

पार्ट-1
तकनीकी निविदा



खंडवा अंचल

पता : पंडित माखनलाल चतुर्वेदी मार्ग, आनंद नगर, खंडवा, 450001 (म.प्र.)

Tel: 0733-2248182 E-mail: khandwa.god@bankofindia.co.in

संदर्भ सं./आ.का./सा.प.वि./2025-26/253

दिनांक: 19.07.2025

हमारी टिमरनी शाखा के लिए ग्राम टिमरनी, जिला-हरदा (म.प्र.) में नवीन परिसर की आवश्यकता

रुचि रखने वाले पक्षों से, जो अपने परिसर (जो तुरंत उपलब्ध हैं या वित्तीय बोली खोले जाने की तारीख से तीन महीने के भीतर उपलब्ध होंगे) **टिमरनी** में लीज़ पर देने के लिए तैयार हैं, अलग-अलग सील किए गए दो कवर में तकनीकी विवरण और वित्तीय विवरण आमंत्रित किए जाते हैं (15-25 वर्षों के लिए)। परिसरों का कालीन क्षेत्र 1400 वर्ग फुट से 1500 वर्ग फुट होना चाहिए। तकनीकी विवरण वाले कवर को एनवेलप नंबर 1 के रूप में चिह्नित किया जाना चाहिए और 'तकनीकी निविदा' के साथ शीर्षकित होना चाहिए, जबकि वित्तीय विवरण वाला कवर एनवेलप नंबर 2 के रूप में चिह्नित किया जाना चाहिए और 'वित्तीय निविदा' के साथ शीर्षकित होना चाहिए। इन दोनों कवरों को ठीक से सील करके तीसरे कवर में रखा जाना चाहिए, जिस पर लिखा होना चाहिए ' **टिमरनी शाखा परिसर हेतु प्रस्ताव** ' और इसमें प्रस्तावक का नाम और पता/फोन नंबर भी होना चाहिए। तीसरा लिफाफा उचित रूप से सील किया जाना चाहिए और इसे उपरोक्त पते पर बैंक ऑफ इंडिया के जोनल मैनेजर, खंडवा जोन के नाम संबोधित किया जाना चाहिए और इसे नीचे विस्तार से विवरण के अनुसार जमा किया जाना चाहिए।

उपरोक्त प्रस्ताव केवल बैंक के निर्धारित प्रारूप में प्रस्तुत किया जाना चाहिए, जिसे बैंक ऑफ इंडिया खंडवा क्षेत्रीय कार्यालय, **A & S** / सामान्य संचालन विभाग से उपरोक्त पते पर सुबह 10:00 बजे से शाम 5:00 बजे (कार्य दिवसों में) प्राप्त किया जा सकता है। सील किए गए प्रस्तावों को जरूरी रूप से क्षेत्रीय कार्यालय में टेंडर बॉक्स में शाम 5:00 बजे तक 22.07.2025 से 11.08.2025 (टेंडर की अंतिम तिथि अर्थात् 11.08.2025 तक 5:00 बजे) डाला जाना चाहिए। टेंडर (तकनीकी बोली) के उद्घाटन की समय और दिनांक अलग से सूचित की जाएगी। तकनीकी मानकों को 70% का वजन दिया जाएगा और वित्तीय प्रस्तावों को 30% का वजन दिया जाएगा। केवल उन निविदाकर्ताओं की मूल्य बोलियाँ खोली जाएंगी जिनका तकनीकी मूल्यांकन में न्यूनतम योग्यता अंक 50% प्राप्त करने के बाद तकनीकी रूप से अर्हता प्राप्त है, एक तारीख पर जिसे तकनीकी रूप से अर्हता प्राप्त निविदाकर्ताओं को पूर्व सूचना देने के साथ तय किया जाएगा। सबसे उपयुक्त प्रस्ताव, अर्थात् तकनीकी-व्यावसायिक मूल्यांकन के आधार पर सबसे अधिक स्कोर (H-1) प्राप्त करने वाले परिसर को अंतिम रूप देने के लिए चुना जाएगा। बैंक के पास किसी भी / सभी प्रस्तावों को स्वीकार / अस्वीकार करने का अधिकार है, बिना किसी कारण बताए। बैंक द्वारा कोई ब्रोकर फीस नहीं दी जाएगी। कोई भी ब्रोकर आवेदन नहीं कर सकता।

