

Item No. 5: Allotment of Land for construction of office building of EPFO at Regional Office, Bhagalpur.

1. Presently, Sub Regional Office, Bhagalpur is functioning in rental building located near Adampur Chowk, Bhagalpur. The present hired office is 2500 sq.ft. The monthly rent being paid at present is Rs.15,316/- per month. As per sanctioned strength, the area requirement of Regional Office, Bhagalpur is 10436 sq.ft. **(Annexure-5A)**. There is a short fall of 7936 sq.ft. and therefore the present hired premise is very congested and not conducive for healthy office environment. Moreover, there is no parking space for staffs/officers and subscribers.
2. Regional P.F. Commissioner-I, Regional Office, Patna vide letter dated 09.03.2017 **(Annexure-5B)** submitted the proposal enclosing offer letter dated 25.11.2016 **(Annexure-5C)** from Estate Officer of Bihar State Housing Board intimating whether EPFO is interested in acquiring a plot measuring 12900 sq.ft. (1199 sqm) at a cost of Rs. 1,40,66,804/- or not. The legal charge, registration fees and the ground rent shall have to be paid separately. This rate was valid upto 30.11.2016. While checking the proposal, it was found that some vital information were missing from the proposal like utility of land as per local byelaws, rate of the plot after expiry period of the then cost, permissible FAR as per local byelaws, whether the land transfer is on lease hold or freehold basis etc. This was communicated to ACC (BR) vide letter dated 08.01.2018. In this regard, the following information have been provided by ACC(HR) vide email dated 19.03.2018 **(Annexure-5D)**.
 - Bihar Housing Board in its layout plan has demarcated the area on offer as commercial purpose. There is no extra payment to be paid for use of this land for commercial purpose as per the laid down norms of Bihar Housing Board.
 - The total cost of 12900 sq.ft. land is fixed as approx. Rs.2,36,91,460/- valid upto 31.03.2018 (approx. Rs.1837/- per sq.ft.).
 - The office building can be constructed on approval of drawings by Bhagalpur Municipal Corporation/Construction Department.
 - The proposed land shall be allotted on perpetual lease deed basis for 90 years.
3. A certificate submitted by RPF-C-I, RO, Patna stating that the plot was visited by him along with RPF-C-II, SRO, Bhagalpur and found suitable for construction of Office Building and staff quarters.

4. As per the sanctioned strength of Regional Office, Bhagalpur, the total staff strength is 42 and the total office space required as per the approved space norms for own building is worked out approx. 10436 sq.ft.
5. Now apart from Office Building, residential accommodation for officers posted in the Region who are under all India transferable category also need to be built. As per the sanctioned strength, there are 3 Group 'A' officers for Regional Office, Bhagalpur (RPFC-II/APFC). Hence, the area proposed by Regional Office, Patna for purchase of plot for construction of Office Building and Staff Quarters for Regional Office, Bhagalpur is sufficient and justified.
6. The brief details of the present proposal is as follows:-

Mode of land transfer - On lease hold for 90 years
Land use permission - Proposed land is commercial plot

Permissible FAR - 1.5
Validity of rate - Upto 31.03.2018

Total area of the plot - 12900 sq.ft./1199 sq.m.

Total cost demanded by Bihar State Housing Board - Rs.2,36,91,460/- (excluding legal and document charge and ground rent)

7. Finance Division, Head Office has concurred the proposal for acquisition of land for construction of office building of EPFO at Regional Office, Bhagalpur measuring 12900 sq.ft./1199 sq.m. for a total cost of Rs.2,36,91,460/- (Rupees Two Crore Thirty Six Lakhs Ninety One Thousand Four Hundred sixty Only) excluding the cost of legal, documentation and ground rent, subject to approval of competent authority (EC, CBT, EPF).

Proposal: The Executive Committee, CBT is requested to consider the above proposal for appropriate decision in the matter.

Regional Office, Bhagalpur

Scales for office building

S. No.	Details	Area	No. of staff	Total area	Note
a.	CPFC	30 Sq. mt.	-	-	
b.	FA/ ACPFC/RC(I) as RO	25 Sq. mt.	1	25	
c.	ACPFC/CE/RC as SRO	22 Sq. mt.	1	22	
d.	RC (I)/ RC(I)/EE/APFC/AO/AE (HO)	11 Sq. mt.	1	11	
e.	Other officers including Pas/ PS	5.5 Sq. mt.	6+1	38.5	
f.	Other Ministerial Staff	3.5 Sq. mt.	24+5+1+2	112.00	
g.	Planning / Confer Room	30 Sq. mt.	-	30.00	
h.	Record Room (Current)	30 Sq. mt.		30.00	
i.	Record Room (old)	40 Sq. mt.		40.00	
j.	Computer centre	100 Sq. mt.		100.00	
k.	Canteen	30 Sq. mt.		30.00	
l.	Library	20 Sq. mt.		20.00	
m.	Stationery	10 Sq. mt.		10.00	
n.	Centre Registry/ Drinking / Telex/ FAX	15 Sq. mt.		15.00	
o.	Care Taker	10 Sq. mt.		10.00	
p.	Reception	20 Sq. mt.		20.00	
q.	Ladies Room	15 Sq. mt.		15.00	
r.	Union Room	15 Sq. mt.		15.00	
s.	Recreation Room	30 Sq. mt.		30.00	
t.	Sanitary Annex/ Drinking Water Point	70 Sq. mt.		70.00	
u.	Guard Room / Security Staff	10 Sq. mt.		10.00	
v.	Drivers/ Supporting Staff Room	10 Sq. mt.		10.00	
w.	DG Set Room	10 Sq. mt.		10.00	
x.	Total			673.5	
y.	Circulation Area	20% of 673.5 Sq. mt.		134.7	
z.	Future Expansion	For own assets only (20%)		161.64	
	Total Area	969.94 Sqm		808.2 969.94	
	Say	1000 Sqm			
	Add for parking basement/ stilt L. S.			800.00	
	Total			1769.94	
	Say			1800 Sqm	

Total built up area required for
Regional office building Bhagalpur -
As per sanctioned staff strength - 10436.5 sff
(969.94 sqm)



कर्मचारी भविष्य निधि संगठन

(श्रम एवं रोजगार मंत्रालय, भारत सरकार)

Employees' Provident Fund Organisation

(Ministry of Labour & Employment, Govt. of India)

(क्षेत्रीय कार्यालय, पटना, Regional Office, Patna)

भविष्य निधि भवन / Bhavishyanidhi Bhawan

आर० ब्लॉक, रोड न०-६, पटना-८०० ००१ / R, Block, Road No - 6, Patna - 800 001
दूरभाष / Phone : 0612-2227139, 2227410, Fax - 0612 - 2506632; e-mail : ro.patna@epfindia.gov.in

Letter No.BR/Adm-III/Proposal of Hiring/BGP/2016/4952 Dated: 9/3/2017

To,

The Central Provident Fund Commission,
New Delhi.

(Kind attention : Shri K.L.Goyal, ACC(PFD))

Sub:

Allotment of land for construction of office building of EPFO at
SRO, Bhagalpur – Reg.

Sir,

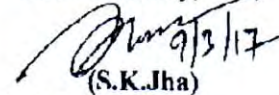
With reference to the subject cited, it is stated that this office has been pursuing the matter with Bihar State Housing Board for allotment of land for construction of office building and staff quarters of EPFO at SRO, Bhagalpur.

In this regard, it is to state that the Estate Officer of Bihar State Housing Board vide his letter No. 6826 dated 25/11/2016 has intimated this office that if the EPFO is interested in acquiring the said plot at Bhagalpur measuring 12900 Sq.Ft. and costing Rs.14066804.00 (Rupees One Crore Forty laces Sixty-six thousand Eight Hundred Four only), an acceptance to that effect be submitted with the Bihar State Housing Board urgently for allotment of land. The legal charge, registration fees and the ground rent shall have to be paid additionally.

The complete proposal in prescribed checklist format as per norms decided in 55th meeting of Executive Committee, CBT, EPFO (Land/Ready Built Complex purchase for EPFO) of SRO, Bhagalpur is enclosed herewith for your kind perusal.

You are therefore requested to convey your approval at the earliest so that a confirmation may be able to be forwarded to the Bihar State Housing Board immediately to avoid increased liability on account of enhancement of cost.

Yours faithfully,


(S.K.Jha)

REGIONAL PROVIDENT FUND COMMISSIONER,
BIHAR, PATNA

Encl : As above.

पत्र संख्या- V/आ0भा0-40/2013 6826
बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना।

प्रेषक,

भू-सम्पदा पदाधिकारी,
बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना।

सेवा में,

क्षेत्रीय भविष्य निधि आयुक्त-1,
क्षेत्रीय कार्यालय, भविष्य निधि भवन,
आर0 ब्लॉक, रोड नं0- 6, पटना-800001

पटना, दिनांक- 25/11/2016

(31.12.16)
370 (श्री) विषय :-

कर्मचारी, भविष्य निधि संगठन के उप क्षेत्रीय कार्यालय, भागलपुर के कार्यालय भवन एवं स्टाफ क्वार्टर हेतु 12900 वर्गफीट जमीन आवंटन के संबंध में।

प्रसंग :-

आपका पत्रांक- 3177, दिनांक- 14.09.2015 एवं नगर विकास एवं आवास विभाग, बिहार, पटना के पत्रांक- 547, दिनांक- 21.09.15 एवं बोर्ड के पत्रांक- 3478, दिनांक- 01.06.15

महोदय,

उपर्युक्त विषयक एव प्रासंगिक पत्र के संबंध में कहना है कि आपके कार्यालय के आवेदन के आलोक में बोर्ड की 250वीं बैठक दिनांक- 10.05.16 की अंगीकृत कार्यावली संख्या- 14 के माध्यम से बरारी, भागलपुर स्थित 12900 वर्गफीट भूखण्ड का आवंटन बोर्ड के द्वारा निर्धारित व्यवसायिक कीमत एवं बोर्ड द्वारा बनाये गये नियमों के अध्याधीन करने की स्वीकृति दी गयी है।

उक्त के आलोक में राजरव शाखा द्वारा भूखंड की व्यवसायिक दर पर अद्यतन गणना की गयी। गणनानुसार दिनांक - 30.11.16 तक कुल रू0 1,40,66,804/- (एक करोड़ चालीस लाख छियासठ हजार आठ सौ चार रुपये) मात्र राशि देय होती है। विधि एवं अभिलेखन शुल्क तथा ग्राउण्ड रेन्ट अलग से देय होगा।

आपसे अनुरोध है कि बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के आलोक में 12900 वर्गफीट भूखण्ड लेने हेतु एवं उक्त वर्णित राशि भुगतान करने हेतु यदि आप इच्छुक है तो अपनी स्वीकृति एक पक्ष के अन्दर उपलब्ध करावे ताकि नियमानुसार अग्रेतर कार्रवाई की जा सके।

विश्वासभाजन,

भू-सम्पदा पदाधिकारी।

718

https://mail.gov.in/iwc_static/layout/shell.html?lang=en&3.0.1.2.0_15121607

Subject: **Fwd: Allotment of land for construction of office building for Regional Office, Bhagalpur.**
To: chiefengineer@epfindia.gov.in

Date: 03/19/18 04:49 PM
From: Zonal Office BRJH <acc.brjh@epfindia.gov.in>

48

Allotment of land for construction of office build... (680kB)

----- Original Message -----

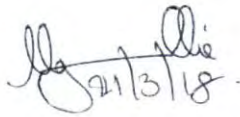
From: "Zonal Office BRJH" <acc.brjh@epfindia.gov.in>
Date: Feb 19, 2018 1:30:41 PM
Subject: Allotment of land for construction of office building for Regional Office, Bhagalpur.
To: rpfc.exam@epfindia.gov.in

Sir,

Please find the attachment for needful action.

With Regards,

Zonal Office, Patna.


21/3/18

JE(S)



कर्मचारी भविष्य निधि संगठन

(श्रम एवं रोजगार मंत्रालय, भारत सरकार)

Employees' Provident Fund Organisation

(Ministry of Labour & Employment, Govt. of India)

(अपर केन्द्रीय भविष्य निधि आयुक्त कार्यालय, पटना, Zonal Office, Patna)

भविष्य निधि भवन / Bhavishyanidhi Bhawan

आर० ब्लॉक, रोड नं०-६, पटना-८०० ००१ / R, Block, Road No - 6, Patna - 800 001

दूरभाष Phone no: 0612 - 2506186, ईमेल E-mail : acc.brjh@epfindia.gov.in



पत्रांक-(258)/अं.का.(बि.व झा.)/ऑफिस बिल्डिंग/भागलपुर/2018/ 1391

दिनांक - फरवरी 2018

सेवा में,

केन्द्रीय भविष्य निधि आयुक्त *

कर्मचारी भविष्य निधि संगठन

मुख्यालय, 14-भीकाजी कामा प्लेस

नई दिल्ली - 110 066

*{ध्यानाकर्षण: श्री एम न्यूली, क्षेत्रीय भविष्य निधि आयुक्त-1 (पी.एफ.डी.) }

विषय: Allotment of land for construction of Office Building for Regional Office, Bhagalpur- reg.

संदर्भ: H.O. Lt. No.PFD-3(2)2017/SRO-Bhagalpur/ Dated 04.01.2018

महोदय,

उपरोक्त विषयक संदर्भित पत्र के तारतम्य में यह सूचित करना है कि मांगी गई बिन्दुवार स्पष्टीकरण/सूचना बिहार आवास बोर्ड से प्राप्त कर ली गई है जिसे आवश्यक व उचित कार्रवाई हेतु अग्रेषित किया जा रहा है।

संलग्नक - यथोपरि।

भवदीय,

31/2.2018

(राजेश पाण्डेय)

क्षेत्रीय भविष्य निधि आयुक्त-1

अंचल कार्यालय, बिहार व झारखंड

पत्र संख्या- V/आ0भा0-40/2013 789
बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना।

46

प्रेषक,

भू-सम्पदा पदाधिकारी,
बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना।

0.30 acres

सेवा में,

क्षेत्रीय भविष्य निधि आयुक्त-1,
क्षेत्रीय कार्यालय, भविष्य निधि भवन,
आर0 ब्लॉक, रोड नं0- 6, पटना-800001

पटना, दिनांक-16/02/2018

विषय :- कर्मचारी, भविष्य निधि संगठन के उप क्षेत्रीय कार्यालय, भागलपुर के कार्यालय भवन एवं स्टाफ क्वार्टर हेतु 12900 वर्गफीट जमीन आवंटन के संबंध में।

प्रसंग :- आपका पत्रांक- 1161, दिनांक-16.01.18 एवं क्षेत्रीय भविष्य निधि आयुक्त-11 क्षेत्रीय कार्यालय, भागलपुर का पत्रांक-5541, दिनांक-15.01.18

महोदय,

उपर्युक्त विषयक प्रासंगिक पत्र के संबंध में कहना है कि आपके द्वारा मांगी गयी कंडिकावार विवरणी निम्न प्रकार से है :-

- (1). कंडिका-1 के क्रम में सूचित करना है कि बिहार राज्य आवास बोर्ड, द्वारा अपने ले-आउट प्लान में व्यवसायिक उपयोग के लिए भूखंड कर्णांकित किये गए हैं। बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा संस्थाओं को भूमि का आवंटन व्यवसायिक दर के आधार पर बोर्ड के निर्णय के आलोक में किया जाता है। उक्त के लिए कोई परिवर्तन शुल्क राशि संस्थाओं से वसूलनीय नहीं है।
- (2). कंडिका-2 के क्रम में सूचित करना है कि बरारी, भागलपुर स्थित 12900 वर्गफीट भूखंड की अद्यतन कीमत दिनांक-31.03.2018 तक 2,36,91,460/- रुपये (दो करोड़ छत्तीस लाख एकानवे हजार चार सौ साठ रुपये मात्र) आकी गई है।
- (3). भवन का निर्माण बोर्ड एवं नगर निगम, भागलपुर से नक्शे की स्वीकृति के उपरान्त किये जाता है।
- (4). कंडिका-4 के क्रम में सूचित करना है कि संस्थाओं को आवंटित भूमि Perpetual Lease (90 वर्ष) के लिए आवंटित की जाती है।

उपर्युक्त तथ्य आपके पत्रांक-1161, दिनांक-16.01.2018 के आलोक में सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु समर्पित।

विश्वासभाजन,
[Signature]
भू-सम्पदा पदाधिकारी,
16-21
[Signature]

SG/E:/Allot.Sec.Da./M.P.SHARMA./ALLOT.LET