

रिहायशी संपत्ति पर स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क में बदलाव के प्रभाव पर प्रस्तावित अध्ययन एवं सबके लिए किफायती आवास के लिए समर्थ बनाने में एक तटस्थ राजस्व मॉडल का सुझाव देने हेतु विचारार्थ विषय (टीओआर)

प्रस्तावित अध्ययन का संचालन करने के लिए स्टाम्प ड्यूटी, पंजीकरण शुल्क इत्यादि के प्रभाव पर विशिष्ट संदर्भ के साथ आवास क्षेत्र में अध्ययन/शोध का संचालन करने में अनुभव एवं विशेषज्ञता वाले संस्थानों से इस विचारार्थ विषय (टीओआर) के अनुसार कोटेशनें आमंत्रित की जाती हैं।

## 1. सामान्य सूचना

- 1.1 सरकार द्वारा विशेष विवरण के लेनदेनों से युक्त खास तरह के लिखतों पर लगाये गये प्रभारों/शुल्कों को स्टाम्प ड्यूटी कहा जाता है। भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899/2) एक राजकोषीय कानून है जो अभिलेखबद्ध किये जाने वाले लेनदेनों की लिखतों पर स्टाम्प के स्वरूप में लगाये गये शुल्कों से संबंधित कानून है। वर्तमान में चेकों के अतिरिक्त सभी प्रकार की लिखतों पर शुल्क लगाया जाता है। संघ की सूची की प्रविष्टि 91 (यथा बिलों का आदान-प्रदान, चेक, वचन पत्र, लदान के बिल, ऋण पत्र, बीमा पालिसी, शेरों के अंतरण, डिबेंचर, प्रति पत्र एवं रसीदें) में विनिर्दिष्ट दस्तावेजों पर संघ द्वारा स्टाम्प ड्यूटी लगाई जाती हैं। अनुच्छेद 268 के तहत राज्य जिनमें स्टाम्प ड्यूटी संग्रहीत की जाती हैं, केंद्र शासित प्रदेशों के मामले को छोड़कर जिनमें भारतीय संचित निधि के स्वरूप में आय शामिल है, अपने पास रखते हैं। ठीक इसी प्रकार पंजीकरण भी पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत अनिवार्य तंत्र है जिसमें (अधिनियम की धारा 17 के तहत) पंजीकरण के लिए सार्वजनिक अभिलेख रखने वाले अधिकारी (जैसे सब रजिस्ट्रार) के समक्ष कुछ दस्तावेज प्रस्तुत करना अनिवार्य होता है। ये दस्तावेज विक्रय विलेख (बैनामा), हस्तांतरण विलेख, उपहार विलेख, बंधक विलेख अथवा कोई अन्य दस्तावेज जो अधिनियम के तहत परिभाषित हैं, हो सकते हैं। वस्तुतः इन दस्तावेजों का उपयोग लेनदेन में शामिल पक्षों के अधिकारों एवं देयाताओं के लिए किया जाता है।
- 1.2 कानूनी स्वामित्व हासिल करना भी आवास के कब्जे की तरह अत्यंत महत्वपूर्ण होता है। अचल संपत्ति (100 रुपये से अधिक मूल्य की) में कानूनी स्वामित्व का सृजन करने के लिए यह आवश्यक है कि संपत्ति खरीददार के नाम पर पंजीकृत की जाय एवं इस प्रक्रिया में स्टाम्प ड्यूटी (एसडी) एवं पंजीकरण शुल्क (आरसी) का भुगतान करना आवश्यक होता है। स्टाम्प ड्यूटी (एसडी) एवं पंजीकरण शुल्क (आरसी) किसी अचल संपत्ति (100 रुपये से अधिक मूल्य की) के व्यवहार करने वाले अंतरण की लिखतों एवं स्वामित्व सिद्ध करने पर देय होता है। वे लिखतें जिनमें उन पर प्रदत्त यथोचित स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क के साथ अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता होती है, न्यायालय में किसी को सही सिद्ध करने का साक्ष्य की अहमियत होगी। देय स्टाम्प ड्यूटी की राशि संपत्ति की कीमत पर आधारित होती है। मौजूदा नियमों के अनुसार अचल संपत्ति युक्त लिखतों पर स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान आम तौर पर राज्य सरकार द्वारा नियत सर्कल रेट (सीआर) पर किया जाता है। स्टाम्प ड्यूटी (एसडी) एवं पंजीकरण शुल्क (आरसी) एक दूसरे राज्य से लेकर शहर एवं ग्रामीण क्षेत्रों में भी अलग-अलग होता है।

