

आवास भारती

वर्ष 17 | अंक 64 | जुलाई-सितम्बर, 2017



राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK



सत्यनिष्ठा प्रतिज्ञा

मेरा विश्वास है कि हमारे देश की आर्थिक, राजनीतिक तथा सामाजिक प्रगति में भ्रष्टाचार एक बड़ी बाधा है। मेरा विश्वास है कि भ्रष्टाचार का उन्मूलन करने के लिए सभी संबंधित पक्षों जैसे सरकार, नागरिकों तथा निजी क्षेत्रों को साथ मिल कर कार्य करने की आवश्यकता है।

मेरा मानना है कि प्रत्येक नागरिक को सतर्क होना चाहिए तथा उसे सदैव ईमानदारी तथा सत्यनिष्ठा के उच्चतम मानकों के प्रति वचनबद्ध होना चाहिए तथा भ्रष्टाचार के विरुद्ध संघर्ष में साथ देना चाहिए।

अतः, मैं प्रतिज्ञा करता हूँ कि:-

- जीवन के सभी क्षेत्रों में ईमानदारी तथा कानून के नियमों का पालन करूँगा;
- ना तो रिश्वत लूँगा और ना ही रिश्वत दूँगा;
- सभी कार्य ईमानदारी तथा पारदर्शी रीति से करूँगा;
- जनहित में कार्य करूँगा;
- अपने निजी आचरण में ईमानदारी दिखाकर उदाहरण प्रस्तुत करूँगा;
- भ्रष्टाचार की किसी भी घटना की रिपोर्ट उचित एजेन्सी को दूँगा।

Integrity Pledge

I believe that corruption has been one of the major obstacles to economic, political and social progress of our country. I believe that all stakeholders such as Government, citizens and private sector need to work together to eradicate corruption.

I realise that every citizen should be vigilant and commit to highest standards of honesty and integrity at all times and support the fight against corruption.

I, therefore, pledge:

- To follow probity and rule of law in all walks of life;
- To neither take nor offer bribe;
- To perform all tasks in an honest and transparent manner;
- To act in public interest;
- To lead by example exhibiting integrity in personal behaviour;
- To report any incident of corruption to the appropriate agency.



संपादकीय



मुझे प्रबुद्ध पाठकों के समक्ष 'आवास भारती' का जुलाई से सितम्बर, 2017 अंक प्रस्तुत करते हुए अत्यंत प्रसन्नता का अनुभव हो रहा है। यह राष्ट्रीय आवास बैंक के लिए गर्व का विषय है कि लगातार कई वर्षों से हमारे पाठकों द्वारा 'आवास भारती' पत्रिका को पसंद किया जा रहा है और हमने पत्रिका के विषय-विन्यास में परिवर्तन करके इसको और अधिक आकर्षक बनाने का प्रयास किया है।

इस लेख में मैं पाठकों के समक्ष अनौपचारिक आवास से संबंधित कुछ बातें करने का इच्छुक हूँ। आज महानगरों में जिस तेजी से जनसंख्या बढ़ रही है और गांवों से शहरों में रोजगार एवं अन्य कारणों के चलते शहरों की ओर पलायन हो रहा है तथा एक अनुमान के अनुसार वर्ष 2030 तक शहरों की आबादी करीब-करीब दोगुनी हो जाएगी। इन सबको ध्यान में रखते हुए यह सोचने का विषय है कि अगर इसी तेजी से शहरों में जनसंख्या बढ़ती रही और शहरों के भौगोलिक क्षेत्र में आधारभूत संरचनाओं के साथ विस्तार नहीं किया गया तो जिस प्रकार से आज शहरों में झुग्गी-झोपड़ियों की संख्या बढ़ रही है वह आगे भी बढ़ती रहेगी और आने वाले समय में आज से भी भयावह स्थिति उत्पन्न होगी।

एक अनुमान के मुताबिक देश में जो आवासों की कमी है वह मुख्य रूप से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणी में है तथा योजना आयोग के द्वारा भी इसकी पुष्टि की गई है। समय आ गया है कि हम अनौपचारिक आय वाले आवास विहीन लोगों के लिए घर बनाने की ओर ध्यान दें तथा इस समय उनके द्वारा जिन अनौपचारिक आवासों में आवास किया जा रहा है उनके लिए भी संस्थागत वित्त की उपलब्धता के लिए कुछ कार्य किया जाए। बैंक द्वारा विश्व बैंक के साथ एक समझौता किया गया था जिसके तहत प्राप्त राशि का एक बड़ा भाग अनौपचारिक आय, अनौपचारिक आवास के लिए पुनर्वित्त के रूप में संवितरण किया गया है तथा बैंक का यह अनुभव रहा है कि ऐसे उधारकर्ताओं को जो आवास वित्त कंपनियों द्वारा दे रही है उनमें एनपीए भी ज्यादा नहीं है इसलिए यह सोचना कि ऐसे उधारकर्ताओं द्वारा भुगतान में चूक की जाएगी, यह ठीक नहीं है।

बैंक द्वारा 09 जुलाई, 2017 को अपनी स्थापना के 29 वर्ष पूरे कर लिए गए हैं और मुझे खुशी है कि मैं राष्ट्रीय आवास बैंक की इस यात्रा में करीब 22 साल बैंक का साथी रहा हूँ। मुझे गर्व होता है कि राष्ट्रीय आवास बैंक से जुड़कर एक आम आदमी की आवास समस्या सुलझाने में मैंने भी अपना योगदान दिया।

सरकार द्वारा "किराया आवास नीति" का प्रारूप भी तैयार कर लिया गया है। मैंने पहले भी यह लिखा था कि अगर शहरों में आने वाले आवास विहीन लोगों के लिए एक ऐसी व्यवस्था की जाए कि जिसमें वे लोग एक प्राधिकरण में आकर अपना नाम दर्ज कराए तथा सरकार इस बात के लिए प्रयास करें कि "किराया आवास नीति" के तहत उनको एक निश्चित अवधि के लिए घर उपलब्ध कराया जा सके जिससे वो एक अवधि तक घर में रहे तथा उस अवधि के पूरा होने तक अपने लिए औपचारिक आवास की व्यवस्था कर ले जिससे दूसरे आने वाले आवास विहीन व्यक्ति को वो घर मिल सके। अगर ऐसा किया जाता है तो देश के महानगरों में बढ़ती हुई झुग्गी-झोपड़ियों को रोका जा सकता है तथा महानगरों की आधारभूत संरचना एवं जीवनशैली में गुणात्मक सुधार भी हो सकता है।

उम्मीद है कि अगले अंक में इस पर पाठकों की प्रतिक्रिया प्राप्त होगी।

(रंजन कुमार बरुन)

सहायक महाप्रबंधक



महोदय,

आपके कार्यालय द्वारा प्रकाशित गृह पत्रिका "आवास भारती" के अंक-63 अप्रैल-जून, 2017 की प्रति प्राप्त हुई। उक्त अंक के प्रेषण के लिए हार्दिक धन्यवाद। पत्रिका की रूप सज्जा तथा सामग्री संकलन अत्यंत आकर्षक है। रोचक व ज्ञानवर्धक लेख अपने अंदर ज्ञान-विज्ञान से परिपूर्ण हैं जिनके समावेश ने पत्रिका को संग्रहणीय बना दिया है। श्रेष्ठ रचनाओं के संकलन से परिपूर्ण सुंदर साज-सज्जायुक्त प्रकाशन के लिये हार्दिक बधाई एवं आगामी अंक के लिए शुभकामनाएं। आशा है कि भविष्य में भी पत्रिका के अंक हमें नियमित रूप से प्राप्त होते रहेंगे।

भवदीया

ह/-
(निम्मी भट्ट)
प्रमुख (रा.भा.का.)
वाफ्कोस लिमिटेड, गुडगांव

महोदय,

आपके कार्यालय द्वारा प्रकाशित गृह पत्रिका "आवास भारती" के अंक-63 अप्रैल-जून, 2017 की प्रति प्राप्त हुई। उक्त अंक के प्रेषण के लिए हार्दिक धन्यवाद। पत्रिका में समाहित सभी लेख एवं रचनाएं उच्च स्तरीय हैं जोकि विभागीय जानकारी प्रदान करने के साथ-साथ सुधी पाठकों का ज्ञान वर्धन करने में पूरी तरह सक्षम है। ममता एवं आजकल खुला आसमान भी, बंद दिखता कविताएं अच्छी लगी। पत्रिका के स्वरूप में सुंदर एवं ज्ञानवर्धक बनाने हेतु सभी रचनाकार एवं कुशल संपादक मंडल को हार्दिक धन्यवाद। पत्रिका की निरंतर प्रगति एवं लोकप्रियता के लिए हमारी ओर से शुभकामनाएं।

भवदीय,

ह/-
(विनोद कुमार)
सहायक प्रबंधक (राजभाषा)
ओरिएण्टल इंश्योरेंस, नई दिल्ली

महोदय,

मैं राष्ट्रीय आवास बैंक को आपकी एक ओर नवीन एवम उत्तम गृह पत्रिका - आवास भारती के अप्रैल-जून, 2017 का 63 वा अंक प्रकाशित करने के लिए धन्यवाद देता हूँ। आपके द्वारा इस अंक में आवास, आवास वित्त, प्रबंधन, विनिमय और राजभाषा हिंदी, सम-सामयिक विषयों से जुड़े लेखों और कविताओं के साथ-साथ योग की जीवन में महत्ता और मध्यम वर्ग के लोगों को भारत सरकार द्वारा वर्ष 2022 तक प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत सबको आवास देने के संकल्प को आम जनता तक अवगत कराने हेतु लेख सराहनीय कार्य है और मैं आशा करता हूँ कि निकट भविष्य में भी आप हमें राष्ट्रीय और अंतरराष्ट्रीय विषयों की ओर अहम जानकारी देते रहेंगे।

भवदीय,

ह/-
(डॉ. शैलेश कुमार अग्रवाल)
कार्यकारी निदेशक

आप की पाती

महोदय,

पत्रिका का यह अंक भी अपनी विशिष्टता के अनुरूप पृथकता लिए हुए है। आम जन समूह को आवास संबंधी बैंकिंग सुविधाओं की जानकारी देता है। श्री अतुल सिन्हा की कहानी "चूकि आपने मुझे लिखने को कहा" सभी बैंक कार्मिकों को विशेष एवं महत्वपूर्ण जानकारी देता है। "21वीं सदी की महिला" लेख अत्यंत रोचक है। पत्रिका की साज-सज्जा पत्रिका की शोभा व उत्कृष्टता को दुगुना कर देती है। सभी रचनाएं ज्ञानवर्धक सुरुचिपूर्ण हैं। सुस्पष्ट एवं पृथक चित्रांकन रचनाओं में संदर्भित विषयों को और अधिक स्पष्ट रूप से उकेरता है।

भवदीय,

ह/-
(राजिंदर सिंह बेवली)
सहायक महाप्रबंधक (राजभाषा)
पंजाब एण्ड सिंध बैंक, राजेन्द्र प्लेस,
नई दिल्ली-110008

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक की गृह पत्रिका 'आवास भारती' के अप्रैल-जून, 2017 के 63वें अंक की प्रति प्राप्त हुई, धन्यवाद। पत्रिका के इस अंक में आवास, आवास वित्त, प्रबंधन, विनियमन एवं राजभाषा हिंदी एवं अपने स्थाई स्तंभ के तहत योग संबंधी विषय उपयोगी एवं सारगर्भित है। कार्मिकों द्वारा लिखे गए सभी लेख बहुत अच्छे हैं। पत्रिका की साज-सज्जा एवं श्रेष्ठ रचनाओं के संकलन के लिए संपादन मंडल को हार्दिक बधाई। पत्रिका निरंतर प्रगति के लिए हमारी हार्दिक शुभकामनाएं।

भवदीया,

ह/-
(विजय पाटनी)
सहायक प्रबंधक (हिंदी)
दि हैण्डलूम एण्ड हैण्डलूम एक्सपोर्ट्स-
कार्पोरेशन ऑफ इण्डिया लिमिटेड, नई दिल्ली



विषय सूची

विषय	पृष्ठ
1. राष्ट्रीय आवास बैंक परिवार समाचार	4
2. भारत में आवास वित्त क्षेत्र के रुझान पर	6
3. भारत में किफायती आवास	9
4. भ्रष्टाचार (सतर्कता जागरूकता सप्ताह – विशेष लेख)	11
5. आवास वित्त: पहुंच एवं स्थिरता	13
6. प्रत्यक्ष नकदी हस्तांतरण कितना जरूरी	15
7. प्रयास	17
8. विमुद्रीकरण का आवास वित्त बाजार पर प्रभाव	18
9. जीएसटी और हाउसिंग	19
10. सम्पत्ति मूल्य कैसे होते हैं प्रभावित	21
11. सम्पत्ति बीमा क्यों जरूरी है	27
12. जल ही जीवन है	29
13. ग्रामीण क्षेत्रों में बैंकिंग	30
14. ऋणों की राशि, परिपक्वता और ब्याज दर को प्रभावित करने वाले मानदंड	31
15. महानगरों की समस्याओं से कैसे निपट	34
16. भूकंपीय क्षेत्रों में मकान: कुछ समाधान	36
17. हिंदी से हो क्या?	38
18. किसना	39
19. सपनों का घर	42
20. रोज़ा पार्क्स: एक विनम्र महिला, जिसने 'नो' कहा	43
21. बैंकों में एनपीए की रोकथाम (दीवाला एवं शोधन अक्षमता संहिता 2016)	45
22. काव्य सुधा	48

कुल तकनीकी लेख	— 13
कुल सामान्य लेख	— 7
कुल योग	— 20

आवास भारती

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

पंजी. संख्या, दिल्ली इन/2001/6138

वर्ष 17, अंक 64, जुलाई-सितम्बर, 2017

प्रधान संरक्षक

श्रीराम कल्याणरामन
प्रबंध निदेशक एवं
मुख्य कार्यपालक अधिकारी

संरक्षक

डॉ. अश्वनी कुमार त्रिपाठी
कार्यपालक निदेशक

संपादक

रंजन कुमार बरुन
सहायक महाप्रबंधक

सहायक संपादक

नितिन अग्रवाल
उप प्रबंधक

संपादक मंडल

रीटा भट्टाचार्य, उप महाप्रबंधक
राधिका मूना, प्रबंधक
परिचय, उप प्रबंधक
संजीव कुमार सिंह, उप प्रबंधक
सचिन शर्मा, उप प्रबंधक
मेनका राणा, 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

(भारतीय रिजर्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्व में)

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



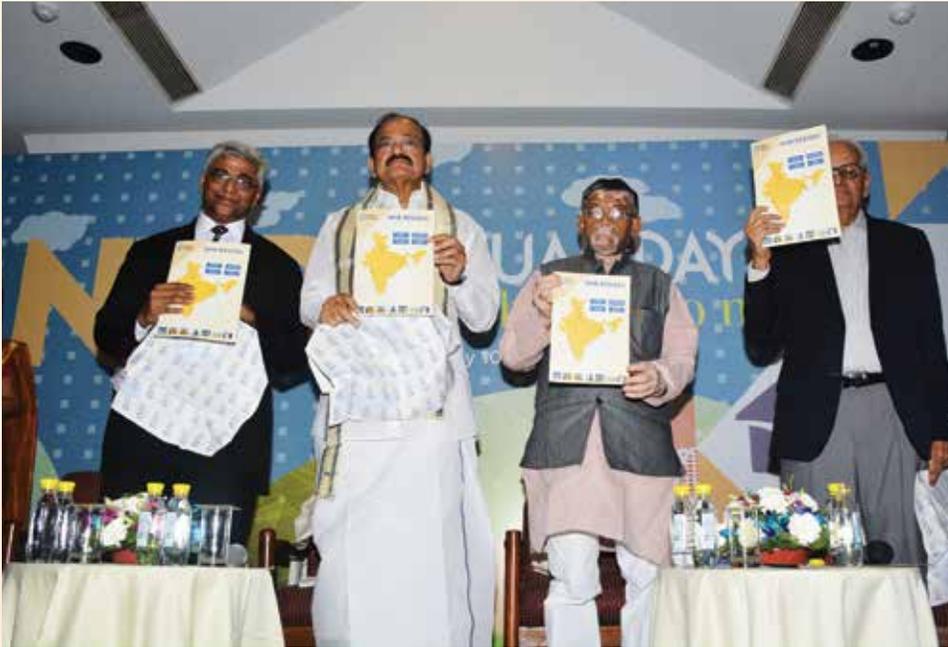
राष्ट्रीय आवास बैंक परिवार समाचार

आवास मूल्य सूचकांकों के लिए एनएचबी रेजीडेक्स का प्रकाशन तथा ऑनलाइन लांच

‘एनएचबी रेजीडेक्स’ में आवास मूल्य एवं संबंधित सूचकांकों पर कलस्टर सूचकांक

एनएचबी रेजीडेक्स, भारत का पहला आधिकारिक आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई), राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) की पहल थी, जिसका शुभारंभ वित्त मंत्रालय, भारत सरकार के आदेश पर किया गया था। इसे रिहायशी संपत्तियों के मूल्यों में उतार-चढ़ाव का पता लगाने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) द्वारा जुलाई, 2007 में आरंभ किया गया था। पहले, इसके अंतर्गत आधार वर्ष 2007 सहित 26 शहर आते थे और मार्च, 2015 तक इसे तिमाही आधार पर प्रकाशित किया जाता था। अब, एनएचबी रेजीडेक्स को कलस्टर

एनएचबी रेजीडेक्स को वर्ष 2012-13 को आधार वर्ष के तौर पर मानते हुए अब 2 सूचकांक हैं अर्थात् भारत के 23 राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों में 50 शहरों हेतु एचपीआई/आकलन मूल्य तथा 47 शहरों के लिए निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई/बाजार मूल्य। वर्तमान चरण में छपना है— बैंकों और आवास वित्त कंपनियों से प्राप्त होने वाली रिहायशी संपत्तियों के आकलन मूल्य आंकड़ों पर आधारित एचपीआई और जून, 2013 से मार्च 2017 को समाप्त तिमाही के सर्वेक्षण के माध्यम से एकत्र की गई निर्माणाधीन संपत्तियों के बाजार मूल्य आंकड़ें। रा.आ.बैंक ने स्वचालित प्रक्रियाओं और डेटा विश्लेषण प्रदान करने के लिए लाईजस फोरस रियल एस्टेट रेटिंग और रिसर्च प्रा.लि. के साथ भागीदारी की है। वर्तमान में कारपेट क्षेत्र (<= 60 वर्ग मी., 60 और <= 110 वर्ग मी., >110 वर्ग मी.) पर आधारित तीन उत्पाद श्रेणियों के वर्गीकरण के तहत शहर स्तर (भारतीय रूपए/वर्ग फीट) में सूचकांक मूल्य उतार-चढ़ाव की गणना की गई है।



मार्च, 2017 को समाप्त तिमाही हेतु एचपीआई / आकलन मूल्य के तहत मूल्य के उतार-चढ़ाव का विश्लेषण

मार्च, 2017 को समाप्त तिमाही हेतु आने वाले 50 शहरों में से ऋणदाताओं के मूल्यांकन आंकड़ों (एचपीआई/आकलन मूल्य) के अनुसार, दिसंबर, 2016 को समाप्त पिछली तिमाही में 27 शहरों में आवासीय संपत्तियों की कीमतों में भारी बढ़ोतरी देखी गई। अधिकतम वृद्धि 10 शहरों अर्थात् भुवनेश्वर (11.7%) उसके

सूचकांकों को उपलब्ध कराने के लिए काफी हद तक बदल दिया गया है और इसे डिजिटल इंडिया की पहल के तहत <https://residex.nhbonline.org.in> पर परस्पर सक्रिय (इंटरैक्टिव) और ऑन-लाइन मंच पर आसान उपभोक्ता इंटरफेस के साथ उपलब्ध कराया गया है। यह नया एनएचबी रेजीडेक्स अपनी भौगोलिक कवरेज में व्यापक है और सूचकांक की संगणना के लिए स्वचालित है।

बाद विशाखापत्तनम (10.9%), रायपुर (10%), कानपुर (8.1%), गुडगांव (6.7%), चंडीगढ़ (6.2%), कोयम्बटूर (4.9%), मुंबई (3.7%), बड़ोदरा (3.7%) और चाकन (3.7%) में देखी गई। जबकि रांची में (13%) अधिकतम गिरावट के साथ गांधीनगर (12%), सूरत (8.9%), लुधियाना (7.8%) और कोलकाता (7.2%) सहित 19 शहरों में पिछली तिमाही में गिरावट देखी गई।



मार्च, 2017 को समाप्त तिमाही हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई/बाजार मूल्यों के तहत मूल्य के उतार-चढ़ाव का विश्लेषण

मार्च, 2017 को समाप्त तिमाही हेतु आने वाले 47 शहरों में से सर्वेक्षण संग्रह आंकड़ों (निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई / बाजार मूल्य) के अनुसार, दिसंबर 2016 को समाप्त पिछली तिमाही में एक ओर जहां 7 शहरों अर्थात जयपुर (8.7%) में जिसके बाद चेन्नै (6.5%), लखनऊ (5.7%), गुवाहाटी (5.2%), हावड़ा (5.0%), हैदराबाद (4.4%) और विधान नगर (4.1%) आते हैं सहित 24 शहरों रिहायशी संपत्तियों की कीमतों में भारी बढ़ोतरी देखी गई वहीं पटना, नासिक (6.3%), दिल्ली (4.3%), फरीदाबाद (3.9%) और चंडीगढ़ में (3.4%) अधिकतम गिरावट सहित पिछली तिमाही में 14 शहरों में मूल्यों में गिरावट देखी गई।

एनएचबी रेजीडेक्स में पूरे भारत के और शहर कवर होंगे और आवास एवं संबंधित सूचकांकों पर पणधारकों द्वारा अपने व्यापक दृष्टिकोण रखने के लिए एचपीआई के साथ-साथ आवास किराया सूचकांक (एचआरआई), निर्माण सामग्री मूल्य सूचकांक (बीएमपीआई) और भूमि मूल्य सूचकांक (एलपीआई) को शामिल करने के लिए इसके कार्य क्षेत्र को व्यापक किया जाएगा।

रा.आ.बैंक-एफडी एसयूएनआरईएफ (सनरेफ) परियोजना का शुभारंभ

राष्ट्रीय आवास बैंक जोकि देश में आवास वित्त का शीर्षस्थ संस्थान है, की स्थापना देश में आवास वित्त संस्थानों को वित्तीय एवं अन्य सहायता प्रदान करने एवं आवास क्षेत्र में निधियों की पहुंच हेतु अध्यादेश के साथ 9 जुलाई 1988 की गई। यह मजबूत, व्यवहार्य एवं टिकाऊ आवास वित्त प्रणाली के विकास को लेकर प्रतिबद्ध है। राष्ट्रीय आवास बैंक की पहलें एवं कार्यक्रम देश के सभी राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों की जनसंख्या के सभी वर्गों की जरूरतों और अपेक्षाओं को पूरा करने हेतु आवास वित्त क्षेत्र के व्यापक विकास एवं विस्तार हेतु हैं।

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) और एजेंसी फ्रांसिस द डेवलपमेंट (एफडी) ने 'प्राकृतिक संसाधन एवं ऊर्जा सुविधा (एसयूएनआरईएफ) आवास के सतत् उपयोग के अंतर्गत ऊर्जा दक्ष रिहायशी आवास एवं संबंधित अवसंरचना को वित्त पोषण' नामक परियोजना हेतु साझेदारी की है। इस परियोजना के अंतर्गत, एफडी ने दो घटक नामतः एफएफडी से ऋण के रूप में 100 यूरो मिलियन एवं एशिया निवेश सुविधा के अंतर्गत यूरोपीय संघ से अनुदान के रूप में 12 मिलियन को मिलाकर 112 मिलियन की वित्तीय सहायता अनुमोदित की गई है। परियोजना का अपेक्षित परिणाम एवं प्रभाव आवास उद्योग को प्रभावित

करने के क्रम में प्रदर्शनकारी प्रभाव तैयार करना, हरित पहल दृष्टिकोण जोकि अपेक्षित विनियमन उपायों के लिए पूरक है, को लोकप्रिय करना; निम्न आय वाले परिवारों के लिए हरित आवास को किफायती बनाने के लिए ऊर्जा दक्षता, पानी के इस्तेमाल और कच्चे माल के अधिकतम उपयोग को सुधारने के माध्यम से कार्बन उत्सर्जन, पानी की खपत और कचरा उत्पादन को घटाना है।

उपरोक्त के अनुसरण में, रा.आ.बैंक और एफडी ने दिनांक 17 अगस्त, 2017 को नई दिल्ली में "रा.आ.बैंक-एफडी एसयूएनआरईएफ" परियोजना का शुभारंभ समारोह आयोजित किया। राष्ट्रीय आवास बैंक, एफडी और यूरोपीय संघ ने सुयुक्त रूप से इस समारोह का उद्घाटन किया। राष्ट्रीय आवास बैंक के प्रबंध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी श्री श्रीराम कल्याणरामन ने स्वागत भाषण दिया।



प्रतिभागियों में सरकारी एजेंसी, बैंक, आवास वित्त कंपनी, ग्रीन रेटिंग एजेंसी के अधिकारीगण, बहुपक्षीय संस्थान जैसे कि विश्व बैंक, अंतरराष्ट्रीय विकास विभाग, यूनाइटेड किंगडम के अधिकारीगण एवं अन्य प्रमुख हितधारक शामिल रहे।

एनएचबी ने आर्यर्थ हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड को पंजीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किया

राष्ट्रीय आवास बैंक ने, राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29ए के अंतर्गत, आर्यर्थ हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, गुरुग्राम, हरियाणा को 31-07-2017 से प्रभावी, आवास वित्त व्यवसाय शुरू करने के लिए पंजीकरण प्रमाणपत्र (सार्वजनिक जमा को स्वीकार करने की अनुमति के बिना) प्रदान किया है। यथा तिथि को राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की कुल संख्या 86 है।



भारत में आवास वित्त क्षेत्र के रुझान पर



श्रीराम कल्याणरामन, प्रबंध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी के विचार

प्रश्न: देश में आवास वित्त के क्षेत्र में मुख्य कमियां क्या हैं तथा आप इस क्षेत्र को बदलने के लिए कैसे योजनाएं बनाते हैं?

वर्तमान में, आवास क्षेत्र उच्चतम वृद्धि की ओर अग्रसर है। किफायती आवास आधारभूत ढांचे का स्टेटस प्रदान करके तथा क्षेत्र में अधिक पारदर्शिता लाने के लिए रेरा और जीएसटी के कार्यान्वयन द्वारा हमें उम्मीद है कि खरीददार घर खरीदने के लिए अधिक उत्सुकता दिखा रहे हैं, जो किफायती आवास में अधिक है तथा इससे आवास ऋण की मांग बढ़ेगी। हालांकि उच्च ब्याज दर एवं अधिकांश खरीददारों का क्रेडिट इतिहास न होना तथा अनौपचारिक क्षेत्र के उधारकर्ताओं के लिए उधार से संबंधित मुश्किल मामले उद्योग की वृद्धि में रुकावट डाल रहे हैं।

भारतीय रिजर्व बैंक ने दिनांक 07-06-2017 की अपनी दूसरी द्वि-मासिक मौद्रिक नीति समीक्षा में 30 लाख रु. से ऊपर के वैयक्तिक आवास ऋणों पर जोखिम भार को कम कर दिया है तथा मानक आस्तियों पर प्रावधानीकरण को 0.40% से 0.25% कर दिया है। इसके परिणामस्वरूप संपूर्ण लागत में कमी आएगी तथा प्राथमिक उधारदाता संस्थानों को अच्छा मार्जिन मिलेगा। इससे ब्याज दरों में तुरंत ही कमी नहीं आएगी। हालांकि, चूंकि ऋण पोर्टफोलियो का एक बड़ा भाग इस व्यवस्था के तहत आता है, लंबे समय में ब्याज दर में कुछ कटौती संभव हो सकती है।

हम शून्य डिजिटल फुटप्रिंट एवं बिना दस्तावेजीकरण के बैंकिंग के औपचारिक चैनलों तक पहुंचकर छोटे उधारकर्ताओं की मदद करने के लिए तकनीक एवं डेटा का उपयोग करने के लिए नए आयामों की तलाश कर रहे हैं। 50 प्रतिशत से भी ज्यादा भारतीय क्रेडिट इतिहास न होने के कारण वित्त पोषण प्राप्त नहीं कर पा रहे हैं। लेकिन यहां बहुत बड़े डेटा की उपलब्धता है तथा हम ऐसे ग्राहकों को क्रेडिट प्रोफाइल के आकलन हेतु साइकोमेट्रिक डेटा को इकट्ठा करने के लिए वैकल्पिक क्रेडिट डेटा पर प्रयोग करने की तलाश कर रहे हैं।

प्रश्न: सबके लिए आवास मिशन में क्या प्रगति हुई है? मिशन हेतु एक केन्द्रीय नोडल एजेंसी तथा आवास क्षेत्र का विनियामक होने के नाते क्या आप अपनी भूमिका को परस्पर विरोधी पाते हैं?

“2022 तक सबके लिए आवास” के तहत, आवास एवं शहरी मामले मंत्रालय ने अब तक शहरी गरीबों के लिए 1,27,480 करोड़ रु. का

निवेश करके 23.92 लाख किफायती आवास निर्माण को अनुमोदित किया है। इन आवासों के निर्माण के लिए 37,270 करोड़ रु. की केन्द्रीय सहायता पहले ही अनुमोदित की जा चुकी है।

नहीं, हम केन्द्रीय नोडल एजेंसी तथा आवास क्षेत्र का विनियामक होने के नाते अपनी भूमिका को परस्पर विरोधी नहीं पाते। एक विनियामक होने के नाते हमें क्षेत्र का गहन ज्ञान है जिससे हमें सरकार की योजनाओं को कुशल तरीके से कार्यान्वित करने में तथा उद्योग के स्वस्थ विकास हेतु विशेष विनियमों को बनाने में भी सहायता मिलती है।

प्रश्न: क्या एमआईजी हेतु सब्सिडी लक्षित जनसंख्या तक पहुंच पा रही है? क्या आपको लगता है कि एमआईजी श्रेणी हेतु सब्सिडी को एक वर्ष से ज्यादा बढ़ाना व्यवहार्य है?

इस समय यदि आप इस श्रेणी में देखें, हम निश्चय ही काफी ज्यादा बड़ी राशि देख सकते हैं तथा हमें इसके विस्तार के बारे में परेशान होने की जरूरत नहीं है। यह एक तत्कालिक बजटीय आबंटन है और यदि सही में यह योजना काफी अच्छी साबित होती है तो मेरे विचार में सरकार आबंटन को काफी अनुकूल रूप से देखेगी। उदाहरण के लिए यह हम सीएलएसएस 1 को देखे, हम सब्सिडी राशि का 1007 करोड़ रु. संवितरित कर चुके हैं तथा आरंभिक आबंटन 50-75 करोड़ रु. था। सरकार ‘सबके लिए आवास’ हेतु प्रतिबद्ध है तथा इसके लिए सभी पक्षों ने, वित्तीय मध्यवर्ती संस्थाओं, संस्थानों ने अपनी कार्यवाही एक साथ करना और ऋण संवितरण करना शुरू कर दिया है, हमें विश्वास है कि निधियों का प्रवाह होगा लेकिन यह उचित होगा कि पहले हम निर्धारित बजट आबंटन का उपयोग करें एवं तदुपरांत सरकार के पास इस हेतु जाए।

प्रश्न: निजी विकासकों को प्रोत्साहित करने एवं मिशन के लक्ष्य को प्राप्त करने में सक्षम बनाने हेतु किफायती आवास क्षेत्र को अधिक आकर्षक कैसे बनाया जा सकता है?

अब सरकार प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत वित्तीय वर्ष 2016-17 में किफायती आवास विकास हेतु उच्च आबंटन, 12 लाख रुपए तक के ऋण पर ऋण आधारित सब्सिडी योजना को उपलब्ध कराने एवं किफायती आवास श्रेणी को बुनियादी ढांचा की स्थिति प्रदान करने जैसी कुछ पहल उपलब्ध कराई है, हमें लगता है कि यह निर्माण क्षेत्र में आदर्श शिफ्ट हेतु सही समय है और जो लोग इसमें निवेश करना चाहते हैं उनके लिए यह इसे लाभप्रद श्रेणी बनाता है।



प्रश्न: विमुद्रीकरण के कारण भू संपदा बाजार में मंदी है। आपकी राय में इसमें सुधार कब होगा और कीमतों में स्थिरता कब आएगी तथा बाजार कब उभरेगा?

आवास वित्त एक लंबी अवधि का ऋण है और विमुद्रीकरण प्रक्रिया ने ई-लेनदेन के उपयोग को आगे और बेहतर किया है और ग्राहक एवं उद्योग दोनों के लिए नकद लेनदेन को घटा कर लाभ प्रदान किया है। अधिकतर आवास वित्त पक्षों ने ई-भुगतान और ई-पावती हेतु प्रणाली विकसित कर ली है। जिसके फलस्वरूप संपत्ति संविदाओं में बेहतर पारदर्शिता आएगी और इससे उद्योग में बेहतर व्यावसायिकता भी आएगी। इसके परिणामस्वरूप खास तौर पर किफायती श्रेणी में सुधार की संभावना है इससे बिक्री भी बढ़ेगी।

कुछ श्रेणियों में आवास कीमतों में 15-20% का सुधार देखा गया है लेकिन हमें नहीं लगता कि यह काफी उत्साही या निराश करने वाला परिदृश्य है। इसके विपरीत कीमतों में कमी और लेनदेन में उच्च पारदर्शिता से मध्यम से दीर्घ अवधि में मकानों की मांग बढ़ेगी।

प्रश्न: आवास कीमतों को नियंत्रित करने और इस क्षेत्र को आगे बढ़ाने के लिए कम लागत निधियों के प्रवाह को सुनिश्चित करने के लिए आप किस प्रकार के विनियमन लागू कर रहे हैं? रेरा और जीएसटी का आवास कीमतों पर क्या प्रभाव पड़ा है?

राष्ट्रीय आवास बैंक ने जुलाई 2017 में अपना संशोधित रेजीडेक्स जारी किया है जोकि बैंचमार्क का एक समूह है जो नीति निर्माताओं, बैंकों, आवास वित्त कंपनियों, बिल्डरों, विकासकों, निवेशकों एवं व्यक्तियों को तिमाही आधार पर भारत में विभिन्न शहरों के बीच आवास कीमतों में उतार-चढ़ाव की निगरानी में सक्षम बनाता है।

नए रेजीडेक्स में 18 राज्यों एवं केन्द्र शासित राज्यों में फैले 50 शहरों में निर्दिष्ट आवास का मूल्यांकित मूल्य एवं पंजीकृत मूल्य और अभी शामिल प्रवृत्तियां होंगी। राष्ट्रीय आवास बैंक दो और सूचकांक पर कार्य कर रहा है जिसमें किराया सूचकांक और भवन एवं निर्माण सामग्री सूचकांक शामिल है। हमने फीडबैक प्रदान करने हेतु लाइजस फोरस नामक रियलटी अनुसंधान फर्म को अनुबंधित किया है।

रेरा के साथ (भू-संपदा विनियमन एवं विकास अधिनियम, 2016) विभिन्न राज्य सरकारों द्वारा कार्यान्वित किए जा रहे प्रावधानों से नए ग्राहक केन्द्रित, पारदर्शी, स्थाई और व्यवहार्य आवास एवं वित्त प्रणाली विकसित हो रही है। अकेले जीएसटी द्वारा अर्थव्यवस्था को पर्याप्त प्रोत्साहन प्रदान कर भारत के सकल घरेलू उत्पाद में आगे योगदान देने की संभावना है। यदि हमारी अर्थव्यवस्था अच्छी रहती है तो आवास की मांग में वृद्धि होगी और यह इस क्षेत्र के लिए प्रोत्साहन होगा।

प्रश्न: किफायती आवास घटक को आधारभूत ढांचे का स्टेटस देने के क्या प्रभाव हुए हैं?

किफायती आवास को आधारभूत ढांचे का स्टेटस प्रदान करने से किफायती परियोजनाओं हेतु स्पष्ट दिशा-निर्देश एवं सरलीकृत अनुमोदन क्रिया के साथ आवास क्षेत्र में पारदर्शिता बढ़ेगी। ऐसे विकासक जो पहले निधियों की कमी का सामना रहे थे अब उन्हें बाहरी वाणिज्यिक उधार सहित वित्त पोषण के सस्ते स्रोत उपलब्ध होंगे। आवास बाजार भी किफायती आवास श्रेणी में ऋण एवं पेंशन निधियों को आकर्षित कर सकेगा।

प्रश्न: क्या आप को लगता है कि देश में भूमि के सीमित आपूर्ति के साथ आवास "स्वामित्व" वास्तव में प्राप्त किया जा सकता है? इसी के साथ क्या कार्यबल की बढ़ती गतिशीलता के साथ सरकार को किराये के आवास स्टॉक को बढ़ाने पर ध्यान नहीं देना चाहिए?

स्वतंत्रता प्राप्ति से ही भारत सरकार हेतु "किफायती आवास" प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र रहा है, लेकिन स्वामित्व आधार पर सभी को आवास प्रदान करना कठिन है और/या संभव नहीं है। वर्तमान में, गरीब परिवार भीड़भाड़ वाली स्थिति में रह रहे हैं जो दर्शाता है कि आवास चाहे स्वामित्व वाला या फिर किराये का, अभी भी खरीद पाना मुश्किल है। आवास ऋणों हेतु सब्सिडी एवं कर रियायत जैसे हस्तक्षेपों के बावजूद निम्न आय, अनियमित आय, लगतार बढ़ती भूसंपदा कीमतें आदि के कारण अपना घर खरीदना इस श्रेणी के लिए मुश्किल है। किराये का कम लागत आवास विकल्प नहीं होने के कारण एवं बढ़ते परिवारों के कारण लोगों को स्लम जैसे हालातों में भीड़भाड़ वाले इलाके में रहने के लिए मजबूर होना पड़ रहा है।

एक तरफ हमारे पास आवास (शहरी) की काफी कमी है और दूसरी तरफ हमारे पास काफी संख्या में खाली मकान है। वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार हमारे शहरी क्षेत्रों में 11.09 मिलियन मकान खाली पड़े हैं। यदि ये खाली मकान किराये के लिए उपलब्ध हो जाएं तो शहरी क्षेत्रों में कुछ हद तक आवास की कमी को पूरा किया जा सकता है। किराये का आवास किरायेदारों के लिए एक अवसर प्रदान कर सकता है साथ ही साथ शहरी भूमि को निवेश के रूप में बदल कर मकान मालिक आय के निरंतर स्रोत प्राप्त कर सकते हैं। आवास एवं शहरी मामले मंत्रालय ने किराये का आवास को प्रोत्साहन प्रदान करने हेतु उपाय सुझाने के लिए किराया आवास पर एक टास्क फोर्स का गठन किया है। टास्क फोर्स ने 13 अनुशंसाएं प्रदान की जिन्हें राष्ट्रीय शहरी किराया आवास नीति (झाफ्ट), 2015 को तैयार करते समय विचारित किया गया।



प्रश्न: राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त कंपनियों के नियामक के तौर पर किन प्रमुख चुनौतियों का सामना किया है?

आज की तारीख तक राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29क के अंतर्गत 89 आवास वित्त कंपनियों को पंजीकृत प्रमाणपत्र प्रदान किया गया है। छोटी आवास वित्त कंपनियों का “सबके लिए आवास” पर ध्यान केन्द्रित करना अपेक्षित है। सभी आवास वित्त कंपनियों को इस मिशन हेतु जिम्मेदारियां उठानी होंगी। कुछ आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत व्यावसायिक योजना के आधार पर हमारा यह मानना है कि नई आवास वित्त कंपनियां निम्न आय श्रेणी के उधारकर्ता की जरूरतों को पूरा करने हेतु योजना बना रही हैं। राष्ट्रीय आवास बैंक ग्रामीण आवास वित्त कंपनियों को प्रोत्साहित करने हेतु प्रयास कर रहा है और हम छोटे एवं नई आवास वित्त कंपनियों को वित्त पोषण प्रदान करने पर भी कार्य कर रहे हैं।

हम बैलेंस ट्रांसफर को भी देख रहे हैं जहां पर बहुत से प्रत्यक्ष विक्रय एजेंट शामिल हैं और उद्योगवार डेटा पर कार्य कर रहे हैं तथा हम क्रेडिट ब्यूरो से फीडबैक ले रहे हैं ताकि इसकी जांच की जा सके

कि गलत तरीके से बिक्री तो नहीं हो रही है।

बहुत से उधारकर्ता के पास पिछला बैंकिंग लेनदेन रिकॉर्ड नहीं है और स्व-रोजगार करने वाले लोग अपनी आय या दर्ज टैक्स रिटर्न को देना नहीं चाहते हैं। ऐसे में आय एवं सेवा ऋण की क्षमता को सत्यापित करने के लिए जरूरी दस्तावेज या रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं होते।

इस संदर्भ में, ऋणदाता – आवास वित्त कंपनियां – की हामीदारी अंकन प्रक्रियाएं ऋण जोखिम को नियंत्रित करने के लिए महत्वपूर्ण हैं। आवास वित्त कंपनियों ने धोखाधड़ी एवं दस्तावेजी जालसाजी को चिन्हित करने के जोखिम को कम करने में उनकी मदद हेतु ऑनलाइन ई-केवाईसी का उपयोग करना शुरू किया है।

कुल मिलाकर हम बाजार की उभरती जरूरतों के प्रति आवास वित्त क्षेत्र को पहले से अधिक मजबूत जीवंत एवं उत्तरदायी होते देख रहे हैं और देश के संपूर्ण वित्तीय तंत्र में आवास वित्त के अधिक एकीकरण के साथ-साथ भौगोलिक तौर पर और सामाजिक एवं आर्थिक तौर पर इसका गहरा प्रभाव पड़ना चाहिए।

भारत में आवास नीतियों का विकास

1950

- समाज के मजदूर वर्गों, सरकारी कर्मचारियों एवं औद्योगिक कामगारों हेतु संस्थागत भवन एवं आवास पर ध्यान केन्द्रण सहित सरकारी पहलें।

1970

- आधारभूत ढांचा विकास पर विशेष तौर पर ध्यान देने सहित किफायती आवास प्रदान करने हेतु वर्ष 1970 में हाउसिंग एण्ड अर्बन डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन (हडको) का गठन किया गया।
- शहरी भूमि के संकेंद्रण को रोकने एवं इसे निम्न आय समूहों को प्रदान करने हेतु शहरी भूमि (सीलिंग एवं विनियमन) अधिनियम, 1976 को अधिनियमित किया गया।

1988

- आवास वित्त को बढ़ाने हेतु वर्ष 1988 में राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) का गठन किया गया।
- वर्ष 1988 में प्रथम राष्ट्रीय आवास नीति की घोषणा की गई।
- 1991 के आर्थिक सुधारों के फलस्वरूप वर्ष 1994 में संशोधित राष्ट्रीय आवास नीति की घोषणा की गई : भूमि की आपूर्ति एवं न्यूनतम बुनियादी सेवाओं की बढ़ती मांग।
- “सबके लिए आश्रय”, जीवन की बेहतर गुणवत्ता एवं पीपीपी मंच के विज़न के साथ 1998 में आवास एवं पर्यावास नीति की घोषणा की गई।

2000

- केन्द्र और राज्य सरकारों ने आवास क्षेत्र को प्रोत्साहित किया।
- समाज के कमजोर वर्गों पर जोर देते हुए “सबके लिए किफायती आवास” के लक्ष्य के साथ राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति (एनयूएचएचपी) तैयार की गई।
- भारत सरकार ने विभिन्न कार्यक्रम चालू किए हैं: शहरी स्लम पर्यावरणीय सुधार योजना (ईआईयूएस), राष्ट्रीय स्लम विकास कार्यक्रम (एनएसडीपी), वाल्मीकि अम्बेडकर आवास योजना (वीएएमबीएवाई), जवाहर लाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन (जेएनयूआरएम) के अंतर्गत शहरी गरीबों हेतु बुनियादी सेवाएं (बीएसयूपी) तथा एकीकृत आवास एवं स्लम विकास कार्यक्रम (आईएचएसडीपी), राजीव आवास योजना (आरएवाई), शहरी गरीब आवास हेतु ब्याज सब्सिडी योजना (आईएसएचयूपी)/राजीव ऋण योजना (आरआरवाई) आदि।



भारत में किफायती आवास



डॉ. अश्वनी कुमार त्रिपाठी
कार्यपालक निदेशक

गतांक से आगे

किफायती आवास की कोई सटीक परिभाषा नहीं है। किफायती आवास का मानदंड आर्थिक विकास पर अत्यधिक पारिवारिक आय के साथ, गांव से शहर एवं शहर दर शहर बदलता है और हम कह सकते हैं कि विभिन्न कारणों से यह शहर के अंदर भी अलग-अलग होता है।

नीति और कार्यान्वयन में हस्तक्षेप ने किफायती आवास के साथ-साथ आय स्तर, आवास इकाई के आकार और वहनीयता की परिकल्पना की है। वहनीयता की सबसे आम स्वीकार्य परिभाषाएं आवासीय वहनीयता को संदर्भित करती हैं जो परिवार की आय के एक भाग को आवास पर व्यय के माप के तौर पर लिया गया है। यह भारत सरकार द्वारा भी स्वीकृत किया गया है जो वर्णित करता है "किफायती आवास से मतलब किसी भी ऐसे आवास से है जो किफायती मापदंड के कुछ रूप से मेल खाता हो, जो परिवार का आय स्तर, आवास इकाई का आकार या ईएमआई राशि के रूप में किफायती या वार्षिक आय की तुलना में आवास कीमत हो सकती है" (सबके लिए किफायती आवास पर उच्च स्तरीय कार्य बल, दिसंबर, 2008)।

हालांकि, यह माना जाता है कि आय और घर का आकार दोनों एक दूसरे से बिल्कुल अलग होते हैं तथापि वहनीयता का एक काल्पनिक पहलू है और क्षेत्र, सामाजिक मूल्य, भूभाग की स्थलाकृति, सरकारी नीति आदि के अनुसार भिन्न-भिन्न हो सकती है। वहनीयता पहलू आने पर पहलुओं की अंतिम संख्या के क्रम में बदलाव हो सकता है। किफायती आवास पर जोर देश की जीडीपी में महत्वपूर्ण बढ़ावा प्रदान करने के साथ सामाजिक एवं आजीविका मानक को बेहतर करता है।

किफायती आवास श्रम बल को आकर्षित करने एवं बनाए रखने के लिए प्रोत्साहन के तौर पर कार्य करेगा जो कि आर्थिक वृद्धि के लिए एक महत्वपूर्ण कारक है। राष्ट्रीय परिदृश्य से आवास वहनीयता देश में संतुलित वृद्धि हेतु संकेतक के तौर भी कार्य करता है अर्थात् जैसे ही आवास महंगा होता है तो यह बाजार में अस्थिरता पैदा करेगा और परिणामस्वरूप संपूर्ण रूप में अर्थव्यवस्था पर नकारात्मक प्रभाव पड़ेगा।

भारत में आवास से संबंधित नीतिगत ढांचे को नीचे दिए अनुसार वर्गीकृत किया जा सकता है:

	आवास नीति	वर्ष
1	राष्ट्रीय आवास नीति	1988
2	राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति	1994
3	राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति	1998
4	जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन	2005
5	राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति	2007
6	राजीव ऋण योजना	2009
7	प्रधानमंत्री आवास योजना-वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास	2015

भारतीय आवास बाजार को व्यापक तौर पर औपचारिक एवं अनौपचारिक दो प्रकार के बाजार में वर्गीकृत किया गया है। सरकार ने औपचारिक बाजार हेतु कुछ विनियम निर्धारित किए हैं, हालांकि इनमें से कई कड़े विनियम हैं और काफी समय हो चुका है और अब इनमें बदलाव की जरूरत है। अनौपचारिक बाजार आम आदमी के लिए एक सतत जीने योग्य जीवनशैली बनाए रखने के लिए भी जूझ रहा है। जो औपचारिक बाजार में आवास वहन करने में सक्षम नहीं हैं वे रहने के लिए अनौपचारिक "बाजार" अर्थात् चाल बस्तियों, अनाधिकृत कॉलोनियों आदि में बस गए हैं।

किफायती आवास नीति में निम्न जरूरी है:

- औपचारिक बाजार के लिए भूमि आपूर्ति को बढ़ाना।
- सरकारी एजेंसी के साथ किफायती आवास हेतु भूमि का अधिकतम उपयोग
- भूमि अधिकार मामलों को सुलझाना।
- एफएआर/एफएसआई को बढ़ाना।
- भवन निर्माण उप-नियमों/धाराओं में सुधार करना जो काफी पुराने हैं और इन्हें अधिक व्यवहारगत एवं सक्षम बनाना।
- निर्माण हेतु बाधाओं को दूर करना।
- जो लोग खुद आवास वहन नहीं कर सकते हैं उन्हें सीधी सब्सिडी प्रदान करना।

25 जून, 2015 को माननीय प्रधानमंत्री जी ने "प्रधानमंत्री आवास





योजना”-किफायती आवास योजना का शुभारंभ किया और घोषणा की कि वर्ष 2022 तक गरीबों के लिए 50 मिलियन मकान बनाए जाएंगे जिसमें से 30 मिलियन ग्रामीण क्षेत्रों में होंगे और 20 मिलियन शहरों में। यह मिशन वर्ष 2015-2022 के दौरान कार्यान्वित किया जा रहा है और निम्न हेतु राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों के माध्यम से शहरी स्थानीय निकायों एवं अन्य कार्यान्वयन एजेंसियों को केंद्रीय सहायता प्रदान की जा रही है:

1. निजी भागीदारी के माध्यम से संसाधन के रूप में भूमि के उपयोग से मौजूदा स्लमवासियों का स्व-स्थाने पुनर्वास
2. ऋण आधारित सब्सिडी
3. भागीदारी में किफायती आवास
4. लाभार्थी आधारित वैयक्तिक आवास निर्माण/वृद्धि हेतु सब्सिडी

मिशन के दिशा-निर्देश के अनुसार एक “किफायती आवास योजना” में कम से कम आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु कुल मकानों का 35% हिस्सा होगा। आर्थिक रूप से कमजोर परिवार वे हैं जिनकी वार्षिक आय 3 लाख रु. तक हैं एवं जिनका आवास 30 वर्ग मीटर के कारपेट एरिया में हैं।

निम्न आय वर्ग के रूप में उन्हें परिभाषित किया जा सकता है जिनकी वार्षिक आय 3,00,001/- रु. से लेकर 6,00,000/- रु. तक है और 60 वर्ग मीटर के कारपेट एरिया में आवास इकाई हो। कम से कम 300 की जनसंख्या या लगभग 60-70 परिवारों के कमजोर आवास, और अस्वास्थ्यकर माहौल में रहने वाले निवासी, आमतौर पर अपर्याप्त बुनियादी ढांचा एवं उपयुक्त जल निकासी एवं पेयजल सुविधा की कमी वाले क्षेत्र को स्लम के रूप में परिभाषित किया गया है।

प्रधानमंत्री आवास योजना आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय समूह हेतु 20 साल की अवधि के लिए आवास ऋणों पर 6.5 प्रतिशत की ब्याज सब्सिडी प्रदान करता है और हाल ही में मध्यम आय समूह-। (6 लाख से 12 लाख) हेतु 4 प्रतिशत ब्याज सब्सिडी और मध्यम आय समूह-।। (12 लाख से अधिक से लेकर 18 लाख) हेतु 3 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी को भी समाविष्ट किया गया है।

सभी सांविधिक शहरों को स्लम मुक्त बनाने की भी परिकल्पना की गई है अर्थात् स्लम के स्व-स्थाने पुनर्विकास हेतु स्लम मुक्त नगर कार्य योजना तैयार करना।

आगे की चुनौतियां

भारी संख्या में आवास की जरूरत चुनौती नहीं है। इसमें राष्ट्रीय एवं राज्य स्तर पर उपयुक्त नीति हस्तक्षेप के साथ मांग एवं आपूर्ति पक्ष हस्तक्षेप की जरूरत है। इस बाजार के सभी पक्षों को सभी हितधारकों के बीच विश्वास पैदा करने हेतु पूरी तरह पारदर्शिता अपनानी होगी। बाजार में सामाजिक विकास के साथ किफायती लाभ कीमत निर्धारण

प्रणाली शामिल करनी होगी।

हाल ही में भारत सरकार ने सबके लिए आवास अर्थात् मध्यम आय समूह-। और मध्यम आय समूह-।। के माध्यम से या किफायती आवास हेतु बुनियादी ढांचा स्थिति उपलब्ध कराने में अपेक्षित नीति हस्तक्षेप की है।

यह नीति “वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास” के सरकारी एजेंडा के अनुसार है। यह निम्नलिखित में सहायता करेगी:-

- लम्बी परिशोधन अवधि के साथ निम्न दर विकासकों को पूंजी की उपलब्धता।
- विकासकों को व्यवहार्यता अंतर निधियन एवं कर प्रोत्साहन तक पहुंच अनुमति है। किफायती आवास उद्देश्य हेतु 30 और 60 वर्ग मीटर के निर्माण क्षेत्र की जगह 30 और 60 वर्ग मीटर कारपेट क्षेत्र की गणना होगी। 30 वर्ग मीटर सीमा केवल 4 मेट्रोपॉलिटन शहरों के निगमों के मामलों में लागू होगी, इन महानगरों के परिधीय क्षेत्र सहित शेष राष्ट्र के लिए 60 वर्ग मीटर की सीमा लागू होगी।
- किफायती आवास योजनाओं को पूरा करने की समयावधि को 3 साल से बढ़ा कर 5 साल करना।
- बिना बिके, अनधिकृत पूर्ण परियोजनाओं पर परिकल्पित ऋण आय हेतु कर राहत: वर्तमान में वे मकान जो पूर्णतया प्रमाणपत्र प्राप्त करने के बाद भी अधिकृत नहीं किए गए हैं उन पर परिकल्पित किराया आय पर कर लगाया जाएगा। ऐसे बिल्टर जिनके लिए निर्मित भवन स्टॉक-इन-ट्रेड है, संपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए 1 साल होने के बाद ही उन पर यह नियम लागू होगा। यह कानून डेवलपर को अपनी इन्वेंट्री के परिशोधन के लिए कुछ समय प्रदान करेगा।
- अमूर्त आस्तियों हेतु धारण अवधि 3 साल से घटाकर 2 साल कर दी गई है एवं सूचीकरण को 1.4.1981 से बदलकर 1.4.2004 किया जाना है। यह भूमि सहित भवनों के पूंजी लाभ कराधान प्रावधानों को प्रभावित करेगा। धारण अवधि में कमी और आधार वर्ष सूचीकरण में संशोधन पूंजी लाभ कर को काफी हद तक कम करेगा जिससे कुछ आस्ति धारकों को कम दर में राहत मिलेगी। यह अमूर्त संपत्तियों के माध्यम से सरकार के कर आधार को बढ़ाएगा और पूंजी आस्तियों के गतिशीलता को प्रोत्साहित करेगा। प्रस्तावित कर निधारण के साथ प्रावधानों के साथ इस बात की अधिक संभावना है कि संपत्ति धारक भू-संपदा की विक्री में शामिल हों।

मेरा विश्वास है कि सरकार की सकारात्मक आवासीय नीतियों के साथ हम “सबके घर का सपना” अवश्य साकार कर पायेंगे।





भ्रष्टाचार (सतर्कता जागरूकता सप्ताह - विशेष लेख)

सचिन शर्मा
उप प्रबंधक

भ्रष्टाचार, दो शब्दों से मिलकर बना है भ्रष्ट एवं आचार, अर्थात् वह आचरण जो उचित न हो तथा जिसमें कोई दोष हो कोई भी आचरण किसी विचार का ही फल होता है तथा भ्रष्ट विचार केवल भ्रष्ट आचरण को जन्म देता है। ध्यानस्थ हो कि, भ्रष्टाचार का आंग्ल रूपान्तर "करण" के मूल लैटिन शब्द का एक अर्थ नैतिक ह्रास भी है।

उपरोक्त परिभाषाओं पर विचार करने पर यह बात सामने आती है कि भ्रष्टाचार का कृत्य नैतिक ह्रास अथवा विचारों के ह्रास होने पर साकार रूप लेता है। चाणक्य ने लिखा भी है कि किसी जनसेवक के लिए भ्रष्टाचार कृत्य को जनता के हित की हानि पर अपने हित के लाभ से जोड़ा जा सकता है। भ्रष्टाचार मुख्य रूप से निम्न कृत्यों के रूप में देखा जा सकता है:-

1. रिश्वत
2. गबन
3. प्रभाव में व्यापार
4. पद का दुरुपयोग
5. अवैध संवर्धन

प्राचीन भारत में भ्रष्टाचार:- भ्रष्टाचार का विषैला वट वृक्ष वैदिक काल से ही दिखाई देने लगता है जब ऋग्वेद में भ्रष्टाचारियों एवं अपराधियों पर दैवीय प्रकोप का आह्वान करते हुए लिखा गया है-

"वि जानाह्यार्यान् ये च दस्यवो बर्हिष्मते रन्धया शासदव्रतान"

चाणक्य द्वारा भ्रष्टाचार के कारण से लेकर उसके निदान तक के उपायों पर रोशनी डालना इस बात का परिचायक है कि मौर्य साम्राज्य भी भ्रष्टाचार से अछूता नहीं था।

मध्यकाल में भ्रष्टाचार तथा सरकारी सेवकों द्वारा लूट खसोट इस हद तक थी कि एक लेखक ने तो लिखा है कि ईमानदार व्यक्ति का मिलना उतना ही मुश्किल था जितना एक सींग वाले खरगोश का मिलना। कंपनी शासन काल में तो कंपनी के कर्मचारियों के भ्रष्टाचार को रोकने के लिए तो ब्रिटिश संसद को 1773 को एक एक्ट लाना पड़ा।

ऐसा नहीं रहा कि भ्रष्टाचार में केवल आम जनता का ही नुकसान होता है। भ्रष्टाचार के चलते राज्य को भी हानि होती है इसका जीता

जागता उदाहरण है मुगल साम्राज्य का पतन। प्लासी के युद्ध में लार्ड क्लाइव की विजय भी भ्रष्टाचार के दम पर ही हुई थी जिसमें बंगाल के नवाब सिराजुद्दौला ने अपना राज्य खो दिया और केवल वही नहीं बल्कि कई अन्य लड़ाइयां भ्रष्टाचार के कारण जीती गईं।

ऐसे में राज्य अपने कर्तव्यों में एक अन्य कर्तव्य का इजाफा पाता है भ्रष्टाचार से लड़ने का, ताकि वह अपने नागरिकों को एक आदर्श जीवन प्रदान कर सके। ऐसे में राज्य एक ऐसी मशीनरी तैयार करता है जो इस वट वृक्ष के फैलाव को समूल उखाड़ सके या उसके प्रसार को जहां तक संभव हो सीमित कर सके। चाणक्य की प्रशासकों की नियुक्ति के लिए जांच परख की सलाह हो या वरिष्ठ अधिकारियों पर भी निगाह रखने का उपाय हो या आधुनिक काल में कठोर दाण्डिक व्यवस्था हो या उन्हें रोकने के लिए संस्थाओं का निर्माण हो, ये सारे प्रयास राज्य की भ्रष्टाचार से लड़ने के दृढ़ निश्चय को दिखाते हैं।



जनसेवाओं को भ्रष्टाचार से मुक्त करने हेतु भारत सरकार द्वारा उठाए गए इन्हीं कदमों में से एक अति महत्वपूर्ण कदम था के संस्थानम कमेटी की 1962 में स्थापना। श्री के. संस्थानम गांधीवादी विचारधारा के थे तथा सांसद भी थे। उन्हीं की सिफारिशों ने केन्द्रीय सतर्कता आयोग के गठन की भूमिका तैयार की। एक ऐसी संस्था जो स्वायत्त थी तथा जनसेवाओं से भ्रष्टाचार को उखाड़ फेंकने के लिए प्रयास करने वाली थी।

फरवरी 1964 से स्थापित यह संस्था 50 वर्ष से अधिक का सफर पूरा कर चुकी है तथा इन 50 वर्षों का सफर चुनौतीपूर्ण रहा है।



एक सदस्यीय आयोग से बहु सदस्यी आयोग बनना वैधानिक संस्था का दर्जा प्राप्त करना उसी सफर का हिस्सा रहा है। जन सेवकों के भ्रष्टाचार की जांच हेतु केन्द्रीय सतर्कता आयोग, केन्द्रीय अन्वेषण ब्यूरो को आदेश देने के लिए अधिकृत है। केवल यही नहीं केन्द्रीय सतर्कता आयोग एक सलाहकार के तौर पर भी कार्य करता है। केन्द्रीय सतर्कता आयोग का मुख्यालय दिल्ली में स्थित है जहां मुख्य सतर्कता आयुक्त तथा अन्य दो सतर्कता आयुक्त इस आयोग के कार्यों की देखरेख तथा उनका निष्पादन करते हैं। केन्द्रीय सतर्कता आयोग केवल भ्रष्टाचार घटित होने के बाद ही सक्रिय नहीं दिखाई देता अपितु वह जनसेवकों के साथ-साथ आमजनता को भ्रष्टाचार रोकने की इस मुहिम में अपना सहयोगी बनाने के लिए सदैव प्रयासरत रहता है। वर्ष भर में विभिन्न गोष्ठियों का आयोजन करना, कार्यशालाओं तथा व्यापक स्तर पर प्रचार-प्रसार के माध्यम से भ्रष्टाचार के खिलाफ एक जागरूकता लाना, अपने आदेशों, सलाहों के माध्यम से भ्रष्टाचार के खिलाफ अपने को अद्यतन रखना भ्रष्टाचार को घटित होने से रोकने हेतु आयोग के सुरक्षात्मक उपाय हैं।



इसी क्रम में हर वर्ष की तरह केन्द्रीय सतर्कता आयोग, सतर्कता जागरूकता सप्ताह का आयोजन करने जा रहा है जिसकी अवधि 31 अक्टूबर, 2017 से 05 नवंबर, 2017 तक होगी। इस बार का विषय होगा "मेरी दृष्टि - भ्रष्टाचार मुक्त भारत"।

इस बार के विषय के माध्यम से सतर्कता आयोग ने आमजन से उपरोक्त विषय वटवृक्ष को उखाड़ फेंकने में और अधिक सक्रिय सहयोग करने का आह्वान किया है। सतर्कता आयोग का प्रतीक चिह्न एक आंख है। पर 125 करोड़ लोगों की आंखों का प्रतिबिम्ब अगर उस आंख पर पड़े तो भ्रष्टाचार को छिपने की कोई जगह नहीं मिलेगी। वैसे कहा भी जाता है "संघे शक्ति कलियुगे", आइए इस देश के उज्ज्वल भविष्य के लिए, अपनी आने वाली पीढ़ियों को भ्रष्टाचार मुक्त वातावरण देने के लिए सतर्कता आयोग के इस संकल्प से जुड़े। 125 करोड़ लोगों के आघातों से कैसा भी विशालकाय वट वृक्ष टिकने का सामर्थ्य नहीं रख सकता। यह दिखाने का समय आ गया है।

बैंकों में हिंदी - चुनौतियां एवं संभावनाएं



दीपक राठी
सहायक प्रबंधक

जैसा कि हम सबको विदित है कि आजकल हर किसी की जुबान पर होता है कि "अंग्रेजी का जमाना है" परंतु क्या वास्तव में ऐसा है? यदि हम थोड़ा गहराई से विचार करें तो पाएंगे कि ऐसा नहीं है कि दुनिया में सिर्फ अंग्रेजी भाषा को प्राथमिकता देने वाला देश ही तरक्की व उन्नत है बल्कि अपनी मातृभाषा के साथ ही चलने वाले राष्ट्र भी प्रगति पर हैं और इसीलिए हम दावे के साथ कह सकते हैं कि भारत देश की राष्ट्रभाषा हिंदी के साथ भारत उतनी ही बल्कि उससे ज्यादा तरक्की कर सकता है जितना की अंग्रेजी क्योंकि भारत में यह लगभग 100 करोड़ से भी ज्यादा लोग बोलते हैं या समझते हैं।

अब बात करते हैं बैंकों में हिंदी की स्थिति के बारे में, जैसा कि हम मानते हैं कि बैंक एक वित्तीय संस्था होती है और उसमें लेखांकन के कुछ सिद्धांत हैं जो कि विश्व में लगभग समान रूप से मान्य है। और उन लेखांकन के तरीकों में हमें अंग्रेजी अपनाना बाध्यता है क्योंकि जो भी सॉफ्टवेयर उपलब्ध है लेखांकन के वो सब अंग्रेजी में हैं जैसे Tally व SAP आदि। लेकिन यदि हम गौर करें तो पाएंगे कि हमारी भारतीय लेखांकन पद्धति जैसा कि "महाजनी बहीखाता विधि" भी उतनी ही प्रभावशाली तथा सटीक है। जिसको अपनाकर हम बैंक जैसे वित्तीय संस्थान में भी उतने ही सटीकता से कार्य कर निष्पादन कर सकते हैं। लेकिन इस विषय में एक चुनौती यह भी है कि इस हिंदी पद्धति से संबंधित सॉफ्टवेयर भी बाजार में उपलब्ध होने चाहिए।

एक और चुनौती यह कि यदि कोई व्यक्ति किसी बैंक में अपनी भर्ती के पश्चात यदि हिंदी में काम करना भी चाहता है तो शायद उसको उचित माहौल नहीं मिलता जैसा कि उसके साथी उसके अंग्रेजी ज्ञान को लेकर नकारात्मक विचार रख सकते हैं या फिर उसके द्वारा किए गए हिंदी में कार्य को शायद उसके उच्चतर अधिकारी सही व उचित संवाद स्थापित ना कर पाए परंतु यदि उचित संवाद के साथ अपनी राष्ट्र भाषा के प्रति सम्मान की दृष्टि से हम आगे बढ़े तो शुरुआत में भले ही कुछ चुनौतियां हो परंतु राष्ट्रभाषा के साथ विकास की अपार संभावनाएं हैं। जैसाकि हम जानते हैं, कि लगभग 50-90 प्रतिशत लोग जो भारतीय हैं जो हिंदी लिखकर या पढ़कर या सुनकर समझ तो जाते हैं तो क्यों न हम सब मिलकर राष्ट्रभाषा के प्रति जागरूक हो। हम अपने बैंक से शुरुआत तो करें हिंदी में संवाद स्थापित करने की यदि हम शुरुआत करेंगे और सभी अधिकारीगण सहयोग करेंगे तो हम हिंदी को पूर्णतया सम्मान के साथ अपना सकते हैं।





आवास वित्त: पहुंच एवं स्थिरता

राजिंदर (राज) सिंह

मुख्य जोखिम अधिकारी, ग्लोबल मॉर्टगेज इश्योरेंस,
जेनवर्थ फाइनेंशियल इंक., संयुक्त राज्य अमेरिका

दुनिया भर के युवा परिवारों के लिए घर खरीदना एक प्रेरणा है। घर स्वामित्व मजबूत और स्थिर समुदायों को बढ़ावा देता है और बचत और विवेकपूर्ण निवेश के लिए एक माध्यम है। विकसित देशों में सरकार सक्रिय रूप से विभिन्न प्रकार के सार्वजनिक और निजी तंत्रों के माध्यम से घरस्वामित्व के विकास और ऋण तक पहुंच को बढ़ावा देती है।

संयुक्त राज्य में, आवास वित्त पूंजी बाजारों में सरकार प्रमुख भूमिका निभाती है। सरकारी प्रायोजित उद्यम फ़ैनी/फ़्रैडी और सरकारी बीमाकर्ता एफएचए/वीए को वर्ष 2016 में प्रतिभूतिकरण के माध्यम से सभी प्रथम ग्रहणाधिकार मॉर्टगेज के करीब 70% धनराशि के लिए लेखाबद्ध किया है। मॉर्टगेज चूक के खिलाफ गारंटी उधारकर्ताओं के लिए किफायती ब्याज दरों पर ऋण की पहुंच में सुधार करता है। 20% से कम तत्काल भुगतान वाले सभी फ़ैनी/फ़्रैडी ऋणों की ऋण में वृद्धि होना आवश्यक है जैसे कि प्राइवेट मॉर्टगेज इश्योरेंस। सार्वजनिक और निजी पूंजी के इन संयुक्त स्रोतों को अवशोषित ऋणदाता और एमबीएस निवेशक घाटा बाजार में स्थिरता प्रदान करते हैं। वैश्विक वित्तीय संकट के बाद से निजी मॉर्टगेज बीमाकर्ता ने फ़ैनी/फ़्रैडी ऋण के लिए 50 अरब + से अधिक घाटे को कवर किया है। फ़ैनी/फ़्रैडी प्रायोजित प्रतिभूतिकरण द्वारा सुविधाजनक संरचनात्मक विशेषताएं जैसे दीर्घावधि स्थिर ब्याज दर, ब्याज भुगतान के लिए कर कटौती की अनुमति, पूर्व-भुगतान जुमाने पर प्रतिबंध और निजी मॉर्टगेज बीमा के लिए प्रतिस्पर्धी बाजार, यूएस उपभोक्ता के लिए रेजिडेंशियल मॉर्टगेज काफी किफायती होती हैं। ऐसे उपभोक्ता लाभ की लागत के साथ आते हैं जो करदाताओं द्वारा निहित या स्पष्ट रूप से किए जाते हैं।

कनाडा में, सरकारी बीमाकर्ता कनाडा मॉर्टगेज एवं आवास कॉरपोरेशन (सीएमएचसी) 80% से अधिक एलटीवी बाजार के आधे से अधिक मॉर्टगेज बीमा सीधे प्रदान करता है। इस खंड के लिए मॉर्टगेज बीमा अनिवार्य है अर्थात् संघीय विनियमित वित्तीय संस्थान द्वारा बना उच्च-मॉर्टगेज ऋण। सरकार निजी बीमाकर्ता की चूक की स्थिति में ऋणदाताओं को बैंक-स्टॉप गारंटी भी प्रदान करती है। जब करदाताओं से पहले जोखिम पर निजी पूंजी लगाई जाती है तब यह व्यवस्था ऋणदाता को पूंजी राहत प्रदान करती है।

ऑस्ट्रेलिया में, सरकार की आवास वित्त में प्रत्यक्ष भूमिका नहीं है। फिर भी, आवास क्षेत्र को कर नीतियों के माध्यम से समर्थन किया

गया है। मालिकी-कब्जे और निवेश संपत्ति दोनों के लिए अनुकूल कर के कारण सिडनी और मेलबर्न जैसे प्रमुख शहरों में घर की कीमतों में बड़े पैमाने पर प्रशंसा हुई है। मानकीकृत बैंकों के लिए पूंजी राहत मॉर्टगेज बीमा के साथ उच्च-एलटीवी ऋण की क्षमता पर जोर देती है।

सरकार और विनियामक आवास वित्त प्रणाली की स्थिरता सुनिश्चित करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। दुनिया भर के विनियामकों ने आवास बाजारों को स्थिर बनाने के लिए उपभोक्ताओं के साथ-साथ



उधारदाताओं को निर्देशित किए गए समष्टि विवेकपूर्ण कार्रवाई के साथ हस्तक्षेप किया है। उपभोक्ता उन्मुख नियम जैसे लोन टू वेल्थ (एलटीवी) और डेब्ट टू इनकम (डीटीआई) सुनिश्चित करते हैं कि उपभोक्ता अत्यधिक लिवरेज नहीं लेता है। ऋणदाता द्वारा निर्देशित नियम जैसे जोखिम पूंजी भार, प्रतिकूल आवर्ती पूंजी भंडार और गतिशील प्रावधान आर्थिक चक्रों के माध्यम से सुरक्षा और सुदृढ़ता सुनिश्चित करते हैं। निम्नलिखित अनुच्छेद विभिन्न अधिकार-क्षेत्रों में उठाई गई कुछ कार्रवाईयों को आवास बाजार और आवास वित्त में स्थिरता लाने के लिए वर्णित करते हैं।

नवीनतम उदाहरण में से एक बैंकूर में तेजी से घरों में वृद्धि को नियंत्रित करने के लिए किए गए कार्यों की एक श्रृंखला है और टोरंटो सामर्थ्यता पर दबाव बना रहा है। काल्पनिक निवेशकों की मांग को नियंत्रित करने के लिए इन क्षेत्रों में पिछले साल से 15% विदेशी खरीददार कर लगाया गया है। इससे पहले, कैनैडियन अधिकारियों ने निदेशात्मक हामीदारी अंकन दिशा-निर्देश जारी किए थे जैसे आय मूल्यांकन और ऋण सेवा अनुपात। इसके अलावा, बैंकों के





साथ-साथ मोर्टगेज बीमाकर्ताओं के लिए, आय की तुलना में घर की कीमतों पर आधारित क्षेत्रीय अधिभार सहित पूंजी आवश्यकताओं को मजबूत किया गया है।

पिछले कुछ वर्षों में ऑस्ट्रेलियाई प्राधिकरण भी आवास की कीमतों में तेजी से हो रही वृद्धि के बारे में चिंतित है। स्टैम्प शुल्क दरों में वृद्धि हुई थी और विदेशी निवेशकों पर अन्य प्रतिबंध लगाए गए थे। पोर्टफोलियो वृद्धि सीमाएं उधारदाताओं पर लगाई गई थी जैसे निवेश संपत्ति ऋणों में वृद्धि और ब्याज की राशि केवल ऋण। जुलाई 2017 में, ऑस्ट्रेलियन प्रुडेंशियल रेगुलेशन अथॉरिटी (एपीआरए) ने जनवरी 2020 तक 'निर्विवाद मजबूत' पूंजी अनुपात होने के लिए ऑस्ट्रेलियाई बैंकों की अपनी अपेक्षाओं को प्रकाशित किया है जिसके परिणामस्वरूप बेसल इंटरनल रेटिंग आधारित बैंकों (आईआरबी) के लिए 1.50% की वृद्धि और मानकीकृत आधारित बैंकों के लिए 0.50% की न्यूनतम पूंजी होने की उम्मीद है।



यूएस में डोड-फ्रैंक अधिनियम के अनुसार योग्य मोर्टगेज के लिए अनुशासित 'चुकोती की क्षमता' नियम ने आवास बाजार में सामंजस्यता और हमीदारी अंकन स्थिरता को योगदान दिया है। आवास कीमत की प्रशंसा सामान्य आर्थिक वृद्धि के अनुरूप है। निजी मोर्टगेज बीमाकर्ता वैश्विक वित्तीय संकट के दौरान राज्य की कमी की समस्या को रोकने के लिए फैंडी/फ्रैडी द्वारा अनिवार्य पारदर्शी और स्थिर पूंजी आवश्यकताओं के अधीन हैं।

संक्षेप में, सरकार और विनियमित प्राधिकरणों ने ऋण को किफायती पहुंच को बढ़ावा देने के लिए बैंकिंग और मोर्टगेज बीमा क्षेत्र के साथ साझेदारी में नीतियों की स्थापना की है और आवास वित्त बाजार में स्थिरता लाने के लिए विवेकपूर्ण कार्रवाई की है। यह फिर से पुनर्निर्माण किया जा रहा है और करदाताओं पर बिना ज्यादा बोझ दिए एक संतुलित तरीके से इसे पूरा करने के लिए विभिन्न प्रकार के उपाय उपलब्ध है। यह कार्रवाई मोर्टगेज बीमाकर्ता और ऋणदाता संस्थानों के भीतर जोखिम प्रबंधन अनुशासन और आंतरिक नियंत्रणों के साथ मिलकर संयोजन का कार्य करते हैं।

अर्धकटिचक्रासन

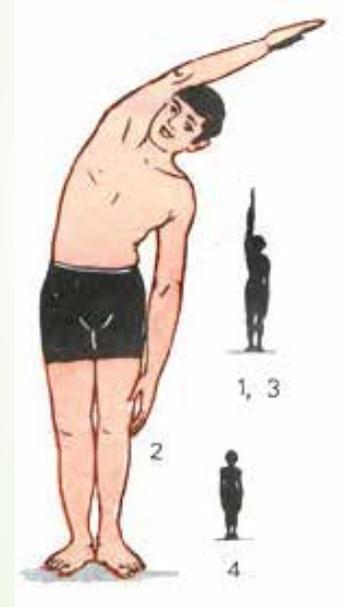


आशीष जैन
प्रबंधक

अर्ध शब्द का अर्थ है आधा, कटि शब्द का अर्थ है कमर और चक्र का अर्थ पहिया। आसन की अंतिम स्थिति में शरीर एक अर्ध पहिए की भांति होता है।

अभ्यास विधि-

1. पैरों की एड़ियों को जोड़ते हुए एवं पंजों को एक-दूसरे से कुछ दूरी पर रखकर सीधे खड़े होना चाहिए।
2. धीरे-धीरे दायीं भुजा को सिर के ऊपर कान से सटाकर ऊर्ध्वाधर स्थिति में खड़े हो जाएं।
3. कमर को बायीं ओर धीरे-धीरे झुकाइए, बाएं हाथ की हथेली को बाएं पैर पर जहां तक संभव हो स्लाइड करते हुए ले जाइए।
4. धीरे-धीरे पुनः वापस ऊर्ध्वाधर स्थिति में वापस आएं, दायीं भुजा को सिर के ऊपर उठाकर कान से सटाकर रखें।
5. दायीं भुजा को बगल से सटा लें और पैरों की एड़ियों को जोड़ते हुए एवं पंजों को एक-दूसरे से कुछ दूरी पर रखकर सीधे हो जाएं।



लाभ-

1. मेरुदण्ड की लोचता में वृद्धि होती है।
2. वक्षीय पेशियों में तनाव आता है जिससे रक्त परिसंचरण ठीक हो जाता है।
3. कूल्हे की जोड़ों में लोचता आती है, फेफड़ों की सामर्थ्य क्षमता बढ़ती है एवं कमर के अतिरिक्त जमा वसा में कमी आती है।
4. कमर दर्द एवं कब्ज को दूर करने में सहायक है।

प्रस्तुति एवं संकलन



प्रत्यक्ष नकदी हस्तांतरण कितना जरूरी

संजीव कुमार सिंह
उप प्रबंधक

भ्रष्टाचार एक ऐसा घुन है जो अच्छी से अच्छी अर्थव्यवस्था को चौपट कर सकता है। जाने-अनजाने ही सही लेकिन यह घुन हमारे देश को भी विकास के पथ पर आगे बढ़ने से रोक रहा है। आज भी आए दिन मीडिया या फिर अन्य किसी माध्यम से यह सुनने को मिल जाता है कि कहीं फसल बीमा के नाम पर सरकार के द्वारा घोषित रकम से कम पैसा किसानों को मिला है तो वहीं पर बड़े घोटाले के रूप में हमारे सामने आता है। हर स्तर पर जितनी रकम लाभार्थी को मिलना चाहिए वो या तो उसको मिल नहीं पाता या फिर इतना कम मिलता है कि वह टगा हुआ महसूस करता है।

पूर्व प्रधानमंत्री राजीव गांधी ने एक बार खुद माना था कि गरीबों को दिए जाने वाले पैसे का मात्र 15 फीसदी ही उन तक पहुंचता है। ऐसे में चाहे केन्द्र की सरकार हो या राज्यों की उनके सामने सबसे, गंभीर सवाल यही रहा है कि आखिर गरीबों व पिछड़ों को उनका वास्तविक मुआवजा या लाभ किस प्रकार उन तक पूरी तरह पहुंचाया जाए।

प्रत्यक्ष नकदी हस्तांतरण इसका एक हल हो सकता है और जब से केन्द्र एवं राज्य सरकारों ने इसके माध्यम से लाभार्थियों को मदद पहुंचाने की कोशिश की है तो उसका काफी हद तक लाभ होता दिख रहा है। वर्तमान में सरकार भी प्रकार की सब्सिडी योजनाएं एवं अन्य प्रमुख योजनाओं के लिए उसे या तो ऑनलाइन कर रही है या फिर उनको आधार कार्ड से जोड़ा जा रहा है।

हालांकि प्रत्यक्ष नकदी हस्तांतरण कितना सफल हो सकता है इसको लेकर नकदी हस्तांतरण पर अनेक अध्ययन हो चुके हैं। उनमें से ज्यादातर से यही संकेत मिलता है कि सशर्त नकदी हस्तांतरण गरीबी के लक्ष्यों से निपटने के क्रम में अधिक उपयोगी सिद्ध हो सकता है, बजाय कि बिना शर्त नकदी हस्तांतरण के। वस्तुतः यह शोध माडल मुख्य रूप से लातिन अमेरिकी देशों में स्कूली शिक्षा में नामांकन की दर बढ़ाने पर केन्द्रित था। यह एक अत्यंत विवादस्पद मुद्दा है और इसने प्रमुख तौर पर हस्तांतरण को सशर्त बनाए जाने को लेकर नीति निर्माताओं और शिक्षा जगत का ध्यान अपनी तरफ आकर्षित किया था। दूसरे शब्दों में कहा जाए तो क्या हस्तांतरण को केवल उसी स्थिति में अंजाम दिया जाना चाहिए जबकि गरीब तबके के लोग कुछ विशिष्ट शर्तों को मानने के लिए तैयार हो जाएं? दूसरा विकल्प यह है कि क्या उनको बगैर किसी शर्त के नकदी हस्तांतरण कर दिया जाए? अगर दूसरा विकल्प मान लिया जाए तो इसके बाद

निगरानी पर होने वाला बहुत बड़ा खर्च बच जाएगा। गरीबी रेखा के नीचे जीवन यापन करने वाले पीडीएस लाभार्थियों को सब्सिडी का लाभ केवल उसी स्थिति में मिलता है जबकि वे वस्तुएं उन दुकानों से खरीदते हैं जो सरकारी राशन दुकानें हैं। वहीं दूसरी ओर अगर छूट के जरिये दी जाने वाली राशि को सीधे गरीब घरों को मुहैया करा दिया जाए तो यह बिना शर्त नकदी हस्तांतरण होगा और उन पर कोई बोझ नहीं होगा कि वे इस राशि को कैसे खर्च करना चाहते हैं।

समाज का एक बहुत बड़ा वर्ग प्रत्यक्ष नकदी हस्तांतरण को जितना लाभकारी मानता है, उससे ज्यादा कहीं हानिकारक भी मानता है। भारत में जहां भूमिहीन, गरीब मजदूरों के पास रोजगार/मजदूरी के अवसर न के बराबर है या बहुत कम मजदूरी प्राप्त होती है, वहां घर का मुखिया काम पर जाना छोड़ सकता है। लोगों का यह भी मानना है कि इस पैसे को ये मुखिया या मर्द नशाखोरी और शराबखोरी में खर्च करेंगे। इसका नतीजा होगा कि औरतों को घरेलू हिंसा का सामना करना पड़ेगा। इसीलिए इनकी सलाह है कि पैसे घर की औरतों के नाम स्थानांतरित किया जाए।

ऐसा कहने वालों का यह मानना है कि प्रत्यक्ष नकदी हस्तांतरण का गरीबों की हालत पर कोई खास असर देखने को नहीं मिलेगा क्योंकि वे अतिरिक्त राशि को खाने के अलावा अन्य चीजों पर खर्च कर देंगे। जैसे कि गरीब घरों के पुरुष खाने के बजाय शराब पर अधिक पैसा खर्च कर देंगे। ऐसे अनुमानों के पीछे कौन से भय छिपे हुए हैं इस बात को समझना कतई कठिन नहीं है। कुछ लोगों का मानना है कि गरीबों का व्यवहार मूलभूत तौर पर मध्यम वर्गों के लोगों से अलग होता है यह वर्ग नशाखोरी की बजाय खाना खरीदने पर खर्च कर देते हैं। इस तर्क का एक कारण यह भी हो सकता है कि मध्यम वर्ग की आमदनी गरीबों से ज्यादा होती है। फलतः शराब में किया गया खर्च कम दिखता है जबकि गरीब के द्वारा खर्च किया गया इतना ही पैसा ज्यादा दिखता है। हालांकि गरीब वर्ग खाने के बजाय शराब को अधिक पसंद करते हैं अथवा नहीं, यह शोध का विषय जरूर है।

इस अध्ययन में सबसे पहले लोगों से पूछा गया कि कितने लोग गरीबी रेखा के कार्ड से राशन की जगह नकद राशि लेना चाहेंगे। ज्यादातर पुरुष वर्ग नकद राशि के पक्ष में था, जबकि पचास फीसदी महिलाएं मुफ्त राशन के पक्ष में थीं। इस अध्ययन में लोगों को तीन समूहों में बांट दिया गया था। पहले समूह में शामिल लोगों को नकदी हस्तांतरण बैंक खाते के जरिये दिया गया, उनके गरीबी रेखा वाले



कार्ड पर दिल्ली सरकार ने यह मुहर लगा दी कि वे दी गई तिथि से अगले एक साल तक पीडीएस के जरिये कुछ भी हासिल करने की पात्रता नहीं रखते। दूसरे समूह में परिवार की एक महिला सदस्य के नाम पर बैंक खाता खोला गया लेकिन उसे कोई धनराशि नहीं दी गई और वह गरीबी रेखा वाले कार्ड को पीडीएस की दुकान पर इस्तेमाल कर सकती थी। तीसरे समूह के लिए कुछ नहीं किया गया। दूसरे समूह के निर्माण का मकसद था नकदी हस्तांतरण के प्रभाव को बैंक खाते से अलग करना। हालांकि बैंक में नकदी हस्तांतरण एवं खाता संचालन एक अलग मुद्दा है क्योंकि कई लोग तो निरक्षर पाए गए और कईयों को केवल हस्ताक्षर करना आता था जो हर बार अलग-अलग तरह का होता है। जिससे बैंक कर्मियों की परेशानी बढ़ना स्वाभाविक है। कल्पना कीजिए कि जब दिल्ली जैसे महानगर में यह स्थिति है तो दूर-दराज के ग्रामीण इलाकों का क्या हाल होगा।



यदि देखा जाए तो तीनों समूह कमोबेश अपने गुणों में और प्रयोग के व्यवहार में समान थे। उनके व्यवहार को दो और मौकों पर परखा गया— एक बार छह महीने के बाद और दूसरी बार एक साल पूरा होने पर। उनके व्यवहार का विश्लेषण किया गया और यह पाया गया कि समूह तीन के सदस्यों का व्यवहार अन्य समूहों के सदस्यों से अलग कैसे था?

किसी भी तरह की खाद्य सब्सिडी के स्थान पर बिना शर्त नकदी हस्तांतरण की एक आम आलोचना यह है कि उन घरों में खाने पर कम तथा अन्य वस्तुओं पर अधिक खर्च कर दिया जाएगा जो दरअसल पोषण से रहित होती हैं और लंबी अवधि के दौरान अत्यधिक नुकसानदेह भी होती है। खासतौर पर बच्चों के लिए। हालांकि इस

अध्ययन में इसका कोई प्रमाण देखने को नहीं मिला। बल्कि औरतों को प्राप्त राशि में यह पाया गया कि बिना शर्त नकदी हस्तांतरण से उन परिवारों को अन्य पोषक तत्वों की ओर रुख करने का मौका भी मिला। गरीबी रेखा वाला कार्ड मुख्यतौर पर खाद्यान्न मसलन गेहूं और चावल आदि पर सब्सिडी दिलाता है। इसलिए यह बात तार्किक भी लगती है कि बिना शर्त नकदी हस्तांतरण होने से लोगों को मसलन दाल, अंडे, मछली, मांस, फल, सब्जियों जैसे पोषक तत्वों आदि का सेवन करने का मौका मिला। शोध से यह बात निकलकर आई कि बिना शर्त नकदी हस्तांतरण देश में खाद्य सुरक्षा सुनिश्चित कर पाने का एक बेहतरीन उपाय सिद्ध हो सकता है। बशर्ते कि इन परिवारों की महिलाओं को जागरूक बनाया जाए और सरकार की निगरानी में व्यवस्था चौकस हो।

प्रत्यक्ष नकदी हस्तांतरण का एक रोचक प्रभाव उन लोगों पर भी देखने को मिला जिन्हें यह नहीं मिलती है। यह पाया गया कि प्रयोग की अवधि के दौरान पीडीएस दुकानों के सेवा के स्तर में सुधार हुआ। ऐसा इसलिए हुआ क्योंकि पीडीएस दुकानों को निजी दुकानों से प्रतिस्पर्धा करनी पड़ रही है। ऐसा इसलिए क्योंकि उनके कुछ ग्राहक अब निजी दुकानों का रुख कर रहे हैं। हालांकि, इस निष्कर्ष को पूरी तरह समझने के लिए और अधिक अध्ययन की आवश्यकता है।

यह अध्ययन कम से कम यह तो सुझाता ही है कि ऐसे गरीब घर हो सकते हैं जहां रहने वाले लोग पीडीएस के स्थान पर नकदी हस्तांतरण की प्राथमिकता दें और इसके बावजूद पीडीएस के लक्ष्यों को कोई नुकसान न पहुंचे। यह बात कम से कम उन मामलों में तो सही है जहां गरीबों की पहुंच आपूर्ति के अन्य वैकल्पिक माध्यमों तक है। अधिकांश शहरी स्थानों पर यह बात लागू होती है।

इस अध्ययन से एक बात यह भी निकल कर आई थी कि शहरी क्षेत्रों में तो यह योजना सफल हो सकती है क्योंकि बैंकिंग नेटवर्क मौजूद है परन्तु ग्रामीण क्षेत्रों में अभी बैंकिंग व्यवस्था बहुत कमजोर एवं विरल है। यदि इस व्यवस्था में पोस्टल बैंकिंग प्रणाली को शामिल किया जाए तो लक्ष्य जल्दी हासिल करने में सफलता मिल सकती है, अन्यथा ग्रामीण इलाकों में अभी दसियों वर्ष लग जाएंगे, तब कहीं जाकर वे शहरी क्षेत्र के समान सेवाएं प्राप्त कर सकेंगे। इसके साथ ही पीडीएस प्रणाली को मजबूत एवं सघन बनाने की आवश्यकता है। इन सबके बावजूद सघन निगरानी एवं ग्राम पंचायतों व गैर सरकारी संगठनों से सहयोग लेने की जरूरत है और उनके लिए ऐसे उपाय बनाने होंगे, जहां वे अपनी शिकायत दर्ज कराएं एवं तुरंत कार्यवाही किए जाने का आश्वासन एवं समाधान मिलें। यदि ऐसा नहीं हुआ तो अन्य तमाम प्रणालियों की भांति ही यह प्रणाली भी बिचौलियों एवं भ्रष्टाचार की भेंट चढ़ जाएगी।





प्रयास

रामजीवन प्रसाद
प्रबंधक

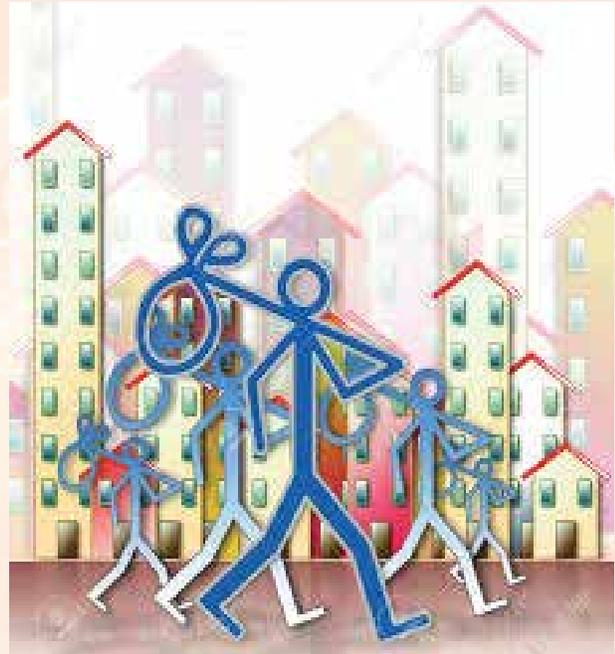
एक समय की बात है, शहर के बाहर एक घनी बस्ती (कच्ची) थी। यह बस्ती उन सब लोगों का आश्रय था जो रोज़गार की तलाश में शहर आते परंतु जब उन्हें कोई स्थान नहीं मिलता तो उन्हें इसी बस्ती का सहारा मिलता था। लोग बड़े-बड़े सपने अपने आंखों में सजाए आते थे परंतु जिंदगी के भागा-भागी में सब अपने पीछे छूट जाता था।

ऐसा ही एक परिवार अपने सपनों के साथ इस बस्ती में रह रहा था। परिवार के मुखिया महेश थे, जो अपने गांव को छोड़कर अच्छी जिंदगी बसर करने के लिए अपनी पत्नी व तीन बच्चों के साथ शहरी आए थे। चूंकि महेश जी ज्यादा पढ़े-लिखे नहीं थे अतः उन्हें कोई ढंग का रोज़गार नहीं मिल रहा था जिससे की वो अपने परिवार का ढंग से पालन पोषण कर पाएं तथा अपने बच्चों को अच्छी शिक्षा प्रदान कर सके। अंत में थक हार कर उन्होंने रिक्शा चलाने का निश्चय किया। रिक्शा चलाने से ज्यादा आमदनी तो नहीं होती परंतु जितनी भी आय होती उसी में कुछ बचत कर वो अपने बच्चों को पढ़ने के लिए भेजते थे। उनका पुत्र अक्षय बहुत ही कुशाग्र बुद्धिमान बच्चा था। वह अपने पिता के कठिन परिश्रम को समझता था तथा अपना पूरा समय पढ़ाई में लगाता था।

धीरे-धीरे समय बीतता गया बच्चे बड़े हुए। महेश जी ने कैसे-तैसे करके अपने दोनों बच्चियों की शादी की। क्योंकि अब वो वृद्ध हो चले थे, उनसे रिक्शा का काम नहीं होता था तथा वे बीमार भी रहने लगे थे। उनकी स्थिति को देखते हुए कई लोगों ने अक्षय को रिक्शा चलाने का सुझाव दिया परंतु महेश जी ने हमेशा अपने बेटे की हौसले बुलंद किए और उसे अपने पढ़ाई पर ध्यान लगाने के लिए कहते रहे।

अक्षय ने भी अपना सर्वस्व पढ़ाई पर लगाया तथा अपने सपने पर ध्यान केन्द्रित किया। अक्षय ने बचपन से ही भारतीय प्रशासनिक सेवा में शामिल होने का सपना देखा था। इसके पीछे कारण यह था कि जिस बस्ती में वह रहता था वहां के लोगों तथा बच्चों की अच्छी दृष्टि से नहीं देखा जाता है। यह माना जाता था कि यहां के बच्चे आवारा तथा नालायक ही होते हैं। अक्षय को ऐसा सभी सोचने वालों को बताना था कि यहां पर रहने वाले बच्चों में भी भगवान ने उतनी ही बुद्धि दी है जितनी की दूसरे जगह पर रहने वाले बच्चों को और अगर बस्ती में रहने वाले बच्चों को सही शिक्षा, सही मार्गदर्शन यदि प्राप्त हो तो वो भी समाज में बदलाव ला सकते हैं।

अक्षय की दोनों विवाहित बहनों ने भी आर्थिक मदद की। अंततः अक्षय प्रशासनिक सेवा के मुख्य परीक्षा में सफल हो गया। परंतु उसकी माली स्थिति ऐसी भी नहीं थी कि वह इस परीक्षा के साक्षात्कार में जा सके। ऐसे में अक्षय की बड़ी बहन ने अपने ईलाज के लिए बचाए हुए रुपये को भाई को दे दिए तथा कहा कि ऐसा मौका सभी को नहीं मिलता है। मैं ईलाज बाद में करवा लूंगी तुम साक्षात्कार की तैयारी करो।



कहते हैं कि भगवान भी उन बंदों की मदद करते हैं जो अपने मुकद्दर से लड़ते हैं और अथक प्रयास करते हैं। यहां भी परीक्षा का परिणाम आया और अक्षय इस परिणाम में पास हुए। ऐसे कई उदाहरण थे जिसमें एक गरीब परिवार का बच्चा भारतीय प्रशासनिक सेवा में शामिल हुआ, परंतु किसी रिक्शेवाले के बच्चे का सफल होने का यह पहला उदाहरण था। अक्षय ने अपने सपने को साकार होने पर अपने परिवारजनों, गुरुजनों तथा भगवान का शुक्रिया अदा किया।

उपरोक्त कहानी से यही सिद्ध होता है कि आदमी को सपना देखना चाहिए और उससे भी ज्यादा जरूरी है उसे साबित करने के लिए अथक प्रयास करना चाहिए।





विमुद्रीकरण का आवास वित्त बाजार पर प्रभाव

अमित प्रकाश
सहायक प्रबंधक

विमुद्रीकरण अर्थात् सरकार द्वारा किसी भी मुद्रा को चलन से बाहर घोषित करना। इतिहास में ये अब तक तीन बार हो चुका है। पहले 1948, फिर 1976 और फिर 13 नवंबर, 2016 को प्रधानमंत्री द्वारा 500 और 1000 की मुद्रा को असंवैधानिक घोषित करना।

विमुद्रीकरण का मुख्य कारण, कुछ लोगों द्वारा टैक्स न दिए जाने के कारण अर्जित धन को मुख्य धारा में लाकर काली कमाई को सफेद करना अर्थात् उस पर उचित टैक्स लगाना। इसके साथ ही भ्रष्टाचार की भी रोकथाम करना।

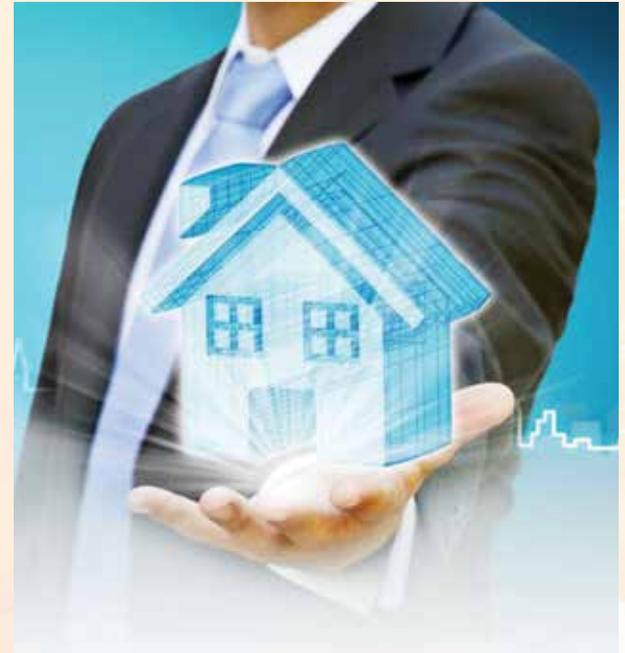
साथ ही साथ वित्त बाजार पर पड़ने वाला प्रभाव को दो भागों में बांटा जा सकता है। पहला निकट भविष्य की चुनौती जिसमें सबसे पहले लोगों को पर्याप्त मात्रा में 500 एवं 2000 की नकदी पहुंचाना। नकदी न होने की वजह से लोगों की रोजमर्रा की चिंता को दूर करना। जिसके लिए सरकार ने कई इंतजाम किए हैं जैसे ज्यादा एटीएम में नकदी जल्दी-जल्दी पहुंचाना। साथ ही साथ एक ही व्यक्ति, एक बार में सिर्फ 4000/- रुपये ही निकाल सके ऐसी भी व्यवस्था की गई है।



दूसरी चुनौती लम्बे अंतराल में आने वाली समस्या को हल करना है जिसमें की मुख्यतः सकल घरेलू उत्पाद का कम होना है। विमुद्रीकरण का सबसे बड़ा असर मध्यम एवं लघु उद्योग पर हुआ है, जिसका कारण मुख्य इनका नगदी से लेन-देन करना है। सरकार का दावा है कि जो भी उद्योग डिजीटल माध्यम से व्यापार करते हैं उन्हें कोई फर्क नहीं पड़ेगा। साथ ही साथ सरकार ने सभी उद्योगों को सलाह

दी है की वो डिजीटल माध्यम से उद्योग करें एवं सही टैक्स देकर समाज की भलाई में हिस्सेदार बने।

साथ ही साथ विमुद्रीकरण की वजह से ऋण की दर कम हुई है और रियल एस्टेट में भी दरों की गिरावट की संभावना है। थोड़े समय के लिए उद्योग को जरूर नुकसान है पर लम्बे अंतराल के लिए ये हमारी आर्थिक व्यवस्था के लिए एक कड़वी दवाई जैसा काम करेगी।



अतः विमुद्रीकरण का कोई गलत प्रभाव नहीं होगा बस कुछ निकटवर्ती कठिनाई हुई है। पर डिजिटल इंडिया की तरफ अब ज्यादा ध्यान देना होगा ताकि हर चीज सुगामी रूप से हो, सरकार को सही और पर्याप्त टैक्स प्राप्त हो जो लोगों की भलाई में प्रयोग किया जा सके।

साथ ही साथ लोगों को डिजीटल साक्षर बनाना होगा। ये सभी चीजे एक ही सिक्के के दो पहलू हैं, बिना वित्तीय शिक्षा के डिजीटल इंडिया बनाना और डिजीटल इंडिया बिना वित्तीय साक्षरता के अनुमान लगाना मुश्किल है।

अतः मैं सिर्फ सरकार की नहीं बल्कि हर आम नागरिक की भी जिम्मेदारी है कि वो देश की भलाई और उत्थान में भागीदार बने और विमुद्रीकरण को एक विडंबना के बजाए इलाज के नजर से देखे।





जीएसटी और हाउसिंग

सुभाष
क्षेत्रीय प्रबंधक

भारतवर्ष के लिए "एक देश एक कर प्रणाली" जुलाई 01, 2017 से लागू कर दिया गया है, जिसके दूरगामी प्रभाव होंगे।

जीएसटी केन्द्र द्वारा लगाए विभिन्न कर, केन्द्रीय उत्पाद शुल्क, उत्पाद शुल्क, एक्साइज, सीमा शुल्क, सेवा कर तथा राज्य के लगाए कर सेंट्रल सेल्स टैक्स, लकजरी टैक्स, प्रवेश कर, मनोरंजन कर, विज्ञापन पर टैक्स, लॉटरी इत्यादि की जगह, सारे देश में एक कर लागू करता है, जिसके तहत राज्य तथा केन्द्र अपना-अपना जीएसटी का कर दर लागू करेंगे।

वर्तमान में जीएसटी के चार दर प्रभावी है जो कि 5%, 12%, 18% और 28% है और यह जीएसटी काउंसिल द्वारा निर्धारित की गई है।

हाउसिंग सेक्टर में यह देखा जा रहा है कि जीएसटी ने एक एकीकृत कर संरचना के तहत सभी अप्रत्यक्ष कर (सर्विस टैक्स, एक्साइज ड्यूटी और वैल्यू एड कर जो कि निर्माण के दौरान माल और सेवाओं की खरीद पर लागू होते हैं) का अपने अंदर समावेश किया है। फलस्वरूप संपत्ति-संबंधित लेनदेन के लिए जीएसटी के अलावा प्रत्यक्ष कर जैसे कि पूंजी लाभ कर, संपत्ति कर, स्टाम्प शुल्क ही उपभोगता को अब देना होगा।

जैसा कि यह सर्वविदित है कि आवास के निर्माण में सीमेंट और सिरैमिक, टाइल्स, बिल्डिंग ब्लॉकों और ईंट लगते हैं जिसे 28% कर स्लैब में रखा गया है, जबकि अन्य घटकों जैसे लोहा और स्टील को 18% ब्रैकेट में रखा गया है। बिक्री के लिए तैयार किए गए निर्माण के कार्य अनुबंध को सेवा रूप में वर्गीकृत किया गया है और इसे 12% श्रेणी में रखा गया है। जीएसटी में यह उल्लेखनीय है कि भूमि के मूल्य को अंत-उपयोगकर्ता से चार्ज की गई राशि में शामिल किया जाएगा।

जीएसटी के अंतर्गत डेवलपर द्वारा चार्ज की गई कुल राशि के एक तिहाई के बराबर भूमि मूल्य की कटौती की अनुमति इनपुट कर क्रेडिट के तौर पर दिया जिससे डेवलपर ग्राहकों को इनपुट कर का लाभ दे सकते हैं। नए प्रयोग के तौर पर यह देखने लायक होगा यह कदम कितना कारगर सिद्ध होता है क्योंकि प्री-जीएसटी प्रभावी वैट सर्विस टैक्स दर 9 प्रतिशत होने के साथ लगभग 3% का वृद्धि है और इनपुट कर क्रेडिट घर खरीदने वालों को कितनी

पारदर्शिता के साथ डेवलपर द्वारा ग्राहकों को स्थानांतरित की जाएगी, यह देखने का विषय है।

अतः कार्यान्वयन के शुरुआती चरणों के दौरान, आपूर्ति संबंधी श्रृंखला पर नकारात्मक प्रभाव के कारण लागत बढ़ने की उम्मीद है। विशेषज्ञों के मुताबिक, जीएसटी की घोषित दर अब मौजूदा करों से 6% अधिक हो जाएगी, और निर्माणाधीन संपत्तियों के अंत उपभोक्ता को ज्यादातर राज्यों में अतिरिक्त भुगतान करना होगा। परंतु जीएसटी प्रणाली के तहत इनपुट क्रेडिट के फायदे से गुजरने के लिए डेवलपर्स को प्रति वर्ग फुट दर को कम करना होगा। इससे नेट ऑउटप्लो पर कोई खास फर्क नहीं पड़ेगा और ऐसा लगता है कि दीर्घकालीन में घर के मूल्य यथास्थिति बने रहेंगे।



अपितु वाणिज्यिक आवास बंधक के लेनदेन के क्षेत्र में ऐसी वृद्धि देखने को मिलेगी क्योंकि जीएसटी का सीधा प्रभाव खर्चों में 3 प्रतिशत की तत्काल वृद्धि है। यह कह सकते हैं कि गैर आवासीय क्षेत्र पर एक ही समय में रेरा और जीएसटी का बड़ा प्रभाव एक साथ देखने को मिलेगा और यह बाजार को कुछ हद तक ठंडा कर सकता है।

जीएसटी, कुछ पहलुओं पर ध्यान देने की जरूरत है:

1. टैक्स क्रेडिट सिस्टम का समावेश करने के लिए जीएसटी नेट के तहत मूल्य श्रृंखला में सभी पार्टियों की सहभागिता जैसे कि



“संगठित और असंगठित” दोनों की आवश्यकता होगी। यह देखना होगा की पारदर्शिता किस तरह से बनाया जाता है और कितनी सरकारी हस्तक्षेप तथा कितना स्वायत्त किया जाता है।

2. टैक्स ऑडिट और गुणवत्ता नियंत्रण प्रोटोकॉल को भी यह सुनिश्चित करने के लिए काफी बदलाव की आवश्यकता होगी कि कुछ क्षेत्रों और सामग्रियों में कम लेवी के लाभ का अनुचित खंड में दुरुपयोग नहीं किया जाता है, जैसे कि कोई डेवलपर जो निर्माण में उपयोग नहीं की गई सामग्री के लिए उच्च क्रेडिट का दावा करता है, लेकिन जो यूनिट का निर्माण कर लेने के बाद पता लगाना मुश्किल है।
3. यह सर्वविदित है कि भारत का चार्टर्ड एकाउंटेंट्स संस्थान (आईसीएआई) भारत की राष्ट्रीय पेशेवर अकाउंटिंग बॉडी है जो संसद द्वारा अधिनियमित चार्टर्ड एकाउंटेंट्स अधिनियम, 1949 के द्वारा अधिसूचित है। आईसीएआई का मूल सिद्धांत है “या एषु सुपतासेषु जागृति” इसका मतलब है” (a person who is awake in those that sleep)। आईसीएआई का मूल्य सिद्धांत कितना कारगर हुआ है यह तर्क का विषय है परंतु



कंपनी अधिनियम 2013 की धारा 132 (जो अभी तक सूचित नहीं किया गया है) ने एक नियामक के रूप में राष्ट्रीय वित्तीय रिपोर्टिंग प्राधिकरण का गठन करने का मसौदा प्रदान किया है। यह पहल निश्चित रूप से जीएसटी के टैक्स क्रेडिट सिस्टम में एक मील का पत्थर साबित होगा।

4. कर्मचारियों के लिए निःशुल्क आवास भी जीएसटी को आकर्षित नहीं करेगा यदि वह लागत टू-कंपनी का हिस्सा है और नियोक्ता और कर्मचारी के बीच अनुबंध में शामिल है।

5. यह चर्चा का विषय है कि आरडब्ल्यूए निवासी कल्याण संघ जीएसटी के अंतर्गत आता है कि नहीं। यहां, यह उल्लेख करना जरूरी है कि सेवा प्रदान करने के लिए प्रति सदस्य प्रति माह 5000 रुपए तक की राशि या योगदान के हिस्से के रूप में आरडब्ल्यूए (असुविधाकृत निकाय या एक पंजीकृत गैर-लाभकारी संस्था) द्वारा अपने सदस्यों को सेवा की आपूर्ति और आवास सदन या आवासीय परिसर में अपने सदस्यों के सामान्य उपयोग के लिए सामान, जीएसटी से मुक्त है। इसके अलावा, यदि इस तरह के आरडब्ल्यूए का कुल कारोबार वित्तीय वर्ष में 20 लाख रुपये तक हो, तो ऐसी आपूर्ति जीएसटी से छूट दी जाएगी, भले ही प्रति सदस्य शुल्क पांच हजार रुपये से अधिक हो। जीएसटी के तहत, आरडब्ल्यूए पर कर का बोझ कम हो जाएगा क्योंकि वे अब पूंजीगत सामानों पर उनके द्वारा दिए गए करों के संबंध में इनपुट टैक्स क्रेडिट के हकदार होंगे।

गृह ऋण पर जीएसटी प्रभाव

होम फाइनेंस सेगमेंट पर जीएसटी में यह स्पष्ट है कि प्रोसेसिंग फीस लेवी जहां वर्तमान समय में 15% है, यहां 18% की दर लागू होगी। जहां तक पूर्व भुगतान का संबंध है, प्लोटिंग रेट होम लोन किसी भी शुल्क का सामना नहीं करता है किंतु निर्धारित दर होम लोन जहां 15% पर प्रमुख बकाया और सेवा कर के 2%-3% पर चार्ज किया जाता था वहां जीएसटी के बाद, यह प्रमुख बकाया 18% का 2%-3% होगा। साथ ही साथ पंजीकृत बंधक की प्रक्रिया में जीएसटी लागू होगा। गृह ऋण लेने की प्रक्रिया में जितने भी प्रकार के सेवा ग्राहक लेता है जैसे कि के वाई सी, सरसाई, कानूनी सलाह, मूल्यांकन इत्यादि पर जीएसटी लगेगा।

वर्तमान दौर में हमें यह देखने को मिल रहा है कि सरकार ने विगत एक वर्ष में कई सकारात्मक कदम उठाए हैं जो आवासीय क्षेत्र पर सीधा असर डालता है, जैसे कि रियल एस्टेट (नियमन एवं विकास) अधिनियम 2016, बेनामी सम्पत्ति एक्ट 2016, नोटबंदी, इन्सॉल्वेंसी एण्ड बैंकरप्सी कोड 2016, प्रूडेंशियल दिशानिर्देश रियल एस्टेट निवेश ट्रस्ट पर और अब जीएसटी। इन सभी प्रयोजनों का आवासीय विकास में सीधा असर पड़ेगा। प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमए) को जीएसटी से जिस तरह से छूट दी गई है, वो अफोर्डेबल हाउसिंग के क्षेत्र में एक मील का पत्थर साबित होगा।

अकेले जीएसटी (खरीदार या डेवलपर) अचल संपत्ति के बाजार में परेशानी का समाधान नहीं कर सकता है। जीएसटी द्वारा पेश किए गए अवसरों का लाभ उठाने के लिए नीतियों और संसाधनों के व्यापक ढांचे के रूप में महत्वपूर्ण होगा।





सम्पत्ति मूल्य कैसे होते हैं प्रभावित

शरत भट्टाचार्य
सहायक प्रबंधक

आज हम उंचे दामों में आवासीय संपत्ति खरीद रहे हैं। किसी के लिए घर खरीदना अपने किसी सपने को पूरा करने से कम नहीं है। लेकिन कई बार परिस्थिति ऐसी होती है कि हमें अपनी संपत्ति को बेचना पड़ता है। कई बार तो हम केवल निवेश के उद्देश्य से संपत्ति खरीदते हैं ऐसे में हमें यह पता कर लेना जरूरी है कि भविष्य में उसके आसपास का विकास किस प्रकार का होने वाला है और दूसरी बात कि हमने कहीं कोई घाटे का सौदा तो नहीं किया है। क्योंकि कई बार ऐसा भी देखा गया है कि हम संपत्ति में निवेश तो कर देते हैं लेकिन जब उसे बेचने का समय आता है तो परिस्थितिवश वह हमारे लिए घाटे का सौदा बन जाता है। इसलिए आपको आवासीय संपत्ति को खरीदना हो या फिर बेचना, उसकी कीमत को प्रभावित करने वाले कारकों के बारे में समझना तथा उनकी पुष्टि करना बेहद महत्वपूर्ण है। क्योंकि यदि आपने उसे स्वयं के रहने के लिए खरीदा है या फिर बेचने के लिए दोनों ही हालात में मुनाफा होना ही चाहिए। क्योंकि घर खरीदने में आपकी गाढ़ी कमाई जाती है और ऐसे में सावधानी और भी अधिक बढ़ जाती है। आवासीय संपत्ति को खरीदने या बेचने में कई कारक काम करते हैं जिनके बारे में हम यहां विस्तार से जानेंगे।

दोहरा प्रभाव

विभिन्न कारक संपत्ति की कीमतों को प्रभावित करते हैं। इनमें से कुछ कीमतों पर प्रत्यक्ष तो कुछ अप्रत्यक्ष असर डालते हैं। जमीन की कीमत, मजदूरी, निर्माण सामग्री, डिजाइन, इमारत की ऊंचाई, सुविधाएं तथा उनकी गुणवत्ता, प्रकार, लागत, स्वीकृति प्राप्त करने पर आया खर्च आदि कारक संपत्ति के मूल्य पर सीधा असर डालते हैं।

दूसरी ओर इलाके में पेयजल की गुणवत्ता, परिवहन तथा सम्पर्क साधनों की उपलब्धता, हरियाली, कानून-व्यवस्था की स्थिति और वर्तमान तथा सम्भावित सामाजिक सुविधाएं संपत्ति के मूल्य पर अप्रत्यक्ष रूप से असर डालती हैं।

जमीन की कीमत, एफ.एस.आई., एफ.ए.आर.

जमीन की लागत, फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफ.एस.आई.) तथा फ्लोर एरिया अनुपात (एफ.ए.आर.) आवासीय संपत्तियों की कीमतों पर सीधा असर करते हैं। एफ.ए.आर. की उच्च दर के साथ जमीन की अधिक कीमत फ्लैट की कीमत को कम करती है जबकि एफ.ए.आर. की दर

कम होने पर फ्लैट की कीमत बढ़ जाती है।

किसी आवासीय संपत्ति के कुल मूल्य में जमीन की लागत 30 से 60 प्रतिशत तक हो सकती है। हालांकि, कीमत लोकेशन तथा शहर पर निर्भर करते हुए अलग-अलग होती है। शहर के साथ लागते बाहरी इलाकों में जमीन की कीमत संपत्ति की कुल कीमत का 30 से 40 प्रतिशत होती है जबकि शहर के बीच प्रमुख स्थलों पर यह संपत्ति के कुल मूल्य का 50 से 60 प्रतिशत हो सकती है।

निर्माण लागत

निर्माण की लागत पर कच्चे माल की कीमत तथा मजदूरी की दर का असर होता है। एक फ्लैट के निर्माण की लागत आमतौर पर 1200 से 5000 रुपए प्रति वर्ग फुट तक हो सकती है जो इस पर निर्भर करता है कि वह किफायती है या लज्जरी। इसकी कीमतों पर उपलब्ध सुविधाओं का भी असर पड़ता है।



अतिरिक्त लागत

उत्पाद का प्रकार, अंदरूनी संरचनाएं, फिनिशिंग मैटीरियल्स, पसंद की लोकेशन का शुल्क, फ्लोर साइज, वास्तु अनुकूलता, क्लब मैम्बरशिप, मैटीनैस चार्ज, बिल्डिंग परमिट, स्वीकृतियों पर लगने वाले शुल्क, राज्य व केन्द्र सरकार के टैक्स भी संपत्ति की कीमतों पर सीधे असर करने वाले कारक हैं। साथ ही स्विमिंग पूल, जिम, जॉगिंग ट्रैक, खाली छोड़े गए हरित क्षेत्र, पार्किंग का स्थान, पाइप से गैस की उपलब्धता, ड्रेनेज, पावर बैकअप तथा सिक्योरिटी और निगरानी





वाले सिस्टम सम्पत्ति के मूल्य में वृद्धि करते हैं।

बिल्डर प्लैट की जो कीमत ग्राहकों को बताते हैं उसमें आमतौर पर अतिरिक्त शुल्क जोड़े नहीं गए होते हैं परंतु खरीदारों को इनका भुगतान करना पड़ता है जिससे सम्पत्ति का कुल मूल्य बढ़ जाता है। सम्पत्ति को खरीदने से पहले इस प्रकार के सभी शुल्कों के बारे में जान लेना आवश्यक है।

लोकेशन का महत्व

आस-पास के इलाके का सामाजिक-वित्तीय परिदृश्य, बुनियादी ढांचा तथा विभिन्न प्रकार की सामाजिक सुविधाओं की उपलब्धता से सम्पत्ति का मूल्य बढ़ता है। सम्पत्ति की लोकेशन और कार्यस्थलों, स्कूलों, अस्पतालों, बाजारों तथा अन्य सार्वजनिक सुविधाओं से इसकी नजदीकी भविष्य में सम्पत्ति के मूल्य में वृद्धि करती है। रोजगार केन्द्रों के करीब स्थित आवासीय परियोजनाओं में प्लैट्स की कीमतें अन्य स्थलों की अपेक्षा ज्यादा होती है।



नागरिक सुविधाएं

सम्पत्ति के करीब स्थित हाई टेंशन तारों, खुले नालों, जलभराव, नजदीक स्थित कूड़ा फेंकने वाले स्थल, बिजली-पानी की उपलब्धता, सुरक्षा बंदोबस्त आदि कारकों से भी उसके मूल्य पर असर पड़ता है। आवासीय सम्पत्ति के करीब अवसंरचना विकास उसकी कीमतों को प्रभावित करने वाला एक अन्य प्रमुख कारक है। खुली सड़के, फ्लाईओवर्स, मेट्रो से नजदीकी, बस टर्मिनल और अन्य सुविधाएं पास हों तो सम्पत्ति का मूल्य बढ़ता है।

आज के भाग दौड़ भरी जिंदगी में हमें हर कदम में अपनी सुरक्षा को प्राथमिकता देनी चाहिए फिर चाहे वह व्यक्तिगत सुरक्षा हो या फिर निवेश की सुरक्षा। अतः आप जब भी आवासीय संपत्ति में निवेश करें तो इन बातों का जरूर ध्यान रखें।



बैंक में दीपावली के अवसर पर आयोजित रंगोली प्रतियोगिता की झलकियां





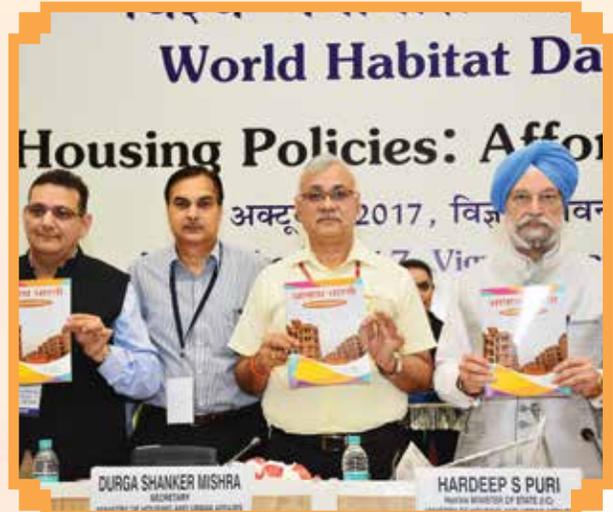
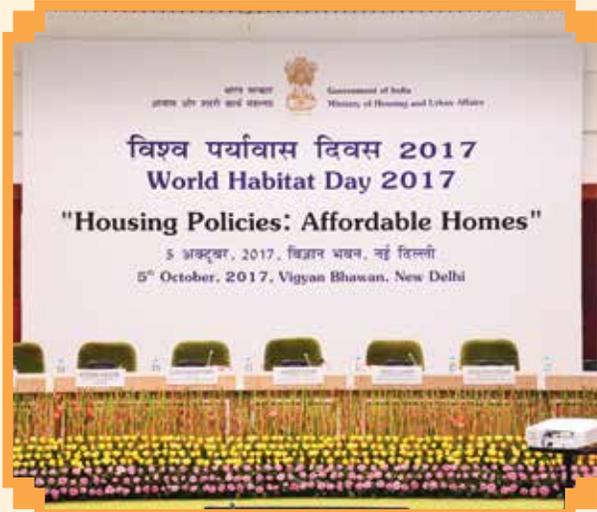
राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा स्वतंत्रता दिवस के अवसर पर आई.एच.सी. परिसर में की गई साज-सज्जा की झलकियां

आवास भारती





विश्व पर्यावास दिवस 2017 समारोह की कुछ झलकियां





बैंक द्वारा आयोजित नराकाश हिन्दी प्रतियोगिता 2017 की झलकियां

आवास भारती





बैंक द्वारा आयोजित मुख्य सतर्कता अधिकारी सम्मेलन की झलकियां





सम्पत्ति बीमा क्यों जरूरी है

शोभित त्रिपाठी
राजभाषा अधिकारी

आज के समय में जितनी जरूरी अपने खुद की सुरक्षा है उतनी ही जरूरी है अपने मकान और उसमें रखे समानों की सुरक्षा। हालांकि कुछ वर्ष पहले तक लोग संपत्ति बीमा को लेकर उतने जागरूक नहीं थे लेकिन जैसा कि हम सभी जानते हैं कि आज के समय में मकान खरीदना कितना महंगा हो गया है। कई बार लोग ऋण लेकर या फिर अपने जीवन भर की कमाई से अधिक लागत पर मकान खरीदते हैं। ऐसे में यह लाजमी है कि हम अपने इस जीवन भर की कमाई की सुरक्षा को सुनिश्चित करें। मकान तथा उसमें रखे समान को सम्भावित नुकसान पहुंचने की हालत में भरपाई के लिए आवास बीमा लिया जा सकता है। यह एक प्रकार की अम्ब्रेला पॉलिसी होती है जो किसी मकान तथा उसमें रखे सामान को आग, चोरी, बिजली के उपकरणों के क्षतिग्रस्त होने जैसे नुकसान के लिए कवर करती है। अभी भी हमारे देश में बहुत कम लोग ही होम इंश्योरेंस पॉलिसी लेते हैं। एक तो इसके बारे में लोगों में जागरूकता कम है तथा दूसरा इससे जुड़े उनके कई सवालों के उत्तर उन्हें नहीं मिल पाते हैं। यहां पर होम इंश्योरेंस से जुड़े विभिन्न सवालों के जवाब दिए जा रहे हैं।

क्या है होम इंश्योरेंस पॉलिसी?

होम इंश्योरेंस आपके मकान तथा इसमें मौजूद साजोसामान का बीमा होता है। यह एक तरह का सम्पूर्ण बीमा होता है जो बीमाकृत मकान को कई तरह के सम्भावित जोखिमों से नुकसान होने पर उसकी भरपाई करता है। इनमें आग से होने वाले नुकसान से लेकर चोरी तथा बिजली के उपकरणों की टूट-फूट होने जैसे जोखिम तक शामिल हो सकते हैं।

होम इंश्योरेंस के प्रकार

होम इंश्योरेंस आमतौर पर 3 तरह से किया जाता है। एक बिल्डिंग का, दूसरा घर के सामान का और तीसरा दोनों का। इसके लिए बीमा कंपनियों के अलग-अलग उत्पाद हैं जिनमें किसी भी प्राकृतिक आपदा या दुर्घटनाओं के चलते बीमाकृत सामान को होने वाले नुकसान की भरपाई की जाती है।

होम इंश्योरेंस के अंतर्गत आप आग, विस्फोट, भूकम्प, बिजली गिरना, तूफान, बाढ़, गैस लीकेज, वाटर टैंक या पाइप का लीकेज होना या फटना, चोरी या डकैती, किसी वाहन से नुकसान आदि स्थितियों में

बीमे की रकम पा सकते हैं। जहां तक बात है सामान की, तो आप अपने घर के इलैक्ट्रॉनिक व इलैक्ट्रिक सामान, फर्नीचर एंड फिक्चर्स, कपड़े, आभूषण और महंगे रत्न आदि का बीमा करा सकते हैं।

क्या भूकम्प तथा आतंकवाद जैसे जोखिम से सुरक्षा के लिए अतिरिक्त प्रीमियम अदा करना होगा?

यह काफी लाजमी सवाल है क्योंकि कई बार ऐसा देखा गया है कि प्राकृतिक आपदा के मामले में इसे 'एक्ट ऑफ गॉड' कह कर बीमा कंपनियां बच निकलती हैं। लेकिन आज कल भूकम्प तथा आतंकवाद आमतौर पर 'एड ऑन कवर' होते हैं। यानी इनके कवरेज के लिए बीमा के साथ अलग से कवर लेना होगा। इसे अपनी होम इंश्योरेंस पॉलिसी के एक्सटेंशन के तौर पर ले सकते हैं जिसके लिए अतिरिक्त प्रीमियम अदा करना होता है।

क्या आभूषण तथा कलात्मक चीजें भी इस पॉलिसी में कवर होती हैं?

जब तक इंश्योरेंस कंपनी इस संबंध में स्वीकृति न दे, होम इंश्योरेंस पॉलिसी में आभूषण, कलात्मक चीजें, पटकथाएं, दस्तावेजी जानकारी, कम्प्यूटर सिस्टम इंफॉर्मेशन, शेयर व स्टॉक तथा नकदी को कवर नहीं किया जाता है। इनको विशेष आग्रह करके कवर करवाया जा सकता है जो इनके मूल्यांकन पर निर्भर करता है।

'फर्स्ट लॉस बेसिस' से क्या तात्पर्य है?

इसका संबंध उस आंशिक बीमा से है जिसके तहत सम्पत्ति के मूल्य की तुलना में काफी कम रकम का बीमा किया जाता है। यह प्रावधान केवल चोरी या लूट के संबंध में किए जाने वाले इंश्योरेंस में दिया जाता है क्योंकि यह संभावना बहुत कम होती है कि चोरी होने पर एक साथ मकान की सभी चीजें चोरी हो जाएंगी।

उदाहरण के लिए यदि किसी विशाल रिटेल स्टोर में चोरी होती है तो स्टोर का सारा सामान चोर एक साथ नहीं ले जाएंगे। वहां से कुछ चीजें ही गायब होंगी और इन चीजों को ही 'फर्स्ट लॉस इंश्योरेंस पॉलिसी' में कवर किया जाता है। इस बीमा की रकम इस आधार पर तय की जाती है कि एक चोरी की वारदात में वहां पर कितना बड़ा नुकसान होने की संभावना है।



‘अंडर इंश्योरेंस’ तथा ‘एवरेज क्लॉज’ का क्या अर्थ है?

साधारण शब्दों में कहें तो ‘अंडर इंश्योरेंस’ की स्थिति तब पैदा होती है जब किसी चीज का बीमा उसके वास्तविक मूल्य से बहुत कम रकम का करवाया जाता है। ऐसा करने पर नुकसान की स्थिति में उसकी पूरी भरपाई नहीं हो पाती है।

इन परिस्थितियों में बीमा कम्पनी ‘एवरेज क्लॉज’ के तहत औसत के आधार पर दावे का निपटान कर सकती है। इसका अर्थ है कि जिन मामलों में इंश्योरेंस की रकम उपयुक्त न हो, वहां बीमा कम्पनी दावे को अपनी प्रतिबद्धता कम करने के लिए औसत निकालने की विधि का प्रयोग कर सकती है।

मूल्यांकन प्रक्रिया

अपने मकान तथा उसमें पड़े साजो-सामान की ‘इंश्योरेबल वैल्यू’ (जिस मूल्य का बीमा करवाया जा सकता है) कैसे पता की जा सकती है?

इसके लिए अपने मकान की ‘रिप्लेसमेंट वैल्यू’ (दोबारा निर्माण या मरम्मत की लागत) पता करनी होगी। इसका सबसे सटीक तरीका किसी बिल्डिंग कांस्ट्रक्टर या अन्य बिल्डिंग प्रोफेशनल की सेवा लेना है। आकलन करके वे आपको विस्तृत अनुमान प्रदान कर सकते हैं। केवल मकान की संरचना की लागत तथा इसके साथ जुड़े सिस्टम्स, फिक्सचर्स तथा फिनिश ही इस अनुमान में सम्मिलित होंगे। इसमें जमीन की कीमत शामिल नहीं होगी।

मकान की संरचना का मूल्यांकन: मकान की संरचना के जिस मूल्य का बीमा करवाना चाहिए वह उसकी ‘रिप्लेसमेंट कॉस्ट’ होनी चाहिए। यह वह लागत है जो मकान को पहुंचे सम्भावित नुकसान को ठीक करने, उसकी मरम्मत या पुनर्निर्माण पर आएगी। जब आप अपने मकान की ‘रिप्लेसमेंट वैल्यू’ का इंश्योरेंस करवाते हैं तो किसी तरह के नुकसान की स्थिति में बीमा कंपनी आपको उतनी रकम की भरपाई कर सकती है।

घर के सामान का मूल्यांकन: अपने घर के साजो-सामान के मूल्यांकन के लिए एक-एक करके सभी कमरों में पड़ी चीजों की सूची बनाएं। किसी भी चीज को न छोड़ें, चाहे वह सोफा हो या पर्दे। किसी भी तरह के नुकसान की हालत में इन सभी चीजों को बदलना होगा।

इसके बाद सूची में शामिल हर चीज को बदलने पर कितनी लागत आएगी, इस बात का आपको आकलन करना है। इस संबंध में इंटरनेट से भी मदद मिल सकती है। भविष्य में मुद्रा स्फीति या महंगाई को ध्यान में रखते हुए चीजों का मूल्य तय करके आप अपने घर के सभी सामान की ‘रिप्लेसमेंट वैल्यू’ पता लगा सकते हैं।

यूं ही अपने घर के साजो-सामान के मूल्य का अंदाजा लगाने का प्रयास न करें। अध्ययनों से पता चला है कि बीमाकृत घरों में 5 में से 1 के पास उपयुक्त कवर नहीं होता है इसलिए मकान की संरचना की तरह ही उसमें मौजूद सभी सामान की ‘रिप्लेसमेंट वैल्यू’ का ही बीमा करवाना चाहिए।

हाऊसिंग सोसायटी तथा उसके सदस्यों के लिए किस तरह का बीमा उपयुक्त होता है?

हाऊसिंग सोसायटियां बाढ़ तथा भूकम्प सहित इमारत के लिए फायर इंश्योरेंस करवा सकती है। वे अन्य तरह के जोखिमों के लिए भी इंश्योरेंस कवर ले सकती हैं जिनमें जैसे कि चोरी, मनी इंश्योरेंस, वर्कमैन इंश्योरेंस, पब्लिक लायबिलिटी, पम्प हाऊस व जैनरेटर आदि के लिए मशीनरी ब्रेकडाऊन करवरेज शामिल होंगे। व्यक्तिगत प्लैट मालिक भी फायर इंश्योरेंस ले सकते हैं जिसमें बाढ़ तथा भूकम्प से होने वाले जोखिम भी कवर किए जाएं। इसके अलावा इसमें चोरी, इलैक्ट्रॉनिक चीजों के लिए इलैक्ट्रॉनिक इक्विपमेंट इंश्योरेंस, एयर कंडीशनर, वॉशिंग मशीन, रैफ्रीजरेटर जैसे उपकरणों के लिए मशीनरी ब्रेकडाऊन इंश्योरेंस, पर्सनल एक्सीडेंट इंश्योरेंस, घरेलू सेवकों के लिए वर्कमैन इंश्योरेंस तथा गहनों, कीमती चीजों व लैपटॉप आदि के लिए ऑल रिस्क इंश्योरेंस होते हैं।

बीमा लेते समय निम्न बातों का ध्यान रखें

कोई भी होम इंश्योरेंस पॉलिसी लेते समय इस बात को अच्छी तरह जांच लें कि प्लान के तहत आपके घर की कौन-कौन सी चीज कवर हो रही है।

बीमा लेते समय ही आपको दावा का तरीका भी समझ लेना चाहिए। हो सकता है कि दो कम्पनियों की पॉलिसी आपको एक बराबर रकम देने का वायदा करें लेकिन दावा लेते समय उतनी रकम न मिले। इससे बचने के लिए यह निश्चित कर लें कि जितना पैसा बताया जा रहा है वह सारा पैसा दावा के रूप में मिलेगा या कुछ कम। यह देख लें कि बीमा कम्पनी उन सभी सामान की कीमत दे जिनका आपको नुकसान हुआ है न कि सिर्फ उनकी जिन्हें आप दोबारा खरीदने वाले हैं।

जब भी आप कोई दावा करते हैं तो कंपनी पहले दो बातों की जांच करती है कि वास्तव में वे चीजें आपके पास थीं भी या नहीं और क्या आपके द्वारा बताई गई कीमत सही है? ऐसी स्थिति में आपका पक्ष मजबूत रहे, इसके लिए आप पॉलिसी कराते समय ही कवर्ड सामान की वीडियो बना सकते हैं। अगर आप किसी संवेदनशील इलाके में रह रहे हैं, यानी किसी भूकंप या बाढ़ संभावित क्षेत्र में, तो अपनी पॉलिसी में उसे कवर करना न भूलें।





जल ही जीवन है



पीयूष पाण्डेय
क्षेत्रीय प्रबंधक

पूरा गांव टकटकी लगाकर नल की ओर देख रहा था। बच्चे, युवा, वृद्ध सभी की निगाहें उस नल की ओर लगी थी। वह नल, जो उन्हें सिर्फ पानी ही नहीं, बल्कि एक नए जीवन का अवसर दे सकता था। वर्षों से बूंद-बूंद पानी के लिए तरसते हुए गांव कालूपुरा के लोगों की सारी आशाएं उस नल के पानी से जुड़ी थीं। लेकिन नल था कि एक बूंद पानी भी देने को तैयार नहीं हो रहा था।

सुमित के मस्तक से पसीना बह रहा था। उसकी कमीज़ पूरी भीग गई थी और हाथ ग्रीस और तेल से काले हो गए थे, पर वह पम्प के मोटर पर लगातार जुटा हुआ था। उसे पूरी तरह ज्ञात था कि पूरे गांव के सपने उससे जुड़े हुए थे और वह किसी भी कीमत पर अपने गांववालों को निराश नहीं कर सकता था।

सुमित अपने गांव से ही नहीं, बल्कि पचास किलो मीटर के दायरे में पहला इंजीनियर था। गांववालों ने थोड़े-थोड़े पैसे जमाकर के उसे पढ़ने के लिए शहर भेजा था। उससे कभी किसी ने यह नहीं कहा कि वह पढ़ाई समाप्त करके गांव वापस आए, परंतु उसके मन में यह विचार हमेशा रहा। पढ़ाई समाप्त करने के बाद जब वह अमेरिका में नौकरी कर रहा था, तब भी उसके मन में उसका सूखाग्रस्त गांव, उसके लोग और उनका दर्द निरंतर रहता था। उसे रह-रह के याद आता था कि कैसे उसके पिताजी और अन्य गांववालों ने सभी सरकारी विभागों का दरवाजा खटखटाया था कि किसी तरह गांव में पानी आ सके, परंतु निराशा ही हाथ लगी थी। छुट्टियां बिताने जब सुमित घर आया, तो उसके बाद वापस न जा सका। लोगों की पीड़ा ने उसे वापस नहीं जाने दिया। उसने वहीं से अपना इस्तीफा

भेज दिया। उस दिन से उसका एक ही लक्ष्य था कि गांव में बिजली और पानी आ सके। उसने लगातार दो वर्षों तक अथक प्रयास किया, अपनी सारी जमा पूंजी लगा दी, कई एजेंसियों से संपर्क स्थापित किया और फिर अंततः वह सौर ऊर्जा प्रणाली से चलने वाली मोटर और ट्यूबवेल लगाने में सफल हुआ।

आज उस ट्यूबवेल का उद्घाटन था, परंतु ट्यूबवेल का मोटर था कि ऑन होने का नाम ही नहीं ले रहा था। धीरे-धीरे करके लोगों की आंखों में आंसू उमड़ने आरंभ हो रहे थे। लेकिन कