झारखण्ड सरकार

नगर विकास एवं आवास विभाग – 5049

07/08/17

संकल्प

विषयः– झारखण्ड राज्य के विभिन्न शहरी स्थानीय निकायों में लोक निजी भागीदारी के आधार पर बस पड़ावों को विकसित किए जाने के संबंध में।

74वें संविधान संशोधन की मूल अवधारणा के अनुरूप राज्य के शहरी क्षेत्रों में निवास करने वाले नागरिकों को समुचित नागरिक सुविधाएँ उपलब्ध कराने एवं सुनियोजित रूप से शहरों के विकास के लिए नगर विकास एवं आवास विभाग प्रतिबद्ध है। इस उद्देश्य की पूर्ति हेतु नगर विकास एवं आवास विभाग, शहरी स्थानीय निकायों के माध्यम से शहरी क्षेत्रों में विभिन्न केन्द्र प्रायोजित एवं राज्य योजना के माध्यम से सतत् प्रयासरत हैं।

2. झारखण्ड राज्य में अधिसूचित कुल 44 शहरी स्थानीय निकायों यथा–06 नगर निगम, 20 नगर परिषद्, 15 नगर पंचायत, 01 नगरपालिका एवं 02 अधिसूचित क्षेत्र समिति के अतिरिक्त राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार, धनबाद एवं रामगढ़ छावनी परिषद् क्षेत्र के द्वारा सुव्यवस्थित नगरीय सुविधा उपलब्ध कराने की दिशा में आशातीत प्रयास किए जा रहे हैं। इसी प्रकार विभाग अपने संवैधानिक दायित्वों के निर्वहन के क्रम में शहरी क्षेत्रों में निवास करने वाले नागरिकों को विभिन्न प्रकार की नागरिक सुविधाएँ उपलब्ध कराने एवं सुनियोजित रूप से नगरों के विकास हेतु कृतसंकल्प है।

3. 74वें संविधान संशोधन के आलोक में शहरी स्थानीय निकायों के संवैधानिक दायित्व काफी बढ़ गए हैं और शहरीकरण की बढ़ती प्रवृत्ति के कारण शहरों में जनसंख्या का दबाव एवं शहरों के बल पर विस्तार से अनेक नगरीय समस्याएँ उत्पन्न हो गयी हैं। अपने सीमित संसाधनों एवं अल्प–आय के बल पर शहरी स्थानीय निकाय अपने क्षेत्रों में आधारभूत संरचनाएँ उपलब्ध कराने, शहरी आबादी को जलापूर्ति उपलब्ध कराने, शहर को स्वच्छ रखने, बस पड़ाव आदि का निर्माण कराने, पथ प्रकाश की व्यवस्था करने, गंदे जल के निस्तार हेतु सिवरेज–ड्रेनेज की व्यवस्था करने, बाजारों का निर्माण कराने, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन की व्यवस्था करने, पथों एवं नालियों का निर्माण कराने, बाईपास/रिंग रोड़ का निर्माण कराने, जलाशयों को सुदृढ़ करने एवं अन्य नगरीय सुविधायें उपलब्ध कराने में असमर्थ महसूस कर रहे हैं।

4. उपर्युक्त परिप्रेक्ष्य में यह अनिवार्य हो गया है कि राज्य के विभिन्न शहरी स्थानीय निकायों में शहरी आधारभूत संरचनाओं के विकास हेतु निजी क्षेत्र की सक्रिय भागीदारी सुनिश्चित की जाए। इस क्रम में निजी क्षेत्र के द्वारा निजी पूंजी निवेश करते हुए न केवल आधारभूत संरचनाओं को विकसित किया जाएगा बल्कि उनके संचालन एवं प्रबंधन हेतु बेहतर व्यवस्था प्रदान की जा सकेगी।

लोक निजी भागीदारी की व्यवस्था अपनाये जाने के फलस्वरूप विभिन्न आधारभूत संरचनाओं के निर्माण हेतु राज्य निधि पर भी कम भार पड़ेगा तथा राज्य के निवासियों को सृजित की गई परिसम्पतियों का लाभ शीघ्र प्राप्त हो सकेगा ।

