

औंध, तालुका-पुणे शहर, जिला-पुणे में स्थित निशिंगंधा कॉलोनी की बिक्री से संबंधित कार्य को संभालने के लिए रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी (आरसीए) की नियुक्ति के लिए निविदा (पुणे नगर निगम की सीमा के भीतर)

खुली निविदा भाग I- तकनीकी बोली

फर्म का नाम: _____

पता: _____

निविदा जमा करने की नियत तारीख और समय: 05.10.2026 को दोपहर 12.00 बजे

संपदा विभाग
कृषि बैंकिंग महाविद्यालय (सीएबी)
भारतीय रिज़र्व बैंक
पुणे – 411016, महाराष्ट्र, भारत

यह दस्तावेज भारतीय रिज़र्व बैंक (आरबीआई) की संपत्ति है। इसे आरबीआई की लिखित अनुमति के बिना, किसी भी माध्यम से, इलेक्ट्रॉनिक या अन्यथा पर कॉपी, वितरित या रिकॉर्ड नहीं किया जा सकता है, सिवाय इसके कि उक्त उद्देश्य के लिए आरबीआई को जवाब देने के उद्देश्य से। इस दस्तावेज़ की सामग्री का उपयोग, यहां तक कि अधिकृत कर्मियों/एजेंसियों द्वारा यहां निर्दिष्ट उद्देश्य के अलावा किसी भी उद्देश्य के लिए, सख्त वर्जित है और कॉपीराइट उल्लंघन के बराबर होगा और इस प्रकार, भारतीय कानून के तहत दंडनीय होगा।



रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी की नियुक्ति (निविदा के लिए आमंत्रण)

भारतीय रिज़र्व बैंक ने निशिगंधा कॉलोनी, औंध, तालुका-पुणे शहर, जिला पुणे (पुणे नगर निगम की सीमा के भीतर) में स्थित अपनी संपत्ति की बिक्री से संबंधित काम को संभालने के लिए रियल्टी सलाहकार एजेंसी के रूप में नियुक्ति के लिए रियल्टी सलाहकार एजेंसियों से निविदा आमंत्रित करता है। तदनुसार, केवल ऐसे रियल्टी सलाहकार एजेंसियां, आवेदन कर सकती हैं।

सभी प्रकार से पूर्ण निविदा 05.10.2026 को दोपहर 12.00 बजे या उससे पहले निम्नलिखित पते पर बंद/सीलबंद लिफाफे में प्रस्तुत की जाए

भारतीय रिज़र्व बैंक बिना कोई कारण बताए किसी भी या सभी निविदाओं को स्वीकार या अस्वीकार करने का अधिकार सुरक्षित रखता है और इस संबंध में किसी भी पत्राचार पर विचार नहीं किया जाएगा।

पता:

प्रधानाचार्य

संपदा विभाग

कृषि बैंकिंग महाविद्यालय

(सीएबी)

महत्वपूर्ण सूचना

यह दस्तावेज भारतीय रिज़र्व बैंक की संपत्ति है। इसे भारतीय रिज़र्व बैंक की लिखित अनुमति के बिना किसी भी माध्यम (इलेक्ट्रॉनिक या अन्यथा) पर कॉपी, वितरित या रिकॉर्ड नहीं किया जाना चाहिए। इस दस्तावेज़ में दी गई सामग्री का उपयोग, यहां तक कि अधिकृत कर्मियों/एजेंसियों द्वारा यहां निर्दिष्ट किसी भी उद्देश्य के लिए भी, सख्त वर्जित है क्योंकि यह कॉपीराइट उल्लंघन के बराबर होगा और इस प्रकार भारतीय कानून के तहत दंडनीय होगा।

यह दस्तावेज़ हस्तांतरणीय नहीं है। इस दस्तावेज़ का एक हिंदी संस्करण भी बैंक की वेबसाइट पर होस्ट किया गया है। किसी भी असंगति की स्थिति में, अंग्रेजी संस्करण लागू होगा और पार्टियों पर बाध्यकारी होगा।

आरसीए को सलाह दी जाती है कि वे इस दस्तावेज़ का ध्यानपूर्वक अध्ययन करें। प्रतिक्रियाओं को प्रस्तुत करना इस दस्तावेज़ के सावधानीपूर्वक अध्ययन और इसके निहितार्थों की पूरी समझ के बाद किया गया माना जाएगा।

इस दस्तावेज़ की प्रतिक्रिया सभी प्रकार से पूर्ण और पूर्ण होनी चाहिए। अपूर्ण या आंशिक निविदा को अस्वीकार कर दिया जाएगा। आरसीए को इस दस्तावेज़ में मांगी गई सभी वस्तुओं के लिए उद्धृत करना होगा।

आरसीए निविदा की तैयारी और जमा करने से जुड़ी सभी लागतों को वहन करेगा, जिसमें निविदा के स्पष्टीकरण के प्रयोजनों के लिए प्रस्तुति और प्रदर्शन की लागत शामिल है, यदि भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा ऐसा वांछित है। भारतीय रिज़र्व बैंक किसी भी स्थिति में उन लागतों के लिए जिम्मेदार या उत्तरदायी नहीं होगा, भले ही निविदा प्रक्रिया का संचालन या परिणाम कुछ भी हो।

कॉपीराइट © 2026 भारतीय रिज़र्व बैंक

सम्पर्क करने का विवरण:	श्री विश्वनाथ डे, सहायक महाप्रबंधक, संपदा विभाग कृषि बैंकिंग महाविद्यालय भारतीय रिज़र्व बैंक पुणे – 411016 संपर्क- 9463952113	श्री संजय गज्जर, सहायक प्रबंधक संपदा विभाग कृषि बैंकिंग महाविद्यालय भारतीय रिज़र्व बैंक पुणे – 411016 संपर्क- 9099938217
संचार का पता	प्रधानाचार्य संपदा विभाग कृषि बैंकिंग महाविद्यालय (सीएबी) भारतीय रिज़र्व बैंक पुणे – 411016	
ईमेल पता	premisescab@rbi.org.in	

निविदा को अलग-अलग सीलबंद लिफाफों (भाग I और भाग II) में दो भागों में प्रस्तुत किया जाएगा, जो 'प्रधानाचार्य, संपदा विभाग, कृषि बैंकिंग महाविद्यालय, भारतीय रिज़र्व बैंक, यूनिवर्सिटी रोड, पुणे - 411016' पर रखे गए निविदा बॉक्स में गिरा दिया जाएगा:

- भाग I के पास ईएमडी के भुगतान का प्रमाण और सभी वाणिज्यिक नियम और शर्तें और तकनीकी विवरण होंगे।

- भाग II में बैंक के प्रोफार्मा में सीलबंद कवर में मूल्य बोली होगी (जैसा कि इस दस्तावेज़ के भाग II में उल्लेख किया गया है)।

सभी लिफाफे पर "भाग I/भाग II (शीर्ष पर काम के नाम के साथ- निशिगंधा कॉलोनी की बिक्री से संबंधित कार्य को संभालने के लिए रियल्टी सलाहकार एजेंसी (आरसीए) की नियुक्ति के लिए निविदा) जैसा लागू हो, अंकित किया जाएगा। सभी कवर में बोलीदाता का नाम और पता भी स्पष्ट रूप से होना चाहिए।

कृपया ध्यान दें कि कीमतों को तकनीकी बोली (भाग I) में इंगित नहीं किया जाना चाहिए। यदि एकल सीलबंद कवर खोलने पर, यह पता चलता है कि तकनीकी बोली और मूल्य बोली को अलग-अलग कवर में नहीं रखा गया है, तो बोली अस्वीकार की जा सकती है।

विषय सूची

क्रम संख्या	विषय वस्तु	पृष्ठ संख्या
1	निविदा का प्रपत्र	5-8
2	निविदा की अनुसूची	9
3	निविदा आमंत्रित करने की सूचना	10-11
4	खंड I- विचारार्थ विषय	12-19
5	खंड II- आरसीए के कार्य का दायरा	20-21
6	खंड III- वाणिज्यिक स्थितियाँ	22-24
7	खंड IV- विभिन्न गतिविधियों को पूरा करने के लिए समय अनुसूची	25
8	खंड V- भुगतान अनुसूची	26
9	खंड VI- आरसीए की संक्षिप्त जानकारी	27-28
10	खंड VII- लेआउट योजना और स्थान की विभिन्न तस्वीरें (निशिगंधा कॉलोनी)	29-39
11	करार की शर्तें	40-44
12	पूर्व-संविदा अखंडता समझौता	45-50
13	प्रारूप 1 (पिछले अनुभव का विवरण)	51
14	मूल्य बोली	52-53

निविदा का रूप

स्थान:

दिनांक:

प्रधानाचार्य

संपदा विभाग

कृषि बैंकिंग महाविद्यालय

भारतीय रिज़र्व बैंक

पुणे – 411016

प्रिय महोदय,

निविदा आमंत्रित करने वाली सूचना, विनिर्देशों, डिजाइनों, मात्राओं की अनुसूची, विभिन्न अनुसूचियां, संविदा की सामान्य शर्तें और खंड, संविदा की विशेष शर्तें, सामान्य नियम और निविदाकर्ताओं को निर्देश और इसके बाद ज्ञापन में निर्दिष्ट कार्य के लिए निविदा दस्तावेज में अन्य सभी सामग्री को पढ़ने और जांच करने के बाद और कार्यों की साइट की जांच करने और अपेक्षित जानकारी प्राप्त करने के बाद

निविदा को प्रभावित करने के रूप में उससे संबंधित, मैं/हम एतद्वारा उक्त ज्ञापन में निर्दिष्ट समय के भीतर उक्त ज्ञापन में निर्दिष्ट कार्यों को मात्रा की संलग्न अनुसूची में उल्लिखित दरों पर और संविदा की शर्तों, समझौते के लेखों, विशेष निर्देशों, मात्राओं की अनुसूची और संविदा की विशेष शर्तों में निर्दिष्ट निर्देशों के अनुसार और ऐसी सामग्रियों के साथ जो प्रदान की जाती हैं, ऐसी शर्तों के अनुसार और अन्य सभी मामलों में जहां तक वे लागू हो सकते हैं, के अनुसार निष्पादित करने के लिए प्रस्ताव करते हैं।

ज्ञापन

कार्य का नाम:	औंध, तालुका-पुणे शहर, जिला-पुणे (पुणे नगर निगम की सीमा के भीतर) में स्थित निशिगंधा कॉलोनी की बिक्री से संबंधित कार्य को संभालने के लिए रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी (आरसीए) की नियुक्ति
कार्य की अनुमानित लागत	₹ 18,00,000/-
बयाना जमाराशि (ईएमडी)	₹36,000/-
काम पूरा करने के लिए समय दिया गया	04 महीने

2. हम निविदा में निर्दिष्ट वैधता अवधि के लिए निविदा को खुला रखने के लिए सहमत हैं और वैधता अवधि या पारस्परिक रूप से सहमत किसी अन्य विस्तारित अवधि के दौरान इसके नियमों और शर्तों में कोई संशोधन नहीं करेंगे।

3. मैं/हम एतद्वारा घोषणा करते हैं कि मैं/हम निविदा दस्तावेजों, कार्य के दायरे, संपत्ति की तस्वीरों और कार्य से जुड़े अन्य अभिलेखों को गुप्त/गोपनीय दस्तावेजों के रूप में मानेंगे और उस व्यक्ति के अलावा किसी अन्य व्यक्ति को जानकारी/उससे प्राप्त जानकारी को संप्रेषित नहीं करेंगे, जिसे मैं/हम इसे संप्रेषित करने के लिए अधिकृत हैं या भारतीय रिज़र्व बैंक की सुरक्षा के लिए किसी भी तरह से पूर्वाग्रहपूर्ण जानकारी का उपयोग नहीं करेंगे।

4. यदि इस निविदा को स्वीकार किया जाता है, तो मैं/हम इसके द्वारा निविदा की उक्त शर्तों के नियमों और प्रावधानों का पालन करने और उन्हें पूरा करने के लिए सहमत हैं, जहां तक वे लागू हो सकते हैं या डिफॉल्ट रूप से भारतीय रिज़र्व बैंक को उक्त शर्तों में उल्लिखित राशि को जम्मा करने और भुगतान करने के लिए सहमत हैं।

5. निविदा के खंड VI में सभी विवरण भरे गए हैं/प्रदान किए गए हैं।

6. मैं/हम, बोलीदाता, एतद्वारा सत्यनिष्ठा से पुष्टि करते हैं और घोषणा करते हैं कि ऊपर दी गई

जानकारी मेरे / हमारे ज्ञान और विश्वास के अनुसार सत्य, पूर्ण और सही है; कि उसमें से कुछ भी सामग्री छिपाई नहीं गई है; और यह कि यदि उक्त जानकारी में से कोई भी झूठी, गलत या भ्रामक पाई जाती है, तो मैं/हम बैंक द्वारा कार्रवाई के लिए उत्तरदायी होंगे, जिसमें ईएमडी को जब्त करना, भविष्य की निविदाओं से ब्लैक लिस्ट / प्रतिबंध लगाना और संविदा की समाप्ति शामिल है, और बैंक(आरबीआई) के अन्य अधिकारों और उपायों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, बैंक(आरबीआई) संबंधित रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (रेरा) और किसी अन्य प्राधिकरण को मामले की रिपोर्ट करने के लिए स्वतंत्र होगा।

7. हमारे बैंकर हैं (नाम और पूरा पता)

(i)	
(ii)	

हमारी फर्म के भागीदारों के नाम हैं:

(i)	
(ii)	

फर्म के उस पार्टनर का नाम जिसे हस्ताक्षर करने का अधिकार है	
या	
संविदा पर हस्ताक्षर करने के लिए पावर ऑफ अटॉर्नी रखने वाले व्यक्ति का नाम (इस निविदा के अनुलग्नक 5 के अनुसार निर्धारित प्रारूप में पावर ऑफ अटॉर्नी की प्रमाणित सच्ची प्रति संलग्न की जाए)	

भवदीय ,

मुहर के साथ निविदाकर्ता के हस्ताक्षर

	हस्ताक्षर	पता
(i)		
(ii)		

गवाहों के हस्ताक्षर और पते

स्थान:

दिनांक

भारतीय रिज़र्व बैंक
कृषि बैंकिंग महाविद्यालय, पुणे

खुली निविदा

औंध, तालुका-पुणे शहर, जिला-पुणे में स्थित निशिंगधा कॉलोनी की बिक्री से संबंधित कार्य को संभालने के लिए रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी (आरसीए) की नियुक्ति के लिए निविदा (पुणे नगर निगम की सीमा के भीतर)

निविदा की अनुसूची (एसओटी)

