पत्र क्रमांक: SHMJ/**26-27/51** **दिनांक: 18/07/2026**

हनुमान लोक परिसर में निर्मित दुकानों की नीलामी हेतु नियम एवं सार्वजनिक शर्तें

1. विधिक परिभाषाएं एवं अधिकार क्षेत्र

i. **संस्थान/ट्रस्ट :** इससे अभिप्राय "चमत्कारिक श्री हनुमान मंदिर संस्थान (हनुमान लोक), जाम सांवली" और उसकी प्राधिकृत प्रबंध कार्यकारिणी समिति/प्रशासक से है।

ii. **बोलीदाता/आवेदक :** नीलामी प्रक्रिया में पंजीकरण कराकर भाग लेने वाला कोई भी विधिक व्यक्ति, फर्म, प्रोपराइटरशिप या संस्था।

iii. **सफल बोलीदाता (H-1) :** नीलामी के दौरान आरक्षित मूल्य से ऊपर सर्वाधिक वैध बोली लगाने वाला व्यक्ति, जिसे नीलामी समिति द्वारा अनंतिम रूप से चयनित किया गया हो।

iv. **आवंटिती :** वह सफल बोलीकर्ता जिसके पक्ष में शत-प्रतिशत (100%) राशि जमा होने के उपरांत विधिक किराया/लाइसेंस अनुबंध निष्पादित कर दुकान की चाबियां व भौतिक कब्जा सौंपा गया हो।

v. **विधिक क्षेत्र :** इन नियमों, शर्तों या नीलामी प्रक्रिया से उत्पन्न किसी भी विधिक विवाद की स्थिति में न्यायिक क्षेत्राधिकार केवल स्थानीय न्यायालय सौसर जिला पांढूर्णा (म.प्र.) का ही होगा।

2. अनुमत गतिविधियां, परिसर की वास्तुकला एवं प्रतिबंध

i. परिसर के सुव्यवस्थित संचालन, श्रद्धालुओं की सुविधा तथा व्यावसायिक गतिविधियों के उचित प्रबंधन हेतु समस्त दुकानों को उनकी प्रकृति एवं अनुमत व्यावसायिक गतिविधियों के आधार पर निम्नानुसार चार विशिष्ट क्लस्टर्स में वर्गीकृत किया गया है---

a. **क्लस्टर 1 एवं 4 -- खाद्य एवं सामान्य व्यावसायिक गतिविधियाँ :** क्लस्टर 1 एवं 4 की दुकानें मुख्य रूप से प्रसादम, सात्विक भोजनालय, जलपान तथा अन्य शुद्ध एवं विधिसम्मत खाद्य पदार्थों के विक्रय एवं संचालन हेतु निर्धारित रहेंगी।
इन क्लस्टर्स में खाद्य गतिविधियों के अतिरिक्त क्लस्टर 2 एवं 3 के अंतर्गत अनुमत सामान्य व्यावसायिक गतिविधियों का संचालन भी किया जा सकेगा, बशर्ते कि संबंधित व्यवसाय प्रचलित नियमों, आवश्यक अनुमतियों एवं संस्थान द्वारा निर्धारित शर्तों के अनुरूप हो।

b. **क्लस्टर 2 एवं 3 -- जनरल दुकानें एवं सामान्य व्यावसायिक गतिविधियाँ :** क्लस्टर 2 एवं 3 की दुकानें सामान्य एवं स्वीकृत धार्मिक तथा अन्य अनुमत व्यावसायिक गतिविधियों हेतु आरक्षित रहेंगी। इनमें प्रमुख रूप से धार्मिक साहित्य, पूजा-सामग्री, मूर्तियाँ, हस्तशिल्प, खिलौने, जनरल वस्तुएँ, आर्टिफैक्ट्स, सजावट एवं साज-सज्जा की सामग्री, मेडिकल स्टोर, आयुर्वेदिक एवं पारंपरिक उपयोग की वस्तुएँ तथा संस्थान द्वारा अनुमत अन्य संबंधित सामग्री का विक्रय एवं व्यवसाय किया जा सकेगा।

c. **व्यवसाय संचालन की बाध्यता :** प्रत्येक आवंटी अपनी आवंटित दुकान में केवल उसी श्रेणी की व्यावसायिक गतिविधियों का संचालन करने के लिए बाध्य होगा, जो संबंधित क्लस्टर के लिए अनुमत अथवा निर्धारित की गई हैं। क्लस्टर 2 एवं 3 की दुकानों में क्लस्टर 1 एवं 4 हेतु निर्धारित खाद्य व्यवसाय--- जैसे प्रसादम, भोजनालय, जलपान अथवा अन्य खाद्य पदार्थों का निर्माण/विक्रय--- संचालित नहीं किया जा सकेगा। निर्धारित क्लस्टर एवं अनुमत श्रेणी के विपरीत किसी भी प्रकार का व्यवसाय अथवा गतिविधि संचालित करना आवंटन/अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन माना जाएगा तथा ऐसी स्थिति में संस्थान नियमानुसार आवश्यक कार्रवाई करने के लिए अधिकृत होगा।

ii. **विधिक रूप से स्वीकृत व्यापार :** इस धार्मिक परिसर में केवल श्रद्धालुओं की सुविधा और मंदिर की मर्यादा के अनुकूल व्यापार की अनुमति होगी, जैसे--- शुद्ध एवं प्रामाणिक पूजा सामग्री, शुद्ध घी व खोए से निर्मित प्रसादम, धार्मिक साहित्य/पुस्तकें, भगवान की तस्वीरें/विग्रह, हस्तशिल्प (Handicrafts), सात्विक एवं शुद्ध शाकाहारी भोजन व्यवस्था।

iii. **पूर्णतः प्रतिबंधित सामग्री :** मंदिर परिसर की परम पावन मर्यादा को दृष्टिगत रखते हुए दुकान के भीतर या आसपास मांस, मछली, अंडा, शराब (मदिरा), बीड़ी, सिगरेट, गुटका, तंबाकू, गांजा या किसी भी प्रकार के मादक व नशीले पदार्थों का क्रय-विक्रय, प्रदर्शन, सेवन अथवा भंडारण पूर्णतः प्रतिबंधित है। इसके अतिरिक्त, पशु क्रूरता से निर्मित चमड़े का सामान (जैसे- बेल्ट, पर्स, जूते, जैकेट आदि) बेचना भी पूर्णतः वर्जित रहेगा।

iv. **उल्लंघन पर तत्काल आवंटन निरस्तीकरण:** यदि आवंटिती या उसके किसी प्रतिनिधि द्वारा उक्त प्रतिबंधित सामग्रियों का क्रय-विक्रय, सेवन या भंडारण करने की पुष्टि होती है, तो संस्थान बिना किसी पूर्व नोटिस के आवंटन को तत्काल प्रभाव से रद्द कर दुकान को सील कर देगा तथा जमा राशि राजसात कर ली जाएगी।

v. **दुकानों की ब्रांडिंग एवं साइन बोर्ड:** परिसर की दृश्य एकरूपता (Visual Uniformity) तथा सौंदर्य को बनाए रखने के लिए, दुकानों के सम्मुख लगाए जाने वाले सभी डिस्प्ले बोर्ड, साइन बोर्ड तथा ब्रांडिंग सामग्री केवल संस्थान द्वारा पूर्व-निर्धारित डिज़ाइन, फोंट, रंग-संयोजन एवं नियत आकारों के अनुरूप ही लगाए जा सकेंगे। स्वेच्छा से कोई भी अनधिकृत बोर्ड लगाना वर्जित है।

vi. **ढांचे में बदलाव पर पूर्ण रोक:** आवंटिती संस्थान की पूर्व लिखित विधिक अनुमति के बिना दुकान/कमरे के मूल भौतिक व आंतरिक ढांचे में किसी भी प्रकार की तोड़–फोड़, स्थायी निर्माण, विवर्तन, शटर में बदलाव या कोई भी संरचनात्मक फेरबदल (Structural Alteration) नहीं कर सकता। आंतरिक मरम्मत, रंग–रोगन और पुताई का कार्य आवंटिती को स्वयं के व्यय पर करना होगा।

vii. **छत के अधिकारों का अपवर्जन:** सफल आवंटिती का दुकान की छत पर कोई विधिक अधिकार नहीं होगा। मंदिर संस्थान उक्त छत पर भविष्य में निर्माण करने अथवा छत के उपयोग हेतु पूर्णतः स्वतंत्र होगी।

viii. **विद्युत एवं सुविधाएं:** दुकान में विद्युत फिटिंग एवं अन्य आवश्यक आंतरिक कार्य आवंटिती को स्वयं के व्यय पर कराने होंगे। प्रतिमाह के विद्युत देयक (Electricity Bill) का भुगतान आवंटिती द्वारा स्वयं समय सीमा में किया जाएगा।

ix. **श्रद्धालुओं की सुविधा एवं लोक–व्यवस्था:** आवंटिती की किसी भी व्यावसायिक गतिविधि, सामान के फैलाव या आचरण से मंदिर परिसर की शांति, स्वच्छता, 'चिरंजीवी पथ' के मार्ग (Passageway) अथवा श्रद्धालुओं के आवागमन में कोई बाधा या असुविधा उत्पन्न नहीं होनी चाहिए। परिसर को हर समय अतिक्रमण मुक्त रखना अनिवार्य होगा।

3. विज्ञापन, पंजीकरण एवं अनिवार्य पात्रता मानदंड

i. **सार्वजनिक विज्ञप्ति एवं विवरण:** दुकानों की नीलामी की विस्तृत सूचना संस्थान द्वारा प्रमुख क्षेत्रीय समाचार पत्रों (मध्य प्रदेश एवं महाराष्ट्र संस्करणों) सहित आधिकारिक वेबसाइट व सोशल मीडिया पर प्रसारित की जाएगी, जिसमें दुकान क्रमांक, कारपेट एरिया, स्थिति और क्लस्टर श्रेणी का स्पष्ट उल्लेख रहेगा।

ii. **भौतिक निरीक्षण:** इच्छुक बोलीदाता विज्ञापन जारी होने के उपरांत एवं नीलामी की तिथि से पूर्व, संस्थान कार्यालय की अनुमति लेकर निर्धारित समय में दुकानों का विधिक व भौतिक निरीक्षण कर सकते हैं।

iii. **अनिवार्य पात्रता व दस्तावेज़:** बोलीदाता का भारत का नागरिक होना अनिवार्य है। पंजीकरण हेतु निम्नलिखित वैध दस्तावेज़ स्व–सत्यापित प्रतियों में प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा:

   a. **पहचान एवं निवास प्रमाण:** वैध आधार कार्ड (Aadhaar Card) एवं पैन कार्ड (PAN Card)।
   b. **वित्तीय विवरणी:** राष्ट्रीयकृत/शेड्यूल्ड बैंक खाते का अद्यतन विवरण (Bank Statement) अथवा निरस्त चेक (Cancelled Cheque)।
   c. **चरित्र एवं धार्मिक निष्ठा घोषणा:** बोलीदाता का सनातन धर्म एवं संस्कृति में पूर्ण निष्ठावान होना अनिवार्य है।

4. अग्रिम बयाना राशि (EMD) एवं पंजीकरण नियम

i. **अनिवार्य अमानत राशि (दुकानों के अनुक्रमानुसार):** नीलामी प्रक्रिया में भाग लेने से पूर्व प्रत्येक बोलीदाता को, प्रत्येक दुकान के लिए पृथक–पृथक सार्वजनिक नीलामी सूचना (संलग्न है) में निर्धारित दुकानों के अनुक्रम (श्रेणीवार तालिका) के अनुसार तय की गई अमानत राशि अनिवार्य रूप से अग्रिम अमानत राशि (EMD) के रूप में जमा करनी होगी। यह राशि संस्थान के कार्यालय में नकद अथवा बैंक डिमांड ड्राफ्ट (DD) के माध्यम से जमा कर पंजीकरण रसीद प्राप्त करना अनिवार्य है।

ii. **असफल बोलीदाताओं को तत्काल रिफंड :** नीलामी प्रक्रिया सफलतापूर्वक समाप्त होने के ठीक उपरांत, सभी असफल बोलीदाताओं द्वारा जमा की गई अमानत राशि बिना किसी ब्याज के तत्काल प्रभाव से वापस (Refund) कर दी जाएगी।

iii. **सफल बोलीदाता (H-1) हेतु वित्तीय समायोजन :** सफल (सर्वोच्च) बोलीदाता द्वारा जमा की गई इस अमानत राशि को सीधे तौर पर वापस नहीं किया जाएगा, बल्कि इस राशि का विधिक समायोजन दुकान की कुल स्वीकृत प्रीमियम (अंतिम बोली राशि) की अंतिम किस्त के भुगतान में किया जाएगा।

iv. **बोली से पीछे हटने पर जब्ती (Forfeiture Clause):** यदि कोई बोलीदाता सर्वोच्च बोली लगाने के उपरांत आवंटन स्वीकार करने से मना करता है, तय समय में विधिक अनुबंध निष्पादित नहीं करता, या निर्धारित प्रथम किस्त (25% राशि) जमा करने में विफल रहता है, तो उसके द्वारा जमा की गई अग्रिम अमानत राशि मंदिर संस्थान द्वारा तत्काल जब्त (राजसात) कर ली जाएगी।

5. भुगतान की समय–सीमा

i. **आंशिक भुगतान (25% राशि) :** बोली स्वीकृत होने के पश्चात सफल (प्रथम) बोलीदाता को स्वीकृत बोली की 25 प्रतिशत राशि 3 कार्य दिवसों के भीतर नकद या बैंक माध्यम से जमा करनी होगी। ऐसा होने पर ही 'अस्थाई आवंटन पत्र' (Provisional Allotment Letter) जारी किया जाएगा।

ii. **प्रथम बोलीदाता के असफल होने पर क्रम :** निर्धारित 3 दिन की अवधि में राशि जमा न करने पर बोली स्वतः निरस्त मानी जाएगी तथा जमा अमानत राशि जब्त कर ली जाएगी। ऐसी स्थिति में द्वितीय बोलीदाता को अवसर दिया जाएगा, जिसे 3 दिन के भीतर 25 प्रतिशत राशि जमा करनी होगी। द्वितीय बोलीदाता के असफल रहने पर तृतीय बोलीदाता को यही अवसर दिया जाएगा। यदि तीनों बोलीदाता असफल रहते हैं, तो पुनः नीलामी की जाएगी।

iii. **पुनः नीलामी में हानि की वसूली :** पुनः नीलामी में यदि संस्थान को कोई वित्तीय हानि या व्यय होता है, तो उसकी वसूली संबंधित डिफाल्टर बोलीकर्ता की चल–अचल संपत्ति से करने का पूर्ण विधिक अधिकार मंदिर संस्थान के पास सुरक्षित रहेगा।

iv. **शेष 75% राशि का भुगतान :** अस्थाई आवंटन पत्र जारी होने के दिनांक से 30 दिनों (एक माह) के भीतर आवंटिती को शेष 75 प्रतिशत की संपूर्ण धनराशि संस्थान के बैंक खाते में एकमुश्त जमा करनी होगी।

v. **बकाया राशि पर चूक (Defaulter) का परिणाम:** यदि आवंटिती उक्त 30 दिनों की अनिवार्य समयावधि के भीतर संपूर्ण बकाया राशि जमा करने में विफल रहता है, तो उसका आवंटन स्वतः ही निरस्त समझा जाएगा। इस स्थिति में पूर्व में जमा की गई संपूर्ण राशि संस्थान द्वारा राजसात कर ली जाएगी।

6. पट्टे की कानूनी प्रकृति, अवधि एवं किराया वृद्धि नियम

i. **मालिकाना हक का अपवर्जन :** संस्थान द्वारा किया जाने वाला यह आवंटन केवल एक निश्चित अवधि के लिए 'लाइसेंस' या 'किराया पट्टे' (Lease-hold/License) की विधिक प्रकृति का होगा। इसके अंतर्गत आवंटिती को दुकान पर कोई स्थायी मालिकाना हक, पैतृक अधिकार या भूमि–स्वामित्व का

विधिक अधिकार प्राप्त नहीं होगा।

ii. **प्रारंभिक अनुबंध की विधिक अवधि:** यह आवंटन एवं इसके अंतर्गत निष्पादित होने वाला प्रारंभिक किराया/लाइसेंस अनुबंध विधिक रूप से न्यूनतम **3 वर्ष (कुल 36 महीनों)** की निश्चित अवधि के लिए प्रभावी और बाध्यकारी रहेगा।

iii. **आवधिक किराया वृद्धि :** आवंटित दुकानों के मासिक किराए की दरों में प्रत्येक **3 वर्षों (36 महीनों)** की अवधि पूर्ण होने पर **10% प्रतिशत** की दर से स्वतः विधिक वृद्धि की जाएगी।

iv. **अनुबंध का नवीनीकरण :** 3 वर्ष की लीज अवधि सफलतापूर्वक समाप्त होने पर, दुकान का भौतिक व विधिक अधिपत्य स्वतः मंदिर संस्थान को वापस हस्तांतरित हो जाएगा। यदि आवंटिती का आचरण, परिसर रखरखाव, स्वच्छता और वित्तीय भुगतान का ट्रैक रिकॉर्ड संतोषजनक रहता है, तो मंदिर संस्थान/ट्रस्ट के प्रचलित नियमों, शर्तों और संशोधित वित्तीय दरों के आधार पर अनुबंध का नवीनीकरण (Renewal) किया जा सकेगा।

v. **हस्तांतरण एवं उप-किराया (Sub-letting & Transfer Policy):** आवंटिती दुकान/परिसर को किसी तीसरे पक्ष (Third Party) को उप-किराए (Sub-let) पर देने, सह-साझेदार बनाने या अपने आधिपत्य का हस्तांतरण (Transfer) **संस्थान की लिखित पूर्व अनुमति के बिना नहीं कर सकेगा**। ऐसा कोई भी हस्तांतरण या उप-किराया केवल संस्थान की लिखित पूर्व अनुमति तथा संस्थान की नियमावली के नियमों व विधिक शर्तों के पूर्णतः अधीन ही किया जा सकेगा। बिना अनुमति के किया गया ऐसा कोई भी प्रयास स्वतः शून्य माना जाएगा।

7. मासिक किराया निर्धारण एवं दंडात्मक नियम

i. **मासिक किराया निर्धारण** आवंटित दुकानों के मासिक किराए का विधिक निर्धारण नीलामी में प्राप्त अंतिम सर्वोच्च बोली (H-1 Bid Price) की कुल धनराशि के **5 प्रतिशत (5%) प्रतिवर्ष** की दर के आधार पर किया जाएगा।

ii. **अग्रिम किराया :** सफल आवंटिती को विधिक अनुबंध निष्पादन के समय ही प्रथम 1 माह का अग्रिम किराया संस्थान के कोष में अनिवार्य रूप से जमा करना होगा।

iii. **किराया भुगतान की समय-सीमा :** आवंटिती को प्रत्येक माह का निर्धारित किराया आगामी माह की **5 तारीख से पूर्व** आवश्यक रूप से संस्थान के कार्यालय या प्राधिकृत बैंक खाते में जमा करना होगा।

iv. **विलंब भुगतान पर दैनिक अर्थदंड:** यदि आवंटिती नियत 5 तारीख तक मासिक किराए का भुगतान करने में विफल रहता है, तो 6 तारीख से संस्थान द्वारा **₹ 100/- (एक सौ रुपये) प्रतिदिन** का विधिक अर्थदंड अनिवार्य रूप से अधिरोपित किया जाएगा।

v. **लगातार 3 माह के डिफॉल्ट पर दंडात्मक कार्यवाही:** यदि आवंटिती द्वारा लगातार 3 माह तक मासिक किराए का भुगतान नहीं किया जाता है, तो संस्थान द्वारा आवंटिती को एक औपचारिक विधिक नोटिस जारी किया जाएगा। नोटिस अवधि के उपरांत अनुबंध को तत्काल प्रभाव से समाप्त कर दिया जाएगा, तथा संस्थान आवंटिती की मूल नीलामी राशि (प्रीमियम) में से संपूर्ण बकाया किराए एवं अर्थदंड की राशि को समायोजित करने के उपरांत दुकान को खाली कराने हेतु पूर्णतः स्वतंत्र होगा।

8. अनुबंध निष्पादन, पंजीयन एवं अन्य विधिक अधिकार

i. **अनुबंध निष्पादन एवं पंजीयन** संपूर्ण राशि जमा होने के उपरांत सफल आवंटिती को अपने स्वयं के व्यय (स्टांप शुल्क, पंजीयन शुल्क, विधिक प्रारूपण शुल्क) पर उप-पंजीयक (Sub-Registrar) कार्यालय में 'किराया अनुबंध' का अनिवार्य रूप से विधिक पंजीयन (Registration) कराना होगा।

ii. **बोली स्वीकार/अस्वीकार करने का अधिकार:** संस्थान के पास बिना कोई कारण बताए किसी भी बोली को स्वीकार/अस्वीकार करने, या संपूर्ण नीलामी प्रक्रिया को किसी भी स्तर पर स्थगित/रद्द करने का पूर्ण एवं अबाधित विधिक अधिकार सुरक्षित रहेगा।

iii. **निरीक्षण एवं विधिक संप्रभुता:** संस्थान के प्राधिकृत अधिकारियों को किसी भी समय दुकान परिसर में प्रवेश कर स्वच्छता, नियमों के अनुपालन तथा सुरक्षा मानकों का निरीक्षण करने का पूर्ण विधिक अधिकार होगा।

iv. **उत्तराधिकार का प्रावधान :** अनुबंध अवधि के भीतर यदि आवंटिती की मृत्यु हो जाती है, तो उसके वैध कानूनी उत्तराधिकारी (Legal Heir) द्वारा आवेदन प्रस्तुत करने पर, मंदिर संस्थान अपने वित्तीय हितों को सुरक्षित रखते हुए, संस्थान के नियमों के तहत पुनः अनुबंध हेतु प्राथमिकता दे सकेगा।

v. **विवाद निपटारा:** इन शर्तों के निर्वचन (Interpretation) अथवा नीलामी प्रक्रिया के दौरान उत्पन्न किसी भी प्रकार के विवाद की स्थिति में 'नीलामी समिति/प्रशासक' का निर्णय अंतिम एवं दोनों पक्षों के लिए सर्वमान्य होगा।

शपथ एवं विधिक घोषणा

मैं/हम यह विधिक घोषणा करते हैं कि मैंने/हमने चमत्कारिक श्री हनुमान मंदिर संस्थान (हनुमान लोक), सांवली के उपर्युक्त समस्त विधिक नियमों, अनुमत व्यापारिक श्रेणियों, भुगतान समय-सीमा और प्रतिबंधों को भली-भांति पढ़ और समझ लिया है। मैं/हम इसके प्रत्येक बिंदु का अक्षरसः पालन करने के लिए विधिक रूप से बाध्य रहेंगे।

बोलीदाता/आवेदक के हस्ताक्षर: .....

पूरा नाम: .....

स्थायी पता: .....

पैन / आधार संख्या: .....

अध्यक्ष / प्रशासक
चमत्कारिक श्री हनुमान मंदिर संस्थान (हनुमान लोक)
जाम सांवली, तहसील: सौसर, जिला: पांढूर्णा (म.प्र.)