

आवास भारती

वर्ष 18 | अंक 68 | जुलाई-सितम्बर, 2018



राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा स्वतंत्रता दिवस के अवसर पर भारत पर्यवास केन्द्र परिसर में की गई साज-सज्जा की झलकियाँ





संपादक

की कलम से ...



प्रिय पाठकगण,

मुझे आवास भारती के 68वें अंक को आपके समक्ष प्रस्तुत करते हुए प्रसन्नता का अनुभव हो रहा है। सर्वप्रथम, आप सभी को हिन्दी दिवस की बहुत सारी शुभकामनाएँ।

हमारा बैंक भारत सरकार की राजभाषा नीति के सफल और प्रभावी कार्यान्वयन हेतु प्रतिबद्ध है तथा बैंक में हिन्दी भाषा के प्रगामी प्रयोग के लिए उचित और प्रभावी उपाय किए गए हैं। बैंक राजभाषा अधिनियम की धारा 3(3) के अंतर्गत प्रलेखों को द्विभाषी जारी करने, प्रकाशनों और रिपोर्टों को द्विभाषी प्रकाशित करने आदि से संबंधित प्रावधानों का पालन कर रहा है। बैंक में हिन्दी का प्रयोग बढ़ाने के लिए कार्यशालाएं भी नियमित रूप से आयोजित की जाती हैं। नियमित तौर पर 'आज का शब्द' इंटरनेट पोर्टल पर अपलोड किया जाता है। प्रत्येक वर्ष की भाँति इस वर्ष भी बैंक में हिन्दी दिवस के उपलक्ष्य पर विभिन्न प्रतियोगिताओं का आयोजन किया गया जिसमें बैंक के अधिकारियों ने बढ़ चढ़कर सहभागिता दर्ज की। विश्व पर्यावास दिवस – 2018 के उपलक्ष्य पर 'आवास भारती' का विशेषांक प्रकाशित किया गया जिसका विमोचन श्री हरदीप सिंह पुरी, माननीय आवासन एवं शहरी कार्य राज्यमंत्री (स्वतंत्र प्रभार), भारत सरकार ने किया। विशेषांक में आप सभी के द्वारा भेजे गये लेखों के लिए आपका धन्यवाद।

आप सभी प्रबुद्ध पाठकों को मालूम ही है कि बैंक का वित्तीय वर्ष जुलाई से जून तक होता है। बैंक के वित्तीय वर्ष 2017-18 के वित्तीय परिणाम अभी हाल ही में आये हैं जो इस बात का संकेत करते हैं कि वित्तीय कारोबार के हर क्षेत्र में बैंक ने नई ऊँचाईयों को स्पर्श किया है। जहाँ बैंक का संवितरण 24,921 करोड़ रुपये पर पहुंच गया वहीं कुल ऋण एवं अग्रिम बढ़कर 57,684 करोड़ रुपये हो गए तथा बैंक की कुल आस्तियां बढ़कर 63,273 करोड़ रुपये पर पहुंच गईं एवं ऋण एवं अग्रिम के सापेक्ष जीएनपीए केवल 0.01% पर ही रहा। इसके अतिरिक्त, वर्ष 2017-18 में बैंक की आय 4,430 करोड़ रुपये हुई तथा बैंक का निवल लाभ 751 करोड़ रुपये हुआ जो कि अपने आप में एक महत्वपूर्ण उपलब्धि है। जिस प्रकार से वित्तीय वर्ष 2018-19 के कारोबार के संकेत मिल रहे हैं उससे हम निश्चित हैं कि इस वित्तीय वर्ष में भी हम प्रगति के पथ पर और आगे बढ़ते जाएंगे।

बैंक द्वारा समीक्षा धीन तिमाही में आवास वित्त कंपनियों के अधिकारियों को आवास क्षेत्र के विभिन्न आयामों एवं कठिनाइयों से परिचित करवाने के लिए गुवाहाटी में एक प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन किया गया इस प्रशिक्षण कार्यक्रम के अंतर्गत अधिकारियों को आवास वित्त क्षेत्र का विस्तार, आवास ऋणों का तकनीकी मूल्यांकन एवं वित्तीय मूल्यांकन आदि के विषय में विस्तृत जानकारी प्रदान की गयी। इसके साथ ही बैंक द्वारा आवास वित्त कंपनियों एवं बैंकों हेतु जोखिम प्रबंधन पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का भी आयोजन किया गया।

मुझे यह आशा है कि आप सभी के सहयोग से हम राजभाषा हिन्दी को एक नये शिखर पर पहुंचाने में सफल होंगे। पत्रिका के इस अंक में भी आप सभी आवास क्षेत्र से संबंधित विभिन्न तकनीकी पहलुओं के विषय में जान सकेंगे जोकि अवश्य ही आपके दैनिक जीवन में लाभदायी सिद्ध होगा। हमारी पत्रिका के प्रत्येक अंक का उद्देश्य भी यही होता है कि आपको आवास क्षेत्र में चल रही विभिन्न गतिविधियों से हम अद्यतित करवाते रहें एवं आशा है कि हम अपने इस प्रयास में सफल भी हुए होंगे।



(रंजन कुमार बरुन)

उप महाप्रबंधक एवं संपादक

आप की पाती

महोदय,

आपकी राष्ट्रीय आवास बैंक की तिमाही गृह-पत्रिका 'आवास भारती' का अप्रैल-जून, 2018 का 67 वां अंक हमें प्राप्त हुआ। इसे पाकर अपार हर्ष भी हुआ, कारण इसमें आप का अथक प्रयास, लगन, निष्ठा तथा समाज सेवा और जनकल्याण की भावना झलक रही है। विभिन्न क्षेत्रों में पत्रिका के माध्यम से अभिव्यक्त सोच अत्यन्त ही सराहनीय है। इसके उज्ज्वल भविष्य की कामना करते हैं।

भवदीय,
(सुरेश भंडागे)
प्रचार अधिकारी,
राष्ट्रभाषा प्रचार समिति, वर्धा

महोदय,

आपके बैंक द्वारा प्रकाशित गृह पत्रिका 'आवास भारती' का 67वां अंक प्राप्त हुआ, धन्यवाद। 'महानगरीय समस्या - टोस अपशिष्ट प्रबंधन' विषय पर उप महाप्रबंधक एवं संपादक महोदय का लेख देश में अपशिष्ट के बेहतर तथा सुरक्षित निपटान के लिए एक सार्थक रूपरेखा प्रस्तुत करने के साथ-साथ उसकी उपयोगिता की ओर ध्यान आकर्षित करता है। 'एक देश एक कर' जैसे समसामायिक विषय पर आधारित श्रीमती राधिका मूना का लेख 'जीएसटी क्या है?' जीएसटी कानून के सकारात्मक एवं उज्ज्वल पक्ष को उद्घाटित करता है। श्री नितिन अग्रवाल का लेख 'गरीबों को आवास उपलब्ध करवाना देश की प्राथमिकता' जन-जन के लिए आवास की उपयोगिता के महत्व को दर्शाता है। पत्रिका में निहित अन्य सभी लेख काफी रोचक एवं ज्ञानवर्धक हैं। पत्रिका में वर्णित समस्त सामग्री के सुरुचिपूर्ण समन्वय के लिए संपादक मण्डल के सभी सदस्यों को हमारी बधाई तथा आगामी अंकों के लिए शुभकामनाएं।

भवदीय,
(बि.कू. मित्र)
महाप्रबंधक
इलाहाबाद बैंक,
कोलकाता

महोदय,

आपकी पत्रिका आवास भारती का नवीनतम अंक पढ़ने का सुअवसर प्राप्त हुआ। ताजा अंक अप्रैल-जून, 2018 का मुख पृष्ठ बहुत ही आकर्षक लगा। आपका संपादकीय हमेशा से पढ़ने में रुचिकर एवं ज्ञानवर्धक रहा है और इस बार भी ऐसा ही है। निम्न आय आवास हेतु ऋण जोखिम गारंटी निधि योजना के बारे में लेख के माध्यम से बहुत ही सरल एवं बेहतर तरीके से जो समझाने का प्रयास किया गया है वह सराहनीय है। वहीं जीएसटी पर लिखा गया लेख काफी सारगर्भित लेख है। इसके अलावा आवास से संबंधित अन्य लेख जैसे कि "देश में आवास समस्या समाधान के उपाय" एवं "अपकर्मिंग लोकेशन" भी काफी सरल भाषा में समझाने का प्रयास किया गया है। इसके अलावा आपकी पत्रिका में प्रकाशित प्रायः सभी लेख कुछ न कुछ नई जानकारियां प्रदान करते हैं और मुझे लगता है कि यही आपके पत्रिका की विशेषता है। इतने अच्छे तरीके से पत्रिका को प्रस्तुत करने के लिए आप और संपादक मंडल धन्यवाद के पात्र हैं। आशा करता हूँ कि आगे भी मुझे यह पत्रिका पढ़ने का सुअवसर प्राप्त होता रहेगा।

भवदीय
(सुमित कुमार)
प्रशासनिक अधिकारी
ए.आई.सी ऑफ इंडिया लिमिटेड, नई दिल्ली

महोदय,

आपके बैंक द्वारा प्रकाशित गृह पत्रिका "आवास भारती" का 67वां अंक प्राप्त हुआ, धन्यवाद। पत्रिका का मुखपृष्ठ एवं पृष्ठसज्जा काफी सुंदर है। ताजा अंक में प्रकाशित सभी लेख रोचक, पठनीय और ज्ञानवर्धक हैं। लेख "महानगरीय समस्या-टोस अपशिष्ट प्रबंधन" काफी अच्छी लगी। वहीं आवास संबंधित लेख "देश में आवास समस्या समाधान के उपाय" एक पठनीय एवं सारगर्भित लेख है। पत्रिका के प्रायः लेख काफी पठनीय, रोचक एवं उपयोगी हैं। काव्य सुधा के अंतर्गत छपी कविता "हाय!हाय! औरसत की जिंदगी!" और "थोड़ा सच्चा करते हैं" भी बेहतरीन है। संपादक मंडल को उनके इन प्रयासों के लिए मेरी ओर से धन्यवाद एवं भविष्य हेतु शुभकामनाएं।

भवदीय
(डॉ. जी.एन. सोमदेव)
से.नि. उप महाप्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक



विषय सूची

विषय	पृष्ठ
1. राष्ट्रीय आवास बैंक परिवार समाचार	4
2. हिंदी मास, वर्ष - 2018	6
3. भू-संपदा में पारदर्शिता एवं जवाबदेही का एक नया युग: भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016	7
4. मानव बंदोबस्ती पर वैश्वीकरण का नकारात्मक प्रभाव.....	8
5. रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम (रेरा) का आवास क्षेत्र पर प्रभाव	10
6. आवास क्षेत्र में धोखाधड़ी से बचने के उपाय.....	12
7. क्फायती आवास क्षेत्र: भारत की प्रगति.....	14
8. रera के फायदे	16
9. 'सिप' से करें घर का सपना साकार.....	18
10. दिवाला एवं दिवालियापन संहिता, 2016- अभी तक का सफर	20
11. रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम (रेरा) के आवास क्षेत्र पर प्रभाव	27
12. मकान खरीदने में रखें सावधानी	31
13. भ्रष्टाचार मिटाओ- नया इंडिया बनाओ.....	33
14. भारतीय भाषा और हिन्दी	35
15. जनजातीय क्षेत्र के घर	37
16. झारखंड के प्रमुख जलप्रपात	39
17. किसना	41
18. सपूत.....	43
19. वह जो आदमी है न	45
20. काव्य सुधा.....	47

कुल तकनीकी लेख - 10
कुल सामान्य लेख - 07
कुल योग - 17

आवास भारती

राष्ट्रीय आवास बैंक की राजभाषा पत्रिका
(केवल आंतरिक परिचालन हेतु)

पंजी. संख्या, दिल्ली इन / 2001 / 6138

वर्ष 18, अंक 68, जुलाई-सितम्बर, 2018

प्रधान संरक्षक

श्रीमती दक्षिता दास
प्रबंध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी

संरक्षक

डॉ. अश्वनी कुमार त्रिपाठी
कार्यपालक निदेशक

संपादक

रंजन कुमार बरून
उप महाप्रबंधक

सहायक संपादक

सचिन शर्मा
प्रबंधक

संपादक मंडल

सुशांत कुमार पाटी, उप महाप्रबंधक
मोहित कौल, सहायक महाप्रबंधक
पीयूष पाण्डेय, क्षेत्रीय प्रबंधक
श्याम सुंदर, क्षेत्रीय प्रबंधक
राम नारायण चौधरी, प्रबंधक
कृष्ण चंद्र मोर्य, सहायक प्रबंधक

पत्रिका में प्रकाशित रचनाओं में अभिव्यक्त विचार, मौलिकता एवं तथ्य आदि लेखकों के अपने हैं।
संपादक या बैंक का इनके लिए ज़िम्मेदार अथवा सहमत होना अनिवार्य नहीं है।



राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK

(भारतीय रिजर्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्व में)

कोर-5 ए, 3-5 वां तल,
भारत पर्यावास केंद्र
लोधी रोड, नई दिल्ली-110003

राष्ट्रीय आवास बैंक परिवार समाचार

आवास वित्त में अभिमुखीकरण पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा दिनांक 27 से 29 अगस्त, 2018 को एचडीएफसी प्रशिक्षण केंद्र, लोनावाला, महाराष्ट्र में आवास वित्त में अभिमुखीकरण पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन किया गया। दिनांक 27 अगस्त, 2018 को प्रशिक्षण कार्यक्रम की शुरुआत हुई। कार्यक्रम की शुरुआत एचडीएफसी बैंक के उप महाप्रबंधक श्री बीयू इजाक ने अपने उद्घाटन भाषण से किया। इसके बाद प्रतिभागियों के साथ सामूहिक फोटोग्राफ लिया गया। तत्पश्चात् कार्यक्रम के प्रथम सत्र की शुरुआत हुई। कार्यक्रम के प्रथम सत्र में एचडीएफसी बैंक की महाप्रबंधक एवं क्षेत्रीय कारोबारी प्रमुख सुश्री सोनल मोदी ने भारत में आवास वित्त क्षेत्र का विस्तार से मूल्यांकन किया। इसके तहत उन्होंने बताया कि आखिरकार भारत में आवास वित्त बाजार की क्या जरूरत है और किस प्रकार से इस बाजार का क्रमागत विकास हुआ है। उन्होंने यह भी बताया कि मॉर्टगेज का आवास वित्त बाजार पर क्या प्रभाव पड़ा है। इसी के साथ किराया आधारित आवास उपलब्ध कराने में आवास वित्त की भूमिका पर भी विस्तार से बताया गया। कार्यक्रम का दूसरा सत्र बैंक ऑफ बड़ौदा के सहायक महाप्रबंधक श्री निशांत कुमार ने लिया जिसमें उन्होंने आवास ऋणों के वित्तीय मूल्यांकन के बारे

किस प्रकार की जानी चाहिए और यह क्यों जरूरी है। विधिक मूल्यांकन रिपोर्ट कैसे तैयार की जानी चाहिए, ऋणों का मूल्यांकन कैसे किया जाए एवं उन्होंने सरसार्ई के बारे में भी विस्तार से बताया। पांचवें सत्र का संचालन अधिवक्ता सुश्री अमृता जोशी ने किया। इस सत्र के दौरान उन्होंने आवास वित्त में वसूली एवं विधिक मुद्दों पर विस्तार से चर्चा की। सत्र के दौरान उन्होंने वसूली, एनपीए प्रबंधन, रेसा एवं इसके निहितार्थ पर प्रतिभागियों को जानकारी प्रदान की।

अगले दिन अर्थात् 28 अगस्त, 2018 को प्रशिक्षण कार्यक्रम के छठे सत्र की शुरुआत हुई। इस सत्र का संचालन एनआईबीएम की एसोसिएट प्रोफेसर सुश्री ऋचा वर्मा बजाज ने किया। इस सत्र में उन्होंने जोखिम प्रबंधन के विभिन्न पहलुओं पर विस्तार से जानकारी प्रदान की। प्रशिक्षण कार्यक्रम के सातवें सत्र का संचालन रा.आ.बैंक की प्रबंधक सुश्री सुकृति वाधवा ने किया जिसमें उन्होंने प्रतिभागियों को राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका और बैंक द्वारा चलाई जा रही पुनर्वित्त योजनाओं के बारे में जानकारी प्रदान की। भोजनावकाश के पश्चात् बैंक के उप महाप्रबंधक श्री किशोर एन. कुंभारे ने आठवें सत्र का संचालन किया जिसमें उन्होंने आवास वित्त कंपनियों हेतु विनियामक प्रावधानों के बारे में प्रतिभागियों को समझाने का प्रयास किया।



में प्रतिभागियों को सरल शब्दों में समझाने का प्रयास किया। दूसरे सत्र के बाद प्रतिभागियों को दोपहर के भोजन हेतु आमंत्रित किया गया। भोजनावकाश के पश्चात् कार्यक्रम के तीसरे सत्र का प्रारंभ हुआ। इस सत्र का संचालन भी श्री निशांत कुमार ने किया। इस सत्र में उन्होंने आवास ऋणों के तकनीकी मूल्यांकन के विभिन्न पहलुओं यथा विभिन्न प्रकार के निर्माण, निर्माण की प्रगति के आधार पर संपत्ति का मूल्यांकन, संवितरण एवं परियोजना समय-सीमा पर विस्तार से चर्चा की। आज के समय में निर्माण का समय-सीमा के अंतर्गत पूरा होना बहुत जरूरी हो गया है और इसी पर विस्तार से चर्चा की गई। चौथे सत्र का संचालन अधिवक्ता एवं सॉलिसिटर सुश्री बख्तावर ए. कारभरी ने किया। इस सत्र के दौरान उन्होंने आवास ऋण के कानूनी पहलुओं पर प्रकाश डाला। जिसके अंतर्गत उन्होंने बताया कि आवास ऋण हेतु उपयोगी दस्तावेज कौन-कौन से होते हैं। स्वत्व एवं अन्य दस्तावेजों की संवीक्षा

जिसके अंतर्गत कोई आवास वित्त कंपनी कैसे पंजीकरण प्रमाणपत्र प्राप्त कर सकती है, केवाईसी-एफपीसी दिशा-निर्देश क्या है, गिड्स के क्या फायदे हैं आदि पर विस्तार से प्रकाश डाला।

अगले दिन अर्थात् 29 अगस्त, 2018 को प्रशिक्षण कार्यक्रम के नौवें सत्र की शुरुआत हुई। इस सत्र का संचालन बैंक की क्षेत्रीय प्रबंधक सुश्री पी. श्रीजा ने किया। इस सत्र में उन्होंने सबके लिए आवास एवं प्रधानमंत्री आवास योजना-ऋण आधारित सब्सिडी योजना के विभिन्न पहलुओं पर अपने विचार प्रकट किए एवं राष्ट्रीय आवास बैंक की इसमें क्या भूमिका है इस पर भी प्रतिभागियों को जानकारी प्रदान की। बैंक के मुख्य सतर्कता अधिकारी श्री अतुल सिन्हा ने समापन भाषण एवं प्रमाणपत्र वितरण के साथ इस प्रशिक्षण कार्यक्रम का समापन किया।

आवास वित्त कंपनियों एवं बैंकों हेतु जोखिम प्रबंधन पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा दिनांक 18 एवं 19 सितंबर, 2018 को इंडिया हैबीटेट सेंटर, नई दिल्ली में आवास वित्त कंपनियों एवं बैंकों हेतु जोखिम प्रबंधन पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन किया गया। दिनांक 18 सितंबर, 2018 को प्रशिक्षण कार्यक्रम की शुरुआत हुई। कार्यक्रम के प्रारंभ में प्रतिभागियों का पंजीकरण एवं स्वागत किया गया। कार्यक्रम की शुरुआत बैंक के कार्यपालक निदेशक डॉ. अश्वनी कुमार त्रिपाठी ने अपने उद्घाटन भाषण से किया। इसके बाद प्रतिभागियों के साथ सामूहिक फोटोग्राफ लिया गया। तत्पश्चात् कार्यक्रम के प्रथम सत्र की शुरुआत हुई। कार्यक्रम के प्रथम सत्र में आंध्रा बैंक के भूतपूर्व कार्यपालक निदेशक श्री अनिल गिरोत्रा ने मॉर्टगेज ऋण में जोखिमों पर विस्तार से बताया और इन जोखिमों से कैसे निपटा जा सकता है इस बात पर भी प्रकाश डाला। कार्यक्रम का दूसरा सत्र बैंक के महाप्रबंधक श्री के. चक्रवर्ती ने लिया जिसमें उन्होंने आस्ति देयता विवरण एवं जोखिम प्रबंधन पर प्रतिभागियों का ज्ञान वर्धन किया। उन्होंने सत्र के दौरान आस्ति देयता विवरण एवं जोखिम प्रबंधन के विभिन्न पहलुओं के बारे में भी बताया। दूसरे सत्र के बाद प्रतिभागियों को दोपहर के भोजन हेतु आमंत्रित किया गया। भोजनावकाश के पश्चात कार्यक्रम के तीसरे सत्र का प्रारंभ हुआ। इस सत्र का संचालन सिनेज कंसल्टिंग प्राइवेट लिमिटेड के निदेशक श्री सीतारमण स्वामीनाथन ने किया। इस सत्र में उन्होंने किफायती आवास हेतु ऋण प्रदान करने में जोखिम एवं अनौपचारिक

वी. ने किया। इस सत्र में उन्होंने निम्न आय आवास हेतु ऋण जोखिम गारंटी निधि न्यास के बारे में प्रतिभागियों को जानकारी प्रदान की। इसी के साथ यह भी बताया कि किस प्रकार यह न्यास काम कर रही है और इसकी क्या उपयोगिता है।

अगले दिन अर्थात् 19 सितंबर, 2018 को प्रशिक्षण कार्यक्रम के पांचवें सत्र की शुरुआत हुई। इस सत्र का संचालन बैंक के उप महाप्रबंधक श्री दीपक बारिक ने किया। उन्होंने ऋण प्रदान करने में कानूनी जोखिम एवं अनुपालनों पर जानकारी प्रदान की गई। प्रशिक्षण कार्यक्रम के छठे सत्र का आयोजन जूम टेक्नोलॉजी के निदेशक श्री सागर सान्याल ने किया। इस सत्र में साइबर जोखिम प्रबंधन के विभिन्न पहलुओं पर प्रकाश डाला गया। इसके पश्चात प्रशिक्षण के सातवें सत्र में एनआईबीएससीओएम के निदेशक श्री एस.के.शर्मा ने ऋण जोखिम प्रबंधन के बारे में प्रतिभागियों को जानकारी दी एवं इसके लाभ भी बताए। कार्यक्रम के आठवें एवं अंतिम सत्र का संचालन भी श्री एस.के. शर्मा ने किया। इस सत्र में उन्होंने परिचलनात्मक जोखिम प्रबंधन पर प्रतिभागियों को जानकारी प्रदान की। समापन भाषण एवं प्रमाणपत्र वितरण के साथ इस प्रशिक्षण कार्यक्रम का समापन किया गया।

दिल्ली बैंक नराकास के तत्वावधान में बैंक द्वारा आयोजित हिंदी व्यंग्य कविता लेखन प्रतियोगिता 2018

प्रत्येक वर्ष की भांति इस वर्ष भी बैंक द्वारा दिल्ली बैंक नराकास के तत्वावधान में हिंदी व्यंग्य कविता लेखन प्रतियोगिता का आयोजन किया गया। यह प्रतियोगिता 24 अक्टूबर, 2018 को इंडिया हैबीटेट सेंटर स्थित कैजरीना हॉल में आयोजित की गई। कार्यक्रम की शुरुआत प्रबंधक श्री सचिन शर्मा ने प्रतिभागियों के स्वागत के साथ किया। उसके बाद राजभाषा विभाग के उप महाप्रबंधक श्री रंजन कुमार बरुन ने बैंक का संक्षिप्त परिचय दिया और बैंक में हिंदी में हो रही कार्य प्रगति के संबंध में भी प्रतिभागियों को जानकारी दी। इसके पश्चात बैंक के क्षेत्रीय प्रबंधक श्री पीयूष पाण्डेय ने पीपीटी प्रस्तुतीकरण के माध्यम से प्रधानमंत्री आवास योजना-ऋण आधारित सब्सिडी योजना पर विस्तार से प्रतिभागियों को जानकारी प्रदान की एवं उनके प्रश्नों के उत्तर भी दिए। इसके बाद बैंक के राजभाषा अधिकारी श्री शोभित त्रिपाठी ने बैंक में हिन्दी कार्य के वार्षिक प्रगति से सहभागियों को अवगत कराया। इस प्रतियोगिता में दिल्ली बैंक नराकास के सदस्य बैंकों के प्रतिभागियों ने बढ़-चढ़ कर हिस्सा लिया। प्रतियोगिता के तहत कार्यस्थल पर विषय दिए गए जिसमें से अपने रुचि का विषय लेकर लेखकों ने कविता लिखी। बाद में बैंक द्वारा इस प्रतियोगिता के परिणाम भी घोषित किए गए।

हिंदी व्यंग्य कविता लेखन प्रतियोगिता के परिणाम

1. प्रतीक मिश्रा, वरिष्ठ प्रबंधक, बैंक ऑफ इंडिया (प्रथम)
2. सुशील कुमार, सहायक, आईडीबीआई बैंक (द्वितीय)
3. बिशन जहारिया, सहायक महाप्रबंधक, आईडीबीआई बैंक (तृतीय)
4. विमलेश कुमार श्रीवास्तव, मुख्य प्रबंधक, देना बैंक (प्रोत्साहन)
5. प्रियंका मिश्रा, सहायक, भारतीय स्टेट बैंक (प्रोत्साहन)



आवास क्षेत्र में जोखिम पर विस्तार से चर्चा की। उन्होंने बताया कि किस प्रकार से किफायती आवास हेतु ऋण प्रदान करने में जोखिम है, यह जोखिम कई प्रकार के हो सकते हैं। चूंकि अनौपचारिक आवास क्षेत्र आज भी भारत जैसे देश में आवास क्षेत्र का एक बड़ा हिस्सा बना हुआ है इसलिए इसमें जोखिम की संभावना भी अधिक होती है। इस क्षेत्र में व्याप्त जोखिम से कैसे निपटा जा सकता है ताकि मांग और आपूर्ति के बीच का अंतर भी कम हो और प्रत्येक पक्ष को कम से कम दिक्कतों का सामना करना पड़े, इन सभी बातों पर बड़ी सटीकता से अपना पक्ष रखा। कार्यक्रम के चौथे सत्र का संचालन बैंक के उप प्रबंधक श्री दावर हुसैन एवं श्री नित्यानंद

हिंदी मास, वर्ष - 2018

बैंक के दिल्ली स्थित मुख्य कार्यालय में 16 अगस्त से 14 सितंबर, 2018 तक हिंदी मास का आयोजन किया गया। हिंदी मास के दौरान राजभाषा के प्रति अधिकारियों के रुझान को बढ़ाने व प्रोत्साहन के लिए विभिन्न हिंदी प्रतियोगिताएं आदि कार्यक्रम आयोजित किए गए।

बैंक परिसर में हिंदी मास का समापन समारोह आयोजित किया गया। इस अवसर पर बैंक के कार्यपालक निदेशक महोदय श्री अश्वनी कुमार त्रिपाठी ने अपने वक्तव्य में कहा कि कामकाज में हिंदी को अपनाना एवं सरकार की राजभाषा नीति का दृढ़ता से अनुपालन करना नितांत आवश्यक है। उन्होंने बैंक में हिंदी की प्रगति को लेकर संतोष व्यक्त किया और आशा कि आने वाले वर्षों में भी हमारा बैंक हिंदी के प्रगामी प्रयोग को निरंतर बनाए रखेगा।

उप महाप्रबंधक (राजभाषा) श्री रंजन कुमार बरून ने वर्ष भर के दौरान राजभाषा विभाग के विशेष कार्यों का उल्लेख किया। बैंक के राजभाषा अधिकारी श्री शोभित त्रिपाठी ने राजभाषा प्रगति प्रतिवेदन पेश किया। बैंक के कार्यपालक निदेशक ने अपने संबोधन में बैंक में हो रहे हिंदी प्रगति के प्रति संतोष व्यक्त किया और इसी के साथ उन्होंने बैंक की गृह पत्रिका "आवास भारती" को विभिन्न मंचों पर प्राप्त पुरस्कारों पर भी प्रसन्नता व्यक्त की। समारोह में हिंदी प्रतियोगिताओं एवं हिंदी प्रोत्साहन योजनाओं के अंतर्गत कुल 25 सफल अधिकारियों को पुरस्कृत किया गया और मेडल, नकद पुरस्कार एवं प्रशस्ति पत्र प्रदान किए गए। इसके अतिरिक्त, समीक्षाधीन अवधि में राजभाषा के क्षेत्र में सर्वोत्तम कार्य करने के लिए बैंक के 'संसाधन संग्रहण एवं प्रबंधन विभाग' को चल वैजयंती ट्रॉफी प्रदान की गई। तत्पश्चात राजभाषा विभाग के उप प्रबंधक श्री नीतिन अग्रवाल ने इस समारोह में उपस्थित होने हेतु सभी अधिकारियों का धन्यवाद किया।