लोक निजी भागीदारी के आधार पर योजनाओं को आर्थिक रूप से संभाव्य (Economically Viable) बनाये जाने हेतु Viability Gap Funding (VGF) भी उपलब्ध करायी जाएगी ताकि इच्छुक व्यक्ति/संस्था ऐसी योजनाओं में भागीदारी हेतु आकर्षित हो सकें।

5. किसी भी शहरी स्थानीय निकाय में अवस्थित बस पड़ाव ऐसे निकाय का प्रथम दर्पण होता है। उक्त निकाय में आगन्तुक यात्रियों के मानस पटल पर बस पड़ाव की व्यवस्था एवं सौन्दर्य प्रथमतः अंकित हो जाती है, जिसकी छवि चिरकाल तक संबंधित निकाय की छवि के रूप में प्रतिबिंबित होती है।

झारखण्ड राज्य में बस परिवहन सेवाओं को उन्नत बनाने तथा यात्रियों को बेहतर सुविधाएँ उपलब्ध कराने हेतु राज्य अन्तर्गत परिवहन विभाग के पुराने बस पड़ावों के जीर्णोद्धार की नितान्त आवश्यकता के साथ राज्य के निकायों में नए बस पड़ाव भी विकसित किए जाने की आवश्यकता है ।

5049
07/08/17

6. राज्य के विभिन्न शहरी स्थानीय निकायों में अवस्थित परिवहन विभाग के पुराने बस पड़ावों का हस्तांतरण नगर विकास एवं आवास विभाग को हस्तांतरित किए जाना प्रक्रियाधीन है। परिवहन विभाग के द्वारा इस क्रम में अनापत्ति प्रमाण पत्र भी निर्गत कर दिया गया है ।

7. राज्य के शहरी क्षेत्रों में परिवहन व्यवस्था के सुचारू संचालन एवं प्रबंधन हेतु राज्य सरकार के द्वारा Jharkhand Urban Transport Corporation Ltd. (JUTCOL) की स्थापना की गई है, जिसे कम्पनी अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत निबंधित कराया गया है।

इस क्रम में राज्य के विभिन्न शहरी स्थानीय निकायों में लोक निजी भागीदारी के आधार पर विकसित किए जाने वाले बस पड़ावों के प्रबंधन में जुटकॉल की सक्रिय भूमिका अपेक्षित है।

प्रसंगाधीन बस पड़ावों की भूमि को सर्वश्री जुटकॉल को कालक्रम में नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा निःशुल्क हस्तांतरित किए जाने की स्वीकृति प्रदान की जाती है। चूँकि जुटकॉल का गठन हाल ही में हुआ है तथा यह अपने शैशवकाल में है, अतः JUIDCO., जो झारखण्ड सरकार का एक लोक उपक्रम है, के द्वारा JUTCOL को समस्त सहयोग प्रदान किया जाएगा।

8. उपर्युक्त परिप्रेक्ष्य में निम्न वर्णित बस पड़ावों को प्रथमतः लोक निजी भागीदारी के आधार पर विकसित किया जाएगाः

क्रम स0	जिला (नाम)	शहरी स्थानिय निकाय (नाम)	रकबा (एकड़)
1	गुमला	गुमला नगर परिषद्	3.480
2	पलामू	मेदीनीनगर नगर परिषद्	3.200
3	गिरीडीह	गिरीडीह नगर परिषद्	4.295
4	कोडरमा	झुमरी तिलैया नगर परिषद	3.300
5	धनबाद	धनबाद नगर निगम	7.000
6	दुमका	दुमका नगर परिषद्	2.430
7	गोड्डा	गोड्डा नगर परिषद्	1.640
8	सिमडेगा	सिमडेगा नगर परिषद्	2.220
9	हजारीबाग	हजारीबग नगर निगम	3.160
10	राँची	राँची नगर निगम	3.900
11	चाईबासा	चाईबासा नगर परिषद्	2.140
12	जमशेदपुर	बारीडीह	1.690
13	जमशेदपुर	मानगो अ0क्षे0स0	3.610
14	बोकारो	फुसरो नगर परिषद्	1.440
15	देवघर	देवघर नगर निगम	1.280

इस क्रम में प्रत्येक बस पड़ाव हेतु पृथक RFQ cum RFP प्रकाशित करते हुए सफल निजी भागीदार को विधिवत् चयनित किया जाएगा ।

9. राज्य अन्तर्गत बस पड़ावों को लोक निजी भागीदारी के आधार पर विकसित किए जाने हेतु नीति निर्धारण एवं प्रासंगिक निविदा दस्तावेज तैयार करने के निमित्त विभागीय आदेश ज्ञापांक 324 दिनांक 11.12.2016 के द्वारा निम्नांकित समिति का गठन किया गया, जिसके द्वारा की गई अनुशंसाओं के आधार पर राज्य के विभिन्न शहरी स्थानीय निकायों में लोक निजी भागीदारी के आधार पर बस पड़ाव विकसित करने हेतु RFQ cum RFP Document (Instructions to Bidder एवं Draft Commission Agreement) पर राज्य सरकार द्वारा स्वीकृति प्रदान की जाती है :–

(1) निदेशक, नगरीय प्रशासन – अध्यक्ष
(2) मुख्य अभियंता, तकनीकी कोषांग – सदस्य
(3) विभागीय आन्तरिक वित्तीय सलाहकार – सदस्य
(4) परियोजना निदेशक (ले० एवं अर्थशास्त्र), जुडको – सदस्य

5049
07/08/17

10. राजस्व, निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग के संकल्प संख्या 48 दिनांक–03.01.2017 के द्वारा झारखण्ड राज्य में गैरमजरूआ भूमि की लीज बन्दोबस्ती हेतु सलामी लीज रेंट से संबंधित नीति का निर्धारण किया गया है, जिस क्रम में लीज बंदोबस्ती हेतु भूमि की वर्तमान बाजार दर के बराबर सलामी, सलामी का 1 प्रतिशत लगान, लगान का 75 प्रतिशत शेष तथा लगान एवं शेष 30 वर्षों का एकमुश्त लिए जाने की स्वीकृति दी गई है। साथ ही साथ, गैरमजरूआ भूमि की लीज बंदोबस्ती में वार्षिक व्यावसायिक/आवासीय लीज रेंट की गणना की इंडेक्सिंग पद्धति को समाप्त करने की भी स्वीकृति दी गई है।

इस प्रकार लीज बंदोबस्ती हेतु राशि की गणना हेतु निम्नवत पद्धति की स्वीकृति दी गई है:–

खण्ड	मद	भूमि का मूल्य प्रति एकड़	सलामी	लगान	सेस	अन्य (Rent & cess of rest 29 years)	कुल	अभ्युक्ति
(क)	लीज बंदोबस्ती (व्यावसायिक एवं दोनों के लिए)	1,00,000/–	1,00,000/–	1,000/–	750/–	50,750/–	1,52,500/–	Rent @ 1% of Salami, cess@ 75% of rent and per year Rent and cess being charged for 30 years at the time of leas.

11. उपर्युक्त कंडिका (10) में राजस्व, निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग के द्वारा निर्धारित की गई पद्धति को दृष्टिगत रखते हुए लोकहित संरक्षित करते हुए राज्य के विभिन्न बस पड़ावों के विकास हेतु चिन्हित भूमि की वर्तमान बाजार दर की न्यूनतम 7.5 % दर अथवा उससे अधिक दर पर वार्षिक प्रीमियम भुगतान करने हेतु इच्छुक निजी भागीदार के द्वारा निविदा समर्पित करते हुए उद्धृत की जाएगी, जिसमें प्रतिवर्ष 10% की चक्रवृद्धि दर के आधार पर भुगतान करना होगा।

इस प्रकार राशि की Net Present Value (NPV) के आधार पर गणना करने की यह राशि भूमि का मूल्य प्रति एकड़ 1.00 लाख होने की स्थिति में 1.70 लाख रुपये होगी, जो राजस्व, निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग के द्वारा उपर्युक्त कंडिका (10) में वर्णित राशि से अधिक है।

इस परिप्रेक्ष्य में निजी भागीदार के द्वारा Viability Gap Funding (VGF) हेतु वर्णित राशि को उपर्युक्त लीज बन्दोबस्ती की राशि से घटाकर अधिकतम राशि जो भूमि की वर्त्तमान बाजार दर × 1.5250 से कम न हो उद्धृत करने वाले निजी भागीदार का चयन करते हुए उसके साथ विधिवत् एकरारनामा किया जाएगा।

Net Present Value का आकलन 12% Discounting Factor Rate के आधार पर किया जाएगा।

उपर्युक्त क्रम में लीज एवं बंदोबस्त की जा रही सरकारी भूमि के विरूद्ध राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के विभागीय संकल्प संख्या–48 दिनांक 03.01.2017 के अनुसार संगणित राशि के बराबर (समतुल्य) राशि सुसंगत राजस्व शीर्ष में जमा कर दी जाएगी।

12. नगर विकास एवं आवास विभाग के द्वारा विभिन्न ख्याति प्राप्त परामर्शियों के माध्यम से प्रसंगाधीन बस पड़ावों के विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन प्रारूप तैयार कराए गए हैं, जिसे दृष्टिगत रखते हुए चयनित निजी भागीदार के द्वारा सर्वश्री जुटकॉल के साथ लोक निजी भागीदारी के आधार पर Design, Build, Finance, Operate and Transfer (DBFOT) पद्धति के आधार पर बस पड़ाव विकसित किए जा सकेंगे, जिसके लिए चिन्हित की गई भूमि को 30 वर्षों की लीज पर ऐसे निजी भागीदार को हस्तांतरित किया जाएगा। इस अवधि को संतोषजनक व्यवस्था पाये जाने की स्थिति में 30 वर्ष एवं पुनः 30 वर्ष अर्थात 60 वर्षों की अवधि के लिए लीज विस्तारित की जा सकेगी।

13. प्रत्येक बस पड़ाव के सुचारू संचालन–प्रबंधन के अनुश्रवण हेतु जिले के उपायुक्त की अध्यक्षता में एक प्रबंधन समिति स्थापित की जाएगी। इस समिति में शहरी स्थानीय निकाय, जुटकॉल के प्रतिनिधियों के अलावा जिला स्तर के संबंधित पदाधिकारी बतौर सदस्य रहेंगे।

14. लोक निजी भागीदारी के आधार पर निर्मित किए जाने वाले बस पड़ावों में एकीकृत बस टर्मिनल–सह–व्यवसायिक सुविधाओं का निर्माण कराया जाएगा।

व्यवसायिक क्षेत्र में संरचनाओं को निजी भागीदार के द्वारा 30 वर्षों की अवधि हेतु सबलीज किया जा सकेगा, जिसकी स्वीकृति संबंधित उपायुक्त के स्तर से प्राप्त कर ली जाएगी, जिनके द्वारा इस प्रयोजन हेतु प्राप्त प्रस्ताव पर अधिकतम 15 दिनों के भीतर निर्णय लिया जाएगा।

इस व्यवसायिक क्षेत्र में निजी भागीदार के द्वारा यह सुनिश्चित किया जाएगा कि किसी प्रकार की अवैध गतिविधियाँ संचालित न हो।

15. उपर्युक्त कंडिका–11 के आलोक में लीज एवं बंदोबस्त की गयी भूमि के एवज में विभिन्न बस पड़ावों से प्राप्त होने वाले वार्षिक प्रीमियम में से राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के प्रासंगिक संकल्प के अनुसार संगणित राशि सुसंगत राजस्व शीर्ष में जमा करने के उपरान्त अवशेष राशि (Net Amount) सर्वश्री JUTCOL के पास संधारित की जाएगी, जिसका राज्य में परिवहन व्यवस्था, प्रबंधन, इत्यादि सुनिश्चित करने हेतु व्यय किया जा सकेगा।

16. तैयार किए गए RFQ cum RFP के कतिपय मुख्य प्रावधान निम्नवत् हैं :

3.1 Evaluation Parameters

3.1.1 Only those Bidders who meet all the eligibility criteria under the Technical Qualification Phase specified in Clauses 3.1.2 (a) and (b) below shall be declared as Qualified Bidders to qualify for further evaluation i.e. opening of Price Proposal for the Project. On each of the parameters set out in Clause 3.1.2, The Bidder would be required to meet the evaluation criteria as detailed in this Section. Proposals of firms/consortia who do not meet even one of these criteria shall be rejected.

3.1.2 **Technical Qualification Phase:** The Bidder's competence and capability is proposed to be established by the following parameters under the Technical Qualification Phase:

(a) Technical Capacity;
(b) Financial Capacity;

3.2 **Criteria and Evaluation of Technical Capacity**

(A) **Technical Capacity**: For demonstrating technical capacity and experience (the "Technical Capacity"), the Applicant shall, over the past 5 (five) financial years preceding the Application Due Date, have:

5049
07/08/17

The Bidder shall have over the past 5(five) financial years preceding the Bid Due Date successfully developed at least 1(one) project in Real Estate Sector having a project cost (excluding the cost of land) equals to at least 50% of project cost.

OR

The Bidder shall have over the past 5(five) financial years preceding the Bid Due Date successfully constructed projects in Real Estate Sector having total project cost (excluding the cost of land) equals to at least equivalent to project cost.

AND

The Bidder shall have over the past 5(five) financial years preceding the Bid Due Date successfully developed at least 1(one) project in Real Estate Sector having built-up area (in Square Meter) equals to at least 50% of project built-up area.

OR

The Bidder shall have over the past 5(five) financial years preceding the Bid Due Date successfully constructed projects in Real Estate Sector having total built-up area of (in Square Meter) equals to at least equivalent to project built-up area.

OR

The Bidder shall have over the past 5(five) financial years preceding the Bid Due Date successfully developed at least 1(one) project in Core Infrastructure Sector having a project cost (excluding the cost of land) equals to at least 50% of Project cost.

Note:- (i) Real estate sector would deemed to include **bus terminals/stand, passenger terminal, multi modal terminal, commercial complex, hotel complex, residential complex, hospitals, schools, colleges.**

(ii) **Core sector would be deemed to include power, telecom, ports, airports, railways, metro rail, industrial parks/estates, logistic parks, pipelines, irrigation, water supply, sewerage and real estate development.**

Financial Capacity: The Applicant shall have a minimum Net Worth (the "Financial Capacity") 25% of the estimated project cost at the close of the preceding financial year.

Note:- Technical as well as Financial capacity shall be supported by audited financial statement (Balance sheet and profit & Loss Account) by the Statutory Auditor.

O&M Experience:

A bidder should have operation and maintenance experience for projects similar to the subject project. In the event that the successful bidder does not have the O&M experience, it shall either enter into an agreement, for a period of 5 (five) years from COD, with an entity having the experience relating to the performance of O&M obligations, or engage experienced and qualified personnel for discharging its O&M obligations in accordance with the provisions of the Concession Agreement, failing which the Concession Agreement shall be liable to termination. A bidder should submit an undertaking duly signed

and sealed by the authorized signatory in this regard, in absence other proof of the O&M experience or the undertaking for the same, as the case may be, a proposal shall not be considered for evaluation.

In case of a Consortium, the combined technical capacity and Net Worth of those Members, whose experience will be evaluated for the propose of this RFQ cum RFP documents including the Lead Member shall be taken into consideration as referred in Clause 2.3.1(g)(iv).

5049
07/08/17

3.7.3 Subject to the provisions of Clause 2.7 the Bidder whose Proposal is adjudged as responsive in terms of Clause 2.25 and who quotes the highest Annual Concession Fee (referred to as the "Annual Concession Fee") offered to the Concessioning Authority, shall be declared as the preferred bidder (the "Preferred Bidder") for the Project in terms of the process set out in the following paragraphs.

3.7.4 (a) **For the Projects, which are financially Viable:**

In the event bidders quoted the Annual Concession Fee (ACF), which shall not be less than the Minimum Reserve Price equal to 7.5% of the Market price of land i.e. Rs.________ with escalation @ 10% compound interest per annum during the concession period of 30 years payable to Concessioning Authority, in the price proposal for the project would be evaluated and would be ranked in descending order of Annual Concession Fee quoted in the Price Proposal.

If there are more than one responsive Proposal received in terms of the RFQ cum RFP Document, than the highest Annual Concession Fee offered by the Bidder shall be declared as the preferred Bidder for the Project.

(b) **For the Projects, which would be financially viable after taking VGF:**

In the event bidders offer both Viable Gap Funding (VGF) as capital grant and Annual Concession Fee (ACF) in the financial proposal, the net present value (NPV) of the final cash flow to & from in terms of Annual Concession Fee (ACF) & Viable Gap Funding (VGF) capital grant respectively, at a discounting factor @ 12% shall be considered for evaluation, which shall mean to bidder offering highest amount of NPV, considering both the Viable Gap Funding (VGF) grant and the Annual Concession Fee (ACF), shall be declared as the successful bidder, provided that bidders shall not quote the NPV amount less than 1.5250 times the value of the lands per acre under consideration for re-development.

3.7.5 The Preferred Bidder for the Project shall be declared in terms of the Clause 3.7.3 above.

3.7.6 In the event that two or more Bidders, quote the same amount of NPV, the bidder who has quoted lower Viable Gap Funding (VGF) shall be declared as preferred bidder.

17. उक्त भूमि का नवीकरण 30 वर्षो की अवधि के पश्चात् 30 वर्ष + 30 वर्ष, अर्थात कुल 60 वर्षो के लिए यथानिर्धारित शर्तो पर किया जाएगा।

आदेशः—आदेश दिया जाता है कि इस संकल्प को झारखण्ड गजट के असाधारण अंक में प्रकाशित कराते हुए नगर विकास एवं आवास विभाग को इसकी दो सौ प्रतियाँ उपलब्ध करायी जाय।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,

3.8.17

(अरूण कुमार सिंह)

सरकार के प्रधान सचिव।

ज्ञापांक– जुडको लिमिटेड/पी0पी0पी0/बस स्टैण्ड/1038/2016......5049...... **राँची,दि0–**.....07/08/17.....
प्रतिलिपि :–महालेखाकार, झारखण्ड, राँची/अधीक्षक, राजकीय मुद्रणालय डोरण्डा, राँची को सूचना एवं राजकीय गजट के आगामी अंक में प्रकाशनार्थ प्रेषित/नोडल पदाधिकारी, ई–गजट, नगर विकास एवं आवास विभाग को सूचना एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

3.8.17

सरकार के प्रधान सचिव।

ज्ञापांक– जुडको लिमिटेड/पी0पी0पी0/बस स्टैण्ड/1038/2016......5049...... **राँची,दि0–**.....07/08/17.....
प्रतिलिपिः–मुख्य सचिव, झारखण्ड/अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव, सभी विभाग, झारखण्ड/सभी विभागाध्यक्ष, झारखण्ड/सभी प्रमंडलीय आयुक्त, झारखण्ड/सभी उपायुक्त, झारखण्ड/निदेषक, नगरीय प्रशासन निदेशालय/निदेशक, राज्य शहरी विकास अभिकरण/नगर निवेशक, नगर निवेशन संगठन/उपाध्यक्ष, राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची/प्रबंध निदेशक, झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड, राँची/प्रबंध निदेशक, झारखण्ड खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार, धनबाद/प्रबंध निदेशक, जुडको लिमिटेड/नगर आयुक्त/अपर नगर आयुक्त/कार्यपालक पदाधिकारी/विशेष पदाधिकारी, सभी शहरी स्थानीय निकाय, झारखण्ड/नगर विकास एवं आवास विभाग के सभी पदाधिकारी/कर्मचारी को सूचना एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

3.8.17

सरकार के प्रधान सचिव।