/Occupancy Certificate की प्रति।
- (iii) परिसर का क्षेत्रफल, तल-योजना (Layout Plan) एवं फोटोग्राफ्स।
- (iv) नवीनतम गृहकर/भवन कर जमा रसीद।
- (v) प्रस्तावित मासिक किराया दर का विवरण (यह स्पष्ट रूप से उल्लिखित हो कि प्रस्तावित दर, प्रचलित सक्षम प्राधिकारी अनुमोदित दर के अधीन होगी)।
- (vi) पहचान प्रमाण एवं संपर्क विवरण (आधार/पैन/मोबाइल नंबर आदि)।
- (vii) स्वघोषणा पत्र/शपथ पत्र कि परिसर किसी वाद/बंधक से मुक्त है।



7. चयन एवं मूल्यांकन प्रक्रिया (Selection & Evaluation Criteria)

प्राप्त प्रस्तावों का मूल्यांकन निम्नलिखित मानदण्डों के आधार पर गठित समिति द्वारा किया जायेगा तथा समिति की संस्तुति पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा अंतिम अनुमोदन प्रदान किया जायेगा:-

क्र.सं.	मूल्यांकन मानदण्ड (Evaluation Criteria)	भारांक / शर्त (Weightage / Requirement)
1	कुल क्षेत्रफल (Carpet / Built-up Area)	न्यूनतम 2,000-2,500 वर्गफुट (एक ही तल पर, संलग्न रूप में)
2	अवस्थिति (Location)	Urban Development Directorate, Uttarakhand के कार्यालय से सुगम एवं न्यूनतम दूरी पर, मुख्य सड़क / सुगम मार्ग से जुड़ा हुआ
3	भवन की स्थिति (Building Condition)	पूर्ण निर्मित, तैयार (Ready to move), वैध मानचित्र स्वीकृत एवं भवन सुरक्षा प्रमाण पत्र सहित
4	पार्किंग सुविधा (Parking)	चार पहिया एवं दो पहिया वाहनों हेतु पर्याप्त पार्किंग उपलब्ध
5	प्रस्तावित मासिक किराया (Rent Quoted)	सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित प्रचलित दर सीमा के भीतर न्यूनतम प्रस्ताव को प्राथमिकता
6	स्वामित्व / वैधानिकता (Ownership / Title)	स्पष्ट एवं विवादरहित स्वामित्व, वैध दस्तावेज उपलब्ध
7	आधारभूत संरचना (Infrastructure)	विद्युत लोड, जल आपूर्ति, Internet / LAN Connectivity, Lift (यदि भवन बहुमंजिला हो)

- चयन समिति आवश्यकतानुसार प्रस्तावित परिसर का भौतिक निरीक्षण (Site Inspection) करेगी।
- एक से अधिक उपयुक्त प्रस्ताव प्राप्त होने की स्थिति में, स्थान, सुविधा एवं प्रचलित दर सीमा के भीतर न्यूनतम किराया प्रस्तावित करने वाले परिसर को वरीयता दी जायेगी।

8. सामान्य निबंधन एवं शर्तें (General Terms-Conditions)

- परिसर का उपयोग केवल निदेशालय / सरकारी प्रयोजन (परियोजना कार्यालय) हेतु ही किया जायेगा।
- भवन स्वामी अनुबंध अवधि के दौरान परिसर में किसी प्रकार का व्यवधान अथवा अतिक्रमण नहीं करेगा।



- (iii) निदेशालय को कार्यालय संचालन हेतु आवश्यक आंतरिक परिवर्तन (Partition, Electrical Fittings आदि) करने का अधिकार होगा, बशर्ते भवन की मूल संरचना को क्षति न पहुंचे; ऐसे परिवर्तन हेतु भवन स्वामी से पूर्व लिखित सहमति ली जायेगी।
- (iv) अनुबंध अवधि के दौरान भवन स्वामी द्वारा एकपक्षीय रूप से किराया दर में वृद्धि अथवा परिसर खाली कराने हेतु दबाव नहीं डाला जायेगा।
- (v) परिसर से संबंधित किसी भी प्रकार का विवाद उत्पन्न होने की स्थिति में सक्षम प्राधिकारी का निर्णय अंतिम एवं सभी पक्षों पर बाध्यकारी होगा।
- (vi) यह अनुबंध, प्रचलित सरकारी नियमों, वित्तीय नियमावली एवं शासनादेशों के अधीन होगा तथा उनमें भविष्य में होने वाले किसी संशोधन का पूर्णतः अनुपालन किया जायेगा।
- (vii) निदेशालय को यह अधिकार सुरक्षित रहेगा कि वह किसी भी समय, बिना कारण बताये, प्राप्त प्रस्तावों में से किसी को भी अस्वीकार करे अथवा प्रक्रिया को निरस्त करे।

9. विवाद समाधान (Dispute Resolution)

इस अनुबंध से उत्पन्न किसी भी विवाद के समाधान हेतु सर्वप्रथम पारस्परिक वार्ता का प्रयास किया जायेगा। समाधान न होने की स्थिति में विवाद, निदेशक, शहरी विकास निदेशालय, उत्तराखण्ड अथवा शासन द्वारा नामित सक्षम प्राधिकारी के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जायेगा, जिनका निर्णय अंतिम एवं बाध्यकारी होगा। न्याय क्षेत्र (Jurisdiction) देहरादून, उत्तराखण्ड होगा।

नोट:— कोटेशन के साथ इस आशय का शपथपत्र संलग्न करना होगा कि कोटेशनदाता द्वारा उपरोक्त शर्तों के अनुसार ही कोटेशन प्रस्तुत की जा रही है।

निदेशक,

शहरी विकास निदेशालय,

उत्तराखण्ड