हिंदी प्रतियोगिताओं के परिणाम

हिंदी निबंध प्रतियोगिता

प्रथम	सुश्री राधिका मूना, प्रबंधक
द्वितीय	श्री राम नारायण चौधरी, प्रबंधक
तृतीय	श्री आशीष सिंह, सहायक प्रबंधक

हिंदी समाचार वाचन प्रतियोगिता

प्रथम	श्री धीरज कुमार, उप प्रबंधक
द्वितीय	सुश्री स्तुति ऋचा, उप प्रबंधक
तृतीय	श्री पंकज कुमार सिंह, प्रबंधक

हास्य कविता लेखन प्रतियोगिता

प्रथम	श्री पंकज चड्ढा, क्षेत्रीय प्रबंधक
द्वितीय	श्री शिखर बीर, सहायक प्रबंधक
तृतीय	श्री दावर हुसैन, उप प्रबंधक

हिंदी पहलेी प्रतियोगिता

प्रथम	सुश्री सुकृति वाधवा, प्रबंधक
द्वितीय	सुश्री प्राची तंवर, क्षेत्रीय प्रबंधक
तृतीय	सुश्री दीपाली नंदन प्रसाद, उप प्रबंधक

हिंदी पाठ प्रतियोगिता (अहिंदी भाषियों हेतु)

प्रथम	श्री तोफान महालिक, सहायक प्रबंधक
द्वितीय	सुश्री राजकुमारी कुंभार, प्रबंधक
द्वितीय	श्री टोटा वेंकटेश, प्रबंधक
तृतीय	श्री बी. प्रभु, प्रबंधक

शब्द स्मृति प्रतियोगिता (उच्चाधिकारियों हेतु)

प्रथम	डॉ. ए.के. त्रिपाठी, कार्यपालक निदेशक
द्वितीय	श्री राजीव रंजन, सहायक महाप्रबंधक
तृतीय	श्री अनुज रस्तोगी, उप महाप्रबंधक

हिंदी नोटिंग/ड्राफ्टिंग लेखन प्रतियोगिता (क्षेत्रीय एवं प्रतिनिधि कार्यालयों हेतु)

प्रथम	श्री वैभव रामटेके, प्रबंधक
-------	----------------------------

दिल्ली बैंक नराकास प्रतियोगिता में पुरस्कृत

श्री उत्सव, सहायक प्रबंधक
श्री सौरभ सिंह, प्रबंधक

सर्वश्रेष्ठ तकनीकी लेख

श्री अतुल सिन्हा, मुख्य सतर्कता अधिकारी
श्री विशाल गोयल, उप महाप्रबंधक

हिंदी प्रोत्साहन

श्री विवेकानंद हेम्ब्रम, प्रबंधक

भू-संपदा में पारदर्शिता एवं जवाबदेही का एक नया युग: भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016



हमने देखा है कि भारतीय रिजर्व बैंक, सेबी, इरडा, राष्ट्रीय आवास बैंक आदि विनियामकों ने उन संबंधित क्षेत्रों को, जिनको ये विनियमित करते हैं, स्थायित्व एवं वृद्धि प्रदान की है। इसी प्रकार, रेरा ने उन प्रणालियों को मजबूत करने की दिशा में काम किया है जो निवेशकों एवं मकान खरीदने वाले के पक्ष में हैं। बेहतर जवाबदेही और पारदर्शिता दो ऐसे कारक हैं जो निवेशकों को अपेक्षित सुविधा प्रदान करते हैं। हालांकि यह मकान खरीदने वाले की हितों की रक्षा भी चाहता है। यह भू-संपदा क्षेत्र में निवेश को बढ़ाने में भी सहायता प्रदान कर रहा है।

हमें, रा.आ.बैंक में, मकान खरीदने वालों से कई शिकायतें प्राप्त हुई हैं। ये मोटेतौर पर निम्न प्रकार की होती हैं:

- भू-विकासकों द्वारा मूल योजना में बदलाव
- कुछ सरकारी अनुमोदन नहीं लिए गए
- निर्माण कार्य पूरा होने में देरी



परियोजनाओं में देरी का एक कारण एक परियोजना का पैसा दूसरे परियोजना में इस्तेमाल कर लेना है। यदि अलग से इस संबंध में आरक्षित खाते खोले जाते हैं तो इससे पैसों के इस प्रकार के इस्तेमाल पर रोक लगेगी। भू-संपदा पर विनियामक के नहीं होने के कारण, समय पर शिकायतों का निपटारा करना काफी मुश्किल हो जाता है।

अब जबकि भू-संपदा से संबंधित सभी आंकड़ों के लिए रेरा एक निर्दिष्ट रिपोर्ट (कोष) है, हम रा.आ.बैंक में एक मजबूत शिकायत समाधान तंत्र तैयार कर पाएंगे।



& MW, -ds f=i lBH
dk Zkyd funskl

चूंकि हम भलीभांति जानते हैं कि किसी परियोजना के विकास के दौरान पूर्ण पारदर्शिता दक्षता को बढ़ावा देना, मकान खरीदने वाले अपने आवास हेतु ऋण

प्रक्रिया प्रारंभ करेंगे। कुल मिलाकर यह किफायती आवास हेतु मांग को बढ़ावा देगा।

भारतीय रिजर्व बैंक ने अपने वित्तीय स्थायित्व रिपोर्ट में उल्लेख किया है कि "भू-संपदा क्षेत्र को विनियमित करने हेतु बढ़ावा देने से संभव है कि आवास वित्त कंपनियों पर प्रभाव पड़ेगा क्योंकि यह उल्लेखनीय रूप से अटकलों को नियंत्रित करने में मदद कर सकता है।"



कुल मिलाकर हमें रेरा के विकास की नजदीकी से जांच-पड़ताल करने की जरूरत है। केवल एक विनियामक होना सभी बीमारियों का इलाज नहीं हो सकता है।

मानव बंदोबस्ती पर वैश्वीकरण का नकारात्मक प्रभाव

& j t u d q l j c : u l
mi egki z k l



वैसे तो वैश्वीकरण की अवधारणा काफी पुरानी मानी जाती है लेकिन यदि हम आधुनिक वैश्वीकरण की बात करें तो संपूर्ण विश्व में वैश्वीकरण की प्रक्रिया वर्ष 1970 में शुरू हुई एवं इसके साथ की आर्थिक, सामाजिक एवं राजनीति परिवर्तनों के उथल-पुथल का दौर भी आरंभ हो गया। मुख्य रूप से वैश्वीकरण से संबंधित चार मुख्य संघटक ये हैं:-

- (क) तीव्र औद्योगिक परिवर्तन
- (ख) व्यापारजन्य उपक्रमों में वृद्धि और शक्ति का संकेन्द्रण
- (ग) अंतर्राष्ट्रीय व्यापार एवं निवेश का परिणामी विस्तार
- (घ) सेवाओं एवं सुविधाओं का बाजारीकरण

उक्त मुख्य रूप से वैश्वीकरण से संबंधित चार मुख्य संघटक हैं परंतु यहां यह भी उल्लेखनीय है कि इन मुख्य संघटकों से संकल्पना परिवर्तन की भी संभावनाएं दृष्टिगोचर होती है। प्रौद्योगिकीय प्रगति स्वयं में, अपने प्रयोग पर निर्भर करते हुए लाभदायक अथवा हानिकारक हो सकती है। उसका प्रयोग विशुद्ध रूप से केवल

वैश्वीकरण से नगरों में रहने वालों या यूं कहें कि मानव बंदोबस्ती पर पड़ने वाले नकारात्मक प्रभावों का लेखा-जोखा कुछ इस प्रकार है:



नगरों पर वैश्वीकरण का तत्काल सर्वाधिक प्रभाव निर्धनता तथा गरीबी एवं अमीरी के बीच उत्पन्न होती खाई है। इसके परिणामस्वरूप संसार के लगभग प्रत्येक नगर में जहां एक ओर अमीरों की गगनचुंबी इमारतें ध्वज के समान खड़ी हैं वहीं दूसरी ओर उसके साये में गरीबों की मलिन बस्तियां भी अपना आंचल पसारें हैं। यह केवल प्रौद्योगिकी का परिणाम नहीं है यह उस बात का परिणाम है कि प्रौद्योगिकी का उपयोग किस प्रकार किया गया है और किसने किया है। आज वैश्वीकरण के दौर में अमीरों का सपना केवल और अमीर बनना है एवं आज के विषम युग में एवं केन्द्रीयकृत प्रणाली में ऐसा तभी होता है जब गरीब को और गरीब बनाया जाए। धीरे-धीरे बढ़ने वाला यह अंतर एक दिन महाअंतराल का रूप धारण कर लेता है एवं गरीबों और अमीरों के बीच एक विद्वेष की भावना भड़कती है जिससे अन्य घातक परिणाम सामने आते हैं।

नगरों में आवास पर वैश्वीकरण का प्रत्यक्ष प्रभाव पड़ता है। उन सभी देशों पर भारी दबाव पड़ता है जो मुक्त बाजार अर्थव्यवस्था के कानूनों के संपत्ति अधिकारों पर अपने कानूनों के अनुरूप अंतर्राष्ट्रीय व्यापार में भाग लेने के इच्छुक हैं। इस प्रक्रिया से आवास का बाजारीकरण हुआ है। इसका निहितार्थ है कि निजी स्वामित्व ही भूधृति की प्रतिभूति का एकमात्र मार्ग है। स्वामित्व एवं अधिभोग के सामूहिक, सामाजिक रूप से और अधिक सुरक्षा मिलनी चाहिए एवं यह सत्य भी है किंतु वैश्वीकरण स्वामित्व के ऐसे स्वरूप के विरुद्ध कार्य करता है। आज नई व्यापार नीति के तहत अब नौबत यहां तक आ पहुंची है कि विदेशी प्रवर्तक दूसरे देशों में जाकर नई आवासीय परियोजनाएं लगायेंगे। विकसित देशों में शायद यह बढ़ते व्यापार का एक



व्यापारिक उपक्रमों को लाभ पहुंचाने के लिए किया जाए तब यह हानिकारक हो सकती है। राष्ट्रों के बीच वर्धित व्यापार लाभदायक होना चाहिए किंतु यदि यह असमान शर्तों पर होता है, तब वह राष्ट्रीय नीतियां अवधारित करने में लोगों के अधिकारों का उल्लंघन हो सकता है। बाजारीकरण का सदैव बढ़ता क्षेत्र विशेषकर तब, जबकि यह जीवन की आवश्यकताओं पर लागू होता है तो यह अधिकांशतः गरीबों अर्थात् विश्व के अधिकतम लोगों के लिए हानिकारक है।

मुख्य संघटक हो परंतु भारत जैसी विकासशील देश में इस प्रकार की आवासीय परियोजनाएं समाज के किस वर्ग के लिए होंगी यह विवेचित करने की आवश्यकता नहीं है।



जब 1991 में आर्थिक सुधारों का सिलसिला शुरू हुआ था तब मानव विकास सूचकांक पर भारत दुनिया के देशों की सूची में 123वें स्थान पर हुआ करता था लेकिन वर्ष 2017 तक वह 130वें स्थान पर पहुंच गया है। वैश्वीकरण स्थानीय और राष्ट्रीय सरकारों पर लोक सेवाओं के निजीकरण के लिए दबाव डालता है। अतः जलापूर्ति, कूड़े कचरे उठाना, विद्युत व्यवस्था जैसी लोक सेवाएं निजी हाथों में सौंपना जारी हो चुका है। ये सेवाएं केवल उन लोगों को दी जाती हैं जो उनके लिए पैसा देते हैं। वैश्वीकरण सेवाओं के निजीकरण के लिए राष्ट्रीय फर्मों के अतिरिक्त अन्तर्राष्ट्रीय फर्मों के द्वार खोलता है किंतु परिणाम लगभग वही है। हालांकि यह भी सच है कि इनके कार्यों हेतु सरकार एवं निजी भागीदारी के अलावा जन सहभागिता की भी आज उतनी ही जरूरत है। और कई ऐसी चीजें हैं जो बिना जन सहभागिता के पूर्ण रूप से संभव नहीं हो सकती है। आज भारत सहित कुछ देशों में कई लोगों का मानना है कि सेवाओं के निजीकरण से लाभ होगा लेकिन यह किस हद तक सही होगा यह भी अपने आप में एक प्रश्न है। पिछले कुछ दशकों में कई सारी लोक सेवाओं का निजीकरण किया गया है लेकिन उनमें जिस प्रकार के सुधार की आशा थी वैसी आशातीत सफलता नहीं मिल पाई है। दरअसल हम केवल सरकार पर या फिर निजी क्षेत्र पर पूरी तरह भरोसा कर आगे नहीं बढ़ सकते हैं। हमें सबसे पहले किसी भी सरकारी लोक सेवा के विफल होने के पीछे के कारण का पता लगाना होगा और फिर उसे केवल कागजी तौर पर ही नहीं बल्कि उसके प्रायोगिक कमियों पर ध्यान देना होगा ताकि उसके बेहतर विकल्प की तलाश की जाए जोकि सही अर्थों में समस्या का समाधान कर सके। कुछ लोगों का मानना है कि निजीकरण से समस्या हल हो सकती है लेकिन फिर हमें इस बात का भी ध्यान रखना होगा कि हमारे देश का एक बड़ा वर्ग इतना संपन्न नहीं है जोकि किसी सेवा हेतु अधिक पैसा खर्च कर सके। इसलिए हमें कुछ ऐसी व्यवस्था करनी होगी जोकि किफायती भी हो और सर्व सुलभ भी।

वैश्वीकरण से पर्यावरण पर दबाव बढ़ता है। 1980-81 के बाद जितनी वन भूमि का सफाया किया गया है उसमें से लगभग 55 प्रतिशत वर्ष 2001 के बाद हुआ है। 1980 के बाद खानों के लिए जितनी जंगलों की सफाई हुई है उनमें से 70 प्रतिशत 1997 से 2007 के बीच काटे गए। वैश्वीकरण ने जंगलों की कटाई और जमीन को अनुपजाऊ बनाने में तेजी ला दी है।

भारत की लगभग 70 प्रतिशत आबादी अपनी आजीविका और रोजी-रोटी के लिए जमीन से जुड़े व्यवसायों, जंगलों, जलाशयों और समुद्री पर्यावासों पर यानि स्थानीय प्राकृतिक क्षेत्रों पर आश्रित है। देश भर में लगभग 27.5 करोड़ लोग अपनी आजीविका के लिए लघु वन उत्पादों पर आश्रित हैं। पर्यावरणीय विनाश इन लोगों के जीवन और आजीविका को सीधे प्रभावित करता है।

वैश्वीकरण के वर्तमान स्वरूप को बदलने की नितांत आवश्यकता है वरना नगरों का भविष्य नगण्य एवं प्रभाव शून्य हो जाने की आशंका है। भविष्य में इस दिशा में क्या होगा या क्या नहीं- यह उन प्रयासों के दृढ़ निश्चय पर निर्भर करता है, जिनका



निर्धारण यदि वक्त रहते नहीं किया गया तो हम कभी भी वैश्वीकरण के उचित लक्ष्य को प्राप्त नहीं कर पाएंगे। और जिस वैश्वीकरण को हम एक अवसर के रूप में देख रहे हैं वो कई प्रकार की समस्याओं के साथ एक ऐसी चुनौती के रूप में हमारे सामने खड़ी हो जाएगी जिनका समाधान हमारे पास नहीं होगा। हमें नीतिगत स्तर पर इन समस्याओं का समाधान ढूंढना होगा ताकि शहरों को जिस उद्देश्य के साथ विकसित किया गया है वो उसका उचित मूल्य प्रदान कर सकें एवं लोगों के जीवन में प्रत्येक स्तर पर सुधार आए।



रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम (रेरा) का आवास क्षेत्र पर प्रभाव

& jk/kdk ewk
i zkd

प्रस्तावना :- “एक घर हो अपना” यह सपना हर एक नागरिक का होता है। फिर भी हर व्यक्ति इस स्वप्न को सच नहीं कर पाता क्योंकि एक तो प्रॉपर्टी के दाम उसकी आय से कहीं अधिक है और उस पर बिल्डरों/ डेवलपर्स की मनमानी। आम नागरिक के घर खरीदने के अधिकारों की रक्षा के लिए तथा इन बिल्डरों/डेवलपर्स की अनचाही मनमानी पर अंकुश लगाने के लिए वर्ष 2016 में रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम (रेरा) को लाया गया।

रेरा –केन्द्रीय सरकार ने 26 मार्च, 2016 को रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम (रेरा) को अधिनियमित किया। इसके सभी प्रावधान 1 मई, 2017 से लागू हो गए तथा जुलाई, 2017 तक सभी प्रोजेक्ट को रेरा के अंतर्गत पंजीकृत कराने का आदेश दिया गया। रियल एस्टेट एजेंट जो रेरा के अंतर्गत आते हैं, उन्हें भी पंजीकृत कराने के लिए कहा गया।

रेरा को लागू करने के कारण :-

1. बिल्डरों द्वारा प्रोजेक्ट को पूरा करने में अत्याधिक विलम्ब करना।
2. बिक्री समझौते का मनचाहे ढंग से पालन करना
3. एक प्रोजेक्ट को बीच में अधूरा छोड़ देना।
4. एक प्रोजेक्ट का पैसा दूसरे में प्रयोग करना।
5. बिल्डर का पैसे लेकर गायब हो जाना



6. अवैध रूप से हासिल सम्पत्ति पर निर्माण करना और उसे ग्राहकों को बेच देना।

7. मकान की गुणवत्ता में खराबी होना।
8. मकानों की बढ़ती कीमतों पर अंकुश लगाना।

रेरा के आवास क्षेत्र पर प्रभाव –

1. बिल्डरों द्वारा किए जाने वाले प्रोजेक्ट में विलम्ब पर लगाम कसना – रेरा के अंतर्गत अब प्रोजेक्ट का 70% मूल्य बिल्डर को एक अलग कोष में रखना होगा तथा उस कोष का पैसा केवल उसी प्रोजेक्ट में प्रयोग किया जा सकेगा। अतः बिल्डरों द्वारा एक प्रोजेक्ट की राशि दूसरे प्रोजेक्ट में प्रयोग करने से पहले प्रोजेक्ट में होने वाले विलम्ब को रोका जा सकता है।



2. प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन – रेरा के अंतर्गत अब सभी प्रोजेक्ट (500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल) का रजिस्ट्रेशन करना अनिवार्य है तथा जिसमें प्रोजेक्ट से संबंधित सभी जानकारी जैसे – प्रोजेक्ट का समय, भूमि का प्रकार, निवेशक आदि देना जरूरी है।

3. ऑनलाइन जानकारी – रेरा के अंतर्गत अब सभी बिल्डरों/डेवलपर्स को यूजर आईडी व पासवर्ड दिया जाएगा व उनका लॉग इन बनाया जाएगा। जिससे उन्हें अपनी व प्रोजेक्ट की सारी जानकारी देनी होगी। साथ ही साथ समय-समय पर होने वाले विकास के बारे में भी बताना होगा।

4. विज्ञापन – रेरा में पंजीकृत किए बिना तथा सारी कार्यवाही पूरी किए बिना कोई भी अपने प्रोजेक्ट का विज्ञापन नहीं कर सकता।

5. अग्रिम भुगतान – रेरा के अनुसार अब कोई भी अग्रिम भुगतान के रूप में प्रोजेक्ट के मूल्य के 10% से ज्यादा की राशि नहीं ले सकता जब तक कि विक्रय समझौता पंजीकृत न हो जाए।

6. चूक करने पर समान ब्याज का अधिकार – रेरा के अंतर्गत अब अगर कोई ग्राहक भुगतान करने में विलम्ब करता है या कोई बिल्डर आपूर्ति करने में विलम्ब करता है



तो दोनों को समान ब्याज देना होगा।

7. ग्राहक/खरीददार को मुआवजे का अधिकार – रेरा के अंतर्गत अब अगर कोई बिल्डर प्रोजेक्ट में देरी करता है या असली प्रोजेक्ट से कोई फेरबदल करता है तो उसे यह अधिकार है कि वह अपना पूरा पैसा वापस ले सकता है या उसे प्रोजेक्ट की आपूर्ति तक अधिक ब्याज मिलेगा।

8. कारपेट एरिया – रेरा के अंतर्गत अब कारपेट एरिया की परिभाषा व उसकी गणना निर्धारित कर दी गई है जिससे अब बिल्डर कारपेट एरिया की परिभाषा में छेड़छाड़ कर मूल्य नहीं बढ़ा सकते।

9. निर्माण की गुणवत्ता में बढ़ोत्तरी – रेरा के अनुसार, अब अगर मकान की आपूर्ति



के 5 वर्ष के अंदर कोई क्षति होती है तो बिल्डर को बिना कोई शुल्क लिए 30 दिन के अंदर क्षति की पूर्ति/मरम्मत करनी होगी।

10. शिकायत को दर्ज करना – रेरा के अंतर्गत हर राज्य में रेरा एपीलेट ट्रिब्यूनल को गठित करने का निर्देश दिया गया है जिससे अगर कोई प्राधिकरण के निर्णय से असंतुष्ट है तो वह आगे अपील कर सकता है।

11. जुर्माना – दोषी पाए जाने पर प्रोजेक्ट की लागत के 10% तक जुर्माने व सजा का प्रावधान है।

उपसंहार – अतः यह कहना अतिशयोक्ति नहीं होगी कि रेरा का उद्देश्य खरीददारों के हितों की रक्षा करना तथा गैर जिम्मेदार बिल्डरों व डेवलपर्स को बाहर निकालना है। वस्तुतः वर्ष 2017-18 में मकानों की बिक्री में हुई बढ़ोत्तरी में रेरा का आना भी एक मुख्य कारण है।

हालांकि हमारी सरकार को इसके व्यावहारिक पहलुओं और इसकी प्रभावी रूप से लागू होने के लिए ध्यान देने की आवश्यकता है। यदि हम इसे संरचनात्मक व श्रृंखलाबद्ध रूप से लागू करें तो निश्चित ही रेरा रियल एस्टेट की न केवल रूपरेखा बदल देगा अपितु इसके लिए वरदान भी सिद्ध होगा।

बैंकिंग के कुछ सामान्य उपयोगी शब्द



vk'kik t si
i zald

आपने आरबीआई क्रेडिट पॉलिसी के दौरान रेपो रेट, रिजर्व रेपो रेट और सीआरआर जैसे शब्द जरूर सुने होंगे। पर क्या आप इन शब्दों के मतलब जानते हैं। आज हम आपको इसका मतलब और मायने बता रहे हैं। भारतीय रिजर्व बैंक की आर्थिक समीक्षा नीतियों से जुड़े इन शब्दों के बारे में जानिए।

रेपो रेट

रेपो रेट वह दर होती है जिस पर बैंकों को आरबीआई कर्ज देता है। बैंक इस कर्ज से ग्राहकों को ऋण देते हैं। रेपो रेट कम होने से मतलब है कि बैंक से मिलने वाले कई तरह के कर्ज सस्ते हो जाएंगे जैसे कि आवास ऋण, वाहन ऋण आदि।

रिजर्व रेपो रेट

जैसा इसके नाम से ही साफ है, यह रेपो रेट से उलट होता है। यह वह दर होती है जिस पर बैंकों को उनकी ओर से आरबीआई में जमा धन पर ब्याज मिलता है। रिजर्व रेपो रेट बाजारों में नकदी की तरलता को नियंत्रित करने में काम आती है। बाजार में जब भी बहुत ज्यादा नकदी दिखाई देती है, आरबीआई रिजर्व रेपो रेट बढ़ा देता है, ताकि बैंक ज्यादा ब्याज कमाने के लिए अपनी रकम उसके पास जमा करा दे।

सीआरआर

देश में लागू बैंकिंग नियमों के तहत प्रत्येक बैंक को अपनी कुल नकदी का एक निश्चित हिस्सा रिजर्व बैंक के पास रखना होता है। इसे ही कैश रिजर्व रेश्यो (सीआरआर) या नकद आरक्षित अनुपात कहते हैं।

एसएलआर

जिस दर पर बैंक अपना पैसा सरकार के पास रखते हैं, उसे एसएलआर कहते हैं। नकदी की तरलता को नियंत्रित करने के लिए इसका इस्तेमाल किया जाता है। वाणिज्यिक बैंकों को एक खास रकम जमा करानी होती है जिसका इस्तेमाल किसी आपातकाल लेन-देन को पूरा करने में किया जाता है। आरबीआई जब ब्याज दरों में बदलाव किए बगैर नकदी की तरलता कम करना चाहता है तो वह सीआरआर बढ़ा देता है, इससे बैंकों के पास लोन देने के लिए कम रकम बचती है।

एमएसएफ

आरबीआई ने पहली बार वित्त वर्ष 2011-12 में सालाना मॉनेटरी पॉलिसी रिव्यू में एमएसएफ का जिक्र किया था और यह कॉन्सेप्ट 9 मई, 2011 को लागू हुआ। इसमें सभी अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक एक रात के लिए अपने कुल जमा का 1 फीसद तक लोन ले सकते हैं। बैंकों को यह सुविधा शनिवार के अलावा प्रत्येक कार्य दिवस में मिलती है।

प्रस्तुति एवं संकलन



आवास क्षेत्र में धोखाधड़ी से बचने के उपाय

& jle ukjk .k pl8kjH
izakl

वित्तीय क्षेत्र में 'धोखाधड़ी' से तात्पर्य है कि किसी व्यक्ति या संस्था के द्वारा जालसाजी से किसी दूसरे के कमाए गये धन का अनैतिक तरीके से गबन करना। धोखाधड़ी की रफतार जीवन के विभिन्न क्षेत्रों में जिस तरह से पिछले दशकों में बढ़ी है, उससे आम लोगों के दिलो-दिमाग में डर एवं चिन्ता के घने बादल छा गए हैं। यही वजह है कि देश के विभिन्न सरकारी तंत्र एवं इसके क्षेत्र में कार्यरत संबंधित कार्यालय, विभाग लगातार इस दिशा में प्रयासरत हैं। इसके बावजूद धोखाधड़ी के मामले में कमी नहीं आई है।

आवास क्षेत्र भी, धोखाधड़ी के गंभीर रोग से अछूता नहीं रहा है। इससे संबंधित समाचार आए दिन अखबार में छपते रहते हैं, टी.वी. न्यूज चैनलों पर दिखाए जाते हैं, हम भलीभांति काफी हद तक धोखाधड़ी के प्रमुख कारणों से परिचित हैं। राष्ट्रीय आवास बैंक ने धोखाधड़ी की प्रकृतियों एवं स्वरूपों का समय-समय पर अध्ययन किया तथा आवास वित्त कंपनियों को इसके बारे में पहचान करने के तरीके तथा बचने के उपाय के बारे में अवगत कराते रहे हैं। इन्हीं में से प्रमुख परिपत्र 2006 में निर्गत किए गए थे तथा आवास क्षेत्र में प्रमुख 9 तरीके की धोखाधड़ी की पहचान करायी गयी थी। समय बीतने के साथ-साथ पिछले 10 वर्षों में धोखाधड़ी की प्रकृतियों तथा करने के तरीके में परिवर्तन आए हैं।

आवास क्षेत्र में चिन्हित धोखाधड़ी तथा इससे बचने के उपाय को निम्न प्रकार से वर्गीकृत किया जा सकता है।

(क) **आय को बढ़ा-चढ़ाकर बताना** – इसके समाधान के लिए व्यक्ति या ग्राहक की आय की विभिन्न तरीके से जांच की जा सकती है जैसे आमदनी को



वेतन पर्ची, आई.टी. रिटर्न, बैंक खाते के पास बुक आदि। फर्म/कंपनी को उसके तुलन पत्र जो लेखा-परीक्षक से सत्यापित हो से प्रमाणित किया जा सकता है। असंगठित क्षेत्र के ग्राहकों की आय की जांच उसके साथ

बातचीत एवं उसके व्यवसाय स्थल पर जाकर पता किया जा सकता है।

(ख) **बिल्डर द्वारा धोखाधड़ी** – इस तरह के मामले काफी उजागर हुए हैं जैसे कि यूनिटेक, डी.एस.के. ग्रुप आदि। बिल्डर प्रोजेक्ट शुरू से या आरम्भ के साथ ही कीमत का अधिकांश भाग ले लेते हैं। इसके लिए कई बार छूट का प्रलोभन देते हैं। इसके चक्कर में कई बार ग्राहक को नुकसान उठाना पड़ता है क्योंकि ग्राहक के द्वारा जमा की गई राशि को अन्य कार्यों में लगाया जाता है। उचित रिटर्न नहीं मिलने पर या हानि होने पर प्रोजेक्ट पूरा नहीं हो पाता या काफी विलम्ब से पूरा होता है।



इससे बचने के लिए ग्राहक को तभी भुगतान करना चाहिए जब योजना के अनुसार घर का निर्माण हो। इसके लिए संबंधित प्राधिकारी से प्रमाण पत्र लेना चाहिए एवं प्रोजेक्ट को समय-समय पर जाकर देखना चाहिए।

भारत सरकार द्वारा (रेरा) अधिनियम के बाद इस दिशा में सकारात्मक परिणाम देखने को मिलेंगे।

(ग) **कानूनी दस्तावेज की जांच** – इस तरह के धोखाधड़ी का प्रचलन काफी है जिसमें ग्राहक एक ही दस्तावेज या फर्जी दस्तावेज के आड़ में कई जगह से एक ही परिसम्पत्ति के लिए बैंकों से कर्ज लेकर चम्पत हो जाते हैं। इस हेतु पैनल कानूनी सलाहकार से उनकी राय ली जाए तथा सम्पत्ति की श्रृंखला को सुनिश्चित किया जाए। संबंधित विभाग जैसे सब रजिस्ट्रार कार्यालय से दूसरी जांच की जाए। सरसाई के आने के बाद इसकी एवं सिबिल(CIBIL) जैसी एजेंसी से ग्राहक के बारे में जानकारी के उपरांत इसमें कमी आई है। फिर भी यह शत-प्रतिशत प्रभावी नहीं है। 'शिवकला केस' धोखाधड़ी के मामले में प्रमुख उदाहरण है जिसने कई वित्तीय संस्थाओं को एक साथ चूना लगाया था। दस्तावेज का सत्यापन अच्छी तरह से होना



चाहिए ताकि रंगीन फोटो कॉपी से विभेद किया जा सके। उदाहरण के लिए फोटो कॉपी पर पानी की बूंद डालने से इंक नहीं फैलता है जबकि मूल प्रति के साथ ऐसा होता है।

(घ) **परिसंपत्तियों का मूल्यांकन** – धोखाधड़ी में संलिप्त लोग किसी तरह या



मिली भगत से गिरवी/बंधक रखी जाने वाली सम्पत्ति के विरुद्ध बहुत ज्यादा ऋण प्राप्त कर लेते हैं। अतः जब ऋण ज्यादा राशि का तो एक से ज्यादा Valuers से सम्पर्क का मूल्यांकन कराया जाए। इस क्षेत्र में राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवश्यक दिशा-निर्देश तथा परिपत्र भी जारी किए हैं।

(ङ) **संवितरण** – वित्तीय कंपनियों को चाहिए कि ऋण संवितरण के समय काफी सतर्कता अपनाएं। जैसे कि चेक या ड्राफ्ट किसी तीसरी पार्टी डी.एस.ए. को नहीं दी जाए। संवितरण ग्राहक के बजाए सीधे बैंक या बिल्डर के बैंक खातों में डाली जाए। समय-समय पर वितरित राशि की जांच की जाए। जैसे कि विनिर्माण की प्रगति हेतु प्रोजेक्ट का दौरा करना।

(च) **ग्राहक को जानो** – वित्तीय संस्था को चाहिए कि वे ग्राहक के बारे में के.वाई.सी दस्तावेज की सही से जांच करें जैसे आधार, पैन कार्ड आदि समय पर दिए गये पते की जांच विभिन्न स्रोतों से करनी चाहिए। किसी भी तरह के खतरे का आभास होने पर बिना देरी कदम उठाए जाने चाहिए। ताकि नीरव मोदी, मेहुल चौकसी तथा विजय माल्या की तरह भगौड़ा नहीं बने।

निष्कर्ष :- इस तरह से आवास क्षेत्र में धोखाधड़ी के कई और नए आयाम हैं। कहा गया है कि सतर्कता हटी, दुर्घटना घटी। अतः ज्यादा सतर्कता बरतने से इस क्षेत्र में कमी आ सकती है। ऊपर बताए गए कदम तथा सरकारों द्वारा बताए गए तरीके आंतरिक सिस्टम जैसे क्रेडिट मूल्यांकन को मजबूत कर इसमें कमी की जा सकती है।

दैनिक योगाभ्यास



**jkt dqlj usch
mi izakd**

दैनिक योगाभ्यास के प्रारंभ में सर्वप्रथम 3 से 5 बार ऊँ का उच्चारण करें। ऊँ ईश्वर का वाचक है और ईश्वर स्मरण सबसे जरूरी है। इसके बाद हम दैनिक योगाभ्यास निम्न प्रकार से शुरू कर सकते हैं।

1. सूक्ष्म व्यायाम :- इसके अंतर्गत शरीर की विभिन्न अवस्थाओं में विभिन्न आसन किए जाते हैं। सबसे पहले हम खड़े हो कर किए जाने वाले आसनों के बारे में जानें:-

क. एड़ी पंजा संचालन क्रिया :- सर्वप्रथम एड़ी पंजा संचालन क्रिया करेंगे। इस क्रिया में पहले सीधे खड़े हो जाएं उसके बाद 10 बार धीमी गति से एड़ी को ऊपर खींचे उसके बाद उसी क्रम में एक-एक कर पंजे को ऊपर उठाएं। यह क्रिया टखनों, पिंडलियों, एड़ी एवं तलवों के मांसपेशियों को स्वस्थ रखने में मदद करता है।

ख. घुटना संचालन क्रिया :- खड़े अवस्था में दोनों पैरों को यथासंभव नजदीक रखें उसके बाद थोड़ा झुककर हाथ को घुटनों पर रखें तथा घड़ी की दिशा एवं विपरीत दिशा में 10-10 बार घुटनों को घुमाएं, यह घुटनों में गतिशीलता, लोच एवं रक्त संचार बढ़ाती है।

ग. कटिसंचालन क्रिया :- इस क्रिया में हाथ को कमर पर रख लें और कमर को धीरे-धीरे घड़ी की दिशा और विपरीत दिशा में 10-10 बार घुमाएं। इससे कमर में लोच बनी रहती है।

घ. हस्त संचालन क्रिया :- इस क्रिया के अंतर्गत सबसे पहले दोनों हाथों को सामने की ओर एक साथ रखेंगे उसके बाद इसे इसी अवस्था में अपने सिर के ऊपर और फिर पीछे की तरफ ले जाएंगे इस क्रिया को लगभग 2 मिनट तक करें। इससे हाथ के मांसपेशियों में आने वाले खिंचाव से बचा जा सकता है।

ङ. स्कंध/कंधा संचालन क्रिया :- इस क्रिया में हम दोनों कंधों को पहले आराम की अवस्था में रखते हैं उसके बाद धीरे-धीरे कंधों को 10-10 बार घड़ी की दिशा और विपरीत दिशा में घुमाते हैं। इससे कंधे के आसपास होने वाली जकड़न से बचाव होता है।

च. ग्रीवा/गर्दन संचालन क्रिया :- इस क्रिया में हम अपने गर्दन को धीरे-धीरे घड़ी की दिशा और विपरीत दिशा में घुमाते हैं यह क्रिया 10-10 बार करनी चाहिए।

प्रस्तुति एवं संकलन

किफायती आवास क्षेत्र: भारत की प्रगति

& gf kY egrH t s eMh vS l lbZk
Mh p. Q. y



विगत दो वर्ष भारत के आवास क्षेत्र के लिये महत्वपूर्ण रहे हैं, जहाँ बड़ा बदलाव हो रहा है। यह सेक्टर न केवल निवेश के लिये आकर्षक हुआ है, बल्कि एफडीआई और वैश्विक पहचान के चलते भारत की वृद्धि में भी योगदान दे रहा है। कई प्रगतिशील और सुधारगामी पहलें इस उद्योग में बदलाव लेकर आई हैं— रेरा ने पारदर्शिता और ग्राहकों का विश्वास बढ़ाया है, जीएसटी ने बहुगुणित करों को हटाया है, आरईआईटी और सेबी के दिशा-निर्देशों से निवेश बढ़ा है, स्मार्ट सिटीज मिशन ने टियर 2 शहरों से संपर्क बढ़ाया है और 100 प्रतिशत एफडीआई से शहरीकरण और विकास के कार्यक्रम संभव हुए हैं। इस उद्योग में वैधानिक पहलों के अलावा वर्ष 2022 तक सबके लिये आवास के सरकार के लक्ष्य को भी शामिल किया गया है और इसके लिये कई पहलें की गई हैं, जैसे ग्रामीण अधोसंरचना और गरीब लोगों के लिये आवास, पीएमएवाई में छूट और कम ब्याज दर, ताकि खरीदारों की ऋण चुकाने की क्षमता बढ़े। यह सेक्टर देश की जीडीपी में वर्ष 2016 के 9 प्रतिशत योगदान से दोगुना होकर वर्ष 2026 तक लगभग 17 प्रतिशत पर पहुँचने के लिये

कई वर्षों से प्रयास किये जा रहे हैं, लेकिन प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) वर्ष 2015 में शुरू की गई थी, जिसने नया प्रोत्साहन दिया— पीएमएवाई-अर्बन (पीएमएवाय-यू) में सभी पिछली शहरी आवास योजनाएं शामिल हैं और यह वर्ष 2022 तक 'सबके लिये आवास' पर लक्षित है। वर्ष 2022 प्राथमिक लक्ष्य है, इसलिये राष्ट्रीय और औद्योगिक प्रयास खासकर भारत के टियर 2 और 3 शहरों के निम्न और मध्यम आय वर्गों की आवास सम्बंधी आवश्यकता पर केन्द्रित हैं। परिणामस्वरूप, कम लागत वाले घरों की आपूर्ति बढ़ी है। किफायती आवास पर केन्द्र सरकार का जोर अप्रैल 2017 (92,308 घर पूरे) से दिसंबर 2017 (2,88,963) तक पीएमएवाई-यू



तैयार है। रियल एस्टेट सेक्टर में हाउसिंग सेक्टर अकेले देश की जीडीपी में 5-6 प्रतिशत योगदान देता है।

किफायती आवास सरकार का मुख्य एजेंडा है, इसलिये भारत का आवास उद्योग किफायती आवास परियोजनाओं पर केन्द्रित है। कम लागत वाले आवास के लिये

के तहत पूर्ण घरों की संख्या में तीन गुना वृद्धि का प्रमाण है। (स्रोत: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय)

'वर्ष 2022 तक सबके लिये आवास' के मिशन के हिस्से के तौर पर इस सेक्टर में कई सकारात्मक कार्य हुए हैं, जैसे फंडिंग के विभिन्न माध्यमों के जरिये अधोसंरचना की स्थिति में सुधार और नेशनल हाउसिंग बैंक (एनएचबी) में किफायती आवास के लिये समर्पित फंड। किफायती आवास से भारत के आवास परिदृश्य में क्रांति आ रही है, इससे ईडब्ल्यूएस/एलआईजी वर्ग के लाखों लोगों का घर का सपना साकार हो रहा है। इधर 55 अंतर्राष्ट्रीय बाजारों के बीच ग्लोबल हाउस प्राइस इंडेक्स में भारत 13वें से 9वें स्थान पर आ गया है, जिससे भारतीय रियल एस्टेट उद्योग को वैश्विक पहचान मिली है।

किफायती आवास के क्षेत्र में उछाल से अतिरिक्त कार्यबल और गुणवत्तापूर्ण प्रतिभा की आवश्यकता बढ़ी है और भारत की सामाजिक-आर्थिक वृद्धि के लिये आवश्यक

रोजगार के अवसर बढ़े हैं।

हाउसिंग फाइनेन्स सेक्टर: उद्देश्य के साथ तीव्र वृद्धि



आवास क्षेत्र के बदलते परिदृश्य में नॉन-बैंकिंग फाइनेन्स कंपनियाँ (एनबीएफसी) और हाउसिंग फाइनेन्स कंपनियाँ (एचएफसी) यह सुनिश्चित कर रही हैं कि किफायती आवास जैसी अधोसंरचना परियोजनाओं के लिये मांग और आपूर्ति में धन उपलब्ध हो। इससे एचएफसी की वृद्धि हो रही है और एक मजबूत तथा स्वस्थ ऋण संस्कृति पोषित हो रही है। क्रिसिल रेटिंग्स के अनुसार हाउसिंग फाइनेन्स कंपनियों (एचएफसी) की प्रबंधनाधीन परिसंपत्ति (एयूएम) में पिछले वित्त वर्ष में 24 प्रतिशत या 300 बेसिक अंकों की वृद्धि हुई, जो क्रिसिल के अनुमान से भी तेज रही और नॉन-परफॉर्मिंग आस्तियों (एनपीए) में 30 बेसिक अंकों की वृद्धि हुई तथा लाभप्रदता स्थायी रही, जो कि सेक्टर एयूएम के 90 प्रतिशत, यानि 20 एचएफसी का विश्लेषण है। होम लोन सेगमेंट में पिछले वित्त वर्ष में एयूएम 22 प्रतिशत बढ़ा और पिछले 3 वर्षों में कम्पाउंड एनुअल ग्रोथ रेट 20 प्रतिशत रही। परिणामस्वरूप होम लोन सेगमेंट में एचएफसी की बाजार में हिस्सेदारी 100 बेसिक अंक बढ़कर 43 प्रतिशत पहुंच गई। डेवलपर्स और खरीदारों के लिये सरकार का सहयोग बढ़ा है, जिससे उद्योग को लाभ हुआ है। रिटेल हाउसिंग फाइनेन्स आउटस्टैंडिंग लोन पोर्टफोलियो में 18-20 प्रतिशत सीएजीआर की वृद्धि अपेक्षित है, जो वित्त वर्ष 2016-17 के 14.3 ट्रिलियन से बढ़कर वित्तीय वर्ष 2021-22 में 33.5 ट्रिलियन हो जाएगा।

एचएफसी का व्यवसाय और व्यावसायिक मॉडल अनूठा है, जो सेवारहित को सेवा प्रदान कर वृद्धि करता है। अपनी धरोहर और प्रतिबद्धता के चलते एचएफसी बदलाव लाते रहेंगे। वह वित्तीय प्रणाली के लिये ऋण सेवा व्यवसाय निर्मित कर रहे हैं और पूंजी बाजार में अधिक तरलता ला रहे हैं, जिससे सामाजिक वातावरण अधिक सुरक्षित हो रहा है।

वह वित्तीय साक्षरता बढ़ाकर, ग्राहक पर केन्द्रित होकर, परिचालन क्षमता को मजबूत कर और अधिक मजबूत जोखिम प्रबंधन अभ्यासों का निर्माण कर भारतीय आवास उद्योग को उच्च महत्व के निर्माण की दिशा में ले जाने के लिये तैयार हैं। एचएफसी के होम लोन एयूएम में 18-20 प्रतिशत प्रतिवर्ष की वृद्धि देखते हुए उनका भविष्य उज्ज्वल है।

किफायती आवास: मार्ग प्रशस्त हो चुका है और भविष्य रोमांचक है।

तीव्र शहरीकरण, बढ़ती आकांक्षाओं और टियर 2/3 शहरों में भारत की वृद्धि के नये इंजनों के उभरने के कारण किफायती आवास की कहानी सम्मोहक है। भारत की जनसांख्यिकी के समक्ष अत्यंत अनूठी सामाजिक-आर्थिक चुनौतियाँ हैं और इन्हें सम्बोधित करने वाली कोई भी पहल एक स्थायी भविष्य की दिशा का कदम मानी जाएगी। यहाँ एचएफसी ने एक महत्वपूर्ण भूमिका का निर्वाह किया है। किफायती आवास वित्त उद्योग में 18-20 प्रतिशत सीएजीआर से वृद्धि हो रही है। इस गति को बनाये रखने के लिये संस्थानों द्वारा ऋण के जोखिम के मूल्यांकन की गुणवत्ता



और ऋण जोखिम के मजबूत प्रबंधन के माध्यम से एनपीए स्तरों का सीमांकन इस सेक्टर के स्वास्थ्य के उत्तरदायी होंगे। वृद्धि में फिन-टेक नवोन्मेशों का योगदान भी होगा, जो अधिक क्षमतावान, त्वरित और हस्तक्षेप रहित तरीके से ग्राहकों को सेवा प्रदान करते हैं। विगत कुछ वर्षों में किफायती आवास क्षेत्र का मार्ग प्रशस्त हुआ है और आने वाले वर्ष प्रगति की भविष्यवाणी करते हैं, जिसमें अधिक नवोन्मेश और मिले-जुले प्रयास होंगे, क्योंकि यह उद्योग वर्ष 2022 तक सबके लिये आवास का लक्ष्य अर्जित करना चाहता है।



केंद्र सरकार ने 26 मार्च, 2016 को रेरा, रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 को प्रस्तुत किया, तथा इस अधिनियम के फायदों को अंतिम

उपभोगकर्ता तक पहुंचाने और लागत एवं संसाधनों को तर्कसंगत बनाने के लिए 1 मई, 2017 से इसके सभी प्रावधानों को लागू किया गया। रेरा के अंतर्गत एक व्यवसायिक क्षेत्र के तौर पर रियल एस्टेट के लिए कई दीर्घकालिक लाभ मौजूद हैं, लेकिन घर खरीदने वालों के लिए यह अत्यंत फायदेमंद है जो लागत को तर्कसंगत बनाने में मदद करता है, स्वामित्व प्राप्त करने में देरी की संभावना को कम करता है तथा उन्हें इस बात की स्पष्ट जानकारी मिलती है कि उनके पैसों का परिणियोजन किस प्रकार किया जा रहा है। यहां घर खरीदने वालों के लिए रेरा से प्राप्त होने वाले फायदों की सूची दी गई है।

घर खरीदने वालों के लिए स्वामित्व प्राप्ति में विलंब से होने वाले आर्थिक नुकसान की चिंता से मुक्ति

पिछले दशक में घर खरीदारों को परियोजनाओं के वितरण में विलंब की समस्या से



जूझना पड़ा है, और कुछ मामलों में तो विलंब के कारण घर खरीदारों को मानसिक पीड़ा और आर्थिक नुकसान का भी सामना करना पड़ा है। इस प्रकार के विलंब का कारण बिल्डर के व्यक्तिगत लाभ अथवा भूमि के अधिकार से जुड़े मुद्दे हो सकते हैं। अक्सर भू-स्वामित्व पर विवाद के कारण निर्माण और वितरण में विलंब होता है। इस

रेरा के फायदे

& Jh vjfoM gyH , eMh , oal lbZM
vKZvQMMy glmfI x QkbuI

क्षेत्र में किसी भी कानून की गैरमौजूदगी के कारण घर खरीदने वाले मझधार में फंस जाते थे, क्योंकि कई वर्षों तक खरीदारों को स्वामित्व का अधिकार नहीं दिए जाने के बावजूद बिल्डरों को इसके लिए जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता था।

रेरा के दिशानिर्देशों के अनुसार, नई परियोजनाओं के लिए एक स्पष्ट भू-स्वामित्व होना आवश्यक है जिस पर रियल एस्टेट परियोजना विकसित की जानी है। इसके अनुसार प्रमोटर द्वारा परियोजना की प्रस्तावित भूमि के संदर्भ में लिखित हलफनामा



प्रस्तुत किए जाने की आवश्यकता होती है कि उसके पास कानूनी तौर पर वैध दस्तावेज उपलब्ध हैं।

रेरा के दिशानिर्देशों ने खरीदारों को स्वामित्व अधिकार दिए जाने में विलंब की स्थिति में बिल्डरों पर भारी जुर्माना भी सुनिश्चित किया है। स्वामित्व के अधिकार हेतु निर्धारित तिथि का उल्लंघन नहीं किया जा सकता है। इस प्रक्रिया में, घर खरीदने को इच्छुक लोग किराए के मकान में अपने प्रवास की योजना बनाने, वित्तीय पर्याप्तता और मन की शांति सुनिश्चित करने में सक्षम होंगे।

घर खरीदने वाले अब यह जान पाएंगे कि वे किस चीज के लिए कितना भुगतान कर रहे हैं:

रेरा के लागू होने से पहले, ग्राहकों से कार्पेट एरिया, बिल्ट-अप एरिया और कभी-कभी तो सुपर बिल्ट-अप एरिया के लिए पैसे वसूले जाते थे। इस प्रकार की विषमता की जांच के लिए कोई लिखित मानक विनियमन नहीं था, जिसकी वजह से ग्राहकों से मनमाने ढंग से पैसे वसूल किए जाते थे और इस तरह खरीद की

कुल कीमत काफी बढ़ जाती थी। रेरा के अनुसार, खरीदारों के लिए कार्पेट एरिया की परिभाषा सुनिश्चित कर दी गई है। इसके अनुसार कार्पेट एरिया का मतलब, 'एक अपार्टमेंट के कुल उपयोग हेतु उपलब्ध फर्श का क्षेत्रफल है, और इसमें बाहरी



दीवारों, सर्विस शाफ्ट, विशेष बालकनी या बरामदा क्षेत्र और विशेष खुले छत के क्षेत्र शामिल नहीं हैं, परंतु इसमें अपार्टमेंट को अंदर से विभाजित करने वाली दीवारों को शामिल किया गया है।' इससे ग्राहक यह जान पाएंगे कि वे कितना भुगतान कर रहे हैं और उसके अनुरूप विचारपूर्वक निर्णय लेने में सक्षम होंगे।

निधि के अपयोजन पर रोक:

रियल एस्टेट उद्योग में अपयोजन एक बड़ी चिंता का विषय रहा है। रेरा के अनुसार, बिल्डरों को एक निर्धारित बैंक में एक अलग खाता बनाए रखने की जरूरत है, जहां घर खरीदारों से प्राप्त राशि का 70 प्रतिशत अनिवार्य रूप से जमीन और निर्माण लागत को कवर करने के लिए समय-समय पर जमा किया जाना चाहिए। बिल्डर्स किसी एक परियोजना के लिए प्राप्त किए गए धन को अपनी दूसरी परियोजना में हस्तांतरित नहीं कर सकते, जो इससे पहले तक बेहद सामान्य बात थी। रेरा बिल्डरों पर सख्त बाध्यता लगाकर इसे रोक रहा है।

पूर्ण पारदर्शिता:

रेरा ने अब प्रमोटरों से परियोजना से संबंधित सभी विवरणों की पूरी जानकारी ग्राहकों को उपलब्ध कराने के लिए कहा है, जिसके अंतर्गत प्रोजेक्ट की योजना, इसका खाका और सरकारी अनुमोदन से संबंधित जानकारी, जैसे कि अनुमोदित प्लोर स्पेस इंडेक्स (एफएसआई), भवनों एवं खण्डों की संख्या, प्रत्येक इमारत में फर्श की संख्या, इत्यादि शामिल हैं। उचित नियंत्रण सुनिश्चित करने के लिए प्रमोटरों को समय-समय पर नियामकों के पास इन जानकारियों को प्रस्तुत करना होगा। इस प्रकार, ग्राहक को वादे बनाम वितरण के बारे में चिंतित होने की आवश्यकता नहीं है।

घर में किसी भी प्रकार की त्रुटि के लिए बिल्डर्स जिम्मेदार होंगे:

रेरा इमारत की डिजाइन-संबंधी गुणवत्ता के प्रति बिल्डर की जिम्मेदारी को तय करता है। बिल्डर की ओर से भवन के डिजाइन में किसी भी प्रकार की त्रुटि अथवा गुणवत्ता या सेवा के मामले में किसी भी समझौते के बारे में डेवलपर/प्रमोटर को पांच साल के भीतर सूचित किया जा सकता है। बिल्डर बिना किसी अतिरिक्त लागत के इन शिकायतों का 30 दिनों के भीतर निवारण किए जाने को सुनिश्चित करता है। यह भी एक बड़ी राहत की बात है, क्योंकि डिजाइन-संबंधी त्रुटि के चलते घर खरीदने वालों को मौजूदा ईएमआई एवं सोसाइटी मेंटेनेंस शुल्क के अलावा आर्थिक नुकसान झेलना पड़ सकता है।

रेरा के दिशानिर्देशों ने न केवल बिल्डरों की जवाबदेही के ढांचे को रेखांकित किया है, बल्कि यह कानून निर्माताओं और उपयोगकर्ताओं द्वारा परियोजनाओं के वितरण



में होने वाले विलंब के खिलाफ दावों और मुआवजे की भी अनुमति देता है। यह एक नियामक कदम है, जिसका उद्देश्य घर खरीदारों और बिल्डरों दोनों के लिए मौजूद समस्याओं को दूर करना है, जिससे उन्हें इस क्षेत्र में दीर्घकालिक सकारात्मक प्रभाव डालने में मदद मिलती है।



'सिप' से करें घर का सपना साकार

& ih vk ik Ms]
{k-h izakl

कौन नहीं चाहता कि उसके पास अपना घर हो। लेकिन आज के माहौल में बहुत कम ही ऐसे लोग हैं जो अपने सपने को पूरा कर पाते हैं। अगर आप भी घर खरीदना चाहते हैं या इसके बारे में कोई विचार कर रहे हैं तो सही से प्लानिंग कर ऐसा कर सकते हैं।

चाहे नियमित हेल्थ चैकअप हो, खर्चों पर लगाम लगानी हो, बचत करनी हो काम कोई भी क्यों न हो, यदि उसे व्यवस्थित ढंग से किया जाए तो लम्बे समय में उससे शर्तिया लाभ मिलता है। इसी तरह आवास ऋण की ई.एम.आई. चुकाने के लिए बनाई गई व्यवस्थित रणनीति भी पक्का लाभान्वित करती है।

इस मामले में सिप (सिस्टमैटिक इन्वेस्टमेंट प्लान) बहुत काम आ सकता है। जिन लोगों को बचत की आदत है वे सिप की मदद से जल्द से जल्द अपनी मासिक किस्तें अदा कर सकते हैं और यदि अच्छी बचत हो जाए तो वह समय से पहले भी आवास ऋण को चुका कर मुक्त हो सकते हैं। पहले हम जाने सिप क्या है। सिप (सिस्टमैटिक इन्वेस्टमेंट प्लान) नियमित रूप से निवेश के सिद्धांत पर काम करता है। यह आपके आवर्ती जमा की तरह है जिसमें हम हर महीने कुछ छोटी राशि डालते हैं। यह आपको एक बार में भारी पैसा निवेश करने की आजादी देता है। इसमें आप अपनी अन्य वित्तीय जिम्मेदारियों को प्रभावित किए बिना म्यूचुअल फंड में निवेश कर सकते हैं। सिप पहली बार हो सकता है कि आपको आकर्षित न करे लेकिन यह बचत की आदत डालता है।

इतना ही नहीं, म्यूचुअल फंड की एस.आई.पी. में निवेश करके आवास ऋण लेने के

से इसके एक बड़े हिस्से का जुगाड़ किया जा सकता है।



आवास ऋण जल्द चुकता करने के लिए

चूंकि आवास ऋण के रूप में बड़ी धनराशि ली जाती है जो आमतौर पर कर्जदार की वार्षिक आय से 5-10 गुना अधिक है, इसे चुकाने के लिए अक्सर 30 साल तक की अवधि लग जाती है। यह किसी भी वेतनभोगी के जीवन का एक बड़ा हिस्सा होता है।

25-30 साल की अवधि की बजाय यदि आप भी अपना आवास ऋण उदाहरण के लिए 15 साल में ही चुका कर आजाद होना चाहते हैं तो इसके लिए आपको अलग से बचत शुरू करनी होगी जिसकी मदद से आप वक्त से पहले ही आवास ऋण चुका सकते हैं।

इस तरह की बड़ी बचत के लिए सिप के माध्यम से म्यूचुअल फंड में निवेश करना होगा। आवास ऋण की जितनी मासिक किस्त आप अदा कर रहे हैं सिप के रूप में उसका कम से कम 10 से 20 प्रतिशत निवेश करना शुरू करना चाहिए। यह राशि वक्त के साथ बढ़ेगी और आप सुनिश्चित हो सकते हैं कि आवास ऋण की कुल अवधि से कई साल पहले ही इसकी मदद से आप कर्ज मुक्त हो सकते हैं।

इस संबंध में एक उदाहरण लेते हैं। आपके घर की लागत है 1 करोड़ रुपए हैं, आपने डारुनपेमेंट किया 25 लाख रुपए और आवास ऋण के रूप में लिए 75 लाख रुपए और आपके आवास ऋण की अवधि है 25 साल तो ई.एम.आई. 8.5 प्रतिशत ब्याज दर के हिसाब से आपको हर महीने 60.392 रुपए ई.एम.आई. यानी मासिक किस्त अदा करनी होगी।

ऐसे में आपको हर महीने सिप के रूप में (ई.एम.आई. का लगभग 15 प्रतिशत) 9.500 रुपए निवेश करने होंगे। 15 साल बाद आवास ऋण चुकता करने के लिए आपके



बाद किस्तें चुकाने ही नहीं, उससे पहले घर खरीदने की योजना बनाने में भी सहायता मिल सकती है। अपना घर खरीदना जीवन के सबसे बड़े वित्तीय लक्ष्यों में से एक होता है और आमतौर पर यही सबसे बड़ा निवेश भी साबित होता है। चूंकि इसके लिए बड़ी धनराशि की जरूरत होती है तो आमतौर पर आवास ऋण की मदद

पास अनुमानित (12 प्रतिशत रिटर्न मानते हुए) 47.46 लाख रुपए जमा हो जाएंगे।

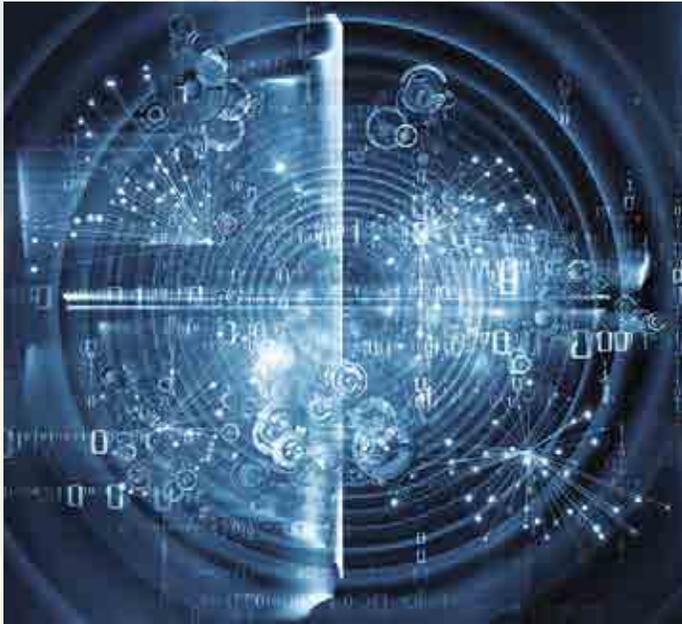
आवास ऋण लेने के 15 साल बाद बकाया राशि होगी 47.12 लाख रुपए और आप सिप से जमा 47.46 लाख रुपए से इससे उसी वक्त चुका सकते हैं।