काम का शीर्षक	औंध, तालुका-पुणे शहर, जिला-पुणे में स्थित निशिंगधा कॉलोनी की बिक्री से संबंधित कार्य को संभालने के लिए रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी (आरसीए) की नियुक्ति के लिए निविदा (पुणे नगर निगम की सीमा के भीतर)
काम का तरीका	भौतिक निविदा (भाग I- तकनीकी बोली और भाग II- मूल्य बोली)
निविदा को आमंत्रित करने की तारीख /बैंक की वेबसाइट पर निविदा उपलब्ध होने की तारीख	16 सितंबर 2026 शाम 05.00 बजे से
बैंक की अनुमानित शुल्क राशि	18 लाख रुपये
निविदा जमा करने की अंतिम तारीख	05 अक्टूबर 2026 को दोपहर 12.00 बजे
निविदा खोलने की तारीख और समय	05 अक्टूबर 2026 को दोपहर 03.00 बजे
सम्पूर्ण कार्य के दायरे को पूरा करने का समय जिसके लिए निविदा आमंत्रित की गई है	बैंक की संपत्ति की बिक्री का पूरा कार्य आदेश जारी होने के 10 वें दिन से 04 महीने की अवधि के भीतर पूरा किया जाएगा।
पूरा न होने पर नुकसान	यदि आरसीए निविदा में उल्लिखित समय-सीमा के अंदर काम पूरा नहीं कर पाता है, तो उसे काम पूरा न होने की अवधि के दौरान, हर हफ्ते किए गए काम की लागत का 0.25% एम्प्लॉयर को देना होगा। यह रकम कॉन्ट्रैक्ट की कुल कीमत के ज़्यादा से ज़्यादा 10% तक हो सकती है और एम्प्लॉयर इस हर्जाने की रकम को आरसीए को देय किसी भी राशि से काट सकता है।

निविदा आमंत्रित करने की सूचना

आयोजन	लक्ष्य तारीख
निविदा का आमंत्रण किस तारीख से शुरू हुआ/बैंक की वेबसाइट पर निविदा उपलब्ध	16 सितंबर 2026 शाम 05.00 बजे से
बैंक की अनुमानित शुल्क राशि	₹18,00,000/- (रुपए अठारह लाख मात्र)
सम्पूर्ण कार्य के दायरे को पूरा करने का समय जिसके लिए निविदा आमंत्रित की गई है	बैंक की संपत्ति की बिक्री का पूरा कार्य आदेश जारी होने के 10 वें दिन से 04 महीने की अवधि के भीतर पूरा किया जाएगा।
प्री-बिड मीटिंग	21 सितम्बर 2026 सुबह 11.00 बजे संपदा विभाग, सीएबी, आरबीआई, पुणे-411016
बोली-पूर्व प्रश्न	बोलीकर्ता निविदा के संबंध में प्रश्न premisescab@rbi.org.in मेल पर जमा करें
बयाना जमा-राशि	₹36,000/- (रुपए छत्तीस हजार मात्र) केवल डिमांड ड्राफ्ट/बैंक गारंटी के रूप में या दिए गए विवरण पर एनईएफटी के माध्यम से:
	खाताधारक का नाम (जैसा कि बैंक खाते में दिखाई दे रहा है)
	खाता संख्या
	खाते का प्रकार (बचत, करेंट आदि)
	पैन नंबर
	बैंक का नाम
	शाखा का नाम
	बैंक का पता
	एनईएफटी/आईएफएस कोड
	खाते का नाम
	जीएसटी नंबर
ईएमडी जमा करने की प्रारंभ तारीख	23 सितम्बर 2026 शाम 05: 00 बजे से
ईएमडी जमा करने की अंतिम तारीख	अक्टूबर 05, 2026 दोपहर 12:00 बजे तक
निष्पादन बैंक गारंटी (पीबीजी)	संविदात्मक दायित्वों के पूरा होने तक संविदा राशि का 5%
तकनीकी-वाणिज्यिक बोली और मूल्य बोली जमा करने के लिए निविदा शुरू होने की तारीख	सितम्बर 23, 2026 शाम 05: 00 बजे से

निविदा जमा करने की अंतिम तारीख	अक्टूबर 05, 2026 दोपहर 12:00 बजे तक
भाग- I के खुलने की तारीख और समय (यानी तकनीकी-वाणिज्यिक बोली) निविदा की भाग- II मूल्य बोली तकनीकी- बोली हेतु जमा किए गए दस्तावेजों की जांच के बाद किसी बाद की तारीख को खोली जाएगी और इसकी सूचना योग्य बोलीदाताओं को दे दी जाएगी	अक्टूबर 05, 2026 दोपहर 03 : 00 बजे
निविदा जमा करने का स्थान	प्रधानाचार्य भारतीय रिज़र्व बैंक कृषि बैंकिंग महाविद्यालय पुणे, 411016
संप्रेषण के लिए पता	ऊपर के समान
बोली की वैधता	निविदा खोलने की तारीख से 90 दिन

निविदाएं एक लिफाफे में अलग-अलग दो भागों में प्रस्तुत की जाएंगी अर्थात भाग I जिसमें प्रस्ताव का तकनीकी और वाणिज्यिक विवरण और भाग II जिसमें केवल कीमतें होंगी।

यदि उपरोक्त में से किसी भी तारीख को भारतीय रिज़र्व बैंक के लिए अवकाश के रूप में घोषित किया जाता है, तो अगली कार्य तारीख पर विचार किया जाएगा। भारतीय रिज़र्व बैंक इस दस्तावेज़ में उल्लिखित तारीख/यों को बदलने का अधिकार सुरक्षित रखता है।

खंड-I

निविदा की शर्तें

1. भारतीय रिज़र्व बैंक (इसके बाद "आरबीआई या "प्रधान नियोक्ता" के रूप में संदर्भित) रियल्टी सलाहकार एजेंसियों से गैर-बाध्यकारी निविदाएं आमंत्रित करता है, जो औंध, तालुका-पुणे शहर, जिला-पुणे (पुणे नगर निगम की सीमा के भीतर) में स्थित निशिंगंधा कॉलोनी की अपनी संपत्ति की बिक्री से संबंधित कार्य को संभालने के लिए रियल्टी सलाहकार एजेंसी (इसके बाद "आरसीए या बोलीदाता" के रूप में संदर्भित किया गया है)।
2. निविदा पर अधिकृत हस्ताक्षरकर्ताओं द्वारा हस्ताक्षर किए जाने चाहिए। जहां बोलीदाता एक **साझेदारी फर्म** है, उस पर विधिवत अधिकृत भागीदार (साझेदारों) द्वारा हस्ताक्षर किए जाने चाहिए और अन्य भागीदारों से साझेदारी विलेख और प्राधिकरण पत्र की प्रति संलग्न की जानी चाहिए। जहां बोलीदाता एक **सीमित कंपनी या सोसायटी या ट्रस्ट** है, उस पर अधिकृत निदेशक (निदेशकों) / अधिकारियों द्वारा हस्ताक्षर किए जाने चाहिए और लिमिटेड कंपनी के मेमोरेण्डम और आर्टिकल्स ऑफ एसोसिएशन या ट्रस्ट या एसोसिएशन के गठन की एक सच्ची प्रति और ऐसे अधिकारियों को अधिकृत करने वाले संकल्पों की सच्ची प्रमाणित प्रति बोली के साथ प्रस्तुत की जानी चाहिए। एजेंसी की ओर से अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता को एजेंसी की मुहर के साथ निविदा के भाग में उल्लिखित होना चाहिए।

3. बेची जाने वाली संपत्ति का विवरण निम्नलिखित है: -

बेची जाने वाली प्रस्तावित संपत्ति का कुल क्षेत्रफल (निर्मित 3 आवासीय भवनों के साथ गैर-कृषि भूखंड) लगभग 2464.94 वर्गमीटर या 26522.75 वर्ग फुट है। योजना लेआउट और संपत्ति की कुछ तस्वीरें इस दस्तावेज़ के अंत में संलग्न हैं।

प्लॉट नंबर/सर्वे नंबर: प्लॉट नंबर 2561, एस.नंबर 2/2/2/2

भवन विवरण: GF+2 की 3 बिल्डिंग और 1 बिल्डिंग स्टिल्ट +3

निर्माण का वर्ष: 1986

आयु: 39 वर्ष

संरचना की स्थिति: कमजोर।

भूमि का क्षेत्रफल: 2464.94 वर्गमीटर

4. बोली तैयार करना और जमा करना:

बोलीदाता अपनी निविदा सीलबंद लिफाफे में प्रस्तुत करेंगे और "भारतीय रिज़र्व बैंक के लिए

रियल्टी सलाहकार एजेंसी के लिए निविदा का आमंत्रण" के रूप में लिखेंगे। कार्यक्रमों की अनुसूची के अनुसार आरबीआई के कार्यालय को संबोधित सहायक दस्तावेजों के साथ। निविदा जमा करने के लिए विशेष शर्तें

- i. निविदा एकमुश्त होगी और परियोजना लागत के प्रतिशत के रूप में नहीं होगी।
- ii. टेंडर में रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी की ओर से कोई पूर्व शर्त नहीं होनी चाहिए।
- iii. निविदा में निश्चित निरपेक्ष राशि बोली मूल्य का उल्लेख होगा।

5. निविदा की विशेष शर्तें

- i. यदि कोई फर्म शून्य शुल्क/प्रतिफल उद्धृत करती है, तो बोली को अनुत्तरदायी माना जाएगा और उस पर विचार नहीं किया जाएगा।
- ii. यदि कोई फर्म रेटा पंजीकरण संख्या प्रदान नहीं करती है, तो उनका निविदा अपात्र/गैर-प्रामाणिक होगा। उनका निविदा नहीं खोला जाएगा।
- iii. अहस्ताक्षरित प्रतिक्रियाओं को अधूरा माना जाएगा और अस्वीकार किए जाने के लिए उत्तरदायी हैं।
- iv. मिटाने या परिवर्तन वाली बोलियों पर विचार नहीं किया जाएगा। बोली में कोई हस्तलिखित सामग्री, सुधार या परिवर्तन नहीं होना चाहिए।

6. बोलियां जमा करने की अंतिम तारीख

I. निविदा 'निविदा की अनुसूची' में उल्लिखित तारीख और समय तक प्रस्तुत की जाएगी।

II. यदि आरबीआई निविदा जमा करने की निर्धारित तारीख को बढ़ाता है, तो बोलियां पुनर्निर्धारित समय और तारीख तक प्रस्तुत की जाएंगी। आरबीआई और बोलीदाताओं के सभी अधिकार और दायित्व समान रहेंगे।

III. निर्धारित बोलियां जमा करने की समय सीमा के बाद प्राप्त कोई भी निविदा को अस्वीकार कर दिया जाएगा, और बोलीदाता को बिना खोले वापस कर दिया जाएगा।

7. चयनित रियल्टी सलाहकार एजेंसी संपत्ति खरीदने के लिए किसी भी बोलीदाता आदि, यदि कोई हो, से अधिदेश की घोषणा करेगी। वे एक वचन देंगे कि यह अधिदेश आरबीआई के लिए सर्वश्रेष्ठ बोली का चयन करने में उनके निर्णय को प्रभावित नहीं करेगा। भारतीय रिज़र्व बैंक का निर्णय सभी मामलों में अंतिम होगा।

8. चयनित रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी आरबीआई के साथ एक अखंडता समझौते पर हस्ताक्षर करेगी।

9. रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी को चुनी गई जगह (प्रिमाइसेस) के एरिया पर ध्यान दिए बिना, एक निश्चित (एब्सोल्यूट) बोली मूल्य (बिड प्राइस) जमा करना होगा। यह शर्त प्रोजेक्ट के सफल समापन तक लागू रहेगी, यानी औंध, तालुका-पुणे शहर, जिला-पुणे (पुणे नगर निगम की सीमा के भीतर) में स्थित 'निशिगंधा कॉलोनी' प्रॉपर्टी की बिक्री तक।
- 10. रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी, योग्य बोलीदाताओं से बैंक को कम से कम लागत की विधि के आधार पर उक्त कार्य के लिए नियुक्त किया जाएगा**
11. भारतीय रिजर्व बैंक के पास बिना कोई कारण बताए, मिली किसी भी या सभी बोलियों (bids) को अस्वीकार करने या न चुनने का अधिकार है। एजेंसी इस मामले में आरबीआई के फैसले को चुनौती नहीं दे सकती। किसी भी तरह के प्रचार(केनवासिंग) करने पर बोली अयोग्य मानी जाएगी। कोई ब्रोकरेज नहीं दिया जाएगा।
12. इसके अलावा, विज्ञापन/प्रस्तुति/प्रक्रिया से कोई भी संविदात्मक दायित्व तब तक उत्पन्न नहीं होगा जब तक कि भारतीय रिजर्व बैंक और चयनित एजेंसी के विधिवत प्राधिकृत अधिकारी (अधिकारियों) द्वारा औपचारिक संविदा पर हस्ताक्षर नहीं किए जाते और निष्पादित नहीं किए जाते।
13. सभी सामग्री और जानकारी, चाहे आरबीआई द्वारा 'गोपनीय' के रूप में चिह्नित और पहचानी गई हो या नहीं, आरबीआई की मूल्यवान संपत्ति हैं और उन्हें मालिकाना जानकारी और संपत्ति के रूप में माना जाना चाहिए। चयनित एजेंसी को RBI द्वारा दी गई सभी गोपनीय सामग्री और जानकारी को बहुत सावधानी से संभालना होगा ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि उनकी अनधिकृत रूप से जानकारी बाहर न जाए। रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी, RBI की पूर्व लिखित मंजूरी के बिना RBI द्वारा दी गई किसी भी सामग्री या जानकारी का इस्तेमाल या खुलासा नहीं करेगी।
14. इस दस्तावेज़ में RBI की मालिकाना जानकारी है। इसे पाने वाले हर व्यक्ति की ज़िम्मेदारी है कि वह इसकी गोपनीयता बनाए रखे। पाने वाले को इस दस्तावेज़ की सभी शर्तों और इसके तहत मिली सभी जानकारियों को पूरी तरह गोपनीय रखना होगा। वह इस अनुबंध (contract) की शर्तों या इसके किसी भी प्रावधान का खुलासा किसी ऐसे व्यक्ति से नहीं करेगा जो इस अनुबंध को पूरा करने के लिए रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी द्वारा नियुक्त न किया गया हो। इसका खुलासा केवल उन कर्मचारियों से किया जाएगा जो मांगी गई प्रतिक्रियाएं तैयार करने में शामिल हैं। RBI की स्पष्ट मंजूरी के बिना इस दस्तावेज़ में दी गई जानकारी को पूरी तरह या आंशिक रूप से पुनः प्रस्तुत नहीं किया (reproduce) जा सकता है।
15. आरबीआई को उम्मीद है कि रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी इस दस्तावेज़ की शर्तों और इसके बाद के

परिशिष्टों का पालन करेगी और इसमें किसी भी विचलन को स्वीकार नहीं करेगी। रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी द्वारा की गई किसी भी धारणा को चयन प्रक्रिया के दौरान और भविष्य की किसी भी चर्चा में नजरअंदाज कर दिया जाएगा।

