रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

सत्यमेव जयते

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (i)

PART II—Section 3—Sub-section (i)

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 50] नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, जनवरी 31, 2013/माघ 11, 1934

No. 50] NEW DELHI, THURSDAY, JANUARY 31, 2013/MAGHA 11, 1934

रेल मंत्रालय

(रेल भूमि विकास प्राधिकरण)

अधिसूचना

नई दिल्ली, 30 जनवरी, 2013

सा.का.नि. 57(अ).—रेल भूमि विकास प्राधिकरण, केन्द्र सरकार के पूर्व अनुमोदन से रेल अधिनियम, 1989 (1989 का 24) की धारा 4च के साथ पठित धारा 4झ की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए निम्नलिखित विनियम बनाता है, अर्थात्:–

1. **संक्षिप्त नाम और प्रारंभ**.- (1) इन विनियमों का संक्षिप्त नाम रेल भूमि विकास प्राधिकरण (भूमि और अन्य संकर्म का विकास) विनियम, 2013 है ।

(2) ये राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होंगे ।

2. **परिभाषाएं**.- (1) इन विनियमों में जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,-

(क) "अधिनियम" से रेल अधिनियम, 1989 (1989 का 24) अभिप्रेत है ;

(ख) "प्राधिकरण" से अधिनियम की धारा 4क के अधीन गठित रेल भूमि विकास प्राधिकरण अभिप्रेत है ;

(ग) "केन्द्रीय सरकार" से रेल मंत्रालय अभिप्रेत है ;

(घ) "परामर्शी" से साध्यता अध्ययनों और अन्य विकास क्रियाकलापों में सहायता करने के लिए प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कोई परामर्शी अभिप्रेत है ;

(ङ) "कार्यकारी बोर्ड" से अध्यक्ष, उपाध्यक्ष और अधिनियम की धारा 4 के अधीन नियुक्त चार सदस्यों से मिलकर बना बोर्ड अभिप्रेत है ;

(च) "सदस्य" से प्राधिकरण का कोई सदस्य अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत इसके अध्यक्ष और उपाध्यक्ष भी है ;

(छ) "धारा" से अधिनियम की धारा अभिप्रेत है ;

(ज) "उपाध्यक्ष" से प्राधिकरण का उपाध्यक्ष अभिप्रेत है ;

(2) ऐसे शब्दों और पदों का, जो यहां पर प्रयुक्त हैं और परिभाषित नहीं किए गए हैं किंतु अधिनियम या रेल भूमि विकास प्राधिकरण (गठन) नियम, 2007 में परिभाषित हैं वही अर्थ होगा जो उनका क्रमशः अधिनियम या उक्त नियमों में है और इन विनियमों में प्रयुक्त शब्दों 'पट्टा', 'पट्टेदार', 'उप पट्टेदार' के अर्थांतर्गत क्रमशः 'अनुज्ञप्ति', 'अनुज्ञप्तिधारी' और 'उप अनुज्ञप्तिधारी' भी आते है ।

3. **रेल भूमि के विकास की रीति.**- ऐसे निदेशों के अधीन जो केन्द्रीय सरकार द्वारा इस निमित्त समय-समय पर दिए जाए, किसी भी रेल भूमि का विकास निम्नलिखित रूप से प्रभावी होगा -

(क) विकासकारियों को रेल भूमि का पट्टा प्रदान करके जो विकास का खर्च वहन करेंगे ;

(ख) प्राधिकरण द्वारा स्वयं अपने खर्च पर निर्मित क्षेत्र का विकास करके और उसको पट्टे पर देकर ।

4. **विनियमों का प्रशासन और शक्तियों का प्रत्यायोजन.**- (1) इन विनियमों का प्रशासन कार्यकारी बोर्ड द्वारा किया जाएगा ।

(2) उप विनियम (1) में निर्दिष्ट कार्यकारी बोर्ड -

(क) सदस्यों की समितियों और उप समितियों का गठन कर सकेगा और उनको (विनियम बनाने की शक्ति को छोड़कर) कोई भी शक्तियां प्रत्यायोजित कर सकेगा ; और

(ख) विभिन्न स्तरों पर उपाध्यक्ष, सदस्यों और अन्य अधिकारियों को शक्तियां प्रत्यायोजित कर सकेगा जिसके अंतर्गत प्राधिकरण के दक्ष कार्यकरण के लिए प्रत्येक का उत्तरदायित्वों और प्राधिकारों का अंकन भी है ।

अध्याय 2

रेल भूमि की पहचान और उसका सौंपा जाना

5. रेल भूमि की पहचान.- केन्द्रीय सरकार द्वारा विकास के लिए संभावी खाली रेल भूमि को प्राधिकरण को सौंपा जाएगा :

परंतु प्राधिकरण समय-समय पर संबंधित रेल प्रशासन से परामर्श करके किसी रेल भूमि की पहचान कर सकेगा और अधिनियम के निबंधनानुसार इसके प्राधिकरण को सौंपे जाने पर विचार किए जाने के लिए केन्द्रीय सरकार को प्रस्ताव भेज सकेगा ।

6. सौंपी गई रेल भूमि का पुनर्विलोकन.- (1) प्राधिकरण, प्राधिकरण द्वारा किए गए पूर्व साध्यता या साध्यता अध्ययन के आधार पर केन्द्रीय सरकार से पुनर्विलोकन के कारण देते हुए किसी भी रेल भूमि को उसको सौंपे जाने की बाबत अपने विनिश्चय के लिए केन्द्रीय सरकार से पुनर्विलोकन की मांग कर सकेगा ।

स्पष्टीकरण - अभिव्यक्ति "पुनर्विलोकन" के अंतर्गत सौंपे जाने के रद्दकरण या सौंपी गई रेल भूमि के आकार में परिवर्तन या रेल भूमि के स्थान में परिवर्तन या रेल भूमि पर विद्यमान किसी विल्लंगम का रेल प्रशासन द्वारा हटाए जाने का पुनर्विलोकन भी है ।

(2) रेल प्रशासन के पास भूमि के अविकल हक का पूर्ण कब्जा, हक अभिलेख, योजनाएं इत्यादि नहीं होने या केन्द्रीय सरकार के पक्ष में राजस्व या नगरपालिक अभिलेख में अपेक्षित नामांतरण नहीं होने की दशा में प्राधिकरण केन्द्रीय सरकार द्वारा भूमि के सौंपे जाने के पुनर्विलोकन की मांग कर सकेगा ।

अध्याय 3

रेल भूमि के विकास के निबंधन और शर्तें

7. रेल भूमि के उपयोग से पूर्व लिखित करार.- इन विनियमों के अधीन रेल भूमि का उपयोग प्राधिकरण और पट्टेदार के बीच इन विनियमों के अधीन प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित निबंधनों और शर्तों पर निष्पादित लिखित करार के पश्चात् ही अनुज्ञात किया जाएगा ।

8. रेल भूमि के स्वामित्व का अंतरण नहीं होना .- (1) रेल भूमि का स्वामित्व या हक सभी समय रेल प्रशासन में निहित रहेगा और प्राधिकरण द्वारा केवल भूमि के प्रयोग या इस पर बने संरचना के पट्टा अधिकार अंतरित किए जाएंगे ।

(2) किसी भी समय रेल भूमि का बंधक अनुज्ञात नहीं किया जाएगा और भूमि पट्टाधृत से पूर्ण स्वामित्व में संपरिवर्तन के लिए असमर्थ होगी ।

(3) किसी भी समय रेल भूमि का स्वामित्व तब तक अंतरित नहीं किया जाएगा जब तक केन्द्रीय सरकार द्वारा विशिष्ट रूप से अनुदेश नहीं दिया गया हो ।

9. **विकासकारी को अंतरण किए जाने तक रेल भूमि का कब्जा.**- प्राधिकरण को सौंपी गई रेल भूमि तब तक रेल प्रशासन के कब्जे और नियंत्रण में रहेगी जब तक प्राधिकरण रेल भूमि के विकास के लिए कोई संविदा तय करने के पश्चात् भूमि का कब्जा किसी विकासकारी को देने का विनिश्चय नहीं कर लेता ।

10. **साध्यता अध्ययन और बाजार सर्वेक्षण.**- (1) प्राधिकरण, भूमि की राजस्व संभावनाओं को निर्धारित करने और राजस्व पैदा करने के दृष्टिकोण से विकास के सर्वोत्तम ढंग का चयन करने के लिए प्रत्येक भूमि का एक साध्यता अध्ययन और बाजार सर्वेक्षण करेगा ।

(2) उप विनियम (1) में निर्दिष्ट अध्ययन या तो स्वयं इसके कर्मचारियों द्वारा आंतरिक रूप से या परामर्शियों के माध्यम से किया जाएगा जिसके अंतर्गत निम्नलिखित सम्मिलित होंगे, अर्थात् :-

(क) भूमि की सीमाओं, हक और अनुज्ञात भूमि उपयोग का सत्यापन ;

(ख) विल्लंगमों, अधिक्रमणों का सर्वेक्षण और उनके पुनर्वास की आवश्यकता ;

(ग) भूमि के संभावित उपयोग ;

(घ) अधिकतम प्रतिलाभ के लिए विकास का सर्वोत्तम ढंग ;

(ङ) पट्टे की अवधि ; और

(च) रेल भूमि के विकास से प्रत्याशित प्रतिलाभ का मूल्यांकन ।

11. **निर्देशन या आरक्षित कीमत का नियतन.**- (1) प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक भूमि की, साध्यता अध्ययन और बाजार सर्वेक्षण के आधार पर एक निर्देशन या आरक्षित कीमत अवधारित की जाएगी जो किसी भी प्रस्थापना की युक्तियुक्तता और स्वीकार्यता को अवधारित करने के लिए मार्गदर्शन के रूप में कार्य करेगी ।

(2) निर्देशन कीमत बोलियों को खोलने से पूर्व नियत की जाएगी और बाजारी परिस्थितियों, विकास के क्षेत्र या निबंधनों, सरकारी नीतियों आदि में महत्वपूर्ण परिवर्तनों की दशा में प्राधिकरण द्वारा पुनर्विलोकित की जाएगी ।

(3) निर्देशन कीमत को बोली लगाने वालों को इस प्रकार प्रकट किया जा सकेगा या नहीं किया जा सकेगा जो प्रत्येक मामले के आधार पर प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित किया जाए ।

12. **पट्टे की अवधि.**- प्राधिकरण, साध्यता अध्ययन और बाजार सर्वेक्षण के आधार पर, इस बाबत केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी निदेशों के अधीन रहते हुए प्रत्येक रेल भूमि के लिए पट्टे की अवधि विनिश्चित कर सकेगा ।

13. **रेल प्रशासन को रेल भूमि की वापसी.**- जब तक प्राधिकरण रेल भूमि और उस पर विद्यमान भवन और संरचनाओं को एक नए पट्टे पर देने की प्रस्तावना करने का विनिश्चय नहीं करें, पट्टे की अवधि की, यथास्थिति, पर्यवसान या अवसान पर संपूर्ण रेल भूमि उस पर विद्यमान भवनों और संरचनाओं सहित प्रतिवर्तित और रेल प्रशासन में निहित हो जाएंगे ।

14. **विकास का प्रकार.**- (1) केन्द्रीय सरकार के निदेशों के अधीन रहते हुए रेल भूमि का किसी भी ऐसे प्रयोजन के लिए विकास किया जा सकता है जिसके अंतर्गत आवासिक, वाणिज्यिक, संस्थागत, आतिथ्य, मनोरंजन जो कार्यालय, दुकानें, होटल, शापिंग मॉल, थियेटर आदि से मिलकर बने हो, भी होंगे किंतु उन्हीं तक सीमित नहीं होंगे, जो साध्यता और बाजार अध्ययन के आधार पर प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित किए जाए :

परंतु रेल भूमि पर आवासिक विकास के लिए केन्द्रीय सरकार का विनिर्दिष्ट अनुमोदन अपेक्षित होगा ।

(2) प्राधिकरण रेल भूमि का विकास उस दशा में चरणबद्ध रूप से भी करने का विनिश्चय कर सकेगा जब चरणबद्ध विकास बाजार निर्धारण के आधार पर अधिक फायदाप्रद समझा गया है ।

15. **स्थानीय मास्टर प्लान और इमारत बनाने संबंधी उप विधियां.**- रेल भूमि का विकास उस क्षेत्र के इमारत बनाने संबंधी उप विधियों के अधीन स्थानीय मास्टर प्लान के अनुरूप होगा जहां ऐसी भूमि अवस्थित है :

परंतु जहां ऐसा स्थानीय मास्टर प्लान या इमारत बनाने संबंधी विधियां उपलब्ध नहीं हैं वहां प्राधिकरण द्वारा भूमि का विकास राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के उपबंधों के अनुसार किया जाएगा ।

16. **विकासकारियों का चयन.**- (1) रेल भूमि के पट्टे के लिए विकासकारियों का चयन प्राधिकरण द्वारा निविदाएं आमंत्रित करके पारदर्शी, खुली, निष्पक्ष और प्रतियोगी बोली लगाने की प्रक्रिया के माध्यम से होगा और अधिकतम वित्तीय बोली की प्रस्थापना करने वाले बोली लगाने वाले को निविदा के सभी निबंधनों और शर्तों को पूरा करने के अध्यधीन चयनित घोषित किया जाएगा ।

435 GI/13-2

(2) प्राधिकरण, इन विनियमों के अधीन विकास के लिए निविदाएं आमंत्रित और अंतिम करने और करार के निबंधनों और शर्तों के लिए मार्गदर्शक सिद्धांत अंतर्विष्ट करने वाले निविदा दस्तावेजों को प्रमापित करने का प्रयास करेगा ।

(3) उस दशा में जब विकास केन्द्रीय या राज्य के पब्लिक सेक्टर सत्ताओं के साथ संयुक्त रूप से किए जाने का प्रस्ताव किया गया है, प्राधिकरण इन विनियमों के अधीन तैयार निबंधनों और शर्तों के आधार पर करार को अंतिम करने के लिए संबंधित पक्षकार के साथ सीधे बातचीत कर सकेगा और ऐसे मामले में विकासकारी के साथ करार करने से पहले एक समझौता ज्ञापन (एम ओ यू) तैयार किया जाएगा ।

17. **निर्मित क्षेत्र का पट्टा.**- (1) उस दशा में जब विकास के खर्च की पूर्ति प्राधिकरण द्वारा की जाए तो निर्मित क्षेत्र या तो किसी एकल पक्षकार को या अनेक पक्षकारों को इस प्रकार पट्टे पर दिया जाएगा जो प्राधिकरण द्वारा अवधारित किया जाए ।

(2) प्राधिकरण द्वारा भूमि पर किसी संपूर्ण भवन या कई भवनों के पट्टे के लिए किसी एक ही पक्षकार का चयन इन विनियमों में विकास की जाने वाली भूमि के लिए किसी विकासकर्ता के चयन के लिए यथा उपबंधित रीति से किया जाएगा ।

(3) प्राधिकरण द्वारा, भूमि पर विद्यमान या प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र का पट्टा बहु पक्षकारों को या तो सीधे ही या प्राधिकरण द्वारा नियुक्त किए गए किसी संपदा अभिकरण के माध्यम से किया जाएगा ।

(4) किसी पट्टेदार के लिए पात्रता मानदंड और उप विनियम (3) के अधीन निर्मित क्षेत्र का प्रति इकाई न्यूनतम वार्षिक पट्टा किराया प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक स्थल के लिए ऐसे पट्टे के लिए आवेदन स्वीकार करने के पूर्व अवधारित किया जाएगा ।

18. **बोली लगाने वाले की पात्रता.**- कोई बोली लगाने वाला जो निविदा दस्तावेजों के निबंधनों और शर्तों के अनुसार वित्तीय और तकनीकी पात्रता पूरी करता हो, बोलियों में भाग लेने के लिए पात्र होगा ।

19. **संदाय की रीति.**- (1) चयनित विकासकारी या पट्टेदार या उप पट्टेदार को भूमि पर पट्टा अधिकारों के प्रतिफल के रूप में प्राधिकरण को ऐसे संदाय करने होंगे जो, यथास्थिति, निविदा दस्तावेजों में संदाय अनुसूची में विनिर्दिष्ट किए जाए या प्राधिकरण के साथ किए गए करार में सम्मिलित हो ।

(2) उप विनियम (1) में निर्दिष्ट संदायों में निम्नलिखित में से कोई एक या अधिक ऐसे संदाय अंतर्वलित हो सकेंगे जो निविदा दस्तावेजों में विनिर्दिष्ट किए जाए -

(क) प्रारंभिक पट्टा प्रीमियम ;

(ख) वार्षिक पट्टा किराया ;

(ग) प्रतिशत राजस्व हिस्सा ;

(घ) संदाय का कोई और रूप ;

(3) प्रारंभिक पट्टा प्रीमियम, ब्याज सहित या उसके बिना ऐसी तारीखों पर और इतने समय के भीतर एक या अधिक किस्तों में संदत्त करना होगा जो प्राधिकरण द्वारा अवधारित किया जाए ।

(4) वार्षिक किराया पट्टे की संपूर्ण अवधि के लिए प्रत्येक वर्ष किसी विनिर्दिष्ट तारीख से पूर्व अग्रिम रूप से संदत्त करना होगा और यह ऐसे कालिक वृद्धि के अध्यधीन होगा जो प्राधिकरण द्वारा अवधारित की जाए ।

(5) प्रतिशत राजस्व हिस्सा पट्टे की संपूर्ण अवधि के लिए ऐसे रूप में और इतनी किस्तों, में जो प्रत्येक पट्टे के लिए विनिर्दिष्ट की जाए, संदत्त करना होगा और यह न्यूनतम प्रत्याभूत वार्षिक संदाय के अध्यधीन होगा जो फिर से ऐसे कालिक वृद्धि के अध्यधीन होगा जो प्राधिकरण द्वारा अवधारित की जाए ।

20. प्रतिभूति और प्रत्याभूति.- (1) प्रत्येक बोली लगाने वाले को निविदा दस्तावेजों में विनिर्दिष्ट बाध्यताओं की सम्यक् पूर्ति के लिए किसी रकम के लिए प्रत्येक विकास परियोजना के लिए अपनी बोली के साथ बोली प्रतिभूति की इतनी रकम और ऐसे रूप में जमा करनी होगी जो प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित किया जाए और इसे अपनी बोली की विधिमान्यता के पश्चात् एक मास तक विधिमान्य रखना होगा ।

(2) प्रत्येक पट्टेदार को करार में अंतर्विष्ट अपनी बाध्यताओं की सम्यक् पूर्ति के लिए करार की बाध्यताओं की पूर्ति हेतु पालन प्रत्याभूति जमा करनी होगी जिसके अंतर्गत विकास को सफलतापूर्वक पूरा करना और सभी शोध्यों का संदाय भी है ।

(3) पालन प्रत्याभूति, परियोजना का सफलतापूर्वक पूर्ण विकास और प्रारंभिक पट्टा प्रीमियम की सभी किस्तों का संदाय किए जाने तक जारी रहेगी ।

(4) प्रत्येक पट्टेदार या उप पट्टेदार को करार में अतंर्विष्ट अपनी बाध्यताओं को पूरा करने के लिए, यथास्थिति, वार्षिक किराए या प्रतिशत राजस्व हिस्से के संदाय हेतु ऐसी प्रतिभूति निक्षेप जमा करनी होगी जो प्राधिकरण द्वारा अवधारित की जाए ।

(5) प्रारंभिक पट्टा प्रीमियम का संदाय एक या अधिक किस्तों में किए जाने की दशा में प्राधिकरण पट्टेदार से बकाया किस्तों के संदाय को सुनिश्चित करने के लिए बैंक प्रत्याभूति जमा करने की अपेक्षा कर सकेगा ।

(6) यथास्थिति, चयनित विकासकारी या पट्टेदार द्वारा निविदा शर्तों या करार के निबंधनानुसार अपनी क्रमिक बाध्यताओं को पूरा करने में असफल रहने की दशा में क्रमशः बोली

प्रतिभूति, पालन प्रत्याभूति और प्रतिभूति निक्षेप इस प्रकार भागतः या पूर्णतः समपहृत हो जाएगी जो प्राधिकरण द्वारा अवधारित की जाए ।

(7) यथास्थिति, चयनित विकासकारी या पट्टेदार या उप पट्टेदार निविदा शर्तों या करार के निबंधनानुसार अपनी क्रमिक बाध्यताएं पूरी लेने की दशा में क्रमशः बोली प्रतिभूति, पालन प्रत्याभूति और प्रतिभूति निक्षेप का उनको बिना ब्याज के प्रतिदाय या वापस कर दिया जाएगा ।

(8) प्राधिकरण का, बोली प्रतिभूति, पालन प्रत्याभूति और प्रतिभूति निक्षेप पर तब तक एकमात्र और अनन्य अधिकार होगा जब तक इसका कटौती सहित या कटौती के बिना या भागतः समपहरण के साथ प्रतिदाय नहीं कर दिया जाए ।

21. निलंब लेख खाता.- (1) इन विनियमों में विनिर्दिष्ट प्रतिभूतियों और प्रत्याभूतियों के अतिरिक्त पट्टेदार से, विकास परियोजना की बाबत पट्टे के लिए उगाई गई पूंजी के साथ ही साथ व्ययों के नकद प्रवाह को जमा और उसका पथ निर्देश करने के लिए, किसी अनुसूचित भारतीय बैंक में एक निलंब लेख खाता खोलने की अपेक्षा भी की जा सकेगी और ऐसे निलंब लेख खाते का प्रचालन निलंब लेख बैंक के साथ हस्ताक्षरित त्रिपक्षीय निलंब लेख करार के अधीन प्राधिकरण और पट्टेदार द्वारा संयुक्त रूप से किया जाएगा ।

(2) निलंब लेख खाते को, पट्टा करार में विनिर्दिष्ट शर्तों के पूरा करने के पश्चात् ही बंद किया जाएगा और उन परियोजनाओं की दशा में जहां निलंब लेख खाता आवश्यक नहीं है, खातेदार से अपने सभी नकद प्रवाहों को अभिहित बैंक खातों के माध्यम से ही करने की अपेक्षा की जाएगी ।

22. विकासकारी द्वारा संकर्म पुनः विकास.- जहां किसी विकास परियोजना में स्टाफ क्वार्टर, कार्यालय कांप्लैक्स, स्टेशन भवन और अन्य रेलवे संपदा का या तो उसी स्थान पर या विभिन्न स्थानों पर पुनः निर्माण अंतर्वलित है जैसा कि रेल प्रशासन के परामर्श से करार हुआ है, उसे निम्नलिखित ऐसी रीति से विकसित किया जाएगा जो प्राधिकरण अवधारित करें -

(क) विकासकारी द्वारा पट्टा अधिकारों के प्रतिफल के भाग के रूप में मुफ्त ; या

(ख़) प्राधिकरण द्वारा अपने स्वयं के खर्च पर ;

23. विकासकारी के साथ संयुक्त भागीदारी.- प्राधिकरण, इन विनियमों के निबंधनानुसार चयनित विकासकारी के साथ प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित भूमि के विकास के लिए, यथास्थिति, बोलियां आमंत्रित करने या समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर करने से पूर्व भागीदारी या संयुक्त उद्यम में शामिल हो सकती है और ऐसी भागीदारी का रूप निम्नलिखित ठहरावों में से किसी एक में होगा किंतु उसी तक सीमित नहीं होगा, अर्थात् :-

(क) राजस्व हिस्सेदारी या विकास हिस्सेदारी ठहराव ;

(ख) भूमि को विकसित करने के प्रयोजन के लिए सृजित किसी विशेष प्रयोजन साधन (एसपीवी) में साधारण भागीदारी ; या

(ग) प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित किसी अन्य रीति में ।

24. संदाय और विकास के लिए समय का बढ़ाया जाना.- (1) पट्टेदार को, प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित समय के भीतर प्राधिकरण को विनिर्दिष्ट संदाय और विकास संकर्म को पूरा करना होगा ।

(2) प्राधिकरण को शोध्य संदाय के लिए समय बढ़ाया जा सकेगा परंतु यह तब जब पट्टेदार उसके लिए लिखित में आवेदन करें और संदाय की अतिशोध्य रकम पर अनुसूचित संदाय के लिए विनिर्दिष्ट ब्याज दर से अधिक तीन प्रतिशत वार्षिक ऐसी अतिरिक्त ब्याज दर का संदाय करने के लिए सहमत हो जो प्राधिकरण अवधारित करें ।

(3) विकास संकर्म को पूरा करने के लिए समय बढ़ाया जा सकेगा परंतु यह तब जब पट्टेदार उसके लिए लिखित में आवेदन करें और करार में यथाविनिर्दिष्ट परिनिर्धारित नुकसानी का संदाय करने के लिए सहमत हों ।

25. कंपनी के साथ करार.- (1) विशेष मामलों में प्राधिकरण द्वारा अवधारित किए जाने के सिवाय चयनित विकासकारी को रेल भूमि पर विकास परियोजना को कार्यान्वित करने के लिए कंपनी अधिनियम, 1956 के उपबंधों के अधीन किसी कंपनी को निगमित करना होगा और विकास या पट्टा करार ऐसी कंपनी के साथ, न कि चयनित विकासकर्ता के साथ, निष्पादित किया जाएगा ।

(2) उक्त कंपनी, करार में विकासकर्ता का स्थान लेगी और उक्त कंपनी प्रत्येक करार में यथाविनिर्दिष्ट परियोजना के डिजाइन, संनिर्माण, वित्त पोषण, प्रचालन और रखरखाव के लिए जिम्मेवार होगी ।

(3) उक्त कंपनी करार के अवसान या समाप्ति तक विद्यमान रहेगी किंतु विनिर्दिष्ट निहित साम्य शर्तों के अध्यधीन शेयर धारक, जिसके अंतर्गत संप्रवर्तक भी है, ऐसी रीति में, जो प्राधिकरण द्वारा अवधारित की जाए, अन्य पक्षकारों को अपने शेयर जमा या अंतरित करके, उक्त कंपनी से बाहर निकल सकते है ।

26. पट्टेदार द्वारा उप पट्टा.- विनियम 17 के उप विनियम (3) के अधीन के सिवाय किसी पट्टेदार को, प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित करार की रीति और रूपों में एक या अधिक पक्षकारों को, रेल भूमि पर विकसित किए गए निर्मित क्षेत्रों को या तो भागतः या पूर्णतः उप पट्टे पर देने का अधिकार होगा और जो निम्नलिखित के अध्यधीन होगा,-

(क) प्राधिकरण के नामनिर्देशित अधिकारी द्वारा किसी भवन का समापन प्रमाणपत्र जारी करने के अध्यधीन ;

(ख) प्राधिकरण और पट्टेदार के बीच निष्पादित पट्टा करार में विनिर्दिष्ट निबंधनों और शर्तों के अध्यधीन ;

(ग) प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किसी मानक रूप में निष्पादित किए जाने वाले उप पट्टा करार के अध्यधीन ;

(घ) पट्टेदार द्वारा, प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित रूपों और रीति में किसी भी समय सभी उप पट्टों के ब्यौरे रखने वाला उप पट्टा रजिस्टर रख जाने के अध्यधीन ; और

(ङ) पट्टेदार द्वारा, प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित रीति में उप पट्टा रजिस्टर का कालिक रूप से अद्यतन किए जाने और प्राधिकरण को उसकी एक प्रति प्रस्तुत किए जाने के अध्यधीन ।

(2) विकास का, केन्द्रीय या राज्य पब्लिक सेक्टर सत्ताओं के साथ संयुक्त रूप में किए जाने के प्रस्ताव की दशा में पट्टेदार को उप विनियम (1) के अधीन विनिर्दिष्ट अधिकारों के अतिरिक्त निम्नलिखित अधिकार होंगे -

(क) रेल भूमि को कई तृतीय पक्षकारों को भागों में या किसी एकल तृतीय पक्षकार को पूर्णतः उप पट्टे पर देना ; या

(ख) रेल भूमि पर विकसित निर्मित क्षेत्र को किसी एकल तृतीय पक्षकार को पूर्णतः उप पट्टे पर देना ।

(3) उप विनियम (2) में यथा विनिर्दिष्ट तृतीय पक्षकार, पट्टेदार और तृतीय पक्षकार के बीच करार में विनिर्दिष्ट निबंधनों और शर्तों के अध्यधीन रहते हुए उप विनियम (1) के अधीन यथा उपबंधित निर्मित जगह को फिर से उप पट्टे पर दे सकेंगे ।

27. पट्टा और उप पट्टा का अंतरण. - (1) पट्टेदार इन विनियमों के अधीन यथा अनुज्ञात उप पट्टे की रीति के सिवाय पट्टे का अंतरण या समनुदेशन नहीं कर सकता :

परंतु विनियम 17 के उप विनियम (3) के अधीन कोई पट्टेदार निर्मित क्षेत्र को फिर से उप पट्टे पर नहीं दे सकता ।

(2) विनियम 26 के उप विनियम (3) के अधीन यथा अनुज्ञात के सिवाय कोई उप पट्टेदार किसी अन्य व्यक्ति या सत्ता को निर्मित क्षेत्र फिर से उप पट्टे पर नहीं दे सकता :

परंतु ऐसे पट्टेदार या उप पट्टेदार को क्रमशः प्राधिकरण और पट्टेदार की पूर्व अनुज्ञा से किसी अन्य व्यक्ति या सत्ता को, और पट्टेदार की दशा में पट्टेदार के माध्यम से प्राधिकरण

द्वारा यथा अवधारित रीति से प्राधिकरण को एक बारगी अंतरण प्रभार देकर उप पट्टे पर देने की अनुज्ञा होगी ।

28. भूमि के उपयोग का प्रयोजन.- पट्टेदार या उप पट्टेदार रेल भूमि और रेल भूमि पर निर्मित क्षेत्र का उपयोग करार या पट्टा करार में अननुज्ञात किसी भी प्रयोजन के लिए नहीं करेगा और यदि किसी भी समय पट्टेदार या उप पट्टेदार इसका अतिक्रमण करता हुआ पाया जाता है तो प्राधिकरण द्वारा करार या पट्टा करार पर्यवसित किए जाने के दायित्वाधीन होगा ।

29. रेलवे स्टेशन परिसर के भीतर उपयोग .- (1) पट्टेदार और उप पट्टेदार किसी रेलवे स्टेशन परिसर के भीतर अवस्थित किसी रेल भूमि की सफाई, स्वच्छता, बेचे जाने वाले खाद्य और पेयों की गुणता, भीड़ नियंत्रण और लोक व्यवस्था बनाए रखने की बाबत केन्द्रीय सरकार और रेल प्रशासन की वर्तमान नीतियों का अनुपालन करेगा ।

(2) रेल प्रशासन का प्राधिकृत प्रतिनिधि समय-समय पर पट्टेदार या उप पट्टेदार के नियंत्रणाधीन क्षेत्रों का निरीक्षण कर सकेगा और यदि कोई अतिक्रमण देखा जाता है तो अनुदेश जारी कर सकेगा ।

(3) संबंधित पट्टेदार या उप पट्टेदार युक्तियुक्त समय के भीतर ऐसे अनुदेशों का अनुपालन करेगा और की गई कार्रवाई से रेल प्रशासन को अवगत कराएगा और ऐसे अनुदेशों का अनुपालन करने से इंकार या अतिक्रमण की पुनरावृत्ति को पट्टेदार या उप पट्टेदार की ओर से व्यतिक्रम के रूप में समझा जाएगा और प्राधिकरण द्वारा पट्टा या उप पट्टा को समाप्त करने की कार्रवाई आरंभ की जा सकेगी ।

30. रेल भूमि और भवनों का रख रखाव.- (1) पट्टेदार पट्टे की संपूर्ण अवधि के दौरान सभी समयों पर रेल भूमि, रेल भूमि पर विकसित भवनों और संरचनाओं का रखरखाव और अनुरक्षण करने का जिम्मेवार होगा और तब तक जिम्मेदार रहेगा जब तक ये पट्टा के अवसान या पर्यवसान पर प्राधिकरण को अंतरित नहीं हो जाते ।

(2) पट्टेदार द्वारा भवनों और संरचनाओं का रखरखाव उप पट्टेदार और प्राधिकरण के ऐसे समाधानप्रद रूप में, जो करार में विनिर्दिष्ट किया जाए, अच्छी कार्य स्थिति में करना होगा और भवनों और भूमि को सभी अधिक्रमणों और अवैध अधिभोगो से मुक्त भी रखना होगा ।

31. पट्टे का पर्यवसान. - (1) पट्टे का पर्यवसान, -

(क) प्राधिकरण द्वारा निम्नलिखित प्रकार से किया जा सकेगा -

(i) पट्टेदार द्वारा करार में यथा उपबंधित विनिर्दिष्ट बाध्यताओं को पूरा करने में व्यतिक्रम की दशा में ; या

(ii) यदि रेल भूमि रेल प्रशासन द्वारा प्रचालनात्मक प्रयोजनों के लिए अपेक्षित है ;

(ख) पट्टेदार द्वारा करार में यथा उपबंधित विनिर्दिष्ट बाध्यताओं को पूरा करने में प्राधिकरण द्वारा व्यतिक्रम की दशा में किया जा सकेगा ।

(2) पर्यवसान की दशा में पट्टेदार क्रमिक पट्टा करार में यथा विनिर्दिष्ट पर्यवसान संदाय का हकदार होगा और प्राधिकरण द्वारा पर्यवसान संदाय पट्टा करार में विनिर्दिष्ट रीति में किया जाएगा ।

32. पट्टे का प्रतिस्थापन. - (1) प्राधिकरण द्वारा निम्नलिखित प्रकार से किसी पट्टे का प्रतिस्थापन किया जा सकेगा -

(क) पट्टेदार द्वारा उनके बीच हस्ताक्षरित वित्त पोषण करार के निबंधनानुसार इसको उधार देने वाले को संदाय करने में व्यतिक्रम की दशा में उधार देने वाले द्वारा सिफारिश किए गए पक्षकार द्वारा ; या

(ख) पट्टेदार द्वारा व्यतिक्रम करने की दशा में पट्टा करार के अधीन पट्टे के अधिकार और उत्तरदायित्व देने के लिए किसी अन्य पक्षकार को लाकर ।

(2) ऐसे प्रतिस्थापन की दशा में पट्टा करार के निबंधनानुसार पट्टेदार द्वारा उप पट्टेदार और संविदाकारों के साथ की गई सभी संविदाएं और करार नई सत्ता को अतंरित और नवीकृत हो जाएंगे और पट्टेदार, प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित या पट्टा करार में उपबंधित प्रतिस्थापन संदाय का हकदार होगा ।

33. पट्टा के पर्यवसान या अवसान पर उप पट्टेदार के अधिकार. - (1) पट्टा करार के पर्यवसान के साथ सभी उप पट्टा करार भी पर्यवसित हो जाएंगे ।

(2) जब तक प्राधिकरण द्वारा अन्यथा विनिर्दिष्ट नहीं किया जाएं, प्राधिकरण द्वारा पट्टा करार के पर्यवसान की दशा में सभी उप पट्टा करार पर्यवसित हो जाएंगे और उप पट्टेदार को विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर रेल परिसर को खाली करना होगा ।

(3) उप पट्टा के समय पूर्व पर्यवसान के कारण पट्टा करार के पर्यवसान की दशा में उप पट्टेदार, उसके द्वारा उपयोग नहीं की गई उप पट्टे की अवधि के लिए पट्टा करार के निबंधनानुसार पट्टेदार को किए गए किराए के सदांय के प्रतिदाय का हकदार होगा ।

34. अकल्पित अवस्थितियां. - कोई ऐसी अकल्पित अवस्थिति जो पट्टा की अवधि के दौरान किसी समय पट्टा करार के स्वीकृति पत्र जारी करने या निष्पादन के पश्चात् उद्भूत हो जाए जिसकी निविदा दस्तावेजों या करार में कल्पना नहीं की गई है तो ऐसी दशा में प्राधिकरण करार के दोनों पक्षकारों के पारस्परिक हित में निविदा दस्तावेज या पट्टा करार में उपबंधित प्रक्रिया के अनुसार ऐसी दशा या अवस्थिति पर ध्यान लगाएगा और उसे संविदा या करार के उपांतरण के रूप में करार में सम्मिलित किया जाएगा ।

अध्याय 4

विकास के लिए प्रक्रिया

35. परामर्शियों और संपदा अभिकरणों की नियुक्ति. - (1) प्राधिकरण, साध्यता अध्ययनों, विपणन, बोली प्रक्रिया प्रबंधन, विधिक सेवाओं, भूमि अभिलेखों के सत्यापन और विधिमान्यकरण और ऐसी अन्य सेवाओं या क्रियाकलापों के लिए जब भी प्राधिकरण को उसकी आवश्यकता हो, परामर्शियों की नियुक्ति कर सकेगा और ऐसे परामर्शी एकल, सीमित, खुली निविदाओं के माध्यम से या प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित निविदा प्रणाली के अनुसार नियुक्त किए जा सकेंगे ।

(2) प्राधिकरण, निर्मित जगहों को बहुपक्षकारों को उप पट्टे पर देने में या विभिन्न पट्टा करारों की मॉनीटरी और ऐसे अन्य क्रियाकलापों के लिए जो रेल भूमि के सफलतापूर्वक विकास के लिए अपेक्षित हों, प्राधिकरण की सहायता के लिए ऐसे रूप में संपदा अभिकरणों की नियुक्ति कर सकेगा जो प्राधिकरण द्वारा अवधारित किया जाए और ऐसे संपदा अभिकरणों की इस प्रकार नियुक्ति की जाएगी, जो प्राधिकरण विनिश्चय करें ।

36. निविदा और लोक सूचना जारी करना. - (1) किसी खुली निविदा के माध्यम से किसी विकासकारी या पट्टेदार के चयन की दशा में उपाध्यक्ष या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी निविदा सूचना को प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित रीति से जारी कराएगा ।

(2) बहु पक्षकारों को निर्मित क्षेत्रों के पट्टे की दशा में उपाध्यक्ष या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी, निर्मित क्षेत्रों के आबंटन के लिए आवेदन आमंत्रित करने के लिए प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित रीति में एक लोक सूचना जारी कराएगा ।

37. निविदा दस्तावेज फीस. - (1) बोली लगाने वाला प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित दस्तावेज फीस के संदाय पर प्राधिकरण के कार्यालय से निविदा दस्तावेज प्राप्त कर सकता है और बोली लगाने वाले द्वारा प्राधिकरण के शासकीय वेबसाइट से निविदा दस्तावेज को डाउनलोड करने की दशा में उसे बोली प्रस्तुत करने के समय अपनी बोली के साथ दस्तावेज फीस जमा करानी होगी ।

(2) कोई निविदा तब तक प्राधिकरण द्वारा नामंजूर किए जाने के दायित्वाधीन होगी जब तक उसके साथ अपेक्षित दस्तावेज फीस या ऐसी फीस के संदाय का साक्ष्य नहीं हो ।

38. बोली को नामंजूर करने और बोली लगाने की प्रक्रिया के रद्दकरण का अधिकार. - प्राधिकरण द्वारा निविदा शर्तों में विनिर्दिष्ट अपेक्षाओं को पूरा नहीं करने वाली बोली को नामंजूर कर दिया जाएगा और प्राधिकरण किसी निविदा प्रक्रिया को बिना कोई कारण बताए रद्द कर सकेगा ।

39. वित्तीय बोली का खोला जाना. - केवल उन बोली लगाने वालों की वित्तीय बोलियों को खोला जाएगा जो निविदा दस्तावेज में विनिर्दिष्ट अपेक्षाओं के निबंधनानुसार पात्र पाए गए हों

और उन बोली लगाने वालों की बोलियों को, जो अपात्र पाए जाए, उन्हें बिना खोले वापस कर दिया जाएगा ।

40. **स्वीकृति पत्र** . - (1) चयनित बोली लगाने वालों को प्राधिकरण द्वारा स्वीकृति पत्र (एल ओ ए) दो प्रतियों में जारी किया जाएगा ।

(2) एल ओ ए की एक प्रति पर चयनित बोली लगाने वाले द्वारा हस्ताक्षर करने होंगे और उसे स्वीकृति के प्रतीक के रूप में वापस किया जाएगा ।

(3) एल ओ ए, प्राधिकरण और चयनित बोली लगाने वाले के बीच एल ओ ए में विनिर्दिष्ट निबंधनों और शर्तों को पूरा करने के लिए, करार का भाग होगा ।

(4) पट्टेदार को तब तक कोई भी अन्य अधिकार नहीं होगा जब तक पट्टा करार हस्ताक्षरित नहीं हो जाए और उसमें पुरोभाव्य शर्त, यदि कोई हैं, पूरी नहीं कर दी जाए ।

41. **करार का निष्पादन.** - (1) चयनित बोली लगाने वाले को पूर्व शर्तें, पट्टा निष्पादन के पूर्व निविदा दस्तावेज या एल ओ ए में विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर पूरी करनी होगी ।

(2) उप विनियम (1) में विनिर्दिष्ट पूर्व शर्त निम्नलिखित होगी किंतु निम्नलिखित तक ही सीमित नहीं होगी, अर्थात् :-

(क) एकमुश्त संदाय की विनिर्दिष्ट रकम का संदाय ;

(ख) कंपनी अधिनियम, 1956 के उपबंधों के अनुसार कोई कंपनी का सृजन, यदि अपेक्षित हो ;

(ग) पालन प्रत्याभूति प्रस्तुत करना, आदि ।

(3) इन विनियमों के अधीन किए गए सभी करार प्राधिकरण की ओर से उपाध्यक्ष द्वारा या उसके द्वारा इस निमित्त यथा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निष्पादित किए जाएंगे ।

(4) चयनित विकासकारी ऐसे प्ररूप में करार निष्पादित करेगा जो प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए ।

42. **रेल भूमि का कब्जा.** - (1) यदि पट्टा करार में ऐसा विनिर्दिष्ट किया गया है, तो पट्टेदार को पुरोभाव्य शर्त के पूरे किए जाने के पश्चात् ही रेल भूमि का कब्जा दिया जाएगा ।

(2) किसी चरणबद्ध योजना या विद्यमान विल्लंगम के समयबद्ध हटाए जाने के अध्यधीन, यदि कोई हों, जो पट्टा करार में विनिर्दिष्ट किया जाए, पट्टेदार को विल्लंगम मुक्त रेल भूमि दी जाएगी ।

(3) प्राधिकरण, रेल प्रशासन और पट्टेदार द्वारा स्थान का एक संयुक्त सीमांकन किया जाएगा और प्राधिकरण, रेल प्रशासन और पट्टेदार के बीच समुचित "अनुसूची सहित भूमि योजना" संयुक्त रूप से तैयार और हस्ताक्षरित की जाएगी ।

(4) रेल भूमि का वस्तुतः सौंपा जाना "अनुसूची सहित भूमि योजना" के हस्ताक्षर की तारीख से प्रभावी होगा ।

43. करार की प्रति. - (1) प्राधिकरण, करार की एक प्रति सूचना और अभिलेख के लिए रेल प्रशासन को उपलब्ध कराएगा ।

(2) प्राधिकरण, परियोजनाओं का रेल प्रशासन और पट्टेदार के साथ आवधिक पुनर्विलोकन करेगा ।

44. रेल प्रशासन से सहायता. - (1) प्राधिकरण, पट्टेदार को परियोजना निष्पादन स्तर के दौरान सभी आवश्यक सुविधाओं और उपयोगिताओं (उपलब्धता के अध्यधीन) को प्राप्त करने में सुकर बनाने के लिए रेल प्रशासन की सहायता लेगा जिसके अंतर्गत केन्द्रीय सरकार की दरों और निबंधनों पर जल, विद्युत, दूर संचार सुविधाएं भी हैं ।

(2) प्राधिकरण, पट्टेदार द्वारा रेल भूमि के विकास के संबंध में स्थानीय नगरपालिक और अन्य संबंधित प्राधिकारियों से विभिन्न निर्बाधनों और प्राधिकारों को प्राप्त करने के लिए, जहां कहीं अपेक्षित हों, रेल प्रशासन की सहायता लेगा ।

(3) रेल प्रशासन की सहायता से प्राधिकरण, परियोजना के विकास के लिए स्थानीय प्राधिकारियों से निर्बाधनों को प्राप्त करने और उपयोगिता सेवाओं को जोड़ने में सर्वोत्तम प्रयत्न आधार पर पट्टेदार की सहायता करेगा ।

अध्याय 5
विविध

45. रेल प्रशासन का पुनः विकास कार्य. - प्राधिकरण रेल प्रशासन के परामर्श से एक "चरणबद्ध योजना" तैयार करेगा जिसमें संपदाओं के संनिर्माण की समयवार अनुसूची उपदर्शित होगी ।

46. परियोजना प्रबंध. - प्राधिकरण भूमि के विकास, पुनः विकास संकर्म और अन्य संकर्मों के निष्पादन के पर्यवेक्षण और गुणता को सुनिश्चित करने के लिए परियोजना प्रबंध परामर्शियों को काम पर लगा सकेगा ।

47. विकास परियोजना के लिए संकर्म को सामर्थ्यकारी बनाना. - प्राधिकरण, अनुषंगी संकर्म जैसे सीमा दीवाल का संनिर्माण, रेल भूमि पर विद्यमान विल्लंगमों और संरचनाओं को हटाना, रेल प्रशासन के लिए पुनर्वास संकर्मों आदि का संन्निर्माण, जो किसी रेल भूमि के

विकास के लिए आवश्यक है, बोलियां आमंत्रित करने से पूर्व भूमि का मूल्य बढ़ाने के लिए अपने खर्च पर कर सकेगा, यदि प्राधिकरण ऐसा विनिश्चय करें ।

48. केन्द्रीय सरकार द्वारा सौंपे गए संकर्म. - केन्द्रीय सरकार द्वारा अधिनियम की धारा 4घ की उपधारा (2) के खंड (iv) के अधीन सौंपे गए संकर्म में ऐसे रेल कार्य सम्मिलित हो सकेंगे जो प्राधिकरण द्वारा केन्द्रीय सरकार द्वारा दिए गए निदेशों के अनुसार और प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित शर्तों और निबंधनों के अनुसार निष्पादित किए जाएंगे और ऐसे संकर्मों के अंतर्गत नए रेल स्टेशनों का विकास, विद्यमान रेल स्टेशनों का पुनर्विकास, कर्मचारी कालोनियों का विकास, कार्यालयों का विकास और ऐसे अन्य संकर्म है जिसके अंतर्गत उनका रखरखाव भी आता है ।

49. निष्पादन का ढंग. - (1) केन्द्रीय सरकार द्वारा सौंपे गए रेल संकर्मों का निष्पादन या तो कोई संविदाकार नियुक्त करके केन्द्रीय सरकार द्वारा उपलब्ध कराई गई निधियों के माध्यम से या किसी विकासकारी को नियुक्त करके स्थल पर उपलब्ध रेल भूमि की राजस्व संभावनाओं का विदोहन करके इस प्रकार किया जाएगा जो प्राधिकरण द्वारा अवधारित किया जाए ।

(2) उस दशा में जब कार्य का निष्पादन रेल भूमि की राजस्व संभावनाओं का विदोहन करके किया जाना है तब ऐसी रेल भूमि की पहचान की जाएगी, स्कीम और योजनाएं बनाई जाएगी और प्रस्तावित रेल भूमि को प्राधिकरण को सौंपे जाने के लिए केन्द्रीय सरकार से संपर्क किया जाएगा ।

50. धारा 4घ की उपधारा (2) के खंड (3) के अधीन परामर्श. - सरकार, किसी स्थानीय प्राधिकारी या किन्हीं भी अन्य संगठनों के लिए प्राधिकरण ऐसे निबंधनों और शर्तों पर, जिस पर प्राधिकरण और ऐसी किसी सत्ता के बीच सहमति हों, परामर्श और व्यवसायिक सेवाएं ले सकेगा, अन्य कार्य करवा सकेगा और प्राधिकरण ऐसे क्रियाकलापों के लिए अपने संगठन के भीतर विशिष्ट खंड बना सकेगा ।

51. विनियमों में शिथिलीकरण. - प्राधिकरण केन्द्रीय सरकार के अनुमोदन से, लोक हित में और लेखबद्ध किए जाने वाले कारणों से इन विनियमों में से किसी को साधारणतः या विशिष्ट रूप से शिथिल कर सकेगा ।

52. निर्वचन. - इस विनियम के किसी खंड के अभिप्राय में किसी भी संदिग्धता की दशा में प्राधिकरण का निर्वचन अंतिम होगा ।

[फा. सं. 2012/एल एम एल/2/12]

राजेश कुमार, प्राधिकरण सचिव

MINISTRY OF RAILWAYS

(RAIL LAND DEVELOPMENT AUTHORITY)

NOTIFICATION

New Delhi, the 30th January, 2013

G.S.R. 57(E).—In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of Section 4-I read with Section 4-F of the Railways Act, 1989 (24 of 1989) the Rail Land Development Authority, with the previous approval of the Central Government, hereby makes the following regulations, namely :—

1. **Short title and commencement.-** (1) These regulations may be called the Rail Land Development Authority (Development of Land and Other Works) Regulations, 2012.

(2) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.

2. **Definitions.-** (1) In these regulations, unless the context otherwise requires,-

(a) "Act" means the Railway Act, 1989 (24 of 1989);
(b) "Authority" means the Rail Land Development Authority constituted under section 4A of the Act;
(c) "Central Government" means the Ministry of Railways;
(d) "Consultant" means a Consultant appointed by the Authority to assist it in feasibility studies and other development activities;
(e) "Executive Board" means the Board consisting of the Chairman, the Vice-Chairman and four Members appointed under section 4B of the Act;

(f) "Member" means a Member of the Authority and includes its Chairman and Vice-Chairman;
(g) "section" means the section of the Act;
(h) "Vice-Chairman" means the Vice-Chairman of the Authority;

(2) The words and expressions used herein and not defined but defined in the Act or Rail Land Development Authority (Constitution) Rules, 2007, shall have the same meanings respectively as assigned to them in the Act or the said rules and the meaning of words 'lease', 'lessee', 'sub-lessee' used in these regulations shall also include 'license', 'licensee' and 'sub-licensee' respectively.

3. **Manner of Development of Railway Land.-** Subject to directions as may be given by the Central Government in this behalf from time to time, the development of any railway land shall be effected by-

(a) grant of lease of the railway land to developers who shall bear the cost of the development; or
(b) developing built-up area at the Authority's own cost and leasing the same.

4. **Administration of Regulations and Delegation of Powers.-** (1) These regulations shall be administered by the Executive Board.

(2) The Executive Board referred to in sub-regulation (1) may-

(a) constitute Committees and Sub-Committees of Members and delegate to them any powers (excluding the power to make regulations); and

(b) delegate powers to Vice-Chairman, Members and other officers at various levels including delineation of responsibilities and authorities of each for efficient functioning of the Authority.

CHAPTER II
Identification and Entrustment of Railway Land

5. **Identification of Railway Land.-** The vacant railway land with potential for development shall be entrusted by the Central Government to the Authority:

Provided that the Authority may from time to time, in consultation with the concerned Railway Administration, identify a railway land and send a proposal to the Central Government for considering its entrustment to the Authority in terms of the Act.

6. **Review of the Entrusted Railway Land.-** (1) Based on pre-feasibility or feasibility study carried out by the Authority, the Authority may seek a review from the Central Government of its decision regarding any railway land entrusted to it by giving reasons for such a review.

Explanation.- The expression "review" shall also include the review for cancellation of the entrustment or change in size of the entrusted railway land or change in the location of the railway land or removal by the Railway Administration of any encumbrance existing on the railway land.

(2) In case the Railway Administration is not in full possession of unimpaired title of land, the title records, plans etc. or the requisite mutation does not exist in Revenue or Municipal records in favour of the Central Government, the Authority may seek a review of the entrustment made by the Central Government.

CHAPTER III
Terms and Conditions of Development of Railway Land

7. **Written Agreement before usage of Railway Land.-** The usage of railway land under these regulations shall be permitted only after a written agreement is executed between the Authority and the lessee on the terms and conditions as determined by the Authority under these regulations.

8. **No Transfer of Ownership of Railway Land.-** (1) The ownership or title of the railway land shall continue to vest with the Railway Administration at all times and only the lease rights for the use of the land or the structures built on it shall be transferred by the Authority.

(2) The mortgage of railway land shall not be permitted at any time and the land shall be incapabale of conversion from leasehold to freehold.

(3) The transfer of ownership of railway land shall not be allowed at any time unless it is specifically instructed by the Central Government.

9. **Possession of Railway land until Transfer to the Developer.-** The Railway land entrusted to the Authority shall continue to be in the possession and control of the Railway Administration until the Authority decides to give possession of land to any Developer after concluding of a contract for developing the railway land.

10. **Feasibility Study and Market Survey.-** (1) A feasibility study and market survey shall be carried out by the Authority for each land to assess the revenue potential of the land and to select the best model of development from the point of view of revenue generation.

(2) The studies referred to in sub-regulation (1) shall be carried out either in-house by its own employees or through the consultants and shall include the following, namely-

(a) verifications of boundaries, title and permitted land use of the land;
(b) survey of encumbrances, encroachments and need for their rehabilitations;
(c) possible usages of land;
(d) best model of development for maximizing returns;
(e) period of lease; and
(f) valuation of the returns expected from the development of the railway land.

11. **Fixation of Guidance or Reserve Price.-** (1) Based on the feasibility study and market survey a guidance or reserve price of each land shall be determined by the Authority which shall act as guidance for determining the reasonableness and acceptability of any offer.

(2) The guidance price shall be fixed prior to opening of bids and it shall be reviewed by the Authority in cases of significant changes in market conditions, scope or terms of development, government policies etc.

(3) The guidance price may or may not be disclosed to the bidders as may be decided by the Authority from case to case basis.

12. **Period of Lease.-** Based on the feasibility study and market survey, the Authority may decide the period of lease for each railway land, subject to the direction issued by Central Government in this regard.

13. **Return of Railway land to Railway Administration.-** Unless the Authority decides to offer the railway land and the buildings or structures existing on it on a fresh lease, on expiry or termination of the lease period, as the case may be, the entire railway land together with the buildings or structures existing thereon shall revert and vests upon the Railway Administration.

14. **Types of Development.-** (1) Subject to directions from Central Government, railway land can be developed for any purpose including but not limited to residential, commercial, institutional, hospitality, entertainment consisting of developments including but not limited to offices, shops, hotels, shopping malls, theatres, etc. as may be decided by the Authority based on the feasibility and market study:

Provided that specific Approval of Central Government shall be required for residential development on railway land.

(2) The Authority may also decide to develop the railway land in a phased manner, in case the phased development is considered to be more beneficial based on market assessment.

15. **Local Master Plan and Building Byelaws.-** The development of the railway land shall confirm to the local master plan under building byelaws of the area where such land is located:

Provided that where such local master plan or building byelaws are not available, the development for the land shall be decided by the Authority in accordance with the provisions of the National Building Code.

16. **Selection of Developers.-** (1) The selection of developers for lease of railway land shall be through a transparent, open, fair and competitive bidding process by inviting tenders by the Authority and the bidder offering the highest financial bid shall be declared selected subject to the fulfillment of all the terms and conditions of the tender.

(2) The Authority shall endevour to standardize the tender documents containing guidelines for inviting and finalizing tenders and terms and conditions of agreements for development under these regulations.

(3) In case the development is proposed to be carried out jointly with Central or the State public sector entities, the Authority may directly negotiate with the party concerned for finalizing the agreement based on the terms and conditions prepared under these regulations and in such a case, a memorandum of understanding (MOU) may precede the agreement with the developer.

17. **Lease of Built Up Area.-** (1) In case the development of land is carried out with the cost being met by the Authority, the built-up area shall be leased either to a single party or to multiple parties, as may be determined by the Authority.

(2) The selection by the Authority of a single party for lease of an entire building or several buildings on the land shall be carried out in the manner as provided for the selection of a developer for developing land in these regulations.

(3) The leasing by the Authority of built-up areas, existing or proposed on land, to multiple parties shall be carried out either directly or through an estate agency appointed by the Authority.

(4) The eligibility criteria for lessees and the minimum annual lease rent per unit of built-up area under sub-regulation (3) shall be determined by the Authority for each site prior to accepting applications for such leasing.

18. **Eligibility of Bidder.-** A Bidder who meets the financial and technical eligibility criteria as per terms and conditions of the tender documents shall be eligible for participating in the bids.

19. **Manner of Payment.-** (1) The selected developer or lessee or sub-lessee shall have to make payments to the Authority in consideration of the lease rights on the land as may be specified in the payment schedule in the tender documents or incorporated in the agreement with the Authority, as the case may be.

(2) The payments referred in sub-regulation (1) may involve one or more among following as may be specified in the tender documents-

(a) upfront lease premium;
(b) annual lease rent;
(c) percentage revenue share;
(d) any other form of payment.

(3) The upfront lease premium shall have to be paid in one or more installments with or without interest and on such dates and within such time frame as may be determined by the Authority.

(4) The annual rent shall have to be paid in advance before a specified date each year for the entire period of lease and the same shall be subject to a periodic increase as may be determined by the Authority.

(5) The percentage revenue share shall have to be paid for the entire period of lease in such form and in such installments as may be specified for each lessee and shall be subject to a minimum guaranteed annual payment, which shall be further subject to a periodic increase, as may be determined by the Authority.

20. **Security and Guarantee.-** (1) Each bidder, for the due fulfillment of its obligations specified in the tender documents, shall have to deposit a bid security along with its bid for each development project for an amount and in the form as may be decided by the Authority and shall have to keep it valid until one month beyond the validity of its bid.

(2) Each lessee, for the due fulfillment of its obligations contained in the agreement, shall have to deposit a performance guarantee towards fulfillment of obligations of the agreement including successful completion of the development and payment of all dues.

435 GI/13-6

(3) The performance guarantee shall continue until successful completion of the development of project and payment of all installments for upfront lease premium.

(4) Each lessee or sub-lessee, for the due fulfillment of its obligations contained in the agreement, shall have to deposit a security deposit towards payment of annual rent or percentage revenue share as may be determined by the Authority.

(5) In case the upfront lease premium payment is to be paid in one or more installments, the Authority may require the lessee to deposit bank guarantees to secure the payment of outstanding installments.

(6) In case the selected developer or the lessee, as the case may be, fails to fulfill its respective obligations in terms of the tender conditions or agreement, the respective bid security, performance guarantee and security deposit shall be partly or fully forfeited, as determined by the Authority.

(7) In case the selected developer or the lessee or sub-lessee, as the case may be, fulfils its respective obligations in terms of the tender conditions or agreement, the respective bid security, performance guarantee and security deposit shall be refunded or returned without interest.

(8) The Authority shall have the sole and exclusive right over the bid security, performance guarantee and security deposit till it is refunded with or without deduction or part forfeiture.

21. **Escrow Account.-** (1) In addition to the securities and guarantees specified in these regulations, the lessee may also be required to open an escrow account with a scheduled Indian bank for crediting and routing cash flows from the capital raised, revenues as well as expenditures of the lessee in respect of the development project and such escrow account shall be operated jointly by the Authority and the lessee under a tripartite escrow agreement signed with the escrow bank.

(2) The escrow account shall be closed only after fulfillment of conditions specified in the lease agreement and in case of projects where escrow account is not necessary, the lessee shall be required to route all its cash flows through designated bank accounts only.

22. **Redevelopment Works by Developer.-** (1) Wherever a development project involves re-building of staff quarters, office complexes, station buildings and other railway assets either at the same location or at different location(s), as agreed in consultation with the Railway Administration, the same shall be developed in following manner as may be determined by the Authority-

(a) by the developer free of cost as a part of consideration for the lease rights; or
(b) by the Authority at its own cost.

23. **Joint Partnership with the Developer.-** The Authority may enter into partnership or joint venture with the developer selected in terms of these regulations for

development of land as may be determined by the Authority prior to inviting the bids or signing the Memorandum of Understanding, as the case may be, and the form of such partnership shall be any one of but not limited to the following arrangements, namely:-

(a) revenue sharing or development sharing arrangement;
(b) equity partnership in a special purpose vehicle (SPV) created for the purpose of developing the land; or
(c) any other manner decided by the Authority.

24. **Extension of Time for Payment and Development .-** (1) The lessee shall have to make the specified payments to the Authority and complete the development works within the time as may be determined by the Authority.

(2) The extension of time may be granted for payment of dues to Authority provided the lessee applies for it in writing and agrees to pay an additional interest at three percent per annum, over and above the interest rate specified for the scheduled payment, on the overdue amount of payment as may be determined by the Authority.

(3) The Extension of time may be granted for completing the development works provided the lessee applies for it in writing and agrees to pay the liquidated damages as specified in the agreement.

25. **Agreement with the company.-** (1) Except as may be determined by the Authority in special cases, the selected developer shall have to incorporate a company under the provisions of the Company's Act 1956 for implementing the development project on the railway land and the development or lease agreement shall be executed only with such company and not with the selected developer.

(2) The said company shall take the position of the developer in the agreement and the said company shall be responsible for the design, construction, financing, marketing, operation and maintenance of the project as specified in each agreement.

(3) The said company shall continue to exist until the expiry or termination of the agreement, but subject to equity lock-in conditions specified, shareholders, including the promoters can exit from the said company by disposing or transferring their shares to other parties in a manner as may be determined by the Authority.

26. **Sub-lease by the Lessee.-** (1) Except that under sub-regulation (3) of regulation 17, a lessee shall have the right to sub-lease either in part or in full the built-up area developed on the railway land to one or more parties in a manner and in forms of agreement as may be determined by the Authority and subject to-

(a) the issue of completion certificate of a building by the nominated officer of the Authority;

(b) the terms and conditions specified in the lease agreement executed between the Authority and the lessee;

(c) sub-lease agreement being executed on a standard form specified by the Authority from time to time;

(d) the lessee maintaining a sub-lease register containing the details of all sub-lessees at any time in such forms and manner as may be determined by the Authority; and

(e) the sub-lease register being updated by the lessee periodically and a copy being submitted to the Authority in a manner as may be determined by the Authority.

(2) In case the development is proposed to be carried out jointly with Central or State public sector entities, the lessee shall have the right, in addition to the rights specified under sub-regulation (1), to sub-lease -

(a) the railway land in parts to several third parties or full to a single third party; or

(b) the built-up area developed on the railway land in full to a single third party.

(3) The third parties as referred in sub-regulation (2) may further sub-lease the built up space as provided under sub-regulations (1) subject to the terms and conditions specified in the agreement between the lessee and third party.

27. **Transfer of lease and sub-lease.-** (1) The lessee cannot transfer or assign the lease except by way of sub-leasing as permitted under these regulations:

Provided that a lessee under sub-regulation (3) of regulation 17 cannot further sub-lease the built-up area.

(2) Except as permitted under sub-regulation (3) of regulation 26, a sub-lessee cannot further sub-lease the built-up area to any other person or entity:

Provided that such a lessee or a sub-lessee shall be permitted to transfer the sub-lease to another person or entity with prior permission of the Authority and the lessee, respectively, and after making a one-time transfer charge to the Authority, through the lessee in case of a sub-lessee, in a manner as may be determined by the Authority.

28. **Purposes of Use of Land.-** The lessee or sub-lessee shall not use the railway land and the built-up area on the railway land for any purpose not permitted in the agreement or lease agreement and if at any time the lessee or sub-lessee is found violating this, the agreement or lease agreement shall be liable to be terminated by the Authority.

29. **Usage within Railway Station Premises.-** (1) The lessees and sub-lessees of a railway land situated within a railway station premises shall comply with the extant policies of the Central Government and Railway Administration with regard to maintaining cleanliness, hygiene, quality of food or beverages being sold, crowd control and public order.

(2) The authorized representatives of the Railway Administration may from time to time inspect the areas under the control of lessee or sub-lessee and issue instructions if any violation is observed.

(3) The lessee or sub-lessee concerned shall have to comply with such instructions within a reasonable time and advise the Railway Administration of the action taken and refusal to comply with such instructions or repeated violations shall be considered as a default on the part of the lessee or sub-lessee and action may be initiated by the Authority for termination of lease or sub-lease.

30. **Maintenance of Railway land and Buildings.-** (1) The lessee shall be responsible for maintenance and upkeep of the railway land and the buildings or structures developed on it at all times during the entire period of lease and until they are transferred to the Authority at the expiry or termination of the lease.

(2) The buildings or structures shall have to be maintained by the lessee in good working condition and to the satisfaction of the sub-lessees and the Authority as may be specified in the agreement and further the buildings and the land shall have to be kept free from all encroachments and illegal occupation.

31. **Termination of Lease.-** (1) A lease agreement may be terminated;-

(a) by the Authority-

(i) in case of default by the lessee in fulfilling the specified obligations as provided in the Agreement; or

(ii) if the Railway Land is required by the Railway Administration for operational purposes;

(b) by the lessee in case of default by the Authority in fulfilling the specified obligations as provided in the agreement.

(2) In case of termination, the lessee shall be entitled to a termination payment as specified in the respective lease agreement and the termination payment shall be paid by the Authority in the manner specified in the lease agreement.

32. **Substitution of Lessee.-** (1) A lessee may be substituted by the Authority-

(a) in case of default by the lessee in making payments to its lenders in terms of financing agreement signed between them, by the party recommended by the lender; or

(b) in case of default by the lessee under the lease agreement, by bringing in another party to take over the rights and responsibilities of the lessee in terms of the lease agreement.

(2) In case of such substitution, all the contracts and agreements with the sub-lessees and contractors entered into by the lessee in terms of the lease agreement shall stand transferred and novated to the new entity and the lessee shall be entitled to a substitution payment as determined by the Authority or provided in the lease agreement.

435 GI/13-7

33. **Rights of sub-lessee on termination or expiry of Lease.-** (1) All sub-lease agreements shall be co-terminus with the lease agreement.

(2) Unless otherwise specified by the Authority, in the event of termination of the lease agreement by the Authority, all sub-lease agreements shall stand terminated and sub-lessees shall have to vacate the railway premises within the period specified.

(3) In case of termination of lease agreement resulting into premature termination of sub-lease a sub-lessee shall be entitled to refund of payments of rent made to the lessee in terms of the lease agreement for the period of sub-lease not availed by it.

34. **Unforeseen Situations.-** Any unforeseen situation which may arise after issue of letter of acceptance or execution of lease agreement at any time during the period of lease which has not been foreseen in the tender document or the agreement, in such case the Authority shall address such conditions or situations as per the procedure provided in the tender document or the lease agreement in the mutual interest of both the parties to the agreement and the same shall be incorporated in the agreement as a modification to the contract or agreement.

CHAPTER IV
Procedure for Development

35. **Appointment of Consultants and Estate Agencies.-** (1) The Authority may appoint Consultants for feasibility studies, marketing, bid process management, legal services, verification or validation of land records and such other services or activities as and when required by the Authority and such Consultants may be appointed through single, limited, open tender or as per the tendering system decided by the Authority.

(2) The Authority may appoint estate agencies for assisting the Authority in sub-leasing of built-up spaces to multiple parties or monitoring the various lease agreements and such other activities as may be required for successful development of the railway land as may be determined by the Authority and such estate agencies may be appointed as may be decided by the Authority.

36. **Issue of Tender and Public Notice.-** (1) In case of selection of a developer or lessee through an open tender, Vice-chairman or the officer authorized by him in this behalf shall cause a tender notice to be issued, in the manner as determined by the Authority.

(2) In case of lease of built-up areas to multiple parties, Vice-chairman or the officer authorized by him in this behalf shall cause a public notice to be issued, in the manner as determined by the Authority, inviting applications for the allotment of the built-up areas.

37. **Tender Document Fee.-** (1)A bidder can obtain tender documents from the office of the Authority on payment of a document fee as may be determined by the Authority and in case a bidder decides to download the tender document from the Authority's official website, it shall have to deposit document fee together with its bid at the time of bid submission.

(2) A tender shall be liable to be rejected by the Authority unless it is accompanied with the requisite document fee or evidence of payment of such fee.

38. **Right of Rejection of Bid and Cancellation of Bidding Process.-** A bid not meeting the requirements specified in the tender conditions shall be rejected by the Authority and the Authority may cancel a tender process without assigning any reason.

39. **Opening of Financial Bid.-** The financial bids of only those bidders shall be opened who are found eligible in terms of the requirements specified in the tender document and the financial bids of those bidders who are found to be ineligible shall be returned to them unopened.

40. **Letter of Acceptance.-** (1) The selected bidder shall be issued a letter of acceptance (LOA) in duplicate by the Authority.

(2) One copy of the LOA shall have to be signed and returned by the selected bidder as a token of acceptance.

(3) The LOA shall form the agreement between the selected bidder and the Authority for fulfillment of the terms and conditions specified in the LOA.

(4) The lessee shall not have any other right until a lease agreement is signed and the conditions precedent, if any specified therein, have been fulfilled.

41. **Execution of Agreement.-** (1) The selected bidder shall have to fulfill the pre conditions within the time period specified in the tender document or LOA before execution of the lease agreement.

(2) The pre-condition referred to in the sub-regulation (1) shall be but not limited to the following, namely:-

(a) payment of the specified amount of the lumpsum payment;
(b) creation of a company as per the provisions of the Companies Act, 1956, if required;
(c) submission of Performance Guarantee, etc.

(3) All agreements made under these regulations shall be executed on behalf of the Authority by the Vice-Chairman or such officer as may be authorised by him in this behalf.

435 GI/13-8

(4) The selected developer shall execute an agreement in such form as may be specified by the Authority.

42. **Possession of the Railway Land.-** (1) The lessee shall be provided the possession of the railway land only after it fulfills the conditions precedent, if so specified in the lease agreement

(2) Subject to any phasing plan and time bound removal of an existing encumbrance, if any, as specified in the lease agreement, encumbrance free railway land shall be provided to the lessee.

(3) A joint demarcation of the site shall be carried out by the Authority, the Railway Administration and the lessee and a proper "land plan with schedule" shall be prepared and signed jointly between the Authority, Railway Administration and the lessee.

(4) The physical handing over of the railway land shall be effected from the date of signing of "land plan with Schedule".

43. **Copy of Agreement.-** (1) The Authority shall make available a copy of the agreement to Railway Administration for information and record.

(2) The Authority shall carry out periodic reviews of the projects along with Railway Administration and the lessee.

44. **Assistance from Railway Administration.-** (1) The Authority shall seek assistance of the Railway Administration in facilitating the lessee in obtaining access to all necessary facilities and utilities (subject to availability) during the project execution stage, including water, electricity, telecom facilities at the rates and on terms of the Central Government.

(2) The Authority shall seek assistance of the Railway Administration, wherever required, in obtaining various clearances and authorizations in connection with development of railway land by the lessee from local municipal and other concerned authorities.

(3) The Authority with the assistance of the Railway Administration shall provide support to lessee on best effort basis in obtaining clearances and connection to utility services from local authorities for the development of the project.

CHAPTER V

Miscellaneous

45. **Re-Development Work of Railway Administration.-** The Authority in consultation with Railway Administration shall get a "Phasing Plan" prepared, which shall indicate the time wise schedule of construction of the assets.

46. **Project Management.-** The Authority may engage Project Management Consultants for ensuring supervision and quality of the development of land, re-development works and execution of other works.

47. **Enabling Works for Development Project.-** The ancillary works like construction of boundary walls, removal of encumbrances or structures existing on railway land, construction of rehabilitation works for the Railway Administration etc. that are necessary for the development of a railway land may be carried out by the Authority at its cost to enhance the value of the land prior to invitation of bids, if the Authority so decides.

48. **Works entrusted by the Central Government.-** Works entrusted by the Central Government under clause (iv) of sub-section (2) of section 4D of the Act may consist of any railway work which shall be executed the Authority as per directions given by the Central Government and as per terms and conditions decided by the Authority and such works may include development of new railway stations, redevelopment of existing railway stations, development of staff colonies, development of offices and such other works including maintenance thereof.

49. **Methods of Execution.-** (1) The Railway works entrusted by the Central Government shall be executed either through funds provided by the Central Government by appointing a contractor or by exploiting the revenue potential of the railway land available at the site by appointing a developer as may be determined by the Authority

(2) In case the work is to be executed by exploiting the revenue potential of the railway land, such railway land shall be identified, the schemes and plans shall be prepared and the Central Government shall be approached for entrustment of the proposed railway land to the Authority.

50. **Consultancies under clause (iii) sub-section (2) of section 4D.-** The Authority may carry out consultancies, professional services and such other works for the Government, any local authority or any other organization on such terms and conditions as may be agreed upon between the Authority and such an entity and the Authority may create a specialized wing within its organization for undertaking such activities.

51. **Relaxation of Regulations.-** The Authority may in public interest and for reasons to be recorded in writing relax generally or specifically any of these regulations with the approval of the Central Government.

52. **Interpretation.-** In case of any ambiguity on the meaning of any clause of this regulation, the interpretation of the Authority shall be final.

[F. No. 2012/LML/2/12]
RAJESH KUMAR, Secy. to Authority

Printed by the Manager, Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.