स्पष्ट है कि सिप निवेश के माध्यम से बचत से 25 साल वाले आवास ऋण को आप केवल 15 साल में चुका सकते हैं। इससे अगले 10 साल तक आवास ऋण के मूल तथा ब्याज के रूप में आपकी एक बड़ी बचत होगी।

जल्द शुरुआत करें

डारुनपेमेंट तथा आवास ऋण की जल्द अदायगी के लिए दो तरह की बचत करने के लिए सिप के माध्यम से निवेश की आपको जल्द शुरुआत की आवश्यकता होगी।



जितनी जल्दी आप सिप के माध्यम से निवेश शुरू करेंगे, उतना ही अधिक वक्त आपको बचत के साथ मिलेगा। इसके अलावा जल्द शुरुआत से आपको कम्पाउंडिंग शक्ति का भी अधिक लाभ हो सकता है।

बेहतर है म्यूचुअल फंड के डायरेक्ट प्लान

डायरेक्ट प्लान वाले म्यूचुअल फंड्स निवेशकों को सीधे फंड हाऊसों से इन्हें खरीदने में मदद करते हैं। रैगुलर प्लान के ब्याज में फीस बेहद कम होती है।

डायरेक्ट प्लान अधिक मुनाफा, उच्च एन.ए.वी. तथा कम एक्सपैस रेशो प्रदान करते हैं जिससे आगे चल कर बचत बढ़ जाती है।

डारुनपेमेंट के लिए सिप

आमतौर पर डारुनपेमेंट के रूप में घर की कुल कीमत का 10-25 प्रतिशत इंतजाम खुद करना होता है। यदि आप अगले 5-7 सालों में आवास ऋण लेकर अपने घर का सपना सच करने की योजना बना रहे हैं तो आपको डारुनपेमेंट के लिए बचत शुरू करनी होगी जिसके लिए सिप के माध्यम से म्यूचुअल फंड में निवेश शुरू करना होगा।



जब आज मध्यम से दीर्घ अवधि के निवेश लक्ष्य के लिए सिप के माध्यम से निवेश करते हैं तो कम्पाउंडिंग की शक्ति का आपको लाभ मिलता है जिससे आप अपनी जरूरत के अनुरूप बचत कर सकते हैं।

उदाहरण के लिए, आप अगले 5 साल में 1 करोड़ रुपए का घर खरीदने की योजना बना रहे हैं। मान लीजिए कि आपको 25 प्रतिशत राशि डारुनपेमेंट के रूप में अदा करनी होगी। यानी आपको 25 लाख रुपए की बचत चाहिए। पांच साल में निवेश लक्ष्य के साथ 25 लाख रुपए जमा करने के लिए यदि आपको प्रतिवर्ष 12 प्रतिशत ब्याज की उम्मीद है तो प्रतिमाह 30,000 रुपए बचत करनी होगी। जब आपके पास डारुनपेमेंट की राशि जमा हो जाए तो आप आवास ऋण के लिए सबसे कम ब्याज देने वाले बैंक से आवास ऋण के लिए आवेदन कर सकते हैं।

सिप के माध्यम से घर खरीदने पर यदि आप विचार करें तो कई विशेषज्ञों का मानना है कि ऐसा करने से आपका खरीदा हुआ घर बिल्कुल मुफ्त जैसा लगेगा और यदि माहौल बेहतर रहा तो जितने का आपने ऋण लिया है, उससे अधिक रुपया भी आप कमा सकते हैं। यानी की आम के आम और गुठली के भी दाम।



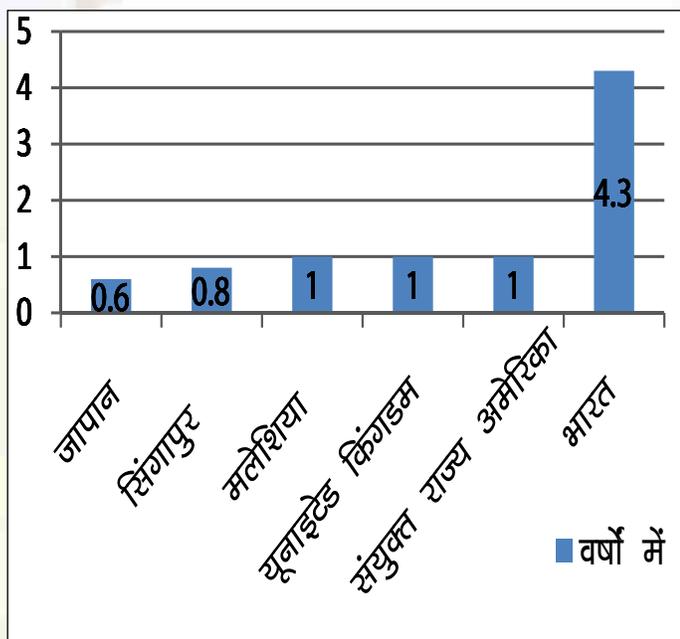
दिवाला एवं दिवालियापन संहिता, 2016- अभी तक का सफर

क. भूमिका

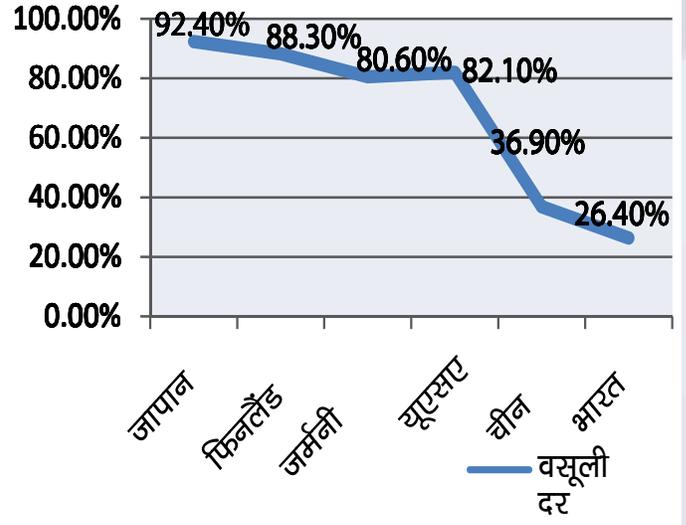
दिवाला एवं दिवालियापन संहिता, 2016 ("आईबीसी" या "संहिता") दिनांक 1 दिसंबर 2016 से प्रभाव में आया और इसकी के साथ इस सदी का सबसे वांछित एवं महत्वपूर्ण वित्तीय क्षेत्र सुधार प्रभाव में आया (बेशक वस्तु एवं सेवा कर (जीएसटी) दूसरा महत्वपूर्ण सुधार है जो कि 1 जुलाई, 2017 से प्रभावी हुआ)।

अर्थव्यवस्था में अनर्जक अग्रिम की समस्या इसके स्तरों में निरंतर वृद्धि के साथ संभालने योग्य नहीं रह गई है। (जून, 2018 के भारि.बैंक के वित्तीय स्थायित्व रिपोर्ट के अनुसार, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की सकल अनर्जक अग्रिम अनुपात सितंबर, 2017 की 10.2 प्रतिशत से बढ़कर मार्च, 2018 में 11.6 प्रतिशत हो गई है)। चूंकि विभिन्न पूर्ववर्ती योजनाओं (जैसे कि कंपनी कर्ज पुनर्रचना योजना-2001, सामरिक ऋण पुनर्रचना योजना-2015, तनावग्रस्त आस्तियों के सतत संरचना हेतु योजना-2016) के अंतर्गत संकल्प का समय परिभाषित नहीं है, पूर्व प्रणाली/प्रक्रिया के द्वारा एनपीए के समाधान का दर लंबा समय खींचने वाली प्रक्रिया हो गई जिसका प्रभाव आर्थिक संसाधनों एवं बैंक के स्वास्थ्य दोनों पर पड़ा है।

विश्व बैंक की एक रिपोर्ट के अनुसार, आईबीसी से पूर्व, भारत में एक मौजूदा कंपनी को बंद करने में केवल 26.4 प्रतिशत की औसत वसूली (बैंकों के लिए) के साथ लगभग 4.3 वर्ष लगता था।



Source: IBC & IBC - IBC & IBC



आईबीसी इन सब के लिए एक बड़े राहत के रूप में आया, क्योंकि यह निर्धारित समयावधि में समाधान हेतु प्रदान किया जाता है जो वर्तमान में संपूर्ण तनावग्रस्त आस्ति बाजार हेतु वरदान के रूप में आया है।

ख. पृष्ठभूमि

1. संहिता की जरूरत

भारत में कोई भी ऐसा कानून नहीं था जो दिवाला एवं दिवालियापन से संबंधित हो। कंपनियों की परिनिर्धारण उच्च न्यायालयों द्वारा निपटाया जाता था। न्यायालयों द्वारा व्यक्तिगत दिवालियापन और दिवाला का समाधान किया जाता था। दिवाला एवं दिवालियापन हेतु मौजूदा ढांचा अपर्याप्त एवं अप्रभावी था जिसके कारण समाधान में अनुचित देरी होती थी।

इस प्रकार से दिवाला एवं दिवालियापन संहिता, 2016 का मार्ग प्रशस्त हुआ। कारोबार को आसान बनाने को प्रोत्साहित करने एवं उच्चतर आर्थिक वृद्धि हेतु अधिक निवेश की सुविधा को ध्यान में रखते हुए देश में दिवाला एवं दिवालियापन के समाधान हेतु प्रभावी एवं समयबद्ध प्रक्रिया हेतु प्रदान करने हेतु एकल विंडों के रूप में इसे पेश किया गया।

आईबीसी से पूर्व, कंपनियों हेतु दिवाला एवं दिवालियापन से संबंधित प्रमुख अधिनियम थे: रुग्ण औद्योगिक कंपनियों (विशेष प्रावधान) अधिनियम, 1985, बैंकों एवं वित्तीय संस्थानों पर बकाया कर्ज की वसूली अधिनियम, 1993, वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम,

2002 एवं कंपनी अधिनियम, 2013।

2. संहिता क्यों, अधिनियम क्यों नहीं ?

ब्लैक के विधि शब्दावली के अनुसार परिभाषित “संहिता” का अर्थ है- “कानूनों का संग्रह या सारांश”

दिवाला एवं दिवालियापन संहिता, 2016 भारत में दिवाला एवं दिवालियापन से खासतौर पर संबंधित विषय हेतु समेकित एवं वर्गीकृत नियमों, कानूनों एवं विनियमों का एक व्यवस्थित एवं व्यापक संकलन है।

ग. संहिता का निर्माण एवं इसका कार्यान्वयन

1. निर्माण- चरण-दर-चरण

- डॉ. टी.के. विश्वनाथन की अध्यक्षता में दिनांक 22 अगस्त, 2014 को दिवालियापन कानून सुधार समिति का गठन किया गया, जिसने दिनांक 4 नवंबर, 2015 को अपनी रिपोर्ट सौंपी।
- दिनांक 21 दिसंबर, 2015 को इसे संसद में प्रस्तुत किया गया।
- दिनांक 23 दिसंबर, 2015 को संयुक्त संसदीय समिति का गठन किया गया।
- दिनांक 28 अप्रैल, 2016 को संसद की संयुक्त समिति ने अपनी रिपोर्ट पेश की।
- दिनांक 5 मई, 2016 को लोकसभा में और 11 मई, 2016 को राज्यसभा में पारित हुआ।
- दिनांक 28 मई, 2016 को राष्ट्रपति महोदय की मंजूरी मिल गई।

1. भारतीय दिवाला एवं दिवालियापन बोर्ड की स्थापना

दिवालिया कार्यवाही एवं दिवालिया संबंधित संस्थाओं के निरीक्षण हेतु अक्टूबर, 2016 में संहिता में शीर्षस्थ विनियामक निकाय के रूप भारतीय दिवाला एवं दिवालियापन बोर्ड की स्थापना की गई। यह दिवालिया पेशेवर एजेंसियों (आईपीए), दिवालिया पेशेवरों (आईपी), दिवालिया पेशेवर संस्थाओं (आईपीइ), सूचना उपयोज्यता हेतु एक विनियामक की भूमिका निभाता है और इससे अपेक्षा है कि यह इन संस्थाओं के संबंध में विधायी, कार्यकारी एवं अर्ध-न्यायिक कार्य करे।

इसकी स्थापना से, आईबीबीआई एक विनियामक के रूप में अत्यधिक उत्तरदायी एवं ग्रहणशील हो गया, समय-समय पर अपने विविध दिशा-निर्देश, परिपत्र, अधिसूचना को जारी करने के माध्यम से विभिन्न हितधारकों द्वारा सामना किए जा रहे

व्यावहारिक मुद्दों के निपटान की निरंतर प्रयास में लगा हुआ है।

2. क्षेत्राधिकार

कारपोरेट व्यक्तियों (लिमिटेड कंपनी, प्राइवेट लिमिटेड कंपनी एवं लिमिटेड देयता भागीदारी) हेतु दिवाला समाधान प्रक्रिया राष्ट्रीय कंपनी विधि प्राधिकरण (एनसीएलटी) में दर्ज की जा सकती है, जिस हेतु अपील राष्ट्रीय कंपनी विधि अपील प्राधिकरण (एनसीएलएटी) के पास होता है। वर्तमान में एनसीएलटी की 12 शाखाएं हैं जो कि नई दिल्ली, अहमदाबाद, इलाहाबाद, बैंगलूरु, चंडीगढ़, चेन्नै, गुवाहाटी, हैदराबाद, कोलकाता, मुंबई एवं जयपुर में है। एनसीएलटी का मुख्य बेंच दिल्ली में है।

व्यक्तिगत एवं साझेदारों हेतु दिवाला समाधान प्रक्रिया कर्ज वसूली प्राधिकरण (डीआरटी) में दर्ज की जा सकती है, जिस हेतु अपील कर्ज वसूली अपील प्राधिकरण (डीआरएटी) के पास होता है।

जिस गति एवं सटीकता के साथ संबंधित माननीय एनसीएलटी एवं माननीय एनसीएलटी मामलों का निपटारा कर रहे हैं एवं इस नए अधिनियम से जो मुद्दे उठ कर सामने आ रहे हैं, वे सच में सराहनीय हैं। अभी तक आईबीसी के अंतर्गत सफलता का एक प्रमुख कारण प्रमुख मुद्दों पर प्रतिक्रिया के संबंध में न्यायपालिका का बेहतर प्रदर्शन है।



यहां पर यह ध्यान देना भी प्रासंगिक है कि हालांकि कारपोरेट व्यक्तियों के दिवाला एवं दिवालियापन को अभिशासित करने वाले नियम एवं विनियम पहले ही अधिसूचित हो चुके हैं लेकिन व्यक्तिगत/भागीदारी दिवाला/दिवालियापन को अभिशासित करने वाले प्रासंगिक नियम एवं विनियम अधिसूचित होने शेष हैं।

घ. वर्तमान स्थिति एवं पहचान

1. आईबीसी का निरंतर विकास एवं अभी तक की प्रगति

आईबीसी के कार्यान्वयन से उठने वाली चिंताओं के समाधान पर वर्तमान सरकार के ध्यान देने के साथ आईबीबीआई जैसे सक्षम विनियामक की तीव्र गति एवं सहायता से अब भारत में तनावग्रस्त आर्स्टि समाधान बाजार अगले स्तर पहुंचने के लिए तैयार है।

निम्नलिखित तालिका/ग्राफ आईबीसी के अंतर्गत समाधान में प्रगति को दर्शाता है:

कारपोरेट दिवाला समाधान प्रक्रिया (सीआईआरपी)

समयावधि	सीआईआरपी हेतु दर्ज कारपोरेटों की सं.	निपटान			समाधान प्रारंभ होने के कारपोरेटों की सं.
		अपील/समीक्षा	समाधान योजना का अनुमोदन	दिवाला की शुरुआत	
यथा मार्च, 2018 को*	701	67	22	87	525
यथा जून, 2018 को# (अनुमानित)	850	75	140 समाधान एवं दिवाला के द्वारा निपटान)		635

* स्रोत: आईबीबीआई

दिनांक 12 जून, 2018 को टाइम्स ऑफ इंडिया में प्रकाशित आईबीबीआई के अध्यक्ष के साक्षात्कार के अनुसार

आईबीसी के अंतर्गत संदर्भ हेतु प्रारंभिक तौर पर चिन्हित 12 एनपीए बड़े खातों में से भूषण स्टील मामले के समाधान की सफलता एक ज्वलंत उदाहरण है, जिसमें आईबीसी के द्वारा फायदा लाया गया। इनमें से कुछ और मामले समाधान के नजदीक हैं जो कि पूरी तरह से अर्थव्यवस्था को विश्वास प्रदान कर रहा है, जिसमें



बैंकों की प्रतिशत वसूली ऐसे बड़े मामलों में पूर्व अनुभवों के आधार पर उनके पूर्व के अनुमानों की तुलना में अधिक है। इसमें सबसे महत्वपूर्ण सफलता समय-सीमा है जिसके अंतर्गत समाधान प्राप्त की गई जो कि आईबीसी की सच्ची भावना को दर्शाता है जिसमें "निर्धारित समय-सीमा में मामले का समाधान" प्रमुख उद्देश्य है।

2. अंतर्राष्ट्रीय पहचान

आईबीसी के अंतर्गत समाधान में प्रयासों के परिणाम पहले ही दिखने लगे हैं। विश्व बैंक की ड्रूइंग बिजनेस रिपोर्ट 2018 के अनुसार भारत अब 100वें स्थान पर है जिसमें पिछले वर्ष के 130वें स्थान की तुलना में 30 स्थानों का महत्वपूर्ण सुधार हुआ है जोकि अन्य प्रयासों में से प्रमुख तौर पर दिवाला समाधान के संकेतक पर भारत की सुधार के द्वारा हो पाया है (इस स्केल पर अकेले भारत वर्ष 2017 के 136वें स्थान की तुलना में वर्ष 2018 में 103वें स्थान पर आया है)।

दूसरे अंतर्राष्ट्रीय पहचान में, वैश्विक पुनर्रचना समीक्षा (जीआरआर) (सीमा-पार पुनर्रचना एवं दिवाला कानून पर ऑनलाइन दैनिक न्यूज सेवा एवं पत्रिका) ने पिछले 1 वर्ष में इसके पुनर्रचना एवं दिवाला व्यवस्था में सुधार को पहचानते हुए अपने वैश्विक पुरस्कार कार्यक्रम, 2018 के अंतर्गत भारत को "सबसे बेहतर क्षेत्राधिकार" से नवाजा है।



डः निष्कर्ष एवं भावी परिदृश्य

भारत में पहली बार छोटे से समयावधि में अनुकरणीय तरीके से दिवालियापन की एक औपचारिक प्रक्रिया निर्धारित की गई क्योंकि भारत ने इस क्षेत्र में नींव से शुरुआत की है और बहुत आगे बढ़ गया है।

हाल के प्रमुख संशोधनों के साथ, जैसे कि, वित्तीय लेनदारों के रूप में मकान खरीददारों की पहचान करना, एमएसएमई के प्रवर्तकों को उनके उद्यम हेतु बोली लगाने की अनुमति प्रदान करना (कुछ प्रावधानों के अधीन), समाधान योजनाओं के अनुमोदन हेतु मतदान सीमा नीचे लाना आदि, सीआईआरपी के अंतर्गत समाधान प्रक्रिया निश्चित तौर पर आने वाले समय में और सफलता प्राप्त करेगा।

बैंक के मुख्यालय में हिंदी मास, 2018 के दौरान आयोजित प्रतियोगिताओं की झलकियाँ



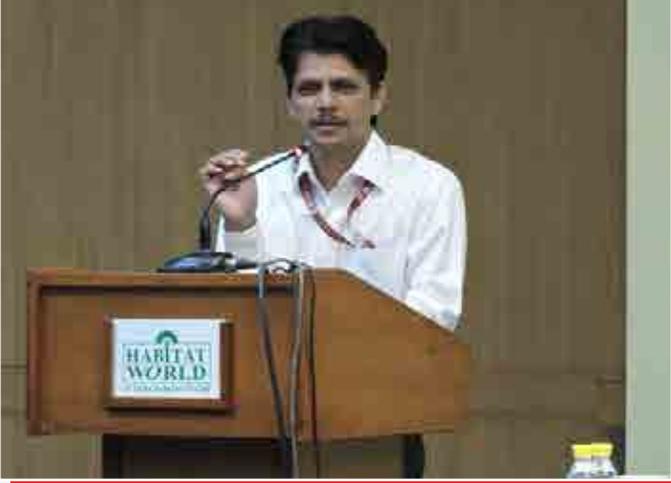
बैंक के विभिन्न क्षेत्रीय प्रतिनिधि कार्यालयों में हिंदी पखवाड़ा/ सप्ताह/मास, 2018 के दौरान आयोजित कार्यक्रमों की झलकियाँ



हिंदी मास, 2018 समापन समारोह की झलकियाँ



दिल्ली बैंक नगर राजभाषा कार्यान्वयन समिति के तत्वावधान में हिंदी व्यंग्य कविता लेखन प्रतियोगिता की झलकियाँ



रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम (रेरा) के आवास क्षेत्र पर प्रभाव



परिचय और उद्देश्य

रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 यानी रेरा, 1 मई, 2016 से लागू हुआ था, जिसमें सभी राज्यों के लिए रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण और एक अपीलीय न्यायाधिकरण स्थापित करने की समय सीमा 30 अप्रैल, 2017 तय की गई थी।

हालांकि सभी राज्यों को 31 जुलाई, 2017 तक अपने यहाँ रेरा नियमों को अधिसूचित किया जाना था, मौजूदा 29 राज्यों में से केवल 20 ने इस समय सीमा का पालन किया है। जहां तक केन्द्र शासित प्रदेशों की बात है, केन्द्र शासित सातों प्रदेशों ने उन्हें अधिसूचित कर दिया है।

इस अधिनियम के निम्नलिखित उद्देश्य हैं:

1. विनियमन के लिए रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण की स्थापना;
2. अचल संपत्ति क्षेत्र को बढ़ावा देना;
3. भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन या अचल संपत्ति परियोजना की बिक्री एक कुशल और पारदर्शी तरीके से सुनिश्चित करना;
4. अचल संपत्ति क्षेत्र में उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा और;
5. विवादों का निवारण तेजी से करने के लिए अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना सहित एक निर्णायक तंत्र स्थापित करना।

अधिनियम बन जाने से प्रमोटर बिक्री के लिए विज्ञापन, विपणन, बुकिंग या पेशकश



नहीं कर सकता है, या प्रमोटर/डेवलपर इस अधिनियम के तहत स्थापित रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के साथ अचल संपत्ति परियोजना के पंजीकरण के बिना किसी भी संभावित ग्राहकों को किसी भी रियल एस्टेट परियोजना या उसके हिस्से

& Jh1 qly dqlj eq; izakd
LVV csl bAVW; W vMq dA; wj cfdax] gshjckn

में किसी भी योजना को खरीदने के लिए आमंत्रित नहीं कर सकता है।

प्रमोटरों के कार्य

सार्वजनिक तौर पर देखने के लिए प्रमोटर परियोजना के त्रैमासिक अपडेट को प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपने वेब पेज में प्रस्तावित परियोजना के सभी विवरण दर्ज करेगा।

योजनाओं की मंजूरी, लेआउट योजनाओं, विनिर्देशों, अनुमोदन और परियोजना के पूरा होने के चरण-वार समय सारिणी के साथ-साथ पानी, स्वच्छता और बिजली जैसे नागरिक बुनियादी ढांचे के प्रावधानों का स्पष्ट विवरण दर्ज करेगा।

प्रमोटरों के कर्तव्य

- क) पूर्णता/समापन (completion) प्रमाण पत्र, लीज प्रमाण पत्र या अधिभोग (occupancy) प्रमाणपत्र आदि प्राप्त करना और इसे आवंटित को व्यक्तिगत रूप से या आवंटियों के समूह को उपलब्ध कराना।
- ख) परियोजना के रखरखाव का कार्य आवंटियों के समूह को सौंपने तक उचित शुल्क पर आवश्यक सेवाएं प्रदान करना और बनाए रखना।
- ग) एसोसिएशन या सोसाइटी या सहकारी समिति का गठन करना।
- घ) सक्षम प्राधिकारी के समक्ष भू-खंड में अविभाजित आनुपातिक हक (Undivided proportionate title) के साथ क्रेता के पक्ष में अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के पंजीकृत कनवेयन्स डीड निष्पादित करना।
- ड.) कनवेयन्स डीड निष्पादन के बाद भी प्रमोटर किसी भी संरचनात्मक दोष के लिए जिम्मेदार रहेगा।

आवंटियों के अधिकार

- क) अपार्टमेंट, इमारत या भू-खंड भौतिक कब्जे सहित स्वीकृत योजनाओं से संबंधित जानकारी प्राप्त करने और अनुमोदित विनिर्देशों के साथ-साथ लेआउट इत्यादि से संबंधित जानकारी प्राप्त करने का अधिकार होगा।
- ख) परियोजना पूरा होने की चरण-दर-चरण समय सारिणी को जानने का अधिकार।
- ग) अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के कब्जे का दावा करने का अधिकार और आवंटियों के समूह को सामान्य क्षेत्रों (Common Area) का कब्जा देने

का दावा करने के अधिकार।

घ) इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत निलंबन या पंजीकरण के निरसन या व्यवसाय को बंद करने के कारण बिक्री के समझौते की शर्तों के अनुसार भुगतान की गई राशि को प्रमोटर से ब्याज और मुआवजे के साथ वापस प्राप्त करने का दावा करने का अधिकार होगा।

अपार्टमेंट या इमारत के आवंटियों के कर्तव्य

- क) बिक्री समझौते में निर्दिष्ट समय में आवश्यक भुगतान करने के लिए प्रत्येक आवंटी जिम्मेदार होगा।
- ख) भुगतान की जाने वाली किसी भी राशि या शुल्क के लिए भुगतान में देरी के लिए ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।
- ग) अपार्टमेंट के प्रत्येक आवंटी, आवंटियों के संघ या समूह के गठन की दिशा में भाग लेगा, या इसका एक संघ बनाएगा इत्यादि।

अधिनियम के कुछ प्रमुख बिन्दु जिसे विशेष तौर पर प्रोजेक्ट को समय पर पूरा करने की दिशा में महत्वपूर्ण कदम माना जा रहा है और इससे खरीदारों में विश्वास बढ़ेगा:

एस्करो खाता (Escrow Account) : परियोजनाओं (Projects) में देरी के प्राथमिक कारणों में से एक यह था कि एक परियोजना से एकत्रित धन को दूसरी नई परियोजनाओं में लगा दिया जाता था। इस तरह के परिवर्तन को रोकने के लिए अब प्रमोटरों को प्राप्त राशि का 70% एक अलग आरक्षित खाते में रखना पड़ेगा। इस खाते में जमा राशि का उपयोग केवल उसी भूमि और निर्माण खर्चों के लिए उपयोग किया जा सकता है और इसे पेशेवर द्वारा प्रमाणित करने की आवश्यकता होगी।

जुर्माना : यह सुनिश्चित करने के लिए कि अधिनियम का उल्लंघन न हो, कठोर मौद्रिक जुर्माना (परियोजना लागत का 10% तक) और उल्लंघन करने वालों के खिलाफ कारावास की सजा निर्धारित की गई है। निकट भविष्य में आवासीय बाजारों के लिए रेरा एक महत्वपूर्ण भूमिका अदा करने जा रहा है।

अचल संपत्ति उद्योग पर रेरा (RERA) का प्रभाव

- **समय पर परियोजना समाप्त करने की प्रतिबद्धता से नए प्रोजेक्ट लॉन्च में गिरावट :** नया अधिनियम स्पष्ट रूप से बताता है कि डेवलपर को पंजीकरण के दौरान परियोजना पूर्ण होने के लिए समय निर्दिष्ट करना होगा। प्रारंभ में, मौजूदा और नई परियोजना पंजीकृत करने के लिए बहुत सारे काम किए जाने हैं। पिछले 5 वर्षों में निष्पादित प्रत्येक परियोजना की स्थिति, प्रमोटर विवरण, विस्तृत निष्पादन योजना आदि जैसे विवरण तैयार किया जाना है। इस प्रकार, मौजूदा परियोजनाओं

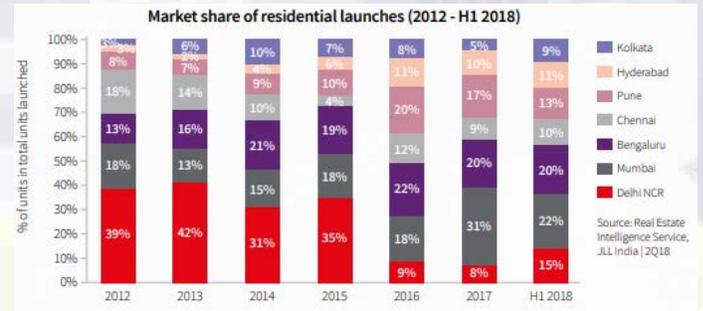
को पूरा करने के लिए अब ध्यान केन्द्रित किया जाएगा।

- **परियोजना लॉन्च समय में वृद्धि :** नए प्रोजेक्ट की शुरुआत करने में देरी। रेरा के लागू होने नए प्रोजेक्ट्स लॉन्च देरी हुई है हालांकि कुछ समय में ठीक हो जाएगा।



पिछले एक साल के मंदी के बाद धीरे-धीरे आवास क्षेत्र में प्रगति होती दिख रही है। यह मंदी रेरा और जीएसटी के कारण उत्पन्न हुई थी। सरकार के द्वारा सस्ते आवास योजना के लिए उठाए गए कदमों से आवास के क्षेत्र में शीघ्र सुधार होगा।

- **ज्यादातर शहरों में स्थिर बिक्री को नई गति मिलेगी :** रेरा के कार्यान्वयन से आवासीय क्षेत्र में पिछले साल के मुकाबले इस साल में नए लॉन्च में भारी गिरावट का खुलासा हुआ है। 2017-18 में पिछले साल की तुलना में कई शहरों में नई इकाईयों की आपूर्ति में कमी दर्ज की गई है।



महाराष्ट्र में रेरा को जल्दी लागू होने से मुंबई में नए आवास प्रोजेक्ट लॉन्च में साल 2017-18 अपना बाजार हिस्सा बढ़ाने का मौका मिला जबकि एनसीआर में देरी होने की वजह से साल 2017-18 में अपना बाजार हिस्सेदारी में काफी कमी हुई।

- **आवास बाजार में लगातार विलय (Consolidation) :** जो डेवलपर्स अपने प्रोजेक्ट को समय पर पूरा नहीं कर सकते या मानदंड को पूरा नहीं कर सकते हैं वे सब अपनी कंपनी को किसी दूसरे बड़ी कंपनी में विलय कर देंगे। इस प्रकार, आवास क्षेत्र में छोटे-छोटे बिल्डरों का बड़ी-बड़ी कंपनियों में विलय होगा। केवल वैसे अच्छे लोग/कंपनी बचेंगे जो मानदंडों का पालन करते हैं और नैतिक प्रथाओं (ethical practice) का पालन करते हैं और

कॉर्पोरेट प्रशासन सिद्धांतों को जल्दी से अपनाते हैं।

- **निजी इक्विटी निवेश में बढ़ोतरी** : प्रमोटर को नए प्रोजेक्ट के लिए



स्वयं की पूंजी लानी पड़ेगी या बैंकों से कर्ज लेना पड़ेगा इससे पूंजी लागत में वृद्धि होगी। वर्तमान में, आवासीय बाजारों में कर्ज फंड (debt fund) ज्यादा हावी है। रेरा के द्वारा इक्विटी भागीदारी के लिए एक अनुकूल वातावरण बनाया गया है। भविष्य में आवासीय बाजारों में इक्विटी में निवेश होगा।

- **परियोजना लागत में वृद्धि** : बिक्री से 5 साल तक स्ट्रक्चरल दोषों को ठीक करने की जिम्मेदारी डेवलपर्स की होगी, जिसे वे क्रेता से वसूल करेंगे, इससे खरीदारों को अतिरिक्त लागत वहन करनी पड़ेगी। जिससे समय लागत में वृद्धि होगी।
- **70% प्राप्त राशि को एस्करो खाता में जमा करने से संभावित मूल्य वृद्धि की आशंका** : अधिनियम में एक और खंड है जो संपत्ति की कीमतों को प्रभावित कर सकता है। एक अलग एस्करो खाते में 70 प्रतिशत बिक्री आय रखना अनिवार्य है। हालांकि, यह बाजार में कुछ गलत प्रथाओं को रोकने का कदम है, यह डेवलपर्स को खरीदारों से एकत्रित धन का अन्य परियोजनाओं के लिए उपयोग करने से रोक देगा। इससे आवास की कीमत बढ़ने की संभावना है।
- **कार्पेट क्षेत्र के आधार पर मूल्य** : अधिनियम के अनुसार, सभी परियोजनाओं को अब कार्पेट क्षेत्र के आधार पर बेचा जाएगा, न कि सुपर-बिल्ट-अप क्षेत्र। कार्पेट क्षेत्र आमतौर पर सुपर बिल्ट-अप क्षेत्र से 25-30 प्रतिशत कम होता है इस प्रकार, प्रति वर्ग फुट मूल्य बढ़ने की संभावना है। हालांकि कुल कीमत बराबर ही रहेगी। डेवलपर्स कुल मूल्य के आधार पर प्रस्ताव प्रदान कर रहे हैं। यह कुल मूल्य निर्धारण पद्धति खरीदारों के लिए घर की कुल लागत का

मूल्यांकन करना आसान बनाता है और क्या यह उनके बजट में फिट बैठता है।

- **संयुक्त विकास समझौते (Joint development agreement) में वृद्धि** : राजस्व हिस्सेदारी के साथ संयुक्त विकास समझौते (Joint development agreement) में वृद्धि होगी। इस माध्यम से डेवलपर्स, संपत्ति मालिकों के साथ भूमि लेनदेन में वृद्धि करेंगे और प्रोजेक्ट को बनाएंगे।
- **एजेंटों के अनिवार्य पंजीकरण से ब्रोकरेज शुल्क में वृद्धि** : दलालों और रियल एस्टेट को अनिवार्य रूप से खुद को पंजीकृत करने से ब्रोकरेज शुल्क में वृद्धि होगी। रेरा के तहत, एजेंटों के लिए पंजीकरण शुल्क अलग-अलग राज्यों में अलग-अलग होता है। इस राशि को वे क्रेता से ही वसूल करेंगे।
- **डेवलपर्स एवं अन्य हितधारकों पर प्रभाव** :

बड़े डेवलपर्स : बड़े डेवलपर्स स्पष्ट रूप से आगे हैं और कानून का पालन कराते हुए निर्बाध रूप से आगे बढ़ रहे हैं।

मध्य आकार के डेवलपर्स : वे सब उत्साहित हैं और इस अवसर से अपने व्यवसाय को ऊपर उठाना चाहते हैं। उनके व्यापार को बढ़ाने के लिए उनके पास एक सुनहरा मौका है।

छोटे डेवलपर्स : उनमें से कुछ व्यवसाय में बने रहने के लिए बड़े खिलाड़ियों के साथ हाथ मिलाकर चलाने को तैयार हैं।

रेरा न केवल डेवलपर्स के समुदाय को प्रभावित किया है, बल्कि इस क्षेत्र के सभी हितधारकों को भी प्रभावित किया है। प्रत्येक हितधारक- सरकार, बैंकर, पीई और उपभोक्ताओं सभी पुराने तरीकों को अनदेखा कर रहे हैं और अब नए सिस्टम/ प्रक्रियाओं का पालन करना शुरू किया है।

उद्योग के लिए रेरा के लाभ

- नियंत्रण और पारदर्शिता
- परियोजना दक्षता और मजबूत परियोजना वितरण
- मानकीकरण और गुणवत्ता में वृद्धि
- निवेशकों का विश्वास बढ़ेगा
- उच्च निवेश और पीएफ वित्त पोषण (PF Funding) आकर्षित होगा
- विनियमित पर्यावरण

डेवलपर्स के लिए

- सामान्य और अच्छी प्रथाओं की शुरुआत

- कुशलता में वृद्धि
- आवास क्षेत्र का एकीकरण
- कॉरपोरेट ब्रांडिंग
- उच्च निवेश
- संगठित वित्त पोषण में वृद्धि

क्रेता के लिए

- खरीदारों की सुरक्षा
- गुणवत्ता वाले उत्पादों और समय पर वितरण
- संतुलित समझौते और क्रियान्वयन
- पारदर्शिता – कारपेट क्षेत्र के आधार पर बिक्री
- पैसे के उपयोग की सुरक्षा और पारदर्शिता

एजेंटों के लिए

- आवास क्षेत्र का एकीकरण (अनिवार्य पंजीकरण से)
- पारदर्शिता बढ़ेगी
- दक्षता बढ़ेगी
- उत्तम प्रथाओं (Practice) को अपनाने से न्यूनतम मुकदमेबाजी

रेरा (RERA) के एक साल बाद आवास क्षेत्र की स्थिति

- प्रोमोटर्स का फोकस निष्पादन पर गया है और नई परियोजनाएं कम शुरू हुई हैं।
- मुकदमेबाजी से बचने के लिए डेवलपर्स ने अनुपालन का पालन करने की कोशिश की है।
- मौजूदा परियोजनाओं के लिए डिलीवरी की समय-सीमा बढ़ाने से डेवलपर्स को परियोजना को लंबा खींचने का मौका मिल गया।

निष्कर्ष :

यह अधिनियम अचल संपत्ति क्षेत्र के पूरे परिदृश्य को बदला है और देश में रियल एस्टेट की बिक्री के तरीके की प्रक्रिया को फिर से परिभाषित किया है। यह अधिनियम फ्लैटों की खरीद के लिए पूरे देश में एक एकीकृत कानूनी व्यवस्था प्रदान करता है। यह देखना कि अधिनियम के खंड जो खरीदारों के पक्ष में है, क्या वे सही रूप में खरीदारों को फायदा पहुंचाएगा, यह टिप्पणी करना बहुत जल्दी है मगर आशा है रियल एस्टेट के क्षेत्र में काफी महत्वपूर्ण साबित होगा। आने वाले सालों में कानून का वास्तविक प्रभाव महसूस किया जाएगा। नए प्रोजेक्ट्स की घोषणा और डेवलपर्स द्वारा कार्पेट क्षेत्र के आधार मूल्य पर बिक्री और सम सीमा के अंदर फ्लैट्स के निर्माण पूरा कर खरीदार को तय समय पर फ्लैट्स मिलने लगे तो वास्तव में रera सभी को अपने सपनों का घर बनाने में एक मिल का पत्थर साबित होगा।

कचरे को कम कैसे करें:



fo'kky xls y
mi egkizakl

कचरे को कम करने के लिए, प्रत्येक दिन निम्नलिखित प्रश्न पूछें जो आपको आपके कचरे को कम करने में मदद करेगा।

1. क्या मुझे इसकी जरूरत है?



2. क्या मैं इसका दोबारा इस्तेमाल कर सकता हूँ?



3. क्या मैं इसे रिसाइकिल (पुनः चक्रित) कर सकता हूँ?



4. क्या किसी और को इससे फायदा हो सकता है?

और

5. क्या मुझे अधिक हरित विकल्प को चुनना चाहिए?





मकान खरीदने में रखें सावधानी

& 'kj r HVVlpk ?
l gk d izakd

“ये तेरा घर ये मेरा घर.... यह घर बहुत हसीन है” यह गाना तो आपने सुना ही होगा। इसमें जिस प्रकार से एक घर की अहमियतता को दर्शाया है लगभग हमारे जीवन में भी एक घर का वही स्थान होता है। हम भी एक ऐसे घर के अरमान को संजोते हैं जो हमारे सपनों का घर हो और उसमें हमारा परिवार खुशी-खुशी रह सके। ऐसे में घर खरीदते समय किसी भी तरह की जल्दबाजी और लुभावने ऑफर्स के प्रभाव में आकर गलत निर्णय न लें। बल्कि सोच समझकर अपने सपनों के घर की ओर कदम बढ़ाना चाहिए। ऐसे में घर खरीदने से पहले उससे जुड़ी जानकारी हमारे लिए फायदेमंद साबित हो सकती है।

जीवनशैली के अनुरूप स्थान का चयन करें

आपके लिए सबसे महत्वपूर्ण वह सम्पत्ति खरीदना है जो बढ़िया स्थान पर स्थित हो। शहर के बढ़िया हिस्से तथा सभी सुविधाओं जैसे स्कूल, दुकानें तथा कैफे आदि के नजदीक उसका होना भी आवश्यक है।

- अगर गुणवत्ता के लिए आपको ऋण भी लेना पड़े तो कोई बात नहीं।
- हमेशा अच्छे क्षेत्र में ही सम्पत्ति खरीदें।
- क्रय के क्षण का आनंद उठाएं।
- सम्पत्ति खरीदते समय 'जीवनशैली स्थान' जिसमें स्कूल, कैफे तथा दुकानें शामिल हैं का विचार करें।



- सिर्फ वही खरीदें जिसमें आप समर्थ हैं। कभी भी अपने पारिवारिक घर को जोखिम में न डालें।

महत्वपूर्ण बातें जिनकी जांच-पड़ताल करनी चाहिए

- सड़क तथा निकास प्रबंधन
- सम्पर्क एवं पहुंच सुगमता
- पानी की उपलब्धता तथा गंदे पानी की निकासी



- बिजली
- सामूहिक आधारिक – संरचना
- शहरी रूप
- अड़ोस-पड़ोस/इलाका

निम्न को लेकर सावधान रहें

बहुत सारे ठेकेदार, सम्पत्ति विकासकर्ता, भूमि – सम्पत्ति एजेंट सक्रिय हैं तथा इसमें कोई शक नहीं कि इसमें से कुछ सिर्फ जल्दी पैसा बनाने के चक्कर में हैं। फलस्वरूप इस क्षेत्र में कई डरावनी तथा चकनाचूर स्वप्नों की कहानियां दूँटना बहुत आसान है इसलिए सिर्फ कथनों पर ही विश्वास न करें।

सतर्कता जरूर बरतें

यह सुनिश्चित करने के लिए आप जिस कीमत पर चाहते थे उसी कीमत पर आपने उसे प्राप्त किया है, आवश्यक सावधानियां रखना बहुत मुश्किल नहीं होगा।

अगर आप बहुत बड़ी रकम का त्याग करने जा रहे हैं (घर को तैयार करने के लिए लगने वाले समय तथा ऊर्जा इसके अलावा है) तो अपने आप को हर कदम पर सतर्क रहें और सभी जरूरी जांच-पड़ताल करें। निश्चय ही सभी प्रकार की सम्पत्तियों के लिए स्पष्ट स्वामित्व तथा उचित स्वीकृत आवश्यक है। इस संबंध में वकील आपकी सहायता कर सकते हैं। भूमि या सम्पत्ति मामलों के जानकार किसी वकील की सेवा लेना ठीक है क्योंकि कोई भी वकील आपके समझौते से पीछे हटने

पर अपनी प्रतिष्ठा तथा नौकरी को दांव पर नहीं लगाएगा।

पुराना मकान खरीदना

अधिकतर सम्पत्तियां एक से अधिक एजेंट के पास रजिस्टर्ड हैं इसलिए किसी अन्य जगह कम कीमत पर इसकी तलाश करना अकलमंदी है। नियमानुसार कोई निश्चित कमीशन शुल्क नहीं है इसलिए सिद्धांत के तौर पर एजेंट अपनी मर्जी अनुसार सौदे के लिए वसूलते हैं।

सिविल इंजीनियरों, सर्वेक्षकों तथा मूल्यांकनों द्वारा सम्पत्ति संबंधी किए गए स्वतंत्र सर्वेक्षणों की ओर ध्यान दें। रस्मी तौर पर यह सब आपको सम्पत्ति की कीमत संबंधी सुझाव देने में समर्थ नहीं होगा परन्तु आप अंदाजा तो लगा ही सकते हैं।

ध्यान रखें कि यदि आप क्रय करना पसंद नहीं करेंगे तो आपको सर्वेक्षक को दी गई राशि का नुकसान उठाना होगा। लेकिन यह भी ध्यान रखें कि शायद आप महंगी समस्याओं पर पैसे की बचत कर सकेंगे। जो समस्याएं दिखाई पड़ रही हैं उनके कारण आप शायद कीमत में कमी कर सकने में समर्थ भी हो सकते हैं।

सर्वेक्षण करने वाले व्यक्ति से मिलें ताकि मौजूदा इमारत की वास्तविक इमारत परमिट से तुलना की जा सके। इसमें भिन्नता मिलना आम बात है। (इसमें इमारत का अनुमति पत्र जारी होने के पश्चात की गई बढ़ोतरी अथवा तबदीली शामिल है जो आपको जुर्माने का भागी बना सकती है।)



निर्माणाधीन अथवा नया घर खरीदना

कई डेवलपर वे सम्पत्तियां बेचेंगे जो अभी तक निर्मित नहीं हैं परन्तु परियोजना के रूप में अभी तक कागजों पर ही है। नियमानुसार आपको यह यकीन दिलाया जा सकता है कि स्वामित्व संबंधी अधिकार तथा स्वीकृति प्राप्त कर ली गई है। पैसा देने से पहले आपको इकरारनामे की शर्तें देखने की आवश्यकता है। उचित यही होगा कि आप इस इकरारनामे को जांच –पड़ताल तथा अगर आवश्यक हो तो इसे नए सिरे से बनाने के लिए एक स्वतंत्र वकील की सेवाएं प्राप्त करें।

जिस कम्पनी की परियोजना में आप घर खरीदना चाहते हैं सबसे महत्वपूर्ण बात है कि जहां तक संभव हो सके आप उसके ट्रैक रिकॉर्ड की जांच करें। उसकी सेवाओं



एव विशेषताओं संबंधी जानकारी प्राप्त करें। क्या वह प्रतिष्ठा के लिए बढ़िया ठेकेदार तथा सामान प्रयोग करने वाली है? क्या वह अपने ग्राहकों को इमारत की प्रगति संबंधी जानकारी उपलब्ध कराते हैं? क्या पहले कम्पनी की कोई ज्ञात समस्या रही है? अपने आप को जानकारी उपलब्ध कराएं, आसपास से पता करें, कुछ पुराने ग्राहकों की जानकारी भी प्राप्त करें। सारी सतर्कता बरतने का यह अभिप्राय नहीं है कि आप धोखेबाजों से भरपूर क्षेत्र में दखिल हो रहे हैं, न ही कहा गया है कि हर अफवाह सच्ची है अथवा असंतुष्ट ग्राहकों के पास शिकायत करने के लिए हमेशा बढ़िया कारण होते हैं। (ग्राहकों की पूर्ण रूप से अनुचित उम्मीदें हो सकती हैं) परन्तु कम्पनी के परिचय पत्र की जांच (सिर्फ आधिकारिक दस्तावेज नहीं) करने के लिए कुछ दिन लेना बुद्धिमता है।

जो सम्पत्तियां पहले ही निर्मित हैं उनको देखने के लिए मालिक से बात करें। कम्पनी जो सेवाएं उपलब्ध करा रही है अगर उसमें यकीन कर रही है तो वह आपको उसका संदर्भ उपलब्ध करवाने में हिचकिचाएगी नहीं।

खुद का घर बनाना या खरीदना किसी सपने को पूरा करने जैसा होता है। ऐसे में इस सपने को पूरा करने के लिए अगर हम सावधानी और पूरी जानकारी रखेंगे तो अपने सपनों का घर बहुत सी खुशियां ही लेकर आएगा। बस इसके लिए हमें थोड़ी मेहनत करने की जरूरत है। वैसे भी कहा ही गया है कि परिश्रम का ही फल मीठा होता है। फिर तो यहां बात आपके सपनों के घर की है और इस घर को सपनों सा खुबसूरत बनाना भी तो हमारे ही हाथ में है। इसलिए मकान खरीदने से पहले थोड़ी सतर्कता आपको भविष्य की समस्याओं से छुटकारा दिला सकती है। पूरी शांति से निर्णय लें और इस हसीन घरों में अपना जीवन व्यतीत करें।





ताकत लोगों को भ्रष्ट नहीं बनाती है बल्कि लोग ताकत को भ्रष्ट बनाते हैं

— विलियम गेडिस

भ्रष्टाचार बहुत बुरा है जोकि हमारे समाज में विभिन्न संस्थानों के जड़ों को नुकसान पहुंचा रहा है और उसे बर्बाद कर रहा है फिर चाहे वे सार्वजनिक क्षेत्र के संस्थान



हों या फिर निजी क्षेत्र के। आम बोलचाल में भ्रष्टाचार को "प्रदत्त शक्तियों का अपने निजी लाभ हेतु दुरुपयोग" के रूप में परिभाषित किया गया है। भ्रष्टाचार विभिन्न रूप ले सकता है तथा पिछले कुछ वर्षों में विभिन्न घोटालों में शामिल राजनेताओं और नौकरशाहों, इसके अलावा वित्तीय जगत में हुई धोखाधड़ियों मुख्यतया सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों से ऋण का भुगतान किए बिना उद्योगपतियों का लापता हो जाना, इन सब पर प्रस्तुत रिपोर्ट ने आम-जनमानस को अचंभित किया है। समाज के नैतिक मूल्यों में क्षय की वजह से ही इस स्थिति को बढ़ावा मिला है। पिछले कुछ वर्षों में, विभिन्न क्षेत्रों में बिचौलियों का प्रसार हुआ है। ये वे लोग हैं जिनसे आम जनता को उनके द्वारा किए गए कार्य में परेशानी और विलंब से बचने हेतु संपर्क करने के लिए बाध्य होना पड़ता है। ट्रांसपेरेंसी इंटरनेशनल इंडिया द्वारा जारी भारत भ्रष्टाचार सर्वेक्षण 2018 रिपोर्ट में, यह पाया गया है कि मूल्य के आधार पर, पिछले 1 वर्ष के दौरान नागरिकों द्वारा अधिकतर घूस पुलिस और नगरपालिका प्राधिकरणों से जुड़े संपत्ति पंजीकरण एवं जमीन मामलों हेतु दिया गया है। इसीलिए बर्लिन स्थित गैर-सरकारी संगठन ट्रांसपेरेंसी इंटरनेशनल द्वारा जारी वार्षिक भ्रष्टाचार सूचकांक में 180 देशों के समूह में भारत को 81वें स्थान पर देखना कोई आश्चर्य की बात नहीं है। भ्रष्टाचार धारणा सूचकांक 2017 ने भी भारत को एशिय-प्रशांत क्षेत्र में "सबसे अधिक उल्लंघन करनेवाले" के रूप में चुना है।

भ्रष्टाचार मिटाओ- नया इंडिया बनाओ

**& vlg-ds vjfoa
(ks-lr, izakl)**

हालांकि, भ्रष्टाचार के विरुद्ध अपनी लड़ाई में हम काफी प्रगति कर रहे हैं और विभिन्न संस्थानों में सुधार लाने में कामयाब रहे हैं। देश के विभिन्न हिस्सों में श्री अन्ना हजारे को मिला व्यापक समर्थन केवल इस बात की ओर इशारा करता है कि आम जनता मौजूदा स्थिति से तंग आ गई थी और बदलाव चाहती थी। हमारे जीवन के विभिन्न क्षेत्रों में सूचना प्रौद्योगिकी का उपयोग भ्रष्टाचार के विरुद्ध लड़ाई में एक महत्वपूर्ण हथियारों में से एक है। हम अब केवल एक क्लिक पर विभिन्न सेवाएं प्राप्त कर सकते हैं। केंद्रीय सतर्कता आयोग देश की शीर्षस्थ सत्यनिष्ठा संस्था के तौर पर, विभिन्न आउटरीच कार्यक्रमों के माध्यम से सार्वजनिक जीवन में सत्यनिष्ठा, जवाबदेही और पारदर्शिता को बढ़ावा देने हेतु प्रयास कर रहा है। सूचना का अधिकार एक बदलाव लाने वाला रहा है और उन सच्चे सक्रिय कार्यकर्ताओं के हाथों में वरदान प्रदान किया है जो ऊंचे स्थानों में भ्रष्टाचार का पर्दाफाश कर रहे हैं। हमारी न्यायिक प्रणाली भ्रष्टाचार से जुड़े कार्यों के विरुद्ध एक तलवार है एवं हाल के वर्षों में भ्रष्टाचार के विरुद्ध ऐतिहासिक निर्णय सुनाया है।



भ्रष्टाचार के विरुद्ध लड़ने के तरीकों में से एक है लेन-देन में पारदर्शिता लाना। ट्रांसपेरेंसी इंटरनेशनल ने पारदर्शिता को नियमों, योजनाओं, प्रक्रियाओं और कार्यों पर प्रकाश डालने के रूप में परिभाषित किया है। यह क्यों, कैसे, क्या और कितना जानता है। पारदर्शिता भ्रष्टाचार के खिलाफ सुरक्षा का सबसे अच्छा तरीका है और लोगों एवं संस्थानों में विश्वास को बढ़ावा देने में मदद करता है। इन बिंदुओं पर भारत सरकार द्वारा अधिनियमित ऐतिहासिक विनियमों में से एक है भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम (रेरा) को अधिनियमित करना जो दिनांक 1 मई, 2016 से प्रभाव में आया है। इस वर्ष सतर्कता जागरूकता हेतु थीम जोकि भ्रष्टाचार मिटाओ- नया इंडिया बनाओ को ध्यान में रखते हुए न्यू इंडिया के निर्माण हेतु रेरा एक महत्वपूर्ण कानून है।

भू-संपदा बाजार देश में आवास जरूरत को पूरा करने हेतु काफी महत्वपूर्ण भूमिका निभाने के साथ एक बड़ा रोजगार सृजक भी है। हालांकि हाल के वर्षों में यह क्षेत्र बढ़ा है, यह पाया गया है कि भू-संपदा विकासकों को नियंत्रित करने हेतु कोई विनियमन नहीं था, कुछ प्रतिष्ठित विकासकों को छोड़कर उनके कारोबार में कोई मानकीकरण या व्यावसायिकता नहीं थी और ग्राहकों के हितों की भी रक्षा नहीं हो



जा रही थी। कुछ मामलों में जहां भू-संपदा विकासकों द्वारा उद्देश्यवश या निधियों के कुप्रबंधन के कारण परियोजनाओं को समय पर पूरा नहीं किया जा रहा था ऐसी स्थिति में उपभोक्ताओं को अपना घर प्राप्त करने के लिए ऊपर से लेकर नीचे तक सभी महकमों के चक्कर लगाने पड़े। विकासकों द्वारा आवासीय परियोजनाओं को पूरा किए बिना उपभोक्ता से प्राप्त की गई निधियों का उपयोग जमीन की खरीद करने/अन्य कारोबार में इस्तेमाल करने के साथ-साथ संदिग्ध गतिविधियों में लगाई जा रही थी। इस संदर्भ में रेरा लागू किया गया।

इस अधिनियम की प्रमुख विशेषताएं हैं: प्रवर्तकों द्वारा भू-संपदा परियोजनाओं के प्रकटीकरण को सुनिश्चित करने हेतु राज्यों में भू-संपदा विनियामक प्राधिकरणों की स्थापना, प्रवर्तक परियोजनाओं को पहले राज्य भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीकृत किए बिना इसका विज्ञापन/बाजार/बिक्री आदि नहीं कर सकता है और भू-संपदा परियोजनाओं से संबंधित शिकायतों हेतु निर्णयन तंत्र की स्थापना के माध्यम से तीव्र शिकायत निपटान।

यह अधिनियम इस बात को स्पष्ट करते हुए कि निधियों को एस्करो खाता के माध्यम से रूट करने की जरूरत है एवं इससे आहरण की सख्ती से निगरानी की गई है, प्रवर्तकों के बीच वित्तीय अनुशासन को भी प्रोत्साहित करता है। ब्याज के साथ संपत्ति

लागत की पूरी वापसी के साथ किसी भी असत्य या गलत कथन के लिए खरीदार को क्षतिपूर्ति देने का प्रावधान भी है।

यह अधिनियम पंजीकृत परियोजनाओं के संबंध में सभी जानकारियां ऑनलाइन उपलब्ध कराता है जिसे उपभोक्ता कभी भी और कहीं भी देख सकते हैं, इसके साथ ही अधिकतर आबंटियों की सहमति के बिना स्वीकृत योजनाओं में प्रवर्तकों द्वारा कोई बदलाव या परिवर्तन नहीं किया जा सकता है और यदि प्रवर्तक उनके द्वारा वादा किए गए निर्धारित समय-सीमा के अंतर्गत मकान देने में विफल होता है तो वह उपभोक्ता को ब्याज भुगतान हेतु भी उत्तरदायी होगा, जैसे प्रावधानों के कारण यह अधिनियम बहुत ही नागरिक केंद्रित है।

रेरा उपभोक्ता के साथ भू-संपदा विकासकों के लेन-लेन में बहु प्रतीक्षित पारदर्शिता को लेकर आया है और इसके परिणामस्वरूप भ्रष्टाचार की गतिविधियों में काफी कमी हुई है। वित्तीय संस्थान भी उन भू-संपदा विकासकों को ऋण देने में अधिक सहज हैं जो रेरा के साथ पंजीकृत हैं। आजकल ऐसी आवास परियोजनाओं की होर्डिंग देखनी आम बात हो गई जिसमें यह स्पष्ट तौर पर लिखा होता है कि वे रेरा का अनुपालन कर रहे हैं जोकि ग्राहकों एवं ऋणदाताओं को विश्वास प्रदान कर रहा है।



महाराष्ट्र में विकासकों एवं उपभोक्ताओं के बीच विवाद समाधान तंत्र में सकारात्मक परिणाम देखा जा रहा है।

हमारा देश तेजी से बढ़ रहा है और रेरा जैसे पारदर्शिता को बढ़ावा देने वाले उपायों के माध्यम से भ्रष्टाचार का सफाया बाधाओं को दूर करेगा और देश के विकास को एक गति प्रदान करेगा। हम सत्यनिष्ठा, जिम्मेदारी और पारदर्शिता की नींव पर नए भारत के निर्माण के पथ पर तेजी से आगे बढ़ रहे हैं और जब तक इसको पूरी तरह प्राप्त नहीं कर लेते तब तक नहीं रुकेंगे।



भारतीय भाषा और हिन्दी

& 'H&Hk' f=i k&H
jkt H&Hk vf/klgj h



जैसा कि हम सभी को मालूम है कि भारत न केवल विविध संस्कृति, विविध प्रजातियों से संपन्न एक राष्ट्र है बल्कि यह एक बहु-भाषी राष्ट्र भी है। यहां लगभग 780 भाषाएं बोली जाती हैं। शायद ही विश्व में कोई और देश होगा जहां भाषा के स्तर पर इतनी विविधता पाई जाती हो। हालांकि कई बार यह विविधता समस्या का कारण भी बन जाती है। चूंकि कई बार हम भाषा को लेकर इतने भावुक, पूर्वाग्रहों से ग्रसित हो जाते हैं कि यह विविधता समस्या का कारण बन जाती है। हालांकि यह इतनी बड़ी समस्या भी नहीं है कि इनका समाधान न हो सके और इसके उदाहरण हैं रूस, स्विट्जरलैंड आदि जैसे देश जिन्होंने अपनी उलझी हुई भाषा समस्या का समाधान बहुत ही खूबी के साथ कर लिया है।

अगर हम अपने संविधान स्वीकृत भाषाओं की बात करें तो हमारी संविधान स्वीकृत 22 आधुनिक भारतीय भाषाओं में से सिंधी, बांग्ला, पंजाबी और उर्दू चार ऐसी भाषाएँ हैं जो अपने ढंग की समर्थ भाषाएँ मानी जा सकती हैं। बांग्ला में जहां रवींद्रनाथ ठाकुर जैसे विश्वविख्यात और नोबेल पुरस्कार विजेता कवि हो चुके हैं वहीं उर्दू की शीरीनी, फसाहत और बलागत का दुनिया भर में रूतबा है। पंजाबी का भी रचनात्मक साहित्य समृद्ध है। हमारी जो अन्य संविधान स्वीकृत भाषाएँ हैं, उनकी भी सांस्कृतिक महिमा अपरंपार है।



किन्तु एक राष्ट्र के लिए जहां संप्रभुता जरूरी है वहीं इसकी अपनी एक भाषा होनी भी इसकी पहचान हेतु जरूरी मानी जाती है। इसके लिए यह आवश्यक है कि भारत की इन संविधान स्वीकृत भाषाओं में कोई एक भाषा ऐसी हो, जिससे संपर्क भाषा और राष्ट्रभाषा का काम लिया जा सके। इसी दृष्टि से संविधान स्वीकृत भाषाओं के बीच हिन्दी को राष्ट्रभाषा बनाने की बात आती है। सच पूछा जाए तो हिन्दी भाषा की सामर्थ्य और हिन्दी भाषियों की संख्या दोनों ही हिन्दी को केवल भारत की संपर्क

भाषा या राष्ट्रभाषा नहीं, बल्कि राष्ट्रसंघ की भाषा बनाने के योग्य है। किन्तु राष्ट्रभाषा या संपर्क भाषा के रूप में हिन्दी को अपनाने के प्रश्न पर हिन्दीतर भाषाभाषी लोगों के अपने ही तर्क हैं। उन्हें इसमें अपनी भाषा और संविधान स्वीकृत हिन्दीतर अन्य भाषाओं के महत्त्व का न्यूनीकरण दिखने लगता है। भाषा संबंधी दृष्टिकोण में स्पष्टता



और सुलझाव नहीं रहने के कारण भावुकता से भरी ऐसी आपत्तियों का उठना स्वाभाविक है। वैसे भाषा के तीन मुख्य स्वरूप हैं— प्रयोजनपरक, सांस्कृतिक और ज्ञानात्मक। संस्कृति की भाषा के रूप में हमारे संविधान में स्वीकृत सभी भारतीय भाषाएँ समान महत्त्व रखती हैं। प्रश्न है केवल प्रयोजनमूलकता का और अंतर्राष्ट्रीय स्तर पर भारतीयता की पहचान के लिए अपनी एक समर्थ भाषा के माध्यम से भारत के प्रतिनिधित्व का। जैसा कहा जा चुका है, सांस्कृतिक महिमा और सांस्कृतिक अभिव्यक्ति की दृष्टि से हमारी सभी भाषाएँ समान हैं। किन्तु राष्ट्रीय, अंतर्राष्ट्रीय और राजकीय प्रयोजन के लिए हमें इन भाषाओं के बीच अनेक विदित कारणों से हिन्दी को अपने देश की प्रयोजनमूलक भाषा के रूप में स्वीकार करना है। प्रयोजनमूलक भाषा के रूप में हिन्दी की स्वीकृति को अन्य भारतीय भाषाओं के सांस्कृतिक महत्त्व के न्यूनीकरण के अर्थ में नहीं लिया जाना चाहिए। संविधान स्वीकृत सभी भाषाएँ हमारे लिए संस्कृति की भाषाएँ हैं और हिन्दी भाषा संस्कृति की भाषा होने के साथ ही हमारे लिए प्रयोजन की भाषा भी है।

अफ्रीकी देशों में घाना, नाइजेरिया, केनिया, युगांडा, तंजानिया और जाम्बिया ऐसे उदाहरण माने जा सकते जहाँ अनेक प्रकार की भाषाएँ और बोलियाँ प्रचलित हैं, अंग्रेजी को प्रशासन तथा उच्च शिक्षा के माध्यम एवं संपर्क भाषा के रूप में स्वीकार किया गया है। इसी तरह की बात कुछ दक्षिण-पूर्वी एशियाई देशों में भी हुई है, जिनमें म्यांमार, इंडोनेशिया और थाइलैंड के नाम लिये जा सकते हैं। इन देशों में छात्रों को विश्वविद्यालय में प्रवेश के पूर्व कई वर्षों तक अंग्रेजी की शिक्षा दी जाती

है। जैसे, विश्वविद्यालय में प्रवेश के पूर्व म्यांमार में पाँच वर्षों तक, इंडोनेशिया में छह वर्षों तक और थाइलैंड में आठ वर्षों तक अंग्रेजी की शिक्षा दी जाती है। किन्तु पूर्वोक्त अफ्रीकी देशों की तुलना में इन दक्षिण-पूर्व एशियाई देशों की यह विशेषता है कि अंग्रेजी को प्रमुखता देने के बाद भी इन देशों ने अपनी प्रमुख भाषा को ही राष्ट्रभाषा



या राजकाज की भाषा के रूप में स्वीकार किया है। जैसे बर्मा ने "बर्मीज" को, इंडोनेशिया ने "भासा-इंडोनेशिया" को, लाओस ने "लाओ" को, मलेशिया ने "मलेय" को, फिलीपाइंस ने "तगालोग" को, वियतनाम ने "वियतनामोज" को और थाइलैंड ने "थाई" को अपनी राष्ट्रभाषा या राजकाज की प्रयोजनमूलक भाषा के रूप में स्वीकार किया है।

इसमें कोई दो मत नहीं कि हिन्दी भारतवर्ष के सर्वाधिक विस्तृत क्षेत्र में बोली जाने वाली भाषा है। देश के संपूर्ण क्षेत्रफल के साठ प्रतिशत भू-भाग में हिन्दी बोली जाती है और इस देश की कुल आबादी के 40 प्रतिशत देशवासी हिन्दी बोलते हैं। इन आंकड़ों से इस देश की भाषाओं के बीच हिन्दी की प्रमुखता स्वतः स्पष्ट है। भाषा-भाषियों की संख्या की दृष्टि से विश्व की भाषाओं के बीच हिन्दी का तीसरा स्थान है और राष्ट्रसंघ के देशों की भाषाओं के बीच हिन्दी का पहला स्थान है। जैसा कि पहले ही बताया जा चुका है कि क्षेत्रफल या भौगोलिक प्रसार की दृष्टि में भी हिन्दी भाषा कम महत्वपूर्ण नहीं है। मारिशस, त्रिनिदाद, सूरीनाम, फिजी, थाईलैंड, बर्मा, स्याम, इंडोनेशिया, नेपाल, दक्षिण अफ्रीका आदि में हिन्दी बोली और समझी जाती है। अभी दुनिया के लगभग 38 देशों में हिन्दी की अच्छी पहुँच है और विदेश के लगभग 94 विश्वविद्यालयों में हिन्दी की पढ़ाई होती है। यदि हम बैंकों में हिंदी के प्रयोग की बात करें तो किसी भाषा का व्यावहारिक प्रयोजनमूलक रूप, जिसकी एक विशिष्ट परिणति राजकाज की भाषा या राष्ट्रभाषा के रूप में होती है, अपने देश के अर्थतंत्र तथा वाणिज्य व्यापार के संस्थानों में अंतः प्रवेश पाए बिना विकसित और बलिष्ठ नहीं हो सकता। अतः भारत के वर्तमान भाषा संदर्भ को दृष्टिगत रखते हुए भारतीयों बैंकों में हिन्दी के माध्यम से कार्य करने की विधि को अपनाना आवश्यक है। इसके लिए बैंकों के कार्य क्षेत्र को दृष्टिगत रखते हुए हमें हिन्दी भाषा का प्रयोग और विकास एक विशेष "रजिस्टर" या प्रयुक्ति के रूप में करना होगा। आज के

प्रगतिशील युग के अनुसार भारतीय संविधान के आधारभूत आमुख के अनुसार और हमारे लोकतांत्रिक दृष्टिकोण के अनुरूप अब बैंकों के कार्य क्षेत्र, कार्य की प्रकृति और उद्देश्य में भी बदलाव आया है। अब बैंक केवल संचित राशि जमा करने, ऋण देने और लाभांश कमाने वाली संस्था भर नहीं है, बल्कि वह हमारे देश की सामाजिक तथा आर्थिक विकास योजनाओं को कार्यान्वित करने का तथा आम जनता को आर्थिक न्याय पाने के योग्य बनाने का एक सशक्त माध्यम भी बन गया है। अपनी इस नई भूमिका पूरी सामर्थ्य के साथ अदा करने के लिए बैंकों को देश की आम जनता के साथ जुड़ना होगा और समाज के कमजोर या पिछड़े हुए नागरिकों तक भी पूरी तत्परता के साथ जाना होगा। यह एक सर्वविदित मान्यता है कि जनता तक पहुँचने के लिए जनता की भाषा ही सर्वोत्तम माध्यम सिद्ध हुआ करती है। हिन्दी में बैंकों का कारोबार होना और बैंक के अधिकारियों/कर्मचारियों का हिन्दी में यानी जनता की भाषा में प्रशिक्षित होना नितांत आवश्यक है। यह प्रसन्नता की बात है कि हमारे देश के अधिकतर बैंकों ने हिंदी के कार्यालयीन प्रयोग को बढ़ावा देने हेतु कई प्रकार के प्रयास किए हैं। चूंकि बैंक आम जनता से जुड़ी होती है अतः उसके कर्मचारियों को आम जनता से जुड़ने के लिए उसकी भाषा को जानना बहुत जरूरी है। इसी के साथ यह भी आवश्यक है कि हम हिंदी के साथ-साथ स्थानीय भाषाओं को भी बढ़ावा देने हेतु निरंतर प्रयास करते रहें और कम से कम भरे जाने वाले फॉर्म को हिंदी अंग्रेजी के साथ-साथ स्थानीय भाषाओं में भरने का भी विकल्प होना चाहिए।

प्रत्येक राष्ट्र को अपनी पहचान के लिए और अंतर्राष्ट्रीय पटल पर अपने स्वतंत्र भाषिक अभिज्ञान के लिए तथा एक मौलिक राष्ट्र के रूप में अपनी अस्मिता को अभिव्यक्ति के लिए एक राष्ट्रभाषा की आवश्यकता पड़ती ही है। इसी दृष्टि से हिन्दी को राष्ट्रभाषा के रूप में अपनाने और हिन्दी के माध्यम से अंतर्राष्ट्रीय पटल पर भारत को अपनी पहचान बनाने के लिए यह आवश्यक है कि हम हिन्दी को उसके संपूर्ण प्रदेश के साथ स्वीकार करें और उसकी संभावनाओं का निरंतर विकास करें।

जिस देश में भाषा के स्तर पर इतनी विविधता है उस देश को एक सशक्त राष्ट्रभाषा की प्राप्ति के लिए तथा उस राष्ट्रभाषा के माध्यम से विश्व पटल पर अपनी अलग पहचान बनाने के लिए कई प्रकार की संकीर्णताओं, आंचलिक पूर्वाग्रहों तथा भावुकता से ऊपर उठना होगा। इतना ही नहीं, उस देश के लिए यह भी आवश्यक है कि वह राष्ट्र की एकता को सर्वोपरि महत्त्व देते हुए अपनी भाषा समस्या के समाधान हेतु अपने राष्ट्रीय विवेक को सदैव जागृत रखे। एक राष्ट्र के रूप में अपने संवैधानिक संकल्प और कर्म की एकरूपता के द्वारा अनेक विकल्पों वाली अनिश्चितता या दिशाहीनता अथवा सांस्कृतिक अनिर्णय वाली दशा को शीघ्र समाप्त करें। एक सशक्त राष्ट्र और एक समृद्ध भाषा की ओर अपने कदम बढ़ाएं।





जनजातीय क्षेत्र के घर

& I ४४४४
{s-l; izakl

जनजातीय लोग जिनकी जनसंख्या 2011 के जनगणना के अनुसार कुल जनसंख्या में 8.6 प्रतिशत है और ये 705 विभिन्न समूह से पहचाने जाते हैं। जनजातीय लोग भारत के 15 प्रतिशत भूभाग में निवास करते हैं, जो कि जंगल, पहाड़ी और विषम क्षेत्र होते हैं। जनजातीय लोग जिन्हें आदिवासी के नाम से भी जाना जाता है, वर्तमान में सामाजिक-आर्थिक विकास के विभिन्न चरणों में हैं। कई जनजातीय समूहों ने मुख्यधारा के विकास को अपनाया है। अभी भी देश में लगभग 75 समूह ऐसे हैं जो पूर्व कृषि स्तर की प्रौद्योगिकी, या बहुत कम अर्थव्यवस्था के निर्वाह स्तर पर हैं।

देश में ड्राफ्ट नेशनल ट्राइबल पॉलिसी के अनुसार 698 जनजातीय समूह हैं, वहीं 2011 के जनगणना के अनुसार 705 हैं। ये भारतीय संविधान के अनुच्छेद 342 में अधिसूचित हैं और भारतवर्ष के विभिन्न राज्यों में रहते हैं। भारत के वे राज्य जहां आदिवासी ज्यादा मात्रा में हैं, वे हैं, उत्तर पूर्व, बिहार, झारखंड, बंगाल, आंध्र प्रदेश, गुजरात, कर्नाटक, केरल, मध्य प्रदेश, महाराष्ट्र, मणिपुर, उड़ीसा, राजस्थान, तमिलनाडु, उत्तर प्रदेश इत्यादि। भारत सरकार ने आदिम कमजोर जनजातीय समूहों की पहचान की है, जिनकी संख्या 75 के करीब है, जो भारत के विभिन्न राज्यों में रहते हैं:

1. आंध्र प्रदेश : चेंचू , बोडो गडबा, गुटोब गडबा, कोलम, कोंडा रेड्डी, कोंडसवारा, बॉन्डो पोरजा, कोंड पोरजा, परेंगी पोरजा, टोथी।
2. बिहार और झारखंड : असुर, बिरहोर, बिरिजा, हिल खरिया, कोरवा, माल पहाड़िया, परहाइया, सौर्य पहारीय, सवारा।
3. गुजरात : खोलगा, कथोड़ी, कोटवालिया, पधार, सिद्धि ।
4. कर्नाटक : जेनु कुरबा, कोर्गा ।
5. केरला : चोलानाइकन, कदर, कट्टुनायकन, कोर्गा, कुरुम्स ।
6. मध्य प्रदेश : अबूझ मारिया, बैगा, भरिया, हिल कोरबा, कमर, सहारिया ।
7. महाराष्ट्र : कतकरिया, कोलम, मारिया गोंड ।
8. मणिपुर : मरम नागा ।
9. उड़ीसा : चुकुतिया भुंजिया, बिरहोर, बोंडो, दीदयाई, डोंगरिया खोंड, जुआड्ग, खरिया, कुटिया कोंधा, लांजीय सौरा, लोढ़ा, मांकिरीदा, पौड़ी भुईया, सौरा ।
10. राजस्थान : सहारिया ।
11. तमिल नाडु : ईरूलर, कट्टुनायकन, कोटा, कोरुम्बा, पनियन, तोड़ा ।
12. त्रिपुरा : रइंग ।
13. उत्तर प्रदेश : बुकसा राजजी ।
14. पश्चिम बंगाल : बिरोहर, लोढास, तोत्स ।
15. अंडमान – निकोबार : ग्रेट अंडमानिस, जरवा, ऑंजे, सेंटीनेलेसे, शोम पेन ।

पश्चिम भारत में आदिवासियों के घर :

अरब सागर और कच्छ की खाड़ी के कारण पश्चिमी भारत के क्षेत्रों में मुख्य रूप से तटीय जलवायु है। गर्मी के मौसम के दौरान दिन और रात गर्म और आर्द्र होती है। घरों को निर्माण की शैली जनजातीय लोगों द्वारा इन क्षेत्रों में मौसम के अनुरूप किया जाता है। गुजरात में भील, चरण, चौधरी, चौधरा, गोंद, कथोड़ी, पटेलिया, पोलमी, रब्बारी, वरली, सिद्धि, पश्ची, पधार इत्यादि जनजातीय समूह इस खेत में रहते हैं।

मेघवाल जनजाति, रेबरी जनजाति और गुजरात की मालधारी जनजातियों के घर गोलाकार होते हैं और छत त्रिकोण आकार का होता है और बीचोबीच बांस की एक बल्ली, छत का भार वहन करने के लिए लगाया जाता है। घर को जमीन से कुछ फीट ऊपर उठा कर बनाया जाता है, जिसके लिए गोल आकार में मुख्यतः मिट्टी या आसपास में पाये जाने वाले पत्थर से जमीन को भरा एवं ऊपर उठाया जाता है। घरों की छत को लंबे कंटीले घाँस से ढका जाता है।

ऐसा निर्माण वायुमंडल और हवा को रोकने के लिए बनाया जाता है, जिससे घर का तापमान व्यवस्थित रखा जा सके। मालधरिस जनजाति में देखा गया है कि अपने झोपड़ियों पर दर्पण मोजेक की विशेषता वाले सुंदर सजावट लगाते हैं।

महाराष्ट्र में, वरली जनजाति के लोग वारली चित्रों के साथ अपने घरों को सजाते हैं। मूलतः उत्सव के मौके पर घरों की दीवारों को मिट्टी, गाय गोबर और शाखाओं के मिश्रण के साथ पहले ढका जाता है जो लाल ओचर पृष्ठभूमि बनाता है। फिर चावल का पेस्ट, पानी और गम का मिश्रण कर, बांस की छड़ी को कूच कर रंगलेप बुश बनाया जाता है, जिसका उपयोग करके अद्भुत रंगलेप किया जाता है।

इसी तरह राजस्थान एवं मध्य प्रदेश में मीना जनजाति के लोग मदन चित्रों के अभ्यास करते हैं। इनके घर के दीवारों, फर्श, अंदरूनी और बाहर की ओर बुराई से बचने के लिए भगवान की कलाकृति बनायी जाती है ।

दक्षिण भारत के जनजातीय घर-

तमिलनाडु के ऊटी में टोडा जनजाति, खूबसूरत पेंट आकार वाले घरों का निर्माण करती हैं जो ऊंचाई में 10 फीट होती हैं। झोपड़ियों में बांस की छत होती है और जंगली जानवरों को रोकने के लिए छोटे प्रवेश द्वार होते हैं। जनजातीय प्रवेश द्वार को सजाने के लिए मुरल रॉक चित्र बनाते हैं। मोटी बांस मूल रंग संरचना बनाते हैं और पतली बांस सूखे घास के साथ तैयार होते हैं ताकि टोड हट के मूल परिपत्र आकार को पूरा किया जा सके।

कर्नाटक में हमी में लंबानी जनजाति के लोग रहते हैं। लंबानी मूल रूप से राजस्थान के बंजारा जनजातियों में से हैं, जो शताब्दियों पहले व्यापार और कृषि के लिए दक्षिण

के ओर चले गए थे। लम्बानी जनजाति को बहुत लंबे समय तक काम के बारे में चिंता करने की जरूरत नहीं थी क्योंकि वे मुगल सेना को अनाज और रश्द की आपूर्ति करते थे। भारत में ब्रिटिश शासन के आगमन और परिवहन में सुधार के कारण इनकी जीविका के साधन में बदलाव हुआ और इन्हे खेतों पर काम करने, मवेशियों की चराई, निर्माण स्थलों पर काम करने और अन्य छोटी नौकरियां का सहारा लेना पड़ा।

लम्बानी जनजाति आमतौर पर बाहरी इलाकों में 'थांडास' नामक छोटे बस्तियों में



रहते हैं। एक थांडा में 500 से भी कम घर होते हैं और एक लम्बेनी घर की सबसे विशिष्ट विशेषता में से एक बाहर निकलने वाला एक छोटा कमरा होता है।

भारत के पूर्वोत्तर हिस्से में जनजातीय घर:

उत्तर पूर्व में जनजातीय घर मुख्य रूप से बांस, गन्ना, लकड़ी और क्षेत्र में पाए जाने वाले अन्य प्राकृतिक पदार्थों से बने होते हैं।

अरुणाचल प्रदेश के अपतानी जनजाति बांस और अन्य प्राकृतिक सामग्रियों का उपयोग करके घर बनाते हैं। घर खाना पकाने, खाने और बात करने जैसी सभी पारिवारिक गतिविधियों का केंद्र होता है।

अरुणाचल प्रदेश के आदि जनजाति, अपने घरों को केवल दो दरवाजों के साथ स्टिल्ट पर बनाते हैं, सामने वाले छोर पुरुषों द्वारा उपयोग किया जाता है और पीछे के दरवाजे का उपयोग महिलाओं द्वारा किया जाता है। इन घरों को हर 5-7 साल में पुनर्निर्मित किया जाता है। हालांकि घर कभी-कभी समतल भूमि पर बनाए जाते हैं, फिर भी यहाँ के लोग बारिश के कारण बाढ़ से बचने के लिए ढलान वाले इलाकों को पसंद करते हैं।

असम की माईजिंग, देवरीस और बोडो जनजातियां आमतौर पर नदियों के नजदीक घर बनाते हैं। यहां चिमनी सभी परिवार के सदस्यों की बैठक के लिए केंद्र स्थान है। इस राज्य में भारत के जनजातीय घरों को स्टिल्ट पर बनाया गया है और घर के नीचे का क्षेत्र अपने पशुओं के लिए आश्रय के रूप में उपयोग किया जाता है।

मेघालय के गारो जनजातियों के परिवार नोकमोंग नामक घरों में रहते हैं। खाना पकाने, सोने और भंडारण के लिए क्षेत्र स्पष्ट रूप से निर्धारित किया जाता है। वे मवेशियों के लिए अलग शेड बनाते हैं। सभी अविवाहित पुरुष सदस्य नोकपांते नामक विशेष निवास में एक साथ रहते हैं। ये जनजातीय भी अपने खेतों के पास अलग झोपड़ियों का निर्माण करते हैं।

मीटिस, कुकिस, नागा और रोन्मेमी मणिपुर के कुछ जनजाति हैं। इन आदिवासियों के घर बांस और बेंत का उपयोग करके बनाए जाते हैं जबकि बिस्तरों के लिए लकड़ी का उपयोग किया जाता है। रसोईघर आमतौर पर केंद्र में होता है और आग के ऊपर का रैक में खाद्य पदार्थों को ढक दिया जाता है। इन घरों में एक बरामदा भी शामिल है। अनाज का भंडारण घर के बाहर और जमीन के ऊपर उठाए गए कमरे पर होता है।

मिजो अपने घरों को केंद्र में अपने मुख्य निवास के साथ बनाते हैं। घर बांस से बने आयत में आयताकार होते हैं, और पत्तियां और तीखे पत्ते का प्रयोग किया जाता है। विभाजन बांस स्क्रीन से बने होते हैं।

नागालैंड में जनजातीय घर अधिकतर किलाबंद और मजबूत होते हैं। घरों को चार भाग में बांटा गया है, जिसमें भंडारण अनुभाग, खाना पकाने और रहने वाले निवास और पिछवाड़े है। घर के सामने और पीछे प्रवेश द्वार होता है।

त्रिपुरा में जनजातीय घास और बांस का उपयोग करके अपने घर बनाते हैं। वन्य जानवरों से बचने के लिए उठाए गए मैदान पर सदनों का निर्माण किया जाता है।

जनजातीय लोगों का घर प्राकृतिक साधन से बनाया जाता है जिसमें मूलतः घास, मिट्टी, बांस, लकड़ी, पत्थर, से किया जाता है। घर अक्सर सघन पृथ्वी से बने उठाए गए मंच पर होते हैं। उच्च थर्मल द्रव्यमान गर्मियों में शाम को घर को ठंडा रखने में मदद करता है जो लोगों को शाम को आराम करने के लिए सुखद बनाता है।

इस प्रकार के घरों के फायदे दीवारें थर्मल इंसुलेटर हैं, इसलिए गर्मी में थोड़ा ठंडा महसूस करते हैं और इसके विपरीत। लेकिन फिर ऐसे घरों में नियोजन की कमी के कारण, आम तौर पर शौचालय, उचित स्नानघर ढूँढना मुश्किल होता है।

आदिवासी अभी भी मूलतः जीवन प्रकृति के नजदीक गुजारते हैं और उनका जीवन जल, जमीन और पर्यावरण से निर्धारित होता है। आदिवासी का घर वस्तुतः उनके समुदाय या कौन सी प्राकृतिक वातावरण में वे रह रहे हैं, उसके ऊपर निर्भर करता है। विभिन्न जनजातीय समूह का घर बनाने का तरीका अलग-अलग है। कुछ अपने पुराने घर बनाने के व्यवस्था में ही अपना घर बनाते हैं या कुछ ने नवीन संसाधनों का भी उपयोग किया है। जनजातीय लोगों की उपस्थिति सुदूर के दुर्गम क्षेत्र में रहता है जो शहरी क्षेत्र से दूर रहते और जहाँ प्राकृतिक विषमता से अधिक बाजार की अनुपस्थिति रहती है जिसके कारण इस ओर ध्यान देने की जरूरत है, जिससे संसाधनों का बराबर का वितरण हो सके।



झारखंड के प्रमुख जलप्रपात

& 1 kjk 'k'j >k
vuqknd

अनेक आदिवासी समुदायों का नैसर्गिक वास, प्रकृति से जुड़े लोग, प्राकृतिक छटाओं की भरमार एवं जंगल, पहाड़, पठार, खनिज संपदाओं से सुसज्जित धरती, कल-कल बहती पहाड़ी और बरसाती नदियों की आवाज, जहां लोग एक बार आए तो मानो लगता है जीवन प्राणवान हो गई है ऐसी बहुत सी विशेषताओं को समेटे हुए है झारखंड की धरती। झारखंड को विभिन्न भाषाओं, संस्कृतियों एवं धर्मों का संगम क्षेत्र भी कहा जा सकता है। द्रविड़, आर्य और आस्ट्रो-एशियाई तत्वों के सम्मिश्रण का इससे अच्छा कोई क्षेत्र भारत में शायद ही दिखता है। जहां तक जल की बात की जाए तो प्रतिवर्ष लगभग एक हजार मिली मीटर से अधिक वर्षा वाला प्रदेश झारखंड भू-गर्भीय जल में भी पीछे नहीं है। कोयल, शंख, अजय, गुमानी, मथुराक्षी, स्वर्ण रेखा, दामोदर आदि नदियाँ अपने जल एवं कलख से प्रकृति और प्रकृति के प्राणियों में प्राण का संचार करती रहती हैं।

इस प्रदेश की अधिकांश नदियां भारत की अन्य नदियों से भिन्न हैं। झारखंड में कठोर चट्टानों के कारण भूमिगत जल का स्तर नदियों से अलग रह जाता है। ये नदियां कठोर एवं पथरीले और पहाड़ी भू-भाग से प्रवाहित होने के कारण बिहार एवं उत्तर प्रदेश की नदियों की तरह अपने मार्ग नहीं बदलती हैं, साथ ही साथ यहां की नदियों का प्रवाह भू-आकृति के कारण नियंत्रित रहता है। झारखंड की अधिकतर

पहाड़ी क्षेत्र होने के कारण ये नदियां नाव चलाने के लिए उपयुक्त नहीं हैं।

नदियों के अलावा इस प्रदेश में अनेक प्राकृतिक जलकुण्ड भी हैं जो अपने भौगोलिक परिवेश, धार्मिक, प्राकृतिक, वैज्ञानिक एवं अन्य महत्व के लिए प्रसिद्ध हैं। इन प्राकृतिक जलकुण्डों का जल हमेशा गर्म रहता है। हजारीबाग, दुमका, सिमडेगा, गुमला, धनबाद आदि जिले में गर्म पानी के इस तरह के झरने अवस्थित हैं। इनके



नदियां बरसाती हैं जिनमें बरसात के दिनों में पानी अधिक रहती है परन्तु गर्मियों के दिनों में अल्प मात्रा में जल रहता है या ये नदियां लगभग सूख जाती हैं। इस प्रदेश में उत्तर की ओर प्रवाहित होने वाली नदियां मैदानी भाग में प्रवेश करने के कारण मंद पड़ जाती हैं और कम कटाव कर पाती हैं। जबकि ठीक इसके विपरीत दक्षिण की ओर बहने वाली नदियां दूर तक तीव्र गति से बहती हैं। अतः वे अधिक कटाव कर पाती हैं। झारखंड की किसी भी नदी में नाव नहीं चलायी जा सकती है क्योंकि

जल में भी गंधक एवं खनिज लवणों का मिश्रण घुला होता है। इस कारण अनेक रोगी विशेषतौर से त्वचा रोगों से त्रस्त मरीज इन गर्म जलकुण्ड के पानी में नहाने आते हैं जिससे की उनकी बीमारी का इलाज हो जाए। इस चिकित्सा में धर्म की मान्यता भी जुड़ी होती है। इन सभी कारणों से ये प्राकृतिक स्रोत पर्यटकों के लिए आकर्षण के केन्द्र बने हुए हैं। यहां हम झारखंड के कुछ प्रसिद्ध जल प्रपातों की बात करेंगे।

इस श्रेणी में सबसे पहले बात आती है हुंडरू जलप्रपात की। यह झारखंड का सबसे प्रसिद्ध जलप्रपात है। यह रांची से करीब 45 किलो मीटर दूर स्वर्णरेखा नदी के किनारे है। यह जल प्रपात 320 फीट की उंचाई से गिरता है। इतनी ऊंचाई से गिरते पानी देख कर मन खुशियों से भर जाता है। झरने से गिरते पानी की आवाज व घने जंगलों का दृश्य इसमें चार चांद लगा देता है। यह झारखंड का सबसे ऊंचा जलप्रपात है। बरसात के दिनों में इसकी धारा मोटी हो जाती है। बरसात के दिनों में तो इसका दृश्य और भी सुंदर व मनमोहक हो जाता है। प्रकृति की गोद में बसे हुंडरू फॉल की खूबसूरती देखते ही बनती है। बरसात के मौसम में यह एक जबरदस्त रूप ले लेता है, लेकिन गर्मियों में यह एक रोमांचक पिकनिक स्थल में बदल जाता है, वैसे तो यहां सैलानियों का आना-जाना सालोभर लगा रहता है। परंतु दिसंबर से फरवरी माह के बीच यहां बड़ी तादाद में लोग पहुंचते हैं।

हुंडरू फॉल पहुंचने के लिए रांची से दो रास्ते हैं। पहला रास्ता रांची से ओरमांझी, सिकिदिरी होते हुए हुंडरू फॉल तक जाता है, जिसकी दूरी रांची से 45 किलोमीटर है। झारखंड की राजधानी रांची से लगभग 35 किलोमीटर दूर स्थित हुंडरू प्रपात के लिये अच्छी सड़क है, जहाँ रांची-पटना हाईवे के किसी तरफ से आकर भी पहुँचा जा सकता है। हाईवे पर स्थित राँची जिले के ओरमाँझी ब्लाक चौक से पूर्व दिशा की ओर जाने वाली पक्की सड़क से सिकिदिरी लगभग 10 किलोमीटर की दूरी पर है, जहाँ से हुंडरू प्रपात तक पहुँचने के लिये सुन्दर नयनाभिराम पहाड़ियों के अंचल में लगभग 7 से 8 किलोमीटर और आगे सर्पिले मार्ग से जाना पड़ता है। सैलानी झरने के उदगम तथा नीचे की तलहटी, दोनों तरफ से प्रपात की गिरती स्वच्छ-धवल जलराशि देखने का आनन्द उठा सकते हैं। हुंडरू फॉल के रास्ते में जैविक उद्यान और मुटा मगरमच्छ प्रजनन केंद्र भी पड़ता है। सैलानी चाहे तो इन दोनों पर्यटन स्थलों की सैर कर सकते हैं। दूसरा रास्ता रांची से अनगड़ा, गेतलसूद होते हुए हुंडरू फॉल तक जाता है, जिसकी दूरी 42 किलोमीटर है। इस पथ से आने से जोन्हा व सीता फॉल भी पहुँचा जा सकता है।

दूसरे नंबर पर आता है दशम जलप्रपात। छोटानागपुर को झरनों और चट्टानी नदियों का क्षेत्र कहना अतिशयोक्ति नहीं होगी। आबादी बढ़ने के साथ ही वनों में वृक्षों की सघनता भले कम हो गई हो मगर रैयती जमीन पर अब भी हरियाली बरकरार है। इन्हीं प्राकृतिक छटाओं के बीच यह जलप्रपात रांची से करीब 34 किलो मीटर दूर दक्षिण पूर्व में कांची नदी पर स्थित है। यह जलप्रपात करीब 144 फीट की ऊँचाई से गिरता है। इसमें दस धाराएं हुआ करती थीं। इसलिए इसका नाम दशम पड़ा।



दशम फॉल रांची-टाटा मार्ग पर तैमारा गांव के पास है। यह झरना खूबसूरत प्राकृतिक नजारों से घिरा हुआ है। मुण्डारी भाषा में पानी को "दाअ" और स्वच्छ को "सोअ" कहते हैं। झरने से गिरता हुआ उज्ज्वल पानी बड़ा स्वच्छ दिखता है। टंड

का मौसम पर्यटन के लिए उपयुक्त होता है। फरवरी से अप्रैल के बीच का समय दशम फॉल घूमने के लिए सबसे अच्छा माना जाता है।

तीसरा जलप्रपात है लोध जलप्रपात। झारखण्ड की राजधानी रांची से लगभग 120 किलोमीटर दूर लातेहार जिला अन्तर्गत महुआडांड प्रखण्ड में लोध जलप्रपात एक महत्वपूर्ण दर्शनीय और मनोरम स्थल है। यह झारखण्ड राज्य का सबसे ऊँचा जलप्रपात है। बुढ़ा नदी पर अवस्थित होने के कारण इसे बुढ़ा घाघ भी कहते हैं। लोध जलप्रपात में पानी लगभग 150 मीटर की ऊँचाई से नीचे गिरता है। अपने बहाव के साथ सुरीली संगीत एवं मोहक छटा बिखेरते हुए अत्यंत मनोरम दृश्य



उपस्थित करता है। यह जलप्रपात महुआडांड से 15 किलोमीटर की दूरी पर उत्तर पश्चिम दिशा में अवस्थित है। महुआडांड प्रखण्ड स्थित यह जलप्रपात महुआडांड भेड़िया आश्रयणी क्षेत्र में पड़ता है। इसका क्षेत्रफल लगभग 63 वर्ग कि.मी. है। लोध जलप्रपात साल बहुल घने मिश्रित वनों के बीच जिस स्थान पर गिरता है वह समुद्रतल से 800 मी. की ऊँचाई पर है। यह रमणीक स्थान निश्चय ही देखने योग्य है।

भुमका झरना

भुमका झरना झारखण्ड राज्य के दुमका शहर में स्थित एक जल प्रपात है। रानीबहल के पास एक गर्म पानी का झरना है जो बहुत खूबसूरत है। इसके आस-पास का क्षेत्र बहुत खुबसूरत है। झरने के खूबसूरत दृश्य देखना पर्यटकों को बहुत पसंद आता है। यहाँ पर पिकनिक मनाना भी पर्यटकों को बहुत आकर्षित करता है क्योंकि काम-काज के बोझ से दूर यहाँ पर बेहतरीन पिकनिक का आनंद लिया जा सकता है।

इन जलप्रपातों के अलावा हिरणी जलप्रपात, जोन्हा जलप्रपात, डुमेर-सुमेर जलप्रपात, नागफेनी जलप्रपात, लोधा जलप्रपात आदि भी आकर्षक हैं। अतः यदि आप प्रकृति प्रेमी हैं और इन मस्त नजारों का दीदार करना चाहते हैं तो एकबार जरूर झारखंड आएँ और इन सुंदर जलप्रपातों को देखें और महसूस करें।





किसना

& Jlerh mek l kenos
i Rulj MWt h, u- l kenos l sfu- mi egki zaldj
jKvfr vlok cdi

विभिन्न प्रदेशों से 'रेरा' के बारे में पढ़कर बहुत अच्छा लगता है कि रेरा अब अपने सही रूप में आ गया है। बिल्डरों को नोटिस देकर दंडित करने से लेकर चोरी छिपे प्लॉट/भवन बेचकर धोखाधड़ी करने वाले दलालों तथा मालिकों पर नकेल कसी जा रही है। रेरा कानून से जनता की अपेक्षा है कि रेरा के अधिकारी अपने राज्य के प्रत्येक जिले में दौरा कर उन जिलों में ब्याज अनियमितताओं के निपटान वहीं करें ताकि आम भुक्तभोगी जनता को प्रदेश मुख्यालय न जाना पड़े। मध्य प्रदेश में 'दैनिक भास्कर' समाचार पत्र समूह ने एक अनोखी पहल की है। आम जनता से हुई धोखाधड़ी को उजागर करती हुई शिकायत की श्रृंखला अपने समाचार पत्र के माध्यम से प्रारंभ की ताकि रेरा अधिकारियों सहित समस्त जनता व प्रशासन तथा पुलिस को सार्वजनिक रूप से बिल्डरों, भू-माफियाओं की कारगुजारियों का पता लगा सके। कोई भी व्यक्ति जिसके पास प्लॉट, फ्लैट, भवन, भूमि आदि संबंधी धोखाधड़ी हुई है वह व्यक्ति सीधे समाचार पत्र को लिख सकता है और उसका संबंधित कॉलम श्रृंखला में प्रकाशन होगा। यह मुहिम अत्यंत सराहनीय है। जनता ने तथा प्रशासन ने भी इसकी तारीफ की। इसके अच्छे परिणाम मिलने की उम्मीद है।

हर व्यक्ति का अपना एक तरीका होता है और वह उसे अच्छा लगता है भले ही दूसरों को वह तरीका अच्छा न लगे। कई ऐसे व्यक्ति होते हैं जो बेहद गंदगीमय जीवन व्यतीत करते हैं। वास्तव में आलसी प्रवृत्ति के लोग ही ऐसा जीवन जीते हैं।



उन्हें एलर्जी नहीं होती। साफ-सुथरा रहने से सेहत भी अच्छी रहती है परंतु घर को एकदम साफ-सुथरा रखना आज की भागदौड़ वाली जिंदगी में संभव नहीं है। खिड़की दरवाजों, वाशिंग मशीन, रसोई में इस्तेमाल होने वाले औजार, कुलर, फ्रीज, मिक्सर-जूसर आदि में कीटाणुओं का डेरा जमा रहता है। यहां कीटाणु ज्यादा

पनपते हैं। कीटाणु अत्यंत नुकसान दायक होते हैं किंतु थोड़ी सी सावधानी रखकर हम अपनी मदद कर सकते हैं। नहाने के तौलियों को कीटाणु मुक्त रखना जरूरी है। इन्हें धूप में जरूर सुखाएं। इन्हें धोते समय गर्म पानी का इस्तेमाल करना चाहिए। गर्म पानी में दो चार बूंद डेटॉल जरूर डालें। दरवाजे तथा खिड़कियों के हैंडिल साफ रखे। सेनेटाइजर का इस्तेमाल कर उन्हें साफ रखा जा सकता है। पोछे और डस्टर को नमक वाले पानी में धोकर धूप में सुखाना चाहिए। घर की सफाई पश्चात अगरबत्ती जलाने से वातावरण कीटाणु मुक्त हो जाता है। किचन के साथ मंदिर रखना वास्तुशास्त्र के विपरीत है। बेडरूम में भी मंदिर नहीं बनाना चाहिए। घर में भगवान की तस्वीरें ऐसी लगाएं कि उन्हें पूजते समय आपका मुंह उत्तर या पूर्व दिशा की तरफ हो। घर में तेज सुगंध वाली अगरबत्तियां या लोबान नहीं जलाना चाहिए। इसका दिमाग पर बुरा असर होता है। सुगंधित अगरबत्तियां रसायनिक न हो इसका ध्यान रखना चाहिए।

किसना ने बताया कि आजकल लोगों की सहनशक्ति बढ़ चुकी है। वे अनियमितता बर्दाशत करने लगे हैं जैसे डीडीटी का असर मच्छर बर्दाशत करने लगे हैं। मच्छर तो नहीं भागे मगर डीडीटी बनाने वाली सरकारी फैक्ट्री जरूर बंद हो गई। जिधर देखें उधर लू-पोल, अनियमितताएं, प्रणाली में छेद, धोखाधड़ी, लापरवाही व्याप्त है इसलिए अपनी सहनशीलता को बाजू में रखकर प्रत्येक व्यक्ति को हाथ में कलम उठा लेनी चाहिए और संबंधित विभाग/अधिकारियों तक अपनी बातें पहुंचा देनी चाहिए। इधर अनेक राज्यों में "मुख्यमंत्री हेल्पलाइन" का श्री गणेश हुआ है। यह एक अच्छा तरीका है। जिला स्तर पर निगरानी तंत्र बिछाने के पश्चात कई राज्यों की मुख्यमंत्री हेल्प लाइन अच्छा कार्य कर रही है। लोगों को राहत मिल रही है। जो कार्य कोर्ट कचहरी में जाकर हो सकते हैं वे यहां हो जाते हैं। जनता भी इस हेल्पलाइन का भरपूर इस्तेमाल कर रही है। अब तो जिम्मेदार अधिकारियों पर जुर्माना भी ठोका जा रहा है। इसलिए प्रकरणों को निपटाना अधिकारियों की प्राथमिकता बन गई है। त्रस्त जनता के पास दूसरा और क्या उपाय हो सकता है। सस्ती और सरल राहत पहुंचाना ही तो शासन/प्रशासन का प्रथम कर्तव्य होना चाहिए। सुशासन का सही मतलब है।

प्रत्येक व्यक्ति को अपनी गरीबी और हलाखान खस्ताहाल दिनों की याद ताजी रखनी चाहिए। इससे जीवन को सरल मार्ग पर चलाने में आसानी होती है। दिन फिरते ही उतावलापन अच्छा नहीं। नौकरों पर ज्यादा भरोसा उचित नहीं। आप अपनी गृहस्थी को अपने हाथ में रखें यह उचित है। संपूर्ण व्यवहार नौकरों को हैंड-ओवर कर देना मूर्खता है। वास्तव में जितने नौकरों की आवश्यकता है उतने ही नौकर रखने चाहिए। ज्यादा नौकर परेशानी का सबब बनकर आपकी निजी जिंदगी में दखल दे सकते हैं। नौकरों पर नजर रखी जानी चाहिए। आजकल सीसीटीवी कैमरा एक अच्छा

साधन है। पैसों के लेनदेन से नौकरों को दूर रखा जाना चाहिए वरना गला कटने में देर न लगेगी। आपकी नगद राशि, बहुमूल्य ज्वेलरी, कपड़े नौकरों के पहुंच से दूर होने चाहिए। किसना ने देखा कि एक लड़का, जो आर्थिक अभाव में जिया, नौकरी लगते ही नौकरों पर दोनों हाथों से लुटा रहा था। उसे अपने मां-बाप को नौकरों के आगे ओछा दिखाने में भी शर्म नहीं आई। एक साफ-सफाईवाली, दूसरी खाना बनाने वाली, तीसरी बच्चे को देखने वाली आया आदि आदि इत्यादि। आया के हाथ सब कुछ आ गया तो खाना बनाने वाली मालकिन बन गई। सब कुछ चंद दिनों में साफ। पत्नी को ऐसा शौक कि घर का हर सामान फालतू समझ नौकरों को दान देना उसकी प्राथमिकता बन गई। नौकर मालिक के गुण गाते। कितना पैसा खर्च हो रहा है कौन जाने।

खर्च वहन करने की शक्ति है उसका यह तो मतलब नहीं कि सब कुछ मुफ्त में लुटा दें। आखिर नौकरी पेशा व्यक्ति की आय तो सीमित होती ही है। ऐसे फालतू उड़ाऊ व्यक्ति के बारे में यदि लोकायुक्त महोदय को पता चले तो वह संदेह में, आय से अधिक खर्च समझकर छापा मार दें। हर व्यक्ति को होश में रहना चाहिए। जवानी दिवानी होती है। परंतु दिवानगी होशपूर्ण हो जाए यह जरूरी है। कभी नौकरों द्वारा पैसे चुराते हुए देख लेने पर कई नौकरों ने मालिक-मालकिनों की जान ले ली। इतिहास में उदाहरण है। हम होशपूर्वक जिएं यह जरूरी है। यह भी देखना जरूरी है कि कहीं हम अपराध को बढ़ावा तो नहीं दे रहे हैं? गैर व्यक्ति गैर होता है। उसे पैसे से मतलब। आपको चाहिए सुविधा और उसी का वह फायदा उठाता है। नौकरों के चक्कर में आपके कमाई का कितना प्रतिशत खर्च होना चाहिए यह तो सोचना जरूरी है। अपनी आवश्यकता को सीमित रखना चाहिए वरना बुढ़ापे में सिर्फ पेंशन के अलावा कुछ हाथ नहीं लगता। नौकरी पेशा लोगों को अधिक सजगता से जीना चाहिए। अर्थशास्त्र और प्रबंधन की समझ रखने वाला गंवारा जैसा सोचे तो भगवान भी उसका साथ नहीं दे सकता। स्त्रियां मितव्ययी होती हैं किंतु आंखों से देखकर भी अंधे जैसा व्यवहार उचित नहीं। ऐसी महिलाओं को चाहिए कि वे अपने पति को फिजूलखर्ची से रोकें। कहते हैं न कि एक-एक पाई जोड़कर गृहस्थी बसाई जाती है मगर उजाड़ने में देर नहीं लगती। पति-पत्नी दोनों उड़ाऊ हो तो फिर उस परिवार के क्या कहने। अपने साधारण जीवन जिने वाले माता-पिता से ऐसे बच्चों को सिख लेनी चाहिए।

सबसे बड़ा दुख संसार का मैं समझती हूं कि संतान द्वारा दिया गया क्लेश। यह दुख मनुष्य को न जीने देता है न मरने। शिक्षित संतान असंस्कारी निकले इससे अच्छा था कि उसका अर्धशिक्षित होना। आपने धन खोया, दिन-रात का चैन खोया, सारा समय संतान के पढ़ाई, भलाई और सुख के लिए बिताया, अच्छे संसाधन जुटाए और अपना हित दूर रखा। अपने सुखों से दूर रखकर बच्चों का सर्वोपरी हित देखा। किंतु बच्चों ने उसका मान न रखा। हद तब हो जाती है जब ऐसी ओछी हरकत लड़का नहीं लड़की कर गुजरती है। मनुष्य को सबसे ज्यादा सुख बहन, मां, बेटा, बहु से मिलता है और दुख इन्हीं चारों से। परिस्थितियां भिन्न हो सकती है परंतु समय टलता नहीं। न ही समय के घाव भरते हैं। घर-घर की कहानी एक जैसी

है। कलयुग में किसी की भी राशि किसी से भी मेल नहीं खाती। सब चलायमान। कोई दुनिया से चला जाए किसी को कोई फर्क नहीं पड़ता। चाहे वह माता हो या पिता। भाई हो या बहन। क्योंकि मरता तो कोई और है। हमारी खराब जीवन शैली ने हमें कहीं का न छोड़ा।

परिवार में सब साथ रहते हैं। एक दूसरे के बीच प्रेम, सौहार्द, सम्मान की भावना बनी रहे, इसके लिए जरूरी है सबके द्वारा प्रयास किए जाएं। बच्चों को मूल्यों की जानकारी बचपन से दी जाती है जिसका पालन ताउम्र करना पड़ता है। जो बच्चे संयुक्त परिवार के स्वस्थ और समरसतापूर्ण रिश्ते की अहमियत समझते हैं, वे काफी हद तक एक साथ रहने में कामयाब हो जाते हैं।

मनुष्य अनोखा प्राणी है जो इंसानों से नफरत करता है मगर वही प्राणी पालतू पशुओं से प्रेम करता है। वह मांसाहारी रहकर भी शाकाहारी पालतू जानवरों से लगाव रखता है। परंतु पालतू जानवरों में कुत्ते की अहमियत सबसे ज्यादा है। लोग अपने डॉग या डॉगी को बेहद प्यार करते हैं और उसे हर तरीके से लकजरी देते हुए पालते हैं। रूबी भी वैसी ही थी। रूबी (Ruby) का जन्म आज से 10 साल पहले राष्ट्रीय राजधानी में हुआ। दो-तीन दिन की होगी जब किसना के परिवार में उसे पनाह मिली। बकौल मेनका गांधी मैडम हर परिवार की रक्षा के लिए एक कुत्ता जरूरी पाला जाना चाहिए। किसना के परिवार में रूबी घुलमिल गई। पूरी हिंदी सीख गई। बाहर वालों के लिए रूबी एक टेरर का काम करती तो घरवालों के लिए सुरक्षा अधिकारी। वह किसना के परिवार पर अवलंबित नहीं परंतु किसना का परिवार रूबी पर अवलंबित हो गया।

इधर कुछ दिनों से रूबी की तबीयत ठीक नहीं थी। खाना-पीना आधा हो गया। वजन तेजी से घट रहा था। मुंह में अल्सर की जगह किसी और बिमारी ने पनाह ले ली। अच्छे डॉक्टर तथा अस्पताल से इलाज कराया गया। हजारों रुपये खर्च हुए। बीमारी कुछ नियंत्रित हुई परंतु सेहत पर विपरीत असर पड़ा। न जाने क्यों ऐसा लगने लगा कि रूबी अब हमारा साथ छोड़ देगी। हमने उसकी सेहत के लिए कोई कसर उठाने में कमी नहीं की। किसना ने तो रूबी से माफी तक मांग ली कि यदि लालन-पान में कोई कमी रह गई हो तो माफ करे। किसना ने रूबी को औलाद की तरह पाला। हमेशा सम्मानजनक शब्दों का प्रयोग किया। बेड-बिस्तर, खान-पान सबका ध्यान रखा। आगे भगवान की मर्जी। आपके हाथ में कुछ भी नहीं। जितनी चाबी भरी राम ने उतना चले खिलौना। हम सब जगत में रहने वाले जीव खिलौने ही हैं। समझने की बात है। जो ना समझे उसका क्या? किसना का परिवार इस बात को लेकर आशंकित है कि रूबी के बाद घर की सुरक्षा कैसे होगी? क्योंकि अब किसी अन्य पशु को पालने की हिम्मत नहीं थी न ही हौसला। रूबी यह आखरी साथ वाली पशु थी जिसने किसना के परिवार का साथ निभाया और अब वह नहीं रही। किसना का परिवार चिंतित है और निराश। मालूम नहीं रूबी को इसका एहसास था या नहीं? किसना के परिवार के सभी लोग रूबी के ऋणी हैं, कृतज्ञ हैं और रूबी को धन्यवाद देते हैं।

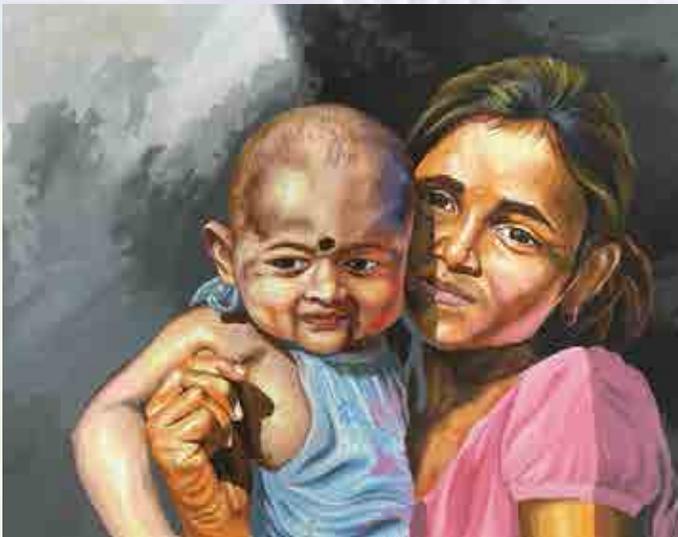


सपूत

& Jlerh xlrk ulhu i l kn
ekrk nli kyh ulhu i l kn] mi izakd



आज मैं छोटे भाई के जीवन से संबंधित बात आपको बताने जा रही हूँ। मैं उनकी छोटी बहन हूँ इसलिए उनकी जिन्दगी को बहुत नजदीक से देखा है। यह उस समय की बात है जब भैया 'राजमहल' में जूडिशियल मजिस्ट्रेट थे। उनका छोटा सा परिवार जिसमें दो बेटे और दो बेटियाँ थी। सभी बच्चे छोटे-छोटे थे। सबसे छोटा वाला लड़का पूरे 6 महीने का होगा। साथ में हमारे पूज्य पिता जी रहते थे। भाभी को उनसे काफी मदद मिल जाती थी। परिवार की गाड़ी हंसी खुशी चल रही थी। भाभी का स्वभाव भी बहुत विनम्र था। वह बहुत सीधी थी। अपने परिवार के साथ बहुत खुश थी। शायद समय को यह खुशहाली बहुत दिन तक सहन न हो सकी। अचानक एक दिन नहाते समय उन्हें बिजली लगी और वे हम सभी से विदा ले ली। शायद भगवान भी इतना कठोर सा हो गया था उसे बच्चों पर भी दया नहीं आई (सबसे नजदीक में मैं रहती थी उस समय तो फोन की भी सुविधा इतनी सरल नहीं थी। हम लोगों को भी खबर मिलते एक दिन गुजर गया। हमारे पति उस समय दुमका के कोर्ट में थे। अचानक आए और कहने लगे कि जल्दी चलो राजमहल जाना है। दुमका से राजमहल गाड़ी से तीन घंटा लगता था। मैं तो बहुत खुश हुई सोचा चलो सबसे मिल लेंगे। हमने बहुत कोशिश की कुछ मिटाई ले लें। पर सबके सब कहने लगे कि वहां पहुंच कर मंगवा देना। पर किसनी ने भी इस बात की भनक भी नहीं लगने दी।



वहां पहुंचते ही घर की हालात देखकर अचम्भित हो गए। छोटा बेटा चपरासी की गोदी में इसी तरह घूम रहा है। सब बच्चे अबोध थे। किसी को कुछ कहना नहीं आता था। बाबूजी भाभी के साथ चारों बच्चों को श्मशान जलाने ले गए। वहां पहुंच

कर उस कड़वे सच को सामने दिखा दिए। वह इस बात को जानते थे कि बाद में बच्चे सवाल करेंगे इसलिए अभी ही इस आघात को सहन कर लें। दोनों बेटियों के मुंह से आवाज नहीं निकलती थी। दोनों घबराई और डरी थी। कहते हैं न समय इंसान को बहुत कुछ सीखा देता है। बाद में हमारे दोनों बड़े भाई भाभी सब पहुंचे। 43 दिन तो कट गया। पर भैया अपने बच्चों के साथ पिता जी को लेकर अपने अथाह जीवन की राह में चल पड़े अपने काम के प्रति सदा ईमानदारी निभाए उस तेरह दिन ये भी भैया कोर्ट जाते थे और काम करके वापस आते थे। इतनी बड़ी विपदा में भी उसने अपने संतुलन को बनाए रखा। दुःख का पहाड़ तो टूटा था ही पर कभी उसने हिम्मत को टूटने नहीं दिया। उनके छोटे बेटे को लेकर मैं दुमका लौट आई। हमारे परिवार वाले भी हमारा बहुत साथ दिए उसको देखने के लिए। सबके साथ रहता था। छोटा था पर बड़ा प्यारा था।

भैया अपने बच्चों और पिता के साथ पटना आ गए। अपना तबादला करवा लिए। ऊपर बच्चों के साथ भैया रहते थे और नीचे उनकी बड़ी शाली रहती थी। सबने बहुत समझाया कि आप दूसरी शादी कर ले पर भैया ने अपना इरादा नहीं बदला। उन्होंने अपना जीवन बच्चों की देखभाल में लगा दिया। जब बच्चे खुश होते तभी भैया भी हंसते थे। अगर किसी की तबीयत गड़बड़ाई तो दवा देना और रात भर जग कर उसकी सेवा करने में भी नहीं चूकते थे। इतने कष्ट के बाद भी वह अपने काम को बहुत महत्व देते थे। सुबह तैयार होकर सन्तु पीकर के चले जाते थे। बाबूजी भी सभी बच्चों के खाना-पीना पर ध्यान रखते थे। दिन भर बच्चों को खाना खिलाना नहलाना तरीके से कपड़ा पहनाना। उनके कपड़े की सफाई इन सारी बातों का ध्यान रखते थे। शाम को जब वह वापस लौटते तो अपने बच्चों की पंसद की चीज लेकर लौटते। किसी भी दिन ऐसा नहीं हुआ होगा कि वह खाली हाथ घर आये हों। इसी तरह समय बीतता गया। बच्चे भी बड़े हुए पिता जी की उम्र भी बढ़ी। दोनों बेटे पिता जी के काम में हाथ बंटाना शुरू की। सब बच्चे बहुत समझदार और सहनशील थे। शायद तकलीफ ने उन लोगों का बचपन छीन लिया था। यहां छोटा बेटा भी हमसभी के साथ बड़ा हो गया। सब मिलजुल कर पापा और दादा के साथ रहने लगे। भैया की देखभाल की जिम्मेदारी का बोझ कुछ कम हुआ। पर पढ़ाई लिखाई की जिम्मेदारी सामने आ गई। उसे भी बड़े धैर्यपूर्वक निभाते रहे। अपने जीवन में वह किसी से बेईमानी नहीं किए। कभी भी घूस लेने की इच्छा उनके मन में नहीं आई जितने दिन भी वह काम किए बड़ी ईमानदारी से किए। सबके प्रति न्याय करते थे। समय पूरा होने के बाद उनका तबादला कहीं दूसरे जगह कर दिया जाता था जैसे बाढ़, मोकामा। वहां भी पटना से ट्रेन से जाते और शाम तक फिर वापस चले आते थे। रात वह बच्चों के साथ ही गुजारते थे। भगवान ने इतना बड़ा दुःख दिया था तो उनमें सहने की शक्ति भी अपार थी। वह व्यक्ति अपने परिवार या दूसरे

रिश्तेदार के प्रति कभी गलत विचार नहीं रखता। सब के सुख-दुख में वह शामिल हुए। सबकी नजर में वह एक अच्छे इंसान गिने जाते हैं। दोनों भाई बड़े थे, बहुत प्यार करते थे। मैं भी उनकी इज्जत और सम्मान को बना कर रखने की कोशिश करती हूँ।

बच्चे बड़े हुए। बेटी भी बड़ी हुई उसकी शादी की चिंता लग गई। बहुत छानबीन के बाद उनके पंसद का लड़का गरीडीह में मिला। शादी बड़े धूमधाम से हुई। बेटी भी ससुराल में अच्छी तरह रहने लगी। भगवान कुछ मेहरबान हुए। दमाद बहुत लायक मिले। बड़े समझदार और स्नेह निभाने वाले थे। उसने अपने ससुर को अपने पिता के समान समझे। बड़े आदर के साथ अपने साथ रखने लगे। भैया रिटायर होने के बाद से अब तक उन्हीं के साथ है। आजतक भैया को ऐसा नहीं लगा कि दमाद को मेरे रहने पर किसी तरह की असुविधा हो रही है। बेटी की ममता तो जायज है पर दमाद की महानता भी कम नहीं है। हम लोग इस मामले में बहुत ही खुशानसीब हैं जो कि हम सभी को दमाद के रूप में बेटा मिला। अपनी छोटी साली के साथ भी उनका व्यवहार सदा छोटी बहन की तरह रहा। उसकी पढ़ाई लिखाई पर भी उनका ध्यान था। यहां तक उसकी शादी में भी उसने काफी मेहनत की। खोज कर अच्छे घर में उसकी शादी की। भैया का सदा दाहिना हाथ बने रहे। ऐसी बात नहीं है कि वह सिर्फ भैया की ही इज्जत करते हैं। अपने बेटे होने का फर्ज उन्होंने अपने माता-पिता के साथ भी निभाते रहे। जब डाक्टर को जरूरत पड़ी तो पटना लाकर उनकी सेवा भी की। खर्च भी किया। जितना हो सका उससे ज्यादा दोनों पति-पत्नी ने मिलजुल कर सेवा भी किया। इस तरह उनमें इतनी क्षमता है कि दोनों तरह बराबर से डटे रहे।

इतना कुछ सह कर आज भैया सबको अपने-अपने स्थान पर खड़ा कर दिए। अगर उन्हें अपने बच्चे ही से कुछ अटपटा सुनने को मिले तो उन पर क्या बीतेगी। सब बच्चे तो एक समान नहीं होते हैं। कोई-कोई ऐसे भी निकल गए हैं कि जो अपने स्वार्थ वश यह नहीं समझ पा रहे हैं कि वह कहां पर गलती कर रहा है। उनके किसी बात से अगर भैया को दुःख पहुंच रहे हैं तो वह बात बहुत शर्मनाक है। बच्चों को अपने खुशी पर थोड़ा अंकुश लगाना चाहिए। थोड़ा समय उनके लिए भी देना चाहिए। उन्हें थोड़ा में ही संतोष हो जाएगा। वह बाकी की जिन्दगी खुशी से उसी

के सहारे काट लेगे। लेकिन आजकल के बच्चे को समझने की ताकत ही किसी बड़े बुजुर्ग के लिए नहीं है। सब बातों का उल्टा जवाब देने की क्षमता से भरपूर है।

आज भी मुझे उस दिन की घटना याद है एक व्यक्ति



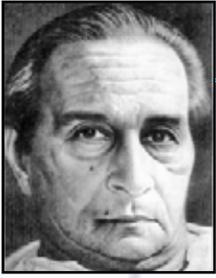
भैया के पास एक बड़ा सा मिठाई का पैकेट लेकर आया बड़े खुश होकर भैया से कहां कि यह प्रसाद मैं बच्चों के लिए लाया हूँ। भैया ने बड़ी नम्रता से उसमें से कुछ मिठाई निकाल कर रख लिया और कहने लगे कि अब आप अपने घर ले जाइए अपने बच्चे को दे देंगे। मैंने अपने बच्चे के लिए प्रसाद ले लिया। जब कभी भी पटना गए तो भैया के घर में घुसते ही लगता था कि यहां कुछ भी नहीं है। बिस्तर के नाम पर बस रूम में चौकी था। गंदा बिछा साफ-सुथरा चादर बिछा रहता है। एक मजिस्ट्रेट का घर होते हुए भी न घर पर सोफा ना ही डिनर टेबल ना ही कुर्सी। बिल्कुल सीधा साधा सा परिवार/सिर्फ भगवान और बच्चों के अलावा वहां कुछ भी नहीं था। बाहरी दिखावट से बिल्कुल हट कर था। देखने से यही लगता था कि यह एक ईमानदार का घर है। बस एक ध्यान अवश्य रहता था कि बच्चे तरह का खाना पीना खाकर बड़े हो जाए। दोनों बेटी भी सीधी-साधी थी। कपड़े के मामले में कोई दिखावा नहीं था। कपड़ा साधारण रहता था पर साफ सुथरा रहता था।

फिर भैया अपने ही बल पर दूसरे बेटी की भी शादी किए। उसका भी परिवार सुखी सम्पन्न मिला। आज के जमाने के अनुसार उनके दोनों बेटों ने अपनी-अपनी मर्जी से शादी किया। अपनी-अपनी गृहस्थी में लीन हो गए। किसी ने यह नहीं सोचा कि इसके पीछे किसका बलिदान है। वह भी हमसे कुछ उम्मीद रखता है। जो भी बच्चे इस बलिदान को भूल जाते हैं वह सच में पढ़ लिखकर भी महामूर्ख है। पिता की आत्मा कभी भी बच्चों को बंदुआ तो नहीं दे सकती है। लेकिन उस बात को लेकर एक आत्मा क्या सोचती होगी। यह बात तो कल्पना से भी परे है।

पर क्या किया जाए आजकल की अधिक संताने इस पीढ़ा का अनुभव नहीं कर पाती है। दुनियां की देखावटी रंग ढंग में ही सच्चाई को खोजती है। जोकि इस दुनियां से हट कर है। कितनों ने अपनी माता और पिता की तड़पती आत्मा की आवाज सुन सकी। उनके लिए कुछ समय निकाल कर सोच सकी। जबकि इन चारों ने इस सच्चाई को देखा है। भलीभांति परखा है। फिर भी अपने को उससे अलग कैसे रख पा रहा है। भैया के जीवन से इतनी शिक्षा तो प्रत्येक मां-बाप को लेना चाहिए कि आज की संतान से किसी भी तरह की उम्मीद करना बेकार है। इससे तकलीफ के सिवा कुछ भी हासिल नहीं होगा। आज तक उसने जितनी गंभीरता से हर एक कष्ट को हंसते खेलते सहा है भगवान से यही प्रार्थना है कि बाकी की बची हुई जिन्दगी भी उसी सहन शक्ति से काट ले। हर सुख-दुख सहने की क्षमता उनमें सदा बरकरार रहे। हम लोगों के लिए एक शिक्षा प्रद संदेश भैया के जीवन से मिल रहा है।

आज की पीढ़ी से मेरी यह विनती है कि अपने आस-पास बनी हुई इमारतों को देखकर उसकी बाहरी सुंदरता पर न जाए। समझने की कोशिश करें कि इस ईमारत की नींव कितनी गहरी होगी। अपने कर्तव्य से ही जीवन को उस ईमारत तक बनाने की कोशिश करें।





वह जो आदमी है न

& gfj'klj ijl kbZ
t Ue frfR%22 vxLrj 1924

निंदा में विटामिन और प्रोटीन होते हैं। निंदा खून साफ करती है, पाचन-क्रिया ठीक करती है, बल और स्फूर्ति देती है। निंदा से मांसपेशियाँ पुष्ट होती हैं। निंदा पायरिया का तो शर्तिया इलाज है। संतों को परनिंदा की मनाही होती है, इसलिए वे स्वनिंदा करके स्वास्थ्य अच्छा रखते हैं। 'मौसम कौन कुटिल खल कामी'— यह संत की विनय और आत्मग्लानि नहीं है, टॉनिक है। संत बड़ा कांइयाँ होता है। हम समझते हैं, वह आत्मस्वीकृति कर रहा है, पर वास्तव में वह विटामिन और प्रोटीन खा रहा है।

स्वास्थ्य विज्ञान की एक मूल स्थापना तो मैंने कर दी। अब डॉक्टरों का कुल इतना काम बचा कि वे शोध करें कि किस तरह की निंदा में कौन से और कितने विटामिन होते हैं, कितना प्रोटीन होता है। मेरा अंदाज है, स्त्री संबंधी निंदा में प्रोटीन बड़ी मात्रा में होता है और शराब संबंधी निंदा में विटामिन बहुत होते हैं।

मेरे सामने जो स्वस्थ सज्जन बैठे थे, वे कह रहे थे — आपको मालूम है, वह आदमी शराब पीता है?

मैंने ध्यान नहीं दिया। उन्होंने फिर कहा — वह शराब पीता है।



निंदा में अगर उत्साह न दिखाओ तो करने वालों को जूता-सा लगता है। वे तीन बार बात कह चुके और मैं चुप रहा, तीन जूते उन्हें लग गए। अब मुझे दया आ गई। उनका चेहरा उतर गया था।

मैंने कहा — पीने दो।

वे चकित हुए। बोले — पीने दो, आप कहते हैं पीने दो?

मैंने कहा — हाँ, हम लोग न उसके बाप हैं, न शुभचिंतक। उसके पीने से अपना

कोई नुकसान भी नहीं है।

उन्हें संतोष नहीं हुआ। वे उस बात को फिर-फिर रेरते रहे।

तब मैंने लगातार उनसे कुछ सवाल कर डाले — आप चावल ज्यादा खाते हैं या रोटी? किस करवट सोते हैं? जूते में पहले दाहिना पाँव डालते हैं या बायाँ?



अब वे 'हीं-हीं' पर उतर आए। कहने लगे — ये तो प्राइवेट बातें हैं, इनसे क्या मतलब।

मैंने कहा — वह क्या खाता-पीता है, यह उसकी प्राइवेट बात है। मगर इससे आपको जरूर मतलब है। किसी दिन आप उसके रसोईघर में घुसकर पता लगा लेंगे कि कौन-सी दाल बनी है और सड़क पर खड़े होकर चिल्लाएँगे — वह बड़ा दुराचारी है। वह उड़द की दाल खाता है।

तनाव आ गया। मैं पोलाइट हो गया — छोड़ो यार, इस बात को। वेद में सोमरस की स्तुति में 60-62 मंत्र हैं। सोमरस को पिता और ईश्वर तक कहा गया है। कहते हैं — तुमने मुझे अमर बना दिया। यहाँ तक कहा है कि अब मैं पृथ्वी को अपनी हथेलियों में लेकर मसल सकता हूँ। (ऋषि को ज्यादा चढ़ गई होगी) चेतन को दबाकर राहत पाने या चेतना का विस्तार करने के लिए सब जातियों के ऋषि किसी मादक द्रव्य का उपयोग करते थे।

चेतना का विस्तार। हाँ, कई की चेतना का विस्तार देख चुका हूँ। एक संपन्न सज्जन की चेतना का इतना विस्तार हो जाता है कि वे रिक्शेवाले को रास्ते में पान खिलाते हैं, सिगरेट पिलाते हैं, और फिर दुगने पैसे देते हैं। पीने के बाद वे 'प्रोलेतारियत' हो जाते हैं। कभी-कभी रिक्शेवाले को बिठाकर खुद रिक्शा चलाने लगते हैं। वे यों भी

भले आदमी हैं। पर कुछ मैंने ऐसे देखे हैं, जो होश में मानवीय हो ही नहीं सकते। मानवीयता उन पर रम के 'किक' की तरह चढ़ती-उतरती है। इन्हें मानवीयता के 'फिट' आते हैं - मिरगी की तरह। सुना है मिरगी जूता सुँघाने से उतर जाती है।



इसका उल्टा भी होता है। किसी-किसी को जूता सुँघाने से मानवीयता का फिट भी आ जाता है। यह नुस्खा भी आजमाया हुआ है।

एक और चेतना का विस्तार मैंने देखा था। एक शाम रामविलास शर्मा के घर हम लोग बैठे थे (आगरा वाले रामविलास शर्मा नहीं। वे तो दुग्धपान करते हैं और प्रातः समय की वायु को 'सेवन करता सुजान' होते हैं)। यह रोडवेज के अपने कवि रामविलास शर्मा हैं। उनके एक सहयोगी की चेतना का विस्तार कुल डेढ़ पेग में हो गया और वे अंग्रेजी बोलने लगे। कबीर ने कहा है - 'मन मस्त हुआ तब क्यों बोले'। यह क्यों नहीं कहा कि मन मस्त हुआ तब अंग्रेजी बोले। नीचे होटल से खाना उन्हीं को खाना था। हमने कहा - अब इन्हें मत भेजो। ये अंग्रेजी बोलने लगे। पर उनकी चेतना का विस्तार जरा ज्यादा ही हो गया था। कहने लगे - नो सर, नो सर, आई शैल ब्रिग ब्यूटीफुल मुर्गा। 'अंग्रेजी' भाषा का कमाल देखिए। थोड़ी ही पढ़ी है, मगर खाने की चीज को खूबसूरत कह रहे हैं। जो भी खूबसूरत दिखा, उसे खा गए। यह भाषा रूप में भी स्वाद देखती है। रूप देखकर उल्लास नहीं होता, जीभ में पानी आने लगता है। ऐसी भाषा साम्राज्यवाद के बड़े काम की होती है। कहा - इंडिया इज ए ब्यूटीफुल कंट्री। और छुरी-काँटे से इंडिया को खाने लगे। जब आधा खा चुके, तब देशी खानेवालों ने कहा, अगर इंडिया इतना खूबसूरत है, तो बाकी हमें खा लेने दो। तुमने 'इंडिया' खा लिया। बाकी बचा 'भारत' हमें खाने दो। अंग्रेज ने कहा - अच्छा, हमें दस्त लगने लगे हैं। हम तो जाते हैं। तुम खाते रहना। यह बातचीत 1947 में हुई थी। हम लोगों ने कहा - अहिंसक क्रांति हो गई। बाहरवालों ने कहा - यह ट्रांसफर ऑफ पाँवर है - सत्ता का हस्तांतरण। मगर सच पूछो तो यह 'ट्रांसफर ऑफ डिश' हुआ - थाली उनके सामने से इनके सामने आ गई। वे देश को पश्चिमी सभ्यता के सलाद के साथ खाते थे। ये जनतंत्र के अचार के साथ खाते हैं।

फिर राजनीति आ गई। छोड़िए। बात शराब की हो रही थी। इस संबंध में जो शिक्षाप्रद बातें ऊपर कहीं हैं, उन पर कोई अमल करेगा, तो अपनी 'रिस्क' पर। नुकसान की जिम्मेदारी कंपनी की नहीं होगी। मगर बात शराब की भी नहीं, उस

पवित्र आदमी की हो रही थी, जो मेरे सामने बैठा किसी के दुराचार पर चिंतित था। मैं चिंतित नहीं था, इसलिए वह नाराज और दुखी था।

मुझे शामिल किए बिना वह मानेगा नहीं। वह शराब से स्त्री पर आ गया - और वह जो है न, अमुक स्त्री से उसके अनैतिक संबंध हैं।

मैंने कहा - हाँ, यह बड़ी खराब बात है।

उसका चेहरा अब खिल गया। बोला - है न?

मैंने कहा - हाँ खराब बात यह है कि उस स्त्री से अपना संबंध नहीं है।

वह मुझसे बिल्कुल निराश हो गया। सोचता होगा, कैसा पत्थर आदमी है यह कि इतने ऊँचे दर्जे के 'स्कैंडल' में भी दिलचस्पी नहीं ले रहा। वह उठ गया। और मैं सोचता रहा कि लोग समझते हैं कि हम खिड़की हवा और रोशनी के लिए बनवाते हैं, मगर वास्तव में खिड़की अंदर झाँकने के लिए होती है।

कितने लोग हैं जो 'चरित्रहीन' होने की इच्छा मन में पाले रहते हैं, मगर हो नहीं सकते और निरे 'चरित्रवान' होकर मर जाते हैं। आत्मा को परलोक में भी चैन नहीं मिलता होगा और वह पृथ्वी पर लोगों के घरों में झाँककर देखती होगी कि किसका संबंध किससे चल रहा है।

किसी स्त्री और पुरुष के संबंध में जो बात अखरती है, वह अनैतिकता नहीं है, बल्कि यह है कि हाथ उसकी जगह हम नहीं हुए। ऐसे लोग मुझे चुंगी के दरोगा मालूम होते हैं। हर आते-जाते ठेले को रोककर झाँककर पूछते हैं - तेरे भीतर क्या छिपा है?

एक स्त्री के पिता के पास हितकारी लोग जाकर सलाह देते हैं - उस आदमी को घर में मत आने दिया करिए। वह चरित्रहीन है।

वे बेचारे वास्तव में शिकायत करते हैं कि पिताजी, आपकी बेटी हमें 'चरित्रहीन' होने का चांस नहीं दे रही है। उसे डाँटिए न कि हमें भी थोड़ा चरित्रहीन हो लेने दे।

जिस आदमी की स्त्री-संबंधी कलंक कथा वह कह रहा था, वह भला आदमी है - ईमानदार, सच्चा, दयालु, त्यागी। वह धोखा नहीं करता, कालाबाजारी नहीं करता, किसी को ठगता नहीं है, घूस नहीं खाता, किसी का बुरा नहीं करता।

एक स्त्री से उसकी मित्रता है। इससे वह आदमी बुरा और अनैतिक हो गया।

बड़ा सरल हिसाब है अपने यहाँ आदमी के बारे में निर्णय लेने का। कभी सवाल उठा होगा समाज के नीतिवानों के बीच के नैतिक-अनैतिक, अच्छे-बुरे आदमी का निर्णय कैसे किया जाए। वे परेशान होंगे। बहुत सी बातों पर आदमी के बारे में विचार करना पड़ता है, तब निर्णय होता है। तब उन्होंने कहा होगा - ज्यादा झंझट में मत पड़ो। मामला सरल कर लो। सारी नैतिकता को समेटकर टाँगों के बीच में रख लो।



काव्य सुधा

पितरों को हमारी श्रद्धांजलि



श्री नन्धू अग्रवाल
पिता, नितिन अग्रवाल,
उप प्रबंधक

पितरों को हमारी श्रद्धांजलि
रक्त प्रवाहित रग में जिनका,
संस्कार जीवन में है।
नहीं रहे वो माली लेकिन,
पूहुप उन्ही के वन में हैं।

सुन्दर लगते खिले गुलाब जो,
महक, रंग, पुश्तैनी हैं।
ताजमहल की नक्कासी में,
वो हाथ, हथौड़े, छैनी हैं।

टेबुल, कुर्सी, ऐनक, छाते, सब
उनकी याद दिलाते हैं।
धूमिल पड़ती उम्मीदों में वो
हौसले बनकर आते हैं।

घर, आंगन, दीवारों, में वो
रचे-बसे ऐसे रहते।
बोल, चाल भाषा, शैली में
जैसे भाव छिपे रहते।

कहने को तो तस्वीरों में,
दीवारों पर वो जड़े हुये।
अपनी संतति की रक्षा को,

रहते हरदम खड़े हुये।
बड़ी बहन का प्यार हमें,
मां सा प्यारा लगता है।
बड़े भाई का अपनापन,
बापू सा न्यारा लगता है।

भूल उन्हे हम भूल जायें,
वो भूल हमें क्या पाते हैं।
विपदाओं में जब हम पड़ते,
सदा बचाने आते हैं।

पंचतत्व निर्मित शरीर यह,
भले खाक में मिल जाये।
मोह विवश पुरखे मुंडेर पर,
कागा बन-बन चिल्लाये।

श्राद्ध-पक्ष पितरों के हित,
तर्पण करने को आता है।
होते तृप्त पितर उन सबसे जो,
श्रद्धा-सुमन चढ़ाता है।

सामान्य इंसान



श्री कल्पेश भट्ट (अतिथि लेखक)
अवर सचिव (प्रोटोकॉल)
गुजरात सरकार

दिल पे मत ले
बोझ हूं ढो नहीं पाओगे।
सर पे भी मत चढ़ाना
बरसों का अपमान हूं झेल नहीं पाओगे।
चेहरे से मत लगाना
स्वयं कालिख हूं पोछ नहीं पाओगे।
गले लगाने की सोचना ही मत
आग हूं जल जाओगे पर बुझ नहीं पाओगे।
चाहो तो पांव की बेडी या दरी बना के रखना
मैं वहीं हूं क्योंकि यही तुमने दे रखी यही मेरी पहचान है।
मेरी क्या हस्ती है?
तुम कहो तो कश्ती, तुम कहो तो बस्ती है।
मैं गलियारों में जीता हूं, पनपता हूं
गालियां खा के बढ़ता हूं।
मैं करोड़ों की तादाद में हूं
कीड़े मकोड़े की तरह हर घर में फुदकता हूं।
कीट नाशक का इस्तेमाल कर लेना
चूक गए तो हमला झेल नहीं पाओगे।
मैं सामान्य हूं, सामान्य ही रहूंगा
टटोलने की कोशिश की तो वो ताकत बन जाऊंगा
लाख कोशिश करने पर भी जिसे तोड़ नहीं पाओगे।

काव्य सुधा

दिल दुखाने वाले यहाँ भरे पड़े



श्री पंकज चड्डा
क्षेत्रीय प्रबंधक

दिल दुखाने वाले यहाँ भरे पड़े, दिल दुखाने वाले यहाँ भरे पड़े,
चाहे हो बच्चे या हो बड़े, जिंदगी के हर मोड़ पर खड़े
क्या गली, मोहल्ला, घर और ऑफिस, सब जगह इसमें शामिल
बच पाना है इनसे मुश्किल, न कब जाने कोई तोड़े तेरा दिल

कोई धोखा दे दोस्त बन और कोई लड़े बन दुश्मन
कोई लूटे प्यार जता कर, कोई हितेषी विश्वासघाती रूप धर
जिंदगी के आखरी पड़ाव में कितने ही माता-पिता अकेले खड़े
दिल दुखाने वाले यहाँ भरे पड़े, दिल दुखाने वाले यहाँ भरे पड़े

कोई सताए प्यार जता कर, कोई अधिकार जमा कर
कोई जलाए दहेज की खातिर, कोई मारे झूठी शान में आकर
रक्षक ही जब भक्षक बन जाए तो फिर तन मन क्यों न डरे
दिल दुखाने वाले यहाँ भरे पड़े, दिल दुखाने वाले यहाँ भरे पड़े

कोई लड़ाए कुल-जाति नाम पर, कोई बहकाए धर्म-धाम पर
कोई देशभक्ति में उलझाए, कोई बीच मझधार छोड़ जाए
क्या अपना और क्या पराया, एक दूसरे पर सब दोष मढ़े
दिल दुखाने वाले यहाँ भरे पड़े, दिल दुखाने वाले यहाँ भरे पड़े

अपनी-अपनी सबको पड़ी, किसी के बारे में सोचने की न फुरसत ना घड़ी
अकल पर न जाने क्या पत्थर जड़ा, आदमी फिर भी इनसे उम्मीदे लगाए
पड़ा

झूठे रिश्ते नाते के जाल में हम सब बुरी तरह जकड़े
इनकी चाहत में रोए धोए और बहाए आंसू बड़े-बड़े
दिल दुखाने वाले यहाँ भरे पड़े, दिल दुखाने वाले यहाँ भरे पड़े

हर कोई दूसरो को लूटने में मस्त है, अपना उल्लू सीधा करने में व्यस्त है
इंसान अपने-अपने पाँव आप मारे कुल्हाड़ी, आस में दूसरो की बिताए
दिहाड़ी

उम्मीद किसी से मत लगाना, अपना बोझा आप उठाना
नहीं माने तो फिर पछताना, जब कर दे कोई दिल के टुकड़े
दिल दुखाने वाले यहाँ भरे पड़े, दिल दुखाने वाले यहाँ भरे पड़े

जिंदगी



श्रीमती ममता

पत्नी श्री विजय कुमार
क्षेत्रीय प्रबंधक

कभी जवाब तो कभी सवाल है जिंदगी

कभी शांत तो कभी बवाल है जिंदगी

कभी लगती पहेली कभी सहेली

कभी महफिल तो कभी अकेली

कभी अलमस्त कभी मदमस्त

हर पल जबर्दस्त जिंदगी

मुश्किलों को पछाड़ती जिंदगी

पथरीली डगर तराशती जिंदगी

नींद में मीठे सपने दिखाती जिंदगी

कभी हंसाती तो कभी रूलाती जिंदगी

होटों पर मुस्कराहट सजाती जिंदगी

कभी रूकना नहीं कभी थकना नहीं

अनवरत चलना सिखाती जिंदगी

हर फिक्र को धुएं में उड़ाती जिंदगी

गिरने पर हाथ पकड़ कर उठाती जिंदगी

हर पल नया सबक सिखाती जिंदगी

नई उम्मीद के साथ मुस्कराती जिंदगी।



राष्ट्रीय आवास बैंक, नई दिल्ली द्वारा स्वच्छता अभियान में योगदान



राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा फ्रेंच डेवलपमेंट एजेंसी (एएफडी), फ्रांस के साथ समझौते के तहत हरित आवास पुनर्वित्त योजना को बढ़ावा देने की घोषणा

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) ने भारत में हरित आवास को बढ़ावा देने के लिए उचित रूप से निर्धारित संसाधनों के साथ पात्र प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) को 100 मिलियन यूरो की ऋण सुविधा प्रदान करने हेतु "सन रेफ हाउसिंग इंडिया" नामक परियोजना कार्यान्वयित करने के लिए फ्रेंच डेवलपमेंट एजेंसी (एएफडी), फ्रांस के साथ समझौते के तहत हरित आवास पुनर्वित्त योजना (पीजीएचआरएस) की घोषणा की। पीजीएचआरएस विशिष्ट और इस तरह की पहली योजना है, क्योंकि इसे पहली बार अंतिम लाभार्थियों के रूप में ईडब्ल्यूएस, एलआईजी/एमआईजी की ओर उन्मुख हरित आवास के संवर्धन के लिए बैंक द्वारा डिजाइन किया गया है।

इस योजना में दो घटक हैं। पीजीएचआरएस-1 के तहत, रा.आ.बैंक ₹ 18 लाख तक की वार्षिक आय वाले किसी भी परिवार द्वारा हरित आवासीय इकाइयों के अधिग्रहण/निर्माण के लिए प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) द्वारा संस्वीकृत और संवितरित आवास ऋणों के 100 प्रतिशत की सीमा तक पुनर्वित्त उपलब्ध कराएगा। पीजीएचआरएस-2 के तहत, रा.आ.बैंक शहरी क्षेत्रों में स्थित रिहायशी परियोजनाओं के लिए पात्र प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) द्वारा प्रदान किये गये निर्माण वित्त हेतु पुनर्वित्त उपलब्ध कराएगा। योजना के दोनों घटकों में, अधिग्रहित/निर्मित आवास अथवा पात्र आवासीय परियोजनाओं के लिये गृह अथवा आईजीबीसी किसी एक की रेटिंग के अनुसार अर्थात् गृह द्वारा 4/5 स्टार रेटिंग अथवा आईजीबीसी द्वारा गोल्ड/प्लेटिनम रेटिंग का प्रमाण-पत्र पहले से प्राप्त होना चाहिये। यह योजना प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) को आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) / निम्न आय समूह (एलआईजी) / मध्यम आय समूह (एमआईजी) को हरित आवास कार्यक्रमों को ऋण देने के लिए प्रोत्साहित करेगी जिसके परिणाम स्वरूप भारत में ऊर्जा दक्ष हरित रिहायशी आवास का संवर्धन होगा।

अतिरिक्त जानकारी के लिए, कृपया www.nhb.org.in का संदर्भ लें।

कोर 5-ए, भारत पर्यावास केंद्र, 3-5 तल, लोधी रोड नई दिल्ली- 110003

टेली : 011-24649031-35, फैक्स : 011-24646988

वेबसाइट : <http://www.nhb.org.in>



राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK

नई दिल्ली (मुख्यालय), मुम्बई, अहमदाबाद, बेंगलूरु, चैन्नई, हैदराबाद, कोलकाता, भोपाल