16. भारतीय रिज़र्व बैंक का इरादा है कि इस निविदा दस्तावेज के तहत नियुक्त रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी की ही सभी दायित्वों को पूरा करने और ज़रूरी सभी काम (deliverables) और सेवाएं प्रदान करने की एकमात्र ज़िम्मेदारी हो।
17. इस टेंडर दस्तावेज़ के जवाबों को आरबीआई की ओर से किसी भी सेवा या सेवाओं के संयोजन के लिए अनुबंध देने की बाध्यता के रूप में नहीं देखा जाना चाहिए। यदि आरबीआई किसी रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी का चयन नहीं करता है, तो आरबीआई के खिलाफ कोई दावा नहीं किया जा सकेगा। आरबीआई के पास बिना कोई कारण बताए किसी भी या सभी प्रस्तावों को आंशिक या पूर्ण रूप से अस्वीकार करने का अधिकार सुरक्षित है।
18. वाणिज्यिक और तकनीकी प्रस्तावों सहित सभी जवाबों को रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी की ओर से अपरिवर्तनीय बोलियां (irrevocable bids) माना जाएगा। यदि RBI इन्हें स्वीकार करता है, तो ये RBI और चुनी गई रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी के बीच अंतिम अनुबंध का हिस्सा बन जाएंगे।
19. भारतीय रिज़र्व बैंक किसी भी प्रकार की लागत (costing) तय करने के लिए रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसियों द्वारा लगाई गई किसी भी धारणा या निर्णय के लिए ज़िम्मेदार नहीं है।
20. संविदा की पूरी अवधि के दौरान होने वाले सभी खर्च रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी को उठाने होंगे। RBI किसी भी आइटम या सेवा, या यात्रा, ठहरने और खाने-पीने आदि जैसे किसी भी खर्च (out-of-pocket expenses) के लिए कोई अतिरिक्त भुगतान नहीं करेगा। रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी किसी खर्च या लागत को शामिल न करने का बहाना बनाकर बाद में RBI से उसके लिए कोई दावा नहीं कर सकती है।
21. रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी द्वारा कोट की गई कीमतों में भारत में समय-समय पर लागू होने वाले सभी खर्च, टैक्स, लेवी, सेस, लोकल एंटी टैक्स और जीएसटी शामिल होंगे।
22. रिस्पॉन्स तैयार करने, जमा करने और उनसे जुड़ी किसी भी गतिविधि (जैसे मीटिंग में शामिल होना, चर्चा, डेमो आदि) और RBI द्वारा मांगी गई कोई भी अतिरिक्त जानकारी देने में रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी को जो भी खर्च आएगा, वह पूरी तरह से रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी ही उठाएगी।
23. प्राप्त रिस्पॉन्स RBI की संपत्ति बन जाएंगे और उन्हें वापस नहीं किया जाएगा। हर रियल्टी

कंसल्टेंट एजेंसी द्वारा दी गई जानकारी गोपनीय रखी जाएगी और इसका इस्तेमाल सिर्फ एजेंसी के साथ संभावित व्यावसायिक संबंध का मूल्यांकन करने के लिए किया जाएगा।

24. रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी यह सुनिश्चित करेगी कि प्रस्तावित समाधान और उसके डॉक्यूमेंटेशन या RBI द्वारा उसके इस्तेमाल से किसी तीसरे पक्ष के अधिकारों का उल्लंघन न हो, और न ही किसी सरकारी या न्यायिक प्राधिकरण के कानूनों या नियमों का उल्लंघन हो।
25. रियल्टी सलाहकार एजेंसी सभी उपयुक्त पंजीकरणों और अनुमतियों और अनुमोदनों की वैधता प्राप्त करेगी और बनाए रखेगी, जो रियल्टी सलाहकार एजेंसी के दायित्वों के प्रदर्शन के लिए रियल्टी सलाहकार एजेंसी द्वारा वैधानिक रूप से प्राप्त करने के लिए आवश्यक हैं।
26. रियल्टी सलाहकार एजेंसी निविदा दस्तावेज के तहत सभी दायित्वों के प्रदर्शन के लिए पूरी तरह से जिम्मेदार होगी। रियल्टी सलाहकार एजेंसी के पास अपने कर्मचारियों, एजेंटों के लिए वैधानिक लाभों के लिए सभी बकाया और योगदानों के भुगतान की जिम्मेदारी भी होगी।
27. रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी अपने कर्मचारियों या अपने सब-कॉन्ट्रैक्टर/फ्रैंचाइज़ी के कर्मचारियों की गतिविधियों को मैनेज करने के लिए जिम्मेदार होगी और दोनों के लिए जवाबदेह होगी। अगर एजेंसी के कर्मचारी, एजेंट, कॉन्ट्रैक्टर, सब-कॉन्ट्रैक्टर आदि RBI द्वारा दिए गए निर्देशों या अधिकार क्षेत्र से बाहर जाकर कोई काम करते हैं, तो उसके लिए एजेंसी जिम्मेदार होगी।
28. रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी द्वारा नियुक्त कर्मचारियों, एजेंटों आदि के लिए रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी ही प्रधान नियोक्ता होगी। इस दस्तावेज़ के तहत जारी होने वाले कॉन्ट्रैक्ट में निहित अधिकारों के दायरे में या उससे बाहर किए गए सभी कार्यों, गतिविधियों या चीज़ों के लिए वही जिम्मेदार होगी।
29. किसी भी स्थिति में आरबीआई रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी द्वारा नियुक्त कर्मचारियों, एजेंटों आदि का नियोक्ता नहीं होगा। रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी द्वारा कर्मचारियों, एजेंटों आदि को नियुक्त करने से, इस दस्तावेज़ के तहत जारी होने वाले कॉन्ट्रैक्ट के किसी भी काम के लिए रोज़गार का कोई अधिकार पैदा नहीं होगा।
30. सफल रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी को आरबीआई के साथ एक संविदा करना होगा, काम सौंपने के 10 दिनों के भीतर या ऐसी विस्तारित अवधि के भीतर जैसा कि आरबीआई द्वारा स्वीकृति पत्र प्रस्तुत करने के साथ-साथ तय किया जा सकता है, गैर-प्रकटीकरण खंड और अन्य नियमों और शर्तों का पालन करना होगा, जो बोली और उसकी स्वीकृति के अनुसार कार्य के उचित प्रदर्शन के लिए आवश्यक हो सकते हैं।

31. कॉन्ट्रैक्ट/समझौतारियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी के बोली दस्तावेज़ (सभी अटैचमेंट और बातचीत/स्पष्टीकरण आदि से हुए बदलावों सहित) पर आधारित होगा। इसमें प्रोजेक्ट प्लान - चरण और माइलस्टोन (milestones) और शेड्यूल, साथ ही सभी ज़रूरी दस्तावेज़ों, लाइसेंसों, सर्टिफिकेशन आदि की प्रतियां शामिल होंगी।
32. भारतीय रिज़र्व बैंक के पास संविदा को अंतिम रूप देते समय अंतिम संविदा के भाग के रूप में संलग्न किए जाने वाले किसी अन्य दस्तावेज़ को शामिल करने का अधिकार सुरक्षित है।

रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी (आरसीए) के दायरे में न आने वाला काम

संपत्ति की बिक्री के लिए विज्ञापन लागत रियल्टी सलाहकार एजेंसी के दायरे में नहीं आती है और समाचार पत्र के विज्ञापन की लागत को उनके पेशेवर शुल्क का हवाला देते समय विचार नहीं किया जाना चाहिए। हालांकि, रियल्टी सलाहकार एजेंसी उक्त कार्यों को पूरा करने के लिए समन्वय/संपर्क करेगी। इन गतिविधियों से संबंधित सभी भुगतान आरबीआई द्वारा किए जाएंगे।

33. संविदा रद्द करना - आरबीआई को संविदा अवधि के दौरान किसी भी समय चयनित रियल्टी सलाहकार एजेंसी के साथ संविदा को रद्द करने का अधिकार होगा, किसी भी कारण से कम से कम 15 (पंद्रह) दिनों की लिखित सूचना देकर, जिसमें निम्नलिखित कारण शामिल हैं, लेकिन इन्हीं तक सीमित नहीं हैं:

अ) भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा निर्धारित सुरक्षा मानकों का पालन करने में शिथिलता

आ) आरबीआई द्वारा दिए गए आदेशों के निष्पादन में अत्यधिक देरी। यदि आरसीए कार्य सौंपने की तारीख से 30 दिनों के भीतर बिक्री के लिए विज्ञापन जारी करने के लिए निविदा दस्तावेज़ प्रदान नहीं करता है, तो आरबीआई अपने विवेक से कार्य/संविदा के पुरस्कार को रद्द कर देगा।

इ) सहमत प्रक्रियाओं और/या उत्पादों में विसंगतियां/विचलन।

ई) इस दस्तावेज़ में निर्धारित नियमों और शर्तों का उल्लंघन।

भारतीय रिज़र्व बैंक को यह अधिकार होगा कि वह चुनिंदा रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी के साथ संविदा रद्द करने का कोई कारण न बताए।

34. यदि इस दस्तावेज़ में उल्लिखित समाप्ति खंड के अनुसार संविदा समाप्त हो जाता है, तो आरबीआई और चयनित रियल्टी सलाहकार एजेंसी के बीच विधिवत हस्ताक्षरित संविदा को संविदा की समाप्ति की नोटिस अवधि के भीतर सभी दस्तावेज़ों/आरबीआई के डेटा/संसाधनों या किसी अन्य प्रासंगिक जानकारी/दस्तावेज़ों/संपत्ति को आरबीआई को सौंप देना चाहिए और साथ ही, उन्हें किसी दूसरी Realty Consultant Agency या RBI को काम सुचारू रूप से सौंपने में भी मदद करनी चाहिए। संविदा को समाप्त करने का आरबीआई का अधिकार संविदा में उल्लिखित जुर्माने के अतिरिक्त होगा।

35. भारतीय रिजर्व बैंक के पूर्व लिखित अनुमोदन के बिना आवश्यकताओं के कुछ हिस्से या पूरे सेट को पूरा करने के लिए काम को सब-कॉन्ट्रैक्ट (किसी और को सौंपना) करने की अनुमति नहीं है।

36. **अस्वीकरण** - नून के विपरीत किसी भी प्रावधान के अधीन और कानून द्वारा अनुमत अधिकतम सीमा तक, RBI और उसके अधिकारी, कर्मचारी, ठेकेदार, एजेंट और सलाहकार किसी भी व्यक्ति को होने वाले किसी भी नुकसान या क्षति (चाहे वह पहले से अनुमानित हो या नहीं) के लिए उत्तरदायी नहीं होंगे। यह नुकसान या क्षति उस व्यक्ति द्वारा इस दस्तावेज़ में शामिल जानकारी (जैसे पूर्वानुमान, बयान, अनुमान या प्रोजेक्शन) या इससे संबंधित कार्यों के आधार पर कोई कदम उठाने या न उठाने के कारण हुई हो; और चाहे यह नुकसान या क्षति RBI या उसके किसी अधिकारी, कर्मचारी, ठेकेदार, एजेंट या सलाहकार की लापरवाही, चूक, डिफॉल्ट, सावधानी की कमी या गलत बयानी के कारण हुई हो या नहीं।

37. **परिसमापन क्षति** - सेवाओं की डिलीवरी RBI और चुनी गई रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी के बीच आपसी सहमति से तय 'सर्विस लेवल एग्रीमेंट' के शेड्यूल के अनुसार होगी; ऐसा न करने पर पेनल्टी लगेगी। अगर कॉन्ट्रैक्ट के दौरान किसी भी समय रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी को ऐसी स्थितियों का सामना करना पड़ता है जिनसे सेवाओं की समय पर डिलीवरी में रुकावट आती है, तो एजेंसी को देरी, इसकी संभावित अवधि और इसके कारणों के बारे में RBI को तुरंत लिखित रूप में सूचित करना होगा। एजेंसी का नोटिस मिलने के बाद, RBI स्थिति का मूल्यांकन करेगा और अपनी मर्जी से, लिक्विडेटेड डैमेजेज़ के साथ या उसके बिना, काम पूरा करने के लिए एजेंसी को अतिरिक्त समय दे सकता है। ऐसे मामलों में, लिक्विडेटेड डैमेजेज़ की वसूली एजेंसी को देय राशि से की जाएगी। लिक्विडेटेड डैमेजेज़ की वसूली अनुमानित लागत के 0.25% प्रति सप्ताह की दर से की जाएगी, जिसकी अधिकतम सीमा स्वीकृत टेंडर राशि का 10% होगी।

38. **मध्यस्थता खंड** - पार्टियां पहले 30 (तीस) दिनों की अवधि के भीतर किसी भी विवाद या असहमति को मैत्रीपूर्ण और सौहार्दपूर्ण तरीके से हल करने का प्रयास करेंगी। यदि किसी विवाद या मतभेद को सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझाया नहीं जा सकता है, तो इसे मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 के अनुसार मध्यस्थता द्वारा सुलझाया जाएगा। किसी भी और सभी विवाद या मतभेद जो किसी भी तरह से या उसके संबंध में उत्पन्न हो सकते हैं, उन्हें एकमात्र मध्यस्थ की मध्यस्थता के लिए भेजा जाएगा। मध्यस्थता की कार्यवाही पुणे में आयोजित की जाएगी और अंग्रेजी भाषा में आयोजित की जाएगी। आर्बिटर का निर्णय (अवार्ड) अंतिम होगा और पार्टियों पर बाध्यकारी होगा और पार्टियां अपना कानूनी खर्च खुद उठाएंगी।

39. **गैर-प्रकटीकरण खंड**: ठेकेदार, इस एग्रीमेंट के तहत अपनी ज़िम्मेदारियाँ पूरी करते समय बैंक के इंफ्रास्ट्रक्चर/सिस्टम/उपकरण आदि के बारे में जो भी जानकारी, सामग्री और विवरण प्राप्त करता है या जिसकी उसे जानकारी होती है, उसे किसी भी तीसरे पक्ष को सीधे या अप्रत्यक्ष रूप से उजागर नहीं

करेगा और हर समय उसे पूरी तरह गोपनीय रखेगा। कॉन्ट्रैक्टर कॉन्ट्रैक्ट के विवरण को निजी और गोपनीय मानेगा, सिवाय उस हद तक जो इसके तहत ज़िम्मेदारियों को पूरा करने या लागू कानूनों का पालन करने के लिए आवश्यक हो। कॉन्ट्रैक्टर एम्प्लॉयर की पूर्व लिखित सहमति के बिना किसी भी व्यापार या तकनीकी पेपर या कहीं और काम का कोई विवरण प्रकाशित नहीं करेगा, प्रकाशित करने की अनुमति नहीं देगा या उजागर नहीं करेगा। किसी भी गोपनीय जानकारी के उजागर होने के परिणामस्वरूप एम्प्लॉयर को हुए किसी भी नुकसान के लिए कॉन्ट्रैक्टर एम्प्लॉयर को हर्जाना देगा। उपरोक्त का पालन न करने पर इसे कॉन्ट्रैक्टर की ओर से कॉन्ट्रैक्ट का उल्लंघन माना जाएगा और एम्प्लॉयर हर्जाने का दावा करने और कानूनी उपाय करने का हकदार होगा। कॉन्ट्रैक्टर अपने कर्मचारियों के संबंध में सभी उचित कार्रवाई करेगा ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि इस एग्रीमेंट के तहत गोपनीय जानकारी को गुप्त रखने की ज़िम्मेदारियों को पूरी तरह से पूरा किया जाए। गोपनीयता और जानकारी गुप्त रखने के संबंध में कॉन्ट्रैक्टर की ज़िम्मेदारियाँ किसी भी कारण से इस एग्रीमेंट की समाप्ति या खत्म होने के बाद भी बनी रहेंगी।

