

कुरका, गोवा में आवासीय फ्लैटों के निर्माण के लिए जमा राशि के आधार पर परियोजना प्रबंधन सलाहकार (पीएमसी) का चयन - 17 सितंबर 2025 को आयोजित बोली-

पूर्व बैठक का कार्यवृत्त

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव	स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
1	महत्वपूर्ण सूचना पत्रक क्रम संख्या 15 पृष्ठ 2	अ. अनुरोध है कि कृपया बोली प्रस्तुत करने की अंतिम तिथि को बोली-पूर्व प्रश्नों के उत्तर प्रकाशित होने के कम से कम 2 सप्ताह बाद तक रखा जाए। ब. बोलीदाता भारतीय रिज़र्व बैंक से अनुरोध करता है कि कृपया बोली-पूर्व स्पष्टीकरण पर प्रतिक्रिया जारी करने की तिथि से कम से कम तीन सप्ताह तक बोली प्रस्तुत करने की तिथि पर विचार करें और उसे आगे बढ़ाएँ ताकि सबसे प्रतिस्पर्धी बोली प्रस्तुत की जा सके।	स्वीकृत। बोली जमा करने की अंतिम तिथि संशोधित कर 06 अक्टूबर, 2025, अपराह्न 02:00 बजे तक कर दी गई है।
2	अनुलग्नक I पृष्ठ 41	हम समझते हैं कि अनुलग्नक-I में दिए गए दृष्टिकोण और कार्यप्रणाली को प्रस्तुति के समय मूल्यांकन समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा और ऑनलाइन पोर्टल पर बोली जमा करते समय उसकी प्रति जमा करने की कोई आवश्यकता नहीं है। कृपया हमारी समझ की पुष्टि करें।	यह तकनीकी मूल्यांकन का एक भाग है जिसे तकनीकी मूल्यांकन समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जाना है। इसके अतिरिक्त, यह स्पष्ट किया जाता है कि अनुलग्नक I को संशोधित किया गया है और संलग्न है।
3	अनुलग्नक X (अनुलग्नक III) पृष्ठ 126	ग्राहक से अनुरोध है कि वह साइट योजना का ऑटोकैड चित्र या साइट सीमा के निर्देशांक उपलब्ध कराए	साइट लेआउट संलग्न है. (अंतिम पृष्ठ)
			यह स्पष्ट किया जाता है कि अनुलग्नक XV परियोजना वास्तुकार के चयन के लिए है, न कि परियोजना प्रबंधन सलाहकार के लिए। संशोधित अनुलग्नक XV संलग्न है।

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव	स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
4	अनुलग्नक XV पृष्ठ 175	परियोजना की लागत केवल 133.43 करोड़ रुपये है, लेकिन 400 करोड़ रुपये से अधिक की राशि वाले पूर्ण किए गए समान कार्यों के मूल्य के लिए 15 अंक निर्धारित किए गए हैं, जो बहुत अधिक है। अनुरोध है कि पूर्ण किए गए समान कार्यों के मूल्य के मानदंड को घटाकर 135 करोड़ रुपये (अधिकतम स्लैब) कर दिया जाए, जो परियोजना की लागत के बराबर है। यह भी अनुरोध है कि कृपया समान कार्यों की सटीक परिभाषा स्पष्ट करें क्योंकि निविदा दस्तावेज़ में ऐसा कोई विवरण नहीं दिया गया है।	अनुलग्नक XV को संशोधित किया गया है। पीएमसी, कुरका गाँव में परियोजना आवश्यकताओं और स्थानीय उपनियमों के अनुरूप परियोजना वास्तुकार के चयन हेतु समान कार्य की परिभाषा तय कर सकता है।
		प्रासंगिक परिचालन वर्ष में वर्षों की संख्या का मूल्यांकन करने के लिए सहायक कंपनी के साथ-साथ मूल कंपनी के अनुभव को भी जोड़ने का अनुरोध किया जाता है।	स्वीकार नहीं किया गया।
		सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम आमतौर पर विशिष्ट परियोजना आवश्यकताओं के आधार पर इंजीनियरों/विशेषज्ञों की नियुक्ति करते हैं, और उनके पास पिछली वेतन पर्ची या प्रमाण उपलब्ध नहीं हो सकते हैं। अनुरोध है कि आर्किटेक्ट, स्थानीय संपर्क आर्किटेक्ट और स्ट्रक्चरल इंजीनियर के बायोडाटा बिना वेतन प्रमाण के स्वीकार किए जाएँ। टीम लीडर (जो सिविल इंजीनियर होना चाहिए), सिविल इंजीनियर और एमईपी इंजीनियर के बायोडाटा वेतन प्रमाण के लिए मांगे जा सकते हैं।	स्वीकार नहीं किया गया।
		चूँकि परियोजना पीएमसी कंसल्टेंसी की है, इसलिए टीम लीडर एक आर्किटेक्ट के बजाय एक सिविल इंजीनियर होना चाहिए। टीम लीडर को संकल्पना, योजना, विवरण, कार्यान्वयन और गुणवत्ता नियंत्रण की ज़िम्मेदारी उठानी चाहिए, जो सिविल इंजीनियरिंग अनुशासन से संबंधित है।	स्वीकार नहीं किया गया।

क्र.सं.	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव	स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
		कृपया महाराष्ट्र में चल रहे इसी तरह के कार्यों को भी इसमें शामिल करें। यह मानदंड प्रतिबंधात्मक प्रकृति का है क्योंकि किसी विशिष्ट क्षेत्र में बिना किसी चुनौतीपूर्ण स्थलाकृति/भूभाग के भी इसी तरह के कार्यों को पूरा किया गया है।	स्वीकार नहीं किया गया।
5	खंड 3 कार्य का व्यापक दायरा/परियोजना विवरण पृष्ठ 13, 14	क) ग्राहक कृपया स्पष्ट करें कि विषय प्रस्ताव के लिए निम्नलिखित प्रणालियों/सुविधाओं पर विचार किया जाना है या नहीं: क) सीसीटीवी प्रणाली, प्रवेश नियंत्रण प्रणाली ख) जटिल परिधि निगरानी प्रणाली ग) भवन प्रबंधन प्रणाली घ) भूकंप निगरानी प्रणाली ङ) यदि उपरोक्त प्रणालियों या किसी अन्य उपकरण/नियंत्रण प्रणाली पर विचार किया जाना आवश्यक है, तो ग्राहक से अनुरोध है कि कृपया इसके लिए कार्य का संक्षिप्त दायरा प्रदान करें। ख) ग्राहक कृपया एसटीपी की निगरानी और नियंत्रण (प्रोग्रामेबल लॉजिक कंट्रोलर प्रणाली के माध्यम से) और निगरानी/निगरानी के उद्देश्य से सुरक्षा कक्ष (सीसीटीवी, प्रवेश नियंत्रण प्रणाली, जटिल परिधि निगरानी प्रणाली, बीएमएस आदि जैसी प्रणालियों के माध्यम से, जैसा लागू हो) के लिए एक अलग नियंत्रण कक्ष (यदि कोई हो) की आवश्यकता को स्पष्ट करें। ग) साथ ही, यदि आवश्यक हो, तो ऊपर उल्लिखित किसी भी नई प्रणाली को मौजूदा प्रणाली के साथ इंटरफेस करने की आवश्यकता हो, तो ग्राहक द्वारा निर्दिष्ट किया जा सकता है। यदि किसी मौजूदा	ये आवश्यकताएँ अनुलग्नक X में दिए गए आर्किटेक्ट ब्रीफ के अनुसार हैं। किसी भी अन्य आवश्यकता और संशोधन के बारे में आर्किटेक्ट की नियुक्ति के बाद योजना चरण के दौरान सूचित किया जा सकता है। यह स्पष्ट किया जाता है कि प्रवेश नियंत्रण प्रणाली, भवन प्रबंधन प्रणाली और भूकंप निगरानी प्रणाली की आवश्यकता नहीं है। ऊपर दिए गए अनुसार। ऊपर दिए गए अनुसार।

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव	स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
		प्रणाली के साथ इंटरफेस की आवश्यकता हो, तो ग्राहक द्वारा इसके लिए संक्षिप्त दायरा प्रदान किया जा सकता है। घ) बोलीदाता समझता है कि पर्यावरण प्रभाव आकलन (ईआईए) अध्ययन करना और पर्यावरण मंजूरी प्राप्त करना पीएमसी के दायरे से बाहर है। ग्राहक से अनुरोध है कि कृपया इसकी पुष्टि करें। ङ) बोलीदाता समझता है कि स्प्लिट एसी की व्यवस्था केवल अधिकारी एवं कर्मचारी आवास/फ्लैट, क्रेच, विज़िटिंग अधिकारी के फ्लैट, क्लब हाउस, केयरटेकर कार्यालय, डिस्पेंसरी में ही मान्य होगी। एयर कंडीशनिंग का आकार, चयन, आपूर्ति और स्थापना इस कार्य के दायरे में शामिल नहीं है। ग्राहक कृपया इसकी पुष्टि करें।	नहीं। यह पीएमसी की ज़िम्मेदारी है। ये आवश्यकताएँ अनुलग्नक X में दिए गए आर्किटेक्ट ब्रीफ के अनुसार हैं।
6	खंड 3.2 पृष्ठ 13, 14 खंड 3.2 (i)	क) कृपया पुष्टि करें कि क्या सलाहकार वास्तुकार की नियुक्ति के माध्यम से परियोजना की योजना और डिज़ाइनिंग की लागत, पीएमसी कार्य के लिए उद्धृत प्रतिशत से अधिक है या नहीं? ख) यदि लागत पीएमसी लागत में शामिल है, तो कृपया स्पष्ट करें कि क्या पीएमसी एजेंसी सलाहकार वास्तुकार को अलग से नियुक्त करने के बजाय आंतरिक वास्तुकार टीम के माध्यम से योजना और डिज़ाइनिंग का कार्य कर सकती है।	यह खंड 18.2 में उल्लिखित 'परियोजना की वास्तविक लागत' का हिस्सा होगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि पीएमसी को परियोजना की वास्तविक लागत और खंड 18.1 में उल्लिखित पीएमसी शुल्क का भुगतान किया जाएगा। परियोजना वास्तुकार का चयन सार्वजनिक विज्ञापन द्वारा डिज़ाइन प्रतियोगिता के माध्यम से किया जाना चाहिए। परियोजना वास्तुकार के चयन के सांकेतिक

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव	स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
		ग) हम वास्तुकार सलाहकार के शुल्क के भुगतान की देयता के संबंध में आपसे स्पष्टीकरण चाहते हैं। कृपया पुष्टि करें कि क्या यह ज़िम्मेदारी भारतीय रिज़र्व बैंक (RBI) की है या परियोजना प्रबंधन सलाहकार (PMC) की।	मानदंड अनुबंध XV में दिए गए हैं। इसके अलावा, खंड 15.1 (ई) को निम्नानुसार संशोधित किया गया है - परियोजना की योजना और डिज़ाइनिंग पीएमसी द्वारा सार्वजनिक विज्ञापन द्वारा डिज़ाइन प्रतियोगिता (क्यूसीबीएस पद्धति) के माध्यम से एक अनुभवी और सक्षम परियोजना वास्तुकार (पीए) की नियुक्ति करके की जाएगी। पीए के चयन के लिए, मूल्यांकन मैट्रिक्स में डिज़ाइन, स्थानीय विशेषताओं आदि जैसे गुणवत्ता मानकों पर महत्वपूर्ण भार (अनुलग्नक XV) हो सकता है। इसके अलावा, आरबीआई के प्रतिनिधि डिज़ाइन प्रस्तुति में यह देखने के लिए उपस्थित रह सकते हैं कि आरबीआई की आवश्यकताएँ पूरी हुई हैं और मूल्यांकन प्रक्रिया में भाग ले सकते हैं। परियोजना के कार्यान्वयन के लिए व्यापक वास्तुकला सेवाएँ प्राप्त करने हेतु अन्य सलाहकारों का चयन सार्वजनिक विज्ञापन द्वारा किया जा सकता है। वास्तुकला संबंधी अवधारणा और अन्य सेवाओं के चित्र, भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा प्रदान किए गए/आवश्यक कार्यों के दायरे के अनुसार तैयार किए जाएंगे, जैसा कि वास्तुकार के संक्षिप्त

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव	स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
	खंड 3.2 (iii)	क) अनुरोध है कि EPC मोड III के बजाय EPC मोड II पर कार्य निष्पादन की अनुमति दी जाए क्योंकि EPC मोड II में निष्पादन बहुत तेज़ होता है और अतिरिक्त मद के निर्माण की संभावना कम होती है और ठेकेदार को EPC मोड II में सबसे प्रतिस्पर्धी दरों का उद्धरण देने की अनुमति होती है क्योंकि उसे प्रदान की गई अवधारणा डिज़ाइन के आधार पर विस्तृत इंजीनियरिंग की अनुमति होती है। इसके अलावा, CPWD मैनुअल 2022 और CPWD कार्यालय आदेश दिनांक 25.03.2022 (प्रति संलग्न) के अनुसार, 100 करोड़ रुपये से अधिक लागत वाले कार्यों के लिए निविदाएं EPC मोड में आमंत्रित की जाएंगी और वरीयता क्रम मोड I, मोड II और फिर मोड III है। इसलिए, CPWD दिशानिर्देशों के अनुसार, EPC मोड III की तुलना में EPC मोड II को प्राथमिकता दी जाती है। इसलिए, CPWD दिशानिर्देशों के अनुरूप, EPC मोड III के बजाय EPC मोड II पर कार्य निष्पादन की अनुमति देने का अनुरोध किया जाता है। ख) बोलीदाता उक्त खंड को निम्नानुसार संशोधित करने का अनुरोध करता है:	विवरण (अनुलग्नक X) में दर्शाया गया है और इसमें भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा दिए गए सुझावों को, यदि कोई हो, शामिल किया जाएगा। स्वीकार नहीं किया गया। स्वीकार किया गया। खंड 3.2 (ix) को इस प्रकार संशोधित किया गया है - दोष दायित्व अवधि के दौरान पूर्ण किए गए कार्य के संतोषजनक निष्पादन की जिम्मेदारी लेना। (बोलीदाता, पीएमसी और निर्माण एजेंसी के बीच निष्पादित किए जाने वाले अनुबंध में उक्त

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव	स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
	खंड 3.2 (ix)	“दोष दायित्व अवधि (3 वर्ष) के दौरान 3 (तीन) वर्षों की अवधि के लिए पूर्ण किए गए कार्य के संतोषजनक निष्पादन की जिम्मेदारी लेना। (बोलीदाता, पीएमसी और निर्माण एजेंसी के बीच निष्पादित किए जाने वाले अनुबंध में उक्त आवश्यकता को शामिल करेगा)।” ग) यह सुझाव दिया जाता है कि पूर्ण किए गए कार्य के संतोषजनक निष्पादन की जिम्मेदारी 5 (पांच) वर्षों के बजाय 3 (तीन) वर्षों की अवधि के लिए होनी चाहिए, क्योंकि दोष दायित्व अवधि 3 (तीन) वर्ष है।	आवश्यकता को ध्यान में रखेगा)।
7	खंड 7 पृष्ठ 16	कृपया पुष्टि करें कि अनुमानित परियोजना लागत में जीएसटी शामिल है या नहीं?	अनुमानित लागत में जीएसटी शामिल है।
		एनआईटी दस्तावेज़ के अनुसार, डीएलपी अवधि 36 महीने की होती है। इसलिए, निष्पादन सुरक्षा राशि भी परियोजना पूरी होने के बाद 36 महीने की अवधि तक वैध होनी चाहिए। अतः, कृपया मौजूदा खंड को प्रस्तावित खंड से बदलने का अनुरोध है -	स्वीकृत। निष्पादन सुरक्षा जमा और डीएलपी अवधि 03 (तीन) वर्ष की अवधि के लिए है। खंड संशोधित किया गया है -

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव	स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
8	खंड 10 पृष्ठ 18	कार्य निष्पादन सुरक्षा जमा राशि परियोजना पूरी होने के बाद 36 महीने की अवधि तक वैध होनी चाहिए। यह सुझाव दिया जाता है कि निष्पादन सुरक्षा जमा राशि परियोजना पूरी होने के बाद 36 महीने की अवधि तक वैध होनी चाहिए क्योंकि दोष दायित्व अवधि 3 (तीन) वर्ष है।	निष्पादन सुरक्षा जमा: सफल बोलीदाता को निविदा की लिखित स्वीकृति की सूचना देने की तिथि से 30 दिनों के भीतर, प्रस्तावित कुल कार्य के लिए पीएमसी शुल्क के 05 (पाँच) प्रतिशत के बराबर राशि, भारतीय रिज़र्व बैंक, संपदा विभाग, पणजी क्षेत्रीय कार्यालय, पणजी के पक्ष में बैंक गारंटी (अनुलग्नक V में निर्धारित प्रारूप) के रूप में जमा करनी होगी। निष्पादन सुरक्षा जमा परियोजना के पूरा होने के बाद 36 महीने की अवधि तक वैध होनी चाहिए।
9	खंड 15(w)(ii) पृष्ठ 27	खंड 15(w)(ii) में प्रावधान है कि निर्माण अनुबंधों में निर्धारित कार्यों के पूरा होने की समय-सीमा में विस्तार के लिए अनुमोदन से RBI पर कोई अतिरिक्त वित्तीय बोझ नहीं पड़ेगा। इस संबंध में, जहाँ ग्राहक के कारण किसी भी कारण से देरी होती है, उससे लागत में वृद्धि हो सकती है। ऐसी परिस्थितियों में, यह स्पष्ट नहीं है कि यदि ठेकेदार द्वारा दावा किया जाता है, तो उपरोक्त देरी के कारण बढ़ी हुई लागत को कैसे शामिल किया जाएगा। इसलिए, अनुरोध है कि "हालांकि, निर्माण अनुबंधों में निर्धारित कार्यों के पूरा होने की समय-सीमा में विस्तार के लिए किसी भी अनुमोदन से RBI पर कोई अतिरिक्त वित्तीय बोझ नहीं पड़ेगा" को हटा दिया जाए।	स्वीकार नहीं किया गया
10	खंड 15 Z	हम समझते हैं कि परियोजना अनुपालन से संबंधित किसी भी मामले में परामर्श के लिए IIT, NIT जैसे किसी प्रतिष्ठित संस्थान से डिज़ाइन/ड्राइंग की जाँच की लागत PMC शुल्क में शामिल नहीं है और यह	यह खंड 18.2 में उल्लिखित 'परियोजना की वास्तविक लागत' का हिस्सा होगा। यह स्पष्ट किया

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव	स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
	(dd) पृष्ठ 28	वास्तविक परियोजना लागत का हिस्सा होगी जिसका वहन RBI द्वारा किया जाएगा। कृपया हमारी सहमति की पुष्टि करें।	जाता है कि पीएमसी को परियोजना की वास्तविक लागत के साथ-साथ खंड 18.1 में उल्लिखित पीएमसी शुल्क का भुगतान किया जाएगा।
11	खंड 18.2 (b) पृष्ठ 35	हम समझते हैं कि गृह/आईजीबीसी अनुपालन से संबंधित प्रमाणन की लागत पीएमसी शुल्क में शामिल नहीं है और यह वास्तविक परियोजना लागत का हिस्सा होगी जिसका वहन आरबीआई द्वारा किया जाएगा। कृपया हमारी समझ की पुष्टि करें।	यह खंड 18.2 में उल्लिखित 'परियोजना की वास्तविक लागत' का हिस्सा होगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि पीएमसी को परियोजना की वास्तविक लागत के साथ-साथ खंड 18.1 में उल्लिखित पीएमसी शुल्क का भुगतान किया जाएगा।
12	खंड 18.9 पृष्ठ 37	बोलीदाता ग्राहक से अनुरोध करता है कि कृपया उक्त खंड में निम्नलिखित को शामिल करें। पीएमसी की भुगतान शर्तें	स्वीकार नहीं किया गया। निधि जारी करने से संबंधित प्रावधान खंड 18.7 से 18.9 में उल्लिखित हैं।

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव				स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
		1.1	निर्माण-पूर्व चरण:			
		1.1.1	ग्राहक को मास्टर प्लान और संकल्पना डिजाइन प्रस्तुत करने पर।	5% of total PMC FEES on Preliminary Estimated Project Cost + GST/applicable taxes		
		1.1.2	ग्राहक द्वारा मास्टर प्लान और अवधारणा डिजाइन के अनुमोदन पर	5% of total PMC FEES on Preliminary Estimated Project Cost + GST/applicable taxes		
		1.1.3	प्रारंभिक अनुमान प्रस्तुत करने और अनुमोदन पर	5% of total PMC FEES on Preliminary Estimated Project Cost + GST/applicable taxes		
		1.1.4	ठेकेदारों से बोलियां आमंत्रित करने के लिए विस्तृत अनुमान, निविदा चित्र सहित निविदा दस्तावेज और एनआईटी जारी करने पर	20% of the total PMC FEES on Detailed Estimated Value of Project + GST/applicable taxes.		
		1.1.5	निष्पादन हेतु कार्य सौंपे जाने पर।	5% of the total PMC FEES on Awarded Value of Works + GST/applicable taxes.		

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव				स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
		1.2	निर्माण चरण:			
		1.2.1	कार्य की वास्तविक निष्पादन प्रगति के आधार पर परियोजना के निष्पादन के दौरान किश्तें	55% of the total PMC FEES Awarded Value of WORKS + GST/applicable taxes on monthly Instalment during execution of the Project based on actual executed progress of work		
		1.3	परियोजना के पूरा होने पर:	100% of cumulative PMC FEES on actual Project Cost minus the cumulative amounts paid above + GST/applicable taxes.		
13	खंड 19 पृष्ठ 38	बोलीदाता उक्त खंड को निम्नानुसार संशोधित करने का अनुरोध करता है: - दोष दायित्व अवधि परियोजना के पूरा होने और आरबीआई को सौंपे जाने की वास्तविक तिथि से 36 महीने (3 वर्ष) होगी। हालाँकि, पीएमसी 3 वर्ष की अवधि अर्थात दोष दायित्व अवधि (3 वर्ष) के लिए पूर्ण किए गए कार्य के संतोषजनक निष्पादन की ज़िम्मेदारी स्वयं लेगी। (बोलीदाता पीएमसी और निर्माण एजेंसी के बीच निष्पादित होने वाले अनुबंध में उक्त आवश्यकता को ध्यान में रखेगा)।				स्वीकृत। उक्त खंड को निम्नानुसार संशोधित किया गया है - दोष दायित्व अवधि (डीएलपी): दोष दायित्व अवधि परियोजना के पूरा होने और आरबीआई को सौंपे जाने की वास्तविक तिथि से 36 महीने (3 वर्ष) होगी। (बोलीदाता, पीएमसी और निर्माण एजेंसी के बीच निष्पादित किए जाने वाले अनुबंध में उक्त

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव	स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
			आवश्यकता को ध्यान में रखेगा)।
14	खंड 21 पृष्ठ 38 खंड 21.2 पृष्ठ 39	✓ • हम RBI से अनुरोध करते हैं कि वह क्षतिपूर्ति अनुभाग के अंतर्गत निम्नलिखित देयता सीमा खंड को शामिल करने पर विचार करे: ✓ “यहाँ उल्लिखित किसी भी विपरीत बात के बावजूद, किसी भी स्थिति में परामर्शदाता, ग्राहक द्वारा प्राप्त शुल्क से अधिक किसी भी नुकसान के लिए उत्तरदायी नहीं होगा, चाहे कार्रवाई का स्वरूप या प्रकृति कुछ भी हो जिससे ऐसी देयता उत्पन्न हुई हो”। ✓ • खंड संख्या 21.2 में, तकनीकी बोली के साथ CV जमा करने की आवश्यकता का उल्लेख किया गया है। हालाँकि, RFP की समीक्षा करने पर, खंड संख्या 11 बोली जमा करने के अंतर्गत CV जमा करने का कोई संदर्भ नहीं मिलता है। हम इस बिंदु पर आपके स्पष्टीकरण का अनुरोध करते हैं।	स्वीकार नहीं किया गया। खंड 15.1 (ख) का संदर्भ लिया जा सकता है। जैसा कि इसमें उल्लेख किया गया है, परियोजना का नेतृत्व पीएमसी में एक पर्याप्त रूप से वरिष्ठ और सक्षम व्यक्ति द्वारा किया जाना चाहिए, जिसके पास प्रासंगिक अनुभव और बेदाग निष्ठा हो। खंड 21.2 में उल्लिखित बायोडाटा परियोजना प्रमुख का होगा और उसे तकनीकी बोली के साथ प्रस्तुत किया जाना है।

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव	स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
16	सामान्य	कृपया हमें संबंधित परियोजना भूमि के लिए आरबीआई से उपलब्ध अनुमोदन/अनुमति के बारे में सूचित करें।	सभी अनुमोदन पीएमसी द्वारा लिए जाने हैं।
		संकल्पना डिज़ाइन तैयार करने के लिए समोच्च मानचित्र प्रदान करने का अनुरोध है।	समोच्च मानचित्र उपलब्ध नहीं है। अवधारणा डिज़ाइन यात्राओं और उपलब्ध आँकड़ों के आधार पर तैयार किया जा सकता है।
		क्लाइंट से अनुरोध है कि यदि उपलब्ध हो, तो कृपया डीएफआर प्रदान करें।	अनुरोधित कोई भी रिपोर्ट या डेटा RBI के पास उपलब्ध नहीं है। बोलीदाताओं को सलाह दी जाती है कि वे संपत्ति का दौरा करके स्वयं को संतुष्ट करें, जो एक खाली भूमि है और उचित रूप से बाड़ से घिरी हुई है।
		बोलीदाता समझता है कि साइट पर सैनिटरी सीवर के लिए हुक-अप पॉइंट मौजूद है।	सामान्य आवश्यकताओं का उल्लेख अनुलग्नक 10 में आर्किटेक्ट ब्रीफ में किया गया है।
		क्लाइंट से अनुरोध है कि कृपया जल रिपोर्ट के साथ अग्नि जल, पेयजल, सेवा जल, निर्माण जल आदि के लिए जल स्रोत निर्दिष्ट करें।	
		बोलीदाता समझता है कि क्लाइंट ऑटोकैड के मूल प्रारूप में उपलब्ध दृष्टिकोण के साथ लेआउट या मास्टर प्लान साझा करेगा।	
		बोलीदाता समझता है कि क्लाइंट स्थलाकृतिक और भू-तकनीकी रिपोर्ट साझा करेगा।	
		बोलीदाता समझता है कि तूफानी जल नालियों के लिए आउटफॉल पॉइंट उपलब्ध है।	
		क्लाइंट कृपया विशिष्ट साइट के लिए मौसम संबंधी डेटा प्रदान करें।	
		बोलीदाता समझता है कि क्लाइंट कच्चे जल उपचार और सैनिटरी अपशिष्ट जल उपचार के लिए योजना साझा करेगा, जैसा भी मामला हो।	
		बोलीदाता क्लाइंट से अनुरोध करता है कि कृपया निम्नलिखित खंड जोड़ें: पीएमसी की देयता, पीएमसी सेवाओं के दायरे के अंतर्गत किसी भी दोषपूर्ण सेवाओं की पुनः-इंजीनियरिंग तक सीमित होगी। संबंधित ठेकेदार(कों) से दोषपूर्ण भागों को ठीक करवाने के अलावा, पीएमसी द्वारा किसी भी प्रकार की देयता स्वीकार नहीं की जाएगी। पीएमसी के शुल्क से किसी भी	

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव	स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
		प्रकार का जुर्माना/वसूली नहीं की जाएगी। पीएमसी, कार्यों में दोषों के सुधार के लिए ठेकेदार(कों) को उत्तरदायी बनाएगा। क्लाइंट और पीएमसी के बीच यह सहमति है कि पीएमसी की ओर से देरी/गलतियों और/या पीएमसी के शुल्क से किसी अन्य कारण से होने वाली कुल वसूली/समायोजन से उत्पन्न पीएमसी की कुल देयता, इस अनुबंध के अंतर्गत प्रभावी रूप से प्राप्त शेष कार्यों पर "परामर्शदाता के शुल्क" के 5% से अधिक नहीं होगी। उनके हितों की रक्षा के लिए, पीएमसी मामले को रिकॉर्ड में रखेगा और ठेकेदारों/एजेंसी/क्लाइंट को लिखित रूप में दिए गए चित्र, स्पष्टीकरण/निर्देश जारी करने हेतु पावती आदि के साथ फ़ाइल/रजिस्टर बनाए रखेगा। कोई भी पक्ष, राजस्व, उत्पाद या लाभ की हानि जैसे किसी भी प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष हानि या क्षति के लिए दूसरे पक्ष के प्रति उत्तरदायी नहीं होगा। उपरोक्त निर्दिष्ट कार्य के विभिन्न मर्दों के लिए दोष दायित्व अवधि की समाप्ति पर, ठेकेदारों के माध्यम से सभी दोषों के सुधार के साथ, पीएमसी की ज़िम्मेदारियाँ समाप्त मानी जाएँगी।	स्वीकार नहीं किया गया।
		इस परियोजना के कार्यान्वयन के दौरान, किसी भी पक्ष के कर्मचारी की संपत्ति की क्षति, शारीरिक चोट या मृत्यु, या किसी तीसरे पक्ष की संपत्ति की क्षति, शारीरिक चोट या मृत्यु, या अन्य कारणों से दूसरे पक्ष के कारण होने वाली क्षति की स्थिति में, दोनों पक्ष एक-दूसरे को क्षतिपूर्ति देंगे।	स्वीकार नहीं किया गया।
			खंड 9.2 के अनुसार, "आरबीआई परियोजना के विभिन्न चरणों में वैधानिक मंजूरी/अनुमोदन प्राप्त

क्र.सं	निविदा का संदर्भ	प्रश्न/सुझाव	स्पष्टीकरण/संशोधित खंड
			करने से संबंधित सभी व्यय की प्रतिपूर्ति/भुगतान स्थानीय प्राधिकारियों को सीधे करेगा, जिसमें संबंधित प्राधिकारी के साथ पंजीकरण शुल्क (यदि कोई हो) भी शामिल है।"

नोट -

1. कृपया ध्यान दें कि भूमि का विकास दो चरणों में किया जाएगा। भविष्य में विकास के लिए पर्याप्त स्थान की योजना बनाई जा सकती है। बोलीदाता परियोजना वास्तुकार के चयन के मानदंडों में उपरोक्त आवश्यकता को शामिल कर सकते हैं।
2. इस दस्तावेज़ में उल्लिखित स्पष्टीकरण/संशोधनों को आरएफपी का हिस्सा माना जाएगा और तदनुसार बोलियाँ प्रस्तुत की जाएँगी।

TECHNICAL BID
Technical Evaluation Criteria (Total weightage 70 %)

S. No.	Criterion	Evaluation Criteria																																	
	APPROACH AND METHODOLOGY	100 marks																																	
	Consultant Approach and Methodology to perform the Consultancy assignment / job based on the TOR	Mark to be allotted by RBI's evaluation committee on the basis of presentation made by the BIDDER on the following parameters: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sr No</th><th>Parameters</th><th>Marks</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>Understanding of the Terms of References</td><td>10</td></tr> <tr> <td>2</td><td>Architectural vision</td><td>10</td></tr> <tr> <td>3</td><td>Technical approach and methodology</td><td>10</td></tr> <tr> <td>4</td><td>Work plan including timelines and alternate plan to complete the project in any eventuality</td><td>10</td></tr> <tr> <td>5</td><td>Quality Assurance and Quality control</td><td>15</td></tr> <tr> <td>6</td><td>Organization and staffing including suitability of the Key personnel for the project</td><td>10</td></tr> <tr> <td>7</td><td>Approach for completion of the project without cost and time overrun</td><td>15</td></tr> <tr> <td>8</td><td>Design and execution of project</td><td>10</td></tr> <tr> <td>9</td><td>Safety measures and personnel to be deployed on the project.</td><td>10</td></tr> <tr> <td></td><td>Total</td><td>100</td></tr> </tbody> </table> In QCBS selection, the technical bid will be allotted weightage of 70% and only BIDDERS securing a minimum of 60% marks (i.e 60% of 100 marks =60 marks) (revised) in technical evaluation shall be considered technically qualified Financial bid of only those firms who are technically qualified shall be opened publicly on the date & time specified to be notified, in the presence of the BIDDER's representative who choose to attend. Financial bid will be allotted weightage of 30%.	Sr No	Parameters	Marks	1	Understanding of the Terms of References	10	2	Architectural vision	10	3	Technical approach and methodology	10	4	Work plan including timelines and alternate plan to complete the project in any eventuality	10	5	Quality Assurance and Quality control	15	6	Organization and staffing including suitability of the Key personnel for the project	10	7	Approach for completion of the project without cost and time overrun	15	8	Design and execution of project	10	9	Safety measures and personnel to be deployed on the project.	10		Total	100
Sr No	Parameters	Marks																																	
1	Understanding of the Terms of References	10																																	
2	Architectural vision	10																																	
3	Technical approach and methodology	10																																	
4	Work plan including timelines and alternate plan to complete the project in any eventuality	10																																	
5	Quality Assurance and Quality control	15																																	
6	Organization and staffing including suitability of the Key personnel for the project	10																																	
7	Approach for completion of the project without cost and time overrun	15																																	
8	Design and execution of project	10																																	
9	Safety measures and personnel to be deployed on the project.	10																																	
	Total	100																																	

Evaluation of bids for selection of Project Architect by PMC shall be done under following Stages

The bids of eligible bidders shall be evaluated as per following marking system (**Total Max marks= 100**). Only the bidders securing 60% and above marks in Technical Bid Stage-1 will qualify for Technical Bid Stage 2 evaluation.

- a) **Technical Bid Stage 1 -Initial eligibility bid:** To qualify for Stage I, the bidders¹ bidding for selection as project architect by PMC must meet the minimum eligibility criteria as prescribed in the NIT floated by PMC.

Indicative Evaluation Matrix²

S. No.	Description	Max Marks
(1)	Work Experience (a+b+c+d+e)	45
a	Value of completed similar work ³ (each exceeding Rs ____ Cr.) in last 7 years	15
	> ₹ 250Cr.	15 marks
	> ₹200 Cr. & ≤ ₹ 250Cr.	10 marks
	≥ ₹135 Cr. & ≤ ₹ 200Cr.	05 marks
b	Number of similar works completed (each exceeding ₹ _135Cr.) in last 7 years.	10
	5 or more projects	10 marks
	4 Projects	7.5 marks
	3 projects	5 marks
c	Experience of similar works completed with GRIHA rated/ IGBC rated or equivalent rated (each exceeding ₹ _135____ Cr.) in last	10

¹ For this Annexure, bidder shall mean means the intending architects participating in the bidding process for selection as project architect by the PMC.

² The evaluation matrix is indicative only. PMC may modify as per the requirement also include marks for liaison architect employed by the Project Architect, however, the same may be submitted to the Bank for vetting.

³ PMC may decide the definition of similar work for selection of Project Architect to suit the project requirements and local bye-laws at Curca village.

	7 years.									
	<table><tr><td>5-star GRIHA rated / Platinum IGBC rated or equivalent rated project</td><td>10 marks</td></tr><tr><td>4-star GRIHA rated / Gold IGBC rated or equivalent rated project</td><td>5 marks</td></tr></table>	5-star GRIHA rated / Platinum IGBC rated or equivalent rated project	10 marks	4-star GRIHA rated / Gold IGBC rated or equivalent rated project	5 marks					
5-star GRIHA rated / Platinum IGBC rated or equivalent rated project	10 marks									
4-star GRIHA rated / Gold IGBC rated or equivalent rated project	5 marks									
d	Bidder having the established office in Mumbai (Maharashtra)/Goa	5								
e	Number of similar works completed in Mumbai (Maharashtra)/Goa (each exceeding ₹ 135Cr.) in last 7 years. <table><tr><td>3 or more projects</td><td>5 marks</td></tr><tr><td>2 Projects</td><td>3 marks</td></tr><tr><td>1 projects</td><td>1 marks</td></tr></table>	3 or more projects	5 marks	2 Projects	3 marks	1 projects	1 marks	5		
3 or more projects	5 marks									
2 Projects	3 marks									
1 projects	1 marks									
(2)	No. of Years in Relevant Operational Area <table><tr><td>>=15 years of experience</td><td>10 marks</td></tr><tr><td>>=12 & <15 years of experience</td><td>7.5 marks</td></tr><tr><td>>=10 & <12 years of experience</td><td>5 marks</td></tr></table>	>=15 years of experience	10 marks	>=12 & <15 years of experience	7.5 marks	>=10 & <12 years of experience	5 marks	10		
>=15 years of experience	10 marks									
>=12 & <15 years of experience	7.5 marks									
>=10 & <12 years of experience	5 marks									
(3)	Timely completion of project (T=ACT/SCT) <table><tr><td>T=1</td><td>05 marks</td></tr><tr><td>T=>1& =< 1.5</td><td>03 marks</td></tr><tr><td>T> 1.50 and extended timeline with levy of compensation</td><td>00 marks</td></tr><tr><td>ACT- actual completion. SCT= Scheduled completion</td><td></td></tr></table>	T=1	05 marks	T=>1& =< 1.5	03 marks	T> 1.50 and extended timeline with levy of compensation	00 marks	ACT- actual completion. SCT= Scheduled completion		05
T=1	05 marks									
T=>1& =< 1.5	03 marks									
T> 1.50 and extended timeline with levy of compensation	00 marks									
ACT- actual completion. SCT= Scheduled completion										
(4)	Financial strength: Average annual financial turnover for last three years ending on 31.03.2025:- <table><tr><td>> ₹ 250Cr.</td><td>10 marks</td></tr><tr><td>> ₹ _200 Cr. & ₹ 250<=.</td><td>08 marks</td></tr><tr><td>>= ₹135 Cr. & ₹ 200<= Rs ____ Cr.</td><td>05 marks</td></tr></table>	> ₹ 250Cr.	10 marks	> ₹ _200 Cr. & ₹ 250<=.	08 marks	>= ₹135 Cr. & ₹ 200<= Rs ____ Cr.	05 marks	10		
> ₹ 250Cr.	10 marks									
> ₹ _200 Cr. & ₹ 250<=.	08 marks									
>= ₹135 Cr. & ₹ 200<= Rs ____ Cr.	05 marks									
(5)	In – House Manpower (i.e. on-roll) to be supported with CV duly signed by concerned employee, Qualification certificate, Form 16/16A/ 26AS/ last 3 months Salary Slips along with payment proof (bank statement)	30								
a)	Team Leader / Lead Architect: B. Arch with following years of	08								

	experience in the Consultancy and registered with Council of Architecture on roll							
	<table><tr><td>>15-year experience</td><td>08 marks</td></tr><tr><td>>=10 years & <=15 years' experience</td><td>05 marks</td></tr></table>	>15-year experience	08 marks	>=10 years & <=15 years' experience	05 marks			
>15-year experience	08 marks							
>=10 years & <=15 years' experience	05 marks							
b)	Architects: B. Arch with Minimum 05 years of experience. 2 Marks for each person	05						
c)	Experience of Local liaison architects to coordinate with the projects <table><tr><td>>15-year experience of which >5 obtained for government projects</td><td>05 marks</td></tr><tr><td>>15-year experience of which 3 to 5 Occupation certificates obtained for government projects</td><td>03 marks</td></tr><tr><td><=15-year experience</td><td>00 marks</td></tr></table>	>15-year experience of which >5 obtained for government projects	05 marks	>15-year experience of which 3 to 5 Occupation certificates obtained for government projects	03 marks	<=15-year experience	00 marks	05
>15-year experience of which >5 obtained for government projects	05 marks							
>15-year experience of which 3 to 5 Occupation certificates obtained for government projects	03 marks							
<=15-year experience	00 marks							
d)	Structural Engineer (M. Tech.): Minimum 10 Years of experience in Structural Engineering Practice, 2 marks for each person	4						
e)	Civil Engineer (Minimum qualification B. Tech): Minimum 5 Years of experience in Civil Engineering Practice, 2 marks for each person	4						
f)	Graduate MEP Engineer (B. Tech in Electrical/ Mechanical) with minimum 5 years' experience, 2 Mark for each person	4						
	TOTAL	100 marks						

b) Technical Bid Stage 2: Technical presentation for Design based Competition

1. After evaluation of "Technical Bid Stage 1 - Initial Eligibility Bids" as detailed in NIT relevant **खंड** _____, a list of short-listed bidders will be prepared and they will be asked to submit "Technical Bid Stage 2 – Technical Presentation for Design Based Competition" and make presentation of their Technical Bid Stage 2 at the notified Date, Time and Place within 7 days from the date of notification.
2. The Bidder / Consultants shall be required to make 25 to 30 minutes power point presentation of their Architectural Concept, Planning & Design and Various Services covering below topics, but not limited to it, at the office of RBI Panaji / PMC. The date and time will be notified subsequently by PMC.

a) Layout plan for the premises⁴

b) Proposed Residential block

c) Interior planning,

d) Common facilities,

(The bidder has to arrange himself for the stay and transport for presentation at RBI/PMC office and nothing extra shall be paid on this account)

3. The bidders will also submit one soft copy and three hard copies (in color printout) of all presentations and concept drawings of his presentation before the jury. The covering letter along with hard copy & soft copy of presentation should be submitted to Engineer-in-Charge before making presentation of his “Technical Bid Stage 2 – Technical Presentation for Design Based Competition” before the Jury. These soft and hard copy presentation material shall be property of the PMC/ RBI and shall not be returned to the bidder. PMC has right to accept or reject any or all bids without assigning any reason.

4. Evaluation of Technical Bid Stage - 2 (Technical Presentation for Design Based Competition) shall be carried out by the Evaluation Jury⁵ formed by the competent authority of the PMC/RBI. The Technical Bids Stage 2 shall be evaluated by the jury based on parameters and marking scheme detailed in the table given below. However, Jury shall reserve right to modify parameters or marks for different parameters during evaluation of Technical Bid Stage 2. Decision of Jury shall be final and binding and no claim whatsoever shall be entertained.

5. EVALUATION Sheet for Jury members:

S. No.	Parameters	Max Marks	Marks
A	Master planning: (Max. Marks= 40)		
1	Land utilization like ground coverage/FSI/Future development	5	
2	Layout of Essential Services – Electric & water supply lines,	5	

⁴ Please note that the land parcel will be developed in two phases. Sufficient space may be planned for future development. PMC may include the above requirement in criteria for selection of Project Architect.

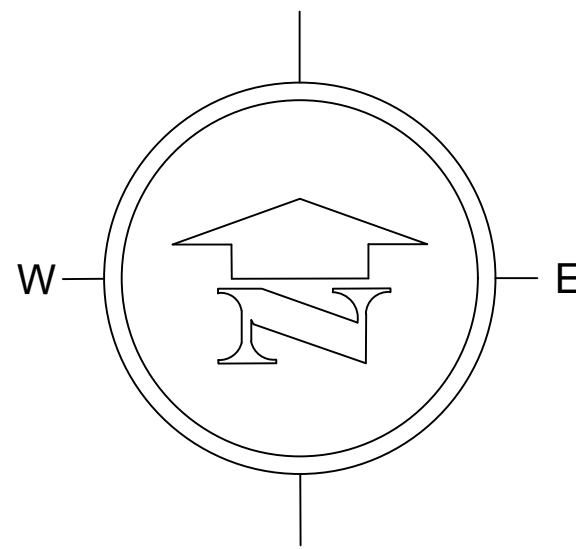
⁵ RBI will nominate two or more members in the jury for selection of Project Architect.

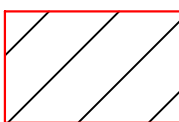
	water tanks, Sewer lines & STP Storm water etc.		
3	Layout of Internal Roads, Walkways, Parking, Playgrounds, Water bodies & landscaping etc.	5	
4	Layout of Building Stock.	5	
5	Urban context (Relevance to local architecture) & Unique Aesthetic appeal	5	
6	Green features, water & energy Conservation planning	5	
7	Detailed planning for all Statutory approvals to be taken for Proposed project.	10	
B	Concept, Planning & Design of Buildings (Max. Marks = 60)		
1	Overall Design Concept& Aesthetic Appeal	15	
2	Space Planning & Satisfaction of functional needs	15	
3	Services and Amenities Planning	5	
4	Light and Ventilation Planning in Building form (Passive Energy Conservation planning)	10	
5	Special features: - Energy Efficient & Green Building features, Disable friendly	5	
6	Unique & Innovative Idea	5	
7	Overall Cost of Project (Phase-1 Bldgs & Campus Development)	5	
	Grand Total = (Part-A) + (Part-B)=	100	

Total marks = 100

- a. QCBS; Technical score of stages 1(60%) and stage 2(40%) considered for 100 marks.
 - i. 70% of technical score
 - ii. 30% of financial score will be considered for selection of Architect.

PLAN SHOWING PLOT SITUATED AT :
VILLAGE : CURCA
TALUKA : TISWADI
IN SURVEY No / SUB DIV No : 38 / 1-A
SCALE : 1 : 1000



 AREA OF PLOT = 32375.00 Sq.m

AREA OF PLOT = 32375.00 Sq.m

S.No.38 / 1-A

LEGEND	
	ROAD
	STRUCTURE
	COMPOUND WALL
	GADAGA WALL
	BOUNDARY AS PER SURVEY PLAN

NOTE : LAT / LONG MENTIONED IN THE DRAWING ARE AS PER RTK (REAL TIME KINEMATIC) OBSERVATIONS