

झारखण्ड सरकार
नगर विकास एवं आवास विभाग

झारखण्ड स्मार्ट सिटी भूमि एवं अन्य अचल परिसम्पति (उपयोगिता आवंटन एवं निष्पादन) नियमावली, 2018

अध्याय I: सामान्य

1. प्रस्तावना
2. संक्षिप्त नाम, उद्देश्य, विस्तार तथा प्रारंभ
3. परिभाषाएँ

अध्याय II: उपयोग, आवंटन या निष्पादन के पूर्व राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० की बाध्यता

4. उपयोग एवं विकास नियंत्रण के साथ प्लॉट की सूची
5. प्लॉटों का सीमांकन
6. भूमि अभिलेख के लिए सक्षम प्राधिकार के साथ प्लॉटों का अभिलेखन
7. वास्तविक भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार (Real Estate Regulatory Authority) में परियोजना का निबंधन।

अध्याय III: मूल्यांकन और कीमत निर्धारण

8. मूल्यांकन के पैनल की नियुक्ति
9. प्लॉटों, भवनों एवं अन्य अचल परिसम्पतियों का मूल्यांकन प्रतिवेदन
10. परिसम्पति मूल्य निर्धारण
11. फर्श स्थान अनक्रमणिका के आधार पर मूल्यांकन (Valuation on the basis of additional floor area ratio)
12. आधारभूत संरचना एवं अबिकारु क्षेत्र के विकास का लागत भार
13. प्रतिफल (consideration) के लिए आरक्षित मूल्य अतएव, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के द्वारा उपयोग, आवंटन या किसी सम्पति के आवंटन के प्रतिफल (consideration) के लिए आरक्षित मूल्य में निम्नांकित इकाई शामिल किए जायेंगे
14. पट्टा एवं अंतरण प्रतिफल
15. वार्षिक पट्टा किराया
16. करों तथा उपयोगकर्ता प्रभारों का भुगतान

अध्याय IV: उपयोग, उपयोगिता एवं निष्पादन

17. उपयोग, उपयोगिता एवं निष्पादन की पद्धति
18. उपयोग, उपयोगिता एवं निष्पादन की पद्धति के बीच परिवर्तन (Switching)
19. आवंटन हेतु आशय की घोषणा
20. सूचना उपदर्शित करना (Information to be indicated)
21. सम्पति का निरीक्षण
22. आवेदन प्रक्रिया
23. निलामी समिति का गठन

24. पट्टाधृति (leasehold) अधिकार के विक्रय या आवंटन हेतु निलामी का संचालन
25. संयुक्त विकास एकरारनामा
26. आवंटन पत्र की मांग सह प्रस्थापन (demand cum offer) का निर्गतन
27. प्रतिफल का भुगतान
28. कब्जा प्रदान करना तथा हस्तांतरण—पत्र विलेख निर्गत करना

अध्याय V : आवंटि का अधिकार एवं बाध्यता

29. राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० की अभिव्यक्त अनुमति के बिना उपयोग में परिवर्तन नहीं किया जाना
30. पट्टे का अन्तरण
31. विकास नियंत्रण तथा बाय-लॉज का पालन
32. रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेंट) एक्ट का अनुपालन
33. जीवनधारिता के उपाय (sustainability measures) दो एकड़ से अधिक भूमि के कब्जे में आवंटियों को निम्नोक्त प्रतिष्ठापित करने की बाध्यता होगी:
34. भूमि का बन्धक या प्रतिभूतिकरण
35. पट्टे का प्रत्यार्पण

अध्याय VI: विविध

36. दण्डात्मक उद्ग्रहण
37. पट्टे का निरसन, पुनरारंभ तथा किया जानेवाला भुगतान
38. राज्य सरकार की शक्ति

अधिसूचना

दिनांक—

सं०—...../ झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 (अधिनियम सं० 07/2012) की धारा 590 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए झारखण्ड राज्य सरकार एतद् द्वारा उक्त अधिनियम के प्रयोजन को कार्यान्वित करने हेतु निम्नांकित नियमावली बनाती है :-

अध्याय I: सामान्य

1. प्रस्तावना —

चूँकि झारखण्ड सरकार द्वारा भारत सरकार के सहयोजन से उद्देश्य की प्राप्ति हेतु सूचना सेवा एवं प्रावैधिकी का उपयोग करते हुए सतत नगर विकास के उन्नयन के लिए भारत सरकार द्वारा प्रायोजित योजना-स्मार्ट सिटीज मिशन ("दि मिशन") के तहत राजधानी शहर राँची का विकास करने का निर्णय लिया गया है;

और चूँकि, राँची शहर के प्रस्तावित विकास हेतु भूमि के एक भाग का विशिष्ट विकास अपरिहार्य हो जाता है जिसे इसके पश्चात् "क्षेत्र आधारित विकास" (एरिया बेस्ड डेवलपमेंट) के रूप में निर्देशित किया गया है,

और इसके अतिरिक्त चूँकि, झारखण्ड सरकार द्वारा भारत सरकार के निर्धारित अनुबंध के तारतम्य में परियोजना तथा 'मिशन' के अन्तर्गत निर्धारित अन्य पहल के क्रियान्वयन हेतु विशेष प्रयोजन वाहन (स्पेशल परपस व्हेकिल) नामतः राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लिमिटेड (आर०एस०सी०सी०एल०) का गठन किया गया है।

और इसके अतिरिक्त चूँकि झारखण्ड सरकार के द्वारा संकल्प संख्या—SUDA/SCM/SPV_RSCCL-13/2016-4552, दिनांक—17.08.2016 के माध्यम से मिशन के अन्तर्गत निर्धारित परियोजना एवं अन्य पहल के कार्यान्वयन के प्रति कर्तव्यों के सम्पादन के विषय में नगर निगम, राँची में निहित शक्ति राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को सौंप दी गयी है,

और चूँकि, ये नियम झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धारा 590 के प्रावधानों के आलोक में जनता द्वारा पर्याप्त रूप से परिक्षित हैं तथा झारखण्ड सरकार द्वारा अनुमोदित हैं।

अतएव इस विलेख के परिप्रेक्ष्य में झारखण्ड सरकार द्वारा राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन को सौंपे गये उपयोग, आवंटन एवं भूमि निष्पादन तथा अन्य अचल परिसम्पत्ति के संबंध में ये नियमावली झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 के अन्तर्गत तथा धारा 11 के प्रावधानों के अनुगमन में तैयार की जाती है।

2. संक्षिप्त नाम, उद्देश्य, विस्तार तथा प्रारंभ—

2.1 यह नियमावली झारखण्ड स्मार्ट सिटीज भूमि एवं अन्य अचल परिसम्पत्तियाँ (उपयोग, आवंटन और निष्पादन) नियमावली, 2018 कहलायेगी।

2.2 यह नियमावली सुनिश्चित करेगी कि :

2.2.1 इस नियमावली के द्वारा शासित भूमि का अधिकतम उपयोग मिशन के उद्देश्य की पूर्ति के लिए आनुषंगिक या सीधे जिम्मेदार प्रयोजन के लिए किया जाय।

- 2.2.2 ऐसी भूमि एवं/या भवनों के उपयोग के लिए अधिरोपित तथा प्राप्त प्रतिफल उचित मूल्य के अनुरूप हो और फिर भी व्यवसाय के संचालन या व्यवहारिकता में कठिनाई उत्पन्न न हो,
- 2.2.3 किसी अन्य प्रचलित विधि एवं अधिनियम के अन्तर्गत आच्छादित अनुबंध, जो राँची स्मार्ट सिटीज कॉरपोरेशन लि० पर लागू हो, का पूर्णतः अनुपालन किया जाय,
- 2.2.4 भूमि के उपयोग में पर्यावरण संरक्षण के सिद्धान्त का पालन हो,
- 2.3 इस नियमावली के द्वारा भूमि एवं अन्य अचल परिसम्पतियाँ जैसे मिशन के अन्तर्गत निर्धारित परियोजना एवं अन्य पहल के कार्यान्वयन के प्रयोजन के लिए भवन के आवंटन, उपयोग एवं निष्पादन शासित किये जायेंगे।
- 2.4 यह झारखण्ड राजपत्र में अधिसूचित होने की तिथि से प्रभावी होगी तथा इससे पूर्व के सरकारी/पर्षद संकल्प, आदेश या विनियम, यदि कोई हो, अवक्रमित हो जायेंगे। तथापि, सरकार/पर्षद के पूर्व आदेश/परिपत्र/मार्गदर्शन/संकल्प के अन्तर्गत कार्रवाई/कार्य मान्य होंगे।
3. **परिभाषाएँ – जबतक संदर्भ के विपरित न हो अथवा किसी अन्य प्रकार से व्याख्या न की गयी हो, निम्नांकित पद (Term) इस नियमावली के लिए निम्न प्रकार अन्तर्निहित होंगे:**
- 3.1 “अधिनियम” से अभिप्रेत है झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 जिसमें इसके सभी संशोधन यथा सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित किया जाय, शामिल है;
- 3.2 “अभिकरण” से अभिप्रेत है एक व्यवसाय या संगठन जो दूसरे व्यवसाय, व्यक्ति या दल की ओर से विशेष सेवा देता हो;
- 3.3 “आवंटन” से अभिप्रेत है राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा किसी अभिकरण, संस्थान या किसी अन्य व्यक्ति को किसी प्रयोजन के लिए, जैसा कि राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा निर्दिष्ट किया जाय या ऐसे व्यक्ति एवं राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के बीच संयुक्त रूप से निर्धारित किया जाय, किसी सम्पति के उपयोग का अधिकार प्रदान करना।
- 3.4 “आवंटी” से अभिप्रेत है वह व्यक्ति जिसके नाम राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन द्वारा आवंटन किया गया है या वह व्यक्ति जिसे किसी निर्दिष्ट प्रयोजन के लिए ऐसी भूमि एवं/या कोई अन्य नियत परिसम्पति/परिसम्पतियों के उपयोग से सहयुक्त अधिकार ऐसे दूसरे व्यक्ति द्वारा किया गया है जो राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के द्वारा ऐसा करने के लिए सम्यक रूप से प्राधिकृत है।
- 3.5 “वार्षिक पट्टा किराया” से अभिप्रेत है वह प्रतिफल जो राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा निर्दिष्ट प्रयोजन के लिए, यथा आवंटी एवं राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के बीच एकरार हो, ऐसी भूमि एवं/या किसी अन्य नियत परिसम्पति/परिसम्पतियों के उपयोग से सहयुक्त अधिकार के लिए आवंटी पर अधिरोपित किया जाय, परन्तु इसमें वैधानिक उद्ग्रहण जो विद्यमान विधि के अन्तर्गत लागू हो, शामिल नहीं है;
- 3.6 “अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम” से अन्तर्हित है झारखण्ड अपार्टमेन्ट (विनियम एवं स्वामित्व) अधिनियम, 2011 जिसमें सभी संशोधन, जैसा कि सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित किया जाय, शामिल है;
- 3.7 “उपयुक्त सरकार” से अभिप्रेत है यथास्थिति भारत सरकार या झारखण्ड सरकार।

- 3.8 “निलामी समिति” से अभिप्रेत है वह समिति जो इस नियमावली के अन्तर्गत आवेदकों के लिए पूर्व-अर्हता मानदण्ड निर्धारण तथा भूमि तथा अन्य नियत परिसम्पत्ति की निलामी के संचालन के प्रयोजन हेतु गठित है।
- 3.9 “आधार मूल्य” से अभिप्रेत है वह मूल्य जो नियम 9 के अनुसार मूल्यांकनकर्ता के पैनल द्वारा निर्धारित है।
- 3.10 “परिषद्” से अन्तर्हित है राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के निदेशक परिषद्।
- 3.11 “वाणिज्यिक उपयोग” से अन्तर्विहित है झारखण्ड सरकार की अधिसूचना एस०ओ० नं० 2/SEA/(LC) 501/2001-L&T 2870, दिनांक-14.11.2002 द्वारा अंगीकृत बिहार शॉप्स एण्ड इस्टेबलिशमेंट एक्ट, 1953 के अन्तर्गत यथा परिभाषित प्रयोजनों के लिए किसी भूमि और/या भवन का उपयोग।
- 3.12 “कम्पनिज अधिनियम” से अन्तर्हित है कम्पनिज अधिनियम, 1956/2013 जिसमें इसके सभी संशोधन जैसा कि सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित किया जाय शामिल है।
- 3.13 “सक्षम प्राधिकार” से अभिप्रेत है सरकार द्वारा तत्समय प्रदत्त किसी विधि के अन्तर्गत सृजित या स्थापित स्थानीय प्राधिकार या कोई प्राधिकार जो इसके अधिकार क्षेत्र में भूमि पर प्राधिकार का प्रयोग करता हो।
- 3.14 “शमनीय अपराध” से अभिप्रेत है वह अपराध जो पट्टा विलेख के बन्धेज (Terms) में सुधार करने तथा राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० एवं/या संबंधित लोक प्राधिकार को क्षति पूर्ति करने के पश्चात् स्वीकार किया जा सकता है।
- 3.15 “बाह्य विकास कार्य” में शामिल है सड़क एवं सड़क प्रणाली, लैंडस्केपिंग, जल आपूर्ति, मलवहन तथा जल-निकास प्रणाली, विद्युत आपूर्ति ट्रांसफॉर्मर, विद्युत सब-स्टेशन, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन प्रणाली एवं निष्पादन या कोई अन्य कार्य जो राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को इसके लाभ हेतु परियोजना के अन्दर निष्पादित करना पड़े, जैसा कि स्थानीय विधि के अन्तर्गत प्रावधान किया जाय।
- 3.16 “पूर्ण स्वामित्व विक्रय (Free hold Sale)” से अन्तर्हित है वह विक्रय जिसमें आवंटन के तुरन्त बाद पूर्ण प्रस्थापन (ऑफर) मूल्य के सफल भुगतान पर सम्पत्ति एवं हक आवंटि को अंतरित कर दिया जाता है।
- 3.17 “सरकार” से जबतक अन्यथा निर्दिष्ट न हो झारखण्ड सरकार अन्तर्हित होगा।
- 3.18 “संस्थान” से अन्तर्हित है राज्य/प्रान्तीय/केन्द्रीय अधिनियम के माध्यम से गुणवत्तापूर्ण शिक्षा सुनिश्चित करने हेतु गठित कोई लोक (Public)/निजी विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय या कोई वैधानिक निकाय, अथवा सोसाइटीज रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1860 या राज्य में तत्समय प्रवृत्त तत्संबंधी विधि के अन्तर्गत निबंधित सोसाइटी अथवा न्यास अथवा कम्पनिज अधिनियम 1956/2013 के अन्तर्गत निबंधित कम्पनी।
- 3.19 “संस्थागत उपयोग” से अन्तर्हित है लोकहित में शिक्षा, अन्वेषण या अन्य ऐसे सहबद्ध (allied) कार्यकलाप के प्रयोजन हेतु किसी भूमि एवं/या भवन का उपयोग, तथा इसमें कोई ऐसा कार्यकलाप शामिल हो सकता है जिसे सरकार इस रूप में वर्गीकृत करे।
- 3.20 “जे०बी०बी०एल०” निर्देशित करता है झारखण्ड बिल्डिंग बाय लाज, 2016 को जिसमें इसके सभी संशोधन शामिल हो, जैसा कि सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित किया जाय।

- 3.21 “संयुक्त विकास एकरारनामा” से अन्तर्हित है राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० एवं एक या अधिक निजी/सरकारी/अर्द्धसरकारी/कम्पनी पक्षकारों के बीच एकरारनामा, जिनके द्वारा यथा स्मार्ट सिटी योजना में अभिहित अनेक उपयोग के लिए पट्टे द्वारा निष्पादन हेतु भूमि के किसी भाग या भागों को संयुक्त रूप से विकसित या पुनर्विकसित करने का एकरार किया गया है।
- 3.22 “एल०ए०आर०आर० एक्ट” से अन्तर्हित है राईट टू फेयरनेस एण्ड ट्रान्सपारेन्सी इन लैंड एक्वीजिशन, रिहेबिलिटेशन एण्ड रिसेटलमेन्ट एक्ट 2013, जिसमें इसके सभी संशोधन शामिल हैं जैसा कि सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित किया जाय।
- 3.23 “पट्टाधारित आधार (Leasehold basis)” से अन्तर्हित है यथा नियम 14 में इंगित, पट्टा संविदा के आधार पर, स्वामित्व का अंतरण किये बिना, दिये गये मूल्य पर नियत समयावधि के लिए सम्पत्ति धारित करने का उपयोग करने का अधिकार।
- 3.24 “विधिक व्यक्ति” से अभिप्रेत है कोई व्यक्ति, यथा नियम 3.31 में परिभाषित, जो इस रूप में मान्यता प्राप्त हो कि उसे विधिक अधिकार तथा बाध्यता (obligation) है और किसी विधि न्यायालय द्वारा संविदा करने से वर्जित नहीं किया गया है।
- 3.25 “बाजार मूल्य” का वही अर्थ होगा जैसा कि एल०ए०आर०आर० एक्ट की धारा 26 में “बाजार मूल्य” का है।
- 3.26 “मिश्रित भूमि उपयोग” से अभिप्रेत है भवन/परिसर का उपयोग जिसके एक से अधिक संगत उपयोग हो, जिसमें मुख्य उपयोग कुल निर्मित क्षेत्र के दो तिहाई से कम नहीं होना चाहिए।
- 3.27 “नगरपालिका निगम (Municipal Corporation) से अन्तर्हित है झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 के अन्तर्गत स्थापित राँची नगरपालिका निगम।
- 3.28 “अशमनीय अपराध” से अभिप्रेत है वह अपराध जो पट्टा विलेख में परिवर्तन के द्वारा सुधार (Corrected) नहीं किया जा सकता और वह विश्वास घात की प्रवृत्ति का है।
- 3.29 “प्रस्थापन मूल्य (Offer Price)” से अन्तर्हित है आवंटि द्वारा राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को भुगतेय अंतिम मूल्य।
- 3.30 “मांग पत्र के विरुद्ध भुगतान” से अन्तर्हित होगा कोई प्रतिफल, जो राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा किसी परिसम्पत्ति के लिए आवंटि से उद्गृहित किया जा सके जहाँ भूमि एवं/या भवन या ऐसे अन्य परिसम्पत्तियों का कब्जा आवंटि को देने से पूर्व आवंटन के बन्धेज में ऐसा उद्ग्रहण (Levy) करार किया गया हो।
- 3.31 “व्यक्ति” में इस नियमावली के प्रयोजन हेतु शामिल है—
- (i) एक व्यक्ति (an indivisual)
 - (ii) एक हिंदू अविभाजित परिवार
 - (iii) कम्पनिज अधिनियम 1956/2013 में यथा परिभाषित एक कम्पनी
 - (iv) इंडियन पार्टनरशीप एक्ट, 1932 या दि लिमिटेड लाइयेबिलिटी पार्टनरशीप एक्ट, 2008, यथास्थिति, के अन्तर्गत फर्म
 - (v) एक सक्षम प्राधिकार
 - (vi) व्यक्तियों का संगम (association) या व्यष्टियों का निकाय, चाहे निगमित हों या नहीं।

- (vii) सहकारी सोसाइटीज से संबंधित किसी विधि के अन्तर्गत निबंधित एक सहकारी सोसाइटी।
- (viii) कोई ऐसी अन्य सत्ता (entity) जैसा कि उपयुक्त सरकार इस संबंध में अधिसूचना के द्वारा निर्दिष्ट करें।
- 3.32 “संप्रवर्तक” या “विकासकर्ता” (Promoter or Developer) का वही अर्थ होगा जैसा कि रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट) एक्ट, 2016 की धारा 2 के अनुसार संप्रवर्तक का है।
- 3.33 “सम्पति” का वही अर्थ होगा जैसा कि जेनरल क्लॉजेज एक्ट 1899 की धारा 2 में पद (terms) “अचल सम्पति” परिभाषित है।
- 3.34 “सम्पति कर” सम्पति पर सीधे लागू कर है और यह सम्पति स्वामी द्वारा राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को भुगतेय होगा।
- 3.35 “आर०ई०आर०ए०” से अन्तर्हित है दि रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट) एक्ट, 2016 जिसमें इसके सभी संशोधन शामिल है जैसा कि सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित किया जाय।
- 3.36 “आरक्षित मूल्य” से अभिप्रेत है न्यूनतम मूल्य, जिसके नीचे राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा किसी आवंटि को भूमि आवंटित नहीं की जायेगी।
- 3.37 “आवासीय उपयोग” से अन्तर्हित है निवास के प्रयोजन हेतु किसी भूमि एवं/या भवन का उपयोग, परन्तु इसमें कोई होटल, अतिथिगृह, लॉज या ऐसे परिसर शामिल नहीं है जो झारखण्ड सरकार की अधिसूचना S.O. No.-2/SEA/(LC) 501/2001-L&T 2870, दिनांक-14.11.2002 के द्वारा अंगीकृत बिहार शॉप्स एण्ड इस्टेबलिशमेन्ट एक्ट 1953 के अन्तर्गत एक दुकान या वाणिज्यिक स्थापना के रूप में समझा जाय।
- 3.38 “आर०एस०सी०सी०एल०” से अन्तर्हित है राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लिमिटेड।
- 3.39 “राज्य अधिकारी (state officer)” से अन्तर्हित है वह व्यक्ति जिसकी न्यायिक पृष्ठभूमि हो तथा जिसे नियम 38.2 में इंगित विधिक मामलों को संभालने में विशेषज्ञता हो।
- 3.40 “उपयोगिता” से अन्तर्हित है बुनियादी सेवा जैसे- विद्युत, अपशिष्ट जल, जल, परिवहन, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और अन्य ऐसी सेवायें एवं
- 3.41 “मूल्यांकन वृतिक संगठन” से अभिप्रेत है या तो विधिक उपाधि या सामान्य सर्वसम्मति द्वारा मूल्यांकन वृति के विकास के लिए अधिकार और दायित्व के साथ राष्ट्रीय वृतिक निकाय के रूप में अभिस्वीकृत मूल्यांकन वृतिक संगम (Association) या संस्थान।

अध्याय II: उपयोग, आवंटन या निष्पादन के पूर्व राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० की बाध्यता

4. उपयोग एवं विकास नियंत्रण के साथ प्लॉट की सूची

4.1 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा राँची स्मार्ट सिटी के अधिसूचित मास्टर प्लॉट के प्रावधानों के अनुरूप, क्षेत्र आधारित विकास के स्वीकृत ले-आउट या इसमें निहित ऐसी अन्य भूमि पर कार्य किया जायेगा तथा अन्य बातों के अलावे निम्नांकित उपदर्शित किया जायेगा।

4.1.1 प्लॉटों की सूची माप एवं ऐसे प्लॉट पर पहुँच के साधन के साथ।

4.1.2 प्रयोजन जिसके लिए ऐसे प्लॉट का उपयोग किया जायेगा।

4.1.3 प्रत्येक प्लॉट या प्रत्येक प्लॉट समूह (यदि लागू हो) से सम्बद्ध विकास नियंत्रण, जैसे कि भूतल आच्छादन, फर्श क्षेत्र अनुपात, सेटबैक, उँचाई इत्यादि।

परन्तु यह कि जहाँ ऐसा निर्धारण नहीं किया जाता है, ऐसी भूमि के प्लॉट पर झारखण्ड बिल्डिंग बाय लॉज के प्रावधान लागू होंगे।

4.2 ऐसे प्लॉटों की सूची, ले आउट प्लान तथा यथा उपर उपदर्शित सूचना के साथ राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा लोक उपयोग के लिए इसके कार्यालय, इसके अधिकृत रियल इस्टेट अभिकर्ता के कार्यालयों के अलावे परिषद् द्वारा निर्धारित इन्टरनेट साईट पर उपलब्ध करायी जायेगी।

4.3 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा प्रत्येक प्लॉट को अनोखा (Unique) प्लॉट संख्या या पहचान का कोई साधन दिया जायेगा जो उपर नियम 4.1 में यथा उपदर्शित प्रत्येक प्लॉट की विशेषता पहचानने के लिए उपयोग किया जायेगा तथा जो भावी आवंटि द्वारा स्थल तथा ऐसे प्लॉट के अन्य विवरण को सत्यापित करने में उपयोग किया जा सकेगा।

5. प्लॉटों का सीमांकन

5.1 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा प्रत्येक अनोखे प्लॉट के उपांत (periphery) को उपर्युक्त भौतिक मार्कर यथा पिकेट फेन्सेज, मेटालिक स्टैण्ड पोस्ट, स्टोन बोल्डर्स या कोई ऐसे अन्य उपयुक्त उपस्कर के स्थानन के माध्यम से सीमांकित किया जायेगा या करवाया जायेगा। सीमांकन में राष्ट्रीय एवं अन्तर्राष्ट्रीय मामलों के सर्वश्रेष्ठ प्रचलन का अनुसरण किया जायेगा।

5.2 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा प्लॉटों के सीमांकन के दौरान एक भौगोलिक अवस्थिति (positioning) डाटाबेस संधारित किया जायेगा जो प्रत्येक प्लॉट के बाह्य उपांत (periphery) के कार्टीजीयन (Cartesian) या पोलर (Polar) कोआर्डिनेट्स (Coordinates) से व्युत्पन्न (derived) होगा, जो किसी प्लॉट के विस्तार एवं सीमाओं को पहचानने के लिए उपयोग किया जायेगा यदि ऐसे प्लॉट की सीमा की पहचान कराने वाले भौतिक आकृति (feature) भौतिक रूप में ध्वस्त कर दी जाती है एवं/या चुरा ली जाती है। यद्यपि इसकी आवश्यकता जनता के समक्ष सूचना के भाग के रूप में रखने के लिए नहीं होगी, उपयोग, आवंटन या निष्पादन के समय इस सूचना का

उपयोग विशिष्ट प्लॉट/प्लॉटों को ठीक-ठीक दिखाने के लिए किया जायेगा जो उपयोग, आवंटन या निष्पादन के विषय-वस्तु हों।

परन्तु यह कि ले-आउट प्लान तथा प्लॉट के वास्तविक माप यथा ऐसे प्लॉट के बाह्य उपान्त के कार्टीजीयन या पोलर कोआर्डिनेट्स के अन्तर्गत धारित के बीच कोई असंगति होने की स्थिति में पश्चात्वर्ती (Latter) को सही माप (admeasure) के रूप में अभिलिखित किया जायेगा।

5.3 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के द्वारा सड़क के सीमांकन, उद्यान, खेल मैदान, सुख-सुविधाएँ (aminties) एवं अन्य उपयोगिता (utility) के प्रयोजन हेतु भौगोलिक अवस्थिति डाटाबेस भी संधारित किया जायेगा जो निम्नांकित के बाह्य उपांत (periphery) के कार्टीसीयन या पोलर कोआर्डिनेट्स (cartesian or polar coordinates) से व्युत्पन्न (derived) होगा।

5.3.1 प्रत्येक प्लॉट, जहाँ सीमांकन भूमि के एक भाग या मार्ग के अधिकार के लिए किया गया हो।

5.3.2 सरेखण की रेखा (Line of alignment), जहाँ सीमांकन उपयोगिता (utility) लाईन को बिछाने के लिए हो, जैसे कि विद्युत आपूर्ति, जल आपूर्ति, दूर संचार, गैस इत्यादि।

6. भूमि अभिलेख के लिए सक्षम प्राधिकार के साथ प्लॉटों का अभिलेखन

6.1 अभिन्यास योजना (Lay out plan) एक क्षेत्र में विद्यमान (prevailing) भूमि के वर्तमान (existing) भागों पर या राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा चिह्नित एवं सीमांकीत (प्लॉटों के तत्संबंधी भागों के नये समुच्चय (set) पर आवश्यक रूप से रखा जायेगा। उक्त कॉरपोरेशन द्वारा झारखण्ड सरकार के सक्षम प्राधिकार के साथ निम्नांकित को अभिलिखित किया जायेगा :

6.1.1 भू-भागों (Parcels) एवं सर्वे नम्बर का विवरण जिसपर अभिन्यास योजना (Lay out plan) रखा जायेगा।

6.1.2 नये पलॉट/प्लॉटों का विवरण जो अभिन्यास योजना (Lay out plan) के कार्यान्वयन के फलस्वरूप सृजित किया जायेगा।

6.1.3 सर्वे नम्बर की सूची एवं मानचित्रों में पुनर्समायोजन यदि कोई, ऐसे सक्षम प्राधिकार द्वारा किया जायेगा ताकि अभिन्यास (Lay out plan) के अनुसार प्लॉटों के वर्तमान समुच्चय (Present set) को स्थान देने (to accomodate) हेतु खाता एवं सबप्लॉट संख्या को सम्मिलित किया जा सके। पुनर्समायोजन, यदि कोई, केवल परिषद् के पूर्वानुमोदन के पश्चात् ही किया जायेगा।

7. वास्तविक भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार (Real Estate Regulatory Authority) में परियोजना का निबंधन।

7.1 जबतक उपयुक्त सरकार के किसी आदेश द्वारा छूट न दी जाय, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट) एक्ट के प्रयोजन हेतु संप्रवर्तक (Promoter), यथा उक्त एक्ट में दी गयी इसकी परिभाषा के अनुसार, समझा जायेगा तथा क्षेत्र आधारित विकास (Area Based Development) उक्त विधि के प्रावधानों के अनुसार वास्तविक भू-सम्पदा परियोजना (Real Estate Project) के रूप में समझा जायेगा।

7.2 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० झारखण्ड बिल्डिंग बाँय लॉज एवं झारखण्ड रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट) रूल्स, 2017, इसके पश्चात् किये गये सभी संशोधन सहित, के अन्तर्गत आवश्यक कोई सूचना उपलब्ध करायेगा तथा पूर्णतः आबद्ध (bound) होगा।

अध्याय III: मूल्यांकन और कीमत निर्धारण

8. मूल्यांकन के पैनल की नियुक्ति

8.1 प्रत्येक वित्तीय वर्ष के आरंभ में, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के द्वारा कम्पनिज एक्ट, 2013 की धारा 247 तथा इसकी नियमावली के प्रावधानों के अनुरूप इसके द्वारा धारित सभी सम्पतियों का मूल्य निर्धारित करने हेतु निबंधित मूल्यांकक के पैनल की नियुक्ति की जायेगी।

परन्तु पैनल में मूल्यांकक की संख्या किसी भी समय तीन से कम एवं पाँच से अधिक नहीं होगी।

8.2 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा पैनलित मूल्यांकक को एक-एक वर्ष बढ़ाते हुए तीन वर्षों की अवधि तक प्रतिधारित (retained) किया जा सकता है, और उसके बाद न्यूनतम दो वर्षों के अन्तराल के पश्चात् पुनः पैनलित किया जा सकता है।

8.3 यदि एक मूल्यांकक पैनल से त्यागपत्र देता है या राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन द्वारा पैनल से हटाया (terminate) जाता है या मृत्यु, निःशक्तता या किसी अन्य कारण से असमर्थ हो जाता है तो दूसरे मूल्यांकक द्वारा उसे प्रतिस्थापित किया जा सकता है, जिसका पैनलीकरण (empanelment) तब तक बना रहेगा जबतक प्रतिस्थापित होनेवाले पदधारी बने रहते यदि उनका कार्यकाल (tenure) समाप्त नहीं हुआ होता।

8.4 पैनल को इस ढंग से सम्पतियाँ समनुदेशित (assigned) किया जाय कि प्रत्येक सम्पति दो से कम मूल्यांकक के द्वारा मूल्यांकित न किया जाय तथा इन मूल्यांकनों का औसत उस सम्पति का आधार मूल्य समझा जायेगा।

9. प्लॉटों, भवनों एवं अन्य अचल सम्पतियों का मूल्यांकन प्रतिवेदन

9.1 मूल्यांकक के पैनल द्वारा प्रत्येक सम्पति का मूल्य निर्धारण कम से कम निम्नांकित तरीकों के आधार पर किया जायेगा :

9.1.1 राईट टू फेयरनेस एण्ड ट्रांसपेरेन्सी इन लैंड एक्वीजिशन, रिहेबिलिटेशन एण्ड रिलिफ एक्ट, 2013 की धारा 26 में यथा परिभाषित भूमि का बाजार दर, यथा झारखण्ड सरकार द्वारा किए गए समय-समय पर अधिसूचित,

9.1.2 भवनों तथा अन्य अचल परिसम्पतियों के मामले में, भूमि के अतिरिक्त, ऐसे भवनों का अचल परिसम्पतियों के अवसंचित प्रतिस्थानी लागत (depreciated replacement cost),

9.1.3 दि झारखण्ड एमेन्डमेन्ट टू दि इंडियन स्टाम्प एक्ट, 1899 के अनुसरण में निर्गत झारखण्ड (मिनिमम वेलुएशन ऑफ लैंड) रूल्स, 2012,

9.1.4 समान प्रकृति तथा उपयोग के समेकित सम्पति के बिक्रय या पट्टा दर पर आधारित परिसम्पति भूमि, भवन, अन्य अचल परिसम्पति या उसका कोई संयोजन (combination) के समान समुच्चय का लागत,

9.1.5 सभी मूल्यांकन यह मानते हुए सम्पादित किया जायेगा कि भूमि का भाग आवासीय प्रयोजन से उपयोग किया जा रहा है।

- 9.1.6 व्यवसाय करने का लागत और इसमें निर्धारित परिसम्पति भूमि, भवन, अन्य चल सम्पति या उसका कोई संयोजन (combination) का क्रमिक परिशोधन (amortisation) लागत,
- 9.1.7 प्रतिबंध एवं नकारात्मक बहिर्भाव (restriction and negative externalities) यथा पर्यावरणीय जोखिम, मूल्य प्रभावित करने हेतु प्रमाणित सांख्यिकीय आधार के साथ समझ के मुद्दे (perception issues),
- 9.1.8 मूल्यांकन मानक पद्धति एवं प्रक्रियाओं के अनुरूप अन्य बातें जो मूल्यांकक को उपयुक्त प्रतीत हो,
- 9.2 मिनस्ट्री ऑफ कॉरपोरेट अफेयर्स, भारत सरकार द्वारा जब कभी अधिसूचित भारतीय मूल्यांकन मानक (Indian Valuation Standards) के अनुसार मूल्यांकन संपादित किया जायेगा।
- परन्तु यह कि, भारतीय मूल्यांकन मानक अधिसूचित होने तक, अन्तर्राष्ट्रीय मूल्यांकन मानक परिषद् (International Valuation Standard Council) का मूल्यांकन मानक उपयोग में लाया जा सकता है।
- 9.3 मूल्यांकक/मूल्यांककों द्वारा प्रत्येक परिसम्पति या जहाँ आवश्यक हो उसके भाग का मूल्यांकन, मूल्यांकन की सभी लागू (applicable) पद्धति यथा अवशिष्ट (residual), आय आधारित, मितिकाटा रोकड़ बहाव (discounted cash flow), प्रतिस्थापन इत्यादि या इसके कोई संयोजन (combination) का प्रयोग करते हुए किया जायेगा।
- परन्तु यह कि, परिसम्पति के मूल्यांकन के संचालन हेतु मूल्यांकक की संख्या किसी समय दो से कम या तीन से अधिक नहीं होगी।
- परन्तु यह भी कि, प्रत्येक आस्ति के लिए मूल्यांकक के प्रतिवेदन में सम्पूर्ण परिसम्पति या उसके भाग हेतु मूल्यांकन की पद्धति/पद्धतियों का उपयोग करने के लिए औचित्य अंकित रहेगा।
- 9.4 मूल्यांककों के पैनल से अपेक्षा की जायेगी कि उनके द्वारा अन्तर्राष्ट्रीय मूल्यांकन मानक परिषद् के मानक, प्राथमिक रूप से (preferably) मूल्यांकन वृतिक संगठन (valuation professional organisation) जो अन्तर्राष्ट्रीय मूल्यांक मानक परिषद् का सदस्य हो या कॉरपोरेट अफेयर्स मंत्रालय, भारत सरकार में निबंधित हो, के अनुरूप प्रतिवेदन का प्रपत्र (Format) का उपयोग किया गया हो।
- 9.5 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा मूल्यांकन प्रतिवेदन के साथ जमा करने हेतु एक कभर शीट विनिर्दिष्ट किया जायेगा जो प्रत्येक अनोखे सम्पति के लिए परिषद् (Board) के अवलोकन हेतु मूल्यांकक के पैनल द्वारा भरा जाना है।
- 9.6 मूल्यांकक द्वारा निर्धारित किए गए मूल्यों की श्रेणी का गणितीय औसत (arithmetic mean) परिसम्पति के आधार मूल्य के रूप में समझा जायेगा।
10. **परिसम्पति मूल्य निर्धारण**
- 10.1 जहाँ एक परिसम्पति विक्रय या पट्टे के द्वारा उपयोग, आवंटन के लिए रखा जा रहा हो, आधार मूल्य प्रत्येक डिसमिल या एक एकड़ के सौंवे भाग के लिए नियम 9 में व्युत्पन्न पर आधारित होगा।
- 10.2 आधार मूल्य भूमि के क्षेत्र के आधार पर भिन्न-भिन्न हो सकता है जो विचाराधीन है तथा भूमि के ऐसे भाग के उपयोग हेतु विषयवस्तु है।

इस दृष्टिकोण से एक कारक (Factor) निम्नांकित मैट्रिक्स का उपयोग करते हुए आधार मूल्य से गुणित किया जायेगा।

उपयोग श्रेणी (Use Category)	भू-भाग का माप					
	पचास डिसमिल तक	पचास डिसमिल से अधिक परन्तु एक एकड़ तक	एक एकड़ से अधिक परन्तु दो एकड़ तक	दो एकड़ से अधिक परन्तु पाँच एकड़ तक	पाँच एकड़ से अधिक परन्तु दस एकड़ तक	दस एकड़ से अधिक
आवासीय	1.60 X	1.50 X	1.35 X	1.20 X	1.20 X	1.20 X
वाणिज्यिक (लघु फुटकर) (Small retail)	1.60 X	1.50 X				
वाणिज्यिक (वृहत् फुटकर/ वाणिज्यिक कार्यालय स्थान)			2.25 X	2.00 X	2.00 X	2.00 X
सांस्थिक (लघु विद्यालय) (Small School)	1.00 X	1.00 X				
सांस्थिक (आवासीय विद्यालय/ स्टेण्ड-अलोन कालेजस (Stand & alone colleges)			0.50 X	0.50 X	0.50 X	0.50 X
सांस्थिक (विश्वविद्यालयों)						0.50 X
उपयोगिता (utility) (जल, अपशिष्ट जल, परिवहन, विद्युत)	0.00	0.00	0.00			
उपयोगिता (utility) (अन्य)	1.00 X	1.00 X				
सुख-सुविधायें (लघु आमोद-प्रमोदात्मक) (Amenity small recreational)	1.25 X	1.25 X				
सुख-सुविधायें (Amenity) (वृहत् आमोद-प्रमोदात्मक-मनोरंजन उद्यान इत्यादि)			2.00 X	2.00 X	2.00 X	2.00 X

नोट— X नियम 9 में गणित (arrived) आस्ति के आधार मूल्य का गुणक कारक (multiplication factor) है।

परन्तु यह कि राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा बुनियादी स्थिति (ground conditions), बाजार मांग या ऐसे अन्य कारकों, जो उपयुक्त समझा जाय, पर विचार करके झारखण्ड सरकार के समक्ष यह प्रस्ताव रखा जा सकता है कि उपयोग और आकार पर इन कारकों को परिवर्तित किया जाय।

परन्तु यह भी कि, उपरोक्त वर्णित विभिन्न उपयोग (uses) में इस नियमावली के नियम 17.1 में यथा सूचीबद्ध उपयोग शामिल होगा।

एवं परन्तु यह और भी कि आधार कारक दर पचास डिसमिल तक लिया जायेगा तथा प्लॉट के आकार में प्रत्येक वृद्धि के लिए एक अतिरिक्त कारक दर उपर्युक्त तालिका के अनुसार उद्गृहित (Levied) किया जाएगा।

11. फर्ष स्थान अनुक्रमणिका के आधार पर मूल्यांकन (Valuation on the basis of additional floor area ratio)

11.1 जबकि एक निश्चित फर्ष स्थान अनुक्रमणिका प्रत्येक प्लॉट को व्यतिक्रम से (by default) प्रदान की जाएगी, निर्धारित फर्ष स्थान अनुक्रमणिका से अधिक निर्मित करने की योग्यता (ability) आवंटि द्वारा भुगतये भूमि की अंतिम राशि पर चार्ज योग्य होगा।

11.2 फर्ष स्थान अनुक्रमणिका में प्रत्येक अतिरिक्त 1% वृद्धि के लिए 0.75 के अतिरिक्त भार (loading) कारक उद्गृहित (levied) किया जायेगा।

परन्तु यह कि अधिकतम वृद्धि (premium) फर्ष स्थान अनुक्रमणिका आधार फर्ष स्थान अनुक्रमणिका के 15% से अधिक स्वीकृत नहीं की जाएगी।

परन्तु यह भी कि फर्ष स्थान अनुक्रमणिका वृद्धि (premium) परिषद् (Board) के पूर्वानुमोदन के पश्चात् ही स्वीकृत की जायेगी।

परन्तु यह और कि राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा बुनियादी स्थिति (ground conditions), बाजार मांग या अन्य कारकों, जो उपयुक्त समझा जाय, पर विचार करके झारखण्ड सरकार के समक्ष यह प्रस्ताव रखा जा सकता है कि उपयोग और आकार पर इन कारकों को परिवर्तित किया जाय।

12. आधारभूत संरचना एवं अबिकाऊ क्षेत्र के विकास का लागत भार

12.1 यह प्राक्कलित है कि क्षेत्र आधारित विकास के अन्तर्गत भूमि के 45 प्रतिशत लगभग आवंटित नहीं किया जायेगा जो अन्य आवंटियों के सामूहिक हित में ऐसी भूमि सड़कें, खुले स्थान, उपयोगिताएं (utilities) इत्यादि के लिए रखी जाएगी। ऐसी अनिष्पादनीय (non-disposable) भूमि की लागत भी निम्न प्रकार आवंटित प्लॉटों पर भारित की जायेगी :

श्रेणी (Category)	अबिकाऊ क्षेत्र के लिए वृद्धि कारक (Add-on factor for non-saleable area)
आवासीय	1.35
वाणिज्यिक (लघु फुटकर)	1.45
वाणिज्यिक (वृहत् फुटकर/वाणिज्यिक कार्यालय स्थान)	1.50
सांस्थिक (लघु विद्यालय) (Small School)	1.20
सांस्थिक (आवासीय विद्यालय/स्टैंड-अलोन कालेज्स)	1.10
सांस्थिक (विश्वविद्यालयें)	1.10
उपयोगिता (जल, अपशिष्ट जल, परिवहन, विद्युत)	0.00
उपयोगिता (अन्य)	1.30
सुख-सुविधायें (लघु आमोद-प्रमोदात्मक)	1.45
सुख-सुविधायें (वृहत् आमोद-प्रमोदात्मक-मनोरंजन उद्यान इत्यादि)	1.50

परन्तु यह कि, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा बुनियादी स्थिति (ground conditions) बाजार मांग या अन्य कारकों जो उपयुक्त समझा जाय, पर विचार करके

झारखण्ड सरकार के समक्ष यह प्रस्ताव रखा जा सकता है कि उपयोग और आकार पर इन कारकों को परिवर्तित किया जाय।

12.2 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा स्थल विकास के रूप में निम्नांकित प्रावधानों को निर्माण किया जायेगा।

12.2.1 सड़कों एवं जल विकास पद्धति का निर्माण

12.2.2 जल आपूर्ति का विकास जिसमें शामिल है (परन्तु इस तक सीमित नहीं)–(क) स्रोत विकास एवं ढुलाई (ख) कच्चा (raw) जल लाना (in-take) भण्डारण तथा तलछट जमाव (sedimentation), (ग) उपचार कार्य (treatment works), (घ) शीर्ष कार्य (head works) (ड.) वितरण प्रणाली (च) मापी (metering) एवं वास्तविक आपूर्ति।

12.2.3 अपशिष्ट जल उपचार का विकास जिसमें शामिल है (परन्तु इस तक सीमित नहीं)–(क) प्रत्येक प्लॉट के साथ अन्तरूद्ध कोष्ठ (interception chamber) को प्रावधानित करना (ख) मल-मार्ग प्रणाली (sewer lines)–पार्श्व भाग, अवरोधक तथा मुहाना (laterals, interceptor and outfalls) (ग) शीर्ष कार्य यथा पम्पिंग स्टेशन (स) (head works such as pumping stations) (घ) मल प्रवाह उपचार स्थित यंत्र (sewage treatment plants) (ड.) मल संबंधी कीचड़ सुखानेवाला तल (faecal sludge drying beds) तथा (च) जलनिकास में उपचारित बहाव (effluent) का गिराना।

12.2.4 बाह्य विद्युतिकरण जिसमें शामिल है (परन्तु इस तक सीमित नहीं) – 220/132/33 के०भी० शक्ति का विद्युत सब-स्टेशन का प्रतिस्थापन, परीक्षण तथा प्रवर्तन (commissioning) (ख) झारखण्ड उर्जा संचारण निगम लिमिटेड के अंतिम प्रतिष्ठापन से प्रसारण पथ (transmission line) का निर्माण (ग) आंतरिक हाई-स्टेशन वितरण (घ) जहाँ कहीं आवश्यक हो 33/11 के०भी० का विद्युत सब-स्टेशन (ड.) स्ट्रीट जाईट एवं अन्य लोक विद्युतीय प्रतिष्ठापन।

12.2.5 खुले स्थान एवं अन्य लोक क्षेत्र, जो किसी आवंटित सम्पत्ति का भाग नहीं है, को पौधों से सजाना (landscaping)।

12.2.6 ऐसी अन्य आधारभूत संरचना जो राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० बिना भेदभाव के यथा सभी आवंटियों को प्रदान करना चाहे।

12.3 ये सभी लागत, सामूहिक रूप से कथित “बाह्य विकास प्रभारें” की गणना निर्मित क्षेत्र (built up area) के लिए प्रति स्क्वायर मीटर के आधार पर की जायेगी तथा निम्नांकित उपयोग पर प्रीमियम के साथ प्रत्येक प्लॉट या भवन के लिए पट्टा प्रीमियम पर भारित होगा :

श्रेणी (Category)	भार कारक
आवासीय	1.10
वाणिज्यिक (लघु फुटकर)	1.10
वाणिज्यिक (वृहत् फुटकर/वाणिज्यिक कार्यालय स्थान)	1.15
सांस्थिक (लघु विद्यालय) (Small School)	1.15
सांस्थिक (आवासीय विद्यालय/स्टैंड-अलोन कालेज्स)	1.10
सांस्थिक (विश्वविद्यालयें)	1.10

उपयोगिता (जल, अपशिष्ट जल, परिवहन, विद्युत)	0.00
उपयोगिता (अन्य)	1.10
सुख-सुविधायें (लघु आमोद-प्रमोदात्मक)	1.10
सुख-सुविधायें (वृहत आमोद-प्रमोदात्मक-मनोरंजन उद्यान इत्यादि)	1.10

परन्तु यह कि, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा बुनियादी स्थिति (ground conditions), बाजार मांग या अन्य कारकों, जो उपयुक्त समझा जाय, पर विचार करके झारखण्ड सरकार के समक्ष यह प्रस्ताव रखा जा सकता है कि उपयोग और आकार पर इन कारकों को परिवर्तित किया जाय।

13. प्रतिफल (consideration) के लिए आरक्षित मूल्य अतएव, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के द्वारा उपयोग, आवंटन या किसी सम्पत्ति के आवंटन के प्रतिफल (consideration) के लिए आरक्षित मूल्य में निम्नांकित इकाई शामिल किए जायेंगे :

13.1.1 यथा नियम 9 में व्युत्पन्न आधार मूल्य।

13.1.2 यथा नियम 10.2 में निर्धारित उपयोग एवं आकार के लिए प्रतिफल।

13.1.3 नियम 11 के अनुसार अतिरिक्त फर्श स्थल अनुक्रमणिका के लिए कारक का भार।

13.1.4 नियम 12.1 के अनुसार अबिकाऊ क्षेत्र का भार।

13.1.5 नियम 12.3 के अनुसार बाह्य विकास प्रभारों का भार।

उदाहरण: मेसर्स क ख ग 3 एकड़ का आवासीय प्लॉट राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० से क्रय करने का प्रस्ताव करता है। विद्यमान अंचल दर के अनुसार ऐसी भूमि का आधार मूल्य रुपये 4,13,71,300/- भारतीय रुपये चार करोड़ तेरह लाख एकहत्तर हजार एवं तीन सौ रुपये प्रति एकड़ माना जाता है। 3 एकड़ प्लॉट का आरक्षित मूल्य निम्न प्रकार होगा :

नियम 9 में यथा व्युत्पन्न आधार मूल्य	4,13,71,300	
नियम 10.2 में यथा निर्धारित उपयोग तथा आकार के लिए प्रतिफल	यथा नीचे गणित	16,96,22,330.00
नियम 11 के अनुसार अतिरिक्त फर्श स्थान अनुक्रमणिका के लिए कारक का भार	अतिरिक्त फर्श स्थान अनुक्रमणिका अनुमत नहीं (not allowed)	शून्य
नियम 12.1 के अनुसार अबिकाऊ क्षेत्र का भार	$16,96,22,330 \times 0.35$	5,93,67,815.50
नियम 12.3 के अनुसार बाह्य विकास प्रभारों का भार	$10,000 \times 3 \times 4046.86 \times 1.50 \times 1.10 =$	20,03,19,570.00
3 एकड़ के लिए आरक्षित मूल्य		42,93,09,715.50
पचास डिसमिल तक	$4,13,71,300 \times 1.60 \times 0.5 =$	3,30,97,040
पचास डिसमिल से अधिक परन्तु एक एकड़ तक	$4,13,71,300 \times 1.50 \times 0.5 =$	3,10,28,475
अगला (next) एक एकड़	$4,13,71,300 \times 1.35 \times 1 =$	5,58,51,255
अगला एक एकड़	$4,13,71,300 \times 1.20 \times 1 =$	4,96,45,560
कुल 3 एकड़		16,96,22,330

टिप्पणी 1: यह माना गया कि उदाहरण में आधार मूल्य एच०ई०सी० क्षेत्र के आवासीय प्लॉट के रूप में लिया गया है।

टिप्पणी 2: यह माना गया कि अतिरिक्त फर्श स्थान अनुक्रमणिका अनुमत नहीं है।

टिप्पणी 3: यह माना गया कि राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा निर्धारित बाह्य विकास प्रभारें 10,000 रुपये प्रति वर्ग मीटर है परन्तु उक्त कॉरपोरेशन द्वारा उद्भूत वास्तविक व्यय के अधीन है।

13.2 बाध्यता यथा स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान एवं निबन्धन शुल्क पृथक् होगा ताकि जो आवंटि द्वारा झारखण्ड सरकार के संबंधित विभाग को भुगतेय होगा।

13.3 सम्पत्ति के लिए भुगतान नियम 14 एवं 16 के अनुसार होगा।

14. पट्टा एवं अंतरण प्रतिफल

14.1 सभी आवासीय सम्पत्ति आवंटि को पूर्ण स्वामित्व विक्रय पर ही प्रतिस्थापित (offered) की जायेगी एवं प्रस्थापन (offer) मूल्य का 40% निर्धारित आवंटन के समय भुगतेय होगा तथा शेष 60% कब्जा के समय देय होगा।

परन्तु यह कि, यदि कोई आवंटि भुगतान के लिए किस्त प्रणाली का चयन करना चाहता है तो इस प्रणाली में, दूरिसत प्रतिफल प्रस्थापन (offer) मूल्य का 40% आवंटन के समय भुगतेय होगा तथा अवशेष 60% घटते हुए शेष (balance) पर 15% के साधारण ब्याज के साथ दो वर्षों की अवधि के लिए दो समान वार्षिक किस्त में देय होगा।

14.2 सभी वाणिज्यिक सम्पत्ति आवंटि को पूर्ण स्वामित्व पर प्रस्थापित (offered) होगा, दूरिसत प्रतिफल प्रस्थापन मूल्य का 40% यथा नियम 13 के अन्तर्गत निर्धारित आवंटन के समय भुगतेय होगा एवं अवशेष 60% कब्जा के समय।

परन्तु यह कि यदि कोई आवंटि भुगतान के लिए किस्त प्रणाली का चयन करना चाहता है, तो इस प्रणाली में दूरिसत प्रतिफल प्रस्थापन (offer) मूल्य का 40% आवंटन के समय भुगतेय होगा एवं अवशेष 60% घटते शेष (balance) पर 15% साधारण ब्याज के साथ पाँच वर्षों की अवधि के लिए पाँच समान वार्षिक किस्तों में चार्ज किया जायेगा।

14.3 सभी सांस्थिक सम्पत्ति आवंटि को केवल पट्टाधृति (leasehold) आधार पर प्रस्थापित (offered) किया जायेगा।

14.4 जब सम्पत्ति आवंटि को पट्टाधृति आधार पर प्रस्थापित किया जायेगा, आवंटि को उपलब्ध पट्टे की अवधि, इस नियमावली के प्रयोजन के लिए केवल 99 वर्षों की होगी। इस नियमावली के प्रयोजन के लिए आवंटि को उपलब्ध पट्टे की अवधि 99 वर्षों की होगी।

परन्तु यह कि, बाजार मूल्य के 10% की राशि (तत्समय) पट्टा अवधि की समाप्ति पर पट्टा नवीकरण प्रभार के रूप में आवंटि से चार्ज किया जायेगा।

14.5 जहाँ सम्पत्ति पट्टे के लिए प्रस्थापित (offered) किया जाता है, दूरिसत प्रतिफल प्रस्थापन मूल्य का 40% आवंटन के समय भुगतेय होगा, तथा अवशेष 60% घटते शेष पर 15% साधारण ब्याज के साथ 10 वर्षों की अवधि के लिए वार्षिक चार्ज किया जायेगा।

15. वार्षिक पट्टा किराया

15.1 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा प्रत्येक सांस्थिक सम्पति से प्रत्येक वर्ष के अधिभोग (occupancy) के लिए एक वार्षिक पट्टा किराया उद्गृहित किया जायेगा जो भुगतान किये गये प्रतिफल के 0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

15.2 पट्टा किराया साल-ब-साल आधार पर, अथवा एकल प्रीमियम के रूप में आवंटी द्वारा राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को भुगतेय हो सकता है, हो निलामी समिति द्वारा निर्णित एवं परिषद् द्वारा अनुमोदित होगा।

16. करों तथा उपयोगकर्ता प्रभारों का भुगतान

16.1 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा सभी संबंधित विभागों को अतिरिक्त वैधानिक अनुपालन के विषय में सूचित किया जायेगा जो आवंटन प्रक्रिया के पूरी होने के बाद आवंटी पर लागू होगा।

16.2 जबतक झारखण्ड सरकार द्वारा विशेष रूप से संप्रवर्तन (promotion) कार्यकलाप को निवर्हन किया जाता है, आवंटी अपने द्वारा उपभोगित सभी सेवाओं के लिए सभी कर, उद्ग्रहण एवं उपयोगकर्ता चार्ज भुगतान करने के लिए दायी होगा, चाहे वह सेवा नगर निगम, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० या ऐसे अन्य सेवा देनेवाले से प्राप्त हो जो तत्समय लागू विधि या विनियम के अन्तर्गत सेवा देने के लिए अधिकार प्राप्त हो, जो कानून सम्मत हो।

परन्तु यह कि, सभी मामलों में, सम्पति कर चार्ज किया जायेगा तथा राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को भुगतेय होगा।

अध्याय IV: उपयोग, उपयोगिता एवं निष्पादन

17. उपयोग, उपयोगिता एवं निष्पादन की पद्धति

17.1 इस नियमावली के प्रयोजन हेतु भूमि के विभिन्न प्रकार के उपयोग निम्न प्रकार है:

क्रमांक	उपयोग	समावेश (Inclusion)
17.1.1	आवासीय उपयोग	<ul style="list-style-type: none"> अर्द्ध अलग, अलग या पंक्ति गृह निर्माण के लिए प्लॉट, जहाँ क्रेता को भूमि के पूर्ण प्लॉट पर भूधृति (tenurial) अधिकार हो। झारखण्ड अपार्टमेन्ट (रेगुलेशन एण्ड टाइटल ऑफ प्रोपर्टी) एक्ट 2011 के अन्तर्गत यथा परिभाषित आवासीय उपयोग के लिए अपार्टमेन्ट, जिसमें निम्न आय वर्ग और/या आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए गृह-निर्माण शामिल है। क्योंकि उपयोग के लिए हॉस्टल्स परन्तु जो किसी वृहत् शैक्षणिक या सांस्थिक उपयोग के भाग न हों जैसे- कार्यरत महिलाओं के लिए हॉस्टल्स।
17.1.2	वाणिज्यिक (लघु फुटकर)	<ul style="list-style-type: none"> सभी ऐसे स्थान जो झारखण्ड शॉप्स एण्ड कमर्शियल इस्टेबलिशमेंट एक्ट, 1953 के अन्तर्गत वाणिज्यिक स्थापना के रूप में अर्हता रखता है, जहाँ: किसी एकल स्थापना का फर्श क्षेत्र 100 वर्ग मीटर से अधिक न हो। परन्तु यह कि ऐसे स्थान जो झारखण्ड शॉप्स एण्ड कमर्शियल इस्टेबलिशमेंट एक्ट, 1953 के अन्तर्गत वाणिज्यिक स्थापना के रूप में अर्हता रखता है, जो उपर्युक्त शर्तों में से किसी एक का भी अक्षरशः पालन नहीं करता, वह "वाणिज्यिक (वृहत् फुटकर/वाणिज्यिक कार्यालय स्थान)" के रूप में वर्गीकृत किया जायेगा।
17.1.3	वाणिज्यिक (वृहत् फुटकर/वाणिज्यिक कार्यालय स्थान)	<ul style="list-style-type: none"> सभी ऐसे स्थान जो झारखण्ड शॉप्स एण्ड कमर्शियल इस्टेबलिशमेंट एक्ट, 1953 के अन्तर्गत वाणिज्यिक स्थापना के रूप में अर्हता रखता है, जो "वाणिज्यिक (लघु फुटकर)" या "सुख-सुविधायें (वृहत् आमोद-प्रमोदात्मक सिनेप्लेक्स, मनोरंजन उद्यान इत्यादि)" वर्ग के अन्तर्गत अर्हता नहीं रखता हो।
17.1.4	सांस्थिक (लघु विद्यालय)	<ul style="list-style-type: none"> प्री-स्कूल एवं प्राथमिक विद्यालय जिसमें वर्ग V से उपर न हों, मध्याह्न कालीन संस्था एवं पालना घर (Day care and Creches)
17.1.5	सांस्थिक (आवासीय विद्यालय/स्टैण्ड अलोन कॉलेज्स)	<ul style="list-style-type: none"> सभी ऐसे विद्यालय एवं महाविद्यालय जो "सांस्थिक (लघु विद्यालय) की अर्हता नहीं रखते हैं, चाहे वे आवासीय प्रकृति के हों या न हों।
17.1.6	सांस्थिक (विश्वविद्यालयें)	<ul style="list-style-type: none"> राज्य विधान मंडल के अधिनियम के अन्तर्गत या संसद के अधिनियम के द्वारा स्थापित विश्वविद्यालय तथा यू०जी०सी० एक्ट 1956 की धारा 2 के अन्तर्गत विश्वविद्यालय के रूप में या धारा 3 के अन्तर्गत डीम्ड विश्वविद्यालय के रूप में माना जाता है।
17.1.7	उपयोगिता (जल, अपशिष्ट जल, परिवहन, विद्युत)	<ul style="list-style-type: none"> प्लॉट जो दो एकड़ से अधिक न हो, जहाँ जल आपूर्ति प्रतिष्ठापन भूमि के किसी अन्य प्लॉट में शामिल नहीं। मल प्रणाली उपचार स्थिर यंत्र (Plant), पम्पिंग स्टेशनन्स, विकेन्द्रिकृत अपशिष्ट जल उपचार स्टेशनन्स, लघु पैमाना (Scale),

		<p>अपशिष्ट प्रबंधन निदान (Solutions)</p> <ul style="list-style-type: none"> • बस डिपोज, टर्मिनसेज, बस आश्रय, (Shelters) साइकल स्टेन्ड्स, विद्युत संबंधी वाहनों के लिए पार्किंग • विद्युत सब-स्टेशन्स, ट्रांसफॉर्मर्स एवं अन्य विद्युत आपूर्ति से संबंधित प्रतिष्ठापन <p>अपवाद- 220 के०भी० लाईन, 132 के०भी० सब-स्टेशन या प्रसारण में अंतर-परिवर्तन (interchange in transmission) के अधिष्ठापन (landing) के लिए प्रसारण अंतर-परिवर्तन एवं सब-स्टेशन्स।</p>
17.1.8	उपयोगिता (utility) (अन्य)	कोई अन्य अवसंरचना जो आधारभूत संरचना के किसी रूप को प्रदान करने हेतु उपयोग किया जाता है जो उपयोगिता (utility) (जल, अपशिष्ट मल, परिवहन, विद्युत) के अन्तर्गत समावेष्ट नहीं है।
17.1.9	सुख-सुविधायें (Amenity) (लघु आमोद-प्रमोदात्मक)	क्लब्स, लघु अतिथि गृह, सामुदायिक कमरें, खेलकूद प्रक्षेत्र (complex) (चाहे समूह गृहनिर्माण प्लॉट के अन्दर या अन्यथा)
17.1.10	सुख-सुविधायें (Amenity) वृहत् आमोद-प्रमोदात्मक मनोरंजन उद्यान इत्यादि।	मनोरंजन उद्यान (आकाश की ओर खुला या अन्यथा)

17.2 रॉची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा उपयोगिता या निष्पादन हेतु निम्नांकित साधन नियोजित किया जायेगा।

17.2.1 निलामी के माध्यम से उच्चतम बोली लगाने वाले को प्लॉट के पूर्ण स्वामित्व बिक्रय।

17.2.2 उत्कथित (quoted) उच्चतम पट्टा प्रीमियम (निलामी) के लिए 'बोली' (bids) की मांग करना (Calling for)।

17.2.3 लाभ के अंश (sharing) पर भुगतये उच्चतम प्रीमियम के लिए बोली (bids) की मांग करना (Calling for) (संयुक्त विकास के लिए प्रतियोगिता बोली)।

17.3 उपयोगिता और आवंटन हेतु उपर्युक्त पद्धतियों में से किसी को नियोजित (employ) करने का निर्णय रॉची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० की निलामी समिति द्वारा लिया जायेगा जो प्रश्नगत विशिष्ट सम्पति या सम्पतियों के लिए निम्नांकित पूर्व शर्तों पर आधारित होगा:

क्रमांक	पद्धति	युक्तिपूर्वक कथन (Rational)	उदाहरण
17.3.1	उच्चतम बोली बोलनेवाले को प्लॉट का पूर्ण स्वामित्व विक्रय	जहां सृजित सम्पति को सतत अस्तित्व में रखने की आवश्यकता हो। जहां सम्पति ऐसी आस्ति के पूंजी लागत से अधिक या बराबर बीमित मूल्य वहन करती हो या जहां उपयोग का जोखिम एवं पारितोषिक ज्ञात नहीं हो एवं पूर्णतः आवंटि को हस्तांतरणीय हो।	आवासीय एवं वाणिज्यिक आस्तियाँ
17.3.2	उत्कथित उच्चतम पट्टा	जहां प्रस्तावित उपयोग मध्य से उच्च जोखित प्रोफार्इल के साथ एक	गृह निर्माण परियोजनाओं के लिए मध्य श्रेणी खण्ड, उदाहरणार्थ मध्य आय वर्ग

	प्रीमियम के लिए बोली की मांग करना (Calling for bids) (निलामी)	प्रतिलाभ (return) का साधारण दर सृजित करता है एवं/या जहां बोली बोलने वाला विश्व अननय विचार के कारण प्रतिबंधित है, अर्थात् केवल झारखण्ड राज्य के उद्यमकर्ता (entrepreneurs) के लिए खुला हो।	II एवं उच्च आय वर्ग गृह निर्माण 100 बेड से कम क्षमता वाले निजी अस्पताल एवं नर्सिंग होम, राज्य विधान मंडल द्वारा सृजित विश्वविद्यालय एवं अन्य संस्थान, जिसे सथायी मुहर (Seal) एवं उत्तराधिकार हो।
17.3.3	लाभ के अंश (Sharing) पर भुगतेय उच्चतम प्रीमियम के लिये बोली की मांग करना (Calling for bids) (संयुक्त विकास के लिए प्रतियोगिता बोली)	जहां परियोजना प्रतिफल (return) के साधारण से उच्च दर सृजित करती है, परन्तु निम्न से मध्य जोखिम प्रोफाईल के साथ, परियोजना कई वर्षों के लिए आय बहाव आश्वस्त करती हो, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० या परियोजना के किसी आय संप्रवर्तक का अंश (Share) परियोजना तीसरे पक्षों जैसे कि रियल इस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट्स या इन्फ्रास्ट्रक्चर इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट्स को अंतरित (offloaded) किया जा सकता है। राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा सह-संप्रवर्तक के साथ रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेभलपमेंट) एक्ट के दायित्वों के विषय में समझौते की बातचीत (negotiate) की जा सकती है।	वाणिज्यिक रियल इस्टेट (कार्यालय स्थान) आवासीय एवं वाणिज्यिक उपक्रम (ventures), जिसमें 500 करोड़ रुपये से अधिक निवेश की आवश्यकता हो, के साथ समग्र (integrated) मिश्रित उपयोग विकास

टिप्पणी : उपर्युक्त श्रेणियाँ मात्र संकेतक है तथा प्रवृत्ति में पूर्ण (exhaustive) नहीं हैं। राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को किसी प्रकार की भूमि रखने (place) तथा यथा उपर्युक्त निष्पादन के किसी पद्धति के लिए प्रस्तावित करने की स्वतंत्रता होगी।

18. उपयोग, उपयोगिता एवं निष्पादन की पद्धति के बीच परिवर्तन (Switching)

- 18.1 यदि राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० निलामी के माध्यम से आवंटि प्राप्त करने में असमर्थ होता है, न्यूनतम दो बार प्रक्रिया दुहराने के पश्चात्, आवंटि प्राप्त करने में असफल रहने पर, परिषद् उपयुक्त आवंटि पाने में असफल रहने का संज्ञान लेकर उसके कारण से सहमत हो सकता है और सुधार (corrective) हेतु कार्रवाई करेगी।
- 18.2 यदि सम्पत्ति का आरक्षित मूल्य आवंटि प्राप्त करने में असफल होने के लिए कारण प्रतीत होता है, परिषद् प्रश्नगत् सम्पत्ति हेतु नये आरक्षित मूल्य के निर्धारण हेतु पुनः बैठक कर सकता है।
- 18.3 तथापि, किसी समय, आरक्षित मूल्य नियम 9 में मूल्यांकक के पैनल द्वारा यथा निर्धारित मूल्य के विस्तार (range) या बाजार दर, जो भी कम हो, के न्यूनतम सीमा से नीचे नहीं जाना चाहिए।
- 18.4 यदि सम्पत्ति आरक्षित मूल्य में कटौती के बाद आवंटन के लिए रखे जाने पर भी आवंटियों के बीच रूचि जगाने में असफल रहती है, परिषद् नया मूल्यांकन होने तक

या परिषद् द्वारा आवंटन के लिए सम्पत्ति को पुनः रखने का निर्णय लिये जाने तक आवंटन से सम्पत्ति को वापस लेने का निर्णय लेगा।

19. आवंटन हेतु आशय की घोषणा

19.1 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के निदेशक परिषद् के द्वारा विशेष रूप से इसके लिए आहूत परिषद् बैठक में ई-ऑक्सन के द्वारा आवंटन के लिए सम्पत्तियों को रखने का निर्णय लिया जाएगा।

परन्तु यह कि ऐसी सम्पत्तियों का आवंटन एवं निष्पादन कम्पनी निबंधक के समक्ष ऐसे निर्णय दायर किये जाने की तिथि से छः माह की अवधि के भीतर पूर्ण कर लेना होगा।

19.2 आवंटन अथवा अन्य ऐसी सेवा जो निलामी समिति द्वारा चयनित किया जाए, निलामी समिति द्वारा निर्धारित सम्पत्ति पोर्टल/पोर्टल्स पर सूचीबद्ध करने के अलावे RSCCL के वेबसाईट पर भी संसूचित किया जाए।

RSCCL के परिषद् के द्वारा सूचना की सुरक्षा एवं उसके लिकेज के जोखिम पर विचार करने के पश्चात् वेबसाईट पोर्टल के उपयोग को अनुमोदित किया जाएगा।

19.3 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा ऐसी सूचना (notice) झारखण्ड सरकार की मिडिया एवं विज्ञापन नीति के अनुसार अग्रणी समाचार पत्र/पत्रों में प्रकाशित की जा सकती है।

परन्तु यह कि, आवंटन का आशय तब तक संसूचित नहीं किया जा सकता है तबतक परियोजना झारखण्ड राज्य के लिए रियल इस्टेट रेगुलेटरी ऑथोरिटी के यहां निबंधित नहीं हो जाता है।

20. सूचना उपदर्शित करना (Information to be indicated)

20.1 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा आवंटन के आशय को उपदर्शित करनेवाली सूचना में आवंटन के लिए रखे जानेवाले प्रत्येक सम्पत्ति के लिए सभी संबंधित (relevant) सूचना उपदर्शित किया जायेगा।

20.2 प्रत्येक सम्पत्ति का आरक्षित मूल्य जो निलामी द्वारा आवंटन के लिए रखा जाता है (यदि लागू हो)।

20.3 आवंटन की अनुसूची (Schedule) उपदर्शित करनेवाला समय-सारणी (timeline) अर्थात् आवेदन प्रपत्र के बिक्रय की आरंभ तिथि, आवेदन प्रपत्र दाखिल करने की अंतिम तिथि, निलामी का संचालन, परिणाम की घोषणा, बिक्रय मूल्य के भुगतान और/या पट्टा प्रिमियम, कब्जा प्रदान करना (grant) इत्यादि राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा उपदर्शित किया जायेगा।

21. सम्पत्ति का निरीक्षण

21.1 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा अपने कार्यालय में सभी संभावी (potential) आवंटि(यों) तथा अभिकर्ताओं को देखने तथा परीक्षण के लिए नियम 4 से 7 के अंतर्गत समाकलित (collated) सूचना का विवरण संधारित किया जायेगा।

21.2 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा संभावी आवंटियों को अपने लिए वास्तविक स्थल निर्धारण करना सुगम करने हेतु क्षेत्र आधारित विकास के स्थल निरीक्षण (site visit) का आयोजन किया जा सकता है।

22. आवेदन प्रक्रिया

22.1 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा आशय की घोषणा होने के पश्चात् एक विशिष्ट तिथि से आवंटन प्रक्रिया में भाग लेने हेतु इच्छुक एवं भावी आवंटियों से निबंधन की मांग की जा सकती है, जिसमें;

22.1.1 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा आवेदन प्रपत्र निर्गत किया जायेगा जो आवेदक द्वारा भरा जायेगा तथा उसमें स्पष्ट रूप से सम्पतियों को उपदर्शित किया जाएगा, जिसके आवंटन के लिए वह इच्छुक है, ऐसी सम्पतियाँ एक अनोखे पद्धति के माध्यम से जैसे कि काटीसियन कोआर्डिनेट्स के माध्यम से पहचानने योग्य एक अनोखा नम्बर, कोड या अवस्थिति (Location) पहचान करने योग्य होगा।

22.1.2 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के द्वारा आवेदक से कतिपय “अपने ग्राहक को जानें” (KYC) अभिलेख मांगे जायेंगे, जिसमें अन्य के अलावा :

i) आवेदक के निगमन (incorporation) या निबन्धन का विवरण यदि वह निगमित निकाय (body corporate) हो, जैसे कि कम्पनीज, सोसाइटीज, सहकारी सोसाइटीज, न्यास, सीमित दायित्व भागीदारी एवं भागीदारी फर्मस;

परन्तु यह कि व्यक्ति (individuals) भी आवेदन कर सकते हैं, तथापि, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को निधि के स्रोत के विषय में, जहां से पट्टा या बिक्रय प्रतिफल का भुगतान आशयित है, अतिरिक्त सूचना मांगने की स्वतंत्रता होगी।

ii) निबंधित कार्यालय के पते का प्रमाण तथा संसूचन के लिए वास्तविक संचालन (operations) का स्थान;

iii) कम्पनी सचिव द्वारा अभिप्रमाणित एवं कम्पनी निबंधक के समक्ष दायर परिषद् का निर्णय जिसमें आवेदक के बदले कार्य करने हेतु हस्ताक्षरकर्ता का प्राधिकृत किया गया हो;

iv) भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय के अधीन पैन (PAN) एवं/या आधार कार्ड;

v) ऐसी अन्य सूचना जो मांगी जाय;

22.2 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा यह सूचना इसके वेबसाईट या किसी ऐसे समर्पित (dedicated) इन्टरनेट साईट के माध्यम से मांगा जायेगा जिसके साथ यह प्रारंभिक रूप से आवेदन प्रक्रिया प्रबंधित करने हेतु एकरारनामा करे। पूर्व में ऑनलाईन तथा ऑफ लाईन आवेदन का दोनो क्षेत्र उपलब्ध होगा, तथापि राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा प्रयास किया जायेगा कि जितना जल्द संभव हो आवेदन की पद्धति को पूर्णतः ऑनलाईन कर दिया जाय।

22.3 कोई विधिक व्यक्ति भूमि के प्लॉट के आवंटन हेतु आवंटन दे सकता है।

परन्तु यह कि ऐसा विधिक व्यक्ति (1) भारत संघ के अन्तर्गत सम्पति धारित करने हेतु वैधानिक रूप से सक्षम होना चाहिए (2) दिवालिया नहीं होना चाहिए (3)

व्यक्ति की स्थिति विकृत चित (Unsound mind) का नहीं होना चाहिए (4) सम्पति धारित करने के लिए किसी विधि या सक्षम विधि न्यायालय के आदेश द्वारा प्रतिबंधित न हो।

22.4 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के द्वारा पूर्ण स्वामित्व या पट्टाधारण के आधार पर आवंटन के मामले में प्रत्यर्पणीय (refundable) आवेदन शुल्क की मांग की जा सकती है, जो आरक्षित मूल्य के 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा तथा भुगतान होगा यथा :

22.4.1 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के पक्ष में निष्पादित बैंक प्रत्याभूति (guarantee) जो ऐसे प्रपत्र (Format) में होगा जो आवेदन मांगने के समय विनिर्दिष्ट किया जाय;

22.4.2 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के पक्ष में निर्गत डिमान्ड ड्राफ्ट;

परन्तु यह कि यदि बोली लगानेवाला (bider) निलामी जीतने के स्थिति में प्रतिबद्धता का सम्मान करके भुगतान (honour) नहीं करता है तो ऐसी राशि समपहृत (forfeit) हो जायेगी, इसके साथ ही राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को प्रक्रिया में हुई हानि (यदि कोई) के लिए राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० कोई दावा क्षति (damages) के रूप में कर सकता है।

परन्तु यह भी कि सफल बोली लगानेवाले (bidders) के मामले में, यदि आवेदन शुल्क डिमान्ड ड्राफ्ट के रूप में हो, प्रस्थापन (offer) मूल्य में समायोजित कर लिया जायेगा। असफल बोली बोलने वाले (bidders) के मामले में, आवेदन शुल्क राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा राशि धारित रहने की अवधि में उद्भूत किसी ब्याज के बिना वापस कर दिया जायेगा।

22.5 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा, कतिपय प्रकार के व्यवसाय, व्यापार, वृत्ति या आजीविका के लिए वैधानिक आवश्यकता के अनुरूप, कतिपय प्रवर्ग (categories) के व्यक्तियों के आवेदन को प्रतिबंधित किया जा सकता है, जो परिषद् के द्वारा निर्धारित मानदंड (criteria) पूरा करते हैं।

22.6 एक व्यक्ति एक से अधिक सम्पति के आवंटन हेतु आवेदन दे सकता है। ऐसी स्थिति में, प्रत्येक ऐसी सम्पति के लिए अलग से आवेदन देना होगा।

22.7 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा प्रत्येक सम्पति के लिए अप्रत्यर्पणीय आवेदन प्रक्रमण शुल्क निर्धारित किया जा सकता है जो आवंटन के लिए रखी जाती है तथा सामान्यतः नियम 13 के अनुसार सम्पति के लिए निर्धारित आरक्षित मूल्य के 0.01 प्रतिशत से अधिक नहीं है।

22.8 आवेदन प्रक्रमण शुल्क का भुगतान राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा विनिर्दिष्ट किसी ढंग से किया जा सकता है, जिसमें शामिल हैं, परन्तु उस तक प्रतिबंधित नहीं: (1) डिमान्ड ड्राफ्ट (2) एन०ई०एफ०टी०/आर०टी०जी०एस०/एस०डब्लू०आई०एफ०टी० अंतरण, (3) अभिहित (designatee) डाकघर या अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक (4) कोई अन्य पद्धति यथा राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा अंकित।

22.9 आवेदन राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा निर्धारित विशिष्ट तिथि तथा समय (deadline) तक ही स्वीकार किये जायेंगे।

- 22.10 यदि राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को किसी सम्पति(यों) में अपर्याप्त रुचि दिखाई पड़ती है, तो इसके द्वारा आवेदन पटल (window) परिषद् द्वारा विनिर्दिष्ट अवधि तक विस्तारित किया जा सकेगा।
- 22.11 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा स्वीकार किये गये प्रत्येक आवेदन को एक अभिस्वीकृति संख्या निर्धारित की जायेगी। सुविधा के प्रयोजन से, यह संख्या सम्पति के भौतिक कब्जा किये जाने के समय तक सभी संसूचन एवं समुपदेशन (communication and assignments) में उपयोग की जायेगी।

23. निलामी समिति का गठन

- 23.1 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा निलामी में भाग लेनेवाले आवेदकों के लिए पूर्व-अपेक्षित एवं पात्रता मानदंड निर्धारित करने हेतु एक निलामी समिति का गठन किया जायेगा, जिसमें मुख्य कार्यपालय पदाधिकारी, मुख्य वित्त पदाधिकारी एवं अध्यक्ष –सह-प्रबन्ध निदेशक द्वारा नामनिर्देशित न्यूनतम एक सदस्य होंगे।

परन्तु यह कि, जहां सदस्यगण का अभिमत हो कि बाजार का एक स्वतंत्र मंतव्य आवश्यक है, बाह्य रूप से नामनिर्दिष्ट व्यक्तियों (individuals) जो उस कार्य के विशेषज्ञ हो जिसके लिए सम्पति का उपयोग होना है तथा जो किसी आवेदक के साथ किसी क्षेत्र से संबंधित (associated) नहीं हो, को अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक द्वारा नामनिर्देशित किया जा सकता है।

- 23.2 निलामी समिति द्वारा आवेदकों के तकनीकी पात्रता तथा वित्तीय पात्रता सुनिश्चित करने वाले पूर्व-अर्हता मानदंड निर्धारित किया जायेगा। निलामी समिति द्वारा लोक सूचना निर्गत करने के पूर्व पूर्व-अर्हता मानदंड को परिषद् के पूर्वानुमोदन के लिए प्रस्तुत किया जायेगा।
- 23.3 आवेदकों को निलामी में भाग लेने की अनुमति तभी दी जायेगी जब वे निलामी समिति द्वारा निर्धारित दोनों तकनीकी एवं वित्तीय पात्रता मानदंडों में अर्हित (qualify through) होते हैं।

24. पट्टाधृति (leasehold) अधिकार के विक्रय या आवंटन हेतु निलामी का संचालन

- 24.1 सभी निलामी राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा विशिष्ट रूप से अभिहित (designated) या सह-अंगीकृत वेबसाईट के माध्यम से इलोकट्रोनिक रूप से संचालित की जायेगी तथा उक्त कॉरपोरेशन द्वारा निलामी प्रक्रिया एवं कार्रवाई (step) को सूचीबद्ध करने में आवश्यक कदम उठाये जायेंगे।

परन्तु यह कि ऐसे वेबसाईट्स, पोर्टल्स का चयन या उपयोग यथा विहित किये जाने वालक की सूचना की सुरक्षा एवं इसके प्रकट (leakage) होने के जोखिम पर सम्यक विचार करने के पश्चात् परिषद द्वारा अनुमोदित किया जायेगा।

- 24.2 नियम तिथि को, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन द्वारा निलामी की तिथि एवं समय के विषय में सभी आवेदकों को सूचित किया जायेगा जिन्हें अभिस्वीकृति संख्या प्रदत्त की गयी है तथा जिन्होंने निलामी के माध्यम से आवंटित की जाने वाली सम्पत्ति में रुचि व्यक्त किया है।

परन्तु यह कि, कोई व्यक्ति जिन्होंने अभिस्वीकृति संख्या प्राप्त की है, परन्तु निलामी के विषय में सूचित कनहीं किया गया है अभिस्वीकृति संख्या/पूर्जा का उपयोग करके निलामी में भाग ले सकता है।

- 24.3 नियत तिथि को, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लिमिटेड द्वारा सम्यक रूप से यह सत्यापित करने के पश्चात् निलामी प्रक्रिया का संचालन किया जायेगा कि निलामी में भाग लेने वाले वही हैं जिन्हे आवंटन के लिये पूर्व में निबंधित किया गया है।
- 24.4 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लिमिटेड द्वारा यथा निर्धारित एक प्रारंभिक (initial) पट्टा अवधि के लिये सम्पत्ति हेतु भुगतान किये जानेवाले वास्तवित आधार मूल्य पर बोली (Bids) रखी जायेगी। फलतः, एक बोली लगानेवाला (bidder) एक इकाई दर के लिये या एक पट्टा अवधि के लिये जो प्रस्थापन (offer) से भिन्न है बोली नहीं बोल सकता है।
- 24.5 निलामी का परिणाम यथा उपर्युक्त उपदर्शित वेबसाईट द्वारा अभिलिखित किया जायेगा और राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के सक्षम प्रतिनिधि के द्वारा भी अभिलिखित किया जायेगा तथा इसके वेबसाईट पर रखा जायेगा। जीतनेवाली बोली (The winning bids) निम्नांकित के द्वारा सूचीबद्ध की जायेगी (1) आवेदन अभिस्वीकृति संख्या एवं (2) जीतनेवाली बोली की राशि।
25. **संयुक्त विकास एकरारनामा**
- 25.1 अधिनियम की धारा 191 के अन्तर्गत शक्ति के प्रयोग के अनुसरण में, कतिपय मामलों में, जहाँ राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० सम्पत्ति से लंबी अवधि आगम (Proceeds) में सह-अंगीकृत करना या भागीदार बनना चाहता है तो उसके द्वारा विकासकर्ता (developer) या संप्रवर्तक (Promoter) जो प्रतियोगितापूर्ण चयनित किया जा सकता है, के साथ एक संयुक्त विकास एकरारनामा करने का प्रयत्न किया (seek) जायेगा।
- 25.2 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा ऐसी भूमि पर विकास का सर्वोत्तम प्रक्रम (course), न्यूनतम अंश (Share) जो राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को स्वीकार (accorded) होना चाहिए तथा रियायत (concession) के साथ संव्यवहार (transaction) के उपयुक्त ढंग (appropriate mode) पर परामर्श देने के लिए ऐसे वृत्तिक संव्यवहार सलाहकार (professional transaction advisor) की सेवायें प्राप्त की जा सकेगी जिसे समान संयुक्त विकास एकरारनामा निष्पादन करने में विशेषज्ञता हो। अधिकांश मामलों में भूमि संप्रवर्तक के निष्पादन में बिना प्रतिफल (consideration) के दी जायेगी, जो संव्यवहार सलाहकार द्वारा दिये गये तथा स्वीकार किये जाये परामर्श के अनुरूप राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा निर्धारित एक अवधि तक के लिए उच्चतम आवर्ति प्रीमियम (Highest recurring premium over a period) के आधार पर चयनित किया जायेगा।
- 25.3 संव्यवहार सलाहकार समग्र रूप से व्यवसाय का मूल्यांकन सम्पादित करने के लिए सक्षम तथा भूमि को न्यूनतम अंश मूल्य समनुदेशित (assign) करने के लिए योग्य होना चाहिए।
- 25.4 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा ऐसे संप्रवर्तक (promotor) के सहयोजन (association) से विशिष्ट परियोजना के लिये, जिसमें भूमि भाग अन्तर्वर्लित (involving) होगा जिसके लिए संयुक्त विकास एकरारनामा बनाया जाना है, एक नयी संयुक्त उद्यम (venture) विशेष प्रयोजन वाहन कम्पनी गठित की जाएगी। राँची

- स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० का अंश (Share) संव्यवहार सलाहकार द्वारा दिये गये परामर्श से निर्धारित होगा।
- 25.5 चूँकि राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० संयुक्त विकास हेतु विशेष प्रयोजन वाहन कम्पनी का अंशधारी होगा। संप्रवर्तक को सह-अंशधारी के रूप में राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के समक्ष वास्तविक लाभ घोषित करने की बाध्यता होगी।
- 25.6 कतिपय मामलों में, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा, संव्यवहार सलाहकार से सम्यक परामर्श के पश्चात्, एक न्यूनतम फर्श किराया निर्धारित किया जा सकेगा जो एक एकल (a single) वर्ष में अर्जित लाभों के बदले संप्रवर्तक द्वारा भुगतान किया जाना है, यदि वास्तविक लाभ फर्श किराया से कम हो।
- 25.7 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के परिषद् द्वारा गठित विशेष समिति के द्वारा अलग से और उक्त प्रयोजन के लिए संप्रवर्तक का चयन किया जाएगा। संव्यवहार सलाहकार द्वारा संयुक्त विकास एकरारनामा का प्रारूप, बन्धेज शीट (term sheets) एवं ऐसे अन्य दस्तावेज उपलब्ध कराये जायेंगे जो परियोजना के निष्पादन के लिए आवश्यक हो, जिन्हें राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के निदेशक परिषद् द्वारा अनुमोदित किया जायेगा।
- 25.8 व्यतिक्रम से (By default), राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेंट) एक्ट, 2016 के प्रावधानों से क्षतिपूरित (indemnified) रहेगा, तथा अनुपालन आवश्यकताएँ संप्रवर्तक तक सीमित रहेगी।
26. **आवंटन पत्र की मांग सह प्रस्थापन (demand cum offer) का निर्गतन**
- 26.1 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा निलामी संचालन के एक माह के अन्दर मांग-सह-प्रस्थापन (demand cum offer) पत्र निर्गत करते हुए अग्रिम (upfront) भुगतान या निलामी के दौरान वसूली गयी राशि पर आधारित प्रस्थापन (offer) मूल्य के प्रथम किस्त की मांग की जा सकेगी।
- 26.2 मांग पत्र में राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को या इसके प्राधिकृत बैंक को राशि जमा करने हेतु आवंटि के लिए निर्गत की तिथि से एक माह की अवधि अधिकथित रहेगी।
- 26.3 यदि आवंटि ऐसा करने में असफल रहता है तो आवंटन का प्रस्थापन (offer) वापस (withdrawn) हो जायेगा।
- परन्तु यह कि प्रस्थापन (offer), निलामी के मामले में, उस बोली बोलनेवाले (bidder) को दिया जायेगा जिसने उसके बाद (next) उच्चतम बोली (bid) प्रस्तुत किया (submitted) है, यदि ऐसी बोली बोलनेवाला स्वीकार नहीं करता है तो प्रस्थापन (offer) तृतीय उच्चतम बोली बोलने वाले को दिया जायेगा और आगे इसी प्रकार दिया जायेगा।
27. **प्रतिफल का भुगतान**
- 27.1 एक आवंटि से अपेक्षा की जायेगी कि सम्पत्ति का कब्जा प्रदान किये जाने के लिए नियम 14 के अनुसार प्रतिफल का भुगतान करें।
- 27.2 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा निर्गत पत्र में अनापत्ति केवल उस सम्पत्ति के बन्धक के लिए अंकित की जायेगी जिस सम्पत्ति के विरुद्ध जहाँ सम्पूर्ण प्रतिफल राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा प्राप्त कर लिया गया है।

- 27.3 भुगतान राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा विनिर्दिष्ट खाते में इसके द्वारा चयनित ढंग से जैसे कि डिमांड ड्राफ्ट, एन०ई०एफ०टी०/आर०टी०जी०एस०/एस०डब्लू०आई०एफ०टी०, पे आर्डर, बैंक चालान इत्यादि में किया जायेगा। बिक्रय, क्रय, अन्तरण या सम्पत्ति का अंतरण के बन्धेज के अनुरूप आवश्यक प्रकटीकरण से संबंधित विनियमन जैसे कि आयकर स्थायी खाता संख्या (PAN) इत्यादि का उल्लेख यथा भारत सरकार या झारखण्ड सरकार द्वारा समय-समय पर घोषित लागू होगा।
28. **कब्जा प्रदान करना तथा हस्तांतरण-पत्र विलेख निर्गत करना**
- 28.1 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा, स्वयं संतुष्ट होकर मांग-पत्र तथा आवंटन के प्रस्थापन (offer) की शर्तें पूरी हो चुकी है, आवंटि के पक्ष में हस्तान्तरण-पत्र विलेख निष्पादित किया जायेगा। विलेख का निबंधन राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा सुगम बनाया (facilitated) जायेगा, साथ ही निबंधन राशि यथा स्टाम्प ड्यूटी आवंटि द्वारा संबंधित विभाग को विहित रूप में भुगतान किया जायेगा।
- 28.2 कब्जा प्रदान करने के समय राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० का एक प्रतिनिधि नियम 5 के अनुसार अभिलिखित कोआर्डिनेट्स के अनुरूप प्लॉट का सीमांकन सुनिश्चित करेगा तथा सौपने का पत्र आवंटि को निर्गत करेगा।

अध्याय V : आवंटि का अधिकार एवं बाध्यता

29. राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० की अभिव्यक्त अनुमति के बिना उपयोग में परिवर्तन नहीं किया जाना

29.1 आवंटियों से अपेक्षा की जायेगी कि वे परिसर का उपयोग केवल उसी प्रयोजन के लिए करें जिसके लिए यह आवंटित है। उपयोग में परिवर्तन, जहां लागू विधि द्वारा अनुमत है (अर्थात् बिहार रिजनल डेवलपमेंट ऑथोरिटीज एक्ट 1981 यथा झारखण्ड सरकार द्वारा अंगीकृत या झारखण्ड मुनिसिपल एक्ट, 2011), के लिए राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० की स्वीकृति आवश्यक होगी।

परन्तु यह कि उपयोग में किसी परिवर्तन के लिए, निर्मित क्षेत्र (built up area) के केवल 5% की अनुमति आवंटि को दी जायेगी।

परन्तु यह और कि ऐसे परिवर्तन की अनुमति तभी दी जायेगी जब उपयोग में परिवर्तन सम्बद्ध (allied) कार्यकलाप के लिए हो।

29.2 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा अतिरिक्त (surplus) प्रतिफल उद्गृहित किया जा सकेगा, यदि उपयोग सारभूत रूप से (Substantially) जिस उपयोग के लिए मूलरूप से योजना बनायी गयी थी उससे परिवर्तित हो जाता है अर्थात् शुद्ध आवासीय उपयोग से मिश्रित उपयोग।

30. पट्टे का अन्तरण

30.1 एक आवंटि सम्पति के पट्टे को दूसरे पक्ष को प्रतिफल के लिए अन्तरित कर सकता है। पट्टे की अवधि मूल पट्टे की अवधि से अधिक नहीं होगी।

30.2 दूसरे पक्ष को पट्टा या कब्जा अंतरित करने के लिए इच्छुक आवंटि को राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० से अनापत्ति प्रमाण-पत्र मांगना तथा प्राप्त करना है।

30.3 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० अंतरिती (transferee) द्वारा अंतरक (transferor) को भुगतान किये गये प्रतिफल (consideration) के दो प्रतिशत का भुगतान पाने का हकदार होगा। ऐसा भुगतान आपसी बातचीत (mutual understanding) पर आधारित अंतरक या अंतरिती या दोनों में से किसी के द्वारा किया जा सकता है।

परन्तु यह कि, जहां सम्पति अंतरक एवं अंतरिती के बीच एक दान के रूप में हाथ परिवर्तित कर रही हो, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० नियम 9 के अनुरूप परिसम्पति का तत्काल मूल्यांकन करने का हकदार है तथा यथा नियम 13 के द्वारा व्युत्पन्न ऐसे आरक्षित मूल्य के दो प्रतिशत का हकदार है।

परन्तु यह और कि, यह उपबंध उस स्थिति में भी लागू होगा जहां आवंटि यथा सिक्युरिटी एण्ड एक्सचेंज बोर्ड ऑफ इंडिया (SEBI) द्वारा मान्यता प्राप्त रियल इस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट (REITs) को आस्ति का पूर्ण या भाग अंतरित करना चाहता है।

31. विकास नियंत्रण तथा बाय-लॉज का पालन

31.1 आवंटि राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा प्लॉट के आवंटन के समय निर्धारित विकास नियंत्रण का सख्ती से पालन करेगा। जहां कोई प्रावधान स्पष्ट रूप से विनिर्दिष्ट न हो, झारखण्ड बिल्डिंग बाय-लॉज के प्रावधान लागू समझे जायेंगे।

- 31.2 स्वीकृत योजना से विचलन (deviation) का विधि के अन्तर्गत यथा विहित ढंग से निदान किया जायेगा।
- 31.3 उपर्युक्त संदर्भ में एक आवंटी को कब्जा दिये जाने के छः माह के अन्दर एक भवन और/या स्थल योजना (Site plan) राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को समर्पित करना है तथा उसपर अनुमोदन प्राप्त करना है। यदि उसपर पुनरीक्षण की मांग की जाय तो इसके लिए अनुरोध मूल योजना की स्वीकृति दिये जाने की तिथि से एक वर्ष की अवधि के अन्दर किया जाना चाहिए।
- 31.4 आवंटी को कब्जा दिये जाने से एक वर्ष के अन्दर भूमि पर निर्माण आरंभ करना होगा तथा तीन वर्षों के अन्दर राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० से एक औपबंधिक या आंशिक अधिभोग (Partial occupancy) प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा।
परन्तु यह कि, जहां भूमि का प्लॉट चरणों (phases) विकसित किये जाने को प्रस्तावित है, न्यूनतम एक चरण तीन वर्षों की अवधि में कार्यात्मक (operational) बना दिया जाना चाहिए, 'चरण' पद में शामिल है एक पूर्ण भवन, जिसके लिए एक अधिभोग (occupation) प्रमाण-पत्र प्राप्त किया गया है।
32. **रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेंट) एक्ट का अनुपालन**
- 32.1 किसी फ्लैटनुमा या प्लॉटनुमा (flatted or plotted) विकास के लिए संप्रवर्तक के रूप में कार्य करने के इच्छुक सभी आवंटी रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेंट) एक्ट, 2016 जिसमें उसके बाद किये गये सभी संशोधन शामिल हैं, के प्रावधानों के अनुरूप झारखण्ड रियल इस्टेट रेगुलेशन ऑथोरिटी को प्रस्तुत करने से पूर्व अपनी योजना (plan) राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को सूचित करेंगे।
परन्तु यह कि राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि०, ऐसे मामलों में, संप्रवर्तक के रूप में ऐसे आवंटियों के अनुपालन के लिए उत्तरदायी नहीं होगा, चूँकि भूमि उन्हें पूर्व में सौंपी जा चुकी है।
- 32.2 ऐसे संप्रवर्तक यथा नियम 32.1 में सूचीबद्ध को विधि के अनुरूप पूर्ण प्रकटीकरण (disclosure) करना होगा, जैसे कि कॉरपेट एरिया का विवरण, अपार्टमेंट की परिभाषा, परिदान (delivery) की समय-सारणी, प्राप्त राशि, भौतिक एवं वित्तीय प्रगति का सहसम्बंध तथा एकरारनामा लेखा (escrow accounts) इत्यादि का संधारण।
33. **जीवनधारिता के उपाय (sustainability measures) दो एकड़ से अधिक भूमि के कब्जे में आवंटियों को निम्नोक्त प्रतिष्ठापित करने की बाध्यता होगी:**
- 33.1 स्थल-पर (on-site) सभी कार्बनिक (organic) अपशिष्ट को संभालने की क्षमतावाला अपशिष्ट प्रबंधन से संबंधित उपाय।
- 33.2 स्थल पर अपशिष्ट जल उपचार (treatment) जो अपेक्षित उत्सर्जन (expected discharge) के 50% से अधिक संभालने की क्षमता वाला हो, के लिए उपाय।
- 33.3 सोलर पैनल के माध्यम से सौर उर्जा सृजित करने के उपाय जो संरचना के छत या कोई ऐसे क्षैतिज या लम्बरूप तल पर अन्तर्वलित हो जो लागों या उपयोगकर्ता के आवागमन में कठिनाई उत्पन्न न करता हो और न ही किसी लोक भूमि, मार्ग के अधिकार या ऐसे अन्य पहुँच के साधन का अतिक्रमण करता हो जो सामान्य रूप से स्थल के आरपार (across) की पहुँच तथा सुरक्षा में कठिनाई उत्पन्न कर दे सकता हो।

34. भूमि का बन्धक या प्रतिभूतिकरण

34.1 आवंटि अपनी परियोजनाओं के लिए वित्तीय साधन जुटाने हेतु राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० की पूर्वानुमति से अपनी भूमि किसी मान्यता प्राप्त वित्तीय संस्थान को बंधक रख सकेंगे।

34.2 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा उपर्युक्त नियम 27.2 के अनुरूप एक पत्र निर्गत किया जायेगा जिसमें ऐसे बन्धक को अनापति का उल्लेख होगा, जबतक कि इसे आवंटि के आशय (intent) या क्षमता के विषय में कोई गंभीर चिंता न हो, जिसे वह मान्य कारणों का उल्लेख करते हुए उसे संसूचित कर सकेगा।

परन्तु यह कि यद्यपि आवंटि बन्धक के विरुद्ध ऐसे ऋण के उपयोग तथा सेवा के लिए इसके सामर्थ्य (ability) के विषय में किसी आशंका को शमन करने के संबंध में राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० पत्राचार कर सकता है, तब भी ऐसा अनापति प्रमाण-पत्र निर्गत किया जाना राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के विवेकाधीन होगा।

34.3 यदि बन्धकग्राही बैंक या वित्तीय संस्थान को आवंटि के द्वारा व्यतिक्रम (default) के कारण आस्ति(यों) का परिसमापन करना (liquidate) पड़े तो निम्नांकित सिद्धान्त लागू होंगे:

34.3.1 बन्धकग्राही बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा भूमि का कब्जा किसी सम्पति के साथ ले लिया जायेगा, जैसे कि भवन, इसपर प्रतिष्ठापित स्थिर यंत्र (plant) एवं मशीनरी।

34.3.2 बन्धकग्राही बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा व्यतिक्रमी (defaulting) पट्टेधारी से बकाया वसूली हेतु परिसम्पति नये पट्टेधारी को जितनी अवधि के लिए पट्टे पर दी जायेगी उसके विषय में राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० से परामर्श किया जायेगा।

34.3.3 बन्धकग्राही बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा भूमि के प्लॉट के लिए पट्टाधृति अधिकारों की निलामी 33 वर्षों की अवधि तक के लिए की जायेगी, जिसमें बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा कब्जा लेने के समय वर्तमान (व्यतिक्रमी) पट्टाधारी के पट्टा अवधि में शेष रहे वर्षों की संख्या शामिल है, पट्टे के लिए आरक्षित मूल्य उसी ढंग से निर्धारित होगा जैसा कि उपर्युक्त नियम 14 में भूमि के नये प्लॉट के पट्टे के लिए किया जाता है।

34.3.4 यदि लागू हो, बंधकग्राही बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा भूमि पर अवस्थित परिसम्पतियों जैसे कि भवन, स्थिर यंत्र (plant), मशीनरी या अन्य चल परिसम्पतियों को भी जैसा है के आधार पर इसके द्वारा बैंक को दृष्टिबन्धक या बन्धक परिसम्पतियों के मूल्यांकन के लिए विनियमन के अनुरूप निर्धारित मूल्य पर निलाम किया जायेगा।

34.3.5 पट्टाधृति अधिकारों की निलामी से आगम को सर्वप्रथम वित्तीय संस्थान के बकाये ऋण की वसूली के लिए उपयोग किया जायेगा, अतिरिक्त

(surpluses), यदि कोई शेष रहता है, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को संभूत (accrue) होगा।

परन्तु यह कि राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को बंधकग्राही बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा निलामी की जा रही सम्पत्ति पर उच्चतम बोली बोलने वाले के बराबर मूल्य (matching price) पर पहला अधिकार होगा।

- 34.4 बन्धक विशुद्ध रूप से फलोपभोग (usufruct) प्रकृति का होगा, अर्थात् बन्धकग्राही वित्तीय संस्थान द्वारा परिसर को दखल एवं उपयोग करने के आवंटि के अधिकारों को केवल प्रत्याभूत (securitise) किया जायेगा और ऐसे अधिकारों को, व्यतिक्रम की स्थिति में, दूसरे आवंटि को अंतरित कर दिया जायेगा।
- 34.5 फलोपभोग (usufructory) बन्धक की स्थिति में उपर्युक्त नियम 30 के अन्तर्गत हस्तांतरण (convergence) को अन्तरण (transfer) नहीं समझा जायेगा, तथापि वित्तीय संस्थान द्वारा ऐसे अधिकारों को मूल और व्यतिक्रमी आवंटि के दायित्वों के परिसमापन (liquidation) के लिए दूसरे पक्षकार को आवंटित किया जाना नियम 30 के अन्तर्गत अंतरण (transfer) समझा जायेगा।
- 34.6 कतिपय मामलों में, आवंटि ऋण दायित्व को बेहतर ऋण बन्धेज (term) या प्रतिसंदाय योजना (repayment plan) के कारण एक वित्तीय संस्थान से दूसरे को अंतरित करने का इच्छुक हो सकता है, ऐसा अंतरण राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को सूचना देकर अनुमत किया जायेगा और नियम 30 के अन्तर्गत अंतरण नहीं समझा जायेगा।

35. पट्टे का प्रत्यार्पण

- 35.1 आवंटि जो भूमि को किसी दिये गये बिन्दु पर निर्मित भवन/भवनों सहित प्रत्यार्पित करना चाहते हैं, निम्न प्रकार ऐसा कर सकते हैं :
- 35.1.1 ऐसी भूमि एवं भवन को प्रत्यार्पित या रिक्त करने के अपने आशय के विषय में राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को आवेदन देकर,
- 35.1.2 ऐसे प्रत्यार्पण के लिए आवेदन देते समय प्लॉट पर विद्यमान अचल आस्तियों जिसमें वृक्ष, झाड़ी (shurbs), या अन्य प्राकृतिक पेड़-पौधा (vegetation), चट्टान, मिट्टी (earth) या प्राकृतिक रूप से प्रोद्भूत पदार्थ शामिल नहीं हैं, के वर्तमान मूल्यांकन उपलब्ध करा के।
- 35.1.3 एक प्रमाण-पत्र निर्गत करें, जो इसके वैधानिक अंकेक्षकों द्वारा अभिप्रमाणित हो, कि प्रत्यार्पण की मांग करते समय किसी बैंक या वित्तीय संस्थान का कोई बकाया या दायित्व लंबित नहीं है जो भूमि, भवनों एवं/या भूमि पर अवस्थित किसी अन्य अचल या चल आस्तियों या किसी ऐसे तृतीय पक्षकार पर आगे बढ़ (pass on) जायेगा जिसके फलस्वरूप प्रत्यार्पण पूरा होने के पश्चात् भविष्य में राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० पर दावा किया जाय।
- 35.1.4 ऐसे परिसर (premises) के खाली करने तथा सौंपने के अस्थायी अनुसूची उपलब्ध करा के।
- 35.2 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा, ऐसा अनुरोध प्राप्त होने पर, भूमि एवं उसपर विद्यमान संरचना, यदि कोई, की वर्तमान स्थिति को सत्यापित किया जायेगा तथा ऐसे प्रत्यार्पण की स्वीकृति संसूचित की जायेगी।

35.3 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा प्रत्यार्पित किये गये विभिन्न भागों के लिए प्रत्यार्पित करनेवाले आवंटि को निम्नांकित धनराशि प्रतिपूरित की जायेगी :

क्रमांक	अवयव	भुगतेय अधिकतम राशि
35.3.1	पट्टा राशि का शेष	पट्टा अवधि के अवशेष राशि के लिए संविभाजित (apportioned) भुगतान किये गये मूल पट्टा प्रतिफल का पचहत्तर प्रतिशत, पचीस प्रतिशत राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के द्वारा अर्थदंड (penalty)/क्षतिपूर्ति (compensation) के रूप में रख लिया जायेगा। प्रतिफल वर्तमान दिन को सामंजित नहीं किया जायेगा, न ही उस पर ब्याज भुगतेय होगा।
35.3.2	विधि का उल्लंघन कर निर्मित आस्तियां	विध्वंश/ध्वस्त करने का कोई लागत आवंटि को वापस होने वाली राशि से कटौती नहीं की जायेगी।
35.3.3	निर्मित आस्तियां जिससे विधि का उल्लंघन नहीं होता है।	अवक्षयित प्रतिस्थापन लागत (depreciated replacement cost)
35.3.4	स्थिर यंत्र (plant), मशीनरी या अन्य चल परिसम्पतियाँ	निष्पादन की लागत आवंटि को वापस की जानेवाली राशि एवं राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा रखे गये उसके निष्पादन से आगम से कटौती नहीं की जायेगी।

35.4 आवंटि द्वारा राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के पक्ष में हस्तान्तरण-पत्र विलेख (प्रत्यार्पण विलेख) निष्पादित किया जायेगा।

अध्याय VI: विविध

36. दण्डात्मक उदग्रहण

- 36.1 आवंटी द्वारा पट्टे के बन्धेजों के उल्लंघन के किसी दृष्टांत की स्थिति में, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा सर्वप्रथम उल्लंघन की प्रकृति के विषय में नगरपालिका निगम के साथ विचार-विमर्श किया जायेगा। प्रकृति की दृष्टि से, उल्लंघन दो में से एक प्रकार का होगा –(1) शमनीय (compoundable), जिसे पट्टा विलेख में सुधार करने तथा राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० को एवं/या संबंधित लोक प्राधिकार को क्षतिपूरित करने के पश्चात् स्वीकृत किया जा सकता है, और (2) अशमनीय (non-compoundable) जो पट्टा विलेख में परिवर्तन के माध्यम से सुधार नहीं किया जा सकता है तथा प्रन्यास (trust) भंग करने की प्रकृति का है।
- 36.2 निम्नलिखित उल्लंघन शमनीय उल्लंघन के रूप में वर्गीकृत किया जायेगा :

क्रमांक	शमनीय उल्लंघन
36.2.1	निर्माण आरम्भ न किया जाना
36.2.2	अनुमोदित योजना (plant) का उल्लंघन परन्तु इस सीमा तक नहीं कि स्थल के अन्दर किसी अन्य सेवा में समझौता करना पड़े।
36.2.3	भवन योजना में विचलन (variations) जिससे भवन खतरे में नहीं पड़ता है।
36.2.4	विकास अनुमोदित योजना के विचलन (deviation) में किया गया है, परन्तु इस नियमावली के अनुबंध (stipulation), सिद्धान्त (norms), प्रावधान तथा उपयोग प्रतिबन्ध के ढाँचे के अन्तर्गत है।
36.2.5	बगल, सामने तथा पीछे सेटबैक्स के विषय में 10% तक विचलन। एफ०ए०आर० के विषय में 10% तथा उँचाई के विषय में 10% ।
36.2.6	कोई अन्य उल्लंघन, जो राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा ऐसे उल्लंघन की प्रकृति के अनुसार शमनीय अपराध घोषित किया जायेगा।

- 36.3 निम्नलिखित अशमनीय उल्लंघन के रूप में वर्गीकृत किया जायेगा:

क्रमांक	अशमनीय उल्लंघन
36.3.1	पट्टे या पट्टा प्रीमियम का भुगतान न किया जाना
36.3.2	विहित प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन के लिए भूमि का विचलन (diversion)
36.3.3	अनुमोदित योजना का सारभूत (material) उल्लंघन जो सुधारा नहीं जा सकता है।
36.3.4	भवन योजना का सारभूत उल्लंघन जो लोगों के जीवन (lives) तथा जीविका या अन्दर रखे माल पर खतरा उत्पन्न करता है।
36.3.5	लोक स्थान पर अतिक्रमण
36.3.6	विकास अनाधिकृत रूप से उद्यान के लिए कर्णांकित/अनुमोदित क्षेत्र पर आरंभ किया गया है।
36.3.7	विकास से आसपास (locality) के प्राकृतिक जलनिकास अतिक्रमित होता है।
36.3.8	जहां सड़क या जल निकास चाहे लोक का या निजी, चाहे निर्मित या प्राकृतिक अतिक्रमित किया गया है।
36.3.9	जहां फर्श (floors) की संख्या अनुमति योग्य सीमा/स्वीकृत मानचित्र से बढ़ाई गयी है।
36.3.10	कोई अन्य उल्लंघन, जो राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा ऐसे उल्लंघन की प्रकृति के अनुसार अशमनीय अपराध घोषित किया जायेगा।

- 36.4 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा सारभूत क्षति की प्रकृति उपदर्शित (indicate) की जायेगी जिसके अनुसार आवंटी द्वारा अभिकथित रूप से किये गये शमनीय या अशमनीय उल्लंघन के कारण उद्भूत (incur) होगा। ऐसी क्षति की प्रकृति राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के लिए किसी प्रकार के दण्डात्मक उद्ग्रहण (penal levy) का दावा करने या निम्नोक्त नियम 38 के अनुसार पट्टे के निरस्तीकरण हेतु कार्यवाही के लिए आधार होगा।
- 36.5 अशमनीय प्रकृति के कतिपय अपराध झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 जिसमें उसके बाद किये गये सभी संशोधन शामिल हैं, के सुसंगत (relavant) प्रावधानों के अनुसार दंडित किये जायेंगे।
- 36.6 कतिपय शमनीय अपराधों के मामले में जैसे कि एक निश्चित तिथि के पश्चात् निर्माण आरंभ नहीं किया जाना एवं जहां आवंटी इसका उत्तरदायी पाया जाता है, अर्थात् निर्माण आरंभ करने में असफलता बाह्य कारण जैसे कि किसी बाह्य प्राधिकारी द्वारा किसी प्रकार (यथा पर्यावरण) की वैधानिक स्वच्छता की स्वीकृति में विलंब के चलते न हो, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा परिसर पर किसी आर्थिक कार्यकलाप के अभाव में उद्भूत बहुगुणक राजस्व की क्षति को दृष्टि में रखते हुए अधिनियम की धारा 152(1)(b) के अन्तर्गत रिक्त भूमि पर दंडात्मक उद्ग्रहण (penal levy) अधिरोपित किया जायेगा।

परन्तु यह कि, ऐसा दण्डात्मक उद्ग्रहण, जिस वर्ष में ऐसा उद्ग्रहण लगाया जा रहा हो उस वर्ष में समायोजित, भुगतान किये गये प्रतिफल का अधिकतम 5% होगा।

परन्तु यह और कि, ऐसे उद्ग्रहण भू-राजस्व के बकाये के रूप में समझ जायेंगे तथा बिहार एवं उड़ीसा लोक मांग वसूली अधिनियम, 1914 यथा झारखण्ड सरकार द्वारा अंगीकृत के अन्तर्गत वसूली योग्य होगा या अधिनियम की धारा 181 के अनुसार वसूल किया जायेगा।

37. पट्टे का निरसन, पुनरांभ तथा किया जानेवाला भुगतान

- 37.1 अन्य अपराधों के लिए, राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा निम्नांकित कार्रवाई में से एक या अधिक का अवलंब लिया जा सकता है :
- 37.1.1 मांग के द्वारा क्षतिपूर्ति का उद्ग्रहण जो सक्षम न्यायालय के आदेश के माध्यम से प्रवर्तनीय हो। ऐसी क्षतिपूर्ति भू-राजस्व के बकाये के रूप में वसूल की जायेगी या अधिनियम की धारा 181 के अनुसार वसूल की जायेगी।
- 37.1.2 पट्टे का निरसन, यदि आवंटी निर्धारित दंडात्मक उद्ग्रहण की राशि न्यायालय या राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० में भुगतान जमा करने में असफल होता है।
- 37.2 पट्टे के निरसन के मामले में आवंटित पक्षकार को सुनने तथा अपनी स्थिति स्पष्ट करने का अधिकार दिया जायेगा। ऐसे प्रयोजन हेतु, एक राज्य अधिकारी जिसका न्यायिक पृष्ठभूमि हो तथा विधिक मामलों को संभालने में विशेषज्ञता हो, परिषद् द्वारा नामनिर्दिष्ट (nominated) किया जायेगा। राज्य पदाधिकारी द्वारा ऐसे मामलों की कार्यवाही परिषद् को सूचित (share) की जायेगी। तत्पश्चात्, यदि परिषद् संतुष्टि हो कि आवंटी ने विवेकपूर्ण ढंग से तथा प्रयोजन की भावना के अनुसार कार्य किया है,

ऐसे प्रयोजन या आशय ऐसे समय में प्रवर्तित किसी अन्य विधि के उल्लंघन में न हो, या मिशन के अक्षर और भावना के विरुद्ध न हो, वह पट्टे के निरसन हेतु कार्यवाही को समाप्त कर सकता है।

- 37.3 यदि परिषद्, राज्य पदाधिकारी की अनुशंसा के आधार पर आवंटि के स्पष्टीकरण से संतुष्ट नहीं हो तो उसके द्वारा पट्टे के निरसन के लिए कार्यवाही आरंभ की जायेगी।
- 37.4 पट्टे के निरसन की स्थिति में कोई राशि वापस नहीं की जायेगी।
- 37.5 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० तथा आवंटि द्वारा प्रारंभिक रूप से विवाद-विषय (issue) को मध्यस्थता (mediation) के माध्यम से निबटाने का प्रयास किया जायेगा तथा विवाद-विषय को निस्तारित करने के लिए सभी विकल्पों का अवलंब लिया जायेगा।
- 37.6 यदि विवाद-विषय अनिर्णित रहता है, यह मुख्य सचिव, झारखण्ड सरकार को निर्देशित (referred) किया जायेगा जो निर्णय लेने के पूर्व दोनों-राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० एवं आवंटि को अवसर देंगे, जो अंतिम तथा दोनों पक्षकारों पर बाध्यकारी होगा।
- 37.7 यदि राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० या आवंटि ऐसी मध्यस्थता के परिणाम का विरोध (contest) करने का चयन करता है, वे राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० के विरुद्ध कार्यवाही का प्रतिरोध (contest) करने हेतु राँची के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत विधिक अवलंब लेगा। फिर भी, झारखण्ड सरकार ऐसे मुकदमें में पक्षकार या प्रतिपक्ष (respondent) नहीं होगी। ऐसे मुकदमें में, अन्य बातों के अलावा, उपयोग या आधार की सत्यता (veracity of grounds), जिसपर निरसन कार्यवाही आरंभ की गयी है, या भुगतान किये गये पट्टा या निर्मित परिसम्पतियों की क्षतिपूर्ति के लिए आवंटि द्वारा पुनः दावा करने योग्य राशि भी अन्तर्वलित हो सकती है।
- 37.8 आवंटि द्वारा सम्पत्ति की रिक्ति झारखण्ड सरकार के राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग पर लागू विधि के प्रावधानों के अनुरूप तथा विहार पब्लिक लैंड इन्क्रोचमेंट एक्ट, 1956 यथा झारखण्ड सरकार द्वारा अंगीकृत, के मेहराबी (overarching) प्रयोज्यता (applicability) के साथ, प्रशासित होगी। आवंटि द्वारा परिसर किये जाने पर राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० द्वारा परिसर को फिर से कब्जे में ले लिया जायेगा।
- 37.9 राँची स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लि० की या इसके द्वारा फिर से कब्जे में ली गयी सम्पत्ति या भूमि का प्लॉट लोक परिसर समझा जायेगा और इसलिए बिहार पब्लिक इन्क्रोचमेंट एक्ट, 1956 यथा झारखण्ड सरकार द्वारा अंगीकृत के अन्तर्गत रिक्ति कार्यवाही प्रारंभ करने के लिए पात्र (eligible) होगा।

38. राज्य सरकार की शक्ति

- 38.1 झारखण्ड स्मार्ट सिटीज भूमि एवं अन्य अचल सम्पतियाँ (उपयोग, आवंटन एवं निष्पादन) नियमावली, 2018 के उपर्युक्त कंडिकाओं में कुछ भी रहते हुए, नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड सरकार राजपत्र में अधिसूचना निर्गत कर उपर्युक्त प्रावधानों को संशोधित कर सकता है या वापस ले सकता है।
- 38.2 यदि भूमि आवंटन नियमों को प्रभावी बनाने में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है तो वह मुख्य सचिव के माध्यम से राज्य सरकार को निर्देशित (referred) किया जायेगा और तत्पश्चात् लिया गया निर्णय अंतिम होगा।