40. इंटीग्रिटी पैक्ट - बोलीदाताओं/संभावित वेंडरों को रिज़र्व बैंक ऑफ़ इंडिया (RBI) के साथ इंटीग्रिटी पैक्ट (IP) नामक एक एग्रीमेंट करना होगा। IP में RBI और बोलीदाताओं/संभावित वेंडरों के बीच यहाँ संलग्न स्वीकृत प्रोफार्मा (एनेक्शर-A) के अनुसार एक एग्रीमेंट की परिकल्पना की गई है, जिसमें दोनों पक्षों के व्यक्तियों/अधिकारियों द्वारा कॉन्ट्रैक्ट के किसी भी पहलू/चरण में भ्रष्ट तरीकों का सहारा न लेने की प्रतिबद्धता शामिल है। IP बोलियाँ आमंत्रित करने के चरण से लेकर कॉन्ट्रैक्ट के पूर्ण निष्पादन तक लागू रहेगा। उन बोलीदाताओं/संभावित वेंडरों के टेंडर जिनमें स्वीकृत प्रोफार्मा में IP शामिल नहीं है, उन्हें अस्वीकार किया जा सकता है।
41. रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी द्वारा तैयार किए गए जवाब और रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी और आरबीआई द्वारा आदान-प्रदान की गई बोलियों से संबंधित सभी पत्राचार और दस्तावेज अंग्रेजी भाषा में लिखे जाएंगे।
42. भाग- I और भाग-II के सभी पृष्ठों पर बोलीदाता द्वारा हस्ताक्षर (एजेंसी की मुहर के साथ) किए जाएंगे।
43. कंपनी को योग्य कर्मचारियों का बार-बार तबादला या बदलाव नहीं करना चाहिए। कंपनी को कर्मचारियों के नौकरी छोड़ने की दर (एट्रिशन) को कम से कम रखना चाहिए। अगर इस्तीफ़े या लंबी छुट्टी वगैरह की वजह से योग्य कर्मचारियों में कोई बदलाव होता है, तो कंपनी को बैंक को इसके बारे में लिखित रूप में और हो सके तो पहले से ही सूचित करना चाहिए।
44. **एग्रीमेंट की किसी शर्त/नियम को छोड़ना या उसका उल्लंघन:** यहाँ बताई गई किसी भी शर्त या प्रावधान को तब तक छोड़ा हुआ या उल्लंघन को माफ़ किया हुआ नहीं माना जाएगा, जब तक कि ऐसी छूट या सहमति लिखित रूप में न हो और उस पार्टी ने उस पर हस्ताक्षर न किए हों जिसने छूट दी है या सहमति दी है। किसी एक पार्टी द्वारा दूसरी पार्टी की छूट या उल्लंघन के लिए दी गई कोई भी सहमति (चाहे वह साफ़ तौर पर हो या इशारों में) किसी दूसरे या बाद के उल्लंघन के लिए छूट या माफ़ी की सहमति नहीं मानी जाएगी।
45. **एसएच अधिनियम 2013 को ध्यान में रखते हुए दिशा-निर्देश।**

ठेकेदार/एजेंसी "कार्य स्थल पर महिलाओं का यौन उत्पीड़न (रोकथाम, निषेध और निवारण) अधिनियम, 2013" के प्रावधानों के पूर्ण अनुपालन के लिए पूरी तरह से जिम्मेदार होगी। बैंक के परिसर के भीतर अपने कर्मचारियों के खिलाफ यौन उत्पीड़न की किसी भी शिकायत के मामले में, शिकायत ठेकेदार/एजेंसी द्वारा गठित आंतरिक शिकायत समिति के समक्ष दर्ज की जाएगी और ठेकेदार/एजेंसी शिकायत के संबंध में उक्त अधिनियम के तहत उचित कार्रवाई सुनिश्चित करेगी।

बैंक के किसी भी कर्मचारी के खिलाफ ठेकेदार के किसी भी पीड़ित कर्मचारी द्वारा यौन उत्पीड़न की किसी भी शिकायत का बैंक द्वारा गठित क्षेत्रीय शिकायत समिति द्वारा संज्ञान लिया जाएगा।

ठेकेदार किसी भी मौद्रिक मुआवजे के लिए जिम्मेदार होगा, जिसे ठेकेदार के कर्मचारियों को शामिल करने की स्थिति में भुगतान करने की आवश्यकता हो सकती है, उदाहरण के लिए बैंक कर्मचारी को कोई मौद्रिक राहत, यदि संपर्ककर्ता के कर्मचारी द्वारा यौन हिंसा साबित होती है। ठेकेदार अपने कर्मचारियों को कार्यस्थल पर यौन उत्पीड़न की रोकथाम और संबंधित मुद्दों के बारे में शिक्षित करने के लिए जिम्मेदार होगा।

ठेकेदार अपने उन कर्मचारियों की एक पूरी और अद्यतन सूची प्रदान करेगा जो बैंक परिसर के भीतर तैनात हैं।

46. **आरसीए को भुगतान:** आरसीए निविदा की अनुभाग- IV में दर्शाए गए माइलस्टोन पूरे होने पर बिल (GST नियमों के अनुसार) जमा करेगा। RBI, बिल मिलने और RCA द्वारा कॉन्ट्रैक्ट की शर्तों व काम के दायरे (scope of work) को पूरा करने पर 15 वर्किंग दिनों के भीतर भुगतान जारी करेगा।

खंड- II

रियल्टी सलाहकार एजेंसी के काम का दायरा:

यहां वर्णित कार्य का दायरा योग्य कर्मियों द्वारा किया जाएगा।

रियल्टी सलाहकार एजेंसी की जिम्मेदारियां यहां दी गई हैं:

1. बैंक और उसके संबंधित अधिकारियों को भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा दिए गए निर्दिष्ट स्थान पर अचल संपत्ति परिदृश्य के बारे में जानकारी देना।
2. किसी अनुमोदित/पंजीकृत मूल्यांकनकर्ता से बिक्री के लिए सूचीबद्ध संपत्ति का मूल्यांकन करना।
3. बैंक की उस प्रॉपर्टी की बिक्री में मदद और व्यवस्था करना जिसका लैंड एरिया 2464.94 वर्ग मीटर, बिल्ट-अप एरिया 1872.50 वर्ग मीटर और इस्तेमाल करने लायक कारपेट एरिया 1598.88 वर्ग मीटर है। इसमें कुल 3 बिल्डिंग हैं (2 बिल्डिंग GF+2 और 1 बिल्डिंग Stilt +3 वाली) और साथ ही वहां मौजूद फिजिकल एसेट्स भी शामिल हैं। यह बिक्री 'जैसी है, जहां है' (as is where is) के आधार पर प्लॉट नंबर 2561 / सर्वे नंबर 2/2/2/2 पर स्थित प्रॉपर्टी के लिए है।
4. बैंक (आरबीआई) की सहायता करना और उच्चतम संभव मूल्य पर बिक्री की व्यवस्था करना।
5. प्रतिस्पर्धी निविदा/बोली के माध्यम से संपत्ति की बिक्री के लिए एक मसौदा बोली दस्तावेज प्रदान करना।
6. औंध, तालुका-पुणे शहर, जिला-पुणे (पुणे नगर निगम की सीमा के भीतर) में स्थित अपनी संपत्ति की बिक्री के लिए डेवलपर्स, व्यक्तिगत खरीदारों, बिल्डरों से बोलियां आमंत्रित करने के लिए विज्ञापन तैयार करने और जारी करने में आरबीआई की सहायता करना। **समाचार पत्र विज्ञापन की लागत आरबीआई द्वारा वहन की जाएगी।**
7. बोली-पूर्व प्रश्नों के उत्तर तैयार करने में आरबीआई की सहायता करें।
8. उक्त बैंक की संपत्ति के लिए योग्य खरीदारों द्वारा साइट के दौरे के लिए समन्वय/संपर्क और रिपोर्ट और टिप्पणियां तैयार करना।
9. योग्य खरीदारों द्वारा बोलियों का आकलन करने में आरबीआई की सहायता करना।
10. संभावित खरीदारों के साथ बैठकों की व्यवस्था करें।
11. सफल बोलीदाता के साथ मूल्य वार्ता के संचालन के लिए समन्वय/संपर्क। यदि आवश्यक हुआ तो आरबीआई द्वारा बातचीत की जाएगी।
12. पुणे नगर निगम / महाराष्ट्र सरकार / केंद्र सरकार के विभिन्न वैधानिक प्राधिकरणों के नियमों के अनुसार

- आवश्यक अनुपालन के बारे में उचित परिश्रम / शीर्षक मंजूरी के लिए समन्वय / संपर्क और पुष्टि करना।
13. भारतीय रिज़र्व बैंक के परामर्श से बैंक की संपत्ति के खरीदार के साथ किए जाने वाले बिक्री के लिए करार तैयार करने में समन्वय/संपर्क करना।
 14. खरीदार द्वारा स्टैम्प/पंजीकरण शुल्क, अन्य लागू करों के भुगतान और बिक्री के लिए समझौते के निष्पादन/पंजीकरण के लिए समन्वय/संपर्क करना। बिक्री की तारीख तक सभी भूमि कर, भवन कर, उपयोगिता शुल्क का भुगतान आरबीआई द्वारा किया जाएगा।
 15. उक्त संपत्ति को सभी संबंधित दस्तावेजों के साथ 'जैसी है, जहाँ है') के आधार पर सौंपने का समन्वय/संपर्क करना।
 16. संपत्ति के निपटान की प्रक्रिया में सभी महत्वपूर्ण कार्रवाइयों का उचित रिकॉर्ड बनाए रखें और संपत्ति के निपटान तक पूरी होने वाली सभी संबंधित बैठकों का कार्यवृत्त तैयार करें।
 17. सलाहकार को संपत्ति की बिक्री के लिए विभिन्न प्राधिकरणों के साथ निष्पादित किए जाने वाले दस्तावेजों की एक चेकलिस्ट प्रदान करनी चाहिए और उपयुक्त अधिकारियों के साथ ऐसे सभी दस्तावेजों के निष्पादन की सुविधा भी प्रदान करनी चाहिए।
 18. खरीद/बिक्री के लिए एग्रीमेंट, सेल डीड, म्यूटेशन और यूटिलिटी सेवाओं सहित अन्य संबंधित कागज़ात के ट्रांसफर को पूरा करने की तैयारी का काम।
 19. सलाहकार निष्पादन के बाद संबंधित अधिकारियों से इन सभी दस्तावेजों को एकत्र करने और उन्हें बैंक को सौंपने के लिए जिम्मेदार है।
 20. किसी भी नागरिक एजेंसी, स्थानीय निकाय, किसी भी सरकारी विभाग, किसी भी निजी फर्म/व्यक्तियों के साथ किसी भी मुकदमेबाजी के मामले में, इस मामले में संपत्ति की बिक्री के लिए, जैसा कि ऊपर बताया गया है, इस मुद्दे को हल करने के लिए सलाहकार फर्म की एकमात्र जिम्मेदारी होगी।
 21. जवाबों को तैयार करना, प्रस्तावों की शॉर्टलिस्टिंग, तकनीकी और वित्तीय मूल्यांकन/निहितार्थ के साथ प्रस्तावों की जांच करना, गुण-दोष के साथ तुलनात्मक विवरण तैयार करना।
 22. विभिन्न वैधानिक प्राधिकरणों से कानूनी राय, खोज रिपोर्ट, ईसी, कब्जा प्रमाण पत्र आदि प्राप्त करें। मूल रसीदें प्रस्तुत करने पर आरबीआई द्वारा वैधानिक शुल्कों की प्रतिपूर्ति की जाएगी।

खंड- III

वाणिज्यिक शर्तें

"रियल्टी सलाहकार एजेंसी की नियुक्ति - सीएबी, पुणे" के काम के लिए निविदाएं आमंत्रित की जाती हैं। निविदा के भाग I और भाग II दोनों विनिर्देशों के विवरण में विधिवत भरी गई निविदाओं को 05 अक्टूबर, 2026 को दोपहर 12:00 बजे के बाद संपदा विभाग, सीएबी, पुणे में निविदा बॉक्स में डाला जाए। निम्नलिखित योग्यता मानदंडों को पूरा करने वाले बोलीदाता निविदा प्रक्रिया में भाग लेने के पात्र होंगे।

A.	फर्म/संगठन की संरचना।	फर्म के पंजीकरण का विवरण / संगठन - चाहे एकल स्वामित्व / साझेदारी फर्म / प्राइवेट लिमिटेड / लिमिटेड या सहकारी निकाय आदि - पंजीकरण प्राधिकरण का नाम, तारीख, पंजीकरण संख्या, आदि। बोलीदाता के पास वैध वस्तु और सेवा कर पंजीकरण होना चाहिए।	बोलीदाता को निम्नलिखित सहायक दस्तावेज प्रस्तुत करने चाहिए। (१) पंजीकरण प्रमाण पत्र की प्रति। (२) एसोसिएशन के लेखों / पावर ऑफ अटॉर्नी / अन्य प्रासंगिक दस्तावेजों की प्रतियां। (३) पैन कार्ड, टिन, वस्तु और सेवा कर (जीएसटी) पंजीकरण प्रमाण पत्र की प्रतियां। (४) सक्रिय रेरा पंजीकरण प्रमाणपत्र।
B	पिछले अनुभव की अवधि।	रियल्टी सलाहकार एजेंसी जिसके पास समान कार्य (कार्यों) को निष्पादित करने का न्यूनतम 5 वर्ष का अनुभव हो*। बोलीदाता 5 वर्षों के न्यूनतम अनुभव के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य (कार्यों के दायरे और मूल्य का संकेत) प्रस्तुत करेगा (यानी, बोली लगाने वाले को 30 अगस्त, 2021 से पहले इसी तरह के कार्य (कार्यों) * को करना चाहिए।	१) बोलीदाता को समान कार्य (कार्यों) के ग्राहक-वार नाम, प्रदान किए गए और वास्तविक लागत (ओं), संविदा में निर्धारित पूर्णता तारीख और पूरा होने की तारीख आदि को इंगित करने के लिए यहां संलग्न प्रारूप 1 में जानकारी भरनी चाहिए और निजी कंपनियों के लिए निष्पादित कार्यों के लिए ग्राहक (ओं) द्वारा जारी किए गए न्यूनतम 5 वर्षों के अनुभव के प्रमाण के रूप में दस्तावेजी साक्ष्य के साथ प्रस्तुत करना चाहिए।

