आरएफपी सं. एनएचबी/परिसर/आरएफपी- संपत्ति मूल्यांकन/1 / 2016

संपत्ति परामर्श सेवा की प्राप्ति हेतु अनुरोध आमंत्रण (आरएफपी)

राष्ट्रीय आवास बैंक

कोर 5-ए, चतुर्थ तल, भारत पर्यावास केंद्र, लोधी रोड

नई दिल्ली – 110003

दूरभाष: 011-2649031-35 एक्स. 452

ईमेल: parichay@nhb.org.in

विषय सूची

क्र. सं.	विवरण
1	बोली कैलेंडर
2	राष्ट्रीय आवास बैंक
3	प्रयोजन
4	उद्देश्य
5	कार्य क्षेत्र और डिलिवरेबल्स
6.	**बोलीदाताओं को अनुदेश**
6.1	**क. बोली-पूर्व बैठक**
6.2	**ख. निविदा दस्तावेज़ की सॉफ्ट कॉपी**
6.3	**ग. विलोपन अथवा काट-छांट**
6.4	**घ. बोली दस्तावेज में संशोधन**
6.5	ङ. बोली की भाषा
6.6	**च. बोली में शामिल किए जाने वाले दस्तावेज**
6.7	**छ. धरोहर/बयाना राशि**
6.8	**ज. गुप्त वाणिज्यिक बोली**
6.9	झ. **मूल्य**
6.10	**ञ. अध्ययन की अपेक्षा**
6.11	ट. **बोलियों की वैधता अवधि**
6.12	ठ. **बोलियों के प्रारूप एवं हस्ताक्षर**
6.13	**ड. बोलियों पर मुहर लगाना एवं निशान लगाना**
6.14	**ढ. बोली प्रस्तुत करने की समय सीमा**
6.15	**ण. विलंब से प्राप्त होने वाली बोलियां**
6.16	**त. बोलियों का संशोधन एवं/अथवा वापस लेना**
6.17	**थ. बोलियों का स्पष्टीकरण**
6.18	**द. प्रारंभिक जांच**
6.19	ध. **बैंक से संपर्क करना**
7	**बोलियों के मूल्यांकन की कार्यप्रणाली**
7.1	**बोलीदाताओं के लिए पात्रता मानदंड**
7.2	**बोली लगाने की प्रकिया**

1.बिड कैलेंडर		
1.	बोली आरम्भ करने की तिथि	19/09/2016
2.	ईमेल के माध्यम से प्री-बिड हेतु प्रश्न प्राप्त करने की अंतिम तिथि	parichay@nhb.org.in 30/09/2016 13:00 बजे तक
3.	बोलीदाताओं के साथ बोली पूर्व बैठक	05/10/2016 15:00 बजे
4.	बोली बंद करने की अंतिम तिथि एवं समय ओर बोली दस्तावेजों की प्राप्ति	19/10/2016 15:00 बजे
5.	तकनीकी बोली खोलने की तिथि एवं समय	19/10/2016 16:00 बजे
6.	बयाना जमा-राशि	10,000/- रूपये
7.	बोली खोलने का स्थान	राष्ट्रीय आवास बैंक, प्रधान कार्यालय, कोर5-ए, पांचवा तल, भारत पर्यावास केंद्र, लोधी रोड, नई दिल्ली – 110003

नोट:- तकनीकी बिड उन बोलीदाताओं की उपस्थिति में खोली जाएगी जो उक्त अनुसार निविदा खोलने की कार्यवाहियों में भाग लेना चाहते हैं।

केवल चयनित एजेंसियों की वाणिज्यिक बिड के खोलने पर ही विचार किया जाएगा। ऐसी एजेंसियों को उनकी वाणिज्यिक बिडों के खोलने के लिए अग्रिम तौर पर तिथि, समय एवं स्थान हेतु सूचित किया जाएगा।

2. राष्ट्रीय आवास बैंक के विषय में

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ. बैंक) की स्थापना स्थानीय एवं क्षेत्रीय दोनों स्तरों पर आवास वित्त संस्थानों को बढ़ावा देने के लिए और ऐसी संस्थाओं को वित्तीय व अन्य सहायता प्रदान करने और उससे जुड़े मामले अथवा वृत्तांत हेतु एक प्रधान एजेंसी के तौर पर कार्य करने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के तहत की गई थी। राष्ट्रीय आवास बैंक भारतीय रिजर्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्व में है।

3. प्रयोजन

राष्ट्रीय आवास बैंक की नई दिल्ली एवं मुंबई में अपनी संपत्ति है जिसका संक्षिप्त विवरण अनुलग्नक VII में दिया गया है। बैंक इन संपत्तियों का उनके वर्तमान स्थल, परिवेश इत्यादि, सामान्य तौर पर उसकी व्यापक स्थिति और पिछले छह महीने अथवा उसके बाद पजीकृत किए गए हाल के लेनदेनों सहित उस जगह उसके आकलन आधारित

वर्तमान बाजार प्रवृति पर आधारित भौतिक सर्वेक्षण के संचालन द्वारा अध्ययन करना चाहता है। यह अध्ययन प्राप्त करने योग्य उस वर्तमान बाजार मूल्य का भी आकलन करे जिसे बैंक हासिल कर सके। परामर्शदाताओं के लिए यह अपेक्षित है कि वे उचित सहायक विस्तृत तर्क के साथ सेल-होल्ड-डेवलेप मैट्रिक्स का प्रस्ताव करें।

4. **उद्देश्य**

रा.आ.बैंक का एक वर्ष के लिए बैंक को परामर्श/सलाह सेवा प्रदान करने हेतु प्रतिष्ठित संपत्ति परामर्शदाता फर्म नियुक्त करने का प्रस्ताव है। चयनित परामर्शदाता फर्म प्रत्येक संपत्ति का दौरा करेगी और रा.आ.बैंक को इसके लागत लाभ विश्लेषण के बारे में सुझाव देगी। इसके आधार पर, फर्म को एक सेल-होल्ड-डेवलप (एसएचडी) मैट्रिक्स तैयार करनी होती है। संपत्ति परामर्शदाता फर्म को वर्तमान संपत्ति मूल्य एवं इसकी स्थिति (फ्रीहोल्ड/लीजहोल्ड/भूमि की अवधि सहित अन्य कोई प्रतिबंध) पर भी विचार करने की जरूरत होगी।

क) परामर्शदाताओं से आशा है कि वे इस संबंध में इन दृष्टिकोणों पर अध्ययन की तैयारी करें और उन्हें निकट भविष्य में संभावित सराहना पर विचार करते हुए एसडब्ल्यूओटी विश्लेषण सहित लागत लाभ विश्लेषण को प्रस्तुत करें।

ख) उपलब्ध तल क्षेत्र के आधार पर और बुनियादी आवश्यक सेवाओं एवं बुनियादी ढांचे की उपलब्धता के दृष्टिकोण से उसके अच्छे एवं सुविधाजनक स्थान पर विचार करते हुए किसी संपत्ति का आकलन करना होता है। इसके वैकल्पिक प्रयोग के लिए संभावना का भी पता लगाया जा सकता है।

ये कुछ सांकेतिक अपेक्षाएं दी गई हैं। हालांकि, परामर्शदाताओं से आशा की जाती है कि वे ऐसे सभी मापदंडों को पूरा करें जो बैंक को उसकी संपत्तियों और उसके प्रयोगों/ उपयोगिताओं पर सुविचारित मत बनाने में सहयोग दे।

5. कार्य क्षेत्र और डिलिवरेबल्स

नीचे वह व्यापक कार्य क्षेत्र दिया गया है जिसकी इन कार्य नीतियों को विकसित करते समय आवश्यकता होगी:

- संरचनात्मक आवश्यकताओं, एफएआर, एफएसआई/ लागू स्थानीय उपनियम निर्माण एवं अन्य सांविधिक अपेक्षाएं (यदि कोई हों) पर आधारित अचल संपत्ति की भौतिक अवस्था को ध्यान में रखते हुए प्रत्येक संपत्ति के वर्तमान बाजार मूल्य का आकलन करना।
- प्रत्येक संबंधित संपत्तियों के संबंध में स्थानीय विकास नियंत्रण नियमों पर विचार करते हुए संभावित भावी विकास में वृद्धि कारकों एवं बाधाओं की पहचान करना।
- इस बात की पुष्टि करना कि आवश्यक सभी वैधानिक अनुमति उपलब्ध हैं।
- प्रत्येक संपत्ति के लिए विस्तृत एसडब्ल्यूओटी पूरा करना
- (1-3 वर्षों) की अवधि के पास प्रत्येक संपत्ति के मूल्य में संभावित वृद्धि (अथवा गिरावट) का मूल्यांकन करना।

6. बोलीदाताओं को अनुदेश

बोलीदाताओं हेतु पात्रता मानदंड को आरएफपी के अनुच्छेद 7.1 में परिभाषित किया गया है। बोलीदाता से आशा की जाती है कि वह बोली दस्तावेजों के सभी अनुदेशों, प्रपत्रों, शर्तों और विशिष्टताओं की जांच करे। बोली दस्तावेजों में मांगी गई सभी अपेक्षित सूचना को प्रस्तुत करने में असफलता से बोली रद्द की जा सकती है और इसके लिए बोलीदाता स्वयं उत्तरदायी होगा।

- घटनाक्रम, तैयारी, और प्रत्युत्तरों के प्रस्तुत करने से किसी भी प्रकार से संबद्ध सहित लेकिन जो बैठकों, चर्चाओं, प्रदर्शन, इत्यादि तक सीमित न हो और रा.आ. बैंक द्वारा अपेक्षित कोई अन्य सूचना प्रदान करने में प्रतिवादियों द्वारा वहन की गई समस्त लागत एवं व्यय पूरी तरह एवं खासतौर पर प्रतिवादी द्वारा वहन की जाएगी।
- किन्हीं भी प्रतिवादियों और रा.आ. बैंक के बीच किसी भी प्रकार का कोई बाध्यकारी कानूनी संबंध तब तक नहीं होगा जब तक संविदागत करार का निष्पादन न हुआ हो।
- प्रत्येक आदाता को इस बात को मानना और स्वीकार करना है कि रा.आ. बैंक अपने संपूर्ण विवेक पर पात्र वेंडर (रों) के लघुसूचीयन/ चयन के लिए प्रस्तावों के मूल्यांकन हेतु दस्तावेज में निर्दिष्ट चयन मानदंड को लागू करे।
- आरएफपी के लिए रा.आ. बैंक को जवाब देने वाला आदाता के लिए यह समझा जाएगा कि उसने इस आरएफपी की शर्तों को स्वीकार कर लिया है।
- आदाताओं के लिए यह अपेक्षित है कि इस आरएफपी से संबंधित सभी पत्राचारों को नीचे दिए गए संपर्क पते पर भेजें:

	श्री परिचय	श्री विशाल गोयल
पद	उप प्रबंधक	उप महाप्रबंधक
ई-मेल	parichay@nhb.org.in	vishal.goyal@nhb.org.in
टेलीफोन	011-24649031-35 एक्स. 452	011-24620433
मोबाइल	8130498079	9717691285

- रा.आ. बैंक अपने संपूर्ण विवेक पर आरएफपी के बंद होने के पश्चात किसी भी प्रतिवादी से कोई अतिरिक्त सूचना अथवा सामग्री की मांग कर सकता है और दी जाने वाले ऐसी सभी सूचना और सामग्री प्रतिवादी के प्रत्युत्तर का भाग होनी चाहिए।
- यह सुनिश्चित करने के लिए कि आरएफपी को प्रत्युत्तर तुरंत दिया गया है प्रतिवादियों को अपने संपर्क व्यक्ति, टेलीफोन, फैक्स, ई-मेल एवं पूरे पते का विवरण देना चाहिए।
- यदि रा.आ. बैंक अपने संपूर्ण विवेक पर यह पाए कि प्रश्न के प्रत्युत्तर से प्रश्न के प्रणेता को लाभ होगा तो रा;आ. बैंक के पास यह अधिकार सुरक्षित होगा कि वह ऐसे प्रत्युत्तर को सभी प्रतिवादियों को सूचित करे।

- इस चयन प्रक्रिया में चार चरण शामिल हैं अर्थात् 1) न्यूनतम पात्रता मानदंड 2) तकनीकी मूल्यांकन 3) प्रस्तुति और 4) वाणिज्यिक मूल्यांकन। प्रस्तावित मूल्यांकन मानदंड गुणवत्ता सह लागत आधारित प्रणाली (क्यूसीबीएस) पर आधारित होगा जहां तकनीकी बिड (प्रस्तुति सहित) अंक को 80 का भारांक और वाणिज्यिक बिड अंक को 20 का भारांक मिलेगा।
- न्यूनतम पात्रता मानदंड को अर्हता प्राप्त बिड आगे मूल्यांकन हेतु पात्र होंगी और तत्पश्चात् प्रस्तुति सहित न्यूनतम पात्रता मानदंड और तकनीकी मूल्यांकन के लिए अर्हक बिड वाणिज्यिक मूल्यांकन हेतु पात्र होंगी।

6.1 बोली-पूर्व बैठक

इस आरएफपी से संबंधित मुद्दों पर बोलीदाताओं के संदेह को दूर करने हेतु उद्देश्य हेतु रा.आ. बैंक आरएफपी में यथा निर्देशित तिथि एवं समय पर बैंक के नई दिल्ली स्थित मुख्यालय में एक बोली-पूर्व बैठक का आयोजन करना चाहता है। सभी बोलीदाताओं के प्रश्न लिखित रूप में ई-मेल द्वारा ऊपर दिए गए ई-मेल पते पर 30/09/2016 सांय 13:00 बजे निर्धारित समय तक पहुंच जाने चाहिए। यह नोट किया जाए कि 30/09/2016 को सांय 13:00 बजे के पश्चात यदि किसी बोलीदाता का प्रश्न प्राप्त होता है तो वह स्वीकार नहीं किया जाएगा। प्रश्नों पर स्पष्टीकरण बोली-पूर्व बैठक में दिए जाएंगे। बोलीदाताओं के केवल अधिकृत प्रतिनिधियों को ही इस बोली-पूर्व बैठक में भाग लेने की अनुमति होगी।

6.2 निविदा दस्तावेज़ की सॉफ्ट कॉपी

निविदा दस्तावेज़ की सॉफ्ट कॉपी रा.आ. बैंक की वेबसाइट http://www.nhb.org.in. पर उपलब्ध होगी।

6.3 विलोपन अथवा काट-छांट

विलोपन अथवा काट-छांट वाले प्रस्तावों पर विचार नहीं किया जाएगा। तकनीकी विवरण पूरी तरह भरा होना चाहिए। सही तकनीकी जानकारी भरी होनी चाहिए। विवरणिका/ मैनुअल में दिए गए शब्दों जैसे ''ओके'' ''स्वीकृत'', ''उल्लिखित'' का प्रयोग वर्जित है। रा.आ. बैंक अपने विवेक पर प्रस्ताव में किसी गौण गैर अनुरूपता अथवा किसी गौण अनियमितता की छूट दे सकता है। यह सभी बोलीदाताओं पर बाध्य होगा और रा.आ. बैंक के पास ऐसी छूट देने का अधिकार सुरक्षित है।

6.4 बोली दस्तावेज में संशोधन

- बोली प्रस्तुत करने की समयसीमा से पूर्व किसी भी समय बैंक किसी भी वजह से संशोधन द्वारा बोली दस्तावेज़ में परिवर्तन कर सकता है।
- इस संशोधन को बैंक की वेबसाइट www.nhb.org.in पर पोस्ट किया जाएगा।

- सभी बोलीदाताओं को यह सुनिश्चित करना है कि आरएफपी में सभी संशोधन/ वर्धन (यदि कोई हैं) पर उनके द्वारा बोली प्रस्तुत करने से पूर्व विचार कर लिया गया है। यदि किसी बोलीदाता के द्वारा कोई भूल हुई हो तो उसके लिए बैंक का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
- बैंक अपने विवेक पर बोली प्रस्तुत करने की समय सीमा को बढ़ा सकता है।

6.5 बोली की भाषा

बोलीदाताओं द्वारा तैयार की गई बोली के साथ साथ बोलीदाता और बैंक द्वारा बोली विनिमय से संबंधित सभी दस्तावेज एवं पत्राचार और सहायक दस्तावेज़ व मुद्रित साहित्य अंग्रेजी/ हिंदी भाषा में लिखा होगा।

6.6 गुप्त वाणिज्यिक बोली

बोलीदाता गुप्त वाणिज्यिक बोली को भी प्रस्तुत करेगा जो कि अधिकृत बोली (कीमतों के मास्क किए जाने के बाद रा.आ. बैंक द्वारा निर्दिष्ट प्रारूप के अनुसार) की एक प्रति है। यह अनिवार्य है। यदि बिड को उचित तरीके से मास्क करके प्रस्तुत नहीं किया गया तो वह अयोग्य घोषित हो सकती है।

रा.आ. बैंक के पास यह अधिकार सुरक्षित है कि वह वाणिज्यिक मूल्यांकन के समय बोली को रद्द करे यदि 'मास्कड वाणिज्यिक बोली' का प्रारूप/ वर्णन (सिवाय मूल्य के) प्रस्तुत की गई वास्तविक वाणिज्यिक बिड के प्रारूप/ वर्णन से मेल नहीं खाती।

6.7 बोली में शामिल किए जाने वाले दस्तावेज :

- बोली में दो बोलियां शामिल होंगी यथा तकनीकी बोली एवं वाणिज्यिक बोली।
- **तकनीकी बोली** में शामिल किए जाने वाले दस्तावेजों में निम्नलिखित शामिल होने चाहिए:
- **अनुलग्नक I** के अनुसार बोलीदाता की जानकारी
- **अनुलग्नक II** के अनुसार अनुपालन विवरण की घोषणा
- **अनुलग्नक III** के अनुसार न्यूनतम पात्रता मानदंड पर जानकारी
- ऐसे दस्तावेजी साक्ष्य जो यह स्थापित करते हों कि बोलीदाता बोली की पात्रता रखता है एवं इस संविदा का निवर्हन करने के योग्य है अर्थात **अनुलग्नक III** के अनुसार न्यूनतम पात्रता मानदंड।
- **अनुलग्नक IV** के अनुसार प्रावरण पत्र।
- **अनुलग्नक V** के अनुसार वाणिज्यिक बोली प्रावरण पत्र।
- कोई अन्य जानकारी तकनीकी बोली दस्तावेज के आखिर में अलग खंड में उपलब्ध कराई जा सकती है।
- राष्ट्रीय आवास बैंक के पक्ष में 10,000/- रूपये की ईएमडी (प्रतिदेय) हेतु भुगतान का प्रमाण। (बैंक का अधपन्ना/ई-विवरण)
- न्यूनतम पात्रता मानंदंड, तकनीकी बोली, मास्कड वाणिज्यिक बोली की सॉफ्ट कापी।

- **अनुलग्नक VI** के अनुसार मूल्य स्पष्ट किए बिना सभी घटकों की सूची दर्शाने वाली मास्कड मूल्य बोली जैसा कि वाणिज्यिक बोली में सूचीबद्ध है।
- **अनुलग्नक VII** के अनुसार नई दिल्ली एवं मुंबई में बैंक की संपत्तियों का विवरण।
- विधिवत भरा गया ईसीएस मेनडेट फार्म यथा **अनुलग्नक VIII और अनुलग्नक IX** में संलग्न है।
- मूल्य की जानकारी वाली तकनीकी बोली स्वीकार नहीं की जाएगी। बिना ईएमडी वाली बिडें भी स्वीकार नहीं की जाएंगी।
- **वाणिज्यिक बोली** में शामिल किए जाने वाले दस्तावेजों में निम्नलिखित शामिल होने चाहिए
- **अनुलग्नक VI** के अनुसार पूरी वाणिज्यिक बोली साथ ही **अनुलग्नक V** के अनुसार प्रावरण पत्र।
- किसी भी प्रकार के व्यतिक्रम अथवा इसी तरह के खंडों से युक्त मूल्य बोली सरसरी तौर पर ही अस्वीकृत कर दी जाएगी।

6.8 धरोहर/बयाना राशि

बोलीदाता को राष्ट्रीय आवास बैंक के पक्ष में ई-भुगतान के माध्यम से 10,000 रूपये (दस हजार रूपये मात्र) की धरोहर/बयाना राशि जमा करानी आवश्यक है। खाते का विवरण निम्नलिखत तालिका में दिया गया है:

लाभार्थी का नाम	राष्ट्रीय आवास बैंक
लाथार्थी का पता	कोर 5 ए, चतुर्थ तल, भारत पर्यावास केंद्र, लोधी रोड, नई दिल्ली
लाथार्थी का बैंक खाता	स्टेट बैंक ऑफ हैदराबाद
लाथार्थी के बैंक की शाखा	प्रगति विहार दिल्ली शाखा, भूतल, कोर-6, भारत पर्यावास केंद्र परिसर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003
बैंक खाते का प्रकार	चालू खाता
लाथार्थी का बैंक खात संख्या	52142903844
दिल्ली शाखा का आईएफएससी कोड	एसबीएचवाई0020511
एमआईसीआर संख्या	1100004005

भुगतान का प्रमाण संलग्न करें एवं तकनीकी बोली से युक्त लिफाफे में डालें ऐसा न करने पर बिड के मूल्यांकन पर विचार नहीं किया जाएगा। बोलीदाता को **अनुलग्नक VIII** के अनुसार ईसीएस मेनडेट फॉर्म भरना भी आवश्यक है।

- समुचित स्वरूप एवं तरीके में बिना ईएमडी के प्राप्त कोई बोली को गैर जिम्मेदाराना समझा जाएगा एवं अस्वीकृत कर दिया जाएगा।
- सुरक्षा जाम राशि से छूट के अनुरोध पर विचार नहीं किया जाएगा।

- सभी असफल बोलीदाताओं की धरोहर/बयाना राशि निविदा प्रक्रिया पूरी होने पर वापस कर दी जाएगी।
- सफल बोलीदाता की धरोहर/बयाना राशि सेवा स्तरीय करार (एसएलए), गैर विगोपन करार (एनडीए) एवं कुल संविदा मूल्य के 10 प्रतिशत की कार्य निष्पादन बैंक गारंटी प्रस्तुत करने बाद वापिस कर दी जाएगी।
- निम्नलिखित कारणों से धरोहर/बयाना राशि जब्त कर दी जाएगी।
    - ❖ यदि बोलीदाता बोली की वैधता की अवधि के दौरान बोली वापिस ले लेता है।
    - ❖ यदि बोलीदाता कोई विवरण अथवा संलग्न प्रपत्र संविदा पर हस्ताक्षर करने पूर्व किसी भी समय पर झूठा/गलत पाया जाता है।
    - ❖ सफल बोलीदाता के मामले में यदि बोलीदाता संविदा पर हस्ताक्षर करने में असफल रहता है।

6.9 मूल्य

- बोलीदाता द्वारा उद्धृत मूल्य में सभी लागत शामिल होंगे।
- बोलियां रूपये में उद्धृत की जाय।
- मूल्य पूरी संविदा अवधि के लिए वैध होनी चाहिए।
- प्रस्ताव अनुलग्नक VI में वाणिज्यिक बोली प्रारूप के अनुसार होनी चाहिए।
- समायोज्य मूल्य युक्त कोटेशन के साथ प्रस्तुत बोली गैर जिम्मेदाराना मानी जाएंगी एवं अस्वीकृत कर दी जाएंगी।

6.10 अध्ययन की अपेक्षा

चयनित वेंडर को कार्य आदेश प्रदान करने के 10 दिनों के भीतर किसी प्रकार के अध्ययन/अपेक्षा के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक, नई दिल्ली में अपने अधिकारियों को तैनात करना है।

6.11 बोलियों की वैधता अवधि

- बोलदाता द्वारा प्रस्तुत किए गये मूल्य एवं शर्तें वाणिज्यिक बोली की प्रस्तुति की तिथि से 6 माह की स्वीकृत अवधि के लिए वैध हो।
- अपवाद स्वरूप परिस्थितियों में बैंक वैधता अवधि बढाने के लिए बोलीदाता की सहमिति का अनुरोध कर सकता है। यह अनुरोध एवं उसका प्रत्युत्तर लिखित में किया जाएगा। प्रदत्त बोली सुरक्षा भी बढा दी जाएगी।

6.12 बोलियों के प्रारूप एवं हस्ताक्षर

- प्रत्येक बोली के निम्नलिखित दो भाग होंगे:
- भाग 1: इसमें न्यूनतम पात्रता मानदंड, तकनीकी बोली एवं बंद वाणिज्यिक बोली (बिना किसी मूल्य के मूल्या बोलियां) शामिल हैं। उपरोक्त विषय वस्तु को **'तकनीकी प्रस्ताव'** के तौर पर संदर्भित किया जाएगा।
- भाग 2: इसमें केवल वाणिज्यिक बोली शामिल होगी इसे **'वाणिज्यिक प्रस्ताव'** के तौर पर संदर्भित किया जाएगा।
- मूल बोली टंकित होगी एवं बोलदाता अथवा संविदा के लिए बोलीदाता से संबद्ध विधिवत प्राधिकृत व्यक्ति/व्यक्तियों द्वारा हस्ताक्षरित होगी। बोलियों पर हस्ताक्षर करने वाले व्यक्ति/व्यक्तिगण असंशोधित मुद्रित साहित्य के सिवाय बोली के सभी पृष्ठों पर हस्ताक्षर करेंगे।
- अंतरा लेखन (पंक्तियों के बीच में लिखना), मिटाना एवं अधिलेखन (ओवरराइटिंग) केवल तभी मान्य होंगी जब उन पर बोली पर हस्ताक्षर करने वाले व्यक्ति ने हस्ताक्षर किए हों।

6.13 बोलियों पर मुहर लगाना एवं निशान लगाना

- बोलीदाता तकनीकी एवं वाणिज्यिक प्रस्तावों से युक्त लिफाफों में अलग-अलग मुहर लगाएंगे।
- बोलीदाता प्रत्येत लिफाफे पर विधिवत मुहर लगाएंगे एवं दोनों लिफाफे में तीसरा लिफाफा रखेंगे जिस पर भी मुहर लगी होगी। अंदर के दोनों लिफाफों पर 'तकनीकी बोली' एवं 'वाणिज्यिक बोली' लिखी होनी चाहिए।
- तीसरा/बाहर वाला लिफाफा में नॉन विंडो होना चाहिए जिस पर **'बैंक की नई दिल्ली एवं मुंबई में स्थित संपत्तियों का अध्ययन एवं मूल्यांकन के प्रस्ताव का अनुरोध'** लिखा होना चाहिए।
- लिफाफा निम्नलिखित पतानुसार बैंक को संबोधित होगा।

उप महाप्रबंधक
परिसर विभाग
राष्ट्रीय आवास बैंक
कोर 5 ए, तृतीय तल, भारत पर्यावास केंद्र
लोधी रोड, नई दिल्ली-110003

- सभी लिफाफों के बाहर बोलादाता का फोन नं. के साथ नाम व पता दर्शाया जाना चाहिए।
- यदि लिफाफा मुहरबंद एवं चिन्हत न हो तो बैंक बोलियों के इधर-उधर होने एवं इसके पहले ही खुलने का उत्तरदायी नहीं होगा।

6.14 बोली प्रस्तुत करने की समय सीमा

- ये बोलियां बैंक को विनिर्दिष्ट पते पर प्राप्त होनी चाहिए जो बोली प्रस्तुत करने की अंतिम तिथि से बाद न हो यथा उपरोक्त स्पष्ट किया गया है।
- बोलियों की प्रस्तुति की विनिर्दिष्ट तिथि को बैंक के अवकाश घोषित होने दशा में बोलियां आगामी कार्य दिवस को नियत समय पर ली जाएंगी।
- बैंक अपने विवेक पर बोली के दस्तावेजों में संशोधन करते हुए बोलियां प्रस्तुत करने की समय सीमा बढ़ा सकता है ऐसे मामले में पहले की समय सीमा के अधीन बैंक एवं बोलीदाताओं के सभी अधिकार व दायित्व उसके बाद बढ़ये गयी समयसीमा के अधीन होंगे।

6.15 विलंब से प्राप्त होने वाली बोलियां

बैंक को यदि बैंक द्वारा निर्धारित बोलियां प्रस्तुत करने की समयसीमा के बाद कोई बोली प्राप्त होती है तो ऐसी बोलियां अस्वीकृत कर दी जाएंगी एवं बोलीदाता को बिना खोले ही वापस कर दी जाएंगी।

6.16 बोलियों का संशोधन एवं/अथवा वापस लेना

- बोलीदाता बोली प्रस्तुत करने के बाद अपनी बोली का संशोधन कर सकता है अथवा वापस ले सकता है परंतु बोलियां प्रस्तुत करने की निर्धारित समय सीमा से पूर्व बैंक को बोलियों के प्रतिस्थापन/वापसी सहित संशोधन की लिखित सूचना प्राप्त हो।
- बोलादाता का संशोधन अथवा वापसी की सूचना तैयार, मुहरबंद, चिन्हित एवं प्रेषित होगी। वापसी की सूचना ईमेल से भी दी जा सकती है लेकिन हस्ताक्षरित संपुष्टिकरण प्रतिलिपि के बाद, बोलियां प्रस्तुत करने की समय सीमा के बाद प्राप्त न हो।
- बोलियां प्रस्तुत करने की समय सीमा के बाद कोई संशोधन नहीं किया जा सकता है।
- कोई भी बोली बोलियां प्रस्तुत करने की समय सीमा के बीच के अंतराल एवं बोली प्रपत्र पर बोलीदाता द्वारा विनिर्दिष्ट बोली की वैधता की अवधि की समाप्ति पर वापस नहीं ली जा सकती है। इस अंतराल में बोली वापस लेने की स्थिति में बोलीदाता की बयाना/धरोहर राशि जब्त कर ली जाएगी।
- बैंक के पास बिना कोई कारण बताए, जो भी हों, किसी अथवा सभी निविदाएं निरस्त करने का अधिकार है। बैंक किसी कारण से, जो भी हो, बोली दस्तावेजों प्राप्त न होने/न मिलने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।
- बैंक के पास बैंक की आवश्यकता एवं विनिश्चय के अनुसार पूर्ण अथवा आंशिक रूप से बोलियां स्वीकार करने भी अधिकार सुरक्षित है।

6.17 बोलियों का स्पष्टीकरण

बोलियों के मूल्यांकन के दौरान बैंक अपने विवेक पर बोलीदाताओं को अपनी बोली के स्पष्टीकरण के लिए कह सकता है। स्पष्टीकरण एवं प्रत्युत्तर का अनुरोध लिखित (फैक्स/ईमेल) में किया जाएगा एवं बोली की विषय वस्तु में किसी प्रकार के बदलाव के अनुरोध/पेशकश अथवा अनुमति नहीं दी जाएगी।

6.18 प्रारंभिक जांच

- बैंक यह सुनिश्चित करने के लिए बोलियों की जांच करेगा कि क्या वे पूरे हैं, दस्तावेज समुचित ढंग से हस्ताक्षरित है, समर्थित कागजात/दस्तावेज संलग्न है एवं बोलियां सामान्य तौर पर क्रम में हैं।
- बैंक स्वविवेकानुसार बोलियों में किसी छोटी-मोटी अनियमताओं से दूट दे सकता है जो विषयवस्तु में व्यतिक्रम नहीं करते हैं परंतु ऐसी छूट को पूर्वाग्रह अथवा किसी बोलीदाता के रिश्तेदारी वर्ग से प्रभावित न हों।
- बोली दस्तावेजों के मूल्यांकन की दिशा में बैंक का निर्णय अंतिम होगा।

6.19 बैंक से संपर्क करना

- बोलदाता अपनी बोलियों से संबंधित किसी मामले में बैंक से संपर्क नहीं करेगा जब तक कि बैंक से बोली खुलने के समय से उसकी अर्हता अथवा अन्यथा के बारे में लिखित में संसूचना प्राप्त नहीं होती है।
- बोलीदाता द्वारा अपनी बोली के मूल्यांकन, बोली की तुलना पर अपने निर्णय में बैंक को प्रभावित करने वाले किसी भी प्रकार के प्रयास करने पर बोलीदाता की बोली अस्वीकृत कर दी जाएगी।

7. बोलियों के मूल्यांकन की कार्यप्रणाली

7.1 बोलीदाताओं के लिए पात्रता मानदंड

i. लिमिटेड कंपनी (सार्वजनिक अथवा निजी) अथवा साझेदारी फर्म जिनका प्रधान कार्यालय या तो नई दिल्ली या मुंबई में हो।

ii. वित्तीय वर्ष 2013-14, 2014-15 एवं 2015-16 के दौरान इसी तरह के परामर्शी कारोबार में कंपनी का सालाना कारोबार 25 करोड़ रूपये प्रति वर्ष होना चाहिए।

iii. प्रतिष्ठान कम से कम दस वर्षों से अस्तित्व में हो।

iv. केंद्रीय/राज्य सरकार/भारतीय रिजर्व बैंक/वित्तीय संस्थान/बैंक/सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों के साथ ऐसी आवास परियोजनाओं का मूल्यांकन करने में इसी तरह की परियोजना रिपोर्ट तैयार करने का अनुभव; बोलीदाताओं को न्यूनतम 5 प्रमुख ग्राहकों के कार्य आदेश एवं वित्त वर्ष 2013-14, 2014-15 एवं 2015-16 के लिए प्रति वर्ष सीए द्वारा विधिवत प्रमाणित प्राप्त भुगतान प्रस्तुत करने की जरूरत है।

v. कौंसिल ऑफ आर्किटैक्टस/इंडियन इंस्टीट्यूट ऑफ स्ट्रक्चरल इंजीनियर्स, स्थानीय नगर निगम/ इंडियन इंस्टीट्यूट ऑफ वेल्यूअर्स/रॉयल इंस्टीट्यूट ऑफ चार्टर्ड सर्वेयर्स इत्यादि के सदस्य के तौर पर पंजीकरण।

vi. बोलीदाता किसी सरकारी/सार्वजनिक क्षेत्र के संगठन द्वारा काली सूची में नहीं हो/प्रतिबंधित नहीं किया गया हो (स्व-घोषणा)।

7.2 बोली लगाने की प्रकिया

गुणवत्ता सह लागत अधारित प्रणाली (क्यूसीबीएस)

अपनाये जाने वाला प्रस्तावित मूल्यांकन मानदंड गुणवत्ता सह लागत अधारित प्रणाली (क्यूसीबीएस) होगा जहां तकनीकी बोली के अंक (प्रस्तुतिकरण सहित) में 80 अंक जबकि वाणिज्यिक बोली में 20 अंक का महत्व दिया जाएगा।

अन्य निबंधन व शर्तों तथा प्रारूपों के लिए निम्नलिखित वेबसाइट पर जाएं:

www.nhb.org.in – What's New