जिन मालिकों के पास प्रस्तावित परिसर का कब्जा प्रमाण पत्र नहीं है, उन्हें आवेदन करने की आवश्यकता नहीं है।

आंचलिक प्रबंधक
खंडवा अंचल

नियम और शर्तें:

1. प्रस्तावित परिसर मुख्य सड़क पर स्थित होना चाहिए और मुख्य सड़क और नजदीकी दुकानों / कार्यालयों से बिना किसी रुकावट के दिखाई देना चाहिए।
2. पार्किंग की सुविधा परिसर में या परिसर के निकट उपलब्ध होनी चाहिए।
3. प्रस्तावित स्थान की मंजिल से छत की ऊँचाई 11 फीट से कम नहीं होनी चाहिए।
4. पट्टा अवधि न्यूनतम 15 वर्ष होनी चाहिए और पट्टा बैंक और चयनित आवेदक के बीच आपसी सहमति से 5 वर्षों के गुणांक में 15 से अधिक वर्षों के लिए निष्पादित किया जा सकता है। पट्टा अवधि के दौरान किराए में 15% की बढ़ोतरी हर 5 वर्ष के बाद होगी।
5. केवल मालिक को निविदा में आवेदन करना चाहिए, संपत्ति उसके नाम पर होनी चाहिए।
6. केवल बैंक के प्रारूप में आवेदन करें। यदि बोली किसी अन्य प्रारूप में सबमिट की जाती है, तो इसे विचार में नहीं लिया जाएगा और अस्वीकृत कर दिया जाएगा।
7. सभी पृष्ठों पर बोलीदाता द्वारा हस्ताक्षर किए जाने चाहिए।
8. परिस्थिति आधारित प्रस्ताव अस्वीकार कर दिया जाएगा।
9. डाक द्वारा प्रस्ताव पर विचार नहीं किया जाएगा।
10. प्रस्तावित संपत्तियों का स्पष्ट और विपणन योग्य शीर्षक होना चाहिए जो कोई बाधा मुक्त हो और व्यावसायिक उपयोग के लिए अनुमति हो।
11. कारपेट क्षेत्र की परिभाषा: कारपेट क्षेत्र का मतलब है साफ दीवार से दीवार माप के आधार पर उपयोगी कारपेट क्षेत्र (खंभों के क्षेत्र को छोड़कर)।
12. पट्टा अधिनियम बैंक के मानक प्रारूप में अनुप्रविष्टि-1 के अनुसार निष्पादित किया जाएगा।
13. पट्टे के निष्पादन और पंजीकरण की लागत को मालिक और बैंक (50:50) द्वारा समान रूप से वहन किया जाएगा।
14. संपत्ति कर, सोसाइटी शुल्क, रखरखाव शुल्क, जल शुल्क आदि केवल मकानदार द्वारा भुगतान किए जाएंगे। जीएसटी बैंक द्वारा भुगतान किया जाएगा।
15. बिजली का बिल बैंक द्वारा भरा जाएगा।
16. संपत्ति के शीर्षक दस्तावेजों की प्रति और परिसर का मानचित्र लेआउट संलग्न किया जाना है।
17. भू-स्वामी को बैंक की आवश्यकताओं के अनुसार निर्धारित समयावधि के भीतर अपने खर्च पर लॉकरों के लिए मजबूत कक्ष / एसडीवी, शौचालय (महिलाएं / पुरुष), पेंट्री, एटीएम / ई-गैलरी, वुड-फर्श टाइल्स, आंतरिक / बाह्य चित्रण / कोई अन्य निर्माण कार्य करना होगा। मजबूत कक्ष का कार्पेट क्षेत्र लगभग 150-200 वर्ग फीट का होगा जैसा कि अनुप annexure-2 में संलग्न विशिष्टता में उल्लेखित है।
18. मालिक को बैंक की आवश्यकता के अनुसार वी-सैट/ रेडियो आवृत्ति टॉवर आदि की स्थापना के लिए भवन की छत/टेरेस पर पर्याप्त स्थान प्रदान करना होगा, जिसका व्यय उनका होगा।
19. यदि आवश्यक हो तो मालिक को अपने खर्च पर जनरेटर सेट की स्थापना के लिए उपयुक्त स्थान प्रदान करना होगा।
20. मालिक को अपनी लागत पर आवश्यक बिजली लोड (15-20 KW) के साथ 3 फेज़ इलेक्ट्रिक कनेक्शन की व्यवस्था करनी होगी।
21. मांगी गई सभी जानकारी संलग्न फॉर्म में होनी चाहिए।
22. फॉर्म के भाग I में कहीं भी किराया दर का उल्लेख न करें।
23. नियमित जल कनेक्शन/आपूर्ति और समर्पित जल भंडारण सुविधा होनी चाहिए।
24. परिसर का कालीन क्षेत्र(चटाई क्षेत्रफल) 1400 वर्ग फुट से 1500 वर्ग फुट होना चाहिए।