C	निर्दिष्ट अवधि के दौरान प्रत्येक पूर्ण समान कार्य (कार्यो) * (अर्हता) का न्यूनतम मूल्य।	बोली लगाने वाले के पास इसी तरह के काम* (जो 01 अगस्त 2021 से 30 अगस्त 2026 के बीच पूरे किए गए हों) को संतोषजनक ढंग से पूरा करने का अनुभव होना चाहिए, जो इनमें से कोई एक हो: i) इसी तरह के तीन पूरे किए गए काम*, जिनमें से प्रत्येक की लागत ₹11.20 करोड़ के बराबर या उससे ज़्यादा हो, या ii) इसी तरह के दो पूरे किए गए काम*, जिनमें से प्रत्येक की लागत ₹14.00 करोड़ के बराबर या उससे ज़्यादा हो, या iii) इसी तरह का एक पूरा किया गया काम*, जिसकी लागत ₹22.40 करोड़ के बराबर या उससे ज़्यादा हो। [उपरोक्त (i), (ii) या (iii) में से कोई एक]	बोलीदाता को इसी तरह के काम(कामों)* को सफलतापूर्वक पूरा करने के सबूत के तौर पर ये दस्तावेज़ जमा करने चाहिए: (i) क्वालिफाइंग कामों के लिए डिटेल्ड वर्क ऑर्डर की कॉपी, जिनमें काम मिलने की तारीख, कॉन्ट्रैक्ट की रकम, काम पूरा करने के लिए दिया गया समय वगैरह की जानकारी हो; और साथ ही, काम पूरा होने की असल तारीख और किए गए काम की असल वैल्यू बताने वाले कंप्लीशन सर्टिफिकेट (जो क्लाइंट ने जारी किए हों) - ये सरकारी/पब्लिक सेक्टर कंपनियों के लिए किए गए कामों के मामले में ज़रूरी हैं। प्राइवेट कंपनियों के लिए किए गए कामों के मामले में, वर्क ऑर्डर और काम पूरा होने के सर्टिफिकेट के साथ-साथ क्लाइंट द्वारा जारी टीडीएस (स्रोत पर कर कटौती) सर्टिफिकेट की कॉपी भी देनी होगी।
D.	वाष्क वित्तीय कारोबार।	बोलीदाता का पिछले 3 वित्तीय वर्षों (2023-24, 2024-25, 2025-26) के दौरान, जो 31 मार्च 2026 को समाप्त हो रहे हैं, सालाना फाइनेंशियल टर्नओवर ₹18.00 लाख या उससे ज़्यादा होना चाहिए।	बोलीदाता को निम्नलिखित दस्तावेज़ जमा करने चाहिए (i) बोलीदाता के कारोबार के ऑडिट किए गए फाइनेंशियल स्टेटमेंट/खातों की कॉपी, जो चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा प्रमाणित हों और जिनमें पिछले तीन फाइनेंशियल वर्षों का टर्नओवर या इनकम टैक्स रिटर्न की जानकारी हो।
E	सेवा सेटअप	पूर्ण सेवा सेटअप पुणे में या महानगर के पास निर्दिष्ट नौकरी के लिए उपलब्ध होना चाहिए जहां से आवश्यक सेवाएं प्रदान की जा सकती हैं।	बोलीदाताओं को पुणे महानगरीय क्षेत्र के भीतर या महानगर के पास कार्यालय का विवरण, कर्मचारियों की संख्या, संपर्क नंबर का उल्लेख करना चाहिए।

- फर्म का रेरा के साथ सक्रिय पंजीकरण होना चाहिए।
- यदि प्रारूप में पूरी जानकारी देने के लिए जगह कम पड़ रही हो, तो वही जानकारी एक अलग कागज़ पर दी जा सकती है। यह जानकारी बैंक द्वारा तय किए गए फ़ॉर्मेट के अनुसार ही होनी चाहिए और उस पर हस्ताक्षर व मुहर लगी होनी चाहिए। साथ ही, इसे स्कैन करके सहायक दस्तावेज़ों के साथ अपलोड करना होगा।
- बोलीदाता द्वारा प्रस्तुत बोली जो उपरोक्त पूर्व-योग्यता मानदंडों को पूरा नहीं करती पाई जाती है, उसे अयोग्य घोषित कर दिया जाएगा। झूठी और/या अधूरी जानकारी वाली बोलियां अस्वीकृति के लिए उत्तरदायी हैं।
- भारतीय रिज़र्व बैंक बिना कोई कारण बताए किसी भी या सभी निविदाओं को पूर्ण या आंशिक रूप से स्वीकार या

अस्वीकार करने का अधिकार सुरक्षित रखता है। बैंक किसी भी फर्म की निविदा स्वीकार करने का अधिकार भी सुरक्षित रखता है।

- e) विक्रेताओं को सलाह दी जाती है कि वे बोली जमा करने से पहले शुद्धिपत्र, यदि कोई हो, के लिए बैंक की वेबसाइट की जांच कर लें। बोली-पूर्व बैठक के बाद किसी स्पष्टीकरण पर विचार नहीं किया जाएगा।
- f) विक्रेताओं से अनुरोध है कि वे जीएसटी और अन्य लागू करों सहित अंतिम कुल राशि का उल्लेख करें। निविदा खोलने के बाद उद्धृत दरों में कोई बदलाव स्वीकार नहीं किया जाएगा।
- g) लेन-देन संख्या (स्कैन की गई प्रति) के साथ ईएमडी के प्रेषण का प्रमाण संलग्न/अपलोड किया जाएगा। निविदा जो इस तरह के ईएमडी के साथ नहीं है, पर विचार नहीं किया जाएगा।
- h) ईएमडी पर कोई ब्याज नहीं दिया जाएगा। असफल विक्रेता (विक्रेताओं) के ईएमडी को नियत समय में निविदा आमंत्रित करने वाले प्राधिकारी द्वारा वापस कर दिया जाएगा।
- i) सफल बोलीदाता का ईएमडी 5 प्रतिशत पीबीजी जमा करने और इसके सत्यापन पर जारी किया जाएगा। असफल निविदाकर्ता का ईएमडी निविदा स्वीकार करने पर जारी किया जाएगा।
- j) बोलीदाताओं को सलाह दी जाती है कि वे पात्रता के प्रमाण के तौर पर सभी ज़रूरी दस्तावेज़ टेंडर के साथ ही जमा करें। हो सकता है कि बैंक बाद में किसी कमी वाले दस्तावेज़ के लिए न कहे और टेंडर को अस्वीकार कर दिया जाए।
- k) काम पूरा होने की अवधि के लिए सिक्योरिटी डिपॉज़िट के तौर पर परफॉर्मेंस बैंक गारंटी (PBG): काम मिलने पर, सफल टेंडर भरने वाले को कॉन्ट्रैक्ट की वैल्यू के 5% (पांच प्रतिशत) के बराबर राशि की परफॉर्मेंस बैंक गारंटी (PBG) जमा करनी होगी। यह गारंटी किसी भी शेड्यूल्ड कमर्शियल बैंक से, बैंक द्वारा तय किए गए फॉर्मेट में, कॉन्ट्रैक्ट को ठीक से पूरा करने के लिए सिक्योरिटी डिपॉज़िट के तौर पर देनी होगी। यह परफॉर्मेंस बैंक गारंटी (PBG) कॉन्ट्रैक्ट की अवधि तक मान्य होगी और अगर कॉन्ट्रैक्ट की अवधि बढ़ाई जाती है, तो काम के पूरी तरह से पूरा होने तक इसे उचित रूप से बढ़ाया जाएगा। ऐसी परफॉर्मेंस बैंक गारंटी (PBG) वर्क ऑर्डर जारी होने के 15 दिनों के भीतर जमा की जानी चाहिए।

** इसी तरह के कार्य का अर्थ होगा "लगभग 28 करोड़ रुपये या उससे अधिक की लागत वाली संपत्तियों की बिक्री"। इसी तरह के कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र के संबंध में, निजी कंपनियों द्वारा जारी ग्राहक प्रमाण पत्र भी स्रोत पर कर कटौती (टीडीएस) प्रमाणपत्रों की प्रति के साथ होंगे। निर्दिष्ट प्रमाणपत्रों के बिना प्राप्त बोलियों को अस्वीकार कर दिया जाएगा और बैंक को जब भी आवश्यक महसूस किया जाए उक्त दस्तावेजों की प्रामाणिकता का सत्यापन करने का अधिकार होगा।*

यदि इस प्रकार प्रस्तुत की गई कोई भी जानकारी झूठी, गलत, भ्रामक या अधूरी पाई जाती है, या किसी भी भौतिक जानकारी को दबा दिया गया है, तो बोलीदाता ऐसी कार्रवाई के लिए उत्तरदायी होगा जो बैंक उचित समझे, बोली की अस्वीकृति, बयाना राशि जमा / बोली सुरक्षा को जब्त करना, भविष्य की बोली से ब्लैक सूची / प्रतिबंधित करना, दिए गए किसी भी संविदा को समाप्त करना, और बैंक के लिए उपलब्ध किसी भी अन्य अधिकारों और उपायों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना किसी भी

नुकसान की वसूली शामिल है। बैंक को संबंधित रिकॉर्ड के साथ, संबंधित रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (रेरा) अधिनियम, 2016 के तहत गठित संबंधित राज्य रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (रेरा) और किसी अन्य वैधानिक या नियामक प्राधिकरण को बोलीदाता के संदर्भ के बिना मामले की रिपोर्ट करने की भी स्वतंत्रता होगी।

खंड IV

विभिन्न गतिविधियों को पूरा करने के लिए समय सारिणी

स्टेज	गतिविधि	समय (कार्य दिवस)
1	मुख्य खरीद अधिकारी (सीपीओ) और संविदा , परिसंपत्ति और खरीद समिति (सीएपी) को निर्दिष्ट स्थान में अचल संपत्ति परिदृश्य के बारे में जानकारी दें	3 दिन
2	अनुमोदन के साथ बिक्री के लिए निविदा तैयार करें और अंतिम रूप दें भारतीय रिजर्व बैंक से (भुगतान, समझौते, शर्तें, बिक्री विलेख, कब्जा लेने आदि के लिए समय सीमा को रेखांकित किया जाना है)	10 दिन
3	बोलियां आमंत्रित करने के लिए विज्ञापन तैयार करना और जारी करना	3 दिन
4	उक्त संपत्ति के इच्छुक खरीदारों द्वारा साइट के दौरे के लिए समन्वय/संपर्क और टिप्पणियों के साथ विजिट रिपोर्ट तैयार करना	15 दिन
5	बोली-पूर्व प्रश्नों के उत्तर तैयार करना	4 दिन
6	बोलीदाताओं द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और अनुमोदनों की प्राप्ति की जांच और सत्यापन करना	3 दिन
7	बोलियों के भाग I का मूल्यांकन और मूल्यांकन रिपोर्ट/पात्रता विवरण तैयार करना	8 दिन
8	योग्य बोलीदाताओं को अंतिम रूप देना जिनकी मूल्य बोलियां खोली जाएंगी	3 दिन
9	उच्चतम मूल्य के लिए बोलियों का मूल्यांकन	5 दिन
10	सफल बोलीदाता, यदि कोई हो, के साथ मूल्य वार्ता के संचालन के लिए समन्वय/संपर्क।	2 दिन
11	पुणे नगर प्राधिकरण / स्थानीय निकाय / महाराष्ट्र सरकार / केंद्र सरकार के विभिन्न वैधानिक प्राधिकरणों के नियमों के अनुसार आवश्यक अनुपालन के बारे में उचित परिश्रम / शीर्षक मंजूरी के लिए समन्वय / संपर्क और पुष्टि करें	15 दिन
12	बिक्री के लिए समझौता तैयार करना	15 दिन
13	बिक्री के लिए समझौते के निष्पादन/पंजीकरण के लिए संपर्क	30 दिन
14	संबंधित दस्तावेजों के साथ परिसर को उचित रूप से सौंपने के लिए संपर्क	5 दिन

खंड-V

भुगतान अनुसूची

रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी को चरणवार भुगतान अनुसूची

स्टेज	गतिविधि	टीडीएस के अधीन भुगतान
1	खरीदार के साथ बिक्री के समझौते पर हस्ताक्षर करने पर	उद्धृत राशि का 40% तक
2	बिक्री विलेख पर हस्ताक्षर करने और संपत्ति सौंपने के बाद (लेन-देन हर तरह से पूरा)	उद्धृत राशि का शेष 60%

खंड- VI

रियल्टी सलाहकार एजेंसी की बुनियादी जानकारी

क्रम संख्या	जानकारी	विवरण
1	रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी का विवरण	
1.a	एजेंसी का नाम	
1.b	प्रमुख/पंजीकृत कार्यालय का पता	
1.c	मोबाइल नंबर: लैंडलाइन (यदि कोई हो) ईमेल पता	
1.d	एजेंसी का गठन और कंपनी में तकनीकी और अन्य कर्मियों के विवरण के साथ स्थापना की तारीख	
1.e	जीएसटी संख्या का विवरण	
1. f	आईटी / पैन नंबर का विवरण।	
1.g	ईएसआईसी/ईपीएफ नंबर का विवरण, यदि कोई हो।	
1.h	पुणे कार्यालय का पता	
1.i	मोबाइल नंबर: लैंडलाइन (यदि कोई हो) ईमेल पता	
1.जे	रेरा नंबर	
2	सम्पर्क करने का विवरण	
2.a	सीईओ का नाम और उनके संपर्क विवरण	

2.b	अधिकृत संपर्क व्यक्ति का नाम और उसका संपर्क विवरण मोबाइल नंबर: लैंडलाइन (यदि कोई हो) ईमेल पता	
-----	--	--

3	पिछले 7 वर्षों में पूरे किए गए प्रमुख कार्यों की सूची	
4	वर्तमान प्रमुख कार्यों की सूची	
5	कोई अन्य जानकारी, एजेंसी प्रस्तुत करना चाहेगी।	
6	भारतीय रिज़र्व बैंक या इसकी किसी भी संबंधित इकाई या सहायक कंपनियों के साथ किया गया कार्य, यदि कोई हो, और उसी के लिए प्रतियां संलग्न करें	
7	पिछले 5 वर्षों में सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों/सरकार के लिए एजेंसी द्वारा किए गए कार्यों का नाम, यदि कोई हो।	

संपत्ति की बिक्री के लिए रियल्टी सलाहकार एजेंसी के काम के दायरे के अनुसार सभी गतिविधियों को पूरा करने की अपेक्षित समय-सीमा "4 महीने" है।

ऊपर दी गई और अनुलग्नक में संलग्न सभी जानकारी हमारे सर्वोत्तम ज्ञान और विश्वास के अनुसार सत्य और सही है।

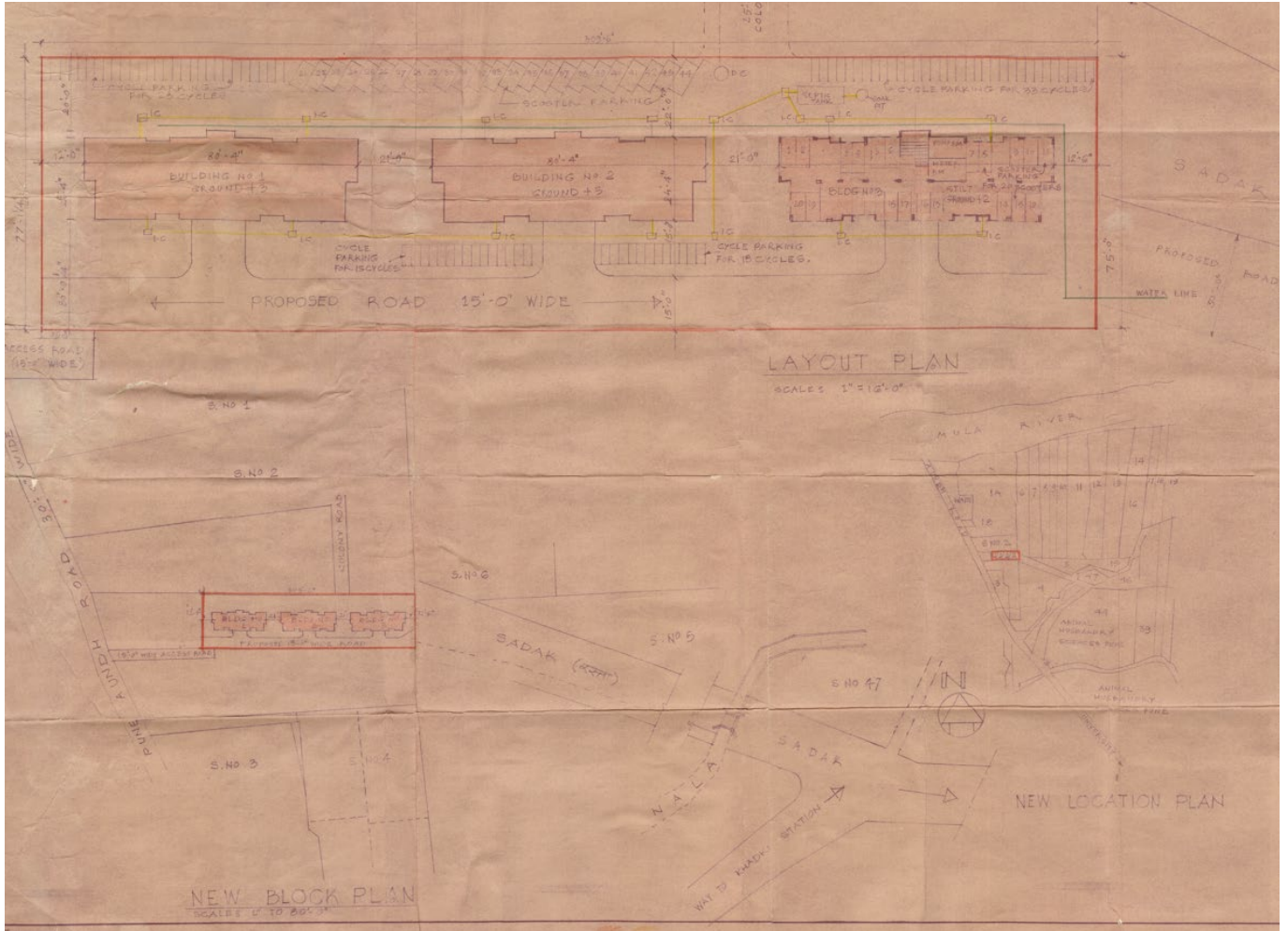
(अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता)

एजेंसी की मुहर

दिनांक:

खंड- VII

लेआउट योजना



मुख्य प्रवेश द्वार, संपत्ति, मुख्य औंध तक पहुंच मार्ग - वाकड रोड।





















करार की शर्तें

(उचित मूल्य के गैर-न्यायिक स्टैम्प पेपर पर)

करार की शर्तें का दिन

..... कृषि बैंकिंग महाविद्यालय, भारतीय रिजर्व बैंक, पुणे के बीच जिसका मुंबई में केंद्रीय कार्यालय है (इसके बाद "नियोक्ता" कहा जाता है) एक भाग और (इसके बाद "रियल्टी सलाहकार एजेंसी या आरसीए" कहा जाता है) दूसरे भाग का।

जबकि नियोक्ता औंध, तालुका-पुणे शहर, जिला-पुणे (पुणे नगर निगम की सीमा के भीतर) में स्थित निशिगंधा कॉलोनी की बिक्री के लिए आरसीए को नियुक्त करने के लिए इच्छुक है।

और जबकि आरसीए ने आरसीए के रूप में कार्य करने का प्रस्ताव दिया है और निविदा दी है (हस्ताक्षरित निविदा प्रति संलग्न)

और जबकि कार्यों के दायरे और मात्रा की अनुसूची पर यहां पक्षों द्वारा या उनकी ओर से हस्ताक्षर किए गए हैं।

और जबकि आरसीए यहां निर्धारित शर्तों और विशेष शर्तों में निर्धारित शर्तों और संविदा की मात्रा और शर्तों की अनुसूची में निर्धारित शर्तों (जिनमें से सभी को सामूहिक रूप से इसके बाद "उक्त शर्तें" कहा गया है) के रूप में संदर्भित किए गए कार्यों को निष्पादित करने और / या उक्त विनिर्देश में वर्णित कार्यों को निष्पादित करने के लिए और / या वर्णित करने के लिए सहमत हो गया है और संबंधित दर पर मात्रा की अनुसूची में शामिल किया गया है, जो उसमें प्राप्त राशि या ऐसी अन्य राशि के तहत देय हो जाएगी (इसके बाद "उक्त संविदा राशि" के रूप में संदर्भित)।

अब इस पर इस प्रकार सहमति व्यक्त की जाती है:

1. उक्त शर्तों में बताए गए समय और तरीके से कॉन्ट्रैक्ट की रकम का भुगतान किए जाने पर, आरसीए उन शर्तों के अधीन रहते हुए बिक्री का काम पूरा करेगा, जैसा कि काम के दायरे (scope of works) में दिखाया गया है और उक्त स्पेसिफिकेशन्स और मात्राओं की अनुसूची में बताया गया है।
2. नियोक्ता आरसीए को उक्त संविदा राशि या ऐसी अन्य राशि का भुगतान करेगा जो उक्त शर्तों में निर्दिष्ट समय पर और तरीके से देय हो जाएगी।
3. भारतीय रिजर्व बैंक बिक्री प्रक्रिया, बिलों के प्रमाणन, भुगतान करने और संविदा के विभिन्न नियमों, शर्तों और शर्तों के कार्यान्वयन के पर्यवेक्षण का कार्य और सीधे व्यवस्था करेगा।
4. उक्त शर्तों और विभिन्न अनुसूचियों को इस समझौते के हिस्से के रूप में पढ़ा और समझा जाएगा, और इसके लिए पक्ष क्रमशः उक्त शर्तों का पालन करेंगे, स्वीकार करेंगे और उक्त शर्तों में क्रमशः अपनी ओर से समझौतों का पालन करेंगे।
5. यहां उल्लिखित समझौता और दस्तावेज इस संविदा का आधार बनेंगे।
6. आरसीए कार्य के दायरे में उल्लिखित बिक्री के सभी कार्यों और अन्य सहायक कार्यों को उक्त शर्तों में निर्धारित तरीके से पूरा करने के लिए हर उचित सुविधा प्रदान करेगा और ऐसे कार्यों के पूरा होने के बाद किए गए किसी भी नुकसान की भरपाई

करेगा।

7. नियोक्ता इस संविदा पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना किसी भी काम की वस्तु को जोड़कर या छोड़कर या उसी के कुछ हिस्सों को जोड़कर बिक्री के काम के दायरे को बदलने का अधिकार अपने पास सुरक्षित रखता है।
8. आरसीए एतद्वारा कार्य पुरस्कार पत्र की तारीख के 10 वें दिन से काम शुरू करने और 4 महीने के भीतर पूरे काम को पूरा करने के लिए सहमत है, फिर भी इस तरह के रूप में लिखित रूप में समय के विस्तार के प्रावधानों के अधीन (यानी समझौते के विलेख के माध्यम से या पत्रों/ई-मेल के आदान-प्रदान द्वारा) जैसा कि पार्टियों द्वारा पारस्परिक रूप से तय किया जा सकता है। समय को इस संविदा का सार माना जाएगा।
9. इस संविदा के तहत नियोक्ता द्वारा सभी भुगतान केवल पुणे में किए जाएंगे।
10. इस समझौते से उत्पन्न होने वाले या किसी भी तरह से जुड़े सभी विवादों को पुणे में उत्पन्न माना जाएगा और केवल पुणे के न्यायालयों के पास इसे निर्धारित करने का अधिकार क्षेत्र होगा।
11. कि इस संविदा के कई हिस्सों को आरसीए द्वारा पढ़ा गया है और आरसीए द्वारा पूरी तरह से समझा गया है। आरसीए निविदा दी गई मात्रा से अधिक मात्रा के लिए भुगतान का हकदार नहीं होगा जब तक कि बैंक के संबंधित अधिकारी से विशिष्ट लिखित निर्देशों द्वारा आदेश नहीं दिया जाता है।
12. आरसीए प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से किसी भी जानकारी, सामग्री और विवरण का खुलासा नहीं करेगा बैंक के बुनियादी ढांचे/प्रणालियों/उपकरणों आदि के बारे में, जो इस समझौते के संबंध में अपने संविदात्मक दायित्वों का निर्वहन करने के दौरान आरसीए के कब्जे या ज्ञान में आ सकते हैं, किसी तीसरे पक्ष को और हर समय इसे सख्त विश्वास में रखेंगे। आरसीए संविदा के विवरण को निजी और गोपनीय मानेगा, सिवाय इसके इसके दायित्वों को पूरा करने या लागू कानूनों का पालन करने के लिए आवश्यक सीमा को छोड़कर। आरसीए नियोक्ता की पूर्व लिखित सहमति के बिना किसी भी व्यापार या तकनीकी पत्र या कहीं और कार्यों के किसी भी विवरण को प्रकाशित, प्रकाशित करने की अनुमति या खुलासा नहीं करेगा। आरसीए किसी भी गोपनीय जानकारी के प्रकटीकरण के परिणामस्वरूप नियोक्ता को होने वाले किसी भी नुकसान के लिए नियोक्ता को क्षतिपूर्ति करेगा। उपरोक्त का पालन करने में विफलता को आरसीए की ओर से संविदा के उल्लंघन के रूप में माना जाएगा और नियोक्ता नुकसान का दावा करने और कानूनी उपचार करने का हकदार होगा। आरसीए अपने कर्मचारियों के संबंध में सभी उचित कार्रवाई करेगा ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि इस समझौते के तहत गोपनीय जानकारी का खुलासा न करने के दायित्व पूरी तरह से संतुष्ट हैं। गैर-प्रकटीकरण और गोपनीयता के संबंध में आरसीए के दायित्व किसी भी कारण से इस समझौते की समाप्ति या समाप्ति से बचेंगे।
13. कार्यस्थल पर यौन उत्पीड़न की रोकथाम का खंड: - बैंक के परिसर के भीतर अपने कर्मचारी के खिलाफ यौन उत्पीड़न के किसी भी अनुपालन के मामले में फर्म पूरी तरह से जिम्मेदार होगी, शिकायत भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा गठित क्षेत्रीय समिति के समक्ष दायर की जाएगी और बैंक शिकायत के संबंध में उक्त अधिनियम के तहत उचित कार्रवाई सुनिश्चित करेगा। बैंक के किसी भी कर्मचारी के खिलाफ फर्म के किसी भी पीड़ित कर्मचारी द्वारा यौन उत्पीड़न की किसी भी शिकायत का बैंक द्वारा गठित क्षेत्रीय शिकायत समिति द्वारा संज्ञान लिया जाएगा। फर्म किसी भी मौद्रिक मुआवजे के लिए जिम्मेदार होगी, जिसे फर्म के कर्मचारियों को शामिल होने की स्थिति में भुगतान करने की आवश्यकता हो सकती है, उदाहरण के लिए बैंक के कर्मचारियों को कोई मौद्रिक राहत, यदि फर्म के कर्मचारी द्वारा यौन हिंसा साबित हो जाती है। फर्म अपने कर्मचारियों को कार्यस्थल पर यौन उत्पीड़न की रोकथाम और संबंधित मुद्दों के बारे में शिक्षित करने के लिए जिम्मेदार होगी। फर्म अपने कर्मचारियों की एक पूरी और अद्यतन सूची प्रदान करेगी जो बैंक के परिसर में तैनात हैं।
14. गैर-प्रकटीकरण खंड: आरसीए प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से बैंक के बुनियादी ढांचे/प्रणालियों/उपकरणों आदि की किसी भी जानकारी, सामग्री और विवरण का खुलासा नहीं करेगा, जो इस समझौते के संबंध में अपने संविदात्मक दायित्वों का

निर्वहन करने के दौरान आरसीए के कब्जे या ज्ञान में आ सकता है, किसी भी तीसरे पक्ष को और हर समय इसे सख्त विश्वास में रखेगा। आरसीए संविदा के विवरण को निजी और गोपनीय मानेगा, सिवाय इसके तहत दायित्वों को पूरा करने या लागू कानूनों का पालन करने के लिए आवश्यक सीमा को छोड़कर। आरसीए नियोक्ता की पूर्व लिखित सहमति के बिना किसी भी व्यापार या तकनीकी पत्र या कहीं और कार्यों के किसी भी विवरण को प्रकाशित, प्रकाशित करने की अनुमति या खुलासा नहीं करेगा। आरसीए किसी भी गोपनीय जानकारी के प्रकटीकरण के परिणामस्वरूप नियोक्ता को होने वाले किसी भी नुकसान के लिए नियोक्ता को क्षतिपूर्ति करेगा। उपरोक्त का पालन करने में विफलता को आरसीए की ओर से संविदा के उल्लंघन के रूप में माना जाएगा और नियोक्ता नुकसान का दावा करने और कानूनी उपचार करने का हकदार होगा। आरसीए अपने कर्मचारियों के संबंध में सभी उचित कार्रवाई करेगा ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि इस समझौते के तहत गोपनीय जानकारी का खुलासा न करने के दायित्व पूरी तरह से संतुष्ट हैं। गैर-प्रकटीकरण और गोपनीयता के संबंध में आरसीए के दायित्व किसी भी कारण से इस समझौते की समाप्ति या समाप्ति से बचेंगे।

15. न्यूनतम मजदूरी अधिनियम: - आरसीए न्यूनतम मजदूरी अधिनियम और लागू श्रम अधिनियम का पालन करेगा। नोटिस/जुर्माना, यदि कोई हो, जारी/लगाया गया किसी भी द्वारा बैंक को किसी भी दावे के बिना, आरसीए द्वारा वैधानिक मानदंडों/आवश्यकताओं का भुगतान किया जाएगा।
16. संविदा की समाप्ति के कारण चूक के मामले में आरसीए से वसूल किया जाने वाला मुआवजा: यदि संविदा/संविदा की संपत्ति को बेचने का काम पूरा होने से पहले किसी भी पक्ष से संविदा समाप्त कर दिया जाता है, तो यह माना जाता है कि, आरसीए निर्धारित समय अवधि और अनुमोदित विस्तार में उपर्युक्त किए गए कार्य को पूरा करने में विफल रहे हैं। बिक्री का बचा हुआ या शेष कार्य आरसीए के जोखिम और लागत पर सीधे बैंक द्वारा किया जाएगा। इस तरह के जोखिम और लागत राशि यानी आरसीए की निविदा दरों के आधार पर लागत के अंतर का मूल्यांकन करके और काम पूरा करने के लिए बैंक द्वारा लगाए गए नए संविदा की दरों के अनुसार प्राप्त राशि। यह जोखिम और लागत राशि बैंक द्वारा वसूल की जाएगी, जो संविदा की जबरन समाप्ति के कारण बैंक द्वारा किया गया प्रत्यक्ष वित्तीय नुकसान है और आरसीए को देय किसी भी राशि से काम पूरा करने में बर्बाद होने वाले समय के खिलाफ जैसे कि संविदा के अंतिम बिल की सकल राशि जिसमें सभी संपदा विभाग, सीएबी, आरबीआई, पुणे में लंबित किसी भी अन्य बिल/बिल के खिलाफ देय राशि शामिल है।

इसके सबूत के तौर पर, एम्प्लॉयर और RCA ने ऊपर लिखी तारीख और साल को इस दस्तावेज़ और इसकी दो प्रतियों पर अपने-अपने हस्ताक्षर किए हैं। (अगर RCA एक पार्टनरशिप या कोई व्यक्ति है) इसके सबूत के तौर पर, एम्प्लॉयर ने अपने अधिकृत अधिकारियों के ज़रिए इस दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर किए हैं और RCA ने अपनी कॉमन सील लगवाई है और ऊपर लिखी तारीख और साल को अपनी ओर से इस दस्तावेज़ और इसकी दो प्रतियों को निष्पादित करवाया है। (अगर RCA एक कंपनी है)

हस्ताक्षर खंड

भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा हस्ताक्षरित और सुपुर्द किया गया

श्री _____

(नाम और पदनाम)

की उपस्थिति में

1. _____

पता _____

(2) _____

पता _____

सत्यापित करना

द्वारा हस्ताक्षरित और सुपुर्द किया गया

की उपस्थिति में

(1)

पता

(2)

यदि पार्टी साझेदारी फर्म है या

किसी व्यक्ति पर सभी या सभी

भागीदारों की ओर से हस्ताक्षर

किए जाने चाहिए।

पता

सत्यापित करना

की सामान्य मुहर

यह दस्तावेज इसके निदेशक मंडल द्वारा
_____ को आयोजित बैठक में
पारित प्रस्तावों के अनुसार संलग्न किया गया था, जो
निम्नलिखित की उपस्थिति में हुई थी।

(1)

(2)

जिन निदेशकों ने इसकी पुष्टि के रूप में निम्नलिखित
की उपस्थिति में इस दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर किए हैं

(1)

(2)

यदि ठेकेदार अपनी सामान्य
मुहर के तहत हस्ताक्षर करता है,
तो हस्ताक्षर खंड को
एसोसिएशन के लेखों में सीलिंग
खंड के साथ मिलान करना
चाहिए।

श्री _____ और

विधिवत गठित वकील के हाथ से ठेकेदार द्वारा

हस्ताक्षरित और वितरित किया गया।

यदि ठेकेदार पावर ऑफ़

अटॉर्नी के ज़रिए हस्ताक्षर कर

रहा है, चाहे वह कंपनी हो या

कोई व्यक्ति।

प्री कॉन्ट्रैक्ट इंटीग्रिटी पैक्ट

(तकनीकी बोली के हिस्से के रूप में प्रस्तुत किया जाना है)

पूर्व-संविदा अखंडता समझौता

सामान्य

यह प्री-कॉन्ट्रैक्ट एग्रीमेंट (जिसे आगे 'इंटीग्रिटी पैक्ट' कहा जाएगा) 2026 के महीने के _____ दिन, एक तरफ रिज़र्व बैंक ऑफ़ इंडिया (जिसका प्रतिनिधित्व प्रिंसिपल, एस्टेट डिपार्टमेंट, कॉलेज ऑफ़ एग्रीकल्चरल बैंकिंग, रिज़र्व बैंक ऑफ़ इंडिया, पुणे कर रहे हैं - जिन्हें आगे "प्रिंसिपल" कहा जाएगा; इस शब्द का मतलब और इसमें शामिल होंगे, जब तक कि संदर्भ में कुछ और न कहा गया हो, उनके पद के उत्तराधिकारी और असाइनी) और दूसरी तरफ मेसर्स _____ (जिनका प्रतिनिधित्व _____ अधिकारी कर रहे हैं - जिन्हें आगे "बिडर" कहा जाएगा; इस शब्द का मतलब और इसमें शामिल होंगे, जब तक कि संदर्भ में कुछ और न कहा गया हो, उनके उत्तराधिकारी और अधिकृत असाइनी) के बीच किया गया है।

जबकि प्रिंसिपल ने रियल्टी कंसल्टिंग एजेंसी (संपत्ति की बिक्री के लिए) को शामिल करने का प्रस्ताव किया है और बोलीदाता ने परामर्श सेवाओं की पेशकश की है और

जबकि बोली लगाने वाला (बिडर) एक----- (कृपया श्रेणी बताएं, जैसे- व्यक्ति/साझेदारी/LLP/कंपनी आदि) है, जिसका गठन इस मामले से संबंधित कानून के तहत किया गया है, और प्रिंसिपल (प्रधान) एक वैधानिक निकाय है जो भारतीय रिज़र्व बैंक अधिनियम, 1934 और अन्य संबंधित कानूनों के तहत अपने कार्य करता है।

अब इसलिए

भ्रष्टाचार के सभी रूपों से बचने के लिए एक ऐसी व्यवस्था अपनाना जो निष्पक्ष, पारदर्शी हो और जिसमें अनुबंध (contract) से पहले, उसके दौरान और उसके बाद किसी भी तरह का अनुचित प्रभाव या पक्षपातपूर्ण व्यवहार न हो। इसका उद्देश्य है: -

प्रिंसिपल (PRINCIPAL) को तय स्पेसिफिकेशन्स के अनुसार सही कीमत पर वांछित सेवाएँ मिल सकें और सार्वजनिक खरीद (public procurement) पर भ्रष्टाचार के कारण होने वाली ज़्यादा लागत और गलत असर से बचा जा सके; और

बोली लगाने वाले को अनुबंध हासिल करने के लिए रिश्त देने या किसी भी भ्रष्ट तरीके को अपनाने से रोकना, उन्हें यह भरोसा दिलाकर कि उनके प्रतिस्पर्धी भी रिश्त और अन्य भ्रष्ट तरीकों से दूर रहेंगे और प्रिंसिपल (PRINCIPAL) पारदर्शी प्रक्रियाओं का पालन करके अपने अधिकारियों द्वारा किसी भी रूप में भ्रष्टाचार को रोकने के लिए प्रतिबद्ध रहेगा।

यहाँ शामिल पक्ष इस इंटीग्रिटी पैक्ट (Integrity Pact) को करने और निम्नलिखित बातों पर सहमत हैं।

1. प्रिंसिपल की प्रतिबद्धताएं

1.1 प्रिंसिपल यह वचन देता है कि प्रिंसिपल का कोई भी अधिकारी, जो इस कॉन्ट्रैक्ट से सीधे या परोक्ष रूप से जुड़ा है, कॉन्ट्रैक्ट या उससे जुड़ी कार्यान्वयन प्रक्रिया में किसी लाभ के बदले में, सीधे या बिचौलियों के माध्यम से, बोली लगाने वाले (बिडर) से अपने लिए या कॉन्ट्रैक्ट से जुड़े किसी व्यक्ति, संगठन या तीसरे पक्ष के लिए कोई रिश्त, प्रतिफल, उपहार, इनाम, पक्षपात या कोई भौतिक या अभौतिक लाभ या कोई अन्य फायदा न तो मांगेगा, न ही उसके लिए कोई वादा करेगा और न ही उसे स्वीकार करेगा।

1.2 प्रिंसिपल, कॉन्ट्रैक्ट से पहले के चरण में, सभी बोली लगाने वालों (बिडर्स) के साथ एक जैसा व्यवहार करेगा और सभी को एक जैसी जानकारी देगा। वह किसी खास बोली लगाने वाले को ऐसी कोई जानकारी नहीं देगा जिससे उसे दूसरों की तुलना में कोई फ़ायदा मिल सके।

1.3 प्रिंसिपल के सभी अधिकारी ऊपर बताई गई प्रतिबद्धताओं के उल्लंघन की किसी भी कोशिश या उल्लंघन होने की घटना, और साथ ही ऐसे उल्लंघन के किसी भी ठोस संदेह की रिपोर्ट उचित अधिकारी को देंगे।

2. यदि ऐसे अधिकारी (अधिकारियों) की ओर से इस तरह के किसी भी पूर्ववर्ती कदाचार की सूचना बोलीदाता द्वारा प्रिंसिपल को पूर्ण और सत्यापन योग्य तथ्यों के साथ दी जाती है और यह प्रथम दृष्टया प्रिंसिपल द्वारा सही पाया जाता है, तो आवश्यक अनुशासनात्मक कार्यवाही या आपराधिक कार्यवाही सहित कोई अन्य कार्रवाई जो उचित समझी जाती है, प्रिंसिपल द्वारा शुरू की जा सकती है और ऐसे व्यक्ति को संविदा प्रक्रिया से संबंधित आगे के लेनदेन से वंचित किया जाएगा। ऐसे मामले में जब प्रिंसिपल द्वारा जांच की जा रही है, तो संविदा के तहत कार्यवाही नहीं रोकी जाएगी।

3. बोलीदाता की प्रतिबद्धताएं

बोलीदाता संविदा को सुरक्षित करने के लिए या इसे सुरक्षित करने के लिए किसी भी चरण के दौरान किसी भी चरण के दौरान भ्रष्ट आचरणों, अनुचित साधनों और अवैध गतिविधियों को रोकने के लिए आवश्यक सभी उपाय करने के लिए प्रतिबद्ध है और विशेष रूप से निम्नलिखित के लिए प्रतिबद्ध है: -

3.1 बोलीदाता सीधे या बिचौलियों के माध्यम से संविदा और संविदा के कार्यान्वयन में किसी भी लाभ के बदले में किसी भी व्यक्ति, संगठन या संविदा से संबंधित किसी भी व्यक्ति, संगठन या संविदा से संबंधित तीसरे पक्ष को किसी भी रिश्वत, उपहार, विचार, इनाम, एहसान, किसी भी भौतिक या अभौतिक लाभ या अन्य लाभ, कमीशन, शुल्क, ब्रोकरेज या प्रलोभन की पेशकश नहीं करेगा।

3.2 बोलीदाता आगे यह वचन देता है कि उसने प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से कोई रिश्वत, उपहार, प्रतिफल, पुरस्कार, किसी भी भौतिक या अभौतिक लाभ या अन्य लाभ, कमीशन, शुल्क, दलाली या प्रलोभन को प्रिंसिपल के किसी भी अधिकारी को दिया नहीं है, पेश नहीं किया है या देने का वादा नहीं किया है या सरकार के साथ किसी अन्य संविदा के संबंध में किसी भी व्यक्ति को पक्ष या प्रतिकूल दिखाने या विरोध दिखाने या करने के लिए सरकार के साथ किसी अन्य संविदा को प्राप्त करने या निष्पादित करने के संबंध में कोई कार्य करने या करने के लिए किया है।

3.3 बोलीदाता एजेंटों और प्रतिनिधियों के नाम और पते के बारे में जानकारी देगा

3.4 बोलीदाता इस संविदा के संबंध में एजेंटों/दलालों या किसी अन्य मध्यस्थ को उनके द्वारा किए जाने वाले भुगतान के बारे में जानकारी देगा।

3.5 बोलीदाता को बोली पेश करते समय, या कॉन्ट्रैक्ट से पहले की बातचीत के दौरान, या कॉन्ट्रैक्ट पर साइन करने से पहले, उन सभी पेमेंट के बारे में बताना होगा जो उसने कॉन्ट्रैक्ट के सिलसिले में PRINCIPAL के अधिकारियों या उनके परिवार के सदस्यों, एजेंटों, ब्रोकरों या किसी अन्य बिचौलिये को किए हैं, करने का वादा किया है या करने का इरादा रखता है, और साथ ही उन पेमेंट के बदले तय की गई सर्विस की जानकारी भी देनी होगी।

3.6 बोलीदाता संविदा के कार्यान्वयन की पारदर्शिता, निष्पक्षता और प्रगति को बाधित करने के लिए संविदा में रुचि रखने वाले अन्य पक्षों के साथ सांठगांठ नहीं करेगा।

3.7 बोलीदाता किसी भी भ्रष्ट आचरण, अनुचित साधनों और अवैध गतिविधियों के बदले में कोई लाभ स्वीकार नहीं करेगा।

- 3.8 बोलीदाता प्रतिस्पर्धा या व्यक्तिगत लाभ के प्रयोजनों के लिए अनुचित तरीके से उपयोग नहीं करेगा या किसी भी इलेक्ट्रॉनिक डेटा वाहक में निहित जानकारी सहित योजनाओं, तकनीकी प्रस्तावों और व्यावसायिक विवरण के संबंध में व्यावसायिक संबंध के हिस्से के रूप में प्रिंसिपल द्वारा प्रदान की गई किसी भी जानकारी का अनुचित उपयोग नहीं करेगा। बोलीदाता उचित और पर्याप्त सावधानी बरतने का भी वचन देता है ताकि ऐसी कोई जानकारी प्रकट न हो जाए।
- 3.9 बोलीदाता पूर्ण और सत्यापन योग्य तथ्यों के साथ इसका समर्थन किए बिना सीधे या किसी अन्य तरीके से किसी भी शिकायत को देने से बचने के लिए प्रतिबद्ध है।
- 3.10 बोलीदाता किसी तीसरे व्यक्ति को ऊपर उल्लिखित किसी भी कार्य को करने के लिए उकसाएगा या प्रेरित नहीं करेगा।
- 3.11 बोलीदाता प्रिंसिपल के किसी भी कर्मचारी के साथ प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से किसी भी मौद्रिक लेनदेन या लेनदेन को उधार नहीं देगा या उधार नहीं लेगा या उसमें प्रवेश नहीं करेगा।

4. पिछला अपराध

- 4.1 बोलीदाता घोषणा करता है कि इस सत्यनिष्ठा समझौते पर हस्ताक्षर करने से ठीक पहले पिछले तीन वर्षों में, किसी भी देश में किसी अन्य कंपनी के साथ इसके तहत परिकल्पित किसी भी भ्रष्ट आचरण के संबंध में या भारत में किसी भी सार्वजनिक क्षेत्र के उद्यम या भारत के किसी भी सरकारी विभाग के साथ कोई पिछला उल्लंघन नहीं हुआ था, जो बोलीदाता को संविदा /पैनल से बाहर रखने को उचित ठहरा सकता है।
- 4.2 बोलीदाता इस बात से सहमत है कि यदि वह इस विषय पर गलत बयान देता है, तो बोलीदाता को पैनल से अयोग्य घोषित किया जा सकता है या संविदा किया जा सकता है, यदि पहले से ही सम्मानित किया जा चुका है तो इस तरह के कारण से समाप्त किया जा सकता है।

5. बयाना जमा राशि

मुख्य निविदा में बोली जमा करते समय, बोलीदाता मुख्य निविदा (बयाना जमा राशि/सेक्युरिटी जमा राशि के रूप में) में प्रिंसिपल द्वारा निर्दिष्ट की गई राशि जमा करेगा। प्रिंसिपल को लिखतों के माध्यम से सूचित किया जाएगा, जिसका विवरण राशि के साथ मुख्य निविदा में प्रिंसिपल द्वारा अधिसूचित किया जाएगा।

6. उल्लंघन के लिए प्रतिबंध

6.1 बोलीदाता या उसके द्वारा नियोजित किसी भी व्यक्ति द्वारा या उसकी ओर से कार्य करने वाले (चाहे बोलीदाता की जानकारी के साथ या बिना) द्वारा उपरोक्त प्रावधानों का कोई भी उल्लंघन प्रिंसिपल को जहां भी आवश्यक हो, निम्नलिखित में से सभी या किसी एक कार्रवाई करने का अधिकार देगा: -

- (i) बिना कोई कारण बताए या बोलीदाता को कोई मुआवजा दिए बिना संविदा पूर्व वार्ता को तुरंत बंद करना। हालांकि, अन्य बोलीदाता के साथ कार्यवाही जारी रहेगा।
- (ii) बयाना धन जमा (पूर्व-संविदा चरण में) या तो पूरी तरह से या आंशिक रूप से जब्त हो जाएगा, जैसा कि प्रिंसिपल द्वारा तय किया गया है और प्रिंसिपल को इसलिए कोई कारण बताने की आवश्यकता नहीं होगी।

(iii) अगर बोली लगाने वाले ने एडवांस बैंक गारंटी और परफॉर्मेंस बॉन्ड/वारंटी बॉन्ड दिया है, तो प्रिंसिपल द्वारा पहले से किए गए भुगतान और उस पर लगे ब्याज की वसूली के लिए उन्हें भुनाना।

(iv) यदि पहले से ही बोलीदाता को कोई मुआवजा दिए बिना संविदा पर हस्ताक्षर किए गए हैं, तो उसे तुरंत रद्द करना।

(v) बोलीदाता के साथ सभी या किसी अन्य अनुबंधों को रद्द करने के लिए। बोलीदाता इस तरह के रद्दीकरण/निरसन के परिणामस्वरूप प्रिंसिपल को किसी भी नुकसान या क्षति के लिए मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा और प्रिंसिपल बोलीदाता को देय धन (धन) से देय राशि काटने का हकदार होगा।

(vi) बोलीदाता को कम से कम पांच वर्ष की अवधि के लिए भविष्य की बोली प्रक्रियाओं में भाग लेने से रोकना, जिसे प्रिंसिपल के विवेक पर आगे बढ़ाया जा सकता है।

(vii) संविदा को सुरक्षित करने की दृष्टि से बोलीदाता द्वारा किसी भी बिचौलियों या एजेंसी या दलाल को इस समझौते के उल्लंघन में भुगतान की गई सभी राशियों की वसूली करना।

6.2 प्रिंसिपल ऊपर बताई गई किसी भी कार्रवाई को अपराध मानकर उस पर कदम उठाने का हकदार होगा, जैसा कि भारतीय न्याय संहिता, 2023 (इंडियन पीनल कोड, 1860) या भ्रष्टाचार निवारण अधिनियम, 1988 या भ्रष्टाचार रोकने के लिए बनाए गए किसी अन्य कानून में बताया गया है।

6.3 प्रिंसिपल का यह फैसला कि बिडर ने इस समझौते की शर्तों का उल्लंघन किया है, बिडर के लिए अंतिम और पक्का होगा। हालाँकि, बिडर इस समझौते के मकसद से नियुक्त किए गए इंडिपेंडेंट मॉनिटर (स्वतंत्र निगरानीकर्ता) से संपर्क कर सकता है।

7. पतन खंड

बोली लगाने वाला यह वचन देता है कि उसने भारत सरकार के किसी अन्य मंत्रालय/विभाग या PSU को इस कॉन्ट्रैक्ट में दी गई कीमत से कम कीमत पर कोई समान प्रोडक्ट/सिस्टम या सब-सिस्टम सप्लाई नहीं किया है और न ही कर रहा है। अगर किसी भी चरण में यह पाया जाता है कि बोली लगाने वाले ने भारत सरकार के किसी अन्य मंत्रालय/विभाग या PSU को समान प्रोडक्ट/सिस्टम या सब-सिस्टम कम कीमत पर सप्लाई किया था, तो उस कम कीमत को (बीते समय को ध्यान में रखते हुए) इस मामले में लागू किया जाएगा। अगर कॉन्ट्रैक्ट पहले ही पूरा हो चुका है, तो लागत में अंतर की राशि बोली लगाने वाले को प्रिंसिपल को वापस करनी होगी।

8. स्वतंत्र मॉनिटर

8.1 भारतीय रिज़र्व बैंक ने श्री नागेश्वर राव कोरिपल्ली, आईआरएस (सेवानिवृत्त), और श्री प्रमोद श्रीपद फालणीकर, आईपीएस (सेवानिवृत्त) को अखंडता संधि के दोनों पक्षों के अनुपालन की निगरानी के लिए स्वतंत्र बाहरी पर्यवेक्षक (आईईएम) के रूप में नियुक्त किया है। आईईएम के संपर्क विवरण हैं:

1. श्री नागेश्वर राव कोरिपल्ली, आईआरएस (सेवानिवृत्त)

38, द ट्रेल्स, मणिकोंडा, आरआर जिला, हैदराबाद - 500 089 मोबाइल

नंबर 097889 19555, 089859 70045

ईमेल - knageshwarrao@gmail.com

2. श्री प्रमोद श्रीपद फालनीकर, भारतीय पुलिस सेवा (सेवानिवृत्त)

ए-2,602 फेज - एल, आदित्य शगुन सीएचएस, एनडीए-पाषाण रोड,

बावधन, पुणे, महाराष्ट्र - 411 021

मोबाइल नंबर 0901 19 43674

ईमेल - pramodphalnikar@gmail.com

8.2 मॉनिटरों का कार्य स्वतंत्र रूप से और निष्पक्ष रूप से समीक्षा करना होगा कि क्या और किस हद तक पार्टियां उनके समझौते के तहत दायित्वों का अनुपालन करती हैं।

8.3 मॉनिटर पार्टियों के प्रतिनिधियों के निर्देशों के अधीन नहीं होंगे और अपने कार्यों को तटस्थ और स्वतंत्र रूप से करेंगे।

8.4 दोनों पक्ष इस बात को स्वीकार करते हैं कि निगरानीकर्ताओं को बैठकों के कार्यवृत्त सहित परियोजना/खरीद से संबंधित सभी दस्तावेजों तक पहुंचने का अधिकार है।

8.5 जैसे ही मॉनिटर को इस समझौते के उल्लंघन का पता चलता है या उसे ऐसा मानने का कोई कारण मिलता है, तो वह प्रिंसिपल द्वारा तय किए गए अधिकारी को इसकी सूचना देगा।

8.6 बोलीदाता यह स्वीकार करता है कि मॉनिटर को PRINCIPAL के सभी प्रोजेक्ट डॉक्यूमेंटेशन (जिसमें BIDDER द्वारा उपलब्ध कराए गए डॉक्यूमेंट भी शामिल हैं) तक बिना किसी रोक-टोक के पहुंचने का अधिकार है। बोलीदाता, मॉनिटर के अनुरोध और वैध हित (valid interest) के प्रदर्शन पर, उसे अपने प्रोजेक्ट डॉक्यूमेंटेशन तक बिना किसी रोक-टोक और बिना किसी शर्त के पहुंचने की अनुमति भी देगा। यही बात सब-कॉन्ट्रैक्टरों पर भी लागू होती है। मॉनिटर पर यह कॉन्ट्रैक्ट संबंधी दायित्व होगा कि वह BIDDER/सब-कॉन्ट्रैक्टर(रों) की जानकारी और डॉक्यूमेंट्स को गोपनीय रखे।

8.7 प्रिंसिपल मॉनिटर को परियोजना से संबंधित पार्टियों के बीच सभी बैठकों के बारे में पर्याप्त जानकारी प्रदान करेगा, बशर्ते कि ऐसी बैठकों से पार्टियों के बीच संविदात्मक संबंधों पर प्रभाव पड़ सकता है। पार्टियां मॉनिटर को ऐसी बैठकों में भाग लेने का विकल्प प्रदान करेंगी।

8.8 मॉनिटर, प्रिंसिपल / बोलीदाता द्वारा संदर्भ या सूचना दिए जाने की तारीख से 8 से 10 सप्ताह के भीतर प्रिंसिपल के तय अधिकारी/विभाग के सचिव को एक लिखित रिपोर्ट सौंपेगा और, यदि आवश्यकता हो, तो समस्याग्रस्त स्थितियों को ठीक करने के लिए प्रस्ताव भी देगा।

9. जांच की सुविधा

अगर इस समझौते की किसी भी शर्त के उल्लंघन या कमीशन के भुगतान का कोई आरोप लगता है, तो प्रिंसिपल या उसकी एजेंसियां बोली लगाने वाले के अकाउंट्स की किताबों सहित सभी दस्तावेजों की जांच कर सकती हैं। बोली लगाने वाले को अंग्रेजी में जरूरी जानकारी और दस्तावेज उपलब्ध कराने होंगे और ऐसी जांच के लिए हर संभव मदद करनी होगी।

10. कानून और अधिकार क्षेत्र का स्थान

य यह समझौता भारतीय कानून के अधीन है। काम पूरा करने की जगह और अधिकार क्षेत्र 'प्रिंसिपल' का मुख्यालय होगा।

11. अन्य कानूनी कार्यवाइयां

इस सत्यनिष्ठा समझौते में निर्धारित कार्रवाइयां किसी भी अन्य कानूनी कार्रवाई के प्रति प्रतिकूल प्रभाव के बिना हैं जो किसी भी नागरिक या मूल कार्यवाही से संबंधित मौजूदा कानून के प्रावधानों के अनुसार हो सकती हैं।

12. वैधता

12.1 इस इंटीग्रिटी पैक्ट (ईमानदारी समझौते) की वैधता इसके साइन होने की तारीख से शुरू होगी और पांच साल तक या प्रिंसिपल और बिडर, दोनों की संतुष्टि के अनुसार कॉन्ट्रैक्ट के पूरी तरह से पूरा होने (जिसमें वारंटी अवधि भी शामिल है) तक - इनमें से जो भी बाद में हो - लागू रहेगी।

12.2 अगर इस पैक्ट की कोई एक या कई शर्तें अमान्य हो जाती हैं, तो भी इस पैक्ट का बाकी हिस्सा मान्य रहेगा। ऐसे मामलों में, पार्टियां अपनी मूल मंशा के अनुसार किसी समझौते पर पहुंचने की कोशिश करेंगी।

13. पार्टियां इस इंटीग्रिटी पैक्ट पर----- तारीख , 2026 को साइन करती हैं।

प्रिंसिपल

संपदा कार्यालय,

भारतीय रिज़र्व बैंक

कृषि बैंकिंग

महाविद्यालय

पुणे-411016

बोलीदाता

अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता पदनाम का नाम

आवेदक का नाम

गवाह

1. _____

2. _____

गवाह

1. _____

2. _____

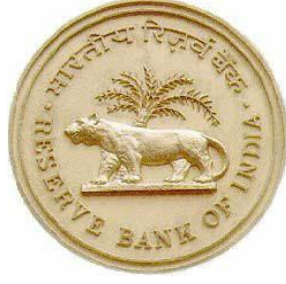
पिछले अनुभव का विवरण

क्रम	फर्म का नाम और संपर्क व्यक्ति का नाम जिसमें नंबर / फैंक्स / ई-मेल आदि शामिल हैं।	काम का नाम	काम का मूल्य	पूरा करने की तारीख	काम सौंपने की तारीख	स्थिति

स्थान:

दिनांक:

निविदाकर्ता की मुहर
और हस्ताक्षर



औंध, तालुका-पुणे शहर, जिला-पुणे में स्थित निशिगंधा कॉलोनी की बिक्री से संबंधित कार्य को संभालने के लिए रियल्टी कंसल्टेंट एजेंसी (आरसीए) की नियुक्ति के लिए निविदा (पुणे नगर निगम की सीमा के भीतर)

भाग – II मूल्य बोली

निविदाकर्ता का नाम: _____

पता: _____

निविदा जमा करने की नियत तारीख और समय: 05.10.2026 को दोपहर 12.00 बजे

संपदा विभाग
कृषि बैंकिंग महाविद्यालय
भारतीय रिज़र्व बैंक
पुणे – 411016, महाराष्ट्र, भारत

यह दस्तावेज भारतीय रिज़र्व बैंक (आरबीआई) की संपत्ति है। इसे आरबीआई की लिखित अनुमति के बिना, किसी भी माध्यम से, इलेक्ट्रॉनिक या अन्यथा पर कॉपी, वितरित या रिकॉर्ड नहीं किया जा सकता है, सिवाय इसके कि उक्त उद्देश्य के लिए आरबीआई को जवाब देने के उद्देश्य से। इस दस्तावेज़ की सामग्री का उपयोग, यहां तक कि अधिकृत कर्मियों/एजेंसियों द्वारा यहां निर्दिष्ट उद्देश्य के अलावा किसी भी उद्देश्य के लिए, सख्त वर्जित है और कॉपीराइट उल्लंघन के बराबर होगा और इस प्रकार, भारतीय कानून के तहत दंडनीय होगा।

औंध, तालुका-पुणे शहर, जिला-पुणे में स्थित निशिंगंधा कॉलोनी की बिक्री से संबंधित कार्य को संभालने के लिए रियल्टी सलाहकार एजेंसी की नियुक्ति के लिए निविदा (पुणे नगर निगम की सीमा के भीतर)

मूल्य बोली

काम का विवरण	बड़ तादाद	इकाई	उद्धृत राशि रुपये में।
2464.94 वर्गमीटर, निर्मित क्षेत्र 1872.50 वर्गमीटर, प्रयोग करने योग्य कारपेट एरिया 1598.88 वर्गमीटर वाली बैंक की संपत्ति की बिक्री के लिए रियल्टी सलाहकार एजेंसी के रूप में विभिन्न कार्य करना और प्रदान करना, जिसमें कुल 3 भवन (जीएफ + 3 और 1 बिल्डिंग स्टिल्ट + 3 के 2 भवन + 3 प्रत्येक के साथ-साथ भौतिक संपत्ति के साथ वहां स्थित है, जहां प्लॉट नंबर 2561 / सर्वे नंबर 2/2/2/2 पर आधार है। औंध, ताल- पुणे शहर, जिला-पुणे में स्थित (रियल्टी सलाहकार एजेंसी के काम का विस्तृत दायरा जैसा कि इस दस्तावेज़ में वर्णित है और खंड IV के माध्यम से विभिन्न गतिविधियों के लिए उल्लिखित निर्धारित समय के अनुसार) के आधार पर जहां है। कार्य का विस्तृत दायरा जैसा कि निविदा के भाग I में उल्लेख किया गया है।	नौकरी का काम	एकमुश्त (A)	
जीएसटी		— ____उपरोक्त का% (बी)	
ग्रैंड टोटल (ए + बी)			

कोट की गई दरों में ट्रांसपोर्ट, रुकने का खर्च, विज़िट चार्ज, इंश्योरेंस वगैरह शामिल होंगे और ये दरें प्रॉपर्टी की अंतिम बिक्री के एग्रीमेंट और प्रॉपर्टी सौंपने तक की पूरी प्रक्रिया के लिए होंगी। कॉन्ट्रैक्ट की पूरी अवधि के दौरान बताई गई कीमतें स्थिर रहेंगी और इनमें विदेशी मुद्रा की दरों में बदलाव या किसी अन्य टैक्स, लेवी, ऊयूटी वगैरह में बदलाव के कारण कोई परिवर्तन

नहीं किया जाएगा। टेंडर भरने वाले के पास जीएसटीरजिस्ट्रेशन नंबर होना चाहिए। कॉन्ट्रैक्टर द्वारा दी गई सर्विस के लिए जीएसटीका भुगतान करने की ज़िम्मेदारी बैंक की नहीं है। टैक्स अथॉरिटी को जीएसटीका भुगतान करना कॉन्ट्रैक्टर की ज़िम्मेदारी है।

दिनांक:

स्थान:

मुहर के साथ रियल्टी सलाहकार एजेंसी के हस्ताक्षर
(अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता)