



**CALIFORNIA**  
**High-Speed Rail Authority**

यूनिफॉर्म रीलोकेशन  
असिस्टेंस प्रोग्राम के  
तहत एक विस्थापित  
के तौर पर आपके  
अधिकार एवं लाभ  
(रिहायशी)

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 तैयार 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 लोग, परिवार, कारोबार, फार्म और लाभ निरपेक्ष संगठन पुनर्वास परामर्श सेवा और भुगतानों के लिए 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 रीलोकेशन एजेंट आपसे संपर्क करेगा। रीलोकेशन एजेंट आपके विशिष्ट प्रश्नों के उत्तर देगा और अतिरिक्त जानकारी प्रदान करेगा।

## रीलोकेशन असिस्टेंस एंड रीयल प्रोपर्टी एक्विजिशन पॉलिसीज एक्ट 1970 यथासंशोधित "दि यूनिफॉर्म एक्ट"

दि यूनिफॉर्म 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 एकसमान और न्यायसंगत भूमि अधिग्रहण नीतियाँ स्थापित करना है।

कोड ऑफ फेडरल रेग्युलेशंस का शीर्षक 49, भाग 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 डिजाइन किए गए प्रोजेक्ट्स के

कारण ऐसे लोगों को असंगत क्षति का कष्ट न झेलना पड़े।

यद्यपि इस पुस्तिका 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। 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।

## कुछ महत्वपूर्ण परिभाषाएं

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

**तुल्य एवजी आवास** वह आवास है जो:

- (1) उपयुक्त, सुरक्षित और स्वच्छ हो। (परिभाषा नीचे देखें।)
- (2) कार्यशीलता की दृष्टि से विस्थापित आवास के समकक्ष हो।
- (3) पुनर्वास किए जा रहे परिवार के लिए उसमें पर्याप्त जगह हो।
- (4) ऐसे स्थान में हो जहां अनुचित प्रतिकूल पर्यावरणीय दशाएं मौजूद न हों।
- (5) ऐसे स्थान में हो जो बिजली-पानी जैसी सुविधाओं (यूटिलिटीज़) और व्यावसायिक तथा सार्वजनिक सुविधाओं की दृष्टि से, आपके विस्थापन के स्थान से कम वांछनीय न हो, और रोजगार के स्थान तक उचित पहुंच सुविधा हो।
- (6) ऐसी भूमि पर हो जो आम सुधारों के साथ आवासीय विकास हेतु सामान्य आकार की हो।
- (7) वर्तमान में बिक्री हेतु उपलब्ध हो।
- (8) आपके वित्तीय संसाधनों की सीमा के भीतर हो।

**उपयुक्त, सुरक्षित और स्वच्छ (डीएस एंड एस) आवास** वह आवास है जो लागू स्थानीय आवास और दखल संहिताओं को पूरा करता हो। उसके लिए ज़रूरी है कि

वह:

- (1) संरचना की दृष्टि से मजबूत, मौसम-रोधी, और अच्छी स्थिति में हो।
- (2) उसमें सुरक्षित वायरिंग सिस्टम हो जो रोशनी और अन्य उपकरणों के लिए उपयुक्त हो।
- (3) उसमें ऐसी हीटिंग प्रणाली हो जो किसी विस्थापित व्यक्ति के लिए स्वास्थ्यप्रद तापमान बनाए रख सकने योग्य हो (लगभग 70 डिग्री पर), सिवाए उन क्षेत्रों के जहां स्थानीय जलवायु दशाओं के कारण ऐसी प्रणाली की आवश्यकता नहीं हो।
- (4) वह विस्थापित लोगों को रखने के लिए ज़रूरी कमरों की संख्या और रहने की जगह के हिसाब से आकार में पर्याप्त बड़ा हो। सोने के प्रयोजन से उपयोग किए जाने वाले प्रत्येक आवासीय कमरे में रहने वाले लोगों की संख्या उससे अधिक नहीं होगी जितनी स्थानीय आवास संहिताओं में अनुमति दी गई हो।
- (5) उसमें एक अलग अच्छी रोशनी वाला और हवादार बाथरूम हो जो उपयोक्ता को निजता प्रदान करता हो और उसमें एक सिंक, बाथटब या शावर स्टाल, तथा एक टॉयलेट हो, ये सभी अच्छी कार्यशील दशा में एवं पानी के उचित स्रोतों से और सीवेज नाली प्रणाली से उचित तरीके से कनेक्ट किए गए हों।

**टिप्पणी:** गृह-व्यवस्था आवास के मामले में, उसमें एक अलग रसोई का स्थान होगा जिसमें अच्छी तरह उपयोग किया जा सकने वाला सिंक होगा, वह पीने के गर्म और ठंडे पानी से और एक सीवेज नाली प्रणाली से उचित तरीके से कनेक्ट किया हो, तथा स्टोव व रेफ्रिजरेटर के लिए उपयुक्त जगह और यूटिलिटी सर्विस कनेक्शन दिए गए होंगे।

- (6) उसमें जमीन के स्तर पर सुरक्षित, खुली जगह के लिए एक निर्बाध निर्गम हो। यदि एवजी आवासीय इकाई द्वितीय तल पर या उससे ऊपर है, जिसमें साझे कॉरिडोर से या उसके जरिए सीधी पहुंच हो, तो साझे कॉरिडोर में

निर्गम के कम से कम दो माध्यम होने चाहिए।

- (7) *अक्षमता वाले किसी विस्थापित व्यक्ति के लिए*, वह किसी भी ऐसी बाधा से मुक्त होगा जो *उस विस्थापित व्यक्ति के द्वारा* उचित रूप से प्रवेश करने, निर्गम, या आवासीय इकाई के उपयोग पर रोक लगाती हो।

**विस्थापित व्यक्ति या विस्थापित हुआ व्यक्ति** कोई भी ऐसा व्यक्ति है जो अचल संपत्ति के अधिग्रहण के परिणामस्वरूप, चाहे पूर्ण रूप से या आंशिक रूप से, या इस परिवहन प्रोजेक्ट के लिए आवश्यक अचल संपत्ति के अधिग्रहण के इरादे से एजेंसी द्वारा लिखित नोटिस के कारण, अचल संपत्ति से स्थानांतरण करता है या 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 निवासी संयुक्त राज्य अमेरिका में **कानूनी तौर पर मौजूद नहीं** हैं वे पुनर्वास भुगतान और सहायता प्राप्त करने हेतु पात्र नहीं हैं।

अधिभोग के प्रकार और अवधि पर निर्भर करते हुए, पुनर्वास लाभों में अंतर होगा। एक आवासीय विस्थापित के तौर पर, आपका वर्गीकरण निम्नलिखित में से एक के तौर पर किया जाएगा:

- आवासीय संपत्ति का मालिक अधिभोगी (इसमें मोबाइल होम शामिल हैं)
- आवासीय संपत्ति का किराएदार अधिभोगी (इसमें मोबाइल होम और सोने के कमरे शामिल हैं)

**आवास या घर** स्थानीय रिवाज और कानून के अनुसार, किसी व्यक्ति का स्थाई या व्यावहारिक और सामान्य निवास है, जिसमें शामिल हैं एकल परिवार मकान; किसी दो-परिवार, बहु-परिवार, या बहुउद्देश्यीय संपत्ति में एकल परिवार इकाई; कान्डोमीनियम या सहकारी आवास परियोजना की कोई इकाई; एक गैर-गृहव्यवस्था इकाई; मोबाइल होम; या कोई भी अन्य आवासीय इकाई।

**मालिक** वह व्यक्ति है जिसके बारे में माना जाता है कि उसने किसी आवास का स्वामी होने की शर्तें पूरी कर ली हैं यदि वह व्यक्ति अचल संपत्ति में निम्नलिखित में से कोई भी हित खरीदता है या रखता है:

- (1) फी टाइटल, कोई लाइफ एस्टेट, भूमि अनुबंध, एक 99 वर्षीय लीज़, या कोई लीज़ जिसमें अधिग्रहण की तारीख से कम से कम 50 वर्ष तक के लिए बढ़ाने का कोई भी विकल्प शामिल है; या
- (2) किसी सहकारी आवास परियोजना में कोई हित जिसमें किसी आवास में दखल का अधिकार शामिल है; या
- (3) (1) या (2) में उल्लिखित किसी भी हित या संपत्ति की खरीद का अनुबंध; या
- (4) आंशिक हित सहित कोई भी अन्य हित, जो अथॉरिटी के विवेकानुसार स्वामित्व के तौर पर विचार किए जाने के लिए न्यायसंगत हो।

**किराएदार** ऐसा व्यक्ति है जिसके पास दूसरे के स्वामित्व वाली अचल संपत्ति को अस्थाई तौर पर उपयोग करने और उसके अधिभोग का अधिकारी है।

## स्थानांतरण व्यय

यदि आप एक विस्थापित व्यक्ति के तौर पर 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। स्थानांतरण की विधियां और विभिन्न प्रकार के स्थानांतरण लागत भुगतान नीचे स्पष्ट किए गए हैं।

विस्थापित व्यक्ति और परिवार वास्तविक, न्यायसंगत स्थानांतरण लागतों और संबंधित खर्चों के लिए भुगतान किए जाने का चुनाव कर सकते हैं, या फिर निश्चित स्थानांतरण लागतों सूची के अनुसार। 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 जब व्यावसायिक मूवर यह काम करे। प्रतिपूर्ति 50 मील या कम दूरी के स्थानांतरण तक सीमित होगी।

संबंधित खर्चों में निम्नलिखित शामिल हो सकते हैं:

- परिवहन
- व्यक्तिगत संपत्ति की पैकिंग और अनपैकिंग।
- घरेलू उपकरणों को डिस्कनेक्ट और पुनः कनेक्ट करना।
- व्यक्तिगत संपत्ति को अस्थाई तौर पर संभालना।
- संपत्ति को संभालने या स्थानांतरण के दौरान बीमा।

या

**निश्चित न्यायसंगत लागत सूची।** आपको निश्चित स्थानांतरण लागत सूची के अनुसार भुगतान किया जा सकता है। इस विकल्प के तहत, आप ऊपर बताए गए संबंधित खर्चों की प्रतिपूर्ति प्राप्त करने के पात्र नहीं होंगे। निश्चित सूची इस प्रकार के खर्चों को कवर करने के लिए तैयार की गई है।

उदाहरण (वर्ष 2008 की दर):

4 कमरे - \$1,175

7 कमरे - \$1,900

किसी फर्नीचर सहित इकाई के लिए (उदाहरण के लिए, आप ऐसे अपार्टमेंट में किराएदार हैं जो आपके मकान मालिक द्वारा फर्निश किया गया है) निश्चित स्थानांतरण सूची भी निम्नलिखित सूची पर आधारित होती है।

उदाहरण (वर्ष 2008 की दर):

1 कमरा - \$400

प्रत्येक अतिरिक्त कमरा - \$65

निश्चित स्थानांतरण सूची के तहत, आपको अस्थाई तौर पर संभालने, आवास परिवहन या यूटिलिटी हुक-अप के लिए कोई अतिरिक्त भुगतान नहीं मिलेगा।

## एवजी आवास भुगतान

एवजी आवास भुगतान (आरएचपी) का प्रकार इस बात पर निर्भर करता है कि आप



अधिग्रहण की जा रही संपत्ति के मालिक हैं या किराएदार, और उसमें अधिभोग की अवधि कितनी है।

यदि आप अपनी संपत्ति के अधिग्रहण हेतु बातचीत शुरू होने से पहले 180 दिन से अधिक समय तक योग्यता प्राप्त **मालिक अधिभोगी** रहे हैं, तो आप एक आरएचपी के लिए पात्र हो सकते हैं जिसमें शामिल हैं:



मूल्य अंतर, और  
गिरवी अंतर, और  
आकस्मिक खर्च;

या

किराया अंतर

यदि आप 90 दिनों से अधिक लेकिन 180 दिनों से कम समय से योग्यता प्राप्त मालिक अधिभोगी हैं, या आप कम से कम 90 दिनों से योग्यता प्राप्त किराएदार अधिभोगी हैं, तो आप निम्न प्रकार से एक आरएचपी के लिए पात्र हो सकते हैं:

किराया अंतर

या

एकमुश्त भुगतान विकल्प

अधिभोग की अवधि का सरल शब्दों में अर्थ है कि अथॉरिटी द्वारा संपत्ति की खरीद के लिए बातचीत आरंभ करने की तारीख से पहले, आवास में आपका जितने दिन वास्तव में अधिभोग रहा उतने दिनों को गिनना। "बातचीत की शुरुआत" का अर्थ है कि अधिग्रहण की जा रही संपत्ति की खरीद का लिखित प्रस्ताव देने के लिए, अचल संपत्ति के मालिक या मालिक के प्रतिनिधि में से किसी एक से अथॉरिटी द्वारा जिस तारीख को पहला व्यक्तिगत संपर्क किया जाएगा।

**टिप्पणी:** यदि बातचीत की शुरुआत से पहले आपका अधिभोग 90 दिन से कम रहा है और बाद में संपत्ति का अधिग्रहण कर लिया जाता है, या यदि आप बातचीत की शुरुआत के बाद संपत्ति में स्थानांतरण करते हैं और अधिग्रहण की तारीख तक भी आपका उसमें अधिभोग है, तो आप एवजी आवास भुगतान के लिए पात्र हो भी सकते हैं और नहीं भी। अपनी संपत्ति खाली करने का कोई भी निर्णय लेने से पहले अपने रीलोकेशन एजेंट से पता कर लें।

## 180 दिन या अधिक अवधि के मालिक अधिभोगियों के लिए

यदि आप एक 180 दिन की अवधि के मालिक अधिभोग के लिए योग्य पाए जाते हैं, तो आप अपनी संपत्ति के न्यायोचित बाजार मूल्य के अलावा एक एवजी आवास भुगतान के लिए पात्र हो सकते हैं जिसमें मूल्य अंतर, गिरवी अंतर और/या आकस्मिक व्यय शामिल होते हैं।

एवजी आवास की लागत, विस्थापन आवास की अधिग्रहण लागत से जितनी अधिक होती है उसे **मूल्य अंतर** भुगतान की राशि कहते हैं। यह भुगतान उपयुक्त, सुरक्षित और स्वच्छता (डी एस एंड एस) एवजी आवास खरीदने में आपकी मदद करेगा। अर्थाँरिटी द्वारा उस अधिकतम भुगतान की गणना की जाएगी जितना प्राप्त करने के लिए आप पात्र होंगे। गणना किए गए मूल्य अंतर की पूरी राशि प्राप्त करने के लिए यह जरूरी है कि आप एक उपयुक्त, सुरक्षित और स्वच्छ आवास खरीदें और कम से कम उतनी राशि खर्च करें जितनी अर्थाँरिटी ने तुल्य एवजी संपत्ति की लागत के लिए गणना की है।

**गिरवी अंतर** भुगतान आपको सभी बढ़ी हुई गिरवी ब्याज लागतों के लिए प्रतिपूर्ति करेगा जो आपने दी हो, क्योंकि आपकी नई गिरवी पर ब्याज दर, अर्थाँरिटी द्वारा अधिग्रहण की गई संपत्ति पर ब्याज दर से अधिक होगा। भुगतान की गणना जटिल है क्योंकि यह मौजूदा दरों, आपके मौजूदा ऋण और आपके नए ऋण पर आधारित होती है। इसके अलावा इस भुगतान का एक हिस्सा अनुपात आधारित हो सकता है, उदाहरण के लिए, आपके ऋण प्रक्रिया शुल्क और गिरवी अंकों के एक हिस्से के लिए प्रतिपूर्ति के तौर पर।

यह भुगतान प्राप्त करने के लिए जरूरी है कि अधिग्रहण की गई भूमि पर एक प्रामाणिक गिरवी का भार रहा हो जो बातचीत की शुरुआत से पहले कम से कम 180 दिन तक एक वैध अधिकार रहा हो।

आपको किसी भी वास्तविक और आवश्यक **आकस्मिक खर्चों** के लिए भी प्रतिपूर्ति की जा सकती है जो आपने अपनी एवजी संपत्ति की खरीद के संबंध में किया हो। ये खर्च इस प्रकार के हो सकते हैं जैसे टाइटल खोज, रिकॉर्डिंग फीस, क्रेडिट रिपोर्ट, मूल्यांकन रिपोर्ट, तथा कुछ अन्य क्लोजिंग खर्च जो संपत्ति की खरीद से जुड़े हों। आपको किसी भी आवर्ती खर्च के लिए प्रतिपूर्ति नहीं की जाएगी जैसे कि पहले ही भुगतान किए जा चुके अचल संपत्ति कर और संपत्ति बीमा।

यदि आपके **एवजी आवास भुगतान** की कुल राशि (मूल्य अंतर, गिरवी अंतर और आकस्मिक व्यय) \$22,500 से अधिक होती है, तो यह जरूरी होगा कि भुगतान को किसी एस्क्रो अकाउंट में सीधे जमा किया जाए या सीधे गिरवी कंपनी को भुगतान कर दिया जाए।

**मूल्य अंतर भुगतान गणना के उदाहरण:**

माना कि अथॉरिटी आपकी संपत्ति को \$98,000 में खरीद लेती है। ओपन मार्केट में उपलब्ध उपयुक्त, सुरक्षित और स्वच्छ आवासों का विस्तृत अध्ययन कर लेने के बाद, अथॉरिटी तय करती है कि एक तुल्य एवजी संपत्ति आपको \$100,000 में पड़ेगी। यदि आपका खरीद मूल्य \$100,000 है तो आपको \$2,000 मिलेंगे (उदाहरण A देखें)।

यदि आपका वास्तविक खरीद मूल्य \$100,000 से अधिक है तो आप अंतर का भुगतान करेंगे (उदाहरण B देखें)। यदि आपका खरीद मूल्य \$100,000 से कम है, तो अंतर का भुगतान वास्तविक लागतों पर आधारित होगा (उदाहरण C देखें)।

आपको कितना अंतर भुगतान प्राप्त होगा यह इस बात पर निर्भर करेगा कि आप एवजी आवास पर वास्तव में कितना खर्च करते हैं, जैसा कि इन उदाहरणों में दिखाया गया है:

#### अथॉरिटी की गणना

तुल्य एवजी संपत्ति की लागत	\$100,000
आपकी संपत्ति का अधिग्रहण मूल्य	<u>-\$ 98,000</u>
अधिकतम मूल्य अंतर	\$ 2,000

#### उदाहरण A

एवजी संपत्ति का खरीद मूल्य	
\$100,000	
तुल्य एवजी संपत्ति की लागत	\$100,000
आपकी संपत्ति का अधिग्रहण मूल्य	<u>-\$ 98,000</u>
अधिकतम मूल्य अंतर	\$
2,000	

#### उदाहरण B

एवजी संपत्ति का खरीद मूल्य	\$105,000
तुल्य एवजी संपत्ति की लागत	\$100,000
आपकी संपत्ति का अधिग्रहण मूल्य	<u>-\$ 98,000</u>
अधिकतम मूल्य अंतर	\$ 2,000
आपको जितना अतिरिक्त भुगतान करना होगा	\$ 5,000

### उदाहरण C

तुल्य एवजी संपत्ति की लागत	\$100,000
तुल्य एवजी संपत्ति का खरीद मूल्य	\$100,000
आपकी संपत्ति का अधिग्रहण मूल्य	<u>-\$98,000</u>
मूल्य अंतर	\$1,000

उदाहरण C में आपको केवल \$1,000 मिलेंगे, अथॉरिटी की "तुल्य एवजी संपत्ति" की पूरी राशि नहीं, ऐसा "पाने के लिए खर्च करो" की शर्त के कारण है।

यदि आप एक "180 दिन की अवधि के मालिक दखलदार" हैं, तो एवजी आवास भुगतान की पूरी राशि (मूल्य अंतर, गिरवी अंतर और आकस्मिक व्यय) प्राप्त करने के लिए यह जरूरी है कि:

A) निम्नलिखित में से जो भी बाद में हो, उसके एक वर्ष के भीतर आप एक डी एस एंड एस एवजी आवास खरीदें और उसमें आपका दखल हो:

(1) जिस तारीख को आपको सबसे पहले किसी उपलब्ध एवजी आवास की सूचना मिलती है, या

(2) वह तारीख जिस पर अथॉरिटी ने आपके वर्तमान आवास की अधिग्रहण लागत अदा की है (सामान्यतः अथॉरिटी के अधिग्रहण पर एस्करो को बंद करना),

### और

B) आप किसी एवजी संपत्ति के लिए कम से कम अथॉरिटी की "तुल्य एवजी संपत्ति" की राशि के बराबर खर्च करें,

### और

C) निम्नलिखित में से जो भी बाद में हो, उसके 18 माह के भीतर आप पुनर्वास भुगतानों का दावा दायर करें:

(1) वह तारीख जिस पर आप अथॉरिटी द्वारा अधिग्रहण की गई संपत्ति को खाली करते हैं, या

(2) वह तारीख जिस पर अथॉरिटी ने आपके वर्तमान आवास की अधिग्रहण

लागत अदा की है (सामान्यतः राज्य के अधिग्रहण पर एस्करो को बंद करना)

जब तक अथॉरिटी ने संपत्ति की खरीद के लिए वास्तव में प्रथम लिखित पेशकश न कर दी हो तब तक आप कोई भी पुनर्वास भुगतान प्राप्त करने के पात्र नहीं होंगे। इसके अलावा, आपको हर हाल में दूसरी जगह जाने से पहले कम से कम 90 दिनों का लिखित नोटिस मिलेगा।

### 90 दिन या अधिक अवधि के मालिक दखलदारों और किराएदारों के लिए

यदि आप एक 90 दिन के अधिभोग के तौर पर योग्य पाए जाते हैं (चाहे मालिक के तौर पर या किराएदार के तौर पर), तो आप किराया अंतर के रूप में एवजी आवास भुगतान के पात्र हो सकते हैं।

**किराया अंतर** भुगतान एक उपयुक्त, सुरक्षित और स्वच्छ एवजी आवास किराए पर लेने में आपको मदद पहुंचाने के लिए डिजाइन किया गया है। यह भुगतान, अथॉरिटी द्वारा अधिग्रहण की गई संपत्ति के लिए आधारिक मासिक किराया (जिसमें यूटिलिटीज़ की औसत मासिक लागत शामिल है) और निम्नलिखित में से जो कम हो उसके अंतर पर आधारित होता है:

- (a) अथॉरिटी द्वारा तय किए गए अनुसार, किसी तुल्य एवजी आवास का मासिक किराया और यूटिलिटीज़ की अनुमानित औसत मासिक लागत, **या**
- (b) जिस उपयुक्त, सुरक्षित और स्वच्छ आवास के लिए आप वास्तव में एक एवजी आवास के तौर पर किराया देते हैं उसका मासिक किराया और यूटिलिटीज़ की अनुमानित औसत मासिक लागत।

यूटिलिटी लागतें वे खर्च हैं जो आप हीट, लाइट, पानी और सीवर के लिए देते हैं चाहे उनका स्रोत कुछ भी हो (जैसे, बिजली, प्रोपेन, और सेप्टिक सिस्टम)। इसमें कूड़ा, केबल, टेलीफोन, या सिक्युरिटी का खर्च शामिल नहीं है। आपकी संपत्ति में यूटिलिटीज़ की लागत पिछले 12 महीनों की औसत लागत के बराबर होती है। तुल्य एवजी संपत्ति में यूटिलिटीज़ की लागत, गणना में उपयोग किए गए आवास और इलाके के प्रकार के लिए 12 महीनों की अनुमानित लागत पर आधारित होती है।

(a) और (b) के अंतर को 42 माहों से गुणा किया जाता है और आपको नीति तथा विनियमों के अनुसार एकमुश्त भुगतान द्वारा या आवधिक किस्तों में अदा किया जा सकता है।

गणना किए गए मूल्य अंतर की पूरी राशि प्राप्त करने के लिए यह जरूरी है कि आप एक उपयुक्त, सुरक्षित और स्वच्छ आवास किराए पर लें और कम से कम उतनी राशि खर्च करें जितनी अथॉरिटी ने तुल्य एवजी संपत्ति की किराया दर के लिए गणना की है।

कुछ विशेष सीमाओं के साथ, यह भुगतान **एकमुश्त भुगतान विकल्प** में बदला जा सकता है ताकि आपको एवजी संपत्ति खरीदने में सहायता प्रदान की जा सके।

#### किराया अंतर भुगतान गणना के उदाहरण:

तुल्य उपयुक्त, सुरक्षित और स्वच्छ आवासों का विस्तृत अध्ययन कर लेने के बाद जो किराए के लिए उपलब्ध हैं, अथॉरिटी तय करती है कि एक तुल्य एवजी संपत्ति का किराया \$325.00 प्रतिमाह देना होगा।

#### अथॉरिटी की गणना (दरें प्रतिमाह)

तुल्य एवजी संपत्ति की किराया दर	\$325
जमा औसत अनुमानित यूटिलिटी लागत	
<u>+100</u>	
तुल्य एवजी संपत्ति की कुल किराया लागत	
= \$425	

आपकी वर्तमान संपत्ति की किराया दर	\$300
जमा औसत यूटिलिटी लागत	<u>+ 90</u>
वर्तमान संपत्ति की कुल किराया लागत	
= \$390	

यूटिलिटीज़ सहित तुल्य एवजी संपत्ति	\$425
अपनी संपत्ति का जो किराया यूटिलिटीज़ सहित आप वर्तमान में देते हैं	
	<u>+ 390</u>
अंतर	= \$35

गुणा 42 माह = \$1,470 किराया अंतर

#### उदाहरण A:

एवजी संपत्ति की जो किराया दर आप अनुमानित औसत	
यूटिलिटीज़ लागतों सहित देते हैं	\$525
यूटिलिटीज़ सहित तुल्य एवजी संपत्ति	\$425

अपनी संपत्ति की जो किराया लागत यूटिलिटीज़ सहित  
आप वर्तमान में देते हैं \$ 390  
चूंकि \$425 कम है और \$525 अधिक, अतः किराया अंतर \$390 और  
\$425 के बीच अंतर पर आधारित है।

किराया अंतर (\$35 x 42 माह = \$1,470)

*इस मामले में आपने "कम से कम" तुल्य एवजी संपत्ति की राशि एवजी  
संपत्ति पर खर्च की और आपको पूरी राशि मिलेगी।*

#### **उदाहरण B:**

एवजी संपत्ति की जो किराया दर आप अनुमानित औसत  
यूटिलिटीज़ लागतों सहित देते हैं \$400  
यूटिलिटीज़ सहित तुल्य एवजी संपत्ति \$425  
अपनी संपत्ति की जो किराया लागत यूटिलिटीज़ सहित  
आप वर्तमान में देते हैं \$ 390  
चूंकि \$400 कम है और \$525 अधिक, अतः किराया अंतर \$400 और \$390 के  
बीच अंतर पर आधारित है।

किराया अंतर (\$10 x 42 माह = \$420)

*इस मामले में आपने तुल्य एवजी संपत्ति की राशि "से कम" एवजी संपत्ति पर खर्च  
की और आपको पूरी राशि नहीं मिलेगी।*

**यदि आप एक "90 दिन की अवधि के मालिक अधिभोगी" हैं, तो अपने एवजी  
आवास भुगतान की पूरी राशि (किराया अंतर) प्राप्त करने के लिए यह जरूरी है  
कि:**

A) निम्नलिखित में से जो भी बाद में हो, उसके एक वर्ष के भीतर आप एक डीएस  
एंड एस एवजी आवास किराए पर लें और उसमें आपका दखल हो:

(1) जिस तारीख को आपको सबसे पहले किसी उपलब्ध एवजी आवास की  
सूचना मिलती है, या

(2) वह दिन जिस पर आप अथॉरिटी द्वारा अधिग्रहण की गई संपत्ति  
को खाली करते हैं, और

B) आप किसी एवजी संपत्ति को किराए पर लेने के लिए कम से कम अथॉरिटी

द्वारा गणना की गई "तुल्य एवजी संपत्ति" की राशि के बराबर खर्च करें,

और

C) निम्नलिखित में से जो भी बाद में हो, उसके 18 माह के भीतर आप पुनर्वास भुगतानों का दावा दायर करें:

(1) वह तारीख जिस पर आप अथॉरिटी द्वारा अधिग्रहण की गई संपत्ति को खाली करते हैं, या

(2) वह तारीख जिस पर अथॉरिटी ने आपके वर्तमान आवास की अधिग्रहण लागत अदा की है (सामान्यतः राज्य के अधिग्रहण पर एस्करो को बंद करना)

जब तक अथॉरिटी ने संपत्ति की खरीद के लिए वास्तव में प्रथम लिखित पेशकश न कर दी हो तब तक आप कोई भी पुनर्वास भुगतान प्राप्त करने हेतु पात्र नहीं होंगे। इसके अलावा, आपको हर हाल में दूसरी जगह जाने से पहले कम से कम 90 दिनों का लिखित नोटिस मिलेगा।

*टिप्पणी 1: 90 दिन के मालिक अधिभोगी के लिए समयावधियाँ 180 दिन के अधिभोगी हेतु समयावधियों से भिन्न हैं।*

*टिप्पणी 2: यदि किराया अंतर को एकमुश्त भुगतान विकल्प में बदला जाता है तो "पाने के लिए खर्च करो" की कोई शर्त नहीं होगी।*

## एकमुश्त भुगतान विकल्प

कुछ विशेष सीमाओं के साथ, किराया अंतर भुगतान को एकमुश्त भुगतान विकल्प में बदला जा सकता है ताकि आपको एवजी संपत्ति खरीदने में सहायता प्रदान की जा सके। एकमुश्त भुगतान विकल्प, किराया अंतर भुगतान का सीधा रूपांतरण है।

यदि अथॉरिटी द्वारा गणना किया गया किराया अंतर \$0 और \$5,250 के बीच है तो आपका एकमुश्त भुगतान \$5,250 होगा, जिसे एक उपयुक्त, सुरक्षित और स्वच्छ एवजी आवास खरीदने में उपयोग किया जा सकता है।

यदि किराया अंतर \$5,250 से अधिक है तो आप किराया अंतर की संपूर्ण राशि को एकमुश्त भुगतान विकल्प में बदल सकते हैं।



एकमुश्त भुगतान विकल्प का प्रयोग एवजी आवास के अधिग्रहण के लिए, जमा संपत्ति की खरीद से जुड़े किसी भी पात्र आकस्मिक व्यय (देखें "180-दिन के मालिक अधिभोगी आकस्मिक व्यय") के लिए अवश्य किया जाना चाहिए। यह सुनिश्चित करने के लिए कि आप खरीद के लिए अपने एकमुश्त भुगतान विकल्प की पूरी राशि का उपयोग कर सकें, आपको अपने रीलोकेशन एजेंट के साथ मिलकर नजदीकी से काम करना जरूरी है।

यदि एकमुश्त भुगतान विकल्प में बदलने के निर्णय से पहले, किराया अंतर के किसी हिस्से का उपयोग किया गया था, तो उन अग्रिम भुगतानों को संपूर्ण लाभ में से कम कर दिया जाएगा।

## अंतिम आवास विकल्प (लास्ट रिजॉर्ट हाउसिंग)

अधिकांश प्रोजेक्ट्स में, बिक्री और किराए के लिए पर्याप्त आवास उपलब्ध होंगे और दिए जाने वाले लाभ इतने पर्याप्त होंगे कि तुल्य आवास में पुनर्वास किया जा सके। कुछ स्थानों पर ऐसे भी प्रोजेक्ट हो सकते हैं जहां विस्थापित किए जा रहे लोगों को आवश्यक आवास प्रदान करने के लिए उपलब्ध आवास पर्याप्त न हों। ऐसे मामलों में, अथॉरिटी एक तरीके का उपयोग करेगी जिसे लास्ट रिजॉर्ट हाउसिंग यानी अंतिम आवास विकल्प कहा जाता है। लास्ट रिजॉर्ट हाउसिंग अथॉरिटी को अनुमति देता है कि वह आवास बना सकती है, पुनर्वास कर सकती है या उनमें संशोधन कर सकती है ताकि किसी प्रोजेक्ट से विस्थापित लोगों की आवश्यकता को पूरा किया जा सके। आवास को खरीद सकने योग्य बनाने के उद्देश्य से, अथॉरिटी \$5,250 और \$22,500 की सांविधिक सीमाओं से अधिक भुगतान भी कर सकती है।

## रीलोकेशन एडवाइज़री असिस्टेंस

अथॉरिटी द्वारा विस्थापित किसी भी व्यक्ति, परिवार, कारोबार या फार्म को एवजी संपत्ति पर बसने के प्रयोजन से पुनर्वास 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 आवास आवश्यकताओं और इच्छाओं के साथ-साथ, सहायता के लिए आपकी जरूरत तय की जाएगी। आपको तब तक स्थानांतरण करना जरूरी नहीं होगा जब तक कम से कम एक तुल्य एवजी आवास आपको उपलब्ध न करा दिया जाए।

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

- पुनर्वास लाभों और पात्रता की शर्तों के बारे में समझाएगा।
- एवजी आवास भुगतान की राशि लिखित रूप में बताना।
- आपके स्थानांतरण से पहले तुल्य संपत्ति की उपलब्धता के बारे में आश्वस्त करना।
- डीएस एंड एस अनुपालन हेतु संभावित एवजी आवासीय इकाइयों का निरीक्षण करना।
- उन परामर्श सेवाओं को प्राप्त करने के बारे में जानकारी देगा जो नई जगह पर ढलने 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 देना:

- सुरक्षा जमा
- ब्याज की दरें और अवधियां
- सामान्य एकमुश्त भुगतान
- वीए और एफएचए ऋण शर्तें
- अचल संपत्ति के कर
- आवास पर उपभोक्ता शिक्षा साहित्य

यदि आपकी इच्छा हो तो आपका रीलोकेशन एजेंट आपको अन्य उपलब्ध एवजी आवासों की वर्तमान सूची देगा। उपलब्ध आवास के निरीक्षण हेतु 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 द्वारा प्रदान की जाने वाली सेवाओं से परिचित है और उन अन्य संघीय, राज्य और स्थानीय आवास 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 एकसमान 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 आपको अपने सभी अधिकारों और उपलब्ध लाभों को भली-भांति समझ लें।

## एक विस्थापित के तौर पर आपके अधिकार

सभी पात्र विस्थापितों को एवजी आवास चुनने में चुनाव की स्वतंत्रता है और अथॉरिटी की ओर से यह शर्त नहीं होगी कि उसके द्वारा उपलब्ध कराए जाने वाले एवजी आवास को किसी विस्थापित व्यक्ति द्वारा स्वीकार करना जरूरी है। यदि आप अथॉरिटी द्वारा उपलब्ध कराए जाने वाले एवजी आवास को स्वीकार न करने का निर्णय लेते हैं, तो आप अपनी पसंद का कोई एवजी आवास प्राप्त कर सकते हैं, बशर्ते वह उपयुक्त, सुरक्षित और स्वच्छ संबंधी आवास मानकों को पूरा करता हो। अथॉरिटी किसी भी एवजी संपत्ति पर आपके लिए गणना किए गए लाभों से अधिक भुगतान नहीं करेगी।

याद रखने लायक सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि आप जो एवजी आवास चुनें उसे "उपयुक्त, सुरक्षित और स्वच्छ" के मानकों को पूरा करना जरूरी है। तब तक कोई खरीद करार या किराए का करार लागू न करें जब तक अथॉरिटी से कोई प्रतिनिधि निरीक्षण कर लिखित रूप में प्रमाणित न कर दे कि जिस आवास में आप जा रहे हैं वह आधारिक मानकों को पूरा करता है। घटिया आवास में स्थानांतरण करके, एवजी आवास हेतु भुगतान प्राप्त करने के अपने अधिकार को **खतरे में न डालें**।

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

- सोशल सिक्योरिटी 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 इकाइयों 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।

जब भी संभव होगा, अल्पसंख्यक समुदाय के लोगों को ऐसे स्थान पर उचित,

सुरक्षित और स्वच्छ एवजी आवास में पुनर्वास के न्यायोचित अवसर दिए जाएंगे जो अल्पसंख्यक समुदाय की सघनता वाले स्थान पर स्थित न हो, और जो उनके वित्तीय संसाधनों के भीतर हो। तथापि, यह नीति अर्थाँरिटी पर यह शर्त नहीं लगाती कि वह किसी व्यक्ति को उससे अधिक भुगतान देगी जितना कि उसे तुल्य एवजी आवास में पुनर्वास के लिए देना जरूरी है।

अर्थाँरिटी 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, एट सेक.) का अनुपालन करते हुए बिना नस्ल, रंग, राष्ट्रीय उत्पत्ति, या लिंग पर ध्यान दिए मुहैया कराई जाएंगी।

और आपके पास अर्थाँरिटी 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 जिम्मेवार 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 व्यक्त करते हैं, चाहे मौखिक तौर पर या लिखित रूप में, तो अर्थाँरिटी अपील दायर करने में आपकी सहायता करेगी और अपनाई जाने वाली प्रक्रियाओं 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 जाने का अधिकार है (लेकिन ऐसा पूरी तरह आपके खर्च पर होगा)। एक न्यायोचित समीक्षा सुनिश्चित करने के लिए, अर्थाँरिटी आपके द्वारा प्रस्तुत किए गए समस्त प्रासंगिक औचित्यों और सामग्री पर तथा अन्य उपलब्ध जानकारी पर विचार करेगी। ऐसी अपील के परिणामस्वरूप अर्थाँरिटी 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 होंगे, तो अर्थाँरिटी 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)