25. परिसर को प्राथमिकता के आधार पर ग्राउंड फ्लोर पर होना चाहिए। यदि परिसर ग्राउंड और पहले मंजिल / मेज़ानिन / बेसमेंट में फैला हुआ है, तो न्यूनतम 1000 वर्ग फीट ग्राउंड फ्लोर पर होना चाहिए।
26. ग्राउंड फ्लोर के लिए उद्धृत दर सफल निविदाकार के निर्णय के लिए तुलना का आधार होगी।
27. यदि परिसर दो मंजिलों (भूतल और पहली/मेज़ेनाइन) पर फैला है, तो भूतल के लिए उद्धृत दर का अधिकतम 75% या पहली मंजिल/मेज़ेनाइन के लिए वास्तविक उद्धरण, जो भी कम हो, को किराए के भुगतान के लिए पहली मंजिल/मेज़ेनाइन के लिए उद्धृत दर के रूप में माना जाएगा।
28. निविदा प्रस्तुत करते समय, बोलीदाता को "बैंक ऑफ इंडिया" के पक्ष में मांग पत्र / भुगतान आदेश के माध्यम से रु.20,000/- का जमाए गए **earnest money deposit** (रिफंडेबल) जमा करना होगा, साथ में तकनीकी बोली प्रस्तुत करने के लिए, अन्यथा निविदा को आगे प्रक्रिया में नहीं लाया जाएगा। यदि बोलीदाता किसी भी चरण में सर्वोत्तम / सफल बोलीदाता के चयन से पहले या बाद में बोली से वापस लेता है, तो बैंक उक्त **earnest money deposit** को जब्त कर सकता है। असफल बोलीदाताओं का **EMD** कोई ब्याज के बिना वापस किया जाएगा जब परिसर को अंतिम रूप दिया जाएगा। सफल बोलीदाता का **EMD** लीज डीड / लीव और लाइसेंस समझौते के निष्पादन के बाद वापस किया जाएगा।
29. केवल उस प्रदान किए गए स्थल के मालिक या उस व्यक्ति को, जिसे मालिक द्वारा वैध प्राधिकरण पत्र के माध्यम से अधिकृत किया गया हो, निरीक्षण टीम के साथ जाने या किसी चर्चा में शामिल होने की अनुमति दी जाएगी।
30. प्रवेश द्वार पर रैंप उपलब्ध कराया जाना चाहिए ताकि शाखा / ई-गैलरी तक पहुंचा जा सके।
31. उपरोक्त शर्तों के अतिरिक्त, यदि भारतीय रिजर्व बैंक/भारत सरकार/राज्य सरकार/भारत के बैंक का मुख्य कार्यालय (प्रांगण विभाग) भविष्य में बैंक परिसर से संबंधित कोई परिवर्तन करता है, तो ऐसे परिवर्तन बिल्डिंग मालिक/भूस्वामी द्वारा बिना किसी शुल्क के किए जाएंगे।
32. बैंक के पास यहाँ उल्लिखित किसी भी शर्तों और नियमों में परिस्थितियों और आवश्यकताओं के अनुसार परिवर्तन/विविधता करने का पूर्ण अधिकार है।
33. बैंक किसी भी कारण बताए बिना किसी भी या सभी प्रस्तावों को स्वीकार करने या अस्वीकार करने का अधिकार सुरक्षित है।
34. यदि इस टेंडर में कोई तथ्य/आंकड़े गलत उल्लिखित हैं या कोई व्याकरणिक/लेखन/टाइपिंग त्रुटि है, तो बैंक इसे सुधारने/स्पष्ट करने का अधिकार रखता है।

PART-1 **TECHNICAL BID**



KHANDWA ZONE

Address: Pandit Makhan Lal Chaturvedi Marg, Anand Nagar, Khandwa, 450001 (M.P.)

Tel: 0733-2248182 E-mail: khandwa.god@bankofindia.co.in

संदर्भ सं./आ.का./सा.प.वि./2025-26/253

दिनांक: 19.07.2025

REQUIREMENT OF NEW PREMISES FOR OUR TIMARNI BRANCH, **DIST.-HARDA, M.P.**

Offers in two separate sealed covers containing technical details and financial details respectively are invited from interested parties, who are ready to lease out their premises (readily available or will be available within three months from the date of opening financial bid) located **at Timarni** on lease basis (for 15-25 years). The carpet area of premises should be 1400 sq. ft. to 1500 sq. ft. The cover containing technical details should be marked **Envelope No.1** and super scribed with '**TECHNICAL BID**' and the cover containing financial details should be marked **Envelope No.2** and super scribed with '**FINANCIAL BID**'. Both these covers duly sealed should be put in a **3rd cover** super scribed with, '**Offer of Premises for Bank of India Timarni Branch**' and it should also bear the name and address/Phone No. of the offeror. **The 3rd cover duly sealed should be addressed to the Zonal Manager Bank of India Khandwa Zone at the above address and submitted as detailed hereunder.**

The offer as above should be submitted in Bank's prescribed format only, which may be obtained from Bank of India Khandwa Zonal Office, A & S / General Operation Department at the above address between 10.00 a.m. to 5:00 p.m. (on working days).

The sealed offers necessarily should be **dropped in Tender Box** in Zonal Office up to **5.00 P.M. from 22.07.2025 to 11.08.2025 (the last date of tender i.e., 11.08.2025 till 5:00pm).** **Time and date for opening the tender (Technical bid) will be informed separately.**

Technical Parameters will be given weightage of 70 % and Financial Offers will be given weightage of 30 %. The price bids of only those bidders who qualify technically by obtaining a minimum qualifying mark of 50% in their technical evaluation, will be opened on a date to be decided with prior intimation to the technically qualified bidders. Most suitable offer i.e. the premises getting highest score (H-1) based on Techno-Commercial evaluation will be selected for finalization.

The Bank reserves the right to accept /reject any / all offers without assigning any reason whatsoever.

No Brokerage will be paid by the Bank. No broker should apply

THOSE OWNERS WHO DON'T HAVE OCCUPANCY CERTIFICATE OF THE OFFERED PREMISES NEED NOT APPLY

Zonal Manager
Khandwa Zone

Terms & Conditions:

- i) Offered premises should be located on a main road and should have unrestricted visibility from main road and nearby shops /offices.
- ii) Parking facility should be available in the premises or near the premises.
- iii) Clear Floor to ceiling height of the offered premises should be not less than 11 feet.
- iv) Lease period should be minimum 15 years and lease can be executed for more than 15 years in multiple of 5 years if mutually agreed by Bank and the selected applicant. The enhancement of rent @15% during the lease period would take place after every 5 years
- v) Only owner should apply in the tender, property shall be in his/her name.
- vi) Apply only in Bank's format. If bid submitted in another format, it will not be considered and rejected.
- vii) All pages should be signed by the bidder.
- viii) Conditional offer shall be rejected.
- ix) Offer by Post shall not be considered.
- x) The offered premises should have clear and marketable title free from encumbrance and permission to use for commercial purpose.
- xi) Definition of Carpet Area: The carpet area would mean the usable carpet area based on net finished wall to wall measurements (excluding the pillars area).
- xii) Lease deed shall be executed in Bank's standard format as per Annexure-1.
- xiii) Cost of execution and registration of lease deed will be borne equally by the land lord and Bank (50:50)
- xiv) Property tax, Society Charges, Maintenance charges, water charges etc. shall be paid by the landlord only. GST will be paid by the Bank.
- xv) Electricity Bill will be paid by the Bank.
- xvi) Copy of title deeds and Map layout of premises to be enclosed
- xvii) Land lord to construct strong room / SDV for lockers, toilet (ladies/Gents), pantry, ATM/E-Gallery, vitrified floor tiles, internal / external paintings / any other civil work as per requirement of Bank within stipulated period at their own cost. Carpet area of strong room to be constructed will **be approx. 150-200 sq. ft.** as per specification attached in Annexure-2
- xviii) Owner to provide sufficient space on the roof/ terrace of the building for installation of V-Sat/ Radio frequency tower etc. as per requirement of Bank at their cost.
- xix) Owner to provide suitable space for installation of Generator set at his / her their cost if so required
- xx) Owner to arrange 3 phase electric connection with required power load (15-20 KW) at their cost.
- xxi) All the information asked for should be, in the enclosed form itself
- xxii) **Do not quote rate anywhere in part I of the form**
- xxiii) Should have regular water connection/supply and dedicated water storage facility
- xxiv) Carpet Area of the premises should be **1400 sq. ft. to 1500 sq. ft.**
- xxv) The premises should preferably be on Ground Floor. If the premises is spread over ground and first floor / mezzanine / basement minimum 1000 sq. ft should be on the ground floor.

