

**Request for Proposal  
for  
Appointment of Architect Consultant Firm**

No.SPPL/MD/RFP/ACF/ 995 /2015, Date: 09/09/2015

SPPL which is a company of Government of Maharashtra invites Request For Proposal from Architect Consultant Firms who are either empanelled with or have been engaged for real estate projects by MCGM/MHADA/MMRDA/CIDCO during last 5 Years.

Name of Assignment : Consultancy Services for preparation of Detailed Project Reports.

Nature of Work : Undertake preparation of Detailed Project Reports to seek Transfer of State Government lands to SPPL for Affordable Housing Projects in MMR.

Contract Duration : Four Months

Scope of Work, Qualification & Selection Criteria, Contract Duration, Schedule of Payment etc. have been described in Annexure 'A' while proforma for submission of Financial Proposal has been included as Annexure 'B'.

Request for Proposal will be available from 9<sup>th</sup> September 2015 onwards on Website of SPPL: [www.sppl.biz](http://www.sppl.biz). General Enquiries, regarding Request for Proposal can also be made on Telephone No. 26599981/26591094.

Request for Proposal should be delivered in the office of SPPL viz. 5<sup>th</sup> floor, Grihnirman Bhavan, Kala Nagar, Bandra (E), Mumbai – 400 051, on or before 24<sup>th</sup> September upto 3.00 p.m. Request for Proposals received by SPPL would be opened on 24<sup>th</sup> September at 4.00 p.m.

MD, SPPL reserves all rights to either accept or reject any or all the submitted Request for Proposal and also impose such other terms and conditions as may be deemed necessary upon selection of Architect Consultant Firm.

Date: 9<sup>th</sup> September, 2015

Managing Director  
SPPL

**Request for Proposal  
for  
Appointment of Architect Consultant Firm  
Annexure - A**

**1. Background**

SPPL invites Request for Proposal from Architect Consultants Firms who are either empanelled with or have been engaged for real estate projects by MCGM/ MHADA/ MMRDA/ CIDCO during last 5 Years to undertake preparation of Detailed Project Reports to seek Transfer of State Government Lands to SPPL which have good potential to be developed for Affordable Housing Projects in MMR and are situated within 3 Km. of the notified limits of Kalyan-Dombivali, Panvel, Uran, Kulgaon-Badlapur, Vasai-Virar and Mira-Bhayander ULBs. The Detailed Project Reports have to be prepared with reference to the intent of enclosed (Government Resolution Revenue & Forest Dept. No. Jamin-2015/PR. No.45/J-1, dtd. 01/06/2015).

**2. Scope of Work**

Architect Consultant Firms will have to undertake the following activities:-

- 2.1 Site Visits: Undertake preliminary identification of lands of State Government through exploratory Site Visits within and in specified vicinity of the Six ULBs
- 2.2 Ownership & Title Verification: - Undertake verification of Ownership & Title of lands of State Government & obtain certified Property Register Cards/ VF 7-12 and City Survey/ Village Maps.
- 2.3 Joint Inspection:- Undertake Joint Inspection for selection of State Government lands with officers of SPPL and thereupon carry out Survey & Investigations to gather detailed knowledge about the local Site Conditions.
- 2.4 Site Analysis:- Undertake Site Analysis to obtain relevant information regarding location of the lands of State Government with respect to existing Suburban Railways Networks, National & State Highways & also planned Transport Corridors & Infrastructure Projects.

- 2.5 Topographical Surveys: Undertake Topographical Surveys of the selected lands of State Government in the Scale of 1:500. The Topographical Survey must aim at obtaining all essential data including Contour Mapping, EWNS Boundaries & Description of Adjoining Properties.
- 2.6 Mapping of Municipal Services:- Undertake mapping of existing Municipal Services i.e. Water Supply, Sewerage Disposal, Storm Water Drainage, Solid Waste Management, Street Lights and also available Social Infrastructure for Health & Education & Community Development.
- 2.7 Study of DP/ RP & DCR:- Undertake in depth study of the applicability of DCR's/ Notifications of UDD, Zones and Reservations in DP/RP of concerned Special Planning Authorities/ ULBs and also examine all other enforceable Urban Planning Standards.
- 2.8 Single Line Sketches:- Undertake preparation of conceptual Single Line Sketches with Options/ Alternatives for Layout Plans and Designs for Affordable Housing Projects including a Summary of Location Analysis, Physical Compatibility and Financial Viability about use of identified State Government lands for Affordable Housing Projects. Estimated Project Costs and likely Rate of Returns etc. must also be highlighted alongwith a Road Map regarding categorization & phases for implementation of Affordable Housing Projects viz. only EWS or LIG or EWS cum LIG.
- 2.9 Inception Report:- Undertake visits as required to meet officers of SPPL for indepth discussions and thereafter prepare the Site Evaluation and Analysis Report viz. Inception Report.
- 2.10 Submission of DPR:- Undertake suitable modification to the Site Evaluation and Analysis Report viz. Inception Report as per observations made by officers of SPPL and thereafter submit draft DPR alongwith a brief SWOT Analysis. Hold further discussions with MD, SPPL & submit final DPR to SPPL.

### **3. Qualifications and Selection Criteria**

(a)

(i) Architect Consultant Firms must be either empanelled with or have been engaged for real estate projects by MCGM/MHADA/MMRDA/CIDCO during last 5 Years. (Attach Documents)

(ii) Architect Consultant Firms must have experience of preparation at least 3 DPRs of Mass Housing Projects in MMR. (Attach Documents)

(iii) Architect Consultant Firm must have average Annual Turnover of Rs.1.00 Crore during last 3 Years. (Attach Documents)

(b) Architect Consultant Firm must quote a Lump Sum amount as their Profession Fees for preparation of total Six DPRs with One DPR of Minimum 10 Ha. for State Government lands situated within 3 Kms. of in notified limits or within 3 Kms. of Kalyan-Dombivali,, Panvel, Uran, Kulgaon-Badlapur, Vasai-Virar & Mira-Bhayander ULBs.

### **4. Contract Duration**

The contract duration will be Four Months from the Date of Award by SPPL. However, due to unforeseen eventualities it may be extended upto 6 months but without payment of any additional Professional Fees by SPPL.

### **5. Schedule of Payment**

Expected deliverables by the Architect Consultant Firm and the corresponding Schedule of Payment shall be stated below :

Milestones	Total Weeks from Date of Award	Schedule of Payment
Submission of all Inception Reports	8 weeks	20% of Professional Fees
Submission of all Draft DPRs	12 weeks	50% of Professional Fees
Submission of all Final DPRs	16 weeks	30% of Professional Fees

**6. Submission of Proposal**

Architect Consultant Firm must submit their proposal as per the Two Envelope System as mentioned below:

Envelope 1	Qualification Proposal as contents of Para 3(a) of Annexure A & it must be submitted in separate Sealed Envelope superscribed 'Envelope 1' - Qualification Proposal.
Envelope 2	Financial Proposal as per contents of Para 3(b) of Annexure 'A' & it must be submitted separately in format given in Annexure 'B' in separate Sealed Envelope superscribed 'Envelope 2' - Financial Proposal.

**7. Right of SPPL :**

- 7.1 MD, SPPL reserves all rights to accept or reject any submitted RFPs at any time of the process of selection without any obligation and assigning any reasons thereof to any Architect Consultant Firm.
- 7.2 MD, SPPL reserves the right to reject any submitted RFP if, Material Misrepresentation is made or uncovered, or Supplementary Information sought is not provided forthwith by any Architect Consultant Firm.
- 7.3 MD, SPPL reserves the right to consider the next best offer in the eventuality of disqualification or withdrawal of the selected Architect Consultant Firm or take any such measures as may be necessary for appointment of any Architect Consultant Firm.

**ANNEXURE B**

**Financial Proposal**

(On Applicant's Letter Head)

To,  
Managing Director,  
SPPL,  
5<sup>th</sup> Floor, Grihanirman Bhavan,  
Bandra (East),  
Mumbai- 400 051

Subject: Appointment of Architect Consultant Firm for preparation of Detailed Project Reports for Transfer of State Government lands to SPPL for Affordable Housing Projects in MMR.

Dear Sir,

I, having been duly authorized to represent and act on behalf of \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (Name & Registered Address  
of Architect Consultant Firm) and having fully understood the requirements  
for submission of Request for Proposal, hereby apply for the assignment of  
providing Consultancy Services for preparation of Detailed Project Reports for  
Transfer of State Government lands to SPPL for Affordable Housing Projects  
in MMR & accordingly submit our Financial Proposal as follows:-

The Lump Sum amount payable to us as Profession Fees towards providing  
the aforesaid Consultancy Services to be completed in Four Months would be  
INR \_\_\_\_\_ (Amount in Figures)/ INR \_\_\_\_\_  
(Amount in Words).

The Financial Proposal is inclusive of all Taxes/Incidentals/ Overheads/  
Traveling Expenses/ Accommodation/ Printing & Binding Charges & all  
Sundry Expenditure & no Additional Professional Fees will be chargeable to  
SPPL upon acceptance of our offer & thereupon on successful completion of

the assignment of providing Consultancy Services for preparation of Detailed Project Reports for Transfer of State Government lands to SPPL for Affordable Housing Projects in MMR.

Yours faithfully,

(Signature, Name and Designation of the Authorised Signatory)

Date :

Place :

शासकीय जमिनीचा आगाऊ ताबा देण्याबाबतचे  
अधिकार जिल्हाधिकारी यांना प्रत्यायोजित  
करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन  
महसूल व वन विभाग  
शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-२०१५/प्र.क्र.४५/ज-१  
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,  
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.  
दिनांक: १ जून, २०१५.

**वाचा:-**

१. शासन परिपत्रक, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-१०/२००५/प्र.क्र.३७/ज-१, दि. ७.४.२००५.
२. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-१०/२००५/प्र.क्र.३८/ज-१, दि.७.३.२००६.
३. शासन परिपत्रक, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-०५/२००८/प्र.क्र.८८/ज-१, दि. १८.६.२०११.
४. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-०५/२०११/प्र.क्र.९०/ज-१, दि. २७.०७.२०११ व शुध्दीपत्रक दि. १७.१०.२०११.
५. शासन परिपत्रक, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-०९/२०१२/प्र.क्र.७९/ज-१, दि. ३०.११.२०१२.
६. शासन परिपत्रक, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-०५/२०११/प्र.क्र.९०/ज-१, दि.१३.०६.२०१३.
७. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-०९/२०१२/प्र.क्र.७९/ज-१, दि.०२.०७.२०१३

**प्रस्तावना :-**

शासन परिपत्रक क्र.एलएनडी-१०७१/१८३७३६/एआयआय, दिनांक ९ सप्टेंबर, १९७१ व दिनांक २५ फेब्रुवारी, १९७२ आणि क्रमांक जमीन ४९७९/२९९०४/सी.आर.५३४/ग-८, दिनांक १० मार्च, १९८६ अन्वये राज्याच्या इतर विभागास विशिष्ट प्रयोजनासाठी शासकीय जमीन आवश्यक असल्यास, जिल्हाधिकारी यांनी अशी जमीन हस्तांतरीत करावी असे निर्देश देण्यात आले होते.

नंतर, महसूल व वन विभाग, शासन परिपत्रक क्र.जमीन-१०/२००५/प्र.क्र.३७/ज-१, दिनांक ७ एप्रिल, २००५ अन्वये, “ सदर भूमिकेचे पुनर्विलोकन होऊन नव्याने आदेश प्राप्त होईपर्यंत जिल्हाधिकारी व विभागीय आयुक्त यांनी शासकीय जमिनीचा शासनाच्या पूर्व मंजूरीशिवाय आगाऊ ताबा कुठल्याही प्रयोजनासाठी, कोणत्याही प्रकरणात (शासनाचे इतर विभागासहीत) देऊ नये आणि जमीन वाटपाचा प्रस्ताव त्यांच्या शिफारशीसह शासनाकडे सादर करावा,” अशा सूचना देण्यात आल्या होत्या. तदनंतर शासन निर्णय, क्रमांक जमीन-१०/२००५/प्र.क्र.३८/ज-१, दिनांक ७ मार्च, २००६ अन्वये उपरोक्त सूचना रद्द करण्यात येऊन काही अपवादात्मक प्रकरणात नगरपरिषद हद्दीतील शासकीय जमिनीचा आगाऊ ताबा राज्यशासन/केंद्र शासनाच्या विविध विभागांना/उपक्रमांना देण्याबाबतचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना प्रत्यायोजित करण्यात आले.

०२. तदनंतर, जमीन उपलब्धतेची तातडी व निकड लक्षात घेऊन विवक्षित प्रयोजनांसाठी शासकीय जमिनीचा आगाऊ ताबा देण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना प्रदान करण्याचे आदेश वेळोवेळी निर्गमित करण्यात आले आहेत. त्याचप्रमाणे संदर्भीय क्र.४ वरील शासन निर्णय दिनांक २७.७.२०११ व संदर्भीय क्र.३,५



व ६ वरील शासन परिपत्रक दि. १८.६.२०११, ३०.११.२०१२ व ३०.६.२०१३ अन्वये यासंदर्भात स्पष्टीकरणात्मक सूचना निर्गमित करण्यात आलेल्या आहेत. अशा सूचना निर्गमित करत असताना, महानगरपालिका क्षेत्र वगळून उर्वरित क्षेत्रातील शासकीय जमिनीचा आगाऊ ताबा देण्याचे अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांना देण्यात आलेले आहेत. तथापि, महानगर पालिका (बृहन्मुंबई महानगरपालिकेसह) हद्दीतील शासकीय प्रकल्प तसेच विकास आराखड्यातील सार्वजनिक सुविधा व सार्वजनिक प्रयोजन या स्वरूपाच्या विविध आरक्षणाखाली येणा-या, शासकीय जमीनी वेळीच उपलब्ध करून न दिल्यास कालापव्यय होऊन शासकीय कार्यक्रमांच्या अंमलबजावणीमध्ये विलंब होऊ शकतो व अशा परिस्थितीत अर्थसंकल्पात केलेल्या तरतूदीचा वेळेत वापर न होता ती अखर्चित पडून राहू शकते किंवा परत करण्याची वेळ येवू शकते. तसेच, अशी कामे वेळेत पूर्ण होण्यास अडचणी निर्माण होऊ शकतात व तसे झाल्यास प्रकल्पाच्या अंदाजपत्रकीय खर्चात वाढ होऊ शकते किंवा अशा प्रसंगी शासनाने अनुदान व्यपगत होऊ शकते. ही वस्तुस्थिती विचारात घेऊन बृहन्मुंबईसह सर्व महानगरपालिका क्षेत्रात शासकीय जमिनीचा आगाऊ ताबा देण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी/विभागीय आयुक्त यांना देण्याची मागणी क्षेत्रिय स्तरावरून करण्यात येत होती. सबब, या सर्व बाबींचा सर्वकष विचार करून शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

### **शासन निर्णय :-**

राज्य शासनाच्या प्रशासकीय विभागांना शासकीय योजना/प्रकल्प/इमारती यासाठी शासकीय जमिनीचा आगाऊ ताबा देण्यासंदर्भात वेळोवेळी संदर्भाधीन शासन निर्णय/परिपत्रक निर्गमित केलेले असून शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन १०/२००५/प्र.क्र.३८/ज-१, दिनांक ७.३.२००६ मधील परिच्छेद ३ मध्ये “महानगरपालिकेच्या क्षेत्रातील विकास आराखड्यात कोणत्याही प्रयोजनासाठी आरक्षित असलेल्या शासकीय जमिनीचा आगाऊ ताबा शासनाच्या पूर्व मान्यतेशिवाय महानगरपालिकेस अथवा राज्य व केंद्र शासनाच्या कोणत्याही विभागास/उपक्रमास वा अन्य संस्थेस देण्यात येऊ नये.” असे निर्देश देण्यात आलेले आहेत. हे निर्देश या शासन निर्णयान्वये रद्द करण्यात येत असून, सदर दि.७.३.२००६ च्या शासन निर्णयातील परिच्छेद-२ (ट) येथे नमूद तरतूद महानगरपालिका क्षेत्रातील शासनमान्य विकास आराखड्यातील आरक्षित शासकीय जमिनीस ही लागू करण्यात येत आहे. त्यास अधिन राहून, बृहन्मुंबईसह राज्यातील सर्व महानगरपालिका क्षेत्रातील शासनमान्य विकास आराखड्यातील विविध सार्वजनिक सुविधा व सार्वजनिक प्रयोजनाशी निगडीत आरक्षणाखालील शासकीय जमिनीचा आगाऊ ताबा राज्य शासनाच्या संबंधित प्रशासकीय विभाग, संबंधित विकास प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरण इत्यादींना देण्याचे अधिकार संबंधित जिल्हयाचे जिल्हाधिकारी यांना या शासन निर्णयाद्वारे प्रदान करण्यात येत आहेत.

त्याचप्रमाणे, शासनाने प्रशासकीय मान्यता प्रदान केलेल्या प्रकल्पासाठी आवश्यक शासकीय जमीन निर्बाध्यरित्या वाटपास उपलब्ध असल्यास, अशा शासकीय जमिनीचा, आगाऊ ताबा, राज्य शासनाच्या संबंधित प्रशासकीय विभाग, संबंधित विकास प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरण इत्यादींना देण्याचे अधिकार ही संबंधित जिल्हयाचे जिल्हाधिकारी यांना या शासन निर्णयाद्वारे प्रदान करण्यात येत आहेत.

०२. राज्य शासनाच्या संबंधित प्रशासकीय विभाग यांना किंवा यथास्थिती संबंधित विकास प्राधिकरण/स्थानिक प्राधिकरण शासकीय जमिनीचा आगाऊ ताबा देताना, संदर्भाधीन शासन निर्णयान्वये निश्चित केलेल्या धोरणानुसार अशा जमिनीचे भोगवटा मूल्य वसूल करूनच आगाऊ ताबा देण्यात यावा. मात्र, शासनाने प्रशासकीय मान्यता प्रदान केलेल्या प्रकल्पांसाठी आवश्यक शासकीय जमिनीचा आगाऊ ताबा देताना संबंधित प्रकल्पाच्या प्रशासकीय मान्यतेच्या आदेशातील जमिनीचे भोगवटामूल्य व इतर बाबींशी संबंधित अटी व शर्तीनुसारच आगाऊ ताबा देण्यात यावा. तसेच संबंधित शासकीय जमिनीचा आगाऊ ताबा दिल्यानंतर, सदर जमिन नियमितपणे प्रदान करण्याविषयक प्रस्तावास जिल्हाधिकारी यांनी शासनाची रीतसर मान्यता घेणे आवश्यक राहिल.

०३. मात्र, अशासकीय / खाजगी / धर्मादाय संस्थामार्फत चालविल्या जाणाऱ्या योजना / प्रयोजन / उपक्रमांसाठी शासकीय जमिनीचा आगाऊ ताबा देण्यात येवू नये.

०४. सदर शासन निर्णय नगर विकास विभाग व वित्त विभागाशी विचारविनिमय करून निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१५०६०११७५३३२५९१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

मनु कुमार श्रीवास्तव  
प्रधान सचिव (महसूल)

प्रत,

- १) मा.राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
- २) मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव
- ३) मा.मंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव
- ४) मा.मंत्री (वित्त व नियोजन), यांचे खाजगी सचिव
- ५) मा.राज्यमंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव
- ६) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.

- ७) मा. अपर मुख्य सचिव, (वित्त) वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ८) प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ९) प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १०) प्रधान सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, यांचे स्वीय सहाय्यक
- ११) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमी अभिलेख, पुणे.
- १२) प्रधान सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई
- १३) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मुंबई
- १४) सर्व विभागीय आयुक्त/सर्व जिल्हाधिकारी,
- १५) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर
- १६) महालेखापाल (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर
- १७) अधिदान व लेखा अधिकारी, मुंबई.
- १८) निवासी लेखा अधिकारी, मुंबई
- १९) सर्व मंत्रालयीन प्रशासकीय विभाग
- २०) सर्व सहसचिव/उपसचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- २१) सर्व "ज" समूह कार्यासने, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- २२) निवडनस्ती (कार्यासन ज-१)