यूनिफॉर्म रीलोकेशन असिस्टेंस प्रोग्राम के तहत एक विस्थापित कारोबार, फार्म या लाभ निरपेक्ष संगठन के तौर पर आपके अधिकार एवं लाभ

प्रस्तुतकर्ता

कैलीफोर्निया हाई-स्पीड रेल अथॉरिटी

23 जून, 2011

प्रस्तावना

किसी भी बड़ी और आधुनिक परिवहन परियोजना के निर्माण में, जनसंख्या के एक छोटे

प्रतिशत को विस्थापित करना अक्सर आवश्यक हो जाता है। हालांकि, हाई-स्पीड रेल अथॉरिटी (अथॉरिटी) की यह नीति है कि संपूर्ण जनता के लाभ के उद्देश्य से डिजाइन किए गए किसी प्रोग्राम, जैसे कि हाई-स्पीड ट्रेन प्रोजेक्ट (प्रोजेक्ट), के परिणामस्वरूप विस्थापित होने वाले लोग अनावश्यक कष्ट न उठाएँ।

प्रोजेक्ट के कारण विस्थापित कारोबार, फार्म और लाभ निरपेक्ष संगठन पुनर्वास परामर्श सेवा और भुगतानों के पात्र हो सकते हैं।

इस ब्रोशर में, उपलब्ध पुनर्वास सेवा और भुगतानों के संबंध में जानकारी दी गई है। यदि आपको प्रोजेक्ट की वजह से दूसरी जगह जाना पड़ता है तो एक रीलोकेशन एजेंट आपसे संपर्क करेगा। रीलोकेशन एजेंट आपके विशिष्ट प्रश्नों के उत्तर देगा और अतिरिक्त जानकारी प्रदान करेगा।

यूनिफॉर्म रीलोकेशन असिस्टेंस एंड रियल प्रोपर्टी एक्विज़िशन पॉलिसीज़ एक्ट 1970 यथा संशोधित, "दि यूनीफॉर्म एक्ट"

दि यूनीफॉर्म एक्ट का उद्देश्य, संघीय और संघ द्वारा सहायता प्राप्त प्रोग्रामों के जरिए अपने घरों, कारोबारों, फार्मों से विस्थापित लोगों या लाभ निरपेक्ष संगठनों को एक समान और न्यायसंगत व्यवहार उपलब्ध कराना तथा संघीय और संघ द्वारा सहायता प्राप्त प्रोग्रामों के लिए एक समान और न्यायसंगत भूमि अधिग्रहण नीतियाँ स्थापित करना है।

कोड ऑफ फेडरल रेग्युलेशंस का टाइटल 49, पार्ट 24 यूनिफॉर्म एक्ट को निम्नलिखित पुनर्वास सहायता उद्देश्यों के अनुसार लागू करता है:

> यह सुनिश्चित करना कि संघीय और संघ द्वारा सहायता प्राप्त प्रोजेक्ट्स के परिणामस्वरूप विस्थापित लोगों के साथ उचित, एक समान और न्यायसंगत व्यवहार हो ताकि संपूर्ण जनता के लाभ हेतु तैयार किए गए प्रोजेक्ट्स के कारण ऐसे लोगों को असंगत क्षति का कष्ट न झेलना पड़े।

यद्यपि इस ब्रोशर की सटीकता सुनिश्चित करने के लिए हर संभव प्रयास किया गया है, लेकिन आपका यह समझना ज़रूरी है कि इसमें लाभों के भुगतान को संचालित करने वाले कानून, नियम या विनियम की शक्ति और प्रभाव नहीं हैं। यदि इस ब्रोशर के किसी कथन

और कानून, नियम या विनियम के किसी प्रावधान में यदि कोई अंतर होता है तो कानून, नियम या विनियम के प्रावधान का पालन किया जाएगा।

पुनर्वास सेवा

दि कैलिफोर्निया स्पीड रेल अथॉरिटी के पास उन कारोबारों, फार्मों और लाभ निरपेक्ष संगठनों को सहायता प्रदान करने के लिए दो प्रोग्राम हैं जिनका पुनर्वास करना अनिवार्य है। ये प्रोग्राम हैं:

1. दि रीलोकेशन एडवाइज़री असिस्टेंस प्रोग्राम, जो किसी उपयुक्त एवजी संपत्ति को ढूंढने में आपकी सहायता के लिए है, और
2. दि रीलोकेशन पेमेंट्स प्रोग्राम, जो आपको पुनर्वास से जुड़े कुछ विशेष खर्चों की प्रतिपूर्ति करने के लिए है। ये भुगतान निम्न प्रकार वर्गीकृत हैं:
   - जगह बदलना और संबंधित खर्चे (जिस निजी संपत्ति का अधिग्रहण नहीं किया गया है उसे हटाने की लागतें)।
   - पुनर्स्थापन संबंधी खर्चे (एवजी संपत्ति से जुड़े खर्चे)।
   - एवजी भुगतान (जगह बदलने और संबंधित खर्चों, तथा पुनर्स्थापन संबंधी खर्चों के बदले में एक निश्चित भुगतान)।

टिप्पणी: *साख हानि के लिए एक भुगतान को अधिग्रहण की लागत माना जाता है। कैलिफोर्निया के कानून और संघीय विनियमों में आदेश है कि पुनर्वास भुगतानों में अन्य भुगतानों जैसे कि साख हानि के भुगतान का दोहराव नहीं हो सकता। जब तक राज्य ने संपत्ति की खरीद के लिए वास्तव में प्रथम पेशकश न कर दी हो तब तक आप कोई भी पुनर्वास भुगतान प्राप्त करने हेतु पात्र* ***नहीं*** *होंगे। आपको हर हाल में दूसरी जगह जाने से पहले कम से कम 90 दिनों का लिखित नोटिस भी मिलेगा।*

कुछ महत्वपूर्ण परिभाषाएं

यदि आप निम्नलिखित शब्दों के साथ परिचित हो जाते हैं तो आप अपने पुनर्वास लाभों को अच्छी तरह से समझ सकेंगे:

कारोबार कोई भी कानूनी क्रियाकलाप है, सिवाए फार्म प्रचालन के (परिभाषा नीचे के पृष्ठों पर देखें), जो मुख्यतः अचल संपत्ति की खरीद, बिक्री, लीज़ और/या किराए के लिए, और/या उत्पादों, वस्तुओं, और/या किसी भी अन्य व्यक्तिगत संपत्ति के निर्माण,

प्रसंस्करण

के लिए, या जनता को सेवाओं की बिक्री के लिए, या मुख्यतः बाहर विज्ञापन प्रदर्शन प्रयोजनों के लिए हो जब प्रोजेक्ट के कारण प्रदर्शन को दूसरी जगह ले जाना अनिवार्य हो, या किसी लाभ निरपेक्ष संगठन द्वारा किया जाने वाला क्रियाकलाप है जिसने लागू संघीय या राज्य कानून के तहत अपना लाभ निरपेक्ष दर्जा साबित कर दिया हो।

विस्थापित व्यक्ति या विस्थापित हुआ व्यक्ति कोई भी ऐसा व्यक्ति है जो अचल संपत्ति के अधिग्रहण के परिणामस्वरूप या इस परिवहन प्रोजेक्ट के लिए अचल संपत्ति के अधिग्रहण के इरादे से एजेंसी से लिखित नोटिस के कारण, अचल संपत्ति से स्थानांतरण करता है या पूर्ण रूप से या आंशिक रूप से अचल संपत्ति से व्यक्तिगत संपत्ति को दूसरी जगह ले जाता है। आंशिक अधिग्रहण के मामले में, अथॉरिटी तय करेगी कि क्या कोई व्यक्ति अधिग्रहण के सीधे परिणाम के तौर पर विस्थापित हुआ है।

जो मालिक या किराएदार संयुक्त राज्य अमेरिका में **कानूनी तौर पर मौजूद नहीं हैं** वे पुनर्वास भुगतान और सहायता प्राप्त करने हेतु पात्र नहीं हैं।

महत्वपूर्ण योगदान का अर्थ है कि जिस कराधीन वर्ष में विस्थापन होता है उससे पहले के दो कराधीन वर्षों के दौरान, किसी कारोबार या फार्म प्रचालन की औसत वार्षिक प्राप्तियाँ न्यूनतम $5,000 रही हों या औसत वार्षिक शुद्ध आय न्यूनतम $1,000 रही हो, या इनसे आय का योगदान मालिक या संचालक की सभी स्रोतों से औसत वार्षिक सकल आय में न्यूनतम 33 1/3 प्रतिशत अवश्य रहा हो, ताकि यह वास्तविक प्रचालन के लिए योग्य हो सके।

फार्म प्रचालन से आशय किसी भी ऐसे क्रियाकलाप से है जो पूर्णत: या मुख्यत: एक या अधिक कृषि उत्पादों, जिनमें बिक्री और घर के उपयोग की इमारती लकड़ी शामिल हैं, या वस्तुओं के उत्पादन के लिए चलाया जाए, और साधारणतया ऐसे उत्पाद या वस्तुएं इतनी पर्याप्त मात्रा में उत्पादित किए जाते हों जो संचालक के भरण-पोषण में महत्वपूर्ण योगदान दे।

लाभ निरपेक्ष संगठन से आशय किसी सरकारी या निजी संस्था से है जिसने लागू कानून के तहत अपना लाभ निरपेक्ष दर्जा स्थापित कर लिया हो और जिसे संघीय आय कर अदा करने की छूट हो।

स्थानांतरण व्यय

यदि आप एक विस्थापित कारोबार, फार्म या लाभ निरपेक्ष संगठन के लिए योग्य पाए जाते हैं तो आप अपने स्थानांतरण खर्चों और स्थानांतरण में किए जाने वाले कुछ अन्य खर्चों के लिए प्रतिपूर्ति प्राप्त करने के पात्र हैं। इसकी योग्यता पाने के लिए यह जरूरी है कि जिस समय अथॉरिटी संपत्ति के अधिग्रहण हेतु बातचीत शुरू करती है उस समय या जब अथॉरिटी संपत्ति के मालिकाना हक का अधिग्रहण करती है या उसका कब्जा लेते समय, आप संपत्ति में कानूनी रूप मालिक के तौर पर या लीज़धारक/किराएदार के तौर पर रहते हों। लेकिन, स्थानांतरण खर्चों के लिए अपनी पात्रता तथा त्वरित भुगतान सुनिश्चित करने के लिए, आपको स्थानांतरण से पहले अपने रीलोकेशन एजेंट से संपर्क करना चाहिए।

आप या तो चुन सकते हैं:

वास्तविक न्यायसंगत स्थानांतरण लागतें। आपको वास्तविक न्यायसंगत स्थानांतरण लागतों और संबंधित खर्चों के लिए भुगतान किया जा सकता है जबकि व्यावसायिक मूवर यह काम करे। प्रतिपूर्ति 50 मील या कम दूरी के स्थानांतरण तक सीमित होगी। संबंधित खर्चों में, सीमाओं के साथ, निम्नलिखित शामिल ***हो सकते*** हैं:

- परिवहन
- व्यक्तिगत संपत्ति की पैकिंग और अनपैकिंग।
- प्रचालन से संबंधित व्यक्तिगत संपत्ति को डिस्कनेक्ट और रीकनेक्ट करना।
- व्यक्तिगत संपत्ति को अस्थाई तौर पर संभालना।
- जब संपत्ति संभाली गई हो या ले जाई जा रही हो तो बीमा, या व्यक्तिगत संपत्ति के खोने और क्षति के लिए बीमा, यदि बीमा न्यायसंगत रूप से उपलब्ध न हो।
- एवजी संपत्ति को ढूंढ़ने में होने वाला खर्च।
- व्यक्तिगत संपत्ति को नए स्थान पर स्थानांतरित करने की योजना बनाने और उसकी निगरानी करने हेतु पेशेवर सेवाएं।
- एवजी स्थान पर अपेक्षित लाइसेंस, परमिट और शुल्क।

या

स्वयं-स्थानांतरण करार। अथॉरिटी द्वारा प्राप्त की जाने वाली दो स्वीकार्य बोलियों में से कम मूल्य की बोली के आधार पर, आपको अपनी व्यक्तिगत संपत्ति को स्थानांतरित करने हेतु भुगतान किया जा सकता है। इस विकल्प के तहत, आप ऊपर बताए गए उन संबद्ध खर्चों की प्रतिपूर्ति प्राप्त करने के फिर भी पात्र होंगे जो बोलियों में शामिल नहीं किए गए थे।

या

एवजी भुगतान। आपकी वार्षिक आय के आधार पर, आप मूविंग की लागत, संबंधित खर्च और पुनर्स्थापन लागत की एवज में, $1,000 या $20,000 के बीच का एक निश्चित भुगतान स्वीकार कर सकते हैं।

वास्तविक न्यायसंगत स्थानांतरण लागतें:

आपको अपने स्थानांतरण की वास्तविक न्यायसंगत और आवश्यक लागतों के लिए भुगतान किया जा सकता है जब कोई पेशेवर मूवर यह काम करे। आपके स्थानांतरण खर्चों के लिए भुगतान की गई रसीदें या अन्य खर्चों का प्रमाण साथ लगा होना चाहिए। आपकी व्यक्तिगत संपत्ति के परिवहन के अलावा, कुछ अन्य विशेष खर्चे भी प्रतिपूर्ति योग्य हो सकते हैं जैसे कि नए स्थान पर ले जाई जाने वाली मशीनरी, साजो-सामान और अन्य व्यक्तिगत संपत्ति की पैकिंग, पेटी में बांधना, पैकिंग हटाना और पेटी से हटाना, एवं उसे डिस्कनेक्ट करना, खोलना, हटाना, फिर से जोड़ना, और पुन.स्थापित करना।

अन्य खर्चे जैसे कि पेशेवर सेवाएं जो स्थानांतरण की योजना बनाने और उसे संचालित करने के लिए जरूरी हों, अस्थाई तौर पर संभालने की लागतें और लाइसेंस, परमिट तथा प्रमाणन की लागतें भी प्रतिपूर्ति योग्य हो सकती हैं। इसका आशय यह नहीं है कि यह स्थानांतरण से जुड़े खर्चों की पूरी सूची है। आपका रीलोकेशन एजेंट आपको प्रतिपूर्ति योग्य खर्चों का पूरा स्पष्टीकरण दे सकता है।

स्वयं-स्थानांतरण करार:

यदि आप अपने कारोबार, फार्म या लाभ निरपेक्ष संगठन के स्थानांतरण के संपूर्ण भाग की पूरी जिम्मेदारी लेने को सहमत होते हैं तो अथॉरिटी उतने भुगतान को अनुमोदन प्रदान कर सकती है जो अथॉरिटी द्वारा योग्यता प्राप्त मूविंग फर्मों या योग्यता प्राप्त अथॉरिटी एजेंटों से प्राप्त की जाने वाली दो स्वीकार्य बोलियों में से कम मूल्य की बोली से अधिक न हो। कम लागत का या सरल स्थानांतरण अथॉरिटी के विवेक के अनुसार एक अकेली बोली या अनुमान पर आधारित हो सकता है। इस स्थानांतरण विकल्प का लाभ यह होता है कि यह विस्थापित कारोबार, फार्म या लाभ निरपेक्ष संगठन के संचालक को समस्त स्थानांतरण खर्चों के दस्तावेजीकरण से राहत प्रदान करता है। अथॉरिटी बिना अतिरिक्त दस्तावेजीकरण

के भुगतान कर सकती है बशर्ते भुगतान न्यूनतम स्वीकार्य बोली या अनुमान की राशि तक सीमित हो। अन्य खर्चे जैसे कि योजना बनाने, संभालने की लागतों के लिए पेशेवर सेवा, तथा लाइसेंस, परमिट और प्रमाणन की लागतें भी प्रतिपूर्ति योग्य हो सकती हैं, यदि उन्हें आवश्यक माना जाए। ये बाद के खर्चे रीलोकेशन एजेंट द्वारा पूर्व-अनुमोदित होने जरूरी हैं।

अपेक्षाएं:

इससे पहले कि आप स्थान बदलें, आपको अथॉरिटी को निम्नलिखित उपलब्ध कराने जरूरी हैं:

- स्थानांतरित की जाने वाली समस्त व्यक्तिगत संपत्ति की प्रमाणित सूची।
- जिस तारीख पर आप संपत्ति को खाली करना चाहते हैं।
- एवजी संपत्ति का पता।
- अधिग्रहण की गई संपत्ति से एवजी संपत्ति में स्थानांतरण प्रक्रिया की निगरानी एवं निरीक्षण का अवसर देना।

संबंधित खर्चे:

1. **एवजी संपत्ति को ढूंढने का खर्चा।** विस्थापित कारोबार, फार्म या लाभ निरपेक्ष संगठन एवजी संपत्ति को ढूंढने में किए गए वास्तविक न्यायसंगत खर्चे के लिए प्रतिपूर्ति प्राप्त करने के पात्र हैं बशर्ते ऐसा खर्चा $2,500 से अधिक न हो। खर्चों में शामिल हो सकते हैं परिवहन, भोजन, और घर से दूर होने पर आवास; खोज में खर्च किए गए समय का न्यायसंगत मूल्य; रियल एस्टेट एजेंट, ब्रोकर या परामर्शदाताओं को दी गई फीस; और अन्य खर्चे जिन्हें अथॉरिटी न्यायसंगत माने।
2. **मूर्त व्यक्तिगत संपत्ति का सीधा नुकसान।** विस्थापित कारोबार, फार्म या लाभ निरपेक्ष संगठन, मूर्त व्यक्तिगत संपत्ति के ऐसे वास्तविक सीधे नुकसान हेतु भुगतान के लिए पात्र हो सकते हैं, जो स्थानांतरण या प्रचालन को रोकने की वजह से हुआ हो। यह भुगतान निम्नलिखित में से जो **<u>कम</u>** होगा उस पर आधारित होगा:

   a. विस्थापन स्थल पर मद के निरंतर उपयोग का उचित बाजार मूल्य घटा कर उसकी बिक्री से प्राप्त आय।

   या

   b. बदली हुई मद को स्थानांतरित करने और पुनःस्थापित करने की अनुमानित

लागत, जो पात्र स्थानांतरण और संबद्ध व्यय के लिए अथॉरिटी द्वारा प्राप्त न्यूनतम स्वीकार्य बोली या अनुमान पर आधारित होगी, जिसमें उसे खोलना और पुनः जोड़ना शामिल है लेकिन प्रतिस्थापन साइट पर संभालने, कोड अपेक्षा सुधार या अपग्रेड हेतु कोई भत्ता नही।

उदाहरण:

आप तय करते हैं कि "डॉक्युमेंट श्रेडर" को उसकी दशा के कारण नए स्थान पर नहीं ले जाया जा सकता और आप उसे नई जगह पर बदलेंगे नहीं।

डॉक्युमेंट श्रेडर का उचित बाजार मूल्य वर्तमान स्थान पर उसके उपयोग के आधार पर	$1,500
आय: डॉक्युमेंट श्रेडर को बेचने से प्राप्त मूल्य	<u>$500</u>
शुद्ध मूल्य	$1,000
या	
स्थानांतरण की अनुमानित लागत	$1,050

पिछले पृष्ठ पर कम राशि के आधार पर, मूर्त व्यक्तिगत संपत्ति की हानि के लिए भुगतान की राशि = **$1,000**

<u>टिप्पणी:</u> आप डॉक्युमेंट श्रेडर को बेचने के प्रयास में खर्च की गई सभी न्यायसंगत लागतों (जैसे कि विज्ञापन पर) को पाने के भी पात्र हैं।

3. **एवजी व्यक्तिगत संपत्ति की खरीद।** यदि व्यक्तिगत संपत्ति की कोई मद, जो कारोबार, फार्म या लाभ निरपेक्ष संगठन के भाग के तौर पर प्रयोग की जाती है, स्थानांतरित नहीं की जाती लेकिन तुरंत किसी एवजी मद से बदल दी जाती है जो विस्थापन स्थल पर तुलनात्मक कार्य करती है, तो विस्थापित निम्नलिखित में से जो भी **<u>कम</u>** होगा उसके लिए पात्र होगा:

   a. विस्थापन स्थल पर स्थापना लागत सहित एवजी मद की लागत, घटा बदली गई मद की बिक्री या आंशिक अदायगी से प्राप्त आय;

   या

b. बदली हुई मद को स्थानांतरित करने और पुनःस्थापित करने की अनुमानित लागत, जो पात्र स्थानांतरण और संबद्ध व्यय के लिए अथॉरिटी द्वारा प्राप्त न्यूनतम स्वीकार्य बोली या अनुमान पर आधारित होगी, जिसमें उसे खोलना और पुनः जोड़ना शामिल है लेकिन प्रतिस्थापन साइट पर संभालने, कोड अपेक्षा सुधार या अपग्रेड हेतु कोई भत्ता नही।

उदाहरण:

आप तय करते हैं कि कॉपी करने की मशीन को अब प्रचलन से बाहर हो जाने के कारण नए स्थान पर नहीं ले जाया जा सकता और आप उसे बदलेंगे।

प्रतिस्थापन साइट पर कॉपी करने की एवजी मशीन की स्थापना लागत सहित उसकी लागत	$3,000
आंशिक अदायगी भत्ता	-$2,500
शुद्ध मूल्य	$500

या

स्थानांतरण की अनुमानित लागत $550

उपर्युक्त में से कम राशि के आधार पर, एवजी व्यक्तिगत संपत्ति के लिए भुगतान की राशि = **$500**

आप तय करते हैं कि कुर्सियों का नई जगह पर प्रयोग नहीं किया जाएगा क्योंकि वे अब सज्जा से मेल नहीं खातीं और आप उन्हें बदलेंगे।

कुर्सियों की लागत	$1,000
कुर्सियों की बिक्री से प्राप्त आय	$100
शुद्ध मूल्य	$900

या

स्थानांतरण की अनुमानित लागत $200

उपर्युक्त में से कम राशि के आधार पर, एवजी व्यक्तिगत संपत्ति के लिए भुगतान की राशि = **$200**

टिप्पणी: आप कॉपी करने की मशीन और/या कुर्सियों को बेचने के प्रयास में खर्च की गई

सभी न्यायसंगत लागतों के लिए भी पात्र हैं।

4. **डिस्कनेक्ट और पुनःस्थापित करना।** आपको व्यक्तिगत संपत्ति को नई जगह ले जाने के संबंध में किसी भी मशीनरी, साज-सामान या अन्य व्यक्तिगत संपत्ति को उसे डिस्कनेक्ट करने, खोलने, हटाने और फिर से जोड़ने के लिए किए गए आपके न्यायसंगत खर्चों के लिए प्रतिपूर्ति की जाएगी। इसमें शामिल हैं निकट में उपलब्ध सुविधाओं से कनेक्शन देना और नई जगह पर सुविधाओं के अनुकूल बनाने के लिए आवश्यक कोई भी संशोधन।

5. **नई जगह में भौतिक बदलाव।** यदि कारोबार को नियमित रूप से चलाने के लिए मशीनरी या साज-सामान की पुनःस्थापना के लिए बदलाव करने आवश्यक हैं तो आपको एवजी संपत्ति में कुछ भौतिक बदलाव करने के लिए प्रतिपूर्ति की जा सकती है। ***टिप्पणी:*** *ये बदलाव सामान्य प्रयोजनों के लिए भवन का मूल्य नहीं बढ़ा सकते, और न ही ये भवन की सामान्य जरूरतों से परे उसकी यांत्रिक क्षमताओं को बढ़ा सकते हैं।*

6. अधिकार क्षेत्र लाइन से ढांचे (ढांचों) तक सुविधा स्थापित करने की लागत या एवजी साइट पर सुधार करना।

7. मार्केटिंग अध्ययनों, व्यवहार्यता अध्ययनों और मिट्टी के परीक्षणों की न्यायसंगत लागत।

8. एवजी साइट की खरीद या लीज हेतु आवश्यक पेशेवर अचल संपत्ति सेवाओं की न्यायसंगत लागत।

9. प्रत्याशित भारी सुविधा उपयोग के लिए एकबारगी मूल्यांकन या प्रभाव शुल्क की राशि।

पुन:स्थापना खर्चे:

किसी छोटे कारोबार, फार्म या लाभ निरपेक्ष संगठन को एवजी साइट पर बसाने और पुनःस्थापित करने में हुए वास्तविक व्यय के लिए, वह उपक्रम भुगतान के लिए पात्र हो

सकता है और ऐसी राशि $10,000 से अधिक न हो।

पुन:स्थापना खर्चों में निम्नलिखित शामिल हो सकते हैं, लेकिन वे इन्हीं तक सीमित नहीं होंगे:

1. संघीय, राज्य या स्थानीय कानूनों, संहिताओं या अध्यादेशों की शर्तों के अनुसार, एवजी अचल संपत्ति में मरम्मत या सुधार कार्य।
2. किसी भी संरचना को कारोबार चलाने हेतु उपयुक्त बनाने के लिए, एवजी अचल संपत्ति में सुधार कार्य।
3. कारोबार के विज्ञापन हेतु बाहरी साइन बोर्ड का निर्माण और स्थापना।
4. एवजी अचल संपत्ति की दशा के अनुसार आवश्यक होने पर या सौंदर्य प्रयोजनों से, पुन:सज्जा या प्रतिस्थापन जैसे कि पेंटिंग, वालपेपरिंग, पैनलिंग या कार्पेटिंग।
5. नई कारोबार जगह का विज्ञापन देना।
6. नीचे दी गई जैसी मदों के लिए प्रथम दो वर्षों के दौरान एवजी स्थल पर प्रचालन की बढ़ी हुई अनुमानित लागतें:
   a) लीज़ या किराया प्रभार
   b) व्यक्तिगत या अचल संपत्ति कर
   c) बीमा प्रीमियम, और
   d) सुविधा (बिजली-पानी) प्रभार (प्रभाव शुल्क सहित)।
7. अन्य मदें जिन्हें अथॉरिटी कारोबार या फार्म की पुन:स्थापना के लिए आवश्यक समझे।

टिप्पणी: किसी *लाभ निरपेक्ष संगठन को यह साबित करना ज़रूरी है कि उसके मौजूदा ग्राहकों (सदस्य या क्लाइंट) की भारी हानि के बिना उसका पुनर्वास संभव नहीं है। यह भुगतान दो वर्ष के वार्षिक सकल राजस्व औसत घटा प्रशासनिक व्ययों पर आधारित होता है।*

एवजी भुगतान (निश्चित)

कारोबार –विस्थापित कारोबार वास्तविक स्थानांतरण खर्चों, व्यक्तिगत संपत्ति हानि, खोज

संबंधी खर्च और पुन:स्थापना खर्चों के एवज में (यानी, उनके बदले) एक निश्चित भुगतान प्राप्त करने के पात्र हो सकते हैं। यह निश्चित राशि से $1,000 कम या $20,000 से अधिक नहीं होगी।

किसी कारोबार के निश्चित भुगतान हेतु पात्र होने के लिए, अथॉरिटी को निम्नलिखित तय करना जरूरी है:

1. कारोबार की अपनी या किराए की संपत्ति है जिसे विस्थापित होने के कारण स्थानांतरित करना आवश्यक है।
2. कारोबार के मौजूदा ग्राहकों की भारी हानि के बिना उसका पुनर्वास संभव नहीं है।
3. कारोबार किसी ऐसे व्यावसायिक उपक्रम का हिस्सा नहीं है जिसके तीन से अधिक अन्य कारोबार हैं और जो उसी या समान क्रियाकलाप में लगे हैं और जो उसी स्वामित्व में हैं तथा अथॉरिटी द्वारा विस्थापित नहीं किए जा रहे हैं।
4. कारोबार ने विस्थापन से पहले के दो कराधीन वर्षों में, विस्थापित कारोबार संचालक की आय में महत्वपूर्ण योगदान दिया था। कोई भी कारोबार प्रचालन जो केवल दूसरों को किराए की जगह देने के काम में लगा हो, निश्चित भुगतान के लिए पात्र नहीं है। इसमें आवासीय या कारोबार प्रयोजनों के लिए किराए की जगह देना शामिल है।

फार्म प्रचालन – विस्थापित फार्म प्रचालन कारोबार वास्तविक स्थानांतरण खर्चों, व्यक्तिगत संपत्ति हानि, खोज संबंधी खर्च और पुन:स्थापना खर्चों के एवज में (यानि, उनके बदले) एक निश्चित भुगतान के लिए पात्र हो सकते हैं। यह निश्चित राशि से $1,000 कम या $20,000 से अधिक नहीं होगी। आंशिक अधिग्रहण के मामले में, जो अधिग्रहण से पहले एक फार्म प्रचालन था, निश्चित भुगतान केवल तभी किया जाएगा जब अथॉरिटी तय करे कि:

1. भूमि कि हिस्से के अधिग्रहण के कारण संचालक को भूमि के शेष भाग पर फार्म प्रचालनों से विस्थापित होना पड़ा; या
2. आंशिक अधिग्रहण के कारण फार्म प्रचालन के स्वरूप में भारी बदलाव करने पड़े हों।

लाभ निरपेक्ष संगठनों की पात्रता अपेक्षाएं, कारोबार और फार्म प्रचालनों की पात्रता अपेक्षाओं से थोड़ी अलग हैं। यदि आप किसी लाभ निरपेक्ष संगठन का प्रतिनिधित्व करते हैं जिसे विस्थापित किया जा रहा है और आप निश्चित भुगतान चाहते हैं, तो कृपया अधिक

जानकारी के लिए अपने रीलोकेशन एजेंट से परामर्श करें।

आपके एवजी भुगतान की गणना:

किसी विस्थापित कारोबार या फार्म के लिए निश्चित भुगतान, विस्थापन वाले कराधीन वर्ष से ठीक पहले के दो वर्षों में प्रचालन की औसत वार्षिक शुद्ध आय पर आधारित होता है। यदि यह पता चलता है कि पिछले दो कराधीन वर्षों में प्रचालन की आय को सटीक तरीके से नहीं बताया गया है, तो अथॉरिटी द्वारा किसी भिन्न दो वर्ष की अवधि का प्रयोग किया जा सकता है।

उदाहरण: अथॉरिटी द्वारा आपकी संपत्ति का अधिग्रहण किया जाता है और आप 2011 में स्थान बदलते हैं:

2009 वार्षिक शुद्ध आय	$10,500
2010 वार्षिक शुद्ध आय	$12,500
योग	$23,000
दो वर्षों का औसत	**$11,500**

यह दो-वर्षों का औसत आपके एवजी भुगतान की राशि होगी। **याद रखें:** यह भुगतान अन्य सभी स्थानांतरण लाभों के बदले है, जिनमें पुनःस्थापना व्यय शामिल हैं। आपको अपने दावे के समर्थन में अथॉरिटी को शुद्ध आय का प्रमाण देना जरूरी है।

शुद्ध आय का प्रमाण आयकर रिटर्न, प्रमाणित स्टेटमेंट, या शुद्ध आय के अन्य प्रमाण के जरिए दिया जा सकता है जो अथॉरिटी को स्वीकार्य हो।

टिप्पणी: लाभ निरपेक्ष संगठनों की गणना में इस दृष्टि से अंतर होता है कि भुगतान की गणना ऊपर बताई गई दो वर्षों की अवधि के लिए औसत वार्षिक सकल राजस्व घटा प्रशासनिक व्ययों के आधार पर की जाती है।

इससे पहले कि आप स्थानांतरण करें:

A. अपने रीलोकेशन एजेंट से एवजी भुगतान हेतु पात्रता का निर्धारण करने का अनुरोध करें।

B. लिखित कारणों का विवरण संलग्न करें कि शुद्ध आय में भारी हानि के बिना

कारोबार का पुनर्वास संभव नहीं है।

C. जिस कराधीन वर्ष में आप स्थानांतरण करते हैं उससे तुरंत पहले के दो कराधीन वर्षों के लिए कर रिटर्न की प्रमाणित प्रतियां उपलब्ध कराएं। उदाहरण के लिए, यदि आप वर्ष 2012 में कभी भी स्थानांतरण करते हैं, इस बात से फर्क

नहीं पड़ता कि बातचीत कब शुरू हुई या अथॉरिटी ने संपत्ति का मालिकाना हक कब लिया, तो कराधीन वर्ष 2010 और 2011 होंगे।

D. आवेदन प्राप्त और अनुमोदित हो जाने के बाद, आपको सूचित कर दिया जाएगा कि आप कितनी राशि प्राप्त करने के पात्र हैं,

E. आप तब तक भुगतान प्राप्त नहीं कर सकते जब तक आप संपत्ति को खाली नहीं कर देते, और अपने स्थानांतरण की तारीख से 18 महीनों के भीतर भुगतान का दावा प्रस्तुत नहीं कर देते।

रीलोकेशन एडवाइजरी असिस्टेंस

अथॉरिटी द्वारा विस्थापित किसी भी कारोबार, फार्म या लाभ निरपेक्ष संगठन को एवजी संपत्ति पर बसने के प्रयोजन से परामर्श सहायता की पेशकश की जाएगी। पुनर्वास सेवाएं योग्यता प्राप्त कर्मचारियों द्वारा प्रदान की जाती हैं जो अथॉरिटी द्वारा, या उसके अनुबंध के तहत नियोजित होते हैं। यह उनका लक्ष्य और इच्छा है कि आपको सेवा उपलब्ध कराएं और किसी भी संभव तरीके से मदद करें जो आपके कामयाब पुनर्वास में सहायक हो सके।

अथॉरिटी से एक रीलोकेशन एजेंट आपसे व्यक्तिगत तौर पर संपर्क करेगा। आपकी पात्रता के अनुसार आपको पुनर्वास सेवाओं और भुगतानों के बारे में समझाया जाएगा। आपके साथ एजेंट के आरंभिक साक्षात्कार के समय, आपकी आवश्यकताओं और वरीयताओं के साथ-साथ, सहायता के लिए आपकी जरूरत तय की जाएगी।

आप अपने रीलोकेशन एजेंट आप निम्नलिखित सेवाएं, सलाह और सहायता प्राप्त करने की उम्मीद कर सकते हैं, जो:

- आपकी जरूरतें और वरीयताएं तय करेगा।
- पुनर्वास लाभों और पात्रता की शर्तों के बारे में समझाएगा।
- आपके द्वारा विचार किए जाने हेतु एवजी संपत्तियों पर जानकारी प्रदान करेगा।
- उन परामर्श सेवाओं को प्राप्त करने के बारे में जानकारी देगा जो नई जगह पर

व्यवस्थित होने में आपके सामने आने वाले कष्टों को न्यूनतम करने में सहायक हो सकती हैं।

- ऋण दस्तावेजों, किराया आवेदनों या रीलोकेशन क्लेम फार्मों को पूरा करने में आपकी सहायता करेगा।

और निम्नलिखित के बारे में जानकारी देगा:

- सुरक्षा जमा
- ब्याज की दरें और अवधियां
- सामान्य एकमुश्त भुगतान
- परमिट, शुल्क और स्थानीय योजना
- एसबीए ऋण की शर्तें
- अचल संपत्ति के कर
- उपभोक्ता शिक्षा साहित्य

यदि आपकी इच्छा हो तो आपका रीलोकेशन एजेंट आपको अन्य उपलब्ध एवजी संपत्तियों की वर्तमान सूची देगा। उपलब्ध संपत्ति तक परिवहन सुविधा उपलब्ध कराई जाएगी, विशेषकर यदि आप बुजुर्ग या विकलांग हैं। हालांकि आप किसी अचल संपत्ति ब्रोकर की सेवाएं उपयोग कर सकते हैं, लेकिन अथॉरिटी रेफरल उपलब्ध नहीं करा सकती।

आपका रीलोकेशन एजेंट आपकी कम्युनिटी में दूसरों के द्वारा प्रदान की जाने वाली सेवाओं से परिचित है और उन अन्य संघीय, राज्य और स्थानीय प्रोग्रामों पर जानकारी देगा जो विस्थापित लोगों को सहायता प्रदान करते हैं। यदि आपकी विशेष जरूरतें हैं, तो आपका आपका रीलोकेशन एजेंट प्रशिक्षित कर्मचारियों वाली उन एजेंसियों की सेवाएं प्राप्त करने के हर संभव प्रयास करेगा जिनके पास आपकी सहायता हेतु विशेषज्ञता है।

यदि हाई स्पीड रेल प्रोजेक्ट के लिए भारी मात्रा में लोगों के पुनर्वास की आवश्यकता होगी तो अथॉरिटी प्रोजेक्ट पर या उसके निकट एक अस्थाई रीलोकेशन फील्ड ऑफिस की स्थापना कर सकती है। प्रोजेक्ट रीलोकेशन ऑफिस सुविधाजनक कार्य समय में और यदि जरूरत होगी तो शाम के समय भी खुले रहेंगे।

इन सेवाओं के अलावा, अथॉरिटी को अपने पुनर्वास कार्यकलापों का समन्वय विस्थापन पैदा करने वाली अन्य एजेंसियों से करने की आवश्यकता है ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि सभी विस्थापित लोगों को न्यायोचित और एक समान पुनर्वास लाभ मिल सकें। **याद**

रखें: आपका रीलोकेशन एजेंट सलाह और सहायता प्रदान करने के लिए उपलब्ध है। प्रश्न पूछने में संकोच न करें। और यह सुनिश्चित कर लें कि आप अपने सभी अधिकारों और उपलब्ध लाभों को भली-भांति समझ लें।

एक विस्थापित के तौर पर आपके अधिकार

यह याद रखना महत्वपूर्ण है कि आपके पुनर्वास लाभों से आपकी निम्नलिखित चीजों पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं होगा:

- सोशल सिक्युरिटी हेतु पात्रता
- वेलफेयर हेतु पात्रता
- आय कर

इसके अलावा, टाइटल VIII ऑफ दि सिविल राइट्स एक्ट ऑफ 1968 और बाद के अधिनियम एवं संशोधनों के अनुसार, अधिकांश आवासीय इकाईयों की खरीद और किराए में भेदभावपूर्ण प्रथाओं को गैर-कानूनी करार दे दिया जाएगा यदि नस्ल, रंग, धर्म, लिंग या राष्ट्रीय उत्पत्ति के आधार पर ऐसा भेदभाव किया जाता है।

अथॉरिटी की गैर-भेदभावपूर्ण नीति यह सुनिश्चित करती है कि आम जनता को समस्त सेवाएं और/या लाभ, टाइटल VI ऑफ दि 1964 सिविल राइट्स एक्ट (42 यूएससी, सेक. 2000डी, एवं अन्य) का अनुपालन करते हुए बिना नस्ल, रंग, राष्ट्रीय उत्पत्ति, या लिंग पर ध्यान दिए मुहैया कराई जाएंगी।

और आपके पास अथॉरिटी द्वारा आपके पुनर्वास लाभों और पात्रता के संबंध में दिए गए किसी भी निर्णय के विरुद्ध अपील करने का हमेशा अधिकार है।

आपके अपील करने के अधिकार की गारंटी दि यूनिफॉर्म एक्ट में दी गई है जिसमें उल्लेख है कि कोई भी व्यक्ति जिम्मेदार एजेंसी के प्रमुख के पास अपील दायर कर सकता है यदि वह व्यक्ति मानता है कि एक्ट में प्राधिकृत किए गए अनुसार उस व्यक्ति की पात्रता या भुगतान की राशि को सही तरीके से तय करने में एजेंसी विफल रही है।

यदि आप अपनी असंतुष्टि व्यक्ति करते हैं, चाहे मौखिक तौर पर या लिखित रूप में, तो अथॉरिटी अपील दायर करने में आपकी सहायता करेगी और अपनाई जाने वाली प्रक्रिया के बारे में समझाएगी। आपको सुनवाई का त्वरित और पूरा अवसर दिया जाएगा। आपको

अपील के संबंध में कानूनी सलाहकार या अन्य प्रतिनिधि के जरिए सुने किए जाने का अधिकार है (लेकिन ऐसा पूरी तरह आपके खर्च पर होगा)।

एक न्यायोचित समीक्षा सुनिश्चित करने के लिए, अथॉरिटी आपके द्वारा प्रस्तुत किए गए समस्त प्रासंगिक औचित्यों और सामग्री पर तथा अन्य उपलब्ध जानकारी पर विचार करेगी। ऐसी अपील के परिणामस्वरूप अथॉरिटी अपना लिखित निर्णय आपको उपलब्ध कराएगी और साथ में निर्णय का आधार भी स्पष्ट करेगी। यदि आप अभी भी प्रदान की गई राहत से संतुष्ट नहीं हैं, तो अथॉरिटी आपको सलाह देगी कि आप न्यायिक समीक्षा की मांग कर सकते हैं।

संदर्भ: यूनिफॉर्म रीलोकेशन असिस्टेंस एंड रीयल प्रोपर्टी एक्विजिशन पॉलिसीज एक्ट ऑफ 1970, यथासंशोधित (42 यू.एस.सी. सेक. 4601, एवं अन्य) (यूनिफॉर्म एक्ट); तथा इंप्लिमेंटिंग रेग्यूलेशंस (49 सी.एफ.आर. पार्ट 24)