

# आवास भारती

वर्ष 18 | अंक 69 | अक्टूबर-दिसंबर, 2018



राष्ट्रीय  
आवास बैंक  
NATIONAL  
HOUSING BANK

# सेवा के तीन दशक

## मुख्य उपलब्धियां

### 1987-88

- राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 का अधिनियमन

### 1988-89

- राष्ट्रीय आवास बैंक की स्थापना
- बैंक के लोगो का अनावरण
- अनुसूचित बैंकों एवं आवास वित्त संस्थानों के द्वारा आवास ऋणों हेतु पुनर्वित्त योजनाएं शुरू की गईं
- आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) में इक्विटी सहभागिता हेतु दिशा-निर्देश जारी किए गए
- सार्वजनिक एजेंसियों के माध्यम से भूमि विकास एवं आश्रय परियोजनाओं को वित्त पोषण हेतु दिशा-निर्देश जारी किए गए
- आवास वित्त पर क्षमता निर्माण संकाय विकास कार्यक्रम आयोजित किए गए
- आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश, 1989 जारी की गईं

### 1989-90

- आवास ऋण खाता योजना – ऋण आधारित बचत योजना पेश की गईं
- बाह्य उधार हेतु अंतर्राष्ट्रीय विकास हेतु यू.एस. एजेंसी (यूएसएआईडी) के साथ समझौते पर हस्ताक्षर किया गया।

### 1990-91

- पूंजी लाभ बॉण्ड योजना शुरू की गईं
- बाह्य उधार हेतु जापान के ओवरसीज इकॉनॉमिक को-ऑपरेशन फंड (ओईसीएफ) के साथ समझौते पर हस्ताक्षर किया गया
- “सार्वजनिक वित्तीय संस्थान” के रूप में अधिसूचित

### 1991-92

- रा.आ.बैंक (स्वैच्छिक जमा) योजना, 1991 को संचालित किया गया

### 1992-93

- मलिन-बस्ती पुनर्विकास परियोजनाओं हेतु पुनर्वित्त योजनाएं शुरू की गईं

### 1994-95

- आ.वि.कं. हेतु विवेकपूर्ण मानदंड हेतु दिशा-निर्देश जारी किए गए

### 1995-96

- क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों हेतु पुनर्वित्त योजना पेश की गईं

### 1997-98

- स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना पेश की गईं
- दीर्घावधि उधार हेतु एशियाई विकास बैंक के साथ समझौते पर हस्ताक्षर किया गया

### 1999-2000

- राष्ट्रीय आवास बैंक (संशोधन) अधिनियम, 2000 दिनांक 12 जून, 2000 को प्रभावी हुआ

- आवास वित्त का कारोबार प्रारंभ करने से पूर्व आ.वि.कं. को रा.आ.बैंक से पंजीकरण प्रमाणपत्र प्राप्त करने की जरूरत है

### 2000-01

- भारत में प्रथम रिहायशी मॉर्टगेज समर्थित प्रतिभूतियां (आरएमबीएस) जारी की गईं
- बीमा कारोबार में आ.वि.कं. के प्रवेश हेतु दिशा-निर्देश जारी किए गए
- गुजरात में भूकंप प्रभावित क्षेत्रों में आवासीय इकाईयों के पुनर्निर्माण हेतु पुनर्वित्त योजना की घोषणा की गईं
- उड़ीसा के चक्रवात प्रभावित क्षेत्रों, आंध्र प्रदेश के बाढ़ प्रभावित क्षेत्रों में आवास हेतु उनके ऋण प्रदान करने के संबंध में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों को पुनर्वित्त सहायता की घोषणा की गईं

### 2001-02

- आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश, 1989 एवं विवेकपूर्ण मानदंड हेतु दिशा-निर्देश को अधिक्रमण करते हुए नया आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश, 2001 जारी किया गया
- आ.वि.कं. हेतु अस्तित्व देयता प्रबंधन प्रणाली हेतु दिशा-निर्देश जारी किए गए

### 2002-03

- आवास ऋणों हेतु उदारीकृत पुनर्वित्त योजना पेश की गईं
- अपने ऋण साधनों हेतु पहली बार बाह्य रेटिंग प्राप्त हुईं
- परियोजना वित्त नीति की घोषणा की गईं
- आवास ऋण धोखाधड़ियों की रोकथाम हेतु प्रकोष्ठ की स्थापना की गईं
- आ.वि.कं. के विरुद्ध शिकायतों के प्रभावी निपटान हेतु प्रकोष्ठ की स्थापना की गईं

### 2004-05

- आरएमबीएस पर आ.वि.कं. को कारपोरेट गारंटी प्रदान की गईं
- आ.वि.कं. को “अपने ग्राहक को जानिए” पर दिशा-निर्देश जारी किए गए

### 2005-06

- जम्मू और कश्मीर के भूकंप प्रभावित क्षेत्रों में आवास हेतु उनके ऋण प्रदान करने के संबंध में आ.वि.कं. एवं अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों को पुनर्वित्त सहायता की घोषणा की गईं।
- आ.वि.कं. हेतु अपने ग्राहक को जानिए एवं काला धन रोधक उपाय पर दिशा-निर्देश जारी किए गए

### 2006-07

- एनएचबी रेजीडेक्स, प्रथम आधिकारिक आवास मूल्य सूचकांक शुरू किया गया
- बैंकों/आ.वि.कं. को रिवर्स मॉर्टगेज ऋण हेतु परिचालन दिशा-निर्देश जारी किए गए
- समसामयिक पेपर एवं चर्चा पेपर श्रृंखला पेश किए गए
- हैदराबाद में पहला क्षेत्रीय प्रतिनिधि कार्यालय खोला गया
- आ.वि.कं. को उचित व्यवहार संहिता पर दिशा-निर्देश जारी किए गए

अगले कवर पृष्ठ पर जारी.....



# संपादक की कलम से...



प्रिय पाठकगण,

मुझे आवास भारती पत्रिका का अंक 69 आपके समक्ष प्रस्तुत करते हुए अत्यंत प्रसन्नता का अनुभव हो रहा है। इस अंक में बैंक द्वारा आवासीय मूल्य सूचकांक को जुलाई-सितम्बर, 2018 तिमाही के लिये अद्यतन कर प्रस्तुत किया गया है। राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा तिमाही आधार पर निकाले जा रहे इस रिहायशी आवास मूल्य सूचकांक को अब एक आवासीय क्षेत्र द्वारा वृहद रूप मिल चुका है तथा विकासकों, आवास वित्त कंपनियों और बैंकों आदि के साथ-साथ सामान्य जनता भी आवास खरीदते समय हमारी सर्वोत्तम जानकारी अनुसार इसका संदर्भ लेती है जो हमारे लिये गर्व का विषय है। इस तिमाही एचपीआई@ आकलन मूल्य ने वर्ष-दर-वर्ष आधार पर कुल मिलाकर 44 शहरों में बढ़ोत्तरी, 5 शहरों में गिरावट और 1 शहर में कोई बदलाव नहीं एवं तिमाही-दर-तिमाही आधार पर 46 शहरों में बढ़ोत्तरी, 1 शहरों में गिरावट और 3 शहरों में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया है। जबकि निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@ बाजार मूल्य में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर कुल मिलाकर 42 शहरों में बढ़ोत्तरी, 5 शहरों में गिरावट और 3 शहरों में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया है और तिमाही दर तिमाही आधार पर 33 शहरों में बढ़ोत्तरी, 12 शहरों में गिरावट और 5 शहरों में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया है।

इस अंक में बैंक द्वारा एएफडी फ्रांस के साथ करार के द्वारा तैयार की गई हरित आवास पुनर्वित्त योजना भी प्रस्तुत की गई है। यह योजना अपने आप में अनूठी है एवं संभवतः यह देश में ऐसी पहली पुनर्वित्त योजना होगी जिसमें इतने बड़े पैमाने पर हरित आवास के लिये आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/कम आय वर्ग (एलआईजी) श्रेणी के उधारकर्ताओं को प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) के माध्यम से पुनर्वित्त सहायता प्रदान की जाएगी। मुझे उम्मीद है कि आने वाले समय में यह योजना एक मील का पत्थर साबित होगी एवं कम आय वर्ग के घरों में भी हरित आवास का प्रचलन बढ़ेगा एवं इस प्रकार के घरों की स्वीकार्यता बढ़ने से इनकी लागत में कमी आएगी। देश में पर्यावरण को हरा-भरा एवं साफ सुथरा रखने की दिशा में भी यह एक सराहनीय प्रयास है।

इस अंक में कई महत्वपूर्ण लेख जो पाठकों के लिये उपयोगी होंगे, इसमें शामिल किये गये हैं; जैसे हाउसिंग माइक्रो फाइनेंस, नीलामी का मकान खरीदते समय सावधानियां, वसीयत के लाभ, ई-कॉमर्स के साथ-साथ गृह निर्माण में विशेष सावधानियां आदि।

मुझे उम्मीद है कि पूर्व के अंकों की भांति यह अंक भी आपको पसंद आयेगा तथा आपकी प्रतिक्रिया की प्रतीक्षा रहेगी।

(रंजन कुमार बरुन)

उप महाप्रबंधक एवं संपादक



## आप की पाती

महोदय,

आपके कार्यालय की जुलाई-सितंबर, 2018 की राजभाषा पत्रिका "आवास भारती" का 68वां अंक प्राप्त हुआ, धन्यवाद। राजभाषा हिंदी के प्रचार-प्रसार में हिंदी लेखन को प्रोत्साहित करने के लिए पत्रिका प्रकाशन के माध्यम से किए जा रहे प्रयासों पर बधाई स्वीकार करें। पत्रिका में राजभाषा से संबंधित विभिन्न गतिविधियों का समावेश अत्यंत रोचक और सुखद है और यह इंगित करता है कि आप राजभाषा हिंदी के प्रयोग के प्रति सजग हैं। पत्रिका के सभी लेख और रचनाएं सराहनीय हैं जिसके लिए संपादक मंडल भी बधाई का पात्र है। पत्रिका की उत्तरोत्तर प्रगति के लिए शुभकामनाएं।

भवदीय,

**राकेश कुमार सुन्दरियाल**  
हिंदी अधिकारी

सैन्ट्रल कॉटेज इण्डस्ट्रीज कॉरपोरेशन ऑफ इण्डिया लिमिटेड,  
नई दिल्ली

महोदय,

"आवास भारती" का जुलाई-सितंबर, 2018 अंक प्राप्त हुआ। धन्यवाद। पत्रिका का कलेवर और साज-सज्जा पसंद आयी। पत्रिका में प्रकाशित लेख जैसे रेरा का आवास क्षेत्र पर प्रभाव, बैंकिंग के कुछ सामान्य उपयोगी शब्द, आवास क्षेत्र में धोखाधड़ी से बचने के उपाय, रेरा के फायदे, रेरा के आवास क्षेत्र पर प्रभाव, भ्रष्टाचार मिटाओ-नया इंडिया बनाओ, दैनिक योगाभ्यास, इत्यादि तथा अन्य स्तंभ अच्छे और जानकारीप्रद लगे। एक सुरुचिपूर्ण अंक के प्रकाशन के लिए संपादक-मंडल को साधुवाद।

भवदीय,

**हीरा वल्लभ शर्मा**

सहायक महाप्रबंधक प्रभारी (कार्मिक-राजभाषा)  
स्टील अथॉरिटी ऑफ इंडिया लिमिटेड  
दिल्ली

महोदय,

आपके संस्थान राष्ट्रीय आवास बैंक की गृह पत्रिका आवास भारती का अंक, जुलाई-सितंबर, 2018 प्राप्त हुआ। पत्रिका का रंगीन कलेवर एवं आकर्षक पृष्ठ सज्जा मनमोहक है। इसके साथ ही पत्रिका के सभी लेख ज्ञानवर्धक एवं रोचक हैं। आपकी पत्रिका में कुछ लेख बरबस ध्यान खींचते हैं, जैसे कि डॉ. ए.के. त्रिपाठी का लेख - "भू-संपदा में पारदर्शिता एवं जवाबदेही का नया युग...", "हरिशिल मेहता का लेख - किफायती आवास क्षेत्र: भारत की प्रगति", श्री अरविंद हली का लेख, "रेरा के फायदे" तथा श्री पीयूष पांडेय का लेख - 'सिप' से करें घर का सपना साकार आदि सचमुच ज्ञान वर्धक लेख हैं। इसके अलावा पत्रिका में छपी कहानियां एवं कविताएं भी सुंदर एवं रोचक हैं। संपादक मंडल को बधाई एवं शुभकामनाओं सहित।

भवदीय,

**राकेश कुमार**

महाप्रबंधक(राजभाषा)

इंडिया इन्फ्रास्ट्रक्चर फाइनेंस कंपनी लि.,  
नई दिल्ली

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक की गृह पत्रिका 'आवास भारती' के जुलाई-सितंबर, 2018 के 68वें अंक की प्रति प्राप्त हुई, धन्यवाद। पत्रिका के इस अंक में आवास, आवास वित्त, रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम(रेरा) के आवास क्षेत्र पर प्रभाव, राजभाषा हिंदी एवं अपने स्थाई स्तंभ के तहत योग संबंधी विषय उपयोगी एवं सारगर्भित है। बैंक में हिंदी मास 2018 के दौरान आयोजित प्रतियोगिताओं की झलकियां एवं स्वतंत्रता दिवस के अवसर की झलकियां सराहनीय है। पत्रिका की साज-सज्जा एवं श्रेष्ठ रचनाओं के संकलन के लिए संपादक मंडल को हार्दिक बधाई। पत्रिका के निरंतर प्रगति के लिए हमारी हार्दिक शुभकामनाएं।

भवदीय,

**विजय पाटनी**

उप प्रबंधक (हिंदी)

दि हैण्डिक्राफ्ट्स एण्ड हैण्डलूम्स-  
एक्सपोर्ट्स कॉरपोरेशन ऑफ इण्डिया लिमिटेड,  
नोएडा (उ.प्र.)



## विषय सूची

विषय	पृष्ठ
1 राष्ट्रीय आवास बैंक परिवार समाचार	4
2 एनएचबी रेजीडेक्स -रिहायशी आवास मूल्य सूचकांक जुलाई-सितंबर, 2018 तिमाही तक अद्यतित .....	6
3 हरित आवास पुनर्वित्त योजना .....	9
4 भारत में आवास की समस्या एवं समाधान .....	15
5 भारत में हाउसिंग माइक्रो फाइनेंस .....	16
6 निम्न आय आवास हेतु ऋण जोखिम गारंटी निधि योजना- योजना को अधिक लोकप्रिय बनाने के लिए कुछ कदम .....	18
7 बाधाओं को पार कर नई ऊंचाईयों को छुआ .....	19
8 किफायती आवास - भावी उपाय .....	20
9 आवास की समस्या एवं निराकरण .....	22
10 नीलामी का मकान खरीदते समय सावधानियां .....	23
11 वसीयत के लाभ .....	25
12 ध्यान और योगासन .....	27
13 ई कॉमर्स .....	31
14 वन्यजीव फोटोग्राफी में मेरा अनुभव .....	33
15 कानून के दायरे में .....	35
16 झारखंड के जनजातीय पर्व .....	38
17 मेरी माँ कहाँ .....	40
18 महानगर, प्रवासी और समस्याएं .....	42
19 गृह निर्माण में विशेष सावधानियां .....	45
20 डेवलपर के साथ सौदा करने पर बरतें सावधानी .....	47
21 काव्य सुधा .....	48

कुल तकनीकी लेख	- 11
कुल सामान्य लेख	- 07
कुल योग	- 18

## आवास भारती

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

पंजी. संख्या, दिल्ली इन / 2001 / 6138

वर्ष 18, अंक 69, अक्टूबर-दिसंबर, 2018

### प्रधान संरक्षक

श्रीमती दक्षिता दास  
प्रबंध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी

### संरक्षक

डॉ. अश्वनी कुमार त्रिपाठी  
कार्यपालक निदेशक

### उप संरक्षक

वी. वैदीश्वरण  
महाप्रबंधक

### संपादक

रंजन कुमार बरुन  
उप महाप्रबंधक

### सहायक संपादक

शोभित त्रिपाठी  
राजभाषा अधिकारी

### 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 मौर्य, सहायक प्रबंधक

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



राष्ट्रीय  
आवास बैंक  
NATIONAL  
HOUSING BANK

कोर-5 ए, 3-5 वां तल,

भारत पर्यावास केंद्र

लोधी रोड, नई दिल्ली-110003



## राष्ट्रीय आवास बैंक परिवार समाचार

### आवास वित्त पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा दिनांक 15 और 16 नवंबर, 2018 को आईआईबीएम, गुवाहाटी में आवास वित्त पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन किया गया। दिनांक 15 नवंबर, 2018 को प्रशिक्षण कार्यक्रम की शुरुआत हुई। राष्ट्रीय आवास बैंक के उप महाप्रबंधक श्री विशाल गोयल ने कार्यक्रम का उद्घाटन किया और प्रतिभागियों का स्वागत किया। इसके बाद प्रतिभागियों के साथ एक सामूहिक फोटोग्राफ लिया गया। तत्पश्चात् कार्यक्रम के प्रथम सत्र की शुरुआत हुई। कार्यक्रम के प्रथम सत्र में रा.आ.बैंक की प्रबंधक सुश्री सुकृति वाघवा ने भारत का आवास क्षेत्र किस प्रकार का है और इसमें कितनी संभावनाएं हैं, इसके बारे में प्रतिभागियों को जानकारी प्रदान की। इसी के साथ उन्होंने प्रतिभागियों को यह भी बताया कि आवास वित्त के क्षेत्र में बैंकों और आवास वित्त कंपनियों की क्या भूमिका है। सत्र के दौरान उन्होंने इस क्षेत्र में आज तक किस प्रकार से रा.आ.बैंक ने अपनी भूमिका का निर्वाह किया है इसके बारे में विस्तार से जानकारी प्रदान की। कार्यक्रम का दूसरा सत्र यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया के महाप्रबंधक श्री अब्दुल वाहिब ने लिया जिसमें उन्होंने आवास

तैयार की जानी चाहिए, ऋणों का मूल्यांकन कैसे किया जाए एवं उन्होंने सरसाई के बारे में भी विस्तार से बताया। चौथे सत्र का संचालन एसबीआई एवं आईआईबीएम में संकाय सदस्य श्री बी.ए. लस्कर 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, रेरा एवं इसके निहितार्थ पर प्रतिभागियों को जानकारी प्रदान की कार्यक्रम के पांचवें सत्र का संचालन एचडीएफसी के रीजनल हेड श्री संदीप बजाज ने किया। इस सत्र में उन्होंने अनौपचारिक क्षेत्र को मॉर्टगेज ऋण कैसे दी जा सकती है और इसमें किस प्रकार की समस्याओं को सामना करना पड़ता है इस पर विस्तार से चर्चा की।

अगले दिन अर्थात् 16 नवंबर, 2018 को प्रशिक्षण कार्यक्रम के छठे सत्र की शुरुआत हुई। इस सत्र का संचालन एसबीआई एवं आईआईबीएम में संकाय सदस्य श्री बी. ए. लस्कर ने किया। इस सत्र में उन्होंने जोखिम प्रबंधन और आस्तित्व देयता प्रबंधन के विभिन्न पहलुओं पर विस्तार से जानकारी प्रदान की। प्रशिक्षण कार्यक्रम के सातवें सत्र का संचालन रा.आ.बैंक के प्रबंधक श्री बिमल रथ ने किया जिसमें उन्होंने



ऋण के तकनीकी एवं क्रेडिट मूल्यांकन के विभिन्न पहलुओं के बारे में प्रतिभागियों को सरल भाषा में समझाने का प्रयास किया। इसके तहत उन्होंने आवेदनों की प्रोसेसिंग, चुकौती क्षमता की जांच, समुचित सावधानी, निर्माण के आधार पर आवास ऋण का मूल्यांकन आदि पर विस्तार से जानकारी प्रदान की। 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 रा.आ.बैंक के उप महाप्रबंधक श्री दीपक बारिक ने किया। इस सत्र में उन्होंने बताया कि आवास ऋण हेतु उपयोगी दस्तावेज कौन-कौन से होते हैं। स्वत्व एवं अन्य दस्तावेजों की संवीक्षा किस प्रकार की जानी चाहिए और यह क्यों जरूरी है। विधिक मूल्यांकन रिपोर्ट कैसे

प्रतिभागियों को राष्ट्रीय आवास बैंक की विनियामक भूमिका और बैंक द्वारा चलाई जा रही पुनर्वित्त योजनाओं के बारे में जानकारी प्रदान की। प्रशिक्षण कार्यक्रम के आठवें और अंतिम सत्र का संचालन एसबीआई, आरईएचबीयू श्री चिरंजीव राज ने किया। इस सत्र में उन्होंने पूर्वोत्तर राज्यों में आवास हेतु ऋण प्रदान करने में किन-किन चुनौतियों का सामना करना पड़ता है इस बारे में व्यावहारिक जानकारी प्रदान की। इसी के साथ उन्होंने इस क्षेत्र में आवास वित्त की संभावना के विभिन्न पहलुओं पर भी अपने विचार प्रकट किए। रा.आ. बैंक के कार्यपालक निदेशक डॉ. ए.के. त्रिपाठी ने समापन भाषण एवं प्रमाणपत्र वितरण के साथ इस प्रशिक्षण कार्यक्रम का समापन किया।



## विनियामक ढांचा पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा दिनांक 18 एवं 19 दिसंबर, 2018 को बीआईआरडी, लखनऊ, उत्तर प्रदेश में विनियामक ढांचा पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन किया गया। दिनांक 18 दिसंबर, 2018 को प्रशिक्षण कार्यक्रम की शुरुआत हुई। कार्यक्रम के प्रारंभ में प्रतिभागियों का पंजीकरण एवं स्वागत किया गया। कार्यक्रम के प्रथम सत्र की शुरुआत हुई। कार्यक्रम के प्रथम सत्र में भारतीय रिजर्व बैंक के सहायक महाप्रबंधक श्री प्रवीर दास ने वित्तीय क्षेत्र विनियमन के बारे में जानकारी प्रदान की। कार्यक्रम का दूसरा सत्र रा.आ.बैंक के क्षेत्रीय प्रबंधक श्री आदित्य शर्मा और प्रबंधक श्री सौरभ सिंह ने लिया जिसमें उन्होंने विनियमन एवं पर्यवेक्षण के विभिन्न पहलुओं के बारे में 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 भी रा.आ.बैंक के क्षेत्रीय प्रबंधक श्री आदित्य शर्मा और प्रबंधक श्री सौरभ सिंह ने ही किया। इस सत्र में उन्होंने आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 के बारे में प्रतिभागियों को विस्तार से जानकारी दी। उन्होंने यह भी बताया कि यह निदेश कितना कारगर है और विनियामक ढांचा को मजबूत करने में इसकी क्या भूमिका रही है। कार्यक्रम के चौथे सत्र का संचालन भी रा.आ.बैंक के क्षेत्रीय प्रबंधक श्री आदित्य शर्मा और प्रबंधक श्री सौरभ सिंह ने किया। इस सत्र में उन्होंने अपने ग्राहक को जानिए और काला धन रोधी उपाय पर प्रतिभागियों को जानकारी प्रदान की।



अगले दिन अर्थात् 19 दिसंबर, 2018 को प्रशिक्षण कार्यक्रम के पांचवें सत्र की शुरुआत हुई। इस सत्र का संचालन रा.आ.बैंक के सहायक महाप्रबंधक श्री अशोक कुमार ने किया। इन्होंने उचित व्यवहार संहिता, डीएसए, वसूली एजेंट की क्या भूमिका है, इन सभी विषयों पर जानकारी प्रदान की। प्रशिक्षण कार्यक्रम के छठे सत्र का आयोजन आईसीएआई, लखनऊ के श्री राहुल वर्मा ने किया। इस सत्र में आवास वित्त कंपनियों पर लागू लेखांकन मानक के विभिन्न पहलुओं पर प्रकाश डाला गया। इसके पश्चात प्रशिक्षण के सातवें एवं अंतिम सत्र में रा.आ.बैंक के सहायक महाप्रबंधक

श्री अशोक कुमार ने रिटर्न प्रस्तुति, डाटा प्रोसेसिंग आदि के बारे में प्रतिभागियों को जानकारी दी एवं इसके लाभ भी बताए। समापन भाषण एवं प्रमाणपत्र वितरण के साथ इस प्रशिक्षण कार्यक्रम का समापन किया गया।

## आवास वित्त और पीएमएवाई-सीएलएसएस पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा दिनांक 21 दिसंबर, 2018 को ए यू स्मॉल फाइनेंस बैंक लिमिटेड हेतु आवास वित्त और पीएमएवाई-सीएलएसएस पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का



आयोजन किया गया। कार्यक्रम के प्रारंभ में प्रतिभागियों का पंजीकरण एवं स्वागत किया गया। उसके बाद उद्घाटन भाषण दिए गए। जिसके पश्चात कार्यक्रम के प्रथम सत्र की शुरुआत हुई। कार्यक्रम के प्रथम सत्र में रा.आ.बैंक की प्रबंधक सुश्री सुकृति वाघवा ने भारत का आवास क्षेत्र किस प्रकार का है और इसमें कितनी संभावनाएं हैं, इसके बारे में प्रतिभागियों को जानकारी प्रदान की। इसी के साथ उन्होंने प्रतिभागियों को यह भी बताया कि आवास वित्त के क्षेत्र में बैंकों और आवास वित्त कंपनियों की क्या भूमिका है। सत्र के दौरान उन्होंने इस क्षेत्र में आज तक किस प्रकार से रा.आ.बैंक ने अपनी भूमिका का निर्वाह किया है इसके बारे में विस्तार से जानकारी प्रदान की। कार्यक्रम का दूसरा सत्र रा.आ.बैंक के सहायक प्रबंधक श्री शरत भट्टाचार्य ने लिया जिसमें उन्होंने प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत ऋण आधारित सब्सिडी योजना के विभिन्न पहलुओं के बारे में बताया। दूसरे सत्र के बाद प्रतिभागियों को दोपहर के भोजन हेतु आमंत्रित किया गया। भोजनावकाश के पश्चात कार्यक्रम के तीसरे और अंतिम सत्र का आरंभ हुआ। इस सत्र का संचालन माइक्रो हाउसिंग फाइनेंस कॉर्पोरेशन लिमिटेड के श्री जयेश शाह ने किया। इस सत्र में उन्होंने आवास वित्त के ऋण मूल्यांकन पर प्रतिभागियों को जानकारी प्रदान की। समापन भाषण एवं प्रमाणपत्र वितरण के साथ इस प्रशिक्षण कार्यक्रम का समापन किया गया।



## एनएचबी रेजीडेक्स -रिहायशी आवास मूल्य सूचकांक जुलाई-सितंबर, 2018 तिमाही तक अद्यतित

एनएचबी रेजीडेक्स, भारत का पहला आधिकारिक आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई), का जुलाई, 2007 को शुभारंभ किया गया था। यह वर्ष 2007 को आधार वर्ष मानते हुए तिमाही आधार पर चयनित शहरों में रिहायशी संपत्तियों के मूल्यों में उतार-चढ़ाव का पता लगाता है। वर्तमान व्यक्ति अर्थव्यवस्था परिदृश्य को दर्शाने के लिए एनएचबी रेजीडेक्स को अद्यतित आधार वर्ष, संशोधित कार्यप्रणाली एवं स्वचालित प्रक्रियाओं के साथ सूचकांकों के क्लस्टर सहित नया रूप प्रदान किया गया है। नए रूप में तैयार एनएचबी रेजीडेक्स अपने भौगोलिक कवरेज में वृहत है और दो आवास मूल्य सूचकांक अर्थात् एचपीआई@आकलन मूल्य तथा निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@बाजार मूल्य (प्रत्येक सूचकांक 50 शहरों के लिए), को शामिल करता है। यह कवरेज भारत में 21 राज्यों तक फैला है जिसमें 18 राज्य/केंद्र शासित राजधानियां और 33 स्मार्ट शहर शामिल हैं। एनएचबी रेजीडेक्स ने प्रत्येक 50 शहरों के लिए संयुक्त एचपीआई@आकलन मूल्य और निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु संयुक्त एचपीआई@बाजार मूल्य भी शामिल किए हैं। मार्च 2018 तक, उपरोक्त एचपीआई वित्तीय वर्ष 2012-13 को आधार वर्ष के तौर पर मानते हुए पता लगाया जाता था। अप्रैल-जून, 2018 तिमाही से आधार वर्ष को वित्त वर्ष 2017-18 में स्थानांतरित कर दिया गया है।

तीन उत्पाद श्रेणी स्तर नामतः <=60 वर्ग मी., >60 तथा <= 110 वर्ग मी. और >110 वर्ग मी. के अंतर्गत इकाइयों हेतु शहर स्तर (भारतीय रूपए/वर्ग फीट) पर कारपेट क्षेत्र आकार के आधार पर आवास मूल्यों को वर्गीकृत किया गया है। सूचकांकों की गणना लासपियर्स प्रणाली के उपयोग से की गई है, जिसके बाद-  
क) उत्पाद श्रेणी स्तर पर गतिशील भार के अनुप्रयोग तथा  
ख) उत्पाद श्रेणी स्तर सूचकांकों पर गतिशील औसत भारित पर स्थिर नए आधार वर्ष भारों के साथ

नए आधार वर्ष से शुरू करते हुए सभी तिमाहियों में चार तिमाही भारित गतिशील औसत की गणना की जाती है।

### आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18 के साथ जुलाई-सितंबर, 2018 तिमाही के दौरान 50 शहरों पर आधारित संयुक्त एचपीआई@आकलन मूल्य

- संयुक्त एचपीआई@आकलन मूल्य जून, 2013 में 83 पर था और वर्तमान तिमाही यानी सितंबर, 2018 में 103 पर पहुंच गया है। पिछले कुछ वर्षों में 4.0% के सीएजीआर के साथ सूचकांक बढ़ा है।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में 5.1% की बढ़ोत्तरी देखी गई।
- 118 राज्य/केंद्र शासित प्रदेशों की राजधानियों में से 15 शहर भी स्मार्ट शहर हैं।

### आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18 के साथ जुलाई-सितंबर, 2018 तिमाही के दौरान एचपीआई@आकलन मूल्य के अंतर्गत शहर-वार उतार-चढ़ाव

- एचपीआई ने वर्ष-दर-वर्ष आधार पर कुल मिलाकर 44 शहरों में बढ़ोत्तरी, 5 शहरों में गिरावट और 1 शहर में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया है।

- तिमाही के अंत में एचपीआई में वार्षिक वृद्धि अहमदाबाद में 21.3% से लुधियाना में (-6.5%) तक है।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 8 टीयर-1 शहरों में से, 21.3% के साथ अहमदाबाद में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद हैदराबाद में 14.7% बेंगलुरु में 12.4% पुणे में 9.3% मुंबई में 7.2% कोलकाता में 5.1% और चैन्नई में 1.0% पर हैं। दिल्ली में सूचकांक में (-3.0%)की गिरावट देखी गई।
- कवर किए जा रहे 29 टीयर-2 शहरों में से, वर्ष दर वर्ष आधार पर सूचकांक में रांची में 21.2% के बाद कोयंबटूर में 12.8% नासिक में 10.5% और सूरत में 9.6%की उल्लेखनीय बढ़ोत्तरी देखी गई, जबकि सूचकांक में लुधियाना में (-6.5%) और जयपुर में (-3.8%) की जबरदस्त गिरावट देखी गई।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, सभी टीयर-3 शहरों में से सूचकांक में बढ़ोत्तरी दर्ज की गई, जिसमें सर्वाधिक गांधीनगर में 19.4% फिर न्यू टाउन कोलकाता में 16.1% और ठाणे में 10.3% की बढ़ोत्तरी दर्ज की गई।

### आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18 के साथ जुलाई-सितंबर, 2018 तिमाही के दौरान 50 शहरों पर आधारित निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु संयुक्त एचपीआई@बाजार मूल्य

- निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु संयुक्त एचपीआई@बाजार मूल्य जून, 2013 में 85 पर था और वर्तमान तिमाही यानी सितंबर, 2018 में तेजी से 102 तक की बढ़ोत्तरी हुई। पिछले कुछ वर्षों में 3.4% के सीएजीआर के साथ सूचकांक बढ़ा।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में 4.1% की बढ़ोत्तरी देखी गई।

### आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18 के साथ जुलाई-सितंबर, 2018 तिमाही के दौरान निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य के अंतर्गत शहर-वार उतार-चढ़ाव

- एचपीआई में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर कुल मिलाकर 42 शहरों में बढ़ोत्तरी, 5 शहरों में गिरावट और 3 शहरों में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया है।
- एचपीआई में वार्षिक वृद्धि तिमाही के अंत में कोलकाता में 17.4% से फरीदाबाद में (-8.4%) तक है।
- वार्षिक आधार पर 8 टीयर-1 शहरों में से 17.4% के साथ कोलकाता में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद हैदराबाद में 8.2% चैन्नई में 5.2% मुंबई में 4.1% दिल्ली में 4.1% पुणे, अहमदाबाद और बेंगलुरु में 2.0% पर हैं।
- कवर किए जा रहे 29 टीयर-2 शहरों में से वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देहरादून (9.3%) में देखी गई जिसके बाद इंदौर में 7.3% और मेरठ में 7.1% हैं, जबकि सूचकांक में सबसे अधिक गिरावट फरीदाबाद में (-8.4%), तिरुवनंतपुरम में (-6.7%) और वड़ोदरा में (-3.9%) देखी गई है।



- 13 टीयर-3 शहरों में से वर्ष दर वर्ष आधार पर विधान नगर में 14.0% से हावड़ा में (-1.9%) का अंतर था।

अतिरिक्त जानकारी हेतु, 2012 से सितंबर, 2018 की अवधि के दौरान एचपीआई@आकलन मूल्य एवं निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@बाजार मूल्य के माध्यम से शहर-वार और उत्पाद-वार मूल्य प्रवृत्ति <https://residexnhbonline.org.in> पर देखी जा सकती है।

## भौगोलिक प्रवृत्ति

जुलाई-सितंबर, 2018 तिमाही के दौरान एचपीआई @आकलन मूल्य के अंतर्गत क्षेत्र-वार उतार-चढ़ाव

### उत्तर क्षेत्र

**(भिवाड़ी, चंडीगढ़, देहरादून, दिल्ली, फरीदाबाद, गाजियाबाद, ग्रेटर नोएडा, गुरुग्राम, कानपुर, लखनऊ, लुधियाना, मेरठ और नोएडा)**

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 11 शहरों में बढ़ोत्तरी, 1 शहर में गिरावट एवं 1 शहर में कोई बदलाव नहीं देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में भिवाड़ी में (8.7%), नोएडा में (3.9%), मेरठ में (3%), देहरादून में (2%), फरीदाबाद में (2%), लखनऊ में (2%), कानपुर में (1%), गाजियाबाद में (1%), गुरुग्राम में (1%), लुधियाना में (1%) और ग्रेटर नोएडा में (1%) बढ़ोत्तरी देखी गई है। सूचकांक में दिल्ली में (-1%) गिरावट देखी गई है और चंडीगढ़ में सूचकांक स्थिर बनी हुई है।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 9 शहरों में बढ़ोत्तरी और 4 शहर में गिरावट देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में भिवाड़ी में (8.7%), चंडीगढ़ में (7.2%), नोएडा में (5.9%), फरीदाबाद में (4.1%), लखनऊ में (4%), मेरठ में (4%), ग्रेटर नोएडा (3%), कानपुर में (2%), और देहरादून में (2%) बढ़ोत्तरी देखी गई है। सूचकांक में लुधियाना में (-6.5%), गाजियाबाद में (-4.7%) दिल्ली में (-3%) और गुरुग्राम में (-1%) गिरावट देखी गई है।

### पूर्व एवं मध्य क्षेत्र

**(विधान नगर, भोपाल, भुवनेश्वर, गुवाहाटी, हावड़ा, इंदौर, कोलकाता, न्यू टारुन कोलकाता, पटना, रायपुर और रांची)**

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर सभी 11 शहरों में बढ़ोत्तरी देखी गई है। विधान नगर में (2.9%), भुवनेश्वर में (2.9%), हावड़ा में (2.9%), इंदौर में (2.9%), न्यू टारुन कोलकाता में (2.9%), रांची में (2%), गुवाहाटी में (2%), रायपुर में (2%), भोपाल में (2%), पटना में (1%) और कोलकाता में (1%)।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर सभी 11 शहरों में बढ़ोत्तरी देखी गई है। सूचकांक में रांची में (21.2%), न्यू टारुन कोलकाता में (16.1%), विधान नगर (राजारहाट को छोड़कर) में (9.4%), इंदौर में (9.3%), भुवनेश्वर में (9.3%), पटना में (6.3%), भोपाल में (5.2%), कोलकाता में (5.1%), गुवाहाटी में (4%), हावड़ा में (4%) और रायपुर में (3%) बढ़ोत्तरी देखी गई है।

### पश्चिम क्षेत्र

**(अहमदाबाद, गांधीनगर, चाकन, जयपुर, कल्याण डोम्बीवली, मीरा भायंदर, मुंबई, नागपुर, नासिक, नवी मुंबई, पनवेल, पिंपड़ी चिंचवाड़, पुणे, राजकोट, सूरत, ठाणे, वड़ोदरा और वसई विरार)**

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर सभी 18 शहरों में बढ़ोत्तरी देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में अहमदाबाद में (8.6%), गांधीनगर में (4.7%), ठाणे में (3.9%), नवी मुंबई में (3%), वसई विरार में (3%), पनवेल में (2.9%), कल्याण डोम्बीवली में (2.9%), राजकोट में (2%), सूरत में (2%), पिंपड़ी चिंचवाड़ में (2%), वड़ोदरा में (2%), मुंबई में (2%), मीरा भायंदर में (2%), नासिक में (1.9%), पुणे में (1.9%), जयपुर में (1%), नागपुर में (1%) और चाकन में (1%) बढ़ोत्तरी देखी गई है।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 17 शहरों में बढ़ोत्तरी और 1 शहर में गिरावट देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में अहमदाबाद में (21.3%), गांधीनगर में (19.4%), नासिक में (10.5%), ठाणे में (10.3%), सूरत में (9.6%), चाकन में (9.5%), वड़ोदरा में (9.5%), पुणे में (9.3%), पनवेल में (8.2%), मुंबई में (7.2%), राजकोट में (6.3%), पिंपड़ी चिंचवाड़ में (6.2%), कल्याण डोम्बीवली में (6.1%), वसई विरार में (5.1%), मीरा भायंदर में (5.1%), नवी मुंबई में (5.1%), और नागपुर में (4.1%) बढ़ोत्तरी देखी गई है। सूचकांक में जयपुर में (-3.8%) गिरावट देखी गई है।

### दक्षिण क्षेत्र

**(बैंगलूर, चेन्नई, कोयम्बटूर, हैदराबाद, कोच्चि, तिरुवनंतपुरम, विजयवाड़ा और विशाखापत्तनम)**

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 6 शहरों में बढ़ोत्तरी और 2 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में बैंगलूर में (6.9%), कोयम्बटूर में (5%), हैदराबाद में (4.8%), तिरुवनंतपुरम में (3%), कोच्चि में (1%) और विशाखापत्तनम में (1%) बढ़ोत्तरी देखी गई है। चेन्नई और विजयवाड़ा में सूचकांक स्थिर बनी हुई है।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 7 शहरों में बढ़ोत्तरी और 1 शहर में कोई बदलाव नहीं देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में हैदराबाद में (14.7%), कोयम्बटूर में (12.8%), बैंगलूर में (12.4%), तिरुवनंतपुरम में (5.1%), चेन्नई में (1%) और कोच्चि में (1%) बढ़ोत्तरी देखी गई है। विजयवाड़ा में सूचकांक स्थिर बनी हुई है।

कुल मिलाकर, क्षेत्रों के भीतर सूचकांकों के तिमाही प्रदर्शन की तुलना करने पर, यह दिख रहा है कि इस तिमाही के अंत में, उत्तर क्षेत्र में केवल एक शहर में गिरावट के अलावा सभी जोन में एचपीआई@आकलन मूल्य में बढ़ोत्तरी देखी गई है। पूर्व और पश्चिम क्षेत्र में सूचकांकों में तिमाही वृद्धि देखी गई है और दक्षिण क्षेत्र में दो शहरों में सूचकांक में स्थिरता बनी हुई है।



जुलाई-सितंबर, 2018 तिमाही के दौरान निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@ बाजार मूल्य के अंतर्गत क्षेत्र-वार उतार-चढ़ाव

## उत्तर क्षेत्र

(भिवाड़ी, चंडीगढ़, देहरादून, दिल्ली, फरीदाबाद, गाजियाबाद, ग्रेटर नोएडा, गुरुग्राम, कानपुर, लखनऊ, लुधियाना, मेरठ और नोएडा)

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 10 शहरों में बढ़ोत्तरी, 2 शहर में गिरावट एवं 1 शहर में कोई बदलाव नहीं देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में गुरुग्राम में (2%), लुधियाना में (2%), भिवाड़ी में (2%), मेरठ में (1.9%), देहरादून में (1.9%), चंडीगढ़ (ट्राईसिटी) में (1%), गाजियाबाद में (1%), ग्रेटर नोएडा में (1%), दिल्ली में (1%) और नोएडा में (1%) बढ़ोत्तरी देखी गई है। कानपुर में कोई बदलाव नहीं देखा गया और सूचकांक में फरीदाबाद में (-1%) और लखनऊ में (-1%) गिरावट देखी गई है।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 12 शहरों में बढ़ोत्तरी और 1 शहर में गिरावट देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में देहरादून में (9.3%), भिवाड़ी में (7.2%), मेरठ में (7.1%), नोएडा में (6.2%) लुधियाना में (5.1%), कानपुर में (4.2%), ग्रेटर नोएडा में (4.1%), दिल्ली में (4.1%), गुरुग्राम (4%), गाजियाबाद में (3%), लखनऊ में (2.1%) और चंडीगढ़ में (2%) बढ़ोत्तरी देखी गई है। सूचकांक में फरीदाबाद में (-8.4%) गिरावट देखी गई है।

## पूर्व एवं मध्य क्षेत्र

(विधान नगर, भोपाल, भुवनेश्वर, गुवाहाटी, हावड़ा, इंदौर, कोलकाता, न्यू टारुन कोलकाता, पटना, रायपुर और रांची)

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 9 शहरों में बढ़ोत्तरी, 1 शहर में गिरावट एवं 1 शहर में कोई बदलाव नहीं देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में कोलकाता में (3.8%), विधान नगर में (2.9%), हावड़ा में (2%), भुवनेश्वर में (2%), पटना में (1%), रांची में (1%), इंदौर में (1%), गुवाहाटी में (1%) और रायपुर में (1%) बढ़ोत्तरी देखी गई है। भोपाल में कोई बदलाव नहीं देखा गया। सूचकांक में न्यू टारुन कोलकाता में (-1%) गिरावट देखी गई है।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 8 शहरों में बढ़ोत्तरी, 1 शहर में गिरावट एवं 2 शहर में कोई बदलाव नहीं देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में कोलकाता में (17.4%), विधान नगर में (14%), इंदौर में (7.3%), भुवनेश्वर में (6.2%), गुवाहाटी में (6.2%), रांची में (5.2%), रायपुर में (4%) और न्यू टारुन कोलकाता में (2.1%) बढ़ोत्तरी देखी गई है। पटना में कोई बदलाव नहीं देखा गया। सूचकांक में भोपाल में (-1%) और हावड़ा में (-1.9%) गिरावट देखी गई है।

## पश्चिम क्षेत्र

(अहमदाबाद, गांधीनगर, चाकन, जयपुर, कल्याण डोम्बीवली, मीरा भायंदर, मुंबई, नागपुर, नासिक, नवी मुंबई, पनवेल, पिंपडी चिंचवाड़, पुणे, राजकोट, सूरत, ठाणे, वड़ोदरा और वसई विरार)

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 8 शहरों में बढ़ोत्तरी, 1 शहर में गिरावट एवं 9 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में कल्याण डोम्बीवली में (2.9%), जयपुर में (2%), गांधीनगर में (2%), नागपुर में (2%), नासिक में (1%), ठाणे में (1%), मुंबई में (1%), और मीरा भायंदर में (1%) बढ़ोत्तरी देखी गई है। अहमदाबाद, नवी मुंबई, वसई विरार, पनवेल, राजकोट, सूरत, पिंपडी चिंचवाड़, पुणे और चाकन में कोई बदलाव नहीं देखा गया। सूचकांक में वड़ोदरा में (-1%) गिरावट देखी गई है।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 15 शहरों में बढ़ोत्तरी, 1 शहर में गिरावट एवं 2 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में कल्याण डोम्बीवली में (9.3%), ठाणे में (6.3%), नागपुर में (6.1%), पनवेल में (5.2%), ठाणे में (1%), मीरा भायंदर में (5.1%), गांधी नगर में (5.1%) मुंबई में (4.1%), जयपुर में (3%), पिंपडी चिंचवाड़ में (2%), अहमदाबाद में (2%), नासिक में (2%), पुणे में (2%), सूरत में (1%), वसई विरार में (1%) और नवी मुंबई में (1%) बढ़ोत्तरी देखी गई है। चाकन और राजकोट में कोई बदलाव नहीं देखा गया। सूचकांक में वड़ोदरा में (-3.9%) गिरावट देखी गई है।

## दक्षिण क्षेत्र

(बैंगलूर, चेन्नई, कोयम्बटूर, हैदराबाद, कोच्चि, तिरुवनंतपुरम, विजयवाड़ा और विशाखापत्तनम)

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 6 शहरों में बढ़ोत्तरी और 1 शहर में गिरावट और 1 शहर में कोई बदलाव नहीं देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में हैदराबाद में (2.9%), विशाखापत्तनम में (2%), कोयम्बटूर में (2%), बैंगलूर में (1%), चेन्नई में (1%) और विजयवाड़ा में (1%) बढ़ोत्तरी देखी गई है। कोच्चि सूचकांक स्थिर बनी हुई है और सूचकांक में तिरुवनंतपुरम में (-1%) गिरावट देखी गई है।

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 7 शहरों में बढ़ोत्तरी और 1 शहर में गिरावट देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में हैदराबाद में (8.2%), चेन्नई में (5.2%), विजयवाड़ा में (5.1%), कोयम्बटूर में (4%), बैंगलूर में (2%) और कोच्चि में (2%) बढ़ोत्तरी देखी गई है। सूचकांक में तिरुवनंतपुरम में (-6.7%) गिरावट देखी गई है।

कुल मिलाकर, तिमाही आधार पर, सभी 4 क्षेत्रों के शहरों में सूचकांकों में बढ़ोत्तरी देखी गई है और सूचकांकों में बहुत कम शहरों में गिरावट देखी गई है। 12 शहरों में सूचकांक में स्थिरता बनी हुई है जबकि सूचकांकों में केवल 5 शहरों में गिरावट देखी गई है।



## हरित आवास पुनर्वित्त योजना

— संकलन: अक्षय कुमार,  
उप प्रबंधक



### पृष्ठभूमि

राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) अनुसूचित बैंक, आवास वित्त संस्थान, सहकारी क्षेत्र के संस्थान जैसे प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को नियमित के अतिरिक्त रियायती विंडों के माध्यम से पुनर्वित्त प्रदान करता है। नियमित विंडों के तहत दी जाने वाली निधियां बाजार ब्याज दर पर उपलब्ध होती हैं जबकि कम ब्याज दर पर दी जाने वाली निधियां प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के विनिर्दिष्ट मानदंडों/मापदंडों के अनुरूप आस्तियों के लिए रियायती विंडों के माध्यम से उपलब्ध कराई जाती हैं। रियायती विंडों के तहत प्रस्तावित ब्याज दर का निर्णय, बोर्ड द्वारा अनुमोदित पुनर्वित्त नीति की व्यापक रूपरेखा एवं संबंधित योजना के नियम व शर्तों के भीतर राष्ट्रीय आवास बैंक की आरिस्त देयता प्रबंधन समिति (आल्को) द्वारा लिया जाता है।

आवास विशेषतौर पर हरित आवासों को बढ़ावा देने के क्रम में राष्ट्रीय आवास बैंक ने भारत में हरित रिहायशी आवासों को बढ़ावा देने के उद्देश्य से एजेंस फ्रेंसाइज डी डेवलेपमेंट (एफडी), फ्रांस से ऋण व्यवस्था पर बातचीत की है। जैसा कि देश में हरित आवास का बाजार आरंभिक चरण में है अतः राष्ट्रीय आवास बैंक इस क्षेत्र में तकनीकी सहायता के अतिरिक्त पुनर्वित्त दोनों के लिए उत्प्रेरक की भूमिका निभा सकता है। एकीकृत पर्यावास आकलन हेतु हरित रेटिंग (जीआरआईएचए), रेटिंग एजेंसी एवं भारतीय हरित निर्माण सामग्री परिषद (आईजीबीसी), दूसरी अन्य रेटिंग एजेंसियों से प्राप्त डेटा पर आधारित त्वरित प्रारंभिक आकलन से प्रतीत होता है कि आपूर्ति पक्ष में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/निम्न आय वर्ग (एलआईजी) सहित सभी वर्गों की पूर्ति करने वाले निर्धारित रेटिंग के अनुरूप कुछ आवासीय परियोजनाएं उपलब्ध हैं। दूसरी तरफ मांग पक्ष की ओर, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) से भी ठीक इसी तरह की स्थिति का पता चलता है। एजेंस फ्रेंसाइज डी डेवलेपमेंट (एफडी) के साथ लंबी बातचीत, एवं 18-07-2017 को आयोजित अपनी 127वीं बैठक में बोर्ड के अनुमोदन एवं राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा (1) के तहत भारतीय रिजर्व बैंक के अनुमोदन के पश्चात बैंक ने पात्र प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को पुनर्वित्त उपलब्ध कराने के उद्देश्य से 100 मिलियन यूरो की ऋण सुविधा प्राप्त करने के लिए 'भारत में प्राकृतिक संसाधन एवं ऊर्जा वित्त आवास का सतत उपयोग (एसयूएनआरईएफ)' परियोजना का कार्यान्वयन करने के लिए दिनांक 20-07-2017 को एजेंस फ्रेंसाइज डी डेवलेपमेंट (एफडी) के साथ एक करार पर हस्ताक्षर किया। इसके अतिरिक्त हरित लेबल प्रमाणन को समर्पित 1 मिलियन यूरो एवं तकनीकी घटक (3 मिलियन यूरो) सहित पात्र ऋणों की लागत में कमी लाने के लिए एफडी द्वारा अपने एआईएफ अनुदान के तहत यूरोपीय संघ से नौ मिलियन यूरो का निवेश अनुदान भी प्राप्त किया है ताकि निजी एवं सार्वजनिक

पणधारकों को भारत में हरित आवास का विस्तार करने एवं कार्यान्वित करने तथा प्रासंगिकता दर्शाने में अपनी क्षमताओं की मजबूती से सहायता की जा सके।

**राष्ट्रीय आवास बैंक एवं एजेंस फ्रेंसाइज डी डेवलेपमेंट (एफडी) के बीच हस्ताक्षरित करार के अनुसार योजना की प्रमुख विशेषताएं निम्नानुसार हैं:**

- आवास के लिए मौजूदा स्थानीय हरित लेबल प्रमाणन को बढ़ावा देना
- निम्न आय वाले परिवारों को अधिक से अधिक हरित किफायती आवास बनाना
- बाजार की संभावना एवं हरित आवास की प्रासंगिकता दर्शाना
- सरकारी नीतियों में हरित किफायती आवास के अनुकूल नियम अपनाने को प्रोत्साहित करना

हरित आवास पुनर्वित्त योजना का संवर्धन करने (पीजीएचआरएस) का मुख्य उद्देश्य, पात्र ऋणदाताओं को आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार की परिभाषानुसार आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस), निम्न आय वर्ग (एलआईजी) एवं मध्यम आय वर्ग (एमआईजी) के अंतर्गत आने वाले व्यक्तियों को दिये गये अपने आवास ऋण के लिए पुनर्वित्त सहायता प्रदान करना है। वर्तमान में, 3 लाख रुपये, 6 लाख रुपये एवं 18 लाख रुपये तक की वार्षिक आय वाले व्यक्ति क्रमशः आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस), निम्न आय वर्ग (एलआईजी) एवं मध्यम आय वर्ग (एमआईजी) के अंतर्गत आते हैं। पात्र आवासों में या तो जीआरआईएचए द्वारा अथवा आईजीबीसी द्वारा अपने रेटिंग ग्रेडों के अनुसार क्रमशः 4/5 स्टार की रेटिंग अथवा गोल्ड/प्लेटिनम रेटिंग का पूर्व-प्रमाणन प्राप्त होना चाहिए।

इसके अतिरिक्त पात्र ऋणदाताओं द्वारा शहरी क्षेत्रों में स्थित आवासीय परियोजनाओं को प्रदान किए गये निर्माण वित्त भी इस योजना के तहत पुनर्वित्त के पात्र होंगे। हालांकि इन आवासीय परियोजनाओं में या तो जीआरआईएचए द्वारा अथवा आईजीबीसी द्वारा अपने रेटिंग ग्रेडों के अनुसार क्रमशः 4/5 स्टार की रेटिंग अथवा गोल्ड/प्लेटिनम रेटिंग का पूर्व-प्रमाणन प्राप्त होना चाहिए।

पीजीएचआरएस के तहत प्राथमिक ऋणदाता संस्थान अंतिम उधारकर्ताओं से उधार लेने की लागत के ऊपर 625 आधार प्वाइंट प्रति वर्ष के अधिकतम ब्याज मार्जिन तक लागू करेंगे।

निम्न आय वर्ग के परिवारों को सहारा देने के उद्देश्य से राष्ट्रीय आवास बैंक आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस), निम्न आय वर्ग (एलआईजी) के परिवारों को इस सुविधा का कम से 50 प्रतिशत आबंटित करेगा।



## प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) को शहरी क्षेत्रों में हरित आवासीय इकाइयों की खरीद/निर्माण के लिए लोगों को अपना ऋण देने के संबंध में पीजीएचआरएस-1

पीजीएचआरएस-1 के तहत राष्ट्रीय आवास बैंक, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार की परिभाषानुसार आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस), निम्न आय वर्ग (एलआईजी) एवं मध्यम आय वर्ग (एमआईजी) के अंतर्गत आने वाले वार्षिक आय वाले किसी भी परिवार को हरित आवास इकाइयों के अर्जन/निर्माण के लिए प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा संस्वीकृत एवं सवितरित आवास ऋणों में 100 प्रतिशत की सीमा तक का पुनर्वित्त उपलब्ध कराएगा। वर्तमान में, 3 लाख रुपये, 6 लाख रुपये एवं 18 लाख रुपये तक की वार्षिक आय वाले व्यक्ति क्रमशः आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस), निम्न आय वर्ग (एलआईजी) एवं मध्यम आय वर्ग (एमआईजी) के अंतर्गत आते हैं। पात्र आवासों में या तो जीआरआईएचए द्वारा अथवा आईजीबीसी द्वारा अपने रेटिंग ग्रेडों के अनुसार क्रमशः 4/5 स्टार की रेटिंग अथवा गोल्ड/प्लेटिनम रेटिंग का पूर्व-प्रमाणन प्राप्त होना चाहिए।

## प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) को हरित आवास परियोजनाओं को अपना ऋण देने के संबंध में पीजीएचआरएस-2

पीजीएचआरएस-2 के तहत राष्ट्रीय आवास बैंक, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा शहरी क्षेत्रों में स्थित आवासीय परियोजनाओं को प्रदान किए गये निर्माण वित्त के लिए पुनर्वित्त उपलब्ध कराएगा। हालांकि इन आवासीय परियोजनाओं में या तो जीआरआईएचए द्वारा अथवा आईजीबीसी द्वारा अपने रेटिंग ग्रेडों के अनुसार क्रमशः 4/5 स्टार की रेटिंग अथवा गोल्ड/प्लेटिनम रेटिंग का पूर्व-प्रमाणन प्राप्त होना चाहिए। उपरोक्त पूर्व-प्रमाणन/रेटिंग अपेक्षा के अतिरिक्त ये परियोजनाओं का भू संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (रिआ) के उपबंधों के तहत पंजीकृत होना आवश्यक है जहां भी ऐसे विनियम लागू हैं। प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों से यह दर्शाने वाला प्रमाणपत्र/घोषणापत्र लेना आवश्यक होगा कि परियोजना/ओं के लिए आवेदन के साथ सभी आवश्यक अनापत्ति/अनुमोदन विद्यमान हैं। पुनर्वित्त सवितरण परियोजना के निर्माण की प्रगति से जुड़े होंगे एवं परियोजना की निर्धारित पूर्व प्रमाणित रेटिंग से गिरावट आने की स्थिति में आगे निधि जारी नहीं की जाएगी। इस योजना के तहत राष्ट्रीय आवास बैंक सवितरण-पूर्व निरीक्षण करेगा। प्राथमिक ऋणदाता संस्थान चुकौती की समुचित व्यवस्था सुनिश्चित करें।

### निष्कर्ष

प्राथमिक ऋणदाता संस्थान इस प्रयोजनार्थ, राष्ट्रीय आवास बैंक को वेबसाइट [www.nhb.org.in](http://www.nhb.org.in) में उपलब्ध निर्धारित प्रारूप में आवधिक विवरणियां प्रस्तुत करेगा। राष्ट्रीय आवास बैंक की पुनर्वित्त सहायता की सामान्य नियम व शर्तें यथा राष्ट्रीय आवास बैंक की पुनर्वित्त योजना के संबंध में संशोधित है, निम्नानुसार हैं।

## संवितरण-पूर्व समुचित सावधानी

- पुनर्वित्त दावे की न्यूनतम राशि 1,00,00,000/- रुपये (एक करोड़ रुपये मात्र) होगी।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान अंतिम उधारकर्ताओं से उधार लेने की लागत के ऊपर 625 आधार प्वाइंट प्रति वर्ष के अधिकतम ब्याज मार्जिन तक लागू करेंगे।
- राष्ट्रीय आवास बैंक से पुनर्वित्त प्राप्त करने के इच्छुक पात्र कोई भी प्राथमिक ऋणदाता संस्थान इस प्रयोजनार्थ निर्धारित प्रारूप में पुनर्वित्त सीमा की संस्वीकृति के लिए आवेदन कर सकता है।
- उधार लेने वाले संस्थानों को राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा संस्वीकृत पुनर्वित्त सीमा वार्षिक आधार पर (जुलाई-जून) होगी।
- प्रत्येक संस्थान को एक सीमा संस्वीकृत होती है (यानि भिन्न-भिन्न योजनाओं के लिए अलग-अलग सीमाओं की आवश्यकता नहीं होती है)।
- सीमा की संस्वीकृति एवं आवश्यक दस्तावेजीकरण पूरा करने के पश्चात ऋण लेने वाले संस्थान पात्रता अपेक्षानुसार पुनर्वित्त का आहरण कर सकते हैं।
- यदि संस्वीकृत सीमा का पूर्णतया उपयोग कर लिया जाता है तो राष्ट्रीय आवास बैंक संस्वीकृति की अतिरिक्त सीमा पर विचार कर सकता है।
- यदि वर्ष के आखिर (यानि 30 जून के पश्चात) में सीमा का कुछ हिस्सा अप्रयुक्त रहता है तो उक्त अप्रयुक्त सीमा को प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के अनुरोध पर आगामी एक वर्ष तक बढ़ाया जा सकता है।
- पुनर्वित्त की प्रतिभूति संरचना वैसी ही होगी जो राष्ट्रीय आवास बैंक की पुनर्वित्त नीति के प्रावधानों के अनुसार संबंधित संस्थानों पर लागू होती है।
- पुनर्वित्त के तहत शामिल/शामिल होने वाले सभी आवास ऋण/निर्माण वित्त, आस्ति वर्गीकरण पर विवेकसम्मत मानदंड जो भारतीय रिजर्व बैंक/राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा निर्धारित हैं, के अनुसार मानक आस्ति होनी चाहिए।
- प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के पास बहु-पुनर्वित्त से बचने के लिए योजनाओं के किसी एक योजना के तहत केवल विशेष पात्र आवास इकाई के लिए पुनर्वित्त का ही दावा करने का विकल्प होगा।
- राष्ट्रीय आवास बैंक से संस्वीकृति पत्र प्राप्त होने के पश्चात प्राथमिक ऋणदाता संस्थान राष्ट्रीय आवास बैंक को इस प्रयोजनार्थ निर्धारित प्रपत्र में अपेक्षित दस्तावेज प्रस्तुत करेगा। उन्हें इस प्रयोजनार्थ करार करना एवं राष्ट्रीय आवास बैंक के कार्यालय में बैंक द्वारा अपेक्षित ऐसे दस्तावेजों का निष्पादन करना भी आवश्यक होगा। सभी औपचारिकताएं संपन्न करने के पश्चात प्राथमिक ऋणदाता संस्थान राष्ट्रीय आवास बैंक से निधि आहरित करने के लिए आवेदन कर सकता है।



	आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.)	अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक (एससीबी)
संस्थान के लिए पात्रता मापदंड	<p>क. आवास वित्त कंपनी के पास राष्ट्रीय आवास बैंक से आवास वित्त संस्थान का कारोबार जारी रखने का वैध पंजीकरण प्रमाणपत्र होना चाहिए।</p> <p>ख. आवास वित्त कंपनी घर खोजने वालों को आवास इकाईयों के निर्माण/खरीद के लिए दीर्घावधि वित्त उपलब्ध कराता हो।</p> <p>ग. वैयक्तिक आवास ऋणों की रीति से नियोजित नकदी व बैंक में शेष को घटाकर कुल मूर्त आस्तियों का अधिकतम 51 प्रतिशत।</p> <p>➤ वैयक्तिक आवास ऋण वे ऋण होंगे जो 5 वर्ष एवं उससे अधिक की अवधि के लिए संस्वीकृत किए गये हों।</p> <p>➤ कुल मूर्त आस्तियां अर्मुत आस्तियों को घटाकर आई कुल आस्तियां होंगी।</p> <p>➤ नकदी एवं बैंक में जमा में चलनिधि अल्पावधि म्यूचुअल फंड में किया गया निवेश शामिल है जो निवल स्वाधिकृत निधि के 25 प्रतिशत से अधिक न हो।</p> <p>➤ हालांकि बैंक के सभी आवास वित्त कंपनी ग्राहकों को इस मापदंड की पूर्ति के लिए अक्टूबर, 2019 तक की समय सीमा प्रदान की गई है। उन आवास वित्त कंपनियों से वित्त वर्ष 2017-18 के बाद संवितरित पुनर्वित्त की राशि वापस मांगी जाएगी जिन्होंने निर्धारित समय-सीमा का पालन नहीं करते हैं।</p> <p>घ. आवास वित्त कंपनी की निवल स्वाधिकृत राशि (एनओएफ) 10 करोड़ रुपये से कम न हो। निवल स्वाधिकृत राशि (एनओएफ) का वही अर्थ होगा जो आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 के अनुसार है।</p> <p>ड. आवास वित्त कंपनी का जोखिम भारत आस्तियों की तुलना में पूंजी अनुपात (सीआरएआर) 12 प्रतिशत से कम न हो।</p> <p>च. आवास वित्त कंपनी राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 एवं उसके तहत जारी समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशों/दिशानिर्देशों/परिपत्रों/सहिताओं का पालन करती हो।</p> <p>छ. आवास वित्त कंपनी का निवल अनर्जक आस्ति (एनएनपीए) निवल अग्रिम राशि के 3.50 प्रतिशत से अधिक न हो। अनर्जक आस्ति का वही अर्थ होगा जो आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 में परिभाषित है। निवल अनर्जक आस्ति (एनएनपीए) का अर्थ अनर्जक आस्ति में से प्रावधान घटाकर आई आस्ति है। निवल अग्रिम का अर्थ अग्रिम में से प्रावधान घटाकर आई राशि होगा। 'अग्रिम' आवास ऋण से अतिरिक्त होगा जिसमें बंधक ऋण, पट्टा लेन-देन, किराए/खरीदी गई आस्तियां, विनिमय बिल, तर-कॉरपोरेट जमाएं एवं अनउद्धृत डिबेंचर शामिल है।</p> <p>ज. आवास वित्त कंपनी राष्ट्रीय आवास बैंक से वित्तीय सहायता का पात्र होने वाली न्यूनतम निर्धारित रेटिंग प्राप्त की हो। इस प्रयोजनार्थ राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त कंपनियों के लिए वित्तीय सहायता की पात्रता का निर्धारण करने के लिए एक आंतरिक ऋण रेटिंग मॉडल विकसित किया है।</p> <p>झ. पीजीएचआरएस-2 के लिए आवास वित्त कंपनियों के पास राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा निर्दिष्ट 'बीबीबी' की न्यूनतम आंतरिक ऋण रेटिंग हो।</p>	<p>क. निवल अग्रिम की तुलना में निवल गैर अनर्जक आस्ति अनुपात 3.50 से अधिक न हो।</p> <p>ख. पूंजी पर्याप्तता अनुपात 9.00 (भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा निर्धारित मानदंड के अनुसार) प्रतिशत से कम न हो।</p> <p>ग. गत 1 वर्ष से लाभ की स्थिति में हो।</p> <p>घ. न्यूनतम निर्धारित आंतरिक ऋण रेटिंग</p> <p>ड. पीजीएचआरएस-2 के लिए बैंक के पास राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा निर्दिष्ट 'बीबीबी' की न्यूनतम आंतरिक ऋण रेटिंग हो।</p>



<p>प्रतिभूति</p>	<p>आवास वित्त कंपनियों को प्रदान किए गये पुनर्वित्त के मामले में पुनर्वित्त या तो बही कर्ज जिसके संदर्भ में पुनर्वित्त प्राप्त किया गया है, पर पहले अनन्य प्रभार द्वारा प्रतिभूत होता है अथवा अन्य ऋणदाताओं के साथ सममात्रा प्रभार पर साझा किए गये सभी बही कर्ज पर पहले प्रभार द्वारा प्रतिभूत होता है। अतिरिक्त प्रतिभूति जैसे मार्जिन, अचल/चल संपत्तियों पर प्रभार, कॉरपोरेट गारंटी, वैयक्तिक गारंटी, बैंक गारंटी इत्यादि भी ली जा सकती हैं। पहचान योग्य प्रवर्तकों वाली आवास वित्त कंपनियों के मामले में जहां भी अपेक्षित हो वैयक्तिक गारंटियों के साथ शेयरों की गैर बिक्री के लिए वचन पत्र लिया जाता है।</p>	<p>अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक से अविकल्पी प्राधिकार पत्र (एलओए) प्राप्त किया जाता है कि कोई विवाद जो राष्ट्रीय आवास बैंक एवं अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक के बीच हों अथवा उत्पन्न हों के बावजूद भी उनके द्वारा हुई चूक की स्थिति में राष्ट्रीय आवास बैंक भारतीय रिजर्व बैंक में चल रहे उनके चालू खाते में नामे (डेबिट) करने के लिए प्राधिकृत होगा। यह प्राधिकार पत्र (एलओए) भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित होता है। यदि किसी भी समय पर राष्ट्रीय आवास बैंक का यह मत है कि प्राथमिक ऋणदाताओं द्वारा प्रदान की गई प्रतिभूति बकाया पुनर्वित्त को कवर करने में अपर्याप्त है तो प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को यह सूचित किया जा सकता है कि वे राष्ट्रीय आवास बैंक की ऋण मुक्ति के लिए ऐसी अतिरिक्त प्रतिभूति प्रस्तुत करे जो ऐसे अंतरों को कवर करने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक को स्वीकार्य हो।</p>
	<b>पीजीएचआरएस-1</b>	<b>पीजीएचआरएस-2</b>
<p>पात्र प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा प्राप्त की जाने वाली प्रतिभूति</p>	<p>रा.आ.बैंक से प्राप्त पुनर्वित्त को आमतौर पर प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) के बही-ऋण पर प्रभार द्वारा प्रतिभूत किया जा सकता है। अतिरिक्त प्रतिभूति जैसे कि अचल संपत्तियों/चल संपत्तियों पर प्रभार, प्रवर्तक की गारंटी आदि, रा.आ.बैंक के निर्णय पर निर्धारित किया जा सकता है। प्रतिभूति मामला-दर-मामला आधार पर निर्धारित होगी। पात्र पीएलआई को समय-समय पर रा.आ.बैंक द्वारा निर्दिष्ट प्रपत्र एवं सामग्री में ऐसे दस्तावेज/वचनपत्र रा.आ.बैंक को प्रस्तुत/रा.आ.बैंक के नाम निष्पादित करने होंगे।</p> <p>यदि किसी भी समय रा.आ.बैंक की यह राय होती है कि पीएलआई द्वारा प्रदान प्रतिभूति बकाया पुनर्वित्त को कवर करने हेतु अपर्याप्त है तो पीएलआई को ऐसी अतिरिक्त प्रतिभूति रा.आ.बैंक की संतुष्टि हेतु प्रदान करने एवं प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया जा सकता है जो ऐसी कमी को पूरा करने हेतु रा.आ.बैंक द्वारा स्वीकार्य हो।</p>	<p>प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) को दिए गए ऋण रा.आ.बैंक द्वारा स्वीकार्य परियोजना भूमि/संपत्ति पर मॉर्टगेज, परियोजना प्राप्तव्य और/या अन्य संपार्श्विक प्रतिभूति या अन्य प्रतिभूति द्वारा प्रतिभूत होंगे। पीएलआई को चुकौती पीएलआई के नाम एस्करो खाता के अंतर्गत सभी आगमित नकद को राउट के द्वारा सुनिश्चित करने की जरूरत होगी।</p> <p>जहां भी लागू हो तो परियोजनाएं रेरा पंजीकृत होंगी।</p> <p>विकासक को ऋण का क्रेडिट जोखिम का पूर्ण वहन पीएलआई द्वारा की जाएगी एवं रा.आ.बैंक से मांगा गया पुनर्वित्त चुकौती योग्य होगा फिर चाहे प्राथमिक ऋण खाता नियमित हो या अन्यथा।</p>
<p><b>पुनर्वित्त के संवितरण की प्रक्रिया</b></p>		



- यह सुनिश्चित करने के पश्चात कि ऋण पूल जिसके संबंध में पुनर्वित्त मांगी जा रही है, परियोजना की अपेक्षाओं को पूरा करता है, उधारकर्ता संस्थान के अनुरोध के अनुसार पुनर्वित्त संवितरित की जाएगी।
- इस उद्देश्य हेतु निर्धारित दावा प्रपत्र में संवितरण हेतु अनुरोध कर पुनर्वित्त आहरित की जा सकती है।

## निर्माचन का माध्यम

- निर्माचित पुनर्वित्त इस उद्देश्य हेतु निर्धारित दावा प्रपत्र में उधारकर्ता संस्थान द्वारा प्रस्तुत बैंक खाता ब्यौरे के अनुसार आरटीजीएस के माध्यम से राउट की जाएगी।

## समयपूर्व भुगतान

- इस योजना के अंतर्गत समयपूर्व भुगतान ऋण की उसी सीमा तक अनुमत्य होगी जितनी अनंतिम उधारकर्ता द्वारा पीएलआई को पूर्व-दत्त होगी।
- इस योजना के अंतर्गत पीएलआई द्वारा प्राप्त पुनर्वित्त बिना किसी पूर्व-भुगतान प्रभार के पूर्वदत्त हो सकती है जोकि इस शर्त के अधीन है कि समय-पूर्व भुगतान दो सप्ताह की नोटिस देने के बाद एक तिमाही में एक बार से अधिक नहीं किया गया है।

## चुकौती

- प्राप्त पुनर्वित्त राशि रा.आ.बैंक द्वारा यथा निर्दिष्ट, समान तिमाही किस्तों के द्वारा रा.आ.बैंक को चुकानी पड़ेगी।
- पुनर्वित्त पर रा.आ.बैंक को दिए जाने वाले ब्याज की गणना दैनिक उत्पाद आधार पर की जाएगी, मासिक आधार पर चक्रवृद्धि होगी और तिमाही पर शेष पर प्रभारित होगी। ब्याज की गणना के उद्देश्य हेतु, एक वर्ष 365 दिन का माना जाएगा, चाहे वर्ष अधिवर्ष हो या सामान्य वर्ष हो।
- मूलधन की चुकौती एवं ब्याज का भुगतान तिमाही आधार पर किया जाएगा। हालांकि मूलधन की चुकौती निर्माचन की तारीख से एक तिमाही के बाद शुरू होगी, ब्याज का भुगतान उसी तिमाही से प्रारंभ होगा।
- यदि मूलधन की चुकौती/ब्याज के भुगतान की नियत तिथि को रा.आ.बैंक के मुंबई कार्यालय में अवकाश होती है और रा.आ.बैंक द्वारा उस तिमाही, जिस हेतु भुगतान देय है, के पहले तीन कार्य दिवस के अंदर देय राशि के संबंध में क्रेडिट प्राप्त हो जाता है तो अतिरिक्त ब्याज प्रभारित नहीं किया जाएगा। हालांकि, यदि तीन कार्य दिवस के अंदर भुगतान नहीं की जाती है तो पीएलआई को नियत तिथि से रा.आ.बैंक के मुंबई कार्यालय को भुगतान की तिथि तक लागू ब्याज दर पर देय राशि पर ब्याज का भुगतान करना होगा। इस संबंध में यह नोट किया जाए कि रा.आ.बैंक के मुंबई कार्यालय में अवकाश परक्राम्य लिखत अधिनियम, 1881 के अनुसरण में महाराष्ट्र सरकार द्वारा यथा घोषित अवकाश हैं। यह भी नोट किया जाए कि इसके अतिरिक्त, रा.आ.बैंक में पांच दिनों का कार्यालयीन सप्ताह होता है और तदनुसार, इसके कार्यालय शनिवार और रविवार को बंद रहते हैं। यदि मूलधन की चुकौती और ब्याज का भुगतान नियत

## प्रतिकूल शेष की चुकौती

- तिथि से पूर्व किया जाता है तो क्रेडिट केवल नियत तिथि को ही दिया जाएगा।
- रा.आ.बैंक के मुंबई कार्यालय हेतु पहले तीन कार्य दिवस के बाद किसी भी प्रकार के विलंब हेतु पीएलआई लागू दर के ऊपर प्रति वर्ष दो प्रतिशत की दर से विलंब की कुल अवधि हेतु चूक में राशि पर अतिरिक्त ब्याज का भुगतान करेंगी।
- पीएलआई को नियत तिथियों को रा.आ.बैंक को भुगतान करना होगा फिर चाहे उनके द्वारा उधारकर्ताओं से राशि की असल में चुकौती की गई हो या नहीं की गई हो।
- रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त प्राप्त कर रहे प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को प्रत्येक वर्ष 30 सितंबर और 31 मार्च को अपने सांविधिक लेखा परीक्षकों द्वारा विधिवत प्रतिहस्ताक्षरित प्रमाणपत्र प्रस्तुत करना होगा जो इस बात की पुष्टि करता हो कि जिस संबंध में पुनर्वित्त प्राप्त किया गया है, रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त बकाया कुल बकाया आवास ऋण से अधिक नहीं है। रा.आ.बैंक के पास छमाही आधार पर प्रतिकूल शेष संग्रहित करने का प्रावधान है। प्रतिकूल शेष तब होता है जब पुनर्वित्त बकाया कुल आवास ऋण बकाया से अधिक हो जिसके आधार पर उपरोक्त पुनर्वित्त का दावा किया गया है।



## पूर्व – संवितरण अनुवर्ती

- पलैंगिंग: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को उन सभी ऋणों को अच्छी तरह से पहचानने की आवश्यकता होगी जिसके लिए रा.आ.बैंक से वित्तीय सहायता प्राप्त की गई और ऐसे सभी ऋणों की सूची बनाई गई है। ऐसे खातों से संबंधित सभी जानकारी को अद्यतित रखा जाना चाहिए। रा.आ.बैंक के पुनर्वित्त के एवज में चिह्नित वैयक्तिक आवास ऋण रा.आ.बैंक की पूर्व सहमति प्राप्त किए बिना परिवर्तित नहीं किया जा सकता है, और वह स्पष्ट रूप से पहचान जाने योग्य होना चाहिए। मांग पर रा.आ.बैंक को ऐसे बही-ऋणों की सूची प्रस्तुत की जानी चाहिए।
- उचित बही: रा.आ.बैंक से लिये गये आवास ऋण/पुनर्वित्त के संबंध में ऋण संस्थान द्वारा खाते के उचित बही, रजिस्टर आदि को बनाया जाना चाहिए और इसे अद्यतित रखा जाना चाहिए।
- एमआईएस एवं यात्रा समर्थन: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को आवधिक एमआईएस प्रस्तुत करना चाहिये जैसा कि रा.आ.बैंक द्वारा मांग की गई थी और उनके कर्मचारी/प्राधिकृत प्रतिनिधि हेतु यात्रा समर्थन की सुविधा प्रदान करना चाहिये।
- निरीक्षण: लेखा बही, रजिस्टर और प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के सभी अन्य प्रासंगिक रिकॉर्ड का निरीक्षण रा.आ.बैंक की ओर से या उसके द्वारा किया जा सकता है। पीजीएचआरएस -1 और पीजीएचआरएस -2 में अतिरिक्त संवर्गीकरण के साथ पीजीएचआरएस के रूप में स्पष्ट रूप से पहचाने गये बही ऋणों की सूची रा.आ.बैंक को तुरंत उपलब्ध कराई जानी चाहिए या निरीक्षण/सत्यापन आदि के उद्देश्य से रा.आ.बैंक द्वारा नामित अधिकृत होनी चाहिए।
- निरीक्षण/लेखापरीक्षा अनुपालन: निरीक्षण/लेखापरीक्षा के निष्कर्षों का अनुपालन किया जाना चाहिये।
- आवास ऋण का मूल्यांकन एवं अनुवर्ती: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के पास आवास ऋण के मूल्यांकन एवं अनुवर्ती के लिए उचित प्रणाली और प्रक्रिया होनी चाहिए, साथ ही विशेषज्ञ, उद्देश्य के लिए योग्य कर्मचारी और उन्हें प्रशिक्षण देने के लिए पर्याप्त व्यवस्था होनी चाहिए।
- पूर्व-संवितरण अनुशासन: निधि का अंतिम उपयोग सुनिश्चित करने के लिए उचित पूर्व-संवितरण पर्यवेक्षण और आवास ऋण का अनुवर्ती होना चाहिए, साथ ही ऋण की समय पर और नियमित चुकोती भी होनी चाहिए।
- रा.आ.बैंक के दिशा-निर्देश: आवास के लिए पात्र प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा प्रदान किये गये वित्त और योजना के तहत कवर किये गये वित्त को समय-समय पर रा.आ.बैंक द्वारा जारी दिशानिर्देशों और निदेशों के अनुरूप होना चाहिए।

## अन्य शर्तें एवं नियम

- वसूली निष्पादन का अनुरक्षण: रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त सुविधा जारी रखना लाभार्थियों से पात्र प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा संतोषजनक वसूली निष्पादन के अनुरक्षण के अधीन होगा, जैसा कि समय-समय पर रा.आ.बैंक द्वारा निर्धारित किया गया है।
- रा.आ.बैंक के विवेकाधिकार पर पुनर्वित्त सहायता: इस योजना के अनुसार पुनर्वित्त सहायता रा.आ.बैंक के विवेकाधिकार पर उपलब्ध होगी और इसका मैटर ऑफ राइट के रूप में दावा नहीं किया जा सकता है।
- पुनर्वित्त की वापसी की मांग: रा.आ.बैंक आवास के अलावा या ऐसी किसी भी घटना के दमन के लिए उद्देश्य हेतु संबंधित निधियों के विचलन की स्थिति में पुनर्वित्त की वापसी की मांग का अधिकार सुरक्षित रखता है, जो रा.आ.बैंक की राय में, वित्तीय सहायता की चुकोती को जोखिम में डालना है।

## योजना को संशोधित करने के लिए रा.आ.बैंक का अधिकार

- रा.आ.बैंक अपने स्वविवेक से पात्रता मानदंड और अन्य संबंधित मुद्दे देने के दौरान उपयोग किये गये मानदंडों, प्रक्रियाओं और शर्तों एवं नियमों के बारे में सभी योग्य ऋणदाता संस्थानों या योग्य ऋणदाता संस्थानों के किसी एक या समूह के संबंध में योजना को परिवर्तित/संशोधित कर सकता है।





## भारत में आवास की समस्या एवं समाधान

—किशोर एन. कुंभारे,  
उप महाप्रबंधक



गांव की मेहनतकश जिंदगी से लोग भागकर शहर पहुंचते हैं। लेकिन महानगरों में पहुंचने पर उन्हें बेरोजगारी और आवास की समस्या से दो-चार होना पड़ता है। शहरों में वे आवास के लिए महंगा किराया नहीं दे सकते। अतः वे महानगरों की स्लम बस्तियों के टेकेदारों के कुचक्र में फंस जाते हैं और यह सिलसिला उन्हें स्लम में बसने को मजबूर कर देता है और वह नरकीय जीवन जीने को मजबूर हो जाते हैं। यदि हम भारत की आबादी पर गौर करें तो बढ़ती आबादी के साथ भारत में आवास की समस्या दिन प्रतिदिन बढ़ती जा रही है। जहां भारत की आबादी आजादी के पूर्व 50 करोड़ से कम थी आज वही 125 करोड़ से ज्यादा है। बढ़ती आबादी की जरूरतों के अनुसार आवास की मांग दिन प्रतिदिन बढ़ती ही जा रही है। आज देश में 2 करोड़ से ज्यादा आवासों की कमी है। इसको पूरा करना जहां सरकार का दायित्व है वहीं हमारी भी इच्छाशक्ति पर निर्भर है। देश में बढ़ती आबादी के साथ जहां अनेकों समस्याएं निर्माण हो रही हैं वहीं गरीब, गरीब ही रह रहा है जो आज एक साधारण आवास की चाह होते हुए भी पूरा नहीं कर पा रहा है।

अगर हम इसे व्यापक रूप में देखें तो यह समस्या कितनी बड़ी है इसे हम एक उदाहरण के द्वारा समझ सकते हैं। भारत एक विकासशील देश है जिसमें प्रति व्यक्ति आय 1,497 डॉलर है। मान लीजिए कि किसी किफायती आवास को किसी व्यक्ति



की आय का 30 प्रतिशत से अधिक खर्च नहीं करना चाहिए अर्थात् किसी व्यक्ति के लिए आवास की लागत प्रति वर्ष 450 डॉलर से अधिक नहीं होनी चाहिए। यह सोचने का विषय है कि क्या 450 डॉलर प्रति वर्ष की लागत पर बेहतर आवास बनाना संभव है।

आज देश में अनेकों संस्थाएं आवास हेतु ऋण उपलब्ध करा रही हैं। परंतु यह सोचने वाली बात है कि क्या यह ऋण गरीबों को उपलब्ध हो रहा है। वित्तीय संस्थाओं की जरूरतों के अनुसार जो बेघर और गरीब हैं, सक्षम नहीं हैं। क्या ऐसे लोग ऋण के

भुगतान में सक्षम हैं और क्या ऐसी समस्याओं का समाधान हमारे पास है।

बढ़ती हुई आवास समस्या को इस माध्यम में भी देखा जाना चाहिए। एक ओर घरों में बंटवारा हो रहा है और इसलिए अधिक आवासों की आवश्यकता है। जहां गांव से लोग शहरों की तरफ खींचे जा रहे हैं, साथ ही उनके लिए जरूरी आवास की मांग भी बढ़ रही है। वे लोग अपना घर-बार गांवों में ही छोड़ कर आ रहे हैं। जो लोग ऋण के भुगतान में सक्षम हैं उनके लिए आवास की समस्या बिल्कुल भी नहीं है। परंतु जो लोग ऋण का भुगतान नहीं कर सकते, समस्या उनकी है। आज भारत में कई ऐसी जगह हैं जहां मकान खाली पड़े हैं। या तो वह बिक नहीं पाए या अभी तक वहां आवश्यक संसाधनों का अभाव है। इन आवासों की कीमत आम आदमी के बस के बाहर है।

इन बढ़ती आवासों की समस्या के समाधान के लिए सस्ते दामों पर जमीन उपलब्ध करानी आवश्यक है। यह कार्य सिर्फ सरकार द्वारा किया जा सकता है। जो गरीब तबके के लोग हैं उन्हें जमीन सरकार द्वारा सस्ते से सस्ते दामों या बिना किसी दामों के उपलब्ध करानी चाहिए। जो लोग संस्थाओं द्वारा वितरित ऋण के लिए पात्र नहीं हैं उन्हें सरकार ऋण उपलब्ध कराए। इन ऋणों पर ब्याज दर बहुत कम रखी जानी चाहिए साथ ही ऋण आसान शर्तों पर उपलब्ध हो।

आज अगर देखा जाए तो आवास की समस्या गरीब की समस्या है और यदि वे इस समस्या के समाधान में रुकावट हैं तो पहले ऐसी समस्या का समाधान आवश्यक है।

हालांकि वर्ष 2015 में केन्द्र सरकार द्वारा घोषित "वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन" के बाद से माहौल में काफी तब्दीली आई है। अब जहां एक ओर केन्द्र सरकार द्वारा इस योजना के तहत अग्रिम में सब्सिडी दी जा रही है वहीं दूसरी ओर विभिन्न राज्य सरकारों द्वारा भी शहरी एवं ग्रामीण दोनों स्तर पर आवासीय योजनाएं चलाई जा रही हैं। लगभग समाज में सभी वर्गों हेतु कोई न कोई आवासीय योजनाएं चलाई जा रही हैं। आवास वित्त की उपलब्धता को समाज के निचले तबके तक पहुंचाने का प्रयास किया जा रहा है।

लेकिन इसी के साथ हमें यह भी याद रखना चाहिए कि बिना जन सहभागिता के कोई भी परियोजना पूरी नहीं हो सकती। मसलन हम सबकी यह जिम्मेदारी है कि हम यह सुनिश्चित करें कि योजनाओं का लाभ लक्षित लाभार्थी को ही मिले। इसके लिए जो भी कार्य पद्धति अपनानी हो उसे उचित तरीके से कार्यान्वित करने की जरूरत है। ताकि समाज के सभी वर्गों को रहने के लिए कम से कम अपना एक घर नसीब हो सके।



## पृष्ठभूमि

भारत में आवास वित्त क्षेत्र में सबसे अधिक वृद्धि उच्च एवं मध्यम आय श्रेणी में हुई है जबकि खासतौर पर अनौपचारिक क्षेत्र में निम्न आय श्रेणियों का एक बड़ा भाग संस्थागत आवास वित्त बाजार से अभी भी बाहर है। अन्य कारणों के अलावा इसके फलस्वरूप निम्न आय श्रेणियों में आवास की भारी कमी है। भारत में एक बेहतरीन आवास वित्त क्षेत्र है। हालांकि, देश में किफायती आवास क्षेत्र में मांग और आपूर्ति में भारी अंतर है। एक रिपोर्ट के अनुसार शहरी भारत में वर्ष 2030 में 38 मिलियन आवासीय कमी का अनुमान है, जबकि कार्य समूह द्वारा 43.9 मिलियन ग्रामीण आवास की कमी का अनुमान लगाया गया है। आवास की 97 प्रतिशत कमी समाज के हाशिए पर रहने वाले लोगों से जुड़ा है। देश में आवास की कमी का मुख्य कारण वित्त पोषण संसाधनों की कमी है। योजना आयोग द्वारा किए गए एक सर्वेक्षण में दर्शाया गया है कि भारत में 66 प्रतिशत परिवार अपने खुद के संसाधन, 9 प्रतिशत संस्थागत वित्त का उपयोग कर आवास का निर्माण करते हैं जबकि शेष गैर-संस्थागत स्रोत जैसे कि परिवार, दोस्त, साहूकार आदि पर निर्भर करते हैं। कई विकासशील देशों में निम्न श्रेणी आवास क्षेत्र अविकसित है और आवास वित्त की उपलब्धता, निधि संग्रहण, कठोर विनियामक ढांचा, भूमि अधिकार, निर्माण



सामग्रियों की खरीद में कठिनाईयां, कुशल निर्माण कामगार खोजना, आवास प्रौद्योगिकी के बारे में जागरूकता और पहुंच जैसे कई कारकों से बाधित हुए हैं। इसलिए, निम्न आय श्रेणियों में आवास की कमी में सुधार करने हेतु मजबूत एवं बहु-आयामी प्रयासों की जरूरत महसूस की गई है।

## भारत में हाउसिंग माइक्रो फाइनेंस

—रंजन कुमार बरुन  
उप महाप्रबंधक

**वर्तमान में निम्नलिखित प्रमुख कारणों से आवास वित्त गरीब लोगों तक उपलब्ध नहीं हो पाई है:**

- स्पष्ट भूमि स्वत्वाधिकार नहीं होने के कारण मॉर्टगेज निर्माण के मामले
- निवासी एवं आय सत्यापन में कठिनाई अर्थात् उपयुक्त सैलरी स्लिप का न होना।
- उच्च परिचालन लागत एवं लेन-देन लागत
- अनुकूलित आवास वित्त उत्पादों का न होना।

समावेशी आवास भारत में राष्ट्रीय प्राथमिकता है। सूक्ष्म आवास ऋण जरूरतों हेतु संस्थागत वित्त के प्रवाह को बढ़ाने की जरूरत महसूस की गई है। वर्तमान में, भारत सरकार और राष्ट्रीय आवास बैंक का ध्यान निम्न आय श्रेणियों को संस्थागत आवास ऋण की उपलब्धता को बेहतर करने पर है।

## आवास सूक्ष्म वित्त की जरूरत

इस माहौल के अंदर की आवास सूक्ष्म ऋणदाता निम्न आय वाले लोगों, जिनकी ऋण के परंपरागत रूपों तक पहुंच उनकी वहीनीयता एवं आवासीय माहौल जिसमें वे रहते हैं, दोनों के द्वारा बाधित होता है, हेतु आवास वित्त के एक महत्वपूर्ण स्रोत के रूप में उभरे हैं। गरीबों हेतु आवास प्रदान करने में एनजीओ की सहायक गतिविधि या माइक्रो इंटरप्राइज ऋणदाता जो अपने उत्पाद श्रेणी या संस्थागत मॉडलों के किसी अन्य संख्या में बदलाव कर रहे हैं, से वृद्धि के कारण आवास सूक्ष्म वित्त पिछले दशक में स्लम और निम्न आय समूहों में आवास प्रदान करने में एक महत्वपूर्ण घटक के रूप में उभरा है।

## आवास हेतु सूक्ष्म वित्त संस्थानों का औचित्य

हाल के दिनों में, सूक्ष्म वित्त ने अनौपचारिक क्षेत्र में वित्त पोषण हेतु प्रभावी माध्यम के रूप में धीरे-धीरे महत्वपूर्ण पहचान प्राप्त की है। वे विशेषताएं जिन्होंने सूक्ष्म वित्त क्षेत्र को गरीबों को आवास वित्त प्रदान करने हेतु आकर्षक बनाया है वे यह है कि सूक्ष्मवित्त संस्थान समय पर और पर्याप्त ऋण प्रदान करते हैं, उनके पास उधारकर्ताओं की स्थापित ऋण इतिहास है, उनके यहां ऋण संवितरण एवं संग्रह हेतु स्थापित प्रणाली एवं प्रक्रियाएं हैं और वे 95 प्रतिशत से अधिक की वसूली दर बनाए रखे हैं।

सूक्ष्म वित्त संस्थानों के पास आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों की आवास वित्त जरूरतों को पूरा करने हेतु बेहतर क्षमता है। अभी तक बहुत कम सूक्ष्म वित्त संस्थानों ने गरीबों को आवास ऋण प्रदान करने का कदम उठाया है। सूक्ष्म वित्त संस्थानों द्वारा



दिए गए सूक्ष्म उद्यम ऋण बहुत कम राशि के होते हैं और कम अवधि के लिए होते हैं जबकि आवास ऋणों में अधिक राशि शामिल होगी और लंबी अवधि हेतु होगी। इसलिए सूक्ष्म वित्त संस्थानों की क्षमता को इस्तेमाल करने की जरूरत है जो गरीबों को आवास ऋण प्रदान कर सकते हैं।

औपचारिक वित्तीय संस्थानों के द्वारा निम्न आय बाजार में वित्त सेवाओं की सुपुर्दागी को प्रतिकूल तरीके से प्रभावित करने वाले प्रमुख कारकों में शामिल हैं ऋण जोखिम का आकलन करने में अक्षमता: वेतन पर्ची का न होना, कर विवरणी का न होना,



अनिश्चित नकदी प्रवाह, छोटी लेन-देन राशि और निश्चित लागत के कारण निम्न लाभ अंतर; और वसूलियों में स्पष्टता की कमी, खासतौर पर भूमि स्वामित्व में अनिश्चितता के कारण। आवास सूक्ष्म वित्त में उपरोक्त कारकों के समाधान और ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणियों को वित्तीय सेवाएं प्रदान करना सुनिश्चित करने की क्षमता है। आवास सूक्ष्मवित्त कार्यक्रम वित्त पोषण के परंपरागत रूपों के व्यवहार्य विकल्प के निर्माण के माध्यम से किफायती आवास हेतु वित्तीय सहायता के विस्तार हेतु सहायक हो सकते हैं।

वर्तमान परिदृश्य में, आवास सूक्ष्म वित्त जैसे वैकल्पिक वित्त पोषण मॉडलों की स्पष्ट जरूरत है। आवास सूक्ष्म वित्त को आवास उद्देश्यों हेतु वैयक्तिक/स्वयं सहायता समूह या संयुक्त देयता समूह के हिस्से के तौर पर व्यक्तिगत द्वारा लिए गए ऋण उत्पाद के तौर पर परिभाषित किया जा सकता है। 'आवास' शब्द का अर्थ है नया निर्माण, मरम्मत, उन्नयन और वृद्धिशील आवास। सूक्ष्म वित्त गतिविधि को प्राप्ताहित करने, सहायता प्रदान करने और बढ़ाने की जरूरत है। मौजूदा सूक्ष्म-वित्त संस्थानों के आवास ऋण कार्यों को मजबूत करने की जरूरत है। इसके अतिरिक्त, रा.आ.बैंक हेतु एक आवास सूक्ष्म वित्त उत्पाद को डिजाइन करने की जरूरत है जो पैमाने, स्थिरता और विशेषज्ञता का अनुपालन करता हो। वे विशेषताएं जो सूक्ष्म वित्त क्षेत्र को आवास वित्त प्रदान करने हेतु आकर्षक बनाते हैं वे हैं:

- सूक्ष्म वित्त संस्थानों में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों की आवास वित्त जरूरतों को पूरा करने की अच्छी क्षमता है।
- सूक्ष्म वित्त संस्थान गरीबों को उनके दरवाजे तक समय पर एवं पर्याप्त सूक्ष्म

ऋण और अन्य सूक्ष्म वित्तीय सेवाएं प्रदान करता है और यह उन्हें अन्य संस्थानों पर बढ़त प्रदान करता है क्योंकि उनके पास गरीबों के चिंता से संबंधित मुद्दों की बेहतर समझ होती है।

- सूक्ष्म वित्त संस्थान स्थानीय तौर पर मौजूद हैं और इसलिए उनके द्वारा वहन की जाने वाली लागत कम होती है।
- सूक्ष्म वित्त संस्थानों ने गरीब उधारकर्ताओं का ऋण इतिहास तैयार की है क्योंकि ये उधारकर्ता नियमित आधार पर ऋण लेते और चुकाते हैं।
- सूक्ष्म वित्त संस्थानों के पास ऋणों के संवितरण और संग्रह हेतु बेहतरीन स्थापित प्रणाली और प्रक्रियाएं हैं।
- सूक्ष्म वित्त संस्थानों के ग्राहक अपने खुद का आश्रय होने की खाहिश रखते हैं। आवास निर्माण हेतु वित्तीय सहायता ऐसे ग्राहक हेतु एक सीमा है।
- सूक्ष्म वित्त क्षेत्र- एक विहंगावलोकन

वित्त वर्ष 2015 में सूक्ष्म वित्त क्षेत्र की वृद्धि में लंबी छलांग लगाई गई है। भारतीय सूक्ष्म वित्त संस्थानों ने वित्तीय तौर पर वंचित लोगों को व्यवहार्य विकल्प प्रदान करने वाले प्रभावी वित्तीय मध्यवर्ती संस्थाओं के तौर पर अपनी स्थिति को मजबूत किया है। वर्ष 2010-12 कर अवधि के दौरान मंदी के बाद जब राशि 2400 करोड़ रूपए से घटकर 1300 करोड़ रूपए हो गया था, रिटर्न बेहतरीन थी। वित्त वर्ष 2014-15 के दौरान यह क्षेत्र देश भर में 30 मिलियन से अधिक सूक्ष्म-उधारकर्ताओं तक पहुंच बढ़ाने के साथ 4000 करोड़ रूपए तक बढ़ गया। क्षेत्र के 3660 करोड़ रूपए तक बढ़ने और 30 राज्यों एवं केंद्र शासित प्रदेशों तक 26 मिलियन ग्राहकों तक पहुंच के साथ मौजूदा वर्ष की पहली छमाही में ही यह आंकड़ा सुधर गया।

इसके अतिरिक्त वर्ष 2015-16 की पहली छमाही के दौरान विनियामक एवं वित्त पोषण संस्थानों से कई आत्मविश्वास बढ़ाने वाले पहल आरंभ किए गए।

बहुत से सूक्ष्म वित्त संस्थानों ने 'मोनोलाइन' कंपनी से अलग रूप ले लिया और अपने ग्राहकों को आसित और देयता दोनों उत्पाद पेश करने हेतु तृतीय पक्ष प्रदाताओं के साथ सहभागिता शुरू की। पूंजी प्रवाह-ऋण एवं इक्विटी दोनों स्थिर रहे और इस वर्ष इस क्षेत्र में कई और इक्विटी डील हुए।

- 8 सूक्ष्म वित्त संस्थानों को स्मॉल फाइनेंस बैंक का लाइसेंस प्राप्त हुआ।
- मानदंडों में ढील- ऋण लेने वालों और राशि में एनबीएफसी-सूक्ष्म वित्त संस्थानों को अधिक लचीलापन
- ईसीबी मानदंडों में बदलाव- विदेशी स्रोतों से ऋण उगाही में आसानी
- पीएसएल बदलाव- पीएसयू एवं विदेशी बैंकों के बीच सूक्ष्म वित्त की बेहतर दृश्यता।



## निम्न आय आवास हेतु ऋण जोखिम गारंटी निधि योजना- योजना को अधिक लोकप्रिय बनाने के लिए कुछ कदम

—सौरव सील,  
उप महाप्रबंधक

निम्न आय आवास (सीआरजीएफएसएलआईएच) हेतु ऋण जोखिम गारंटी निधि योजना भारत सरकार द्वारा वर्ष 2012 में शुरू की गई थी, ताकि निम्न आय आवास ऋण के संबंध में ऋण देने से होने वाले जोखिमों की गारंटी दी जा सके। उक्त योजना को अभिशासित एवं संचालित करने के लिए निम्न आय वाले आवास के लिए एक ऋण जोखिम गारंटी निधि न्यास (सीआरजीएफटीएलआईएच) को भारत सरकार द्वारा दिनांक 01-05-2012 को आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय, जिसका नाम बदलकर आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय किया गया है, के तत्वाधान में स्थापित किया गया था। न्यास को राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) द्वारा प्रबंधित किया जा रहा है।

वर्तमान में सीआरजीएफएसएलआईएच 430 वर्ग फुट (40 वर्ग मीटर) तक की नई या पुरानी आवासीय इकाइयों में गृह सुधार, निर्माण, अधिग्रहण और खरीद के उद्देश्य हेतु शहरी क्षेत्रों में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) निम्न आय वर्ग श्रेणियों (एलआईजी) में उधारकर्ताओं को ऋणदाता संस्थानों द्वारा स्वीकृत और संवितरित 8 लाख रुपये तक के सभी आवास ऋणों हेतु गारंटी प्रदान करता है, जबकि गारंटी कवर 5 लाख रुपये तक सीमित रखा है। योजना के तहत उपलब्ध गारंटी कवर 2 लाख रुपये तक की मंजूर आवास ऋण राशि का 90% और 2 लाख रुपये से ऊपर ऋण राशि का 85% है। भारत सरकार की इस पहल को लागू करने के लिए न्यास



के साथ प्रमुख बैंक और आवास वित्त कंपनियों ने पहले ही समझौता कर लिया है। दिनांक 31.12.2018 तक 80 संस्थानों ने न्यास के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किए हैं। इन संस्थाओं को न्यास के सदस्य ऋण संस्थान (एमएलआई) के रूप में जाना जाता है। 31.12.2018 तक न्यास ने ईडब्ल्यूएस/एलआईजी परिवारों के लिए 56.43 करोड़ रुपये की कुल ऋण राशि वाले 1,982 ऋण खातों के संबंध में गारंटी कवर जारी किया है।

योजना को और अधिक लोकप्रिय बनाने हेतु योजना के तहत कवर बढ़ाने के लिए निम्नलिखित उपाय किए जा सकते हैं :

**ईडब्ल्यूएस/एलआईजी उधारकर्ताओं की आय परिभाषाओं में संशोधन**— वर्तमान में सीआरजीएफएसएलआईएच के लिए परिभाषित आय मानदंड ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिए 1 लाख रुपये प्रतिवर्ष और एलआईजी श्रेणी के लिए 1 लाख रुपये से अधिक 2 लाख रुपये तक प्रतिवर्ष है। यह सुझाव दिया गया है कि सीआरजीएफएसएलआईएच के तहत ईडब्ल्यूएस और एलआईजी श्रेणी के उधारकर्ताओं की आय मानदंड को प्रधानमंत्री आवास योजना/ऋण आधारित सब्सिडी योजना के अनुरूप किया जा सकता है (अर्थात् ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिए 3 लाख रुपये तक और एलआईजी श्रेणी के लिए 6 लाख रुपये प्रतिवर्ष तक)।

**सीआरजीएफएसएलआईएच के तहत सीएलएसएस ऋण का कवरेज**— वर्तमान में सीएलएसएस योजना के तहत आने वाले आवास ऋण सीआरजीएफएसएलआईएच के तहत कवर करने हेतु पात्र नहीं हैं। चूंकि उधारकर्ता सब्सिडी का लाभ उठाने के लिए सीएलएसएस योजना का लाभ उठाने के इच्छुक हैं, यदि सीएलएसएस के तहत आने वाले आवास ऋण भी सीआरजीएफएसएलआईएच के तहत गारंटी कवर का लाभ उठाने के लिए पात्र होंगे, तो सीआरजीएफएस के तहत कवरेज में सुधार किया जा सकता है। इस तरह की व्यवस्था सदस्य ऋण संस्था (एमएलआई) कंपनियों को सीएलएसएस के तहत अधिक ऋण वितरित करने के लिए प्रोत्साहित कर सकती है।

**आवास ऋण और कवरेज गारंटी की सीमा में विस्तार**— इस योजना के तहत पात्र आवास ऋण राशि और गारंटी कवरेज राशि की सीमा में वृद्धि योजना पर सकारात्मक प्रभाव डाल सकती है। वर्तमान में एमएलआई के द्वारा स्वीकृत और संवितरित 8 लाख रु. तक का आवास ऋण इस योजना के अंतर्गत पात्र है, बशर्त गारंटी कवर 5 लाख रु. तक सीमित हो।

**प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत अन्य योजनाओं अनुरूप इकाई का अधिकतम आकार**—सीआरजीएफएसएलआईएच के तहत आवास इकाई का अधिकतम अनुमेय कारपेट क्षेत्र 40 वर्ग मीटर है जो प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी मिशन के तहत अन्य योजना से अलग है। सीएलएसएस के तहत बनाए जा रहे घरों का कारपेट क्षेत्र ऋण आधारित सब्सिडी योजना का लाभ उठाने के लिए क्रमशः ईडब्ल्यूएस और एलआईजी श्रेणियों के लिए 30 वर्ग मीटर और 60 वर्ग मीटर तक है। इसके अलावा, लाभार्थी, अपने विवेक से बड़े कारपेट क्षेत्र का एक घर बना सकता है, लेकिन सीएलएसएस के तहत ब्याज 6 लाख रुपये तक ही सीमित होगी। प्रधानमंत्री आवास योजना-सीएलएसएस के तहत यथा लागू कारपेट क्षेत्र के अनुरूप सीआरजीएफएसएलआईएच के तहत कारपेट क्षेत्र में संशोधन के परिणामस्वरूप योजना के तहत आवास ऋण के कवरेज में वृद्धि हो सकती है।



## बाधाओं को पार कर नई ऊंचाईयों को छुआ

— संकलन व प्रस्तुति, वी. वैदीश्वरण,  
महाप्रबंधक



सीमा राव जोकि भारत की पहली और एकमात्र महिला कमांडो प्रशिक्षक है, उन्हें अभी भी उस व्यक्ति का डरावना, अजीब सा चेहरा याद है जो उनपर हमले के लिए तैयार था। एक एनजीओ की सह संस्थापक सुनीता कृष्णन जिन्होंने 20,000 ऐसी जिंदगियों को बचाया है जिन्हें जबरदस्ती वैश्यावृत्ति में धकेला गया था। वो बताती हैं कि उन्हें अभी भी उस अपराध पर गुस्सा आता है जिससे उन्होंने एक बच्चे के तौर पर झेला है और उस अन्याय पर भी जो अभी भी महिलाओं पर बीत रहा है। अरुणिमा सिन्हा जोकि विश्व की पहली महिला दिव्यांग हैं जिन्होंने एवरेस्ट पर फतह पाया है, वे उन नहीं कहने वाले लोगों को याद करती हैं जिन्हें विश्वास ही नहीं था कि वह ऐसा कर पाएगी वो भी तब जब उन्होंने एक दुर्घटना में अपना एक पैर गंवा दिया।

इन तीनों ने न केवल उन दर्दनाक हादसों को नकारा बल्कि उनका डटकर सामना भी किया। इन हादसों ने उन्हें कमजोर नहीं बनाया बल्कि वो इन घटनाओं से और मजबूत होकर उभरी हैं और आज लोगों के लिए प्रेरणा का स्रोत बनी हैं।

**सीमा राव:** सीमा एक साल से युद्धाभ्यास कर रही थी जब तीन लोगों ने गिरगांव, मुंबई में अपने पति के साथ नियमित सुबह के अभ्यास के बाद उस पर हमला करने की कोशिश की और भद्दे कमेंट किए। उन मजाक उड़ाने वाले लोगों से अकेला लड़ने के लिए छोड़ने से पहले उनके पति ने कहा कि यह तुम्हारी लड़ाई और तुम्हें खुद इससे निपटना है। डरी हुई होने के बावजूद वह अकेले उन लोगों से लड़ी, जबकि इस लड़ाई



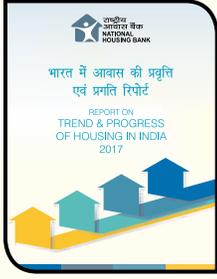
में चाकू से भी हमला किया गया जिससे वो बचते हुए लड़ी। वो याद करते हुए बताती है कि “मुझे अचानक बहुत अच्छा महसूस हुआ कि सबकुछ मेरे नियंत्रण में था, मैं किसी के द्वारा नियंत्रित नहीं हो रही थी। उस दिन के बाद सीमा ने कभी पलट कर नहीं देखा। बिना किसी मुआवजा के पिछले 20 सालों से 20,000 से अधिक भारतीय सैनिकों को प्रशिक्षण दे रही हैं। उन्हें सैन्य मार्शल आर्ट में ब्लैक बेल्ट में 7वीं डिग्री प्राप्त है। उन्हें वर्ष 2019 में नारी शक्ति पुरस्कार से नवाजा गया है जोकि भारत में महिलाओं को मिलने वाला सर्वोच्च नागरिक सम्मान है।

**सुनीता कृष्णन:** सुनीता उस समय केवल आठ साल की थी जब आठ लोगों द्वारा उन पर हमला किया गया था। आज वो अपने एनजीओ प्रज्वला के माध्यम से मानव तस्करी के विरुद्ध दृढ़ता से लड़ रही हैं और वर्ष 2016 में उनके इस कार्य को पहचानते हुए उन्हें ‘पद्म श्री’ से नवाजा गया। वो कहती हैं “मैंने संगठित अपराध के खिलाफ लड़ने का निश्चय किया क्योंकि मैंने एक अपराध को झेला है, हालांकि वो संगठित अपराध नहीं था बल्कि एक अलग तरह का अपराध था जिसने मुझे बहुत क्रोधी बना दिया। हालांकि यही क्रोध मेरी ताकत है, मैं 30 सालों से इस गुस्से से भरी पड़ी हूँ। उनके प्रयास को तब बल मिला जब उन्हें लोगों का समर्थन प्राप्त हुआ। पिछले वर्ष एक 75 साल के अनजान इंसान उनके कार्यालय में आए और अपना पूरा पेंशन यह कहते हुए दान कर दिया कि उन्हें मुझपर और मैं जो काम कर रही हूँ उस पर भरोसा है। “आप सोच नहीं सकते कि इसने मुझे कितनी अधिक शक्ति प्रदान की। वो कहती हैं कि उसके बाद मुझे लगा कि यह सभी लड़ाईयां लड़नी ही चाहिए। भाव से उनका गला भर आया।



**अरुणिमा सिन्हा:** अरुणिमा को तब अपना एक पांव गंवाना पड़ा जब चोरों से मुकाबला करते हुए उन्हें वर्ष 2011 में चलती ट्रेन से धकेल दिया गया था। उसके केवल दो साल के बाद वह एवरेस्ट फतह करने वाली विश्व की पहली दिव्यांग महिला बनी। वह बताती हैं कि कृत्रिम पैर से पहाड़ पर चढ़ने के शारीरिक परेशानी के अलावा मानसिक परेशानी भी थी क्योंकि लोगों का मानना है कि एडवेंचर केवल मर्दों का खेल है। वह इस बात पर जोर देती है कि महिलाओं के लिए रूढ़िवादी विचारधारा को तोड़ना कितना मुश्किल है। वे हाल ही में माउंट विनसन, जोकि एंटार्टिका की सबसे ऊंची चोटी है, पर चढ़ने वाली पहली दिव्यांग महिला हैं। उनके नाम सात विश्व रिकार्ड हैं। वर्ष 2015 में उन्हें पद्म श्री से नवाजा गया। वह कहती हैं “मैं चाहती हूँ कि महिलाएं अपनी बाइक खुद ठीक करें, अपने टायर या पंपकर खुद ठीक करें। महिलाओं को खुद पर निर्भर होना चाहिए। उनका सपना है कि वो एक स्पोर्ट्स अकादमी खोलें।





## किफायती आवास - भावी उपाय

सामार-भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट 2017

भारत में आर्थिक विकास के फलस्वरूप शहरीकरण में तेजी से वृद्धि हुई। 1961 में, देश के 18 प्रतिशत परिवार ही शहरों में बसते थे। लगभग पांच दशक बाद, यह आंकड़ा बढ़कर 28 प्रतिशत हो गया। यह संभावना है कि शहरीकरण के स्तर और जनसंख्या में वृद्धि के साथ शहरों की आबादी बढ़ेगी। इसका मतलब है कि शहरी भारत में अल्प से मध्यम समय के बीच आवासों की मांग में तेजी से वृद्धि होगी क्योंकि ऋण की सांस्कृतिक बाधाएं और टूटेंगी। मैकिंसे रिपोर्ट (2010) के अनुसार, भारत में वर्ष 2030 तक एक मिलियन से अधिक आबादी वाले शहरों की संख्या (वर्तमान में 42) से बढ़कर 68 हो जाएगी जहां के शहरी क्षेत्रों में देश की जनसंख्या की 40 प्रतिशत आबादी शहरों में निवास करेगी। यह भी अनुमान है कि 2030 तक किफायती आवासों की मांग बढ़कर 38 मिलियन आवासीय इकाईयां हो जाएगी जो वर्ष 2012 में 19 मिलियन थी। रिपोर्ट में जैसे कि दर्शाया गया है कि देश में अनुमानित आवासों की कमी मुख्यतः ईडब्ल्यूएस और एलआईजी आय श्रेणियों में है। किफायती आवास वित्त की आपूर्ति जनसंख्या के इस वर्ग के लिये महत्वपूर्ण है। इन सभी कारणों को ध्यान में रखते हुए, आवास और आवास वित्त पोषण के लिये वहनीयता मुख्य विषय बन जाता है। आवास व्यवहार्यता का अनुमान लगाने की पद्धतियां प्रत्येक देश में भिन्न-भिन्न हो सकती हैं जिन्हें अनुबंध VII के अनुसार वर्गीकृत किया जा सकता है।

ऋण (ईसीबी), विदेशी वेंचर पूंजी निवेशक (एफवीसीआई) और विदेशी पोर्टफोलियो निवेशक (एफपीआई) से वित्त पोषण मिलने में मदद मिलेगी।

सम्पदा विनियमावली अधिनियम (रेरा) लागू हो जाने से सम्पदा सेक्टर में वृद्धि पारदर्शिता और विश्वसनीयता के पूर्वानुमान से मैट्रो शहरों को सम्पत्ति के मूल्यों में



उछाल में सहायता मिलेगी। इसके क्रियान्वयन के बाद, क्रेताओं के नए जोश के साथ बाजार में लौटने की आशा की जाती है। हालांकि, अभी हाल में सम्पत्तियों के मूल्यों में उछाल की संभावना नहीं है। इस सेक्टर में बढ़े विश्वास के कारण संस्थागत वित्त पोषण में वृद्धि होगी जिससे मूल्यों में स्पर्धात्मक विकल्प होंगे। इससे कुछ समय में सम्पत्तियों के मूल्यों में तर्कसंगतता आएगी।

रेरा का क्रियान्वयन सम्पदा बाजार में गेम चेंजर की भांति है। हालांकि, राज्यों के बीच इसके क्रियान्वयन में स्पष्ट असमानता है जैसे महाराष्ट्र ने इस उद्योग में बेंचमार्क तय कर दिये हैं। बुनियादी सुविधाओं की कमी और कुछ राज्यों द्वारा रera की अधिसूचना जारी नहीं करने से विलम्ब हुआ है और उससे विभिन्न पक्षकारों को राजस्व की हानि हुई। अधिकांश राज्यों द्वारा रera न्यायाधिकरणों का गठन भी नहीं किया गया है।

“प्रधानमंत्री आवास योजना – वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास”, भारत सरकार का मिशन, एक गेम चेंजर हो सकती है और इससे सेक्टर को संभलने में सहायता मिलेगी। सरकार ने पेय जल सुविधा, सफाई और चौबीस घंटे विद्युत आपूर्ति युक्त किफायती पक्के आवास निर्माण की योजना बनाई है। यह योजना शहरी (पीएमएवाई-यू) और ग्रामीण क्षेत्रों (पीएमएवाई-जी) दोनों में लागू है।

बैंक और आवास वित्त कंपनियां इस उद्योग के महत्वपूर्ण घटक हैं। सहकारी संस्थान, गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां (एनबीएफसी) और सूक्ष्म वित्तीय संस्थान



पिछले दिनों में अधिकांश पहले केन्द्र सरकार और राज्य सरकारों द्वारा जिनमें भारतीय रिजर्व बैंक और राष्ट्रीय आवास बैंक भी शामिल हैं (जैसा कि रिपोर्ट में दर्शाया गया है) की गई हैं, इनसे किफायती आवास वर्ग में तेजी से वृद्धि की संभावना है क्योंकि अनेक प्रोत्साहनों, सब्सिडी और कर लाभों व सबसे महत्वपूर्ण संस्थागत वित्त पोषण से विकासकों को प्रोत्साहन मिलेगा। किफायती आवास के बुनियादी ढांचे की वर्तमान स्थिति के अनुसार, विकासकों को विभिन्न चैनलों यथा बाह्य वाणिज्यिक



(एमएफआई) बाजार के अन्य घटक हैं। इस सेक्टर को विनियामकों और नीति निर्धारकों द्वारा किफायती और स्थायित्व को ध्यान में रखते हुए बाजार आधारित हल अपनाने के लिये प्रोत्साहित किया जाता है। इसके साथ ही मजबूती, भविष्य के प्रति आशावान और प्रतिसंवेदी विनियामक शासन से सुनिश्चित होता है कि यह सिस्टम सुस्थिर तथा समग्र वित्तीय बाजार से भलीभांति एकीकृत होगा। केन्द्र तथा राज्य सरकारों के विधिक तथा मौद्रिक सुधारों, और रिजर्व बैंक ने वातावरण को किफायती एवं निम्न आय आवासों के संवर्धन के लिए अधिक अनुकूल बना दिया है। इसने आवास सेक्टर को समग्र मैक्रो अर्थव्यवस्था के साथ व अधिक विश्वास के साथ समेकन में भी सहायता की है और निवेशकों के एक विस्तृत ग्रुप से किफायती आवास के लिये अधिक निवेश से मदद मिली है। पिछले वर्षों में अनेक नई आवास वित्त कंपनियों ने किफायती आवास की ओर अपना अधिक ध्यान दिया है जो इस बात का प्रमाण है कि यह उद्योग किफायती आवास की प्रतीक्षा कर रहे वित्तीय सहायता प्राप्त करने वाले ग्राहकों की चुनौती को स्वीकार करने के लिये तैयार हो रहा है।

अब फुटकर आवास वित्त विभिन्न संस्थानों से प्रतिस्पर्धी दरों पर उपलब्ध हो रहा है। इस सेक्टर में भारतीय प्रतिभूतिकरण परिसंपत्ति पुनर्निर्माण और प्रतिभूति स्वत्व की केंद्रीय रजिस्ट्री, बंधक गारंटी उत्पाद, आवास ऋण लेने के लिए बीमा कवर का बृहद प्रयोग, जिससे पोर्टफोलियो गुणवत्ता में मदद मिलती है, की शकल में ईकोसिस्टम भी उपलब्ध होता है। प्रतिभूतिकरण और वित्तीय आस्तियों का पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (इसे सरफेसी अधिनियम भी कहा जाता है) के तहत ऋणदाता संस्थानों को चूककर्ता ग्राहकों से ऋण वसूली सुनिश्चित



करने के लिये उपयुक्त विधिक सुविधाएं उपलब्ध होती हैं।

पिछली प्रवृत्ति के आधार पर, देश में आवास वित्त बाजार में आगामी पांच वर्षों के दौरान औसतन वार्षिक 18 प्रतिशत वृद्धि की संभावना है। आगामी वर्षों में आवास

वित्त उद्योग में वृद्धि आपूर्ति पक्ष और मांग पक्ष दोनों में वृद्धि के कारण ही होगी। बैंक और आवास वित्त कंपनियां न केवल मांग पक्ष में मुख्य भूमिका निभा रही हैं बल्कि आपूर्ति पक्ष में भी ऐसा ही है। मांग पक्ष में निम्न, मध्यम और उच्च आय



परिवारों के व्यक्तियों को फुटकर ऋण देकर कठिनाई दूर की जा रही है। आपूर्ति पक्ष में विकासकों को निर्माण हेतु वित्त उपलब्ध कराके सहायता की जा रही है। वे विकासक जो आवासीय परियोजनाओं का निर्माण करते हैं, उन्हें अपनी परियोजनाएं पूरी करने के लिए अकसर निधियों की जरूरत होती है। अनेक बैंकों और आवास वित्त कंपनियों द्वारा विकासकों को अपनी परियोजनाएं पूरी करने के लिये वित्त उपलब्ध कराया जाता है जिससे विकासकों को अपनी परियोजनाएं पूरी करने में मदद मिलती है और आवासीय इकाईयां बिक्री के लिए उपलब्ध हो पाती हैं। इसी भांति, यह अफोर्डेबल आवास वर्ग ही है जो भारत में गृह ऋण को बढ़ावा दे रहा है।

विभिन्न आंकड़ों के अनुसार, जैसे एनएचबी-रेजीडेक्स, आरबीआई का अखिल भारतीय आवास मूल्य सूचकांक और विभिन्न निजी क्षेत्र के संस्थान, दर्शाते हैं कि वहनीयता अनुपात (सम्पत्ति मूल्य और वार्षिक आय) पिछले 4-5 वर्षों के दौरान अधिकांशतः एक जैसा ही रहा और आवासीय सम्पत्तियों के मूल्यों में भी नरमी ही रही। इसके अतिरिक्त, किफायती आवास परियोजनाओं की बड़ी संख्या में शुरुआत हुई जो कुल की तुलना में लगभग 30 प्रतिशत थी। यह ऐसा संकेत था जो आवासीय सम्पत्ति बाजार में रिकवरी के लिये एक अच्छी शुरुआत थी, वित्त वर्ष 2017 में आठ बड़े शहरों में आवासों की बिक्री में 5 प्रतिशत का उछाल देखा गया और यह वर्ष 2018 में लगभग 13-15 प्रतिशत रहने की संभावना है क्योंकि कुछ नीतियों जैसे भू संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) अधिनियम से बढ़ावा मिलेगा और सेक्टर में नए ग्राहकों की रुचि बढ़ेगी।



## आवास की समस्या एवं निराकरण

—पूनम चौरसिया,  
क्षेत्रीय प्रबंधक



आवास केवल चार दीवारों और छत से नहीं बनता है। आवास की अवधारणा में बुनियादी सुविधाओं की व्यवस्था, पीने के लिए शुद्ध पानी, जल निकासी की उचित व्यवस्था, सामुदायिक केन्द्र, बच्चों के लिए स्कूल, औषधालय आदि सभी चीजें आती हैं।

भारत एक विशाल देश है जहां की आबादी बहुत पहले ही एक अरब के आंकड़े को पार कर चुकी है। जनसंख्या की दृष्टि से हमारा देश पूरे विश्व में चीन के पश्चात द्वितीय स्थान पर आता है। जबकि क्षेत्रफल की दृष्टि से देखा जाए तो हमारे देश का स्थान पूरे विश्व में सातवां है। ऐसी स्थिति में अन्य समस्याओं के साथ-साथ जो सबसे महत्वपूर्ण समस्या पैदा होती है वह है – आवास की समस्या।

प्रत्येक व्यक्ति अपनी तीन मूलभूत आवश्यकताओं को लेकर जीवनयापन करता है एवं उन्हें पूरा करने के लिए संघर्षरत रहता है। ये तीन आवश्यकताएं हैं – रोटी, कपड़ा और मकान। चाहे वह दुनिया का असाधारण व्यक्ति हो या साधारण व्यक्ति, चाहे छोटा दुकानदार हो या औद्योगिक साम्राज्य का स्वामी, सभी इन्हीं आवश्यकताओं की पूर्ति में प्रयासरत रहते हैं। यह आज की बात नहीं है, मानव जीवन के इतिहास से भी यह स्पष्ट है कि मनुष्य सदैव से ही इनके लिए प्रयास करता रहा है।

ऐसी अवस्था में अगर किसी मनुष्य की इनमें से एक भी आवश्यकता की भी पूर्ति नहीं होती तो उसके लिए जीवनयापन करना सरल नहीं है। समय के साथ-साथ जैसे-जैसे देश की जनसंख्या की वृद्धि होती जा रही है, आवास की समस्या और भी भयावह रूप लेती जा रही है। सन् 2001 की जनगणना के अनुसार देश में कुल 247 मिलियन आवासीय इकाइयों की कमी का अनुमान लगाया था। हालांकि इस समस्या के समाधान की दिशा में सरकार द्वारा समय-समय पर कई महत्वपूर्ण कदम उठाए गए हैं और इस दिशा में प्रयास जारी है। 1980 में इसी संदर्भ में 'नई पर्यावास नीति' की उद्घोषणा की गई।

वैसे तो आवास की समस्या दुनिया भर में मौजूद है, लेकिन हमारे देश में यह समस्या अधिक है। संयुक्त राष्ट्र संघ के एक फैसले के अनुसार वर्ष 1987 को आवासहीनों के लिए आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से उस वर्ष को अंतर्राष्ट्रीय वर्ष के रूप में मनाया गया था और इसके तहत हर देश में आवास नीति को नए सिरे निर्माण करना तथा वर्ष 2000 तक सभी गरीबों के लिए आवास उपलब्ध कराने का लक्ष्य रखा गया।

वर्ष 1970 में विश्व बैंक ने एक सर्वेक्षण किया था उसके अनुसार वोगोटा, नैरोबी, मैक्सिको सिटी, मद्रास और अमदानगर के 50 से 65 प्रतिशत परिवार इस स्थिति में

नहीं थे कि सीमेंट और पक्की ईंटों से बना सस्ते से सस्ता मकान खरीद सकें। उल्लेखनीय है कि 1970 में सबसे सस्ता मकान 5,000 रुपए में तैयार हो जाता था। लेकिन बाद में बढ़ती महंगाई और संपत्ति के दाम ने इसे और मुश्किल बना दिया।

इन समस्याओं के समाधान हेतु सर्वप्रथम सरकारों को चाहिए कि भूमि रिकॉर्डों को कंप्यूटरीकृत करवाएं या इस संदर्भ में ग्राम पंचायत स्वीकृति को पर्याप्त माना जाए, बैंकों व वित्तीय संस्थाओं को इन क्षेत्रों में वित्तीय सदस्यता देने हेतु विशेष प्रोत्साहन दिया जाए। यहां एक बात ध्यान देने योग्य है कि बैंकों को अलामकारी परिसंपत्तियों में इन ऋणों का प्रतिशत बहुत कम या नगण्य है। इसके अतिरिक्त कुछ विशेष तबके जैसे गरीबी रेखा के नीचे रहने वाले लोगों के लिए स्टाम्प शुल्क में विशेष छूट दी जानी चाहिए तथा ऋणों के भुगतान की किश्त को फसल कटाई की अवधि के साथ जोड़ दिया जाना चाहिए।

हालांकि शहरी क्षेत्रों में आवास की समस्या का मुख्य कारण बड़ी संख्या में लोगों द्वारा शहरों की ओर पलायन है। अतः इसके समाधान हेतु विभिन्न कार्यक्रमों के माध्यम से आवासीय इकाइयों की संख्या में वृद्धि करने के साथ-साथ ग्रामीण क्षेत्रों में शहरी सुख सुविधाएं मुहैया कराने की आवश्यकता है ताकि पलायन कम हो और शहरी क्षेत्रों में आवास की समस्या का समाधान हो सके। आवासीय समस्या का मतलब सिर्फ यह नहीं है कि लोगों के पास आवास नहीं है, बल्कि अगर कोई व्यक्ति कच्चे मकान या टूटे-फूटे जर्जर अवस्था के मकान में रहता है, तो वह भी आवास की समस्या के अंतर्गत ही आता है। इसके समाधान के लिए कोई ऐसा कार्यक्रम लागू किया जाना चाहिए जिससे लोगों के पास अगर ज्यादा जमीन है किन्तु पक्का मकान नहीं है तो सरकार उनसे अनावश्यक जमीन लेकर उसके एवज में उसे पक्का मकान बनाकर दे दे और जो जमीन उनसे प्राप्त की है, उस का उपयोग अन्य जरूरतमंदों के आवास की समस्या के समाधान हेतु करें।

हालांकि वर्ष 2015 में केन्द्र सरकार द्वारा प्रारंभ किए गए 'वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन' और इसके अंतर्गत 'प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) – ऋण आधारित सब्सिडी योजना एवं 'प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण) ने एक नई आशा जगाई है। इसमें मांग एवं आपूर्ति दोनों ओर ध्यान दिया गया है। जहां लोगों को दी जा रही सब्सिडी उनको सपना घर खरीदने में सहायता प्रदान कर रही है वहीं दूसरी ओर निजी भागीदारों को इसमें शामिल कर आवास की इस कमी को तेजी से पूरा करने की ओर भी ध्यान दिया गया है। सही मायने में तभी हमारा देश एक संपन्न देश कहा जाएगा जब उसकी सारी जनता के सिर पर छत होगी।





## नीलामी का मकान खरीदते समय सावधानियां

—शरत भट्टाचार्य,  
सहायक प्रबंधक

आज हर व्यक्ति का एक ही सपना होता है कि उसका अपना एक मकान हो। जीवन में शिक्षा प्राप्ति के बाद करियर बनाने और विवाह के पश्चात हर एक व्यक्ति एक मकान बनाने की तलाश में रहता है। कुछ लोग जमीन का टुकड़ा लेकर घर बनाते हैं। तो कुछ लोग फ्लैट आदि खरीदते हैं। जिसके लिए प्रायः बैंकों से ऋण लिया जाता है। अधिकतर बैंक ऋण देते समय इस फ्लैट (संपत्ति) को गिरवी रख लेते हैं और ऋण चुकने के पश्चात ऋण मुक्त करते हुए एक अनापत्ति प्रमाण पत्र देते हैं। कई बार ऐसा भी होता है कि कुछ लोग नौकरी छूटने, व्यापार घाटा या दिवालिया होने के कारण ऋण नहीं चुका पाते, ऐसे में बैंक या ऋणदाता संस्थान इन संपत्तियों यानि मकानों की नीलामी कर देते हैं। नीलामी में बिकने वाले घर/मकान प्रायः बाजार दर से काफी कम कीमत पर मिल जाते हैं। ऐसे मकानों की कीमत कम होने के कई कारण होते हैं। पहला तो यह कि ज्यादातर लोग इस मकान को विवादित मानते हैं और कानूनी दांव-पेंच में फंसने से डरते हैं अतः खरीद के लिए आगे नहीं आते। बहुत सारे लोग ऐसी संपत्ति को शुभ-अशुभ मानते हुए नहीं खरीदते। इसके साथ ही ऐसी खरीददारी पर चेक/ड्राफ्ट आदि से एक साथ घोषित रकम चुकानी होती है। अतः काले धन का इस्तेमाल करने वाले भी पीछे हट जाते हैं। यही कारण है कि नीलामी में प्रायः संपत्तियां सस्ती मिल जाती हैं। यही कारण है कि काफी लोग ऐसे नीलामी वाले घर खरीद लेते हैं।

आमतौर पर बैंक इस तरह की नीलामी करते हैं। इसके लिए आपको कम समय में पैसे का इंतजाम करना पड़ता है। इस तरह की संपत्ति के लिए कुछ जरूरी पड़ताल भी करनी होती है जिसमें अन्य बातों के साथ यह देखना न भूलें कि उस संपत्ति पर पहले से कोई बकाया तो नहीं है।

इसकी जानकारी आप अखबार में छपे विज्ञापन से जुटा सकते हैं। जब कोई व्यक्ति घर खरीदने के लिए कर्ज लेता है और वह मासिक किस्त (ईएमआई) लगातार तीन



अपने घर का सपना पूरा करने के लिए लोग जीवनभर की कमाई लगाने को तैयार रहते हैं। महंगाई जिस तरह से बढ़ती जा रही है उसको देखते हुए अपने घर का सपना बेहद मुश्किल होता जा रहा है। हालांकि, इसके बावजूद नीलाम हो रहे घर का सौदा आप बाजार भाव से 10 से 20 फीसदी सस्ते में प्राप्त कर सकते हैं।

माह तक नहीं देता है तो बैंक वैसे घर को नीलाम कर देते हैं। बैंक इसकी जानकारी कर्ज लेने वाले को देते हुए दो माह का अतिरिक्त समय देते हैं और उसकी ओर से कोई आपत्ति नहीं होने पर संपत्ति को कानून के तहत अपने कब्जे में ले लेते हैं। बैंक यह कदम सिक्वोरटाइजेशन एंड री-कंस्ट्रक्शन ऑफ फाइनेंशियल असेट्स एंड इंफॉर्मंट ऑफ सिक्यूरिटी इंस्ट्रुमेंट (एसएआरएफईएसआई) के तहत उठाते हैं। इस नियम के मुताबिक इस तरह की संपत्ति को नीलाम करने के लिए एक अंग्रेजी के अखबार और एक क्षेत्रीय भाषा के अखबार में सूचना देनी होती है। इसमें नीलामी की तारीख आमतौर पर 60 दिन की सीमा समाप्त होने के 30 दिन बाद की होती है। इसमें संपत्ति और उसे नीलाम करने की प्रक्रिया की पूरी जानकारी होती है। इसमें संबंधित संपत्ति की न्यूनतम आरक्षित मूल्य (रिजर्व), उस पर बकाया राशि, नीलामी जीतने पर भुगतान की प्रक्रिया की चर्चा होती है। आप अखबारों के साथ ही ऑनलाइन नीलामी (ई-ऑक्सन) पोर्टल पर भी इससे जुड़ी जानकारी जुटा सकते हैं। इसमें भी संपत्ति के नीलामी की समान प्रक्रिया होती है। कस्बों एवं ग्राम स्तर पर ऐसी संपत्तियों की सूचना ग्राम पंचायत एवं तहसील कार्यालय से पटवारी एवं तहसीलदार तथा नीलामकर्ता बैंक से प्राप्त कर सकते हैं। कई बार ऐसी बिक्री में एजेंट सक्रिय रहते हैं, हालांकि इनका मकसद संपत्ति बिकवाना एवं अपना कमीशन



प्राप्त करना होता है, अतः इन पर पूरी तरह से भरोसा न करके विश्वसनीय स्रोतों से ही जानकारी जुटानी चाहिए।

अधिकांश लोगों के द्वारा नीलामी में मकान खरीदने का मकसद सस्ता सौदा होता है। ऐसे में यह जरूर देखें कि संबंधित संपत्ति पर पहले से किसी तरह का बकाया तो नहीं है। इसमें नगर निगम का टैक्स, बिजली-पानी का बिल और सोसायटी का बकाया शुल्क भी शामिल है। इसके आधार पर ही मकान की सही कीमत का आकलन कर सकेंगे और उसके मुताबिक बोली लगा सकेंगे। इनसे संबंधित कार्यालयों में भौतिक रूप से जाकर या फिर इनकी वेबसाइट से सभी बकायों की जानकारी अवश्य जुटाई जानी चाहिए। प्रायः ऐसे मकानों में बिजली, पानी एवं संपत्ति कर अपटूडेट जमा नहीं होते हैं। लोग इनके भी डिफाल्टर होते हैं। यह भी पता कर लें कि उस व्यक्ति ने मकान के नाम पर किसी अन्य से तो छोटा-मोटा ऋण नहीं ले रखा, अन्यथा बाद में दावेदारी के लिए कोई खड़ा हो सकता है। यद्यपि बिना पक्की लिखा-पढ़ी के वह ऋण गैर कानूनी होता है तथापि वह व्यक्ति आपको मुकदमेबाजी में तो उलझा ही सकता है।

संपत्ति की पहचान कर लेने के बाद बैंक की ओर से दिए नीलामी के फॉर्म भरने के साथ शुल्क भी जमा करना होता है। इस प्रक्रिया को पूरा करने के बाद आपको संपत्ति को जरूर देखना चाहिए और बैंक आमतौर पर इसकी व्यवस्था कर देते हैं। बैंक नीलामी में भाग लेने के लिए मकान के आरक्षित मूल्य का 10 फीसदी रकम जमा करवाते हैं। यदि कर्ज लेने वाला व्यक्ति (यानि की संपत्ति का मालिक) नीलामी की तारीख के 30 दिन के भीतर बैंक को रकम वापस लौटा देता है तो नीलामी रद्द भी हो सकती है।



नीलामी रद्द होने पर आपके द्वारा जमा की गई यह राशि आपको वापस कर दी जाती है। कई बार मकान की कीमत ज्यादा बोलीदाताओं की वजह से आरक्षित मूल्य से बढ़ भी सकती है। यदि बोली आप जीत जाते हैं तो उसी दिन कुल कीमत का 25 फीसदी हिस्सा जमा करवाना पड़ता है लेकिन वास्तव में यह 15 फीसदी ही होता है क्योंकि पहले आप 10 फीसदी जमा करवा चुके होते हैं। बाकी रकम अगले 30 दिन में जमा करवानी पड़ती है जिसके लिए आप सुविधानुसार किसी भी बैंक से

आवास ऋण ले सकते हैं। यदि नीलामी की राशि आरक्षित मूल्य से अधिक है तो उसी के मुताबिक शुरूआती भुगतान की राशि भी बढ़ सकती है। यदि 25 फीसदी राशि का भुगतान करने के बाद किसी वजह से बाकी 75 फीसदी बकाया चुका पाने में असफल रहते हैं तो वह पहले चुकाई गई रकम बैंक जब्त कर लेते हैं। इसके लिए आपको पहले से रकम की व्यवस्था करनी चाहिए। इस बारे में ऋणदाता बैंक से पहले ही बात कर लेनी चाहिए कि आप अमुक संपत्ति खरीद रहे हैं, जिस पर आपको एक निश्चित अवधि के भीतर ऋण की राशि दी जाए। ऐसे मामलों में बेहतर यह होता है कि आप नीलामीकर्ता बैंक से ही ऋण प्राप्त करने की कोशिश करें; क्योंकि उनके पास पहले से ही सारी जानकारी उपलब्ध होती है और पर्याप्त समर्थक दस्तावेज भी होते हैं, जिन पर आपका मालिकाना हक कायम होना होता है। वे बैंक दूसरों की अपेक्षा आपको जल्दी ऋण देने में सहायक हो सकते हैं।

संपत्ति के मामले में कई तरह के कानूनी पचड़े भी होते हैं। हालांकि, बैंक की ओर से नीलामी होने की स्थिति में इसकी आशंका कम होती है। इसके बावजूद दस्तावेज की जांच के लिए अपने बैंक और वकील की सहायता लेना फायदेमंद हो सकता है। हालांकि अपने देश में मकान आदि खरीदने हेतु वकील से सहायता लेने की परंपरा न के बराबर है, तथापि ऐसे मामलों में एक अनुभवी वकील की सहायता अवश्य प्राप्त करें। वह आप को सभी कानूनी पक्षों की राय देगा।

जैसा कि हमने पहले ही चर्चा की है कि इस तरह की संपत्ति के लिए भी आवास ऋण मिलता है। सामान्य स्थिति में बैंक घर की कीमत का 80 फीसदी तक कर्ज देते हैं। लेकिन यहां आपको 25 फीसदी राशि पहले ही जमा करनी पड़ती है जिसके लिए आप सावधि जमा (एफडी), सार्वजनिक भविष्य निधि (पीपीएफ) और नेशनल सेविंग सर्टिफिकेट (एनएससी) में निवेश का इस्तेमाल कर सकते हैं। बाकी 75 फीसदी राशि के लिए नीलामी करने वाले बैंक या जिस बैंक के आप पहले से ग्राहक हैं उस बैंक से आवास ऋण सुविधा के मुताबिक ले सकते हैं। इस तरह की संपत्ति पर ऋण के लिए जांच की प्रक्रिया थोड़ी सख्त है और इसके लिए आपको संपत्ति से जुड़े हर तरह के दस्तावेज देने पड़ते हैं। इसमें संपत्ति पर मालिकाना हक, सोसायटी से अनापत्ति प्रमाणपत्र (एनओसी) और अन्य दस्तावेज शामिल हैं। यदि आप दूसरे बैंक से आवास ऋण लेना चाहते हैं तो नीलामी करने वाले बैंक से भी एनओसी लेनी पड़ती है।

यदि आपके पास पहले से ही आपके नाम/खरीददार के नाम कोई दूसरी ऐसी संपत्ति है जिसे आप बैंक के पास गिरवी/मॉर्टगेज करके उतनी रकम जुटा सकते हैं जितनी की नीलामी छूटने पर देनी है तो बैंक आपको आसानी से ऋण दे सकता है। इसलिए यह बहुत जरूरी है कि नीलामी से मकान खरीदने के पहले उसके सभी विकल्पों का गहन अध्ययन एवं जांच-पड़ताल अवश्य कर लेनी चाहिए। ताकि नीलामी से खरीदा गया मकान बाजार भाव से थोड़ा सस्ता भी पड़े और वह सभी कानूनी एवं वित्तीय बाधाओं से मुक्त भी हो।





## वसीयत के लाभ

— दावर हुसैन  
उप प्रबंधक

वसीयत किसी भी व्यक्ति की चल-अचल सम्पत्ति के बंटवारे संबंधी एक बेहद महत्वपूर्ण कानूनी दस्तावेज है। जिसमें वसीयत करने वाला अपनी मौत के बाद जायदाद के बंटवारे के बारे में विस्तार से वर्णन करता है। इसमें सारी चल-अचल सम्पत्ति के बारे में ब्यौरा लिखा होता है।

सम्पत्ति के अधिकार को पुख्ता करने में इसकी भूमिका महत्वपूर्ण है। वसीयत केवल सम्पत्ति का अधिकार ही प्रदान नहीं करती इससे कई तरह के टैक्स के फायदे भी उठाए जा सकते हैं। वसीयत के जरिए सम्पत्ति को ट्रांसफर करने के बाद एक इन्कम टैक्स रिटर्न फाइल की जा सकती है।

भारत में वसीयती उत्तराधिकार इंडियन सक्सेशन एक्ट 1925 के तहत आता है। इस कानून के छठे भाग में वसीयती उत्तराधिकार के संबंध में जरूरी नियम दिए गए हैं कानून की नजर में वसीयत को मान्य बनाने के लिए जरूरी है कि इनका पालन किया जाए।

है। साथ ही उसे बालिग यानी 18 साल से अधिक उम्र का होना चाहिए तथा मानसिक रूप से स्वस्थ होना चाहिए जो अपनी इच्छा तथा विवेक से फैसले लेने के काबिल हो।



### कौन कर सकता है वसीयत?

एक व्यक्ति अपनी सम्पत्ति को अपनी इच्छा से विभाजित करने के लिए स्वतंत्र है यदि वह प्रचलित एवं लागू कानूनों तथा देश के नियम कानूनों के विरुद्ध नहीं

### कैसे बनाएं वसीयत?

पहला कदम : आपकी वसीयत एक सादे कागज पर साफ-साफ लेखनी में लिखी या टाइपड होनी चाहिए।

दूसरा कदम : वसीयत बनाने के बाद दो गवाहों के समक्ष हस्ताक्षर करें। गवाह भी अपना पूरा नाम और पता लिख कर हस्ताक्षर करें। ध्यान रखें कि गवाह की उम्र वसीयत करने वाले से कम होनी चाहिए।

तीसरा कदम : अपनी वसीयत में लिखें कि मैं अपने होशोहवास में, पूरी तरह से स्वस्थ मानसिक अवस्था में वसीयत कर रहा हूँ। इसमें आप अपनी शैक्षणिक योग्यता का जिक्र जरूर करें।

चौथा कदम : आप अपनी वसीयत में जरूर लिखें कि इस तारीख से पहले की कोई भी वसीयत मान्य नहीं है। वसीयत का एक एग्जीक्यूटर (मृत्यु पश्चात सम्पत्ति बांटने वाला) होना चाहिए।

पांचवा कदम : वसीयत के हर पृष्ठ पर संख्या डाल कर हस्ताक्षर करें। अंत में



कुल पृष्ठों की संख्या लिखें। कहीं करैक्शन की गई हो तो वहां भी हस्ताक्षर जरूर करें।

छठा कदम : वसीयत कहां रखी गई है, इस बारे में एग्जीक्यूटर और वसीयत का लाभ पाने वालों को पता होना चाहिए। एक विकल्प अपने वकील के पास वसीयत की कॉपी रखने का भी हो सकता है।

## सम्पत्ति का विभाजन

यदि वसीयत करने वाला व्यक्ति अपनी सम्पत्ति को एक से अधिक लोगों में विभाजित करना चाहता है तो उसे हर हिस्सेदार के हिस्से की प्रकृति तथा मात्रा की साफ-साफ व्याख्या करनी चाहिए। हर हिस्सेदार के हिस्से को स्पष्ट कर देने से हिस्सा पाने वालों को भविष्य में पार्टिशन डीड करते समय स्टैम्प ड्यूटी पर बचत होगी।

## ध्यान रखने वाली खास बातें

वसीयत करने वाला व्यक्ति एक या अधिक व्यक्तियों को अपनी सम्पत्ति के प्रबंधन तथा अपनी मौत के बाद सम्पत्ति को उनके नाम ट्रांसफर करने के लिए चिन्हित करता है।

वसीयत करने वाले का नाम उसमें सही-सही बिना किसी गलती के लिखा होना चाहिए ताकि बाद में इस कारण से वसीयत को लागू करवाने में किसी भी तरह की समस्या न पेश आए।

वसीयत की भाषा स्पष्ट और सरल हो। वसीयत पूरी हो जाने के बाद यदि आपको कुछ और याद आने लगा हो तो उसे अलग से लिखकर वसीयत में जोड़ा जा सकता है। इसे पूरक कहते हैं। यदि एक ही चीज कई लोगों को देनी है तो उसकी कीमत न लिख कर उसका प्रतिशत लिखें। किसी व्यक्ति द्वारा बनाई गई



वसीयत को उसके जीवनकाल के दौरान उसके द्वारा कितनी भी बार बदला जा सकता है। वह इसमें कोई भी बदलाव कर सकता है।

इस बात का भी ध्यान रखें कि यदि वसीयत लिखने में बहुत ज्यादा करैक्शन हो गई हो तो इसकी नई कॉपी बनाना ही मुनासिब होगा। अगर वसीयत में किसी तरह के ट्रस्ट के बनाए जाने की बात हो तो उस ट्रस्ट का रजिस्ट्रेशन जरूरी है। आप चाहें तो वसीयत की वीडियोग्राफी भी करा सकते हैं। इसमें हर बात साफ-साफ बोल कर और दस्तावेज दिखा कर रिकॉर्डिंग की जानी चाहिए।

## अंतिम वसीयत ही मान्य

व्यक्ति के पास अपने जीवनकाल में बार-बार वसीयतें बनाने का अधिकार है परंतु मृत्यु के पहले बनाई गई अंतिम वसीयत ही अंततः मान्य होती है।

## वसीयत का पंजीकरण

इंडियन स्टैम्प एक्ट, 1899 के तहत वसीयत के पंजीकरण पर कोई स्टैम्प ड्यूटी अदा नहीं करनी पड़ती है। यानी कि वसीयत का पंजीकरण किसी सादे कागज पर भी करवाया जा सकता है। इंडियन स्टैम्प एक्ट, 1899 के तहत वैसे तो वसीयत का पंजीकरण करवाना भी लाजमी नहीं है यानी कि सही ढंग से की गई गैर-पंजीकृत वसीयत भी कानूनी रूप से मान्य होती है। फिर भी अच्छा होगा कि अपने जीते जी वसीयत को पंजीकृत करवा लिया जाए।



## ध्यान और योगासन

—प्रभात रंजन,  
प्रबंधक

जापानी का ज्ञान और चीन का ध्यान यह दोनों ही शब्द ध्यान के अप्रभंश हैं। अंग्रेजी में इसे मेडिटेशन कहते हैं, लेकिन ऊवेयरनेक्ष शब्द इसके ज्यादा करीब है। हिन्दी का बोध इसके करीब है। ध्यान का मूल अर्थ है जागरूकता, होश और दृष्टा भाव। ध्यान योग का आठवां और अतिमहत्वपूर्ण अंग है। एक मात्र ध्यान ही ऐसा तत्व है कि जिसे साधने से सभी स्वतः ही साधने लगते हैं, क्योंकि योग के अन्य अंगों पर यह नियम लागू नहीं होता है। ध्यान दो दुनिया के बीच खड़े होने की स्थिति है।

ध्यान लगाने के लिए किसी भी शांत सी जगह पर चटाई बिछाकर पद्मासन की मुद्रा में बैठकर मुंह को उत्तर या पूर्व दिशा में करके पूरे शरीर और मन को आराम दें। समान रूप से सांस लेते हुए आंखों को बंद करके बिल्कुल शांत मन से अपने ईष्ट देवी-देवताओं पर ध्यान लगा लें। अब मन ही मन में अपने गुरुमंत्र या किसी पवित्र मंत्र का जाप करें। फिर मन में सोचें कि आपके ईष्ट देवी-देवता आपकी दोनों भौंहों के बीच या आंख में या दिल में मौजूद है। माहौल को पवित्र बनाने के लिए धूपबत्ती या अगरबत्ती जला लें तथा ध्यान से पूर्व प्रार्थना कर लें। जब आप अपने मन को एक जगह लगाकर मंत्र का जाप करेंगे तो आपके मन में अपने ईष्ट देवी-देवता नजर आएंगे। यह सब करने के लिए पहले मन को एक जगह लगाना पड़ता है और फिर ध्यान लगता है। अब आंखों को बंद करके पैरों के पंजों से शुरु करके अपने पैरों, पेट, भुजाओं, गर्दन, चेहरे और मुंह के जबड़ों से होते हुए



मांसपेशियों को आराम दें। नाक से हवा को पेट तक लें जाएं जो सांस के साथ ऊपर-नीचे होता रहे। अपनी सांस लेने की क्रिया को जागृत रखें तथा उसके साथ-साथ ओम का जाप करें। फिर अपने शरीर की मांसपेशियों को ढीला छोड़ते

हुए एक ही रफतार में सांस लेते हुए ओम का जाप करें। ये सब करते हुए मन में बेकार के विचार आएंगे पर ऐसे विचारों को मन से निकाल दें। अगर ऐसे विचार दोबारा आते हैं तो उन पर ज्यादा विचार ना करें तथा ओम का जाप करते रहें। शुरुआत में अगर आप 10 मिनट पर ध्यान लगा सकते हैं तथा बाद में उसका समय बढ़ाते जाएं। अगर ध्यान लगाना है तो पूरी निष्ठा तथा श्रद्धा के साथ करें।

अब आप ये सोच रहे होंगे कि ध्यान लगाकर हमें क्या चीज मिल सकती है। ध्यान लगाने से हमारा भटकता हुआ मन भगवान की ओर लग जाता है। दूसरा ध्यान लगाने से आपको खुद की भंगुरता महसूस होगी तथा पूरी तरह ध्यान में लगने के बाद आपको पूरे योगी की प्राप्ति होगी। ऐसे में आप अपने ईष्ट देवी-देवताओं के साथ पूरी तरह सामंजस्य बिठाकर ब्रह्मा में लीन हो सकेंगे। ध्यान लगाते समय शुरुआत में हो सकता है कि आपके मन में अजीब और बुरे विचार आए तो ऐसे समय में गहरी सांस लें और ओम का जाप करते रहें तथा ध्यान की जगह पर भजन गाते रहें। थोड़ी देर बाद जब आपको लगता है कि आपके मन से ऐसे विचार निकल गए हैं तो फिर ध्यान लगा सकते हैं। ध्यान आपको ईश्वर के बिल्कुल करीब पहुंचा देता है। जिस तरह से मन बुरी संगतों में रम जाता है वैसे ही ये ईश्वर में भी लीन हो जाता है। जब आप अपने आपको ईश्वर के बिल्कुल करीब महसूस करते हैं तब आपका अपना जीवन खुशियों भरा और सारे दुखों से दूर नजर आएगा। इस तरह से आपको ध्यान लगाने से आपको मन को काबू करने की, किसी भी मुश्किल घड़ी में सही फैसला करने की तथा जिन्दगी में सुख-दुख को सहने की आदत पड़ जाएगी।

### योग

योग शब्द की उत्पत्ति संस्कृति भाषा की युज धातु से हुई है जिसका शाब्दिक अर्थ युक्त करना अथवा जोड़ना है अर्थात् आत्मा को परमात्मा से मिलने की विशिष्ट विधि को ही योग कहते हैं। महर्षि पंतजलि ने अपने योगदर्शन में योग को परिभाषित करते हुए कहा है, 'योगश्चित्तवृत्ति निरोधः' अर्थात् मन की वृत्तियों (रूप, रस, गंध स्पर्श और ध्वनि के लोभ में दौड़ने) को रोकना योग है। इस प्रकार चित्त की चंचलता का दमन ही योग है।

**महात्मा याज्ञवल्क्य** ने योग को स्पष्ट करते हुए कहा है – "संयोग इत्युक्तो जीवात्मः परमात्मनो" अर्थात् जीवात्मा और परमात्मा के मिलन का नाम योग है। **डॉ० सर्वपल्ली राधाकृष्ण** के अनुसार – "योगः कर्मसुकोशलम्" अर्थात् प्रत्येक कार्य को कुशलता से सम्पन्न करना योग है। **स्वामी शिवानन्द सरस्वती** ने योग को मोक्ष का साधन बताया हुआ लिखा है – "योग उस साधना प्रणाली का नाम है जिसके द्वारा जीवात्मा तथा परमात्मा की एकता का अनुभव होकर परमात्मा के साथ आत्मा का संयोग होता है।"



योगी रामचरक ने योग को शक्ति अर्जित करने का साधन बताते हुए लिखा है – “हम सभी अनन्त शक्ति के स्वामी हैं। योग हमें इसी शक्ति के रहस्य से परिचित कराता है।”

इस प्रकार विभिन्न विद्वानों द्वारा दी गई उपरोक्त परिभाषाएं हमें योग की प्रकृति और विशेषताओं के बारे में निम्न बातें बताती हैं—

1. योग द्वारा जीवन के प्रत्येक कार्य क्षेत्र में कुशलता पूर्वक कार्य करने की योग्यता आती है।
2. योग द्वारा व्यक्ति के ज्ञान चक्षु खुलते हैं, उसकी अज्ञानता दूर होती है तथा वह विवेकशील बनता है।
3. योग से मन की चंचलता पर अकुंश लगाने में मदद मिलती है। इन्द्रियों को वश में करने का साधन है।
4. योग द्वारा हमें अपनी आंतरिक शक्तियों से परिचित होने और उनका स्वामी बनकर उन्हें भली-भांति काम में लाने की समर्थता आती है।
5. योग एकाग्रता में सहायक होता है तथा व्यक्ति को अपनी आत्मा का ज्ञान कराकर परमात्मा से संयोग करने में मदद करता है।

इन सब विशेषताओं के आधार पर यह कहा जा सकता है कि योग ऐसा मार्ग है जिस पर चलकर व्यक्ति अपनी शक्तियों और सामर्थ्य में वृद्धि करता हुआ जीवन में पर्याप्त सुख संतोष अनुभव करते हुए मोक्ष प्राप्ति की ओर बढ़ता रहता है।



## खूबसूरती और योगासन

1. **वातायनासन** – सबसे पहले अपने दोनों पैरों को एकसाथ मिलाकर बिल्कुल सीधे खड़े हो जाएं। इसके बाद बाएं पैर पर खड़े रहते हुए दाएं पैर को पद्मासन की मुद्रा में बाईं जांघ पर लगा लें। अंत में दोनों हाथों को प्रार्थना की मुद्रा में जोड़कर सिरे से ऊपर उठा लें।

2. **सुकृत व्रजासन** – सुकृत व्रजासन की मुद्रा में बैठकर अपने दोनों हाथों को सिर के पीछे ले जाकर मिला लें। फिर धीरे-धीरे पीछे की ओर झुककर सिर को जमीन पर टिका दें।
3. **मत्स्यासन** – इस आसन में सबसे पहले पीठ के बल इस अवस्था में लेट जाएं कि आपकी टांगें सीधी और पैर जुड़े हुए हों। फिर अपनी दोनों हथेलियों को जमीन पर टिकाकर नितंबों के नीचे रख लें।
4. **मयूरासन** – अपने दोनों पैरों के घुटनों को मोड़कर पैरों की एड़ी को मिलाकर एड़ियों पर बैठ जाएं। अब अपने दोनों हाथों को जमीन पर इस तरह टिका लें कि उंगलियों का रुख पीछे की ओर हो जाए। कोहनी और कलाई आपस में मिला लें।
5. **जानू शिरासन** – अपने दोनों पैरों को सामने की ओर फैलाकर बैठ जाएं पर रीढ़ की हड्डी को बिल्कुल सीधी रखें। इसके बाद अपने दाएं पैर को मोड़कर पंजे को बाएं पांव की जांघ से लगा लें और फिर दोनों हाथों को जोड़कर ऊपर उठा लें। फिर धीरे-धीरे आगे की ओर झुकें तथा दोनों हाथों से बाएं पैर का पंजा पकड़कर नाक को घुटने से लगा लें।
6. **गरुड़ासन** – दाएं पैर पर खड़े होकर बाएं पैर को दाएं पैर पर लता की तरह लपेटकर पीछे की ओर ले जाएं और पंजे को सामने लाएं। अब दायां हाथ नाक की सीध में लाएं और बायां हाथ लता की तरह लपेटकर दोनों हाथों को बहुत कसकर पकड़ लें।
7. **अंजनेयासन** – बाएं पैर के घुटने को मोड़कर बैठ जाएं तथा दाएं पैर को पीछे की ओर निकाल लें। फिर दोनों हाथों को जोड़कर ऊपर की ओर उठा लें और धीरे-धीरे जितना ज्यादा हो सके पीछे की ओर झुक जाएं।
8. **त्राटक** – त्राटक आसन करने के बहुत सारे तरीके हैं। असल में जब हम किसी वस्तु या निशान पर नजर बिल्कुल टिकाकर रखते हैं उसे ही त्राटक आसन कहते हैं।

त्राटक आसन करने की विधि – 1 मोमबत्ती को जलाकर उसकी लौ पर अपनी नजर तब तक टिकाकर रखें जब तक कि आंखों में से पानी न गिरने लगे या आंखें थकी-थकी सी न लगे। इस आसन को करने से नजर तेज होती है और आंखों के रोग भी दूर होते हैं।

## स्त्रियों के लिए योग करने के लाभ

हमारे धार्मिक ग्रंथों के अनुसार योग स्वास्थ्य के लिए सबसे अच्छे व्यायाम के रूप में माना जाता है। योग हमें सिखाता है कि स्वस्थ व्यक्ति शारीरिक व मानसिक रूप से सामंजस्य पूर्ण एक समेकित इकाई होता है। इसलिए अच्छे स्वास्थ्य के लिए शांत और साफ मन तथा आत्मा-परमात्मा के मिलन के प्रति पूरी संचेतन आत्मा की जरूरत है। रोजाना योगासन करने से पूरी जिन्दगी के लिए अच्छा स्वास्थ्य और



खुशी मिलती है। रोजाना लगभग 10 मिनट तक योगा करने से शरीर की मांसपेशियां मजबूत बनती हैं, पाचन शक्ति तेज होती है, रक्तसंचार और सांस की नलियों में सुधार होता है तथा स्नायुओं और दिमाग को काफी मात्रा में ऊर्जादायक ऑक्सीजन मिलती है।

## सूर्य नमस्कार

दोनों पैरों के बीच में थोड़ा सा अंतर रखकर बिल्कुल सीधी तनकर खड़ी हो जाएं। आपके दोनों हाथ प्रार्थना की अवस्था में स्तनों के भाग पर जुड़े होने चाहिए।



**लाभ** – ध्यान और शांति की अवस्था होती है।

सांस लेते हुए दोनों हाथों को सिर से ऊपर उठा लें।

**लाभ** – इस क्रिया को करने से पेट और आंतों की मांसपेशियों में खिंचाव पैदा होता है तथा इसको करने से भुजाओं और मेरुरज्जु की कसरत हो जाती है।

सांस को बाहर छोड़ते हुए आगे की ओर झुकते हुए हाथों से जमीन को छुएं और घुटनों को बिल्कुल सीधा रखें।

**लाभ** – इस तरह करने से पेट के रोग नहीं होते हैं तथा भोजन पचाने की क्रिया ठीक होती है।

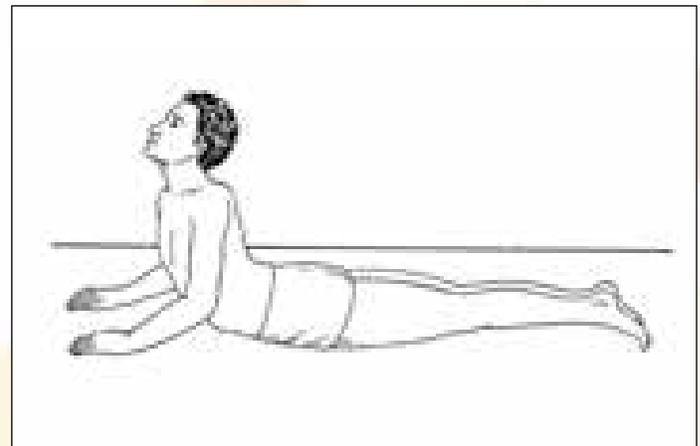
- सांस को रोककर रखें तथा हाथों को फर्श पर जमाकर रख लें। फिर दाएं पैर को मोड़कर उस पर उकड़ू सा बैठ जाएं तथा बायां पैर पीछे की ओर सीधा फैला लें।
- इसके बाद सांस को अंदर की ओर खींचते हुए दाएं पैर को वापस लें जाएं जिससे की शरीर लंबी रेखा जैसा बन जाए।
- फिर सांस को बाहर छोड़ते हुए अपनी जांघों को जमीन पर रख लें तथा सिर और कंधों को पीछे की ओर मोड़ लें।

- अब सांस को बाहर छोड़ते हुए वापस पहले जैसी स्थिति में आ जाएं।
- सांस को लेते हुए फर्श पर हाथ जमाने वाली स्थिति में आ जाएं परन्तु इस बार बाएं पैर पर उकड़ू बैठे तथा दाएं पैर को सीधे अपने पीछे फैला लें।
- फिर सांस को बाहर छोड़ते हुए जमीन को छूने की पहली वाली स्थिति में आ जाएं।
- अब हाथों को फिर से सिर से ऊपर उठाकर सांस लेते हुए फैला लें।
- अंत में सांस को बाहर छोड़ते हुए वापस पहली जैसी स्थिति में आएं।

## भुजंगासन

सबसे पहले पेट के बल लेटकर पैरों की उंगलियों को पीछे की ओर फैलाएं। हाथों को कंधों से नीचे करते हुए हथेलियों को फर्श पर जमाएं। अब सांस लेते हुए तथा नाभि को फर्श से उठाए तथा स्तनों वाले भाग को धनुष के आकार में पीछे मोड़ें। फिर सांस को रोक लें। इसके बाद सांस को बाहर छोड़ते हुए धीरे से जमीन पर नीचे आ जाएं। इस व्यायाम को कम से कम 6 बार करें।

**लाभ** – यह आसन स्त्रियों के जिगर, डिंबाशय और गर्भाशय को मजबूत करता है तथा मासिक स्राव को समय पर नहीं आने की परेशानियों को दूर करता है। इसको करने से पेट की कब्ज भी दूर हो जाती है। डिस्क के खिसकने के लिए भी यह एक बहुत ही अच्छा व्यायाम है।



## श्वासन

इस आसन को करने के लिए सबसे पहले कमर के बल लेट जाएं। फिर पैरों की दोनों एड़ियों को आपस में मिला लें और पैरों के दोनों पंजों में अंतर रखें। इसके बाद दोनों हाथ अगल-बगल में बिल्कुल सीधे फैला लें और चिनुक (टोड़ी) थोड़ी सी शरीर के नीचे की ओर झुका लें। मुंह बंद होना चाहिए और जीभ आपके ऊपर के दांतों को छूती हो। अब आंखों को बंद करके भौंहों के बीच में या गहरी, धीमी लयात्मक सांस लेने की क्रिया पर ध्यान लगा लें।



**लाभ**— इस आसन को करने से शरीर की थकान, निराशा, दमा, कब्ज, डायबीटीज, भोजन का ना पचना और नींद का न आना जैसा रोग दूर होते हैं तथा यह आसन साधारण थकान को दूर करके दिमाग को एक जगह केन्द्रित करना सिखाता है।

## सिंहासन

सिंहासन में सबसे पहले हिरन की अवस्था में बैठकर हथेलियों को जांघों पर टिका लें। अब सांस को बाहर छोड़ते हुए हाथों से जांघों पर दबाव दें। फिर हाथों की उंगलियों को फैलाकर जीभ को बाहर निकाल लें। अपनी दोनों आंखों को खोलकर बड़ी कर लें। अंत में सांस लेते हुए आराम महसूस करें।

## नर्तन मुद्रा

सबसे पहले दाएं पैर के बल खड़े होकर बाएं हाथ से बाएं पंजे को पकड़कर आगे की ओर झुक जाएं। फिर धीरे-धीरे सांस लेते हुए बाएं पैर को पूरी तरह ऊपर उठा लें और सांस को छोड़ते हुए वापस पहली जैसी स्थिति में आ जाएं। इस आसन को दाहिने पैर के साथ भी वैसे ही करें।

**लाभ** — इस आसन को करने से आपका शरीर संतुलन में रहता है। इससे कूल्हों और जांघ के ऊपर की चर्बी कम होती है और टांगे मजबूत बनती है।

**संतुलन** — इस आसन में पहले घुटनों को थोड़ा सा मोड़कर बैठ जाएं। अब दोनों हाथों को घुटनों के नीचे आपस में मिला लें। इसके बाद दोनों पैरों के पंजों को जमीन पर से ऊपर उठाते हुए अपने घुटनों को सीधा करें। अंत में 5 गिनने के बाद पैरों को वापस जमीन पर लें जाएं।

**लाभ** — अक्सर होता ऐसा है कि जैसे-जैसे व्यक्ति की उम्र बढ़ती जाती है अपने शरीर को संतुलन में रखने की उसकी ताकत कम होती रहती है जिसकी वजह से ज्यादा उम्र के स्त्री-पुरुष कभी भी चलते समय या बैठे हुए ही गिर पड़ते हैं। इस संतुलन आसन को करने से शरीर का आपस में तालमेल दुबारा स्थापित हो जाता है। जिससे शरीर को संतुलित करने की ताकत के साथ-साथ शरीर की खूबसूरती भी बढ़ जाती है।

## धनुरासन

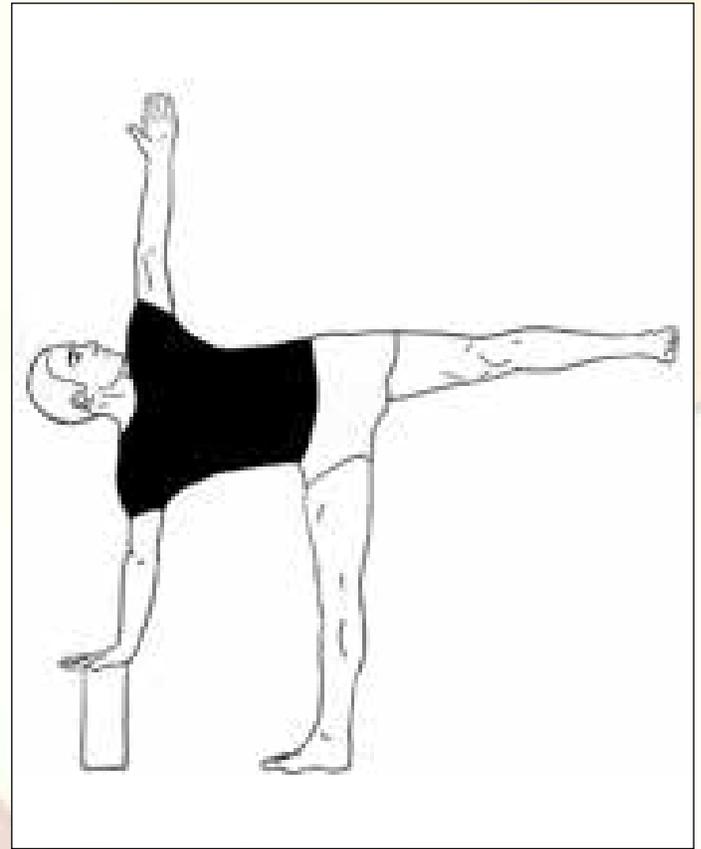
इस आसन में पेट के बल लेटकर दोनों हाथों को जांघों के नीचे रख लें। फिर सांस लेते हुए घुटनों को सीधा रखते हुए टांगों को पूरी तरह से ऊपर उठा लें। इसके बाद सांस को बाहर छोड़ते हुए टांगों को वापस नीचे लाएं तथा आराम महसूस करें।

**लाभ** — इस आसन को करने से पेट और कमर की मांसपेशियों की मालिश होती है तथा उन्हें मजबूती मिलती है। यह आसन कमर के नीचे के भाग, गुर्दा तथा एड़ीनल ग्रंथियों को मजबूत करता है। इस आसन को हर्निया के रोगी तथा तेज कमर के दर्द वाले रोगियों को नहीं करना चाहिए।

## अर्द्धधनुरासन

सबसे पहले पेट के बल लेटकर बाएं घुटने को मोड़ लें तथा पैर के बाएं पंजे को बाएं हाथ से पकड़ें। फिर सांस को अंदर करते हुए पैर को पूरी तरह से ऊपर उठा लें। इसके बाद सांस को बाहर छोड़ते हुए धीरे-धीरे वापस पहली जैसी स्थिति में आ जाएं। इस आसन को दूसरे पैर के साथ भी करें।

**लाभ** — इस आसन को करने से पेट और कूल्हों के चारों तरफ की चर्बी कम हो जाती है। इससे पेट के भाग में खून का बहाव तेज होता है और कंधों की परेशानी समाप्त होती है। मेरुरज्जु की कोशिकाओं को भी इस आसन से बहुत ज्यादा लाभ होता है।



## हंसने की कसरत

जमीन पर पीठ के बल लेटे-लेटे ही हाथ-पैरों को चारों तरफ घुमाएं। इस आसन को करने के साथ पूरी तरह दिल खोलकर बहुत जोर-जोर से हंसे। इस आसन को करने के बाद आराम की स्थिति में आ जाएं।

**लाभ**—इस आसन को करने से सांस की नली की सफाई होती है।





## ई कॉमर्स

—शोभित त्रिपाठी,  
राजभाषा अधिकारी



दुनिया भर में आए तीव्र विकास एवं वैज्ञानिक प्रगति के कारण लगभग सभी क्षेत्रों में कई अभूतपूर्व परिवर्तन आए हैं। मनुष्य ने अपने विकास के साथ कभी किसी

दौर में मुद्रा के प्रचलन के अभाव में परस्पर वस्तुओं की अदला-बदली विनिमय कर काम चलाया और हजारों वर्षों बाद मुद्रा के रूप में कौड़ियों, मनकों तथा बहुमूल्य पत्थरों का उपयोग किया। समय के साथ धातु युग में धातुओं का प्रचार बढ़ा और इन धातुओं से मुद्रा तैयार हुई और मुद्रा के माध्यम से लेन-देन का कारोबार आगे बढ़ा। प्रारंभ में ये धातुएं मुख्यतः सोना, चांदी, तांबा व पीतल थे। काफी बाद में गिलट, स्टील एवं अल्यूमिनियम का प्रयोग हुआ। समय बीतता गया और कागजी मुद्रा का प्रयोग आया, जो एक प्रकार से किसी राष्ट्र के द्वारा एक वचन पत्र या रूकका होता है। इस मुद्रा की अंतर्राष्ट्रीय स्तर पर एक कीमत तय होती है और प्रतिदिन मूल्यांकित की जाती है। कुछ विशेष देशों की मुद्राएं यथा डालर, पौंड, रूबल एवं येन आदि के आधार पर विनिमय दर तय कर परस्पर व्यापार किया जाता है।

लेकिन अब लेन-देन में आमूल-चूल बदलाव आ रहा है। मोबाइल एवं नेटवर्क इंटरनेट जैसी सुविधाओं के प्रयोग में तेजी से वृद्धि होने के बाद परंपरागत व्यापार एवं लेन-देन में अनेक नई विधाएं जुड़ी हैं। पहले लोगों को अपना सामाना खरीदने



के लिए बाजार में एक खास शोरूम, दुकान या स्टोर जाना पड़ता था, आज भी लोग खरीददारी करने जाते हैं पर अब एक ऐसा दौर भी प्रचलन में आया है जहां आप इंटरनेट में कुछ खास साइटों को खोलकर अपनी मनपसंद वस्तु को चुनकर हाथो-हाथ ऑर्डर देकर प्राप्त कर लेते हैं। यहां पर भुगतान के लिए क्रेडिट/डेबिट कार्ड से रकम चुकता कर दी जाती है। बहुत सारी कंपनियां ऐसी हैं जो माल की डिलीवरी के समय नकद भुगतान प्राप्त करना भी स्वीकार कर लेती हैं। वर्ष 1990 से वाणिज्यिक उद्यमों ने विज्ञापन, बिक्री और दुनिया भर में अपने उत्पादों का समर्थन करने के लिए इंटरनेट को एक संभावित व्यवहार्य साधन के रूप में देखा। इस प्रकार

की खरीददारी या व्यापार को ई-कॉमर्स कहा जाता है। इसमें कई कंपनियां अपना माल सीधे बेचती हैं जबकि कई सारी कंपनियां ई-कॉमर्स कंपनियों के साथ अनुबंध के तहत माल बेचती हैं। ई-कॉमर्स क्रेता एवं विक्रेता दोनों ही के लिए किफायती होता है। क्योंकि ऐसी कंपनियां थोक में कारखाना/कंपनी/उत्पाद केन्द्रों से थोक में माल बहुत ही कम मार्जिन के साथ खरीदती हैं और सीधे ग्राहक को प्रदान की जाती है। इस तरह बीच में आने वाले वितरक, उप वितरक या दलालों तथा फुट कर विक्रेता के मार्जिन एवं स्थानीय कर आदि से छूट भी मिल जाती है। जो ये कंपनियां काफी हद तक ग्राहक को प्रदान कर देती हैं। ई-कॉमर्स के तहत काम करने वाली कंपनियां एक प्रतियोगी माहौल में भी काम करती हैं अतः वे माल पर वारंटी/गारंटी के साथ-साथ टूट-फूट संबंधी वापसी या पसंद न आने पर तुरंत वापसी या विनिमय/बदलाव की गारंटी भी देती हैं या फिर 15 से 30 दिन तक की अवधि भी देती हैं जिस दौरान इन्हें बदला या वापस किया जा सकता है। बाजार एवं ग्राहकों के बीच इनकी साख में तेजी से वृद्धि हो रही है और कुल कारोबार की भागीदारी में बहुत तेजी से बढ़ोत्तरी भी हो रही है। यह सभी लेन-देन ई-कॉमर्स के दायरे में माने जाते हैं।

जैसा कि हम सभी जानते हैं किसी जमाने में अर्थव्यवस्था में लेनदेन मुख्य रूप से उत्पादक और उपभोक्ता के बीच होता था। जैसे किसान सब्जी उगाता है और एक परिवार उसकी खपत करता है। यदि परिवार का कोई सदस्य गांव जाकर लोकी खरीदे तो कठिनाई होती है, इसलिए समाज ने मंडी और दुकानदार बनाए। अब यह काम इंटरनेट के जरिए होने लगा है। कई शहरों में लोगों ने सब्जी पहुंचाने की वेबसाइट बनाई है। आप सुबह अपना ऑर्डर बुक करा सकते हैं। साइट का मालिक मंडी से सब्जी लाकर सीधे आपके घर पहुंचा देगा। सब्जी पसंद न आए तो आप लौटा सकते हैं। दुकानदार और टैले वालों की जरूरत घटने लगी है।

कई शोरूम एवं बड़े-बड़े मेगा स्टोर के मालिकों को डर सताने लगा है। वे भी ई-कॉमर्स से समस्या पैदा होने की बात कहने लगे हैं। पर विरोधों के बावजूद ई-कॉमर्स फलता-फूलता रहेगा। जिस प्रकार घोड़ागाड़ी का स्थान ऑटोरिक्षा ने और एसटीडी फोन बूथ की जगह मोबाइल शॉप ने ले ली, उसी प्रकार दुकानदारी के एक हिस्से पर ई-कॉमर्स का दबदबा हो जाएगा। यह बदलाव पूरी दुनिया में हुआ है। एक रपट के अनुसार ग्राहकों की कमी से दुकानें खाली होने लगी हैं, क्योंकि ग्राहक ई-कॉमर्स की ओर मुड़ गए हैं। ये समस्याएं पश्चिमी एवं कम आबादी वाले देशों में ज्यादा दिख रही हैं। भारत जैसे विशाल जनसंख्या वाले देशों में अभी इसका प्रभाव कम महसूस हो रहा है। पर अगले 10 सालों में यह असर काफी दिखेगा।

ई-कॉमर्स से उपभोक्ता की चॉइस में विस्तार हो रहा है। पहले मोबाइल खरीदना



था। तो तीन चार दुकानों में जाकर केवल कुछ ही मॉडल देखने को मिलते थे। ऑनलाइन सर्च करें तो 20-25 मॉडल दिखे जाते हैं और अपना मनपसंद मॉडल एक ई-कॉमर्स वेबसाइट से खरीद सकते हैं। पसंद की चीज भी मिली और सुविधा भी। एक प्रकाशक ने बताया कि उनकी पुरानी पुस्तकें नहीं बिकती थीं। बुकसेलर केवल नई पुस्तकें रखना चाहते थे। उन्होंने अपनी सारी किताबों को वेबसाइट पर डाला तो पुरानी पुस्तकें भी बिकने लगीं। जिन चुनिंदा ग्राहकों को इन पुस्तकों की जरूरत थी, उन तक इन्हें पहुंचाना मुमकिन हो गया। अब ग्राहक को अलग-अलग प्रकाशकों के शोरूम में जाकर पुस्तक मांगने की बजाए उनकी साइट पर खोजना आसान है। कई बार तो नाम भर और पुस्तक मिल जाती है।

दुकानदारों को इस परिस्थिति से निपटने पर विचार करना होगा। वे ऐसी सेवाएं मुहैया कराएं, जो ई-कॉमर्स से उपलब्ध नहीं हो सकती है। जैसे ट्यूटोरियल, डांस ट्रेनिंग, बाल काटना, मालिश करना, भाषाएं सिखाना आदि। आने वाले समय में इन सेवाओं की मांग बढ़ेगी, जबकि किताब, सब्जी, टेलिविजन और कपड़ों की बिक्री ई-कॉमर्स के माध्यम से ज्यादा होगी। ई-कॉमर्स से हमारे लिए पूरी दुनिया का बाजार खुलने की संभावना है। तमाम ऐसी सेवाएं हैं जो इंटरनेट के माध्यम से दूसरे देश पहुंचाई जा सकती है। मेरे एक जानकार ने अमेरिकी छात्रों को ऑनलाइन ट्यूशन देने का काम शुरू किया है। तमाम भारतीय इंजीनियर विदेशियों की वेबसाइट डिजाइन कर रहे हैं। ग्लोबलाइजेशन के साथ-साथ विभिन्न भाषाओं के



बीच अनुवाद की मांग बढ़ेगी। भारतीय युवा जर्मन से जापानी में अनुवाद कर सकें तो बहुत बड़ा बाजार उनकी सेवा के लिए तैयार रहेगा। आज ऑनलाइन अनुवाद की मांग बढ़ी है तथा बिना किसी देरी के भुगतान भी प्राप्त हो रहे हैं।

बड़ी इंटरनेट कंपनियों के लिए स्थानीय सेवाएं उपलब्ध कराना कठिन होता है। जैसे आपको गुडगांव में गणित का ट्यूशन चाहिए। अब कैलिफोर्निया स्थित अमेजन के लिए पचासों टीचरों की काबिलियत जांचना, उनकी लोकेशन के अनुसार ग्राहक से मैच कराना, उनके रेट एवं उपलब्धता को ग्राहक की सुविधा के अनुसार एडजस्ट करना कठिन होगा। इसलिए दुकानदारों को चाहिए कि ई-कॉमर्स के माध्यम से स्थानीय बाजार को माल तथा सेवाएं उपलब्ध कराएं।

प्रायः लोग माल खरीदने से पहले देखना-सुनना चाहते हैं, यानि ठोक बजाकर खरीददारी करते हैं। यही कारण है कि कई बार लोग केवल इंटरनेट से जानकारी जुटाते हैं, पर खरीददारी बाजार जाकर करते हैं। फॉरेस्टर कंसल्टिंग द्वारा इंग्लैंड में किए गए एक अध्ययन में पता चला कि 38 प्रतिशत लोग माल की खोज इंटरनेट पर करते हैं, लेकिन खरीदते हैं दुकान से। कारण कि माल में शिकायत आने पर आप दुकानदार से शिकायत कर सकते हैं, सामान बदल सकते हैं। वेबसाइट से खरीदे सामान में ऐसा करना कठिन होता है। किसी व्यक्ति ने ई-कॉमर्स के माध्यम से कोई सॉफ्टवेयर खरीदा। सीडी आई तो वह बताए गए सॉफ्टवेयर की नहीं निकली। वापस किया तो जवाब आया कि यह विक्रेता द्वारा भेजी गई सीडी नहीं है। ऐसी समस्या दुकान से की गई खरीददारी में कम आती है। बड़ी ई-कॉमर्स साइटों से घबराने की जरूरत नहीं है। हर व्यापार का एक विशेष साइज होता है। जैसे 10,000 लोगों को बैटाने वाले रेस्तरां नहीं बनाए जाते। एक ई-कॉमर्स कंपनी ने बताया कि माल की बुकिंग के तीन दिन के अंदर डिस्पैच करना होता है अन्यथा ऑर्डर कैंसिल हो जाता है और बदनामी भी होती है। इसलिए भरोसेमंद सेवा देना छोटी ई-कॉमर्स कंपनियों के लिए लगातार चुनौती बना रहेगा। जैसा कि हमने लेख में पहले ही बताया है कि बहुत सारी कंपनियां तमाम तरह की वारंटी एवं विकल्प भी देती है, क्योंकि ये ई-कॉमर्स से जुड़ी कंपनियां भी मानती हैं कि ग्राहक सर्वोपरि है।

ई-कॉमर्स में भारत की संभावनाओं को साकार करने में सरकार की अहम भूमिका रहेगी। लोग छोटी साइटों से माल खरीदने में कतराते हैं, क्योंकि उन्हें भरोसा नहीं होता कि सही क्वालिटी का माल सही समय पर आएगा। इसलिए सरकार को ई-कॉमर्स के लिए रजिस्ट्रेशन अनिवार्य कर देना चाहिए और इससे जुड़ी शिकायतों के निपटारे के लिए अलग पुलिस ढांचा बनाना चाहिए। विकसित देशों के संगठन ओईसीडी के एक अध्ययन में कहा गया है कि छोटे उद्योगों के लिए खुले और प्रतिस्पर्धात्मक ई-एक्सचेंज बनाना बेहद जरूरी है। सरकार को इस दिशा में कदम उठाना चाहिए। जिस प्रकार बड़े उद्योगों पर अधिक एक्साइज ड्यूटी लगाई गई है, उसी प्रकार बड़ी ई-कॉमर्स कंपनियों पर टैक्स लगाना चाहिए। सरकार को जहां स्पष्ट कानून एवं नियम बनाने चाहिए, वहीं इन पर मॉनीटरिंग भी की जानी चाहिए। ग्राहक की शिकायत पर निवारण न होने की दशा में त्वरित निपटान की व्यवस्था करनी चाहिए। इसके साथ सरकार को एक सरल एवं पारदर्शी कर प्रणाली लानी चाहिए ताकि सरकारों को कर की हानि न हो तथा ग्राहक या ई-कॉमर्स कंपनी पर दोहरा कराधान न पड़े। यह बात हम सबको माननी ही पड़ेगी कि भविष्य में मानव की व्यस्त जीवन शैली एवं खरीद क्षमता में वृद्धि को देखते हुए ई-कॉमर्स का भविष्य बहुत ही व्यापक और उज्ज्वल है। वह दिन दूर नहीं है जब बहुत सारे लोगों के किचन की जरूरतें ई-कॉमर्स के माध्यम से पूरी होगी। जरूरत का हर सामान घर बैठे एक क्लिक पर उपलब्ध होगा।



## वन्यजीव फोटोग्राफी में मेरा अनुभव

—आर.के. अरविंद,  
क्षेत्रीय प्रबंधक

रचनात्मक फोटोग्राफर वह है जो या तो रहस्य को पकड़ता है या वस्तुओं को प्रकट करता है, बाकि सब बेकार है।

**रघु राय**

मैंने अपने शिक्षक डॉ. बी.सुगुमार से मिलने के बाद वन्यजीव फोटोग्राफी में रुचि लेना शुरू किया, जो मदुरै के एक सेवानिवृत्त एसबीआई बैंकिंग पेशेवर हैं और फोटो जर्नलिज्म में डॉक्टरेट हैं। एक बार सामाजिक यात्रा के दौरान, मैंने उनके स्टडी टेबल पर पेरियार मुदुरई बाघ अभ्यारण में उनके द्वारा लिए गए एक मादा हाथी और उनके शावक की तस्वीर देखी। तस्वीर में उस क्षण को कैद किया गया था जब माँ और उसका शावक घने जंगल में प्रवेश कर रहे थे। यह तस्वीर सुबह की रोशनी में ली गई थी और हरियाली के सामने ये जीव काफी सुंदर दिख रहे थे जिनके पीठ के आस पास थोड़े कीचड़ लगे हुए थे। माँ घबराई हुई दिख रही थी इसलिए वह अपने शावक को जंगल में दूर ले जाने की कोशिश कर रही थी क्योंकि वह समझ रही थी कि पास में इंसान हैं। मुझे उस दृश्य और भाव ने मोहित कर लिया था जिसे खींचा गया था। श्री बी. सुगुमार ने वन्यजीव फोटोग्राफी में मेरी रुचि को यह कह कर पोषित किया कि कोई भी कभी भी शुरू कर सकता है, आपको जरूरत है तो केवल रुचि की...महंगे कैमरे की चिंता मत करो...अब से जब भी आप जंगल में जाओ तो तस्वीरें लेना शुरू कर दो। उन्होंने मुझे शुरूआत करने के लिए डीएलएसआर के बजाए एक ब्रिज कैमरा का सुझाव दिया और यह सलाह दी कि बुनियादी



तकनीकों को सीखना महत्वपूर्ण है और फोटोग्राफ लेते समय रचनात्मक बनें। उन्होंने यह भी कहा कि यह जरूरी नहीं कि सबसे अच्छी तस्वीरें केवल महंगे लेंस या सर्वश्रेष्ठ कैमरों द्वारा ही लिया जा सकता है। सबसे बेहतरीन तस्वीरें आपको फायदा तो दे सकती हैं लेकिन जो मायने रखता है वह है तस्वीर और कैमरे के पीछे के इंसान का मिश्रण। मैंने उस दिन से तय किया कि जब भी मुझे भारत के जंगलों में जाने का मौका मिलेगा, मैं वन्यजीवों की तस्वीर लेने की कोशिश करूंगा।

मैंने इंडियन इंस्टीट्यूट ऑफ फॉरेस्ट मैनेजमेंट, भोपाल से वानिकी प्रबंधन में पोस्ट ग्रेजुएशन पूरा किया है। पोस्ट ग्रेजुएशन के दौरान, भारत के विभिन्न राष्ट्रीय उद्यानों का दौरा करने के अलावा, मुझे छत्तीसगढ़ के धमतरी और कांकर के घने जंगल में



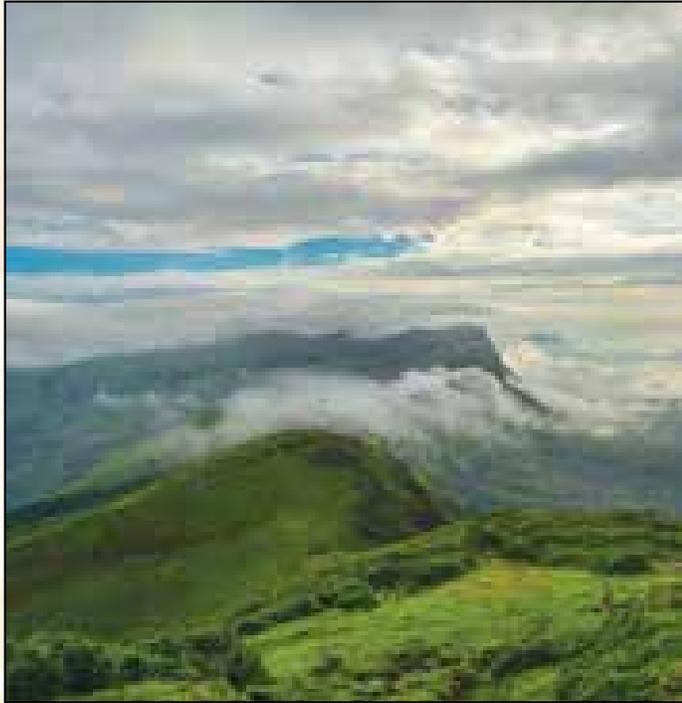
दो महीने रहने का मौका मिला है। उस यात्रा की मेरी अविस्मरणीय स्मृति वन अधिकारियों के साथ छत्तीसगढ़ में उदंती वन्यजीव अभयारण्य के काफी अंदर एक वन गेस्ट हाउस में दिसंबर की ठंडी रात में एक अलाव है। हमें महुआ और जंगली मुर्गी का मांस खिलाया गया। यदाकदा जानवरों आवाज के साथ हमारे आस-पास काफी शांति थी और ऊपर आसमान में तारे टिम-टिमा रहे थे। हमें बताया गया था कि एक तेंदुए ने पास ही में एक हिरण मारा है और कभी भी अपने शिकार के लिए वापस लौट सकता है और गेस्ट हाउस में ही रहने की सलाह दी गई। जंगल के इतने नजदीक रहने का रोमांच आज तक मुझे अपने किसी अन्य दौरे में नहीं मिला। उन दिनों के दौरान, हालांकि मैंने कभी कोई कैमरा नहीं चलाया लेकिन हमेशा जंगलों में समय बिताने और उसकी नजरों से देखने की कोशिश को दोहराया। मुझे जिम कॉर्बेट और केनेथ एंडरसन द्वारा लिखी गई किताबें पढ़ना पसंद था और वन सेवा में एक करियर बनाने की इच्छा थी। मैंने दो बार आईएफएस परीक्षा दी लेकिन कभी इसमें सफल नहीं हो पाया।

मेरे शिक्षकों के प्रोत्साहन के बाद, मैंने पैनासोनिक लुमिक्स खरीदा जोकि एक ब्रिज कैमरा है। मैंने जंगलों का दौरा करते समय तस्वीर लेने में अपना हाथ अजमाने का फैसला किया। मेरा पहला अनुभव नागपुर के पास तडोबा टाइगर रिजर्व का था जहां मैं अनुभवी फोटोग्राफरों के एक समूह के साथ था, जिनके पास बहुत सारे गियर थे, मेरा कैमरा उनके गियरों के सामने एक खिलौने की तरह लग रहा था और मैं अभीभूत महसूस कर रहा था। वे लोग अपनी तकनीकी भाषा में बात कर रहे थे और मैं एक मूर्ख लग रहा था। तडोबा आने से पहले मैं अपने शिक्षक के साथ कुछ



यात्राओं पर गया था और मूल बुनियादी बातें जानने में कामयाब रहा था। मैं जंगल में बाघों की तस्वीर लेना चाहता था और यह एक ऐसा मौका था जिसे मैं खोना नहीं चाहता था। पहले दो सफारी में हम किसी बाघ को नहीं देख सके। मैंने अन्य वन्यजीवों के फोटो खिचने का आनंद लिया लेकिन फिर भी थोड़ा दुख था कि मैं बाघ की एक भी तस्वीर ले नहीं पाया था। तीसरी सफारी में भाग्य ने हमारा साथ दिया जहाँ हमने एक बाघिन और उसके दो शावकों को देखा। वे लगभग 20 मिनट तक सड़क पर बैठे रहे और फोटोग्राफर काफी रोमांचित हो गए। सौभाग्य से वह पास में भी थे, इसलिए बगैर जूम लेंस वाले लोग भी मेरी तरह फोटो खींच सकते थे। वह दिन और समय अभी भी मेरी स्मृति में अंकित है। क्योंकि मैंने पहली बार उसकी तस्वीर खींची थी। यहां तक कि आईआईएफएम के दिनों में भी मैंने केवल एक बाघ की हल्की सी झलक देखी थी। इस यात्रा के दौरान मेरे द्वारा खींची गई तस्वीरों में से एक ने राष्ट्रीय प्रतियोगिता में एक पहचान दिलाई और यह फोटो आज तक वन्यजीव फोटोग्राफी में मेरा सबसे गौरवपूर्ण क्षण बना हुआ है। मेरे शिक्षक के शब्द मुझे फिर से याद आए गए। इसमें कोई संदेह नहीं है कि मैं भाग्यशाली हूँ लेकिन जैसा कि उन्होंने बताया था, यह वन्यजीवों के लिए मेरी रूचि और प्यार था जिसने मुझे एक अच्छी तस्वीर लेने में मदद की।

मेरी अन्य वन्यजीव फोटोग्राफी यात्राओं में असम के जंगलों में यात्रा करना शामिल है जिसमें विभिन्न प्रकार के वन्यजीवों की तस्वीरें हैं। उस यात्रा का उच्चतम बिंदु हुलॉक गिबन की एक तस्वीर थी जो भारत का एकमात्र वानर है और इसके बारे



में बहुत कम लोग जानते हैं। मैंने उस यात्रा में बत्तख की एक दुर्लभ प्रजाति भी देखी, जिसकी बहुत कम तस्वीरें उपलब्ध हैं। हम में से कोई भी उनकी तस्वीर नहीं ले सकता था लेकिन यह बात ही हमें रोमांचित कर रही थी कि हम इस तरह की

दुर्लभ प्रजाति को देख सके हैं। हाल ही में मैं मालाबार ग्लाइडिंग मेंढक की तस्वीर लेने के लिए पश्चिमी घाट के अंबाली में एक फोटोग्राफी दौरे पर गया था (जो उस क्षेत्र में पाया जाता है)। हमने विशेष मेकों लेंस से तस्वीरें लीं और हमें अपने विषय के करीब पहुंचने के लिए जमीन पर घुटनों के बल लेटना पड़ा। हमने पेड़ों के पास अंधेरे में इस क्षेत्र के विभिन्न मेंढक प्रजातियों की आवाज का इंतजार किया और उनकी आवाज सुनने के बाद टॉर्चें जलाईं और उनकी तस्वीर लीं। यह एक थकानेवाली यात्रा थी लेकिन इसमें मैंने पूरा आनंद लिया। हाल ही में मैंने अपनी कुछ तस्वीरें सेंचुरी एशिया वन्यजीव फोटोग्राफी प्रतियोगिता में दर्ज की यह भारत में वन्यजीव फोटोग्राफी पर सबसे प्रतिष्ठित प्रतियोगिता है। हालांकि मुझे कभी भी कोई पहचान या पुरस्कार नहीं मिला लेकिन यह बात कि मेरे में इस प्रतियोगिता में भाग लेने का आत्मविश्वास था, इससे मुझे बहुत संतुष्टि मिली। मेरा सपना लद्दाख में एक जंगली हिम तेंदुए की तस्वीर लेना है। यह वन्यजीव फोटोग्राफी में सबसे मुश्किल कामों में से एक माना जाता है, और लोगों को इस मायावी प्राणी की तस्वीर लेने के लिए सप्ताह बिताना होता है।

भारत के जंगल विविध प्रकार के वन्यजीवों से भरे पड़े हैं जैसे लद्दाख के हिम तेंदुआ, केरल के श्रीलंकाई मेंढक से मुख वाले पक्षी, काजीरंगा के गैंडे, वेलावदर के काले हिरण, गिर के शेर, रणथंभौर और बांधवगढ़ के बाघ, राजस्थान के तेंदुए आदि। उनको देखना और तस्वीरों के माध्यम से उनके दैनिक जीवन को कैप्चर करना एक एक अद्भूत शोक है। यह हमें ईश्वर की कृतियों की सुंदरता की सहारना करने का मौका देता है। यह हमें एहसास दिलाता है कि हम इस दुनिया को बहुत सारे अद्भूत जीवों के साथ साझा करते हैं और अपने लालच के लिए हमें उनके आवास को नष्ट नहीं करना चाहिए। हमारे देश में मानव पशु संघर्ष बढ़ रहा है और यह महत्वपूर्ण है कि हम अपने वन्यजीवों के आवासों का संरक्षण करें अन्यथा हम केवल तस्वीरों के साथ रह जाएंगे।

एक बाघ को बचाने से एक जंगल को बचाया जा रहा है और एक जंगल को बचाने का मतलब है कि पानी की बचत और हवा को शुद्ध करना। वन्यजीव फोटोग्राफी एक ऐसा साधन है जिसके माध्यम से हम ऐसे प्रणियों के जीवन में छुपे रहस्यों को उजागर करते हैं और उनके बारे में दुनिया को शिक्षित करते हैं। वन्यजीव फोटोग्राफी ऐसे प्रणियों की सुंदरता को कैप्चर करता है जो उन्हें मंचों में प्रदर्शित करने से अधिक से अधिक लोगों को वनों की ओर आकर्षित करने में मदद करता है जो वन विभाग को वनों के संरक्षण हेतु जरूरी राजस्व लेकर आएगा। यह भी ध्यान रखना आवश्यक है कि अच्छी या पुरस्कृत तस्वीरों के हमारे खोज में हमें वन्यजीवन को परेशान नहीं करना चाहिए या उन्हें नुकसान नहीं पहुंचाना चाहिए। किसी जंगल में जाने से ज्यादा मजेदार कुछ नहीं है। अधिक देखें, अधिक समझें और कम विलक करें। हैप्पी क्लिकिंग हमारा आदर्श वाक्य होना चाहिए।



## कानून के दायरे में

—डॉ० जी.एन. सोमदेवे  
उप महाप्रबंधक (से.नि.)



देश के अधिकांश पुलिस थानों में सीसीटीवी कैमरे लगाए गए हैं। इसका उद्देश्य स्पष्ट है कि थानों में किसी पर भी ज्यादाती न हो, भ्रष्टाचार न हो, अपराधियों की प्रताडना न हो तथा आपात स्थिति में थानों की सुरक्षा हो। मध्य प्रदेश राज्य सूचना आयोग ने बड़ा फैसला दिया कि यदि कोई आवेदक/अपीलार्थी सूचना के अधिकार के तहत उसके थाने में डिटेन्शन के वक्त की सीसीटीवी फुटेज मांगना चाहे तो उसे दी जाए। इससे कस्टोडियन मृत्यु के खुलासे स्पष्ट हो सकें तथा पुलिस अपराधियों से थर्ड डिग्री व्यवहार नहीं कर सकेगी। जबलपुर के गोहलपुर थाने के प्रभारी की आयोग ने स्पष्ट आदेश दिया कि दस दिन के भीतर अपीलकर्ता की सीसीटीवी फुटेज दें।

दिल्ली में ट्रांसजेंडर की शिकायत पर दर्ज होगा यौन उत्पीड़न का केस। दिल्ली पुलिस ने हाई कोर्ट में कहा है कि अब ट्रांसजेंडर को भी कानून के तहत सुरक्षा दी जाएगी। यदि कोई ट्रांसजेंडर शिकायत करता है तो आरोपी के खिलाफ एफआईआर दर्ज की जाएगी। एक ट्रांसजेंडर की याचिका पर दिल्ली हाई कोर्ट में 17 दिसम्बर



के सुनवाई के दौरान पुलिस ने कहा कि यदि ट्रांसजेंडर आईपीसी की धारा 354ए के तहत यौन उत्पीड़न का केस दर्ज करवाते हैं तो आरोपियों के खिलाफ कार्रवाई की जाएगी।

देश में 539 बालगृहों पर सरकार ने शिकंजा कस दिया है। सरकार ने किशोर न्याय अधिनियम 2015 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के आरोप में देश के 539 बाल

देखरेख संस्थानों (सीसीआई) को बंद कर दिया है। यह कार्रवाई निरीक्षण समिति की रिपोर्ट के बाद की गई। राष्ट्रीय बाल आयोग ने देश के सभी सीसीआई की सामाजिक लेखा परीक्षा (सोशल ऑडिट) करने के भी आदेश जारी कर दिया है और अनावश्यक कार्रवाई शुरू कर दी है।



इस खबर से विचलित होना स्वाभाविक है कि देश में इतनी बड़ी संख्या में बाल आश्रय एवं संरक्षण गृह बंद कर दिए गए जिसमें, अनाथ, बेसहारा, घर से व्यक्त था पुलिस और चाइल्ड लाइन को इधर-उधर से भागे हुए बच्चे रहते थे। ये बच्चे गृहों में रहकर अपना भविष्य बनाने में लगे हुए थे। किन्तु इन्हें यदि बजट के नाम पर बंद कर दिया गया है तो यह दुर्भाग्यपूर्ण है।

यदि बच्चे दुर्भाग्यवश गलत दिशा में चले जाए तो अपराध में लिप्त हो जाएंगे और उन्हें नियंत्रित करने में अत्यधिक खर्च होगा। अपराधों की तहकिकात, न्यायालयीन प्रक्रिया और जेल में रखने का खर्च कल्पना से परे होगा और मिलेगा क्या कि वह एक परिपक्व अपराधी बनकर निकलेगा। उन्हें नशा करने की आदत लगेगी और फिर नशामुक्ति केन्द्रों का खर्च अतिरिक्त होगा। अर्थात् बच्चों का जीवन बर्बाद परिणामों का सही आकलन करना आवश्यक है। जैसे-जैसे पारिवारिक और सामाजिक आपाधापी में बढ़ोत्तरी हो रही है वैसे-वैसे बच्चे बेसहारा, बेघर हो रहे हैं। बच्चे समाज की अमूल्य धरोहर होती हैं। यह वह निधि है जिसके घटने बढ़ने से देश का आर्थिक संतुलन बिगड़ जाता है।

दुनिया की आधी आबादी ऑनलाइन होने पर भी जोखिम हावी रहेंगे। संयुक्त राष्ट्र की संस्था इंटरनेशनल टेलिकम्यूनिकेशन यूनियन का आकलन है आने वाले वर्ष में संसार की खास कर विकासशील देशों की आधी आबादी ऑन लाइन होगी। वर्तमान में यह दर 20 प्रतिशत है। विकासशील देशों में इंटरनेट के 10 फीसदी विस्तार से



उनके जीडीपी में 1.5 प्रतिशत वृद्धि हुई। आजकल अपराधी इंटरनेट का बेजा इस्तेमाल कर रहे हैं। वे सोशल मीडिया का इस्तेमाल कर लोगों को गुमराह कर रहे हैं। इस समस्या से निजात पाने के लिए नीतियां बनानी होंगी। डाटा प्रदत्त करने वाली कंपनियों को अपने बिजनेस मॉडल पर विचार करना होगा जो अधिक से अधिक यूजर को आकर्षित करने के सिद्धांतों पर आधारित है। सभी देशों को अपने साइबर कानूनों को कड़ा करना होगा।

रियल एस्टेट अपीलेट ट्रिब्यूनल की शाखाएं संभागीय स्तर पर होनी चाहिए। रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) अधिनियम की धारा 43 की उपधारा 2 में प्रावधान किया गया है कि राज्य सरकार विभिन्न क्षेत्रों को दृष्टिगत रखते हुए अपीलेट ट्रिब्यूनल की शाखाएं गठित कर सकती है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय की टिप्पणी है कि जहां पर हाईकोर्ट का मुख्यालय हो वहां पर अन्य ट्रिब्यूनल भी स्थापित किया जाना चाहिए मगर अधिकतर राज्यों ने अभी तक इस संबंध में कदम नहीं उठाए हैं। यह उपभोक्ता के अधिकारों एवं सहूलियत के विपरित है अतः राज्य सरकारों को चाहिए कि संभागीय मुख्यालयों में रियल एस्टेट ट्रिब्यूनल की शाखाएं स्थापित होनी चाहिए ताकि अपीलार्थियों को सहज एवं सुलभ न्याय प्राप्त होगा।

नीति आयोग की 19 दिसम्बर को जारी रिपोर्ट में जजों की भर्ती के लिए संघ लोक सेवा आयोग के जरिए केन्द्रीयकृत अखिल भारतीय न्यायिक परीक्षा के आयोजन की सिफारिश की है जिसे अधिकतर राज्यों के अधिवक्ताओं ने अनुचित बताया। न्यायाहित में यह आवश्यक है कि राज्यों की अदालतों में राज्य के ही जज हो। अखिल भारतीय सेवा के नाम पर उच्च सेवा मानकों की बात करना अलग है किन्तु



यह कदापि उचित नहीं होगा कि जिला अदालतों में बाहरी राज्य के न्यायाधीश न्याय की गद्दी पर बैठें। निचली अदालतों में स्थानीय न्यायाधीशों को राज्य की व्यवस्था, भौगोलिक स्थिति-रिवाज, लोगों की मनोस्थिति, रहन-सहन, आर्थिक स्थिति इन सबकी जानकारी होती है। स्थानीय जज न्यायदान में अधिक सक्षम होते हैं। निचली अदालतों में बाहरी राज्य के लोगों को जज बनाने से राज्यों की व्यवस्था बिगड़ने की आशंका है। अतः अखिल भारतीय न्यायिक सेवा पर अमल करने से पहले कई हजार बार सोचना बहुत जरूरी है।

इस वर्ष सुप्रीम कोर्ट के 10 ऐतिहासिक फैसले, जो वर्ष 2019 में भी प्रभावित करेंगे। मुस्लिम समाज में सदियों से जारी तत्काल तीन तलाक की कुरीति को सुप्रीम कोर्ट ने असंवैधानिक करार दिया। सरकार ने अध्यादेश जारी कर इसे दंडनीय अपराध बना दिया है। अब तीन तलाक देने पर मुस्लिम जाति को 3 वर्ष तक की सजा हो सकती है। यह बिल अब लोकसभा में भी पास हो गया है। सुप्रीम कोर्ट में समलैंगिक



संबंधों को अपराध से मुक्त कर दिया। व्यक्ति की निजी जिंदगी और आजादी के महत्व को रेखांकित करने वाला यह फैसला ऐसे रिश्तों को रखने वालों को सुकून देता रहेगा। शादीशुदा पति द्वारा किसी दूसरी महिला से संबंध रखने को अपराध नहीं माना जाएगा। एडल्टरी को अपराध मानने वाली धारा 987 को रद्द कर दिया। सुप्रीम कोर्ट ने 158 साल पुराने कानून को खत्म कर दिया। नौकरी में प्रमोशन के लिए अनुसूचित जाति और जनजातियों के लिए जाति आधारित आरक्षण देना आसान किया। इसके साथ ही इन जातियों के आर्थिक रूप से सक्षम लोगों को यह आरक्षण पाना मुश्किल हो सकता है। क्रीमी लेयर के प्रावधान इन पर भी लागू हो सकते हैं। सम्मान के साथ जीने के अधिकार के साथ-साथ सम्मान के साथ मृत्यु अर्थात् इच्छामृत्यु को भी मूलभूत अधिकारों का दर्जा दे दिया गया। जब कोई व्यक्ति मरने की कगार पर पहुंच चुका हो और निष्क्रिय स्थिति में पहुंच गया हो तो उसे खास अवस्था में इच्छा मृत्यु का अधिकार दिया गया। देश के समस्त लोगों के लिए विशिष्ट पहचान संख्या प्रदान करने वाली आधार प्रणाली को अनिवार्य नहीं माना गया। नागरिक आधार को स्वेच्छा से इस्तेमाल कर सकते हैं। केरल के प्रसिद्ध सबरीमाला मंदिर के द्वार महिलाओं के लिए खोल दिए गए। 10 से 55 साल की महिलाओं के लिए भी मंदिर दर्शन सुलभ हुआ। किन्तु महिलाएं अब भी दर्शन से वंचित हैं। लगता है यह विवाद 2019 में भी जारी रहेगा।

जमीन की खरीदी में न हो घपला, इसलिए रजिस्ट्री के फ्रंट पेज पर ही मिलेगा पूरा ब्योरा। मध्य प्रदेश के पंजीयन विभाग का नया प्रयोग, फर्जीवाड़े पर लगेगी रोक। जमीनों की खरीद-फरोख्त में बड़े पैमाने पर घपला होता है, कहीं की जमीन दिखाकर कहीं और की रजिस्ट्री कर दी जाती है। इस फर्जीवाड़े पर रोक लगाने हेतु पंजीयन विभाग नया प्रयोग करने जा रहा है। अब रजिस्ट्री के पहले पेज पर ही जमीन का पूरा ब्योरा रहेगा, ताकि जमीन खरीदने वाले से लेकर पंजीयन विभाग



के अधिकारी भी फ्रंट देखकर जमीन की पूरी हकीकत जान सके। अभी तक रजिस्ट्री के पहले पेज पर रजिस्ट्रेशन नंबर, प्रिंटिंग दिनांक, प्रापर्टी की मार्केट वैल्यू व प्रीमियम मूल्य ही दर्ज होता था। इसमें विक्रेता डीड और रजिस्ट्री में अलग-अलग जानकारियां देकर फर्जीवाड़ा कर लेते थे। लेकिन अब यह संभव नहीं होगा। जिला पंजीयक कार्यालय को विभाग से आदेश मिल गए हैं कि रजिस्ट्री के फ्रंट पेज पर मालिक का नाम, रकबा, डायवर्सन और लोकेशन भी लिखी जानी चाहिए। जमीनों की खरीदी और बिक्री के दौरान हो रहे फर्जीवाड़े को रोकने के लिए पंजीयन विभाग ने यह प्लान तैयार किया है। लगातार शिकायतें मिलने और गड़बड़ी को रोकने के लिए ही रजिस्ट्री के पहले पेज पर ही पूरा ब्योरा लिखने के आदेश हुए हैं।

मध्य प्रदेश पंजीयन विभाग की ओर से आए दिशा-निर्देशों के अनुसार जल्दी ही सार्वजनिक डोमेन में डिजिटल रूप से उपलब्ध डाटा का दायरा बढ़ाते हुए विभाग अब भौतिक रूप से पंजीकृत दस्तावेजों के इंडेक्स एवं दस्तावेजों को भी ऑनलाइन करने जा रहा है ताकि रजिस्ट्री के संबंध में हर व्यक्ति को पूरी जानकारी मिल सके। विभाग को लगता है कि इससे फर्जीवाड़ा करने वालों को ज्यादा आसानी से रोका जा सकेगा। इससे राजस्व में भी वृद्धि होगी। कार्य में पारदर्शिता आएगी तथा जो लोग गलत जानकारियां देते थे अब नहीं दे पाएंगे। अभी रजिस्ट्री के दौरान समय भी अधिक लगता है। पक्षकारों के लिए प्रतीक्षा समय को कम करने एवं कर्मचारियों के बीच वर्कलोड को समान रूप से वितरित करने के लिए कतार प्रबंधन प्रणाली



लागू की जा रही है। इसमें रैंडमली रजिस्ट्री के लिए सब-रजिस्ट्रार के नाम तय होंगे ताकि कोई भी सब-रजिस्ट्रार किसी व्यक्ति से सेटिंग कर उसके हिसाब से रजिस्ट्री न कर सके। अभी भी सब-रजिस्ट्रार ही इस काम को करते हैं, लेकिन उनकी नियुक्ति मैन्युअली होती है। उधर मध्य प्रदेश रेरा प्राधिकरण ने फर्जीवाड़ा करने वाले, प्रोजेक्टों को अधूरा छोड़ पलायन करने वाले तथा जनता को गुमराह कर प्रोजेक्ट प्रारंभ करने वाले बिल्डरों/विकासकर्ताओं की जानकारी देने पर आम जनता को प्रेरित करने के लिए नगद इनाम देने की घोषणा की है। अब फर्जीवाड़ा रोकने के लिए चारों तरफ से नाकेबंदी की जा रही है। पैसा लेकर लापता होने वाले

बिल्डरों की अब खैर नहीं। बिना रेरा पंजीयन के प्लॉट, पलैट जमीन न खरीदने हेतु खरीदारों को विवेक से काम लेना चाहिए।

गणतंत्र दिवस भारत का एक राष्ट्रीय पर्व है जो प्रतिवर्ष 26 जनवरी को मनाया जाता है। इसी दिन सन् 1950 को भारत सरकार अधिनियम, 1935 को हटाकर भारत का संविधान लागू किया गया। यह संविधान जिसे भारतरत्न डॉ० बाबा साहेब भीमराव अम्बेडकर जी ने लिखा एवं राष्ट्र को समर्पित किया। आवश्यकता है इस दिन संविधान निर्माता को याद करने की, उन्हें यह दिन की याद समर्पित करने की। ऐसा कुछ हो तो उस महामानव को राष्ट्र की एक श्रद्धांजलि हो सकती है।

नेपोलेनिक मोड जो कि फ्रांस, बेल्जियम, इटली, पुर्तगाल, स्पेन, नीदरलैण्ड आदि देशों में रोमन कानून के आधार पर लागू किया है। प्रतिकूल अधिपत्य (एडवर्स पजेशन) के सिद्धांत पर आधारित है। इसका सीधा मतलब है कि कोई व्यक्ति किसी प्रापर्टी का कानूनी मालिक न रहते हुए किसी प्रापर्टी पर अपना अधिपत्य जमा लेता है तथा उस अधिपत्य पर एक निश्चित अवधि तक कोई भी अन्य व्यक्ति या उस प्रापर्टी का वास्तविक मालिक किसी भी प्रकार आब्जेक्शन नहीं लेता है। ब्रिटिश लॉ के अनुरूप यह अवधि 5 वर्ष से लेकर 40 वर्ष तक हो सकती है। भारत में जो गांव बसे हैं वे सब के सब इसी अतिक्रमण के प्रतिकूल अधिपत्य सिद्धांत अनुसार हैं। कालांतर में सरकार को ऐसे सभी गांवों की चर्तुसीमा को 'गावठाण' ऐसी संज्ञा देकर राजस्व रिकार्ड पर नोट किया गया। आज भी हमारे देश में भी कई लोग सरकारी जमीन पर अतिक्रमण कर लेते हैं। कालांतर में मेरिट के आधार पर सरकार उनके नाम पट्टा विलेख लिख देती है अतिक्रमण यद्यपि प्रतिकूल अधिपत्य से मिलती जुलती क्रिया है परंतु इसमें भेद है। भारत में, किसी जमीन पर प्रतिकूल अधिपत्य अतिक्रमण में श्रेणी में नहीं आता। प्रतिकूल अधिपत्य यह एक बीमारी है जो हमारे देश में बढ़े पैमाने पर व्याप्त है।

मुकेश कुमार बनाम हरियाणा राज्य केस में 30.09.2011 को माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अधिपत्य की अवधि 12 वर्ष निश्चित की है। इस संदर्भ में विशेष अपील सिविल क्र. 28034/2011 का उल्लेख किया जा सकता है। इस निर्णय के द्वारा माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने सरकार को यह आग्रह किया कि ब्रिटिश लॉ पर आधारित प्रतिकूल अधिपत्य के सिद्धांतों पर आधारित भारत के कानून को बदला जाए। लेकिन गरीब लोगों का ध्यान रखा जाए जो जमीन का एक छोटा सा भी टुकड़ा अपने निवास के लिए खरीदना संभव नहीं है। कोर्ट ने सरकार पर 50,000.00 का जुर्माना भी लगाया तथा कोर्ट का समय बर्बाद करने के लिए फटकारा भी। अब हमारे देश में अतिक्रमण की गई जगह पर वोट के खातिर पट्टे काट देना फैशन बन गया है। इसे रोकना बहुत जरूरी है। जरूरत मंद तथा गरीब लोगों को छोड़कर अन्य लोगों द्वारा किए गए कब्जे अवैध ठहराकर सरकार को इन अवैध कब्जाधारियों पर कड़ी कार्रवाई करनी चाहिए।





## झारखंड के जनजातीय पर्व

सौरभ शेखर झा  
अनुवादक

झारखंड का अर्थ है वन प्रदेश। यह एक ऐसा क्षेत्र है जिसकी जानकारी आपको मनु स्मृति तक में मिलती है। इस राज्य के हजारीबाग जिले में लगभग 5000 साल पुराना गुफा चित्र है। यह चेरो और नागवंशी राजवंश का शासन क्षेत्र रहा है। यह पहाड़ियां, संथाल, मुंडा जैसे अनगिनत विद्रोहों का स्थल है। यह आदिवासी बहुल क्षेत्र माना जाता है। झारखंड में कुल 32 जनजातियां मिलकर रहती हैं। इस राज्य की संस्कृति और जीवनशैली में प्रकृति की महत्वपूर्ण भूमिका है। यही कारण है कि यहां मनाए जाने वाले पर्व भी प्रकृति से जुड़े हैं। चलिए हम झारखंड के इन प्रमुख त्यौहारों की यात्रा करें। झारखंड के प्रमुख त्यौहारों में सबसे पहले बात करते हैं 'करमा' की। यह पर्व भाई-बहन के आपसी सद्भाव, स्नेह और प्रेम का प्रतीक है। यह पर्व भाद्रपद शुक्ल पक्ष एकादशी तिथि को मनाया जाता है। इस पर्व का इंतजार कुंवारी युवतियां बेसब्री से करती हैं। यह पर्व तीन दिनों तक चलता है, जिसमें पहले दिन महिलाएं व कुंवारी युवतियां संयत करती हैं। दूसरे दिन निर्जल उपवास किया जाता है। इसी दिन मुख्य पूजा आयोजित होती है। शाम को आंगन में करम पौधे की डाली गाड़कर फल, फूल आदि

जान को दांव पर लगा दिया था। दोनों भाई काफी गरीब थे। उनकी बहन बचपन से ही भगवान से उनकी सुख-समृद्धि की कामना करती थी। बहन द्वारा किए गए तप के कारण ही दोनों भाईयों के घर में सुख-समृद्धि आई थी। इस एहसान का



से पूजा की जाती है। इस दौरान महिलाएं करमडाली के चारों ओर घूम-घूम कर गीत गाती हैं। भाई खीरा लेकर बहनों से सवाल करते हैं कि करमा पर्व किसके लिए करती हो तो बहनें जबाब देती हैं भाईयों के मंगलकामना के लिए। बाद में भाई खीरे से मारता है, जिसके बाद महिलाएं व युवतियां फलाहार करती हैं। अगले दिन सुबह में करम की डाल को तालाब में विसर्जित कर दिया जाता है। इस पर्व की सबसे बड़ी खासियत यह है कि शादीशुदा महिलाएं अपने मायके में पर्व मनाती हैं।

इस पर्व को मनाने की पीछे पौराणिक कथा कर्मा और धर्मा नामक दो भाईयों से जुड़ी है। कहा जाता है कि दोनों भाईयों ने अपनी बहन की रक्षा के लिए अपनी

बदला चुकाने के लिए दोनों भाईयों ने दुश्मनों से अपनी बहन की रक्षा करने के लिए जान तक गंवा दी थी। इस पर्व की परंपरा यहीं से मनाने की शुरुआत हुई थी। इस त्योहार से जुड़ी दोनों भाईयों के संबंध में एक और कहानी है। जिसके मुताबिक एक बार कर्मा परदेस गया और वहीं जाकर व्यापार में रम गया। बहुत दिनों बाद जब वह घर लौटा तो उसने देखा कि उसका छोटा भाई धर्मा करमडाली की पूजा में लीन है। धर्मा ने अपने बड़े भाई के लौट आने पर कोई खुशी जाहिर नहीं की। यहां तक कि वह पूजा में ही तल्लीन रहा। इससे कर्मा क्रोधित हो गया और करमडाली, धूप, नैवेद्य आदि को फेंक दिया और भाई के साथ झगड़ने लगा। मगर धर्मा सबकुछ चुपचाप सहता रहा। वक्त बीतता गया और कर्मा को देवता का कोपभाजन बनना पड़ा, उसकी सारी सुख-समृद्धि खत्म हो गई। आखिरकार धर्मा को दया आ गई और उसने अपनी बहन के साथ देवता से प्रार्थना किया कि उनके भाई को क्षमा कर दिया जाए। दोनों की प्रार्थना ईश्वर ने सुन ली और एक रात कर्मा को देवता ने स्वप्न देकर करमडाली की पूजा करने को कहा। कर्मा ने ठीक वैसा ही किया और उसकी सारी सुख-समृद्धि वापस आ गई। हालांकि कर्मा-धर्मा से जुड़ी कई और कहानियां भी प्रचलित हैं। आधुनिकता के तमाम तामझाम के बावजूद इस पर्व की गरिमा आज भी बरकरार है।

**सरहुल:** सरहुल का शाब्दिक अर्थ है 'साल की पूजा', सरहुल त्योहार धरती माता को समर्पित है - इस त्योहार के दौरान प्रकृति की पूजा की जाती है। सरहुल कई दिनों तक मनाया जाता है, जिसमें मुख्य पारंपरिक नृत्य सरहुल नृत्य किया जाता है।



सरहुल झारखंड का प्रमुख पर्व है, यह आदिवासियों का भव्य उत्सव है। यह उत्सव चैत्र शुक्ल तृतीया को मनाया जाता है। मूलतः यह प्रकृति की आराधना का पर्व है। आदिवासियों में ऐसी मान्यता है कि इस पर्व के बाद से ही नयी फसलों का उपयोग शुरू किया जाता है। सरहुल केवल एक पर्व ही नहीं है बल्कि झारखंड के गौरवशाली प्राकृतिक धरोहर का नाम है सरहुल। यही धरोहर मानव-सभ्यता, संस्कृति एवं पर्यावरण का रीढ़ भी है। यह एक ऐतिहासिक पर्व है और इसकी परंपराएं बहुत भिन्न हैं।

इस पर्व में गांव का पुजारी यानी पाहन सारी परंपराएं संपन्न कराते हैं। पर्व का उद्देश्य होता है सृष्टि संबंध और उसमें आदिवासियों की भूमिका को प्रतीकात्मक पुनरावृत्ति के जरिये कायम रखना। चैत्र कृष्ण पक्ष तृतीया तिथि से शुरू होकर दो माह तक चलनेवाला यह एक अद्भुत धार्मिक त्योहार है। साल के वृक्ष में फूलों का आना इस त्योहार के आने का द्योतक है। मुख्यतः संथालों और उरावों द्वारा



आयोजित इस पर्व में 'फूल गईल सारे फूल, सरहुल दिना आबे गुईया' जैसे गीतों की ताल पर प्रसिद्ध सरहुल नृत्य पर झूमते हुए प्रकृति से अपने जुड़ाव और आत्मीयता का परिचय देते हैं।

सरहुल महोत्सव कई किंवदंतियों के अनुसार महाभारत से जुड़ा हुआ है। जब महाभारत युद्ध चल रहा था तो मुंडा जनजातीय लोगों ने कौरव सेना की मदद की और उन्होंने इसके लिए भी अपना जीवन बलिदान किया। लड़ाई में कई मुंडा सेनानी पांडवों से लड़ते हुए मर गए थे इसलिए, उनकी शवों को पहचानने के लिए, उनके शरीर को साल वृक्षों के पत्तों और शाखाओं से ढका गया था। निकायों जो पत्तियों और शाखाओं के पेड़ों से ढके हुए थे, सुरक्षित थे, जबकि अन्य शव, जो कि साल के पेड़ से नहीं आते थे, विकृत हो गए थे और कम समय के भीतर सड़ गया था। इससे साल के पेड़ पर उनका विश्वास दर्शाया गया है जो सरहुल त्यौहार से काफी मजबूत है।

सरहुल पर्व को अलग-अलग समूहों में अलग-अलग नामों से जाना जाता है, जैसे- उरांव में खद्दी या खेखेल बेंजा, मुंडा में बापोरोब, खड़िया में जाड़कोर, हो-संताल में

बाहा परब आदि जिसमें भरपूर उत्पादन की कामना के साथ हर बार प्रतीकात्मक रूप से सूर्य-आकाश के साथ धरती का विवाह संपन्न कराया जाता है। यही वह ऋतु है जब प्रकृति के साथ-साथ समस्त जीव-जगत में नयी ऊर्जा का संचार होता है। धरती भी फलों-फूलों, नयी पत्तियों, कोंपलों, पल्लवों से सजकर अपनी उत्पादन क्षमता का संकेत देती है। इसी प्रजनन-उत्पादन क्षमता की वजह से एक समय समाज में महिलाओं को उच्च दर्जा प्राप्त था।

**बंदना:** बंदना कार्तिक (कार्तिक अमावस्या) के महीने के काले चंद्रमा के दौरान मनाया सबसे प्रसिद्ध त्योहारों में से एक है। वंदना पर्व के अवसर पर ग्राम, धरम व कुदरा नामक तीन देवताओं की पूजा होती है। काली पूजा के दूसरे दिन वंदना पर्व अनुष्ठित होता है। ये तीनों देवता मिलकर गांव की रक्षा करते हैं तथा घर परिवार को धन दौलत से भर देते हैं, ऐसा ग्रामीणों का विश्वास है। ग्राम देवता को लाल रंग के मुर्गा की बलि चढ़ाकर संतुष्ट किया जाता है। ग्रामीणों का विश्वास है कि ग्राम देवता गांव में शांति बनाये रखते हैं। गांव में महामारी फैलने नहीं देते। ग्राम देवता की दया से ही गांव स्वस्थ व निरोग रहता है। प्रत्येक ग्रामीण व्यक्तिगत रूप से मुर्गा की बलि चढ़ाकर ग्राम देवता की आराधना करता है। दूसरे देवता हैं धरम। धरम देवता को शांति व सादगी का प्रतीक मानते हैं। धरम देवता सफेद वस्त्र धारण कर घोड़े पर सवार होकर रात भर गांव की पहरेदारी करते हैं। गांव में किसी असामाजिक तत्व व छूत की बीमारी वाले को प्रवेश करने नहीं देते। ग्रामीण धरम देवता की पूजा सफेद बेदागी मुर्गा चढ़ाकर करते हैं।

तीसरे देवता हैं कुदरा। कुदरा देव धन देव के रूप में पूजे जाते हैं। घर में धन संपत्ति की प्राप्ति के लिए कुदरा देवता की पूजा की जाती है। वंदना के दिन हर घर में काले मुर्गे की बलि चढ़ाकर कुदरा देवता की पूजा-अर्चना होती है। इन्हें धन कुदरा के नाम से भी जाना जाता है। कहा जाता है कि जिस घर में धन कुदरा का निवास होता है, उस घर में धन की कमी कभी नहीं होती। इसके अलावा बाघुत-बाघ, गाय गरईया, भईस गरईया आदि देवी-देवताओं के लिए भी पूजा-अर्चना की जाती है। गाय-बैलों की सुरक्षा के लिए गाय गरईया व भैंसों की सुरक्षा के लिए भईस गरईया के नाम पर भी मुर्गे की बलि चढ़ाई जाती है। तीन से लेकर नौ तक मुर्गे की बलि दिए जाने की प्राचीन प्रथा आज भी प्रचलित है।

इसके अलावा जावा, तुशु, हैल पुन्हिया, भगता परब आदि कुछ और प्रमुख त्यौहार हैं जो इस राज्य के साथ-साथ आस-पास के कुछ आदिवासी बहुल क्षेत्रों में भी मनाए जाते हैं। इन त्यौहारों की जो सबसे प्रमुख विशेषता है वह यह है कि ये सभी इस आधुनिकता के माहौल से खुद को प्रभावित नहीं होने दिया है और किसी न किसी प्रकार से प्रकृति से जुड़े हैं। ये हमें यह सिखाते हैं कि हम यदि प्रकृति का आदर करेंगे तो वह अपनी कृपा हमपर बनाए रखेगी।





## मेरी माँ कहाँ

—कृष्णा सोबती  
श्रद्धांजलि— 25 जनवरी, 2019

दिन के बाद उसने चाँद-सितारे देखे हैं। अब तक वह कहाँ था? नीचे, नीचे, शायद बहुत नीचे...जहाँ की खाई इनसान के खून से भर गई थी। जहाँ उसके हाथ की

सफाई बेशुमार गोलियों की बौछार कर रही थी। लेकिन, लेकिन वह नीचे न था। वह तो अपने नए वतन की आजादी के लिए लड़ रहा था। वतन के आगे कोई सवाल नहीं, अपना कोई खयाल नहीं! तो चार दिन से वह कहाँ था? कहाँ नहीं था वह? गुजरवाला, वजीराबाद, लाहौर! वह और मीलों चीरती हुई ट्रक। कितना घूमा है वह? यह सब किसके लिए? वतन के लिए, कौम के लिए और...? और अपने लिए! नहीं, उसे अपने से इतनी मुहब्बत नहीं! क्या लंबी सड़क पर खड़े-खड़े यूनस खाँ दूर-दूर गाँव में आग की लपटें देख रहा है? चीखों की आवाज उसके लिए नई नहीं। आग लगने पर चिल्लाने में कोई नयापन नहीं। उसने आग देखी है। आग में जलते बच्चे देखे हैं, औरतें और मर्द देखे हैं। रात-रात भर जल कर सुबह खाक हो गए मुहल्लों में जले लोग देखे हैं! वह देख कर घबराता थोड़े ही है? घबराए क्यों? आजादी बिना खून के नहीं मिलती, क्रांति बिना खून के नहीं आती, और, इसी क्रांति से तो उसका नन्हा-सा मुल्क पैदा हुआ है! ठीक है। रात-दिन सब एक हो गए। उसकी आँखें उनीदी हैं, लेकिन उसे तो लाहौर पहुँचना है। बिलकुल ठीक मौके पर। एक भी काफिर जिंदा न रहने पाए। इस हलकी-हलकी सर्द रात में भी 'काफिर' की बात सोच कर बलोच जवान की आँखें खून मारने लगीं। अचानक जैसे टूटा हुआ क्रम फिर जुड़ गया है। ट्रक फिर चल पड़ी है। तेज रफ्तार से।

सड़क के किनारे-किनारे मौत की गोदी में सिमटे हुए गाँव, लहलहाते खेतों के आस-पास लाशों के ढेर। कभी-कभी दूर से आती हुई 'अल्ला-हो-अकबर' और 'हर-हर महादेव' की आवाजें। 'हाय, हाय'... 'पकड़ो-पकड़ो'... 'मारो-मारो'...। यूनस खाँ यह सब सुन रहा है। बिलकुल चुपचाप। इससे कोई सरोकार नहीं उसे। वह तो देख रहा है अपनी आँखों से एक नई मुगलिया सल्तनत शानदार, पहले से कहीं ज्यादा बुलंद.....।

चाँद नीचे उतरता जा रहा है। दूध-सी चाँदनी नीली पड़ गई है। शायद पृथ्वी का रक्त ऊपर विष बन कर फैल गया है।

"देखो, जरा ठहरो!" यूनस खाँ का हाथ ब्रेक पर है। यह यह क्या? एक नन्ही-सी, छोटी-सी छाया ! छाया? नहीं, रक्त से भीगी सलवार में मूर्छित पड़ी एक बच्ची!

बलोच नीचे उतरता है। जख्मी है शायद! मगर वह रुका क्यों? लाशों के लिए कब रुका है वह? पर यह एक घायल लड़की...। उससे क्या? उसने ढेरों के ढेर देखे हैं औरतों के...मगर नहीं, वह उसे जरूर उठा लेगा। अगर बच सकी तो...तो...। वह ऐसा क्यों कर रहा है यूनस खाँ खुद नहीं समझ पा रहा...। लेकिन अब इसे वह न छोड़ सकेगा...काफिर है तो क्या?

बड़े-बड़े मजबूत हाथों में बेहोश लड़की। यूनस खाँ उसे एक सीट पर लिटाता है। बच्ची की आँखें बंद हैं। सिर के काले घने बाल शायद गीले हैं। खून से और, और चेहरे पर...? पीले चेहरे पर...रक्त के छींटे।

यूनस खाँ की उँगलियाँ बच्ची के बालों में हैं और बालों का रक्त उसके हाथों में... शायद सहलाने के प्रयत्न में! पर नहीं, यूनस खाँ इतना भावुक कभी नहीं था। इतना रहम, इतनी दया उसके हाथों में कहाँ से उतर आई है? वह खुद नहीं जानता। मूर्छित बच्ची ही क्या जानती है कि जिन हाथों ने उसके भाई को मार कर उस पर प्रहार किया था उन्हीं के सहधर्मी हाथ उसे सहला रहे हैं।

यूनस खाँ के हाथों में बच्ची...और उसकी हिंसक आँखें नहीं, उसकी आर्द्र आँखें देखती हैं दूर कोयटे में एक सर्द, बिलकुल सर्द शाम में उसके हाथों में बारह साल की खूबसूरत बहिन नूरन का जिस्म, जिसे छोड़ कर उसकी बेवा अम्मी ने आँखें मूँद ली थीं।

सनसनाती हवा में कब्रिस्तान में उसकी फूल-सी बहिन मौत के दामन में हमेशा-हमेशा के लिए दुनिया से बेखबर...और उस पुरानी याद में काँपता हुआ यूनस खाँ का दिल-दिमाग।

आज उसी तरह, बिलकुल उसी तरह उसके हाथों में...। मगर कहाँ है वह यूनस खाँ जो कत्ले-आम को दीन और ईमान समझ कर चार दिन से खून की होती खेलता रहा है...कहाँ है? कहाँ है?

यूनस खाँ महसूस कर रहा है कि वह हिल रहा है, वह डोल रहा है। वह कब तक सोचता जाएगा। उसे चलना चाहिए, बच्ची के जख्म !...और फिर, एक बार फिर थपथपा कर, आदर से, भीगी-भीगी ममता से बच्ची को लिटा यूनस खाँ सैनिक की तेजी से ट्रक स्टार्ट करता है। अचानक सूझ जानेवाले कर्तव्य की पुकार में। उसे पहले चल देना चाहिए था। हो सकता है यह बच्ची बच जाए...उसके जख्मों की मरहम-पट्टी। तेज, तेज और तेज ! ट्रक भागी जा रही है। दिमाग सोच रहा है वह क्या है? इसी एक के लिए क्यों? हजारों मर चुके हैं। यह तो लेने का देना है। वतन की लड़ाई जो है! दिल की आवाज है चुप रहो...इन मासूम बच्चों की इन कुरबानियों का आजादी के खून से क्या ताल्लुक? और नन्ही बच्ची बेहोश, बेखबर...

लाहौर आनेवाला है। यह सड़क के साथ-साथ बिछी हुई रेल की पटरियाँ। शाहदरा और अब ट्रक लाहौर की सड़कों पर है। कहाँ ले जाएगा वह? मेयो हास्पिटल या सर गंगाराम?...गंगाराम क्यों? यूनस खाँ चौंकता है। वह क्या उसे लौटाने जा रहा है? नहीं, नहीं, उसे अपने पास रखेगा। ट्रक मेयो हास्पिटल के सामने जा रुकती है।

और कुछ क्षण बाद बलोच चिंता के स्वर में डाक्टर से कह रहा है, डाक्टर, जैसे भी हो, ठीक कर दो...इसे सही सलामत चाहता हूँ मैं ! और फिर उत्तेजित हो कर,



डाक्टर, डाक्टर... उसकी आवाज संयत नहीं रहती।

हाँ, हाँ, पूरी कोशिश करेंगे इसे ठीक करने की।

बच्ची हास्पिटल में पड़ी है। यूनस खॉ अपनी ड्यूटी पर है, मगर कुछ अनमना—सा हैरान फिकरमंद। पेट्रोल कर रहा है।

लाहौर की बड़ी-बड़ी सड़कों पर। कहीं-कहीं रात की लगी हुई आग से धुआँ निकल रहा है। कभी-कभी डरे हुए, सहमे हुए लोगों की टोलियाँ कुछ फौजियों के साथ नजर आती हैं। कहीं उसके अपने साथी शोहदों के टोलों को इशारा करके हँस रहे हैं। कहीं कूड़ा-करकट की तरह आदमियों की लाशें पड़ी हैं। कहीं उजाड़ पड़ी सड़कों पर नंगी औरतें, बीच-बीच में नारे-नारे, और ऊँचे! और यूनस खॉ, जिसके हाथ कल तक खूब चल रहे थे, आज शिथिल हैं। शाम को लौटते हुए जल्दी-जल्दी कदम भरता है। वह अस्पताल नहीं, जैसे घर जा रहा है।

एक अपरिचित बच्ची के लिए क्यों घबराहट है उसे? वह लड़की मुसलमान नहीं, हिंदू है, हिंदू है।

दरवाजे से पलंग तक जाना उसे दूर, बहुत दूर जाना लग रहा है। लंबे लंबे डग।

लोहे के पलंग पर बच्ची लेटी है। सफेद पट्टियों से बँधा सिर। किसी भयानक दृश्य की कल्पना से आँखें अब भी बंद हैं। सुंदर-से भोले मुख पर डर की भयावनी छाया...।

यूनस खॉ कैसे बुलाए क्या कहे? नूरन नाम ओठों पर आके रुकता है। हाथ आगे बढ़ते हैं। छोटे-से घायल सिर का स्पर्श, जिस कोमलता से उसकी उँगलियाँ छू रही हैं उतनी ही भारी आवाज उसके गले में रुक गई है।

अचानक बच्ची हिलती है। आहत-से स्वर में, जैसे बेहोशी में बड़बड़ाती है

'कैप, कैप...कैप आ गया। भागो...भागो...भागो...'

'कुछ नहीं, कुछ नहीं देखो, आँखें खोलो...'

'आग, आग...वह गोली...मिलटरी...'

बच्ची उसे पास झुक देखती है और चीख मारती है...

'डाक्टर, डाक्टर...डाक्टर, इसे अच्छा कर दो।'

डाक्टर अनुभवी आँखों से देख कर कहता है, 'तुमसे डरती है। यह काफिर है, इसीलिए।'

काफिर...यूनस खॉ के कान झनझना रहे हैं, काफिर...काफिर...क्यों बचाया जाए इसे? काफिर?...कुछ नहीं...मैं इसे अपने पास रखूँगा!

इसी तरह बीत गई वे खूनी रातें। यूनस खॉ विचलित-सा अपनी ड्यूटी पर और बच्ची हास्पिटल में।

एक दिन। बच्ची अच्छी होने को आई। यूनस खॉ आज उसे ले जाएगा। ड्यूटी से

लौटने के बाद वह उस वार्ड में आ खड़ा हुआ।

बच्ची बड़ी-बड़ी आँखों से देखती है। उसकी आँखों में डर है, घृणा है और, और, आशंका है।

यूनस खॉ बच्ची का सिर सहलाता है, बच्ची कॉप जाती है! उसे लगता है कि हाथ गला दबोच देंगे। बच्ची सहम कर पलकें मूँद लेती है! कुछ समझ नहीं पाती कहाँ है वह? और यह बलोच?...वह भयानक रात! और उसका भाई! एक झटके के साथ उसे याद आता है कि भाई की गर्दन गँडासे से दूर जा पड़ी थी!

यूनस खॉ देखता है और धीमे से कहता है, 'अच्छी हो न ! अब घर चलेंगे!'

बच्ची कॉप कर सिर हिलाती है, 'नहीं-नहीं, घर...घर कहाँ है! मुझे तुम मार डालोगे।'

यूनस खॉ देखना चाहता था नूरन, लेकिन यह नूरन नहीं, कोई अनजान है जो उसे देखते ही भय से सिकुड़ जाती है।

बच्ची सहमी-सी रुक-रुक कर कहती है, 'घर नहीं, मुझे कैप में भेज दो। यहाँ मुझे मार देंगे...मुझे मार देंगे...'

यूनस खॉ की पलकें झुक जाती हैं। उनके नीचे सैनिक की क्रूरता नहीं, बल नहीं, अधिकार नहीं। उनके नीचे है एक असह्य भाव, एक विवशता...बेबसी।

बलोच करुणा से बच्ची को देखता है। कौन बचा होगा इसका? वह इसे पास रखेगा। बलोच किसी अनजान स्नेह में भीगा जा रहा है...

बच्ची को एक बार मुस्कराते हुए थपथपाता है, चलो चलो, कोई फिक्र नहीं, हम तुम्हारा अपना है...

ट्रक में यूनस खॉ के साथ बैठ कर बच्ची सोचती है, बलोच कहीं अकेले में जा कर उसे जरूर मार देनेवाला है...गोली से, छुरे से ! बच्ची बलोच का हाथ पकड़ लेती है, खान, मुझे मत मारना...मारना मत... उसका सफेद पड़ा चेहरा बता रहा है कि वह डर रही है।

खान बच्ची के सिर पर हाथ रखे कहता है, 'नहीं-नहीं, कोई डर नहीं...कोई डर नहीं...तुम हमारा सगा के माफिक है...।'

एकाएक लड़की पहले खान का मुँह नोचने लगती है फिर रो-रो कर कहती है, 'मुझे कैप में छोड़ दो, छोड़ दो मुझे।'

खान ने हमदर्दी से समझाया, 'सब्र करो, रोओ नहीं...तुम हमारा बच्चा बनके रहेगा। हमारे पास।'

'नहीं...।' लड़की खान की छाती पर मुट्टियाँ मारने लगी, 'तुम मुसलमान हो...तुम।'

एकाएक लड़की नफरत से चीखने लगी, 'मेरी माँ कहाँ है! मेरे भाई कहाँ हैं! मेरी बहिन कहाँ...'





## महानगर, प्रवासी और समस्याएं

— विमल रथ,  
प्रबंधक

दुनिया भर में आधुनिक विकास का ढांचा शहरीकरण को बढ़ावा देने वाला है। रोजगार, स्वास्थ्य, शिक्षा एवं विपणन जैसी सारी सुविधाएं शहरों में आसानी से उपलब्ध होती है। यह सेवा देनेवालों को अधिक मात्रा में उपभोक्ता मिल जाते हैं जो उन्हें सही मूल्य देते हैं जबकि ग्रामीण क्षेत्रों में लागत पर लाभ वापसी की गुंजाइश कम रहती है। यही कारण है कि लोग रोजगार एवं तमाम सुविधाओं की चाह में शहरों की ओर प्रवास करते हैं। शहरों में तेजी से बढ़ती जन संख्या के कारण तमाम ढाँचागत परेशानियां खड़ी होने लगती हैं। यूँ तो सभी शहरों की अपनी-अपनी समस्याएं होती हैं लेकिन एक समस्या जो इन सब में समान है वो है किराए के मकानों में रहने वालों की समस्या। दिल्ली जैसे बड़े शहरों में यह समस्या अब विकराल रूप धारण करती जा रही है। यहां किराएदारों को नित्य नई समस्याओं का सामना करना पड़ रहा है। हकीकत यह है कि दिल्ली में जो मकान मालिकों की ओर से किराएदारों की मजबूरी का फायदा उठाते हुए दुगुने-तिगुने किराए वसूल किए जा रहे हैं।

पहले मकान मालिक अपने किराएदारों से सिर्फ महीने का ही भाड़ा लेता था मगर जब से दिल्ली में बिजली का निजीकरण हुआ और मीटर तेजी से भागने लगे हैं,

शर्तों को किराएदारों द्वारा मानने के बावजूद कुछ मकान मालिक अपने बिजली के कनेक्शन को किराएदार के बिजली के मीटर से जोड़ देते हैं।

ये तो कुछ भी नहीं, हद तो तब हो जाती है जब मकान मालिक अपने किराएदारों के तालों को तोड़कर उसके सारे सामान पर कब्जा जमा लेते हैं। ऐसा तब होता है जब किराएदार अपने गांव जाते हैं और वहां किसी मजबूरीवश या घरेलू समस्या के

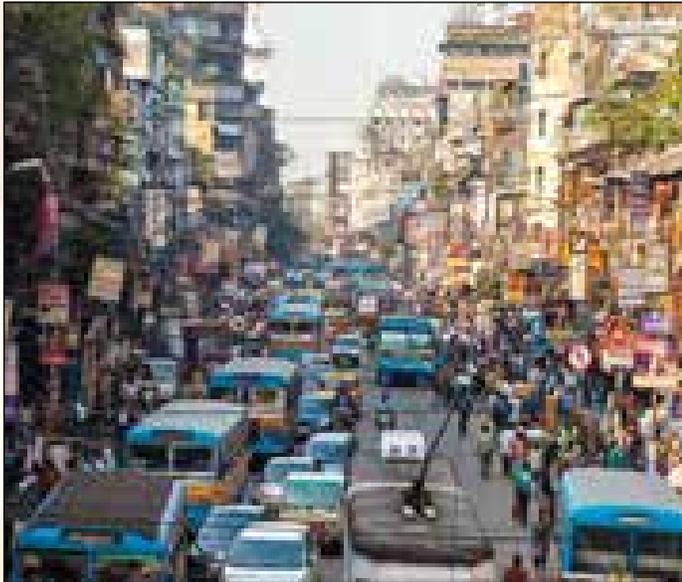


कारण कुछ महीने तक वापस नहीं आ पाते। ऐसी स्थिति में मकान मालिक उनके तालों तोड़ उनके कीमती सामानों पर कब्जा जमा लेते हैं। बाद में किराएदार के आने पर मकान मालिक का टका सा जवाब रहता है, "आप इतने दिनों से गायब थे, किराया भी नहीं दे रहे थे। सो हमने आपके सामान को किराए के रूप में ले लिया।" पुलिस केस होने पर पुलिस मामला रफा- दफा कर देती है।

अगर दिल्ली विश्वविद्यालय, यमुनापार व मेट्रो लाइनों के आस-पास रह रहे किराएदारों की समस्याओं की बात करें तो यहां कमरे का किराया लगातार आसमान छूता जा रहा है। मुर्गी के दड़बों जैसे कमरों का भी किराया हजारों रुपए है। साथ ही बिजली व पानी का बिल अलग से किराएदारों को देना पड़ रहा है।

बढ़ते किराए के बारे में दिल्ली विश्वविद्यालय के पास क्रिश्चियन कालोनी में रहकर यूपीएससी की तैयारी करने वाले छात्रों का कहना है कि दरअसल पूर्वोत्तर भारत से दिल्ली विश्वविद्यालय में पढ़ने के लिए आने वाले छात्रों के कारण विश्वविद्यालय के आसपास के इलाकों में किराए आसमान छू रहे हैं। दरअसल इन छात्रों से मकान मालिक अनाप- शनाप किराया मांगते हैं।

इन छात्रों को किराया देने में जरा भी दिक्कत नहीं होती। एक बार ज्यादा किराया



तब से मकान मालिक महीने के किराए के साथ बिजली व पानी के बिल के पैसे भी अलग से मांगने लगे हैं। किराएदार मकान मालिक की तमाम अनैतिक शर्तों को मानने पर मजबूर हैं। अगर वो ऐसा नहीं करें तो उन्हें किराए पर कमरा पाने के लिए भारी मुसीबतों का सामना करना पड़ता है। बात यहीं खत्म नहीं होती, सारी



मिलने के बाद मकान मालिक उससे कम किराए पर मकान नहीं देते हैं। इसे देख अन्य मकान मालिकों में भी कमरे का किराया बढ़ाने की होड़ लग जाती है। इस तरह की मनमानी बढ़ोत्तरी से किराएदारों को भारी मुसीबतों का सामना करना पड़ता है।

प्रापर्टी डीलर और मकान मालिक इस प्रयास में हैं कि दो-तीन साल से रह रहे यहां के किराएदारों से मकान खाली करा लिया जाए ताकि कमरा नए किराएदारों को ज्यादा से ज्यादा किराए पर दिया जा सके। करीब आठ माह पहले यहां जो कमरे 4,000 या 4,500 रुपए में मिलते थे, आज उन्हीं कमरों का किराया 6,000 या 6,500 रुपए मांगा जा रहा है।

इस इलाके में रह रहे किराएदारों ने बताया कि पिछले मार्च में यहां के मकान मालिकों ने कमरों के किराए में दस प्रतिशत की बढ़ोत्तरी की थी, अब वे फिर दस प्रतिशत किराया बढ़ाने के लिए पूरी तरह कमर कस चुके हैं। जो किराएदार अपने मकान मालिक के मन मुताबिक कमरे का किराया नहीं दे रहे हैं, उन्हें कमरा खाली करने की हिदायत दी जा रही है और तो और मकान मालिकों ने स्पष्ट शब्दों में कह दिया है कि दिसंबर आते-आते विधिवत किराए में वृद्धि कर दी जायेगी। वैसे आमतौर पर 11 महीने का मकान मालिक और किराएदार का करार होता है। समयावधि समाप्त होते ही कुछ किराया बढ़ाने के साथ फिर एक नया समझौता होता है। मगर यहां के मकान मालिकों द्वारा हर छः महीने में किराया बढ़ाए जाने के अड़ियल रुख के कारण सभी किराएदार मानसिक रूप से काफी त्रस्त हैं।



मकान मालिक के अलावा सरकार भी जहां घरेलू उपभोक्ताओं को किफायती दर पर बिजली का वितरण कर रही है, वहीं किराएदारों को सात रुपए प्रति यूनिट बिजली का बिल देने के लिए मजबूर किया जा रहा है।

यमुनापार के इलाकों में मयूर विहार, इन्द्रप्रस्थ एक्सटेंशन, पूर्वी विनोद नगर, गणेश नगर, पांडव नगर, शकरपुर, लक्ष्मी नगर आदि किराएदारों की विशेष पसंदीदा जगहें हैं। यहां से कनाट प्लेस, आईटीओ और रेलवे स्टेशन आदि महत्वपूर्ण स्थान अधिक दूर न होने के कारण बाहर से आने वाले युवाओं को ये स्थान विशेष रूप से पसंद



आते हैं। अगर दिल्ली विश्वविद्यालय और जेएनयू में दाखिले के इच्छुक अभ्यर्थियों को छोड़ें तो अन्य प्रोफेशनल कोर्सों में सफलता प्राप्त करने के इच्छुक अधिकतर छात्र लक्ष्मी नगर और शकरपुर में रहना चाहते हैं। इन इलाकों में किराया दिल्ली के पाश कालोनियों से कम है और यहां बसों की आवाजाही भी हमेशा रहती है।

इस प्रकार देखा जाये तो 8,000 रुपए वाला किराए का कमरा लेने के लिए किराएदार को कुल 32,000 रुपए खर्च करना पड़ता है। इन इलाकों में पलैट्स की भारी किल्लत होने के कारण यहां के प्रापर्टी डीलर खूब मजे में हैं। मयूर विहार फेज-1, फेज-2 में जेब में भारी रकम होने के बावजूद किराए का कमरा पाना आसान नहीं है।

अच्छे रोजगार की तलाश में देश भर से लोग दिल्ली का रुख करते हैं। बिडम्बना यह है कि यहां रहने की जगह सीमित है और लोग असीमित। ऐसे में यहां रहने की इच्छा रखने वाले लोगों को मकान मालिकों का जुल्म सहना पड़ता है। किराएदारों की कमी न होने की वजह से मकान मालिकों के तेवर हमेशा चढ़े हुए होते हैं। किराएदार परेशान हैं लेकिन इनकी परेशानी दूर करने वाला कोई नहीं। क्या सरकार की किराएदारों के प्रति कोई जिम्मेदारी नहीं है? इसके साथ ही पुलिस सत्यापन भी एक मुसीबत है। यूं ही साधारण सी पूछताछ और प्रमाण-पत्रादि देखने से जांच पूरी नहीं होती। पुलिस सभी को अपराधी एवं शक की निगाह से देखती है। वह जांच के साथ-साथ अपने पैसे कमाने की फिराक में भी रहती है, तभी तो लोग इस प्रक्रिया से बचना चाहते हैं। यहां पर भी एक सरल प्रक्रिया अपनाने की जरूरत है।



यह तो बात हुई किराएदारों के दर्द की वहीं कई बार मकान मालिक भी बुरे फंसते हैं। आप दिन मकान मालिक द्वारा अचानक किराया बढ़ा देने या फिर किराएदार द्वारा मकान पर जबरन कब्जे की खबरें अखबारों और टेलीविजन पर दिखते हैं। ऐसी घटनाओं के बढ़ने से जहां एक ओर मकान मालिकों का किराएदारों पर विश्वास कम होता जा रहा है वहीं दूसरी तरफ किराएदार भी काफी असहज महसूस कर रहे हैं। ऐसे में जब ज्यादातर आबादी शहरों की ओर पलायन कर रही है! ऐसे में यह समस्या और भी जटिल होती जा रही है। वहीं पुराने किराया कानून भी इसमें दिक्कतें पैदा कर रहे हैं। मेट्रो शहरों में निरंतर परिवार छोटे होते जा रहे हैं जबकि घर आलीशान। कई बार तो इन घरों में कोई भी रहने वाला नहीं होता है। ऐसी स्थिति में घर को किराए पर दे देना ही वाजिब होता है। घर किराए पर देना जहां किराएदार के लिए आशियाने की तलाश को पूरी करता है तो वहीं मकान मालिक के लिए यह कमाई का जरिया भी बनता है। मकान मालिक और किराएदार दोनों को किसी प्रकार की दिक्कत न हो और दोनों विश्वास के माहौल में रह सकें, ऐसा करने हेतु कुछ जरूरी बातों पर ध्यान देने की जरूरत है।

मसलन घर किराये पर देने से पहले किराएदार की पृष्ठभूमि व उससे जुड़ी सारी जानकारी एवं दस्तावेजों की जांच कर लेनी चाहिए। इसके तहत आप किराएदार से संदर्भ प्रमाणपत्र भी मांग सकते हैं। साथ ही स्थाई पता व कांटेक्ट नंबर लेना भी जरूरी है। क्योंकि यह वक्त आने पर आपके बहुत काम आ सकता है। साथ ही इस कड़ी में किराएदार द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों की अच्छी तरह जांच करवा लें। इस सबके अलावा पुलिस जांच भी करवानी चाहिए। ध्यान रहे किराएदार से मकान खाली करवाने में पुलिस आपका सहयोग तभी कर सकती है जब किराएदार किसी संदिग्ध या गैरकानूनी गतिविधियों से जुड़ा हो या कोर्ट के आदेश होने पर ही। हालांकि पुलिस के नकारात्मकता की बात पहले ही बता चुके हैं। लेकिन कुछ अन्य बातें ध्यान देने योग्य हैं।



अगर आप कुछ महीनों के लिए संपत्ति किराए पर दे रहे हैं तो पुलिस जांच फॉर्म के साथ किराएदार की फोटो, उसके दस्तावेजों की प्रति जैसे पैन कार्ड, लीज एग्रीमेंट और एड्रेस प्रूफ नजदीकी पुलिस स्टेशन में जमा करवाना भी जरूरी होता

है। साथ ही 11 महीनों से अधिक के लिए संपत्ति किराए पर देने पर आपको लीज एग्रीमेंट देना पड़ता है। इन दस्तावेजों में करार की अवधि, खाली न करने पर किराएदार पर लगनेवाला जुर्माना जैसी जानकारियां दी जाती हैं। मकान मालिक और किराएदार के बीच किराएदारी कानूनों के तहत होते हैं। इन कानूनों के प्रावधान है कि मकान मालिक कब-कब मकान खाली करवा सकता है। मकान मालिक को स्वयं अथवा अपने परिवार के किसी सदस्य के लिए मकान खाली नहीं करवा सकता है। लेकिन ऐसा कोई कानून नहीं है कि किराएदार से मकान मालिक मकान खाली न करवा सकता हो। विशेषज्ञों के अनुसार अवधि पूरी होने पर किराया न देने या अवैध गतिविधियों में लिप्त होने के आधार पर किराएदार को मकान छोड़ने के लिए कह सकते हैं। आपकी प्रोपर्टी के किसी हिस्से में बिना आपकी मर्जी के बदलाव करने पर भी किराएदार को घर छोड़ने के लिए कहा जा सकता है। अगर किराएदार ज्यादा ही अड़ियल हो तो उसके सभी दस्तावेजों को लेकर इन मामलों के निपटारे के लिए आप प्राधिकरण की शरण में जा सकते हैं। अगर कोई भी पक्ष राज्य प्राधिकरण के फैसले से असंतुष्ट हो तो वह सिविल कोर्ट की शरण में जा सकता है। विशेषज्ञों के अनुसार अगर सिविल कोर्ट से भी निराशा हाथ लगने पर उच्च न्यायालय में अपील की जा सकती है। इतना जरूर ख्याल रखें कि बल प्रयोग से मकान खाली करवाने की कोशिश आपके ही केस को कमजोर कर सकती है क्योंकि यह गैर-कानूनी है। इसलिए ऐसा कोई कदम न उठाएं। कुछ समय पहले एक याचिका की सुनवाई करते हुए उच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया है कि यदि मकान मालिक को मकान की आवश्यकता है तो किराएदार को उसे खाली करना पड़ेगा। किराएदार यह तय नहीं कर सकता कि जो हिस्सा मकान मालिक के पास है वह उसके लिए पर्याप्त है।

किराएदार को कई कारणों से मकान खाली करना पड़ सकता है मसलन यदि किराएदार ने पिछले चार से छह माह से किराया अदा नहीं किया हो। या फिर किराएदार ने जानबूझकर मकान को नुकसान पहुंचाया हो! मकान मालिक की लिखित स्वीकृति के बिना मकान या उसके किसी भाग का कब्जा किसी अन्य व्यक्ति को सौंपा हो। किराएदार मकान का उपयोग किराए पर लिए गए उद्देश्य के अलावा अन्य कार्य के लिए कर रहा हो। या किराएदार ने जिस प्रयोजन के लिए मकान किराए पर लिया हो पिछले छह माह से उस प्रयोजन के लिए काम में नहीं ले रहा हो।

इस प्रकार हम पाते हैं कि चारों ओर अविश्वास का माहौल है। ऐसे में लाजमी है कि एक ऐसा कानून पारित हो जो मकान मालिक और किराएदार के बीच विश्वास का माहौल पैदा कर सके। किराएदार सहज महसूस करें और मकान मालिक सुरक्षित। किराएदार और मकान मालिक के बीच का संबंध सौहार्दपूर्ण और विश्वास से लबरेज हो और दोनों की जरूरतें पूरी होती रहे। पुलिस जांच की प्रक्रिया सहज, सरल एवं लचीली हो। ताकि स्वयं किरायेदार खुशी-खुशी अपनी जानकारी एवं विवरण पुलिस को देकर निश्चिन्त रह कर मकान का आनंद ले सके। फिर चाहे वह किराए का मकान ही क्यों न हो।





## गृह निर्माण में विशेष सावधानियां



व्यक्तिगत मकान बनाने के विचार मात्र से ही आमतौर पर मन में दुविधा सी उत्पन्न होती है लेकिन थोड़ा सा प्रयास करने और सावधानी बरतने से इसे काफी हद तक दूर किया जा सकता है। मकान बनाने वाले व्यक्तियों के मार्गदर्शन के लिए निर्माण के संबंध में कुछ महत्वपूर्ण बातें नीचे दी गई हैं जिनका पालन करने से मकान न केवल टिकाऊ बनेगा बल्कि निर्माण की लागत में भी कमी आएगी।

### नक्शा

सामान्यतः नक्शे का प्रारूप सोच विचार के साथ तैयार किया जाता है। असल में नक्शा बनाने का अर्थ, उपलब्ध जमीन के आधार पर यह तय करना है कि उसमें रहने-सहने के कमरे, भोजन कक्ष, रसोई, गुसलखाना और शौचालय की व्यवस्था कहां की जानी है। इसके अलावा इसमें यह भी दिखाया जाता है कि मकान का रुख क्या होगा और उसमें दरवाजे तथा खिड़कियां कहां-कहां बनाई जानी है।

मकान बनाने से पहले परिवार के सदस्यों तथा ऐसे व्यक्तियों, जो पहले मकान बना चुके हों, के साथ हर पहलू पर अच्छी तरह से विचार-विमर्श करना अत्यन्त जरूरी है। ऐसा करने से मकान के संबंध में अंतिम निर्णय लेने में मदद तो मिलेगी ही साथ ही गृह निर्माण की प्रक्रियाओं की भी जानकारी हासिल होगी।

नक्शा बनाने का काम काफी पहले शुरू कर दिया जाना चाहिए। इस काम में वास्तुकार/सिविल इंजीनियर आपके बहुत मददगार हो सकते हैं।



### नींव

नींव मकान का महत्वपूर्ण अंग है। जमीन की भारवाहक क्षमता के आधार पर नींव कई प्रकार की हो सकती है। अपनी जानकारी के लिए अपने अड़ोस-पड़ोस से मालूम कर लें कि उन्होंने किस प्रकार की नींव बनाई है। यदि संभव हो तो जमीन

की सुरक्षित भारवाहक क्षमता जानने के लिए उसकी जांच करवानी चाहिए ताकि नींव की कोटि, वास्तविक गहराई और चौड़ाई आदि का निर्धारण किया जा सके। नींव में सीढ़ीनुमा आकार में ईंटों से चिनाई की जाती है। नींव की चौड़ाई आमतौर पर 60 से 70 से.मी. रखी जाती है। तथा इसमें 1:6 अनुपात के सीमेंट तथा रेत मसाले का इस्तेमाल किया जाता है।



एक और दो मंजिले मकानों के निर्माण में सीमेंट कंक्रीट स्तंभों की कभी कभार ही आवश्यकता पड़ती है। यह पद्धति अपनाते से अतिरिक्त व्यय होता है और इसके अलावा निर्माण कार्य की प्रगति भी धीमी पड़ती है। ऐसे क्षेत्रों में जहां बढ़िया किस्म की ईंटें उपलब्ध हैं, चार मंजिले मकानों का निर्माण कंक्रीट स्तंभों के बिना किया जा सकता है।

जमीन का दीमक रोधी उपचार करना चाहिए ताकि मकान को दीमक से बचाया जा सके।

### सीलन रोधी रद्दा

कुर्सी स्तर पर सीलन रोधी रद्दा (डी.पी.सी.) लगाया जाता है ताकि चिनी हुई ईंटों के माध्यम से जो भूमिगत जल ऊपर की ओर आता है उसे रोका जा सके। यह उपाय करने से दीवारों की सीलन को काफी हद तक रोका जा सकता है। इसके लिए 4 से.मी. मोटा सीलन रोधी रद्दा, सीमेंट, रेत और पत्थर रोड़ी में 1:2:4 के अनुपात से बनाया जा सकता है। इसके ऊपर, प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से 1.75 किलोग्राम की दर से 80 से 100 ग्रेड के गर्म बिटूमन की परत बिछाई जाती है। सीलन रोधी रद्दा लगाना अत्यंत आवश्यक है।



## दीवारें

दीवारों का मुख्य काम अधिरचना (स्ट्रक्चर) के भार को नींव तक पहुंचाना तथा मकान में रहने वालों को ऊष्मीय सुविधा प्रदान करना और उन्हें मौसम के बदलते तेवरों से बचाना तथा अलग जगह आदि प्रदान करना है। दीवारों के निर्माण में ईंटें 1:6 सीमेंट रेत के मसाले में लगाई जाती हैं। अच्छी ईंटों की दीवार को 230 मि.मि. से अधिक रखने की आवश्यकता नहीं होती।

दीवारों की मजबूती, मूलरूप से इस बात पर निर्भर करती है कि उसमें कितनी मजबूत ईंटें इस्तेमाल की गई हैं तथा सीमेंट रेत के मसाले का अनुपात क्या रखा गया है। दीवार की भार वहन क्षमता सीमेंट और मसाले के अनुपात 1:6 के स्थान पर 1:4 या 1:6 रखने से बढ़ाई जा सकती है।

दीवारों में खाली जगह जैसे दरवाजे और खिड़कियां आदि केवल वहीं बनानी चाहिए जहां उनकी आवश्यकता हो। जहां तक हो सके खिड़कियां तथा दरवाजे जहां दीवारें मिलती हों, उससे 35 सें.मी. दूर बनाए जाने चाहिए ताकि दीवारों में दरारे पड़ने की संभावना को कम किया जा सके। सभी खिड़कियों और दरवाजों के ऊपर प्रबलित सीमेंट कंक्रीट 1:2:4 और कम से कम 2 मुख्य 10 मि.मी. व्यास सरिये से बने उपयुक्त आकार के लिन्टल डाले जाने चाहिए। लिन्टल की मोटाई 150 मि.मी. रखी जा सकती है। यदि हफ्ते या दस दिन तक दीवारों की पानी से अच्छी तरह तराई की जाए तो इनकी मजबूती काफी बढ़ जाती है। एक बार अच्छी तरह सूख जाने के बाद दीवारों पर 1:6 सीमेंट-रेत के मसाले से पलस्तर किया जा सकता है। पलस्तर की भी लगभग एक हफ्ते तक तराई की जानी चाहिए ताकि पर्याप्त मजबूती आ सके।



ऐसे क्षेत्र, जहां भूकम्प, बाढ़ और चक्रवात आने की संभावना हो, वहां गृह निर्माण में विशेष सावधानियां लेनी चाहिए। भूकम्प वाले क्षेत्र में लिन्टल स्तर इत्यादि पर कंक्रीट बैंड व दीवारों में खड़े सरिये के प्रबलन से संरचना में बहुत मजबूती आती है। इन बातों के संबंध में इंजीनियर की सलाह ली जानी चाहिए। ऐसे इलाकों में जहां ईंटें उपलब्ध न हों वहां पर दीवारें पत्थर मिट्टी के ब्लाकों या अन्य स्थानीय पदार्थों से बनाई जा सकती हैं।

## फर्श/छत

फर्श/छत के निर्माण की सामग्री ज्यादातर स्थानीय रूप से उपलब्ध सामग्रियों पर निर्भर करती है। पत्थर, लकड़ी, ईंटों, स्लेटों, टाइलों आदि से फर्श बनाई जा सकती है। जलवायु संबंधी परिस्थितियों के आधार पर छत या तो सपाट बनाई जाती है या ढलवां। ढलवां छतें उन इलाकों में अधिक उपयुक्त होती हैं जहां भारी वर्षा होती है या बर्फ पड़ती है।

सपाट फर्श/छत निर्माण के लिए आम प्रचलित पद्धति यह है कि इनका निर्माण प्रबलित सीमेंट कंक्रीट से किया जाए। इस पद्धति में ढूला बांधा जाता है और तख्त बंदी की जाती है। इस प्रकार बनी सपाट सतह पर लोहे के सरिये बिछाये जाते हैं और बाद में 1:2:4 अनुपात वाला सीमेंट कंक्रीट बिछा कर समतल सतह बनाई जाती है।

गृह निर्माण के लिए इंजीनियर की राय लेना बात है तथा फर्श/छत के लिए डिजाइन भी उन्हीं से बनवाना चाहिए। उपयुक्त डिजाइन तैयार करने के उपरांत वह आपको यह बता सकेगा कि अपेक्षित सरिये का माप क्या होना चाहिए और उसका फासला कितना रखा जाना चाहिए। इसके साथ ही वह आपको इस बारे में भी राय देगा कि फर्श/छत के कंक्रीट स्लैब की मोटाई कितनी होनी चाहिए। ऐसा करने से काफी किफायत की जा सकती है। वरना आम तौर पर जितने सरिये की जरूरत होती है उससे लगभग दुगना सरिया लगा दिया जाता है। अत्यधिक सरिये के इस्तेमाल से फर्श/छत का भार तो बढ़ता ही है इसके अलावा यह इंजीनियरी दृष्टिकोण से असुरक्षित भी है। मकान के इन भागों का निर्माण उचित देख-रेख में करवाना चाहिए।

फर्श/छत की स्लैब पर लगभग 10 से 14 दिनों तक प्रतिदिन पानी डाल कर उसकी अच्छी तरह तराई की जानी चाहिए। ऐसा करने से स्लैब में वांछित मजबूती आ जाती है। इस कार्य में किसी प्रकार की ढील नहीं दी जानी चाहिए। सही ढंग से तराई करते रहने के फलस्वरूप मकान का जीवन-काल बढ़ने के साथ-साथ दरारे पड़ने की संभावनाएं भी कम हो जाती हैं।

छत बनने तक मकान के ढांचे का निर्माण हो चुका होता है। अब आप को मुख्य रूप से लकड़ी के काम सम्पूति, सेवाओं की स्थापना पर खर्च करना होता है। यह व्यय निर्माण लागत के करीबन 55 से 65 प्रतिशत के बीच बैठता है।

## उपसंहार

यदि आप घर बनवा रहे हैं तो इंजीनियर की राय अवश्य लें व उसका पालन करें। इस संबंध में आपको कुछ जानकारी निर्माण संबंधी पुस्तकों में भी मिल जाएगी।

इस संबंध में बी.एम.टी.पी.सी. ने गृह निर्माताओं के लिए एक निर्देश पुस्तिका व वैकल्पिक सामग्री का प्रकाशन किया है। इस दिशा में किए गए प्रयासों से मकान के रख-रखाव के खर्च में कमी आएगी।





## डेवलपर के साथ सौदा करने पर बरतें सावधानी

—राज कुमारी कुमार  
प्रबंधक

कई लोग सलाह देते हैं कि किसी भी तरह की सम्पत्ति में निवेश या उसे खरीदते समय सबसे पहले डेवलपर के ट्रैक रिकॉर्ड की पड़ताल करनी चाहिए। उनका मानना होता है कि डेवलपर के पिछले काम को देख कर ही तय होता है कि सम्पत्ति का कोई लेन-देन ठीक तरीके से अंजाम पर पहुंचेगा या नहीं।

काफी हद तक यह धारणा सही भी है परंतु देखा जाए तो किसी नए डेवलपर से सम्पत्ति खरीदना उतना ही सुरक्षित हो सकता है। जितना किसी प्रतिष्ठित व पुराने डेवलपर से सौदा करना। कुछ जानकारों के अनुसार ऐसे सौदे में कुछ अतिरिक्त फायदे भी मिल सकते हैं। इसका यह मतलब भी कतई नहीं है कि आप आंख बंद करके किसी नए डेवलपर से सौदा करके मुनाफा कमा सकते हैं। अपनी रकम की सुरक्षा सुनिश्चित बनाने की जिम्मेदारी आज पर ही होती है। इसके लिए जरूरी है कि कुछ खास बातों का ध्यान रखा जाए।

कोई भी सम्पत्ति खरीदने से पहले डेवलपर के पृष्ठभूमि और उनके कामकाज की पूरी जानकारी प्राप्त करें। इसकी जरूरत तब और ज्यादा होती है जब डेवलपर की परियोजना प्री-लांच स्टेज में हो या कंस्ट्रक्शन के बिल्कुल शुरूआती दौर में। खरीद के वक्त किए गए करार के मुताबिक तय वक्त में सम्पत्ति का कब्जा लेने के लिए खरीदारों को ऐसी परियोजनाओं में निवेश करना चाहिए जिनके पूरा होने में कोई दिक्कत न दिख रही हो। अगर संभव हो तो पूरी तरह या लगभग तैयार हो चुकी परियोजनाओं में निवेश करें।

यदि किसी परियोजना को किसी वित्तीय संगठन या बैंक ने मान्यता प्रदान कर दी हो और वे उसके लिए वित्तीय सहायता दे रहे हों तो खरीदारों के लिए जोखिम



काफी कम हो जाता है। पहली बार परियोजना तैयार कर रहे डेवलपर अप्रत्याशित समस्याओं से निपटने के लिए उतने तैयार नहीं रहते हैं जितना कि कोई प्रतिष्ठित डेवलपर। अगर अचानक कोई अन्य लागत आ जाए तो परियोजना रूक सकती है। हालांकि परियोजना को बैंक की सहायता मिल रही हो तो डेवलपर को वित्तीय दिक्कत नहीं होगी।

सम्पत्ति खरीदने से पहले खरीदार को जरूरी कागजात की वैधता पता कर लेनी

चाहिए। यह सुनिश्चित बना लेना चाहिए कि जिस जमीन पर निर्माण हो रहा है उसको वैध तौर पर खरीदा गया हो। यह जानकारी डिप्टी क्लैक्टर के दफ्तर या रजिस्ट्रार ऑफिस से मिल सकती है। खरीदार को देखना चाहिए कि डेवलपर के पास हर तरह की जरूरी मंजूरी हो। किसी परियोजना के लिए डेवलपर को करीब 40 से 50 तरह की मंजूरीयों की जरूरत पड़ती है।

इनमें अग्निशमन से लेकर पर्यावरणीय विभाग तक से स्वीकृति शामिल है। परियोजना की ड्राइंग, इंटीमेशन ऑफ डिस्अप्रूवल जैसे अन्य दस्तावेज भी जांच लेने चाहिए। सुनिश्चित कर लें कि सम्पत्ति को लेकर कोई कानूनी विवाद नहीं है और उसके आधार पर कोई कर्ज तो नहीं लिया गया है।

परियोजना के हर पहलू से संतुष्ट होने के बाद नागरिक निकाय ऑक्यूपेंसी सर्टिफिकेट (ओ.सी) जारी करती है इसलिए इस दस्तावेज की मांग करना सबसे अधिक जरूरी है। विभिन्न दस्तावेजों के लिए संबंधित अधिकारियों से मिलकर या सूचना के अधिकार की सहायता से जानकारी ली जा सकती है। इसके अलावा टाइटल और प्रूफ ऑफ राइट के दस्तावेज, सरकार से मंजूर बिल्डिंग प्लान, अदा किए गए प्रॉपर्टी टैक्स की रसीदें, सिविक अथॉरिटी की ओर से जारी कम्प्लीशन सर्टिफिकेट, प्रॉपर्टी के गिरवी न रखे होने की जानकारी देने वाला संबंधित सब-रजिस्ट्रार की ओर से जारी सर्टिफिकेट और ऑक्यूपेंसी सर्टिफिकेट जैसे कुछ अन्य जरूरी दस्तावेज भी खरीदार को जांच लेने चाहिए।

सम्पत्ति का निवेशक या उपभोक्ता होने के नाते आपको देखना चाहिए कि करार आपके हिसाब से तैयार किया जाए। कई बार डेवलपर इस करार में 'एक्सकेलेशन क्लॉज' डाल देते हैं। डेवलपर से इसे हटाने को कहें। अगर यह रहेगा तो डेवलपर बाद में कोई भी वजह बता कर सम्पत्ति का मूल्य बढ़ा या अन्य शुल्क लगा सकता है। डेवलपर से परियोजना पूरी होने की निश्चित तारीख भी करार में लिखें। देरी होने पर इस डेवलपर से हर्जाना प्राप्त किया जा सकता है। करार में डेवलपर की ओर से मिलने वाली सभी सुविधाओं के जिक्र के अलावा अदायगी के तरीके, ऑक्यूपेंसी सर्टिफिकेट का विवरण तथा इमारत के बीमा की जानकारी भी शामिल होनी चाहिए।

चूंकि बैंक अपने पैसे को हिफाजत के लिए पहले ही पूरी जांच-पड़ताल कर लेते हैं तो खरीदारों को इससे काफी मदद मिल सकती है। जो लोग डेवलपर के साथ सीधे सौदा करने में हिचक रहे हों वे होम लोन का विकल्प चुन सकते हैं। इसके अलावा वे निर्माण के चरणों से जुड़ा पेमेंट प्लान भी चुन सकते हैं। इससे निर्माण में देरी होने या परियोजना पूरी होने में देरी होने पर उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा होती है और उन्हें बेवजह या डेवलपर की कमियों की वजह से नुकसान नहीं उठाना पड़ता है।



## काव्य सुधा

### प्रकृति विमुख मानव



श्री नन्धू अग्रवाल  
पिता, नितिन अग्रवाल,  
उप प्रबंधक

स्वर्ग तुल्य इस धरती पर इंसान ने की मनमानी खून को खून नहीं समझा ना पानी को पानी।	काट दिये तूने हाथों को बांट रहे फल जो दानी कलम किये सर उनके तूने बोल रहे मृदु जो बानी।
दुखी विधाता अपनी कृति पर नहीं कोई जिसका सानी पशुओं से नर मूढ़ हुआ बनाया किसे हाय ज्ञानी।	थके पथिक को जो सहलाते बैठाते निज छावं घनी कर प्रहार उनकी छाती पर बन बैठा तू आज धनी।
किन हथेलियों पर रखी थी हाय धरा यह धानी क्या थी क्या कर डाला इसका नीच अधम अभिमानी।	देती दौड़-दौड़ सदियों से तृषितों को मीठा पानी विषमय करता आज उसे तू रे नर मूरख अज्ञानी।
जिन वृक्षों ने क्षीर पीलाया उन पर भृकुटि तानी जिस ममता ने तुझे खिलाया उसकी एक न मानी।	जिनसे तेरी सांसे चलती और तेरी ये जिन्दगानी उन तत्वों को कलुषित करता कृतघ्न अरे नर विज्ञानी।

### रंग



श्रीमती ममता  
पत्नी श्री विजय कुमार  
क्षेत्रीय प्रबंधक

दिल में रह-रह कर उठती है इक टीस  
क्या यही था हमारी आजादी का रंग  
आजादी का रंग इंद्रधनुषी रंग  
खुल कर जीने की आजादी का रंग  
बेड़ियों को तोड़ कर झूमने का रंग  
कतरे हुए पंखों को समेटकर उड़ने का रंग  
हरे-भरे खेतों के लहलहाते धानी रंग  
नन्हीं कलियों के खिलखिलाने का रंग  
अनेकता में एकता का रंग  
धवल चांदी सा मुस्कराता बचपन  
सपनों में रंग भरता यौवन  
बूढ़ी पलकों में हिलोरे मारता बेफ्रिक्री का रंग  
सारे रंग खो गए  
रह गई स्याह काली रंगत  
भूख से मरता बचपन  
कलियों को रौंदते हैवान  
दम तोड़ती मासूमियत  
कंक्रीटों के जंगल गए खेतों को निगल  
आओ बनाए इक नई दुनिया  
जहां हो खुशियों के रंग  
जीवन की नई उमंग  
लहरों की नई तरंग।

# सेवा के तीन दशक

## मुख्य उपलब्धियां

### 2007-08

- भारत सरकार ने रा.आ.बैंक में ग्रामीण आवास निधि के स्थापना की घोषणा की
- आवास हेतु जल एवं स्वच्छता परियोजनाओं हेतु यूएन हैबीटेक के साथ सहयोग ज्ञापन पर हस्ताक्षर किया गया
- रा.आ.बैंक में सैप ईआरपी प्रणाली कार्यान्वित की गई
- दो सावधि जमा योजनाएं— सुनिधि एवं सुवृद्धि पेश की गई
- जीरो कूपन बॉण्ड जारी किए गए

### 2009-10

- एशिया पेसिफिक यूनिन फॉर हाउसिंग फाइनेंस (एपीयूएचएफ) फोरम तैयार एवं लॉन्च किया गया
- शहरी गरीब आवास हेतु ब्याज राहत योजना एवं 1% ब्याज राहत योजना हेतु केंद्रीय नोडल एजेंसी के तौर पर चिन्हित किया गया
- आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 समेकित किया गया एवं जारी किया गया

### 2010-11

- भारत में ऊर्जा दक्ष आवास के संवर्द्धन हेतु केएफडब्ल्यू जर्मनी के साथ सहयोग किया

### 2011-12

- निम्न आय वर्ग तक आवास ऋणों हेतु संस्थागत ऋण के बेहतर पहुंच को सुनिश्चित करने हेतु भारत सरकार ने रा.आ.बैंक में निम्न आय आवास हेतु ऋण जोखिम गारंटी निधि न्यास की स्थापना की

### 2012-13

- निम्न आय आवास परियोजनाओं हेतु बाह्य वाणिज्यिक उधार हेतु भारत सरकार द्वारा नोडल एजेंसी के रूप में नियुक्त किया गया
- आ.वि.कं. हेतु आवास ऋणों के सबसे महत्वपूर्ण नियम एवं शर्तें (एमआईटीसी) निर्धारित की गई
- रजत जयंती समारोह के भाग के रूप में बैंक का नया लोगो और वेबसाइट का अनावरण किया गया

### 2013-14

- राजीव ऋण योजना (आरआरवाई) एवं जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय सौर मिशन (जेएनएनएसएम) के अंतर्गत पूंजी सब्सिडी योजना हेतु केंद्रीय नोडल एजेंसी के तौर पर चिन्हित किया गया
- निम्न आय वाले राज्यों में किफायती आवास के संवर्द्धन हेतु अंतर्राष्ट्रीय विकास विभाग (डीएफआईडी), यू.के. के साथ करार पर हस्ताक्षर किया गया
- शहरी गरीबों की आवास जरूरतों हेतु उन तक निधि के प्रवाह को प्रोत्साहित करने हेतु भारत सरकार के माध्यम से विश्व बैंक के साथ साझेदारी की
- इंडिया मॉर्टगेज गारंटी कॉर्पोरेशन प्राइवेट लि. की स्थापना की जो भारत में पहली मॉर्टगेज गारंटी कंपनी है।
- भारत सरकार ने रा.आ.बैंक में शहरी आवास निधि के स्थापना की घोषणा की
- आवास वित्त कंपनियों द्वारा निजी नियोजन आधार पर अपरिवर्तनीय डिबेंचरों के निर्गमन हेतु (रा.आ.बैंक), निदेश, 2014 जारी की गई

### 2014-15

- ग्रीड्स, एक 24x7 ऑन-लाइन डाटाबेस प्रणाली कार्यान्वित की गई
- जोखिम आधारित आंतरिक लेखा परीक्षा (आरबीआईए) प्रणाली कार्यान्वित की गई

- प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई)- ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास हेतु केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में चिन्हित किया गया
- सब्सिडी प्रोसेसिंग हेतु लगने वाले समय में कमी हेतु पीएमएवाई-सीएलएसएस दावा दर्ज करने हेतु 24x7 ऑन-लाइन पोर्टल लॉन्च किया गया

### 2015-16

- जम्मू एवं कश्मीर तथा तमिलनाडु के बाढ़ प्रभावित क्षेत्र हेतु विशेष पुनर्वित्त योजना पेश की गई
- वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन के अंतर्गत ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना हेतु केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में चिन्हित किया गया
- रिटर्न, डाटा एवं जानकारी को प्रस्तुत करने हेतु तीव्र तंत्र को सुगम बनाने हेतु आ.वि.कं हेतु 24x7 ऑन-लाइन रिपोर्टिंग प्रणाली (ओआरएमआईएस) कार्यान्वित की गई
- क) आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010; ख) आवास वित्त कंपनियों द्वारा निजी नियोजन आधार पर अपरिवर्तनीय डिबेंचरों के निर्गमन हेतु (रा.आ. बैंक), निदेश, 2014; ग) उचित व्यवहार संहिता; और घ) सभी आवास वित्त कंपनियों हेतु विविध निर्देश पर चार मास्टर परिपत्र जारी किए गए
- आवास वित्त कंपनियों को इरादतन चूककर्ताओं पर दिशा-निर्देश जारी किए गए
- आवास वित्त कंपनियों को सभी सीआईसी के सदस्य बनने एवं उनको डाटा (एतिहासिक डाटा सहित) प्रस्तुत करने हेतु निर्देश दिया गया
- रा.आ.बैंक के कार्यालयों को एमपीएलएस नेटवर्क के माध्यम से वीसी प्रणाली से जोड़ा गया

### 2016-17

- तीन नए निर्देश- (i) आवास वित्त कंपनी - लेखा परीक्षक की रिपोर्ट (रा.आ.बैंक) निदेश, 2016; (ii) आवास वित्त कंपनी- अधिग्रहण अथवा नियंत्रण के हस्तांतरण की अनुमति (रा.आ.बैंक) निदेश, 2016; और (iii) आवास वित्त कंपनी -कारपोरेट अभिशासन (रा.आ.बैंक) निदेश, 2016 जारी किए गए
- गणतंत्र दिवस परेड-2017 में आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, रा.आ.बैंक की झांकी जिसमें पीएमएवाई-सीएलएसएस के कार्यान्वयन हेतु केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में इसकी भूमिका को दर्शाया गया
- रा.आ.बैंक पर कारपोरेट फिल्म तैयार की गई

### 2017-18

- संशोधित एनएचबी रेजीडेक्स को पेश किया गया जो अब 50 शहरों को कवर करता है
- वित्त बिल, 2018 ने राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के कुछ प्रावधानों को संशोधित किया जिसने अन्य बातों के साथ-साथ रा.आ.बैंक के शेयर पूंजी को भारतीय रिजर्व बैंक से केंद्र सरकार को अंतरित किया जा सकता है
- भारत सरकार ने रा.आ.बैंक में किफायती आवास निधि के स्थापना की घोषणा की

### 2018-19

- अभी तक कुल 99 आवास कंपनियों को राष्ट्रीय आवास बैंक ने पंजीकरण प्रमाणपत्र जारी किए हैं
- पुनर्वित्त योजनाओं को संशोधित कर बैंक की वेबसाइट पर अपलोड किया गया है

## 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](http://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), मुंबई, अहमदाबाद, बैंगलूरु, हैदराबाद, कोलकाता