1.3 स्टाम्प ड्यूटी (एसडी) एवं पंजीकरण शुल्क (आरसी) राज्य सरकारों के लिए राजस्व के महत्वपूर्ण स्रोत होते हैं एवं जहां तक इसका सरलीकरण करने, युक्तियुक्त बनाने एवं प्रबंधन का संबंध है, व्यापक असर डालने की संभावनाएं रखते हैं। संपत्ति एवं पूंजीगत लेनदेनों पर करों में स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क के अतिरिक्त भू राजस्व एवं शहरी अचल संपत्ति पर कर जैसे दो महत्वपूर्ण पहलू शामिल हैं। अंतरराष्ट्रीय स्टाम्प ड्यूटी के तुलनात्मक अध्ययन दर्शाते हैं कि स्टाम्प ड्यूटियों की प्रचलित दरें आम तौर पर भारतीय राज्यों में अधिक हैं। यथोचित कार्यान्वयन सुनिश्चित करने के लिए बुनियादी ढांचे के अभाव के साथ अत्यधिक स्टाम्प ड्यूटी की दरों के परिणामस्वरूप संपत्ति के कीमतों व विवरणों के गैर विगोपन एवं घोषणा से राजस्व में गिरावट एवं शुल्क की चोरी होती है। इसलिए सूचना प्रौद्योगिकी मंच का लाभ उठाते हुए आवश्यक स्टाम्प ड्यूटी सुधारों से स्टाम्प ड्यूटी (एसडी) एवं पंजीकरण शुल्क (आरसी) प्रबंधन को सक्षम एवं प्रभावी बनाया जा सकता है। इसके अतिरिक्त प्रभावी एवं यथोचित स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क व्यवस्था के माध्यम से संग्रहीत अतिरिक्त राजस्व बचत के प्रवाह को बदलते हुए सरकारी खजाने में भारी वित्तीय प्रभाव डालेंगे एवं भूमि एवं संपत्ति के लेनदेन में सही विगोपन एवं पारदर्शिता लाते हुए घरों के स्वामित्व की दरों में सुधार लायेंगे।

## 2. औचित्य

2.1 विगत 3 – 4 दशकों में भारत में शहरी जनसंख्या में वर्ष 1971 में 109 मिलियन से लेकर वर्ष 2011 में 377 मिलियन तक की अभूतपूर्व वृद्धि हुई है जिसकी वर्ष 2030 तक लगभग 600 मिलियन तक की वृद्धि होने की उम्मीद है। यद्यपि तेजी से बढ़ते शहरीकरण एवं शहर में वृद्धि विभिन्न अवसरों को प्रदान करते हैं जिसमें मलिन बस्तियों के प्रसार के मामले में गिरावट, भूमि एवं भवन निर्माण सामग्री की कीमतों में अत्यधिक वृद्धि शामिल है, निचले तबके के लोगों के लिए अवहनीय स्थिति पैदा करते हैं। इसके अतिरिक्त वर्ष 2011 की जनगणना में 4041 सांविधिक शहरों में 65 मिलियन मलिन बस्ती की जनसंख्या का अनुमान लगाया गया है। मंत्रालय द्वारा गठित तकनीकी समिति ने 12वीं पंचवर्षीय योजना अवधि में 18.78 मिलियन आवास की कमी का अनुमान लगाया है जिसमें से आवास की इस कमी में 95 प्रतिशत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) एवं निम्न आय वर्ग (एलआईजी) के लोगों का अनुमान लगाया गया है। तदनुसार इस कमी का समाधान करने के लिए किरायाती लागत पर आवास स्टॉक बढ़ाने के लिए सघन प्रयास किये जाने की आवश्यकता है।

2.2 स्टाम्प ड्यूटी में सुधार इस प्रक्रिया का कुंजी है क्योंकि अधिक स्टाम्प ड्यूटी दरें काफी हद तक भू संपदा के लेनदेनों को हतोत्साहित करता है जो दक्ष एवं नम्य शहरी भू संपदा बाजार के विकास में बाधा पहुंचाने का कार्य करता है। हालांकि स्टाम्प ड्यूटी की अत्यधिक दर लगाना एवं करदाताओं पर अत्यधिक अनुपालन लागत अधिरोपित करना अनेक राज्यों के लिए राजस्व का प्रमुख स्रोत है लेकिन इसके परिणामस्वरूप बेनामी लेनदेन यथोचित कार्यान्वयन के अभाव के कारण संपत्ति के लेनदेन में चोरी व धोखाधड़ी की संभावनाएं बढ़ जाती हैं जिससे विकृत प्रभाव दिखाई देते हैं एवं भारतीय शहरों में भू संपदा बाजारों की प्रभावशीलता कम हो जाती है इस प्रकार यह परिस्थिति शहरों के कुशल विकास के लिए आवश्यक लेनदेनों को हतोत्साहित कर देती है। समुचित सुधार शहरों में भू संपदा की संभावनाओं के द्वार खोलने में बढ़ावा दे सकते हैं जो आम तौर पर नगर निगम वित्त की बुनियाद होती है। कुल मिलाकर अध्ययन संचालित करने करने का मुख्य उद्देश्य राजस्व के प्रभाव का आकलन का अध्ययन करना एवं तटस्थ राजस्व व्यवस्था की दिशा में नये ढांचे की स्थापना के लिए वैकल्पिक मॉडल का सुझाव देने के लिए आंध्र प्रदेश, बिहार, गुजरात, झारखंड, महाराष्ट्र, ओडिशा, राजस्थान, तमिलनाडू, तेलंगाना, उत्तर प्रदेश एवं पश्चिम बंगाल जैसे चुनिंदा राज्यों के प्रायोगिक अध्ययन के आधार पर मात्रात्मक डाटा एवं गुणात्मक विश्लेषण प्राप्त करना है।

### 3. उद्देश्य

#### 3.1 निम्नलिखित हेतु विचारार्थ विषय (टीओआर)

- 3.1.1 रिहायशी संपत्ति पर स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क पर भारत में प्रचलित कानूनी एवं संस्थागत ढांचा एवं आवास की कीमत व विभिन्न पणधारकों पर इनके असर के साथ दस्तावेज के वितरण पर प्रभाव का अध्ययन तथा भविष्य में सुधार लाने के तौर तरीकों पर सुझाव देना;
  - 3.1.2 रिहायशी संपत्ति पर स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क पर जोर देने के साथ भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1988 एवं भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 के इतिहास एवं मूल्यांकन का दस्तावेजीकरण करना;
  - 3.1.3 रिहायशी संपत्ति पर स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क पर अंतरराष्ट्रीय अनुभवों का दस्तावेजीकरण करना एवं भारतीय माहौल के लिए बेहतर प्रथाओं के साथ सामंजस्य बैठाने वाली संभावनाएं तलाशना;
  - 3.1.4 चुनिंदा राज्यों में प्रायोगिक अध्ययन करते हुए स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क की जांच करना एवं राज्यों पर उनके राजस्व के प्रभाव की जांच करना;
  - 3.1.5 स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क के साथ सर्कल रेट के बीच के संबंधों का दस्तावेजीकरण करना एवं सर्कल रेट की अधिसूचना की आवश्यकता से छूट की संभावना एवं सुगम प्रशासन का रास्ता तलाशने के लिए अध्ययन करना ;
  - 3.1.6 दर में कमी एवं प्रक्रियाओं का सरलीकरण करते हुए सबके लिए किफायती आवास को बढ़ावा देने एवं सक्षम बनाने के लिए रिहायशी संपत्ति पर स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क के संबंध में विभिन्न प्रकार के तटस्थ राजस्व मॉडलों का सुझाव देना;
  - 3.1.7 स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क कम करते हुए एवं उनके अल्प कालिक व दीर्घ कालिक प्रभाव के साथ राज्यों के लिए तटस्थ राजस्व मॉडल की प्रभावशीलता का जांच करना;
  - 3.1.8 आवास की वृद्धि दर को बढ़ावा देने के लिए स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क कम करने एवं संपत्ति व अन्य कर संग्रहण, प्रशासनिक प्रभार के साथ-साथ इसके फलस्वरूप राज्य सरकारों, शहरी स्थानीय निकायों, नगर निगमों, नगर पालिकाओं इत्यादि द्वारा आवास के स्वामित्व से संबंधित अन्य प्रभारों एवं करों के संग्रहण में बदलाव पर इसका राजस्व में प्रभाव पर अध्ययन करना;
  - 3.1.9 वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास कार्यक्रम एवं राज्य सरकारों, शहरी स्थानीय निकायों, नगर निगमों, नगर पालिकाओं इत्यादि के लिए दीर्घकालिक प्रभाव पर अध्ययन करना;
  - 3.1.10 राज्य सरकारों से सर्कल रेट एवं स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क से राजस्व पर प्राधिकृत डाटा केंद्र डाटा संग्रहण के लिए प्रारूप तैयार करना एवं समय-समय पर उनके स्रोतों व प्रक्रियाओं की वैधता के साथ सुझाव देना;
  - 3.1.11 बेहतर अंतरराष्ट्रीय अनुभवों के साथ तुलना करते हुए भारत के अलग-अलग भौगोलिक क्षेत्रों में तटस्थ राजस्व मॉडल के सफलतापूर्वक कार्यान्वयन के लिए सुझाव/संस्तुति देना ;
- 3.2 अध्ययन के अंतर्गत अतिरिक्त उद्देश्य/क्षेत्र/पहलुओं को शामिल करने के लिए एवं इसके महत्व व लागत लाभ को ध्यान में रखते हुए राष्ट्रीय आवास बैंक एवं संस्थान के बीच परामर्श एवं आम सहमति से विचारार्थ विषय संशोधित किया जा सकता है।

#### 4. कार्यक्षेत्र एवं व्यापकता (कवरेज)

- 4.1 अध्ययन के कार्यक्षेत्र एवं व्यापकता में मोटे तौर पर निम्नलिखित एवं अन्य मान्य पहलुओं को शामिल किया जाएगा जो अध्ययन के दौरान राष्ट्रीय एवं संस्थान द्वारा उनके महत्व एवं आपसी समझौते के आधार पर अभिज्ञात की जा सकती हैं।
  - 4.1.1 स्टाम्प ड्यूटी, पंजीकरण शुल्क एवं सर्कल रेट पर भारतीय एवं अंतरराष्ट्रीय कानूनों अधिनियमों, राज्य एवं केंद्र सरकार के अधिसूचनाओं एवं सरकारी आदेशों का इतिहास एवं मूल्यांकन एवं अध्ययन पर उनका अनुभवजन्य प्रभाव;
  - 4.1.2 चुनिंदा राज्यों पर प्रायोगिक अध्ययन करते हुए मूल्यांकनयुक्त एवं सांख्यिकीय विधियों द्वारा डाटा विश्लेषण के साथ प्राथमिक एवं माध्यमिक स्रोतों से डाटा संग्रहण;
  - 4.1.3 निर्वाध प्राधिकृत डाटा स्रोतों से समय-समय पर संग्रहण प्रारूप प्राप्त करने के लिए स्टाम्प ड्यूटी, पंजीकरण शुल्क एवं सर्कल रेट के डाटा स्रोतों एवं उनकी मूल्यांकन प्रक्रियाओं की वैधता का विश्लेषण करना;
  - 4.1.4 देश में मौजूदा पहलों, मौजूदा कानून एवं नीतियों के अतिरिक्त संस्थानों/संगठनों/नेटवर्कों/निजी निकायों पर प्रासंगिक जानकारी एकत्रित करना जो वर्तमान में इस क्षेत्र से जुड़े हुए हैं एवं जो इस अध्ययन में सहायता करने के लिए आवश्यक हैं;
  - 4.1.5 स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क पर राज्य सरकारों द्वारा कार्यान्वित राजस्व मॉडल एवं बेहतर एवं सक्षम अंतरराष्ट्रीय मॉडलों/प्रथाओं के साथ इसकी तुलना;
  - 4.1.6 रिहायशी संपत्ति पर स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क पर भारत में प्रचलित कानूनी एवं संस्थागत ढांचे का दस्तावेजीकरण एवं इसके वितरण की प्रभावशीलता व लागत तथा पणधारकों के लाभ के लिए भविष्य में सुधार लाने के तौर तरीकों पर सुझाव देना;
  - 4.1.7 स्लैब-वार प्रशासन सहित सबके लिए किफायती आवास के लिए सर्कल रेट, स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क घटाने पर विचार विमर्श करना व दस्तावेजीकरण करना एवं राज्य सरकारों के राजस्व पर ऐसे सुझाये गये उपायों का प्रभाव;
  - 4.1.8 घरेलू एवं अंतरराष्ट्रीय अनुभवों से लिए गये इस तरह के प्रयासों के अनुभवजन्य विश्लेषण के साथ कमी को पूरा करने एवं वहनीयता के अंतर को पाटने के लिए आवास की उपलब्धता बढ़ाने वाले उक्त उपायों के प्रभाव;
  - 4.1.9 आगे का रास्ता: वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन का उद्देश्य पूरा करने के साथ-साथ लंबे समय तक तटस्थ राजस्व मॉडल स्थापित करने करने वाली नई संरचना के सफलतापूर्वक कार्यान्वयन के लिए कानूनी, वित्तीय एवं संस्थागत उपायों का सुझाव देना;
- 4.2 संस्थान को विनिर्दिष्ट डाटा/सूचना का अध्ययन, संग्रहण एवं विश्लेषण प्रारंभ करना है एवं तीन माह की समयावधि के भीतर अध्ययन रिपोर्ट तैयार करनी है। अध्ययन रिपोर्ट मूल, सूचनाप्रद, संक्षिप्त एवं विचारार्थ विषय के पहलुओं से युक्त समझने में आसान हो।

## 5. आउटपुट

- 5.1 मात्रात्मक डेटा और गुणात्मक विश्लेषण के साथ एसडी, आरसी एवं सीआर पर अंतरराष्ट्रीय प्रवृत्ति के साथ भारत में स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण व्यवस्था की पृष्ठभूमि, औचित्य एवं विकास को शामिल करना;
- 5.2 चयनित राज्यों के राजस्व प्रवृत्ति का विश्लेषण करना एवं प्रस्तुतीकरण एवं इस पर रिहायशी संपत्ति से एसडी एवं आरसी के योगदान की तुलना करना;
- 5.3 एसडी, आरसी एवं सीआर पर हाल में हुए बदलावों को समन्वित करना एवं चयनित राज्यों पर केस अध्ययन के साथ राजस्व प्रभाव को शामिल करना;

- 5.4 सर्वश्रेष्ठ कार्य पद्धतियों की तुलना करना एवं यदि कहीं ये कार्यान्वित हुए हैं तो उसके प्रभाव को जानने के लिए परिदृश्य विश्लेषण तैयार करना;
- 5.5 चार परिदृश्य अर्थात् (क) यदि बिना किसी बदलाव के वर्तमान प्रवृत्ति चल रही है; (ख) यदि प्रस्तावित राजस्व निष्पक्ष व्यवस्था स्वीकार्य कर ली गई है और कार्यान्वित की गई है; (ग) यदि ईडब्ल्यूएस एवं एलआईजी श्रेणियों को लाभ की प्रवृत्ति सहित स्लैब-वार एसडी व्यवस्था कार्यान्वित की गई है; (घ) प्रबंधन को आसान बनाने के लिए यदि एक समान पैर इंडिया एसडी एवं आरसी व्यवस्था प्रस्तावित की गई और कार्यान्वित की गई है; के अंतर्गत पूर्व डाटा के आधार पर चयनित राज्यों पर प्रवृत्ति विश्लेषण लाई गई हो;
- 5.6 इनके प्रमाणीकरण, संग्रहण एवं पुनर्प्राप्ति की प्रक्रिया के साथ आवधिक अंतराल पर राज्य सरकारों से एसडी एवं आरसी से सीआर एवं राजस्व पर प्राधिकृत डाटा बिंदुओं से संग्रहण हेतु डाटा प्रारूप का सुझाव देना;
- 5.7 कार्रवाई बिंदुओं हेतु समयसीमा के साथ आगे बढ़ने का रास्ता एवं अनुशंसाओं पर सुझाव देना।

## 6. प्रणाली एवं क्रियाविधि

- 6.1 अध्ययन में उद्धृत प्रणाली, क्रियाविधि एवं अनुभव विभिन्न हितधारकों के लिए सूचना के रूप में कार्य करना चाहिए। अधिनियम, बिलों आदि के प्रावधानों, केस अध्ययन, नमूना सर्वे आदि जो अध्ययन में सहायता के लिए जरूरी है, के लिए आवश्यक कड़ियों के साथ डाटा विश्लेषण/अनुभवों पर आधारित पूर्व के इतिहास, वर्तमान प्रवृत्ति एवं भविष्य के अनुमान का प्रलेखीकरण करना;
- 6.2 संस्थान प्रत्येक संकेतकों पर ध्यान देते हुए विस्तृत क्रियाविधि विकसित करेगा और राष्ट्रीय आवास बैंक के परामर्श से अंतिम रूप प्रदान करेगा।
- 6.3 निष्कर्षों की जांच की प्रक्रिया या हितधारकों के बैठकों/परामर्श/बातचीत के शुरुआत करने की जिम्मेदारी संस्थान की है;
- 6.4 प्रस्तावित या इस्तेमाल किए गए परिणाम एवं आउटपुट संकेतक प्रासंगिक प्रमात्रात्मक डाटा और गुणात्मक विश्लेषण पर आधारित होनी चाहिए। भावी परिदृश्य में विभिन्न हितधारकों को उपार्जन लाभ सहित सुझावित उपाय पर तार्किक निष्कर्ष होनी चाहिए।
- 6.5 पाठ में सभी आंकड़े, तालिकाएं, चार्ट एवं बॉक्स आदि स्पष्टता से और संख्या क्रम में शामिल होने चाहिए। यदि कोई आंकड़ा या तालिका या चार्ट या बॉक्स अन्य स्रोत से आता है तो संदर्भ में स्रोत का संपूर्ण उल्लेख शामिल किया जाना चाहिए। ऐसे संदर्भों से किसी प्रकार के विवाद उत्पन्न होने के हालात में राष्ट्रीय आवास बैंक के हितों की रक्षा एवं अध्ययन रिपोर्ट में उद्धृत आंकड़े या तालिका या ग्राफ या बॉक्स हेतु लेखक/प्राधिकरण से जरूरी पुनःमुद्रण अनुमति सहित जरूरी अनुमति प्राप्त करना संस्थान की जिम्मेदारी है।

## 7. समय सीमा तथा अन्य शर्तें

- 7.1 अध्ययन से संबंधित विभिन्न चरणों की समयसीमा का उल्लेख नीचे किया गया है –

7.1.1	टीओआर जारी होने की तिथि	17 अगस्त, 2016	
7.1.2	बोली प्रस्तुत करने की अंतिम तिथि तथा समय	25 अगस्त, 2016,	17:00 बजे
7.1.3	रा.आ.बैंक के साथ प्रारंभिक चर्चा	30 अगस्त, 2016	

- 7.1.4 रा.आ.बैंक द्वारा मध्यावधि मूल्यांकन 28 अक्टूबर, 2016
- 7.1.5 रा.आ.बैंक को मसौदा रिपोर्ट प्रस्तुत करना 07 नवम्बर, 2016
- 7.1.6 रा.आ.बैंक को अंतिम रिपोर्ट प्रस्तुत करना 15 नवम्बर, 2016
- 7.2 पूर्व में इस क्षेत्र में संस्थान द्वारा किसी एजेंसी/ विभाग/ स्वायत्त संस्था/ संगठन के लिए आवास/विधि से संबंधित विषय पर की गई न्यूनतम दो रिपोर्टों की प्रति के साथ नमूने के रूप में प्रस्तावित अध्ययन को लेने हेतु इच्छुक संस्थान अपनी कीमत बोली प्रस्तुत कर सकते हैं। कृपया ध्यान दे कि जैसा कि ऊपर वर्णित है कि बिना नमूने की प्रति के साथ प्रस्तुत की गई कीमत बोली को प्रस्तावित अध्ययन/कार्य सौंपने हेतु उपयुक्त अथवा मूल्यांकन नहीं किया जाएगा।
- 7.3 कीमत बोली एक अलग लिफाफे में सीलबंद होनी चाहिए जिस पर स्पष्ट अक्षरों में “स्टाम्प शुल्क तथा रिहायशी संपत्ति पर स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क में बदलाव के प्रभाव पर प्रस्तावित अध्ययन तथा सबके लिए किफायती आवास के लिए समर्थ बनाने में एक तटस्थ राजस्व मॉडल का सुझाव देने हेतु कोटेशन” लिखा होना चाहिए लिफाफा महाप्रबंधक (एमआर तथा सीपीडी एवं बीपी तथा पीडी), राष्ट्रीय आवास बैंक, कोर-5ए, भारत पर्यावास केन्द्र, लोधी रोड, नई दिल्ली- 110 003 को संबोधित होना चाहिए, उपरोक्त लिफाफा राष्ट्रीय आवास बैंक को निर्धारित तिथि तथा समय या इससे पूर्व प्राप्त हो जाना चाहिए।
- 7.4 किसी भी प्रकार के स्पष्टीकरण हेतु बोली प्रस्तुत करने की अंतिम तिथि से पूर्व आप किसी कार्यदिवस (सोमवार से शुक्रवार, अवकाश के अलावा) को प्रातः 10:00 बजे से सायं 17:00 बजे तक श्री अनुज गुप्ता, प्रबंधक (011-24635081)/ के. जगमोहन राव (9818395291) को संपर्क कर सकते हैं।
- 7.5 जरूरत के अनुसार निर्धारित तिथि तथा समय पर बोली प्रस्तुत न करने पर रा.आ.बैंक की किसी भी प्रकार की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।
- 7.6 कोटेशन प्रस्तुत करने हेतु समयसीमा को बढ़ाने का अधिकार राष्ट्रीय आवास बैंक के पास है, ऐसे मामले में राष्ट्रीय आवास बैंक एवं एजेंसियों के सभी अधिकार एवं दायित्व जो पूर्व में मूल समयसीमा के अंतर्गत है अब नई समयसीमा के अंतर्गत हो जाएंगे।
- 7.7 बोली प्रस्तुत करने की आखिरी तिथि तथा समय के बीच बोली को वापस लेने तथा बदलाव करने के परिणामस्वरूप संस्था पर जुर्माना लगाया जाएगा।
- 7.8 रा.आ.बैंक द्वारा भुगतान, अध्ययन की संतोषजनक प्रगति पर आधारित होगा—
- 7.8.1 प्रारंभिक चर्चा तथा प्रस्ताव के स्वीकार किए जाने पर 10%
- 7.8.2 रा.आ.बैंक द्वारा मध्यावधि मूल्यांकन के पश्चात् 50%
- 7.8.3 रा.आ.बैंक को अन्तिम रिपोर्ट प्रस्तुत किए जाने के पश्चात् 40%
- 7.9 सभी भुगतान ऑनलाइन (ईसीएस) माध्यम से किए जाएंगे तथा किसी भी प्रकार के कर या मौजूदा नियमों के अनुसार, इस प्रकार के भुगतान के लिए स्रोत पर देय कर की कटौती कर ली जाएगी। जहां भी अनिवार्य होगा, संस्थान द्वारा मुहर लगी हुई पावती देनी होगी।

- 7.10 रा.आ.बैंक कार्य को किसी भी चरण पर समाप्त करने का अधिकार सुरक्षित रखता है, इस स्थिति में रा.आ.बैंक तथा संस्थान के मध्य आपसी सहमति से किए गए कार्य के चरणानुसार समानुपात में भुगतान कर दिया जाएगा।
- 7.11 रा.आ.बैंक के पास अध्ययन रिपोर्ट पर विशिष्ट अधिकार होगा तथा बिना रा.आ.बैंक की पूर्वानुमति के, संस्थान, रिपोर्ट की विषयवस्तु या एकत्रित सूचनाओं को किसी अन्य के साथ साझा नहीं कर सकती है।

=====