- xxvi) The rate quoted for the ground floor, will be the basis of comparison for deciding successful bidder.
- xxvii) If the premises is spread on two floors (ground and 1st /mezzanine), rate quoted for 1st floor /mezzanine will be considered maximum 75% of the rate quoted for the ground floor or the actual quote for the first floor/mezzanine whichever is less, for payment of rent
- xxviii) While submitting tender, the bidder has to deposit Earnest Money Deposit (Refundable) of Rs.20,000/- by means of Demand Draft /Pay Order favoring "Bank of India" along with Technical Bid failing which tender will not be processed further. Bank may forfeit the said Earnest Money Deposit, if the bidder withdraws from the bid at any stage before or after selection as lowest / successful bidder. EMD of unsuccessful bidders will be refunded without any interest after the premises is finalized. EMD of the successful bidder will be refunded after execution of the Lease Deed / Leave & License Agreement.
- xxix) Only the owner of the offered premises or person duly authorized by a valid letter of authority by the owner will be allowed to accompany the inspection team or for any discussion.
- xxx) Ramp should be made available at the entrance to access the Branch / e-gallery
- xxxi) In addition to the above conditions, if the Reserve Bank of India/the Government of India/the State Government/Bank of India Head Office (Premises Department) makes any changes related to the bank premises in future, such changes will be made free of charge by the building owner/Landlord.
- xxxii) The bank reserves the right to make changes/variations to any of the terms and conditions mentioned here as per the circumstances and requirements.
- xxxiii) The Bank reserves its right to accept or reject any or all the proposal/s without assigning any reason thereof.
- xxxiv) If there is any facts/figures wrongly mentioned or any grammatical/clerical/typing error exist in this tender, bank reserve the right to correct/clarify it.

Methodology for selection of Premises:

Premises shall be finalized based on Techno-Commercial evaluation. Technical Parameters will be given weightage of 70 % and Financial Offers will be given weightage of 30 %. Most suitable offer i.e., the premises getting highest score (H-1) based on Techno-Commercial evaluation shall be selected for finalization.

The price bids of only those bidders who qualify technically by obtaining a minimum qualifying mark of 50% in their technical evaluation, will be opened.

Price bid of the bidder with the lowest rental rate will be given a financial score of 100 and other bids will be given financial score that are inversely proportional to their quoted rental rates. Similarly technical bid of the bidder having obtained highest marks will be given technical score of 100 and other bids will be given technical score inversely proportional to the marks obtained by them.

The total score, both technical and financial, shall be obtained by weighing the technical and financial scores and adding them up. On the basis of the combined weightage score for technical parameters in the technical bid and rental rate quoted in Price Bid shall be ranked in terms of the total score obtained. The bidder obtaining the highest total combined score in evaluation will be ranked as H-1 followed by the bidders securing lesser score as H-2, H-3 etc. The bidder securing the highest combined score and ranked as H-1 will be selected.

Following Technical Parameters will be considered for selecting premises:

Sl No	Technical Parameter	Maximum Score
1.	<u>Distance from the desired location</u> i) Up to 0.50 KM 20 Marks ii) More than 0.50 KM and Up to 1.0 KM 10 Marks iii) More than 1.0 KM and Up to 2.0 KM 05 Marks	20
2	<u>Available Frontage / visibility of the premises</u> i) More than 10.0 Mtr. 15 Marks ii) Above 6.0 Mtr and up to 10.0 Mtr. 10 Marks iii) Above 3.0 Mtr and up to 6.0 Mtr 05 Marks	15
3	<u>Availability of space for prominent display of Name Board</u> i) Available 05 Marks ii) Not available : 00 Marks	05
4	<u>Nearby surroundings and Approach Road</u>	10

	i) Commercial Market Place with wide approach road: 10 Marks ii) Mixed (commercial / residential) with wide approach road: 07 Marks iii) Commercial Market Place with narrow approach road: 05 Marks iv) Mixed (commercial / residential) with narrow approach road: 03 Marks	
5	<u>Location of premises floor wise</u> i) Ground Floor : 15 marks ii) Mixed (Ground and 1 st Floor/ mezzanine floor) 10Marks	15
6	<u>Quality of Construction:, Ventilation, Ambience, suitability (to be judged by Bank's internal Committee)</u> i) Excellent 15 marks ii) Good 10 Marks iii) Satisfactory 05 Marks	15
7	<u>Parking:</u> i) Availability of parking as specified : 10 Marks ii) Parking available less than as specified 05 Marks iii) <u>Parking not available</u> 00 Marks	10
8	<u>Floor to Ceiling height of the premises</u> i) Ceiling height more than 10.0 Feet 10 marks ii) Ceiling height more than 8.0 feet and less than 10 feet : 05 Marks	10

An example to select Premises on Techno- Commercial evaluation is as under:

$$\text{Total scores} = T(w) \times T(s) + F(w) \times F(s)$$

T(w) stands for weightage for Technical score i.e 0.7

T(s) stands for Technical score evaluated as mentioned above

F(w) stands for weightage for Financial score i.e 0.3

F(s) stands for Financial score evaluated as mentioned above

Suppose, there are three bidders (A, B & C) qualified based on the marks received / technical parameters and the marks received by them and rental rate quoted by them are as under:

Bidder	Marks obtained in Technical bid	Rental Rate quoted Rs. Per Sq.ft carpet area
A	80%	150
B	70%	135
C	75%	140

For the purpose of evaluation, the three bidders will be given scores as under:

Bidder	Technical score	Financial score
A	100	90
B	87.5	100
C	93.75	96.42

Total Score of the bidder will be as under:

$$A = 0.7 \times 100 + 0.3 \times 90 = 97 \text{ (H1)}$$

$$B = 0.7 \times 87.5 + 0.3 \times 100 = 91.25 \text{ (H3)}$$

$$C = 0.7 \times 93.75 + 0.3 \times 96.42 = 94.55 \text{ (H2)}$$

Bidder 'A' (H1) is the successful bidder and Bank will consider taking the premises from them.

Basic information of the premises:

The details of premises, which I/we offer to lease out to the Bank are as under:

- 1) Name of owner/s:-
- 2) Share of each owner if any under joint ownership
- 3) Location
 - a. Name of the bldg.:-
 - b. Number and street:-
 - c. Ward/Area:-
- 4) Building:
 - a. Type of building:-
(Residential/Commercial/ Industrial/Mixed)
 - b. Type of construction:-
(Load bearing/RCC/framed structure)
 - c. Clear floor height from floor to ceiling. :-
 - d. Rentable Carpet area offered to Bank: :-
 - i. At ground floor:-
 - ii. At first floor:-

Total area.

- e. Specification of construction:
 - 1) Floor
 - 2) Roof
 - 3) Walls
 - 4) Doors and windows
 - 5) Are M.S. grills provided to windows? Yes/No
- f. Running water facility available. Yes/No
- g. Sanitary facilities available Yes/No
- h. Electrical supply with separate meter available Yes/No
- i. Parking facility: Yes /No
- j. Separate toilet for ladies Yes/No
- k. Occupancy Certificate of the building / premises; Yes / No

I/We agree to the terms and conditions mentioned here-in- before and to execute Lease Deed in Bank's standard format.

My/our offer will be valid for next six months from the date of offer.

Place:

Signature of the offeror

Date:

Name:-----

Encls: Title Deed and plan of premises.

*Strike out whichever is not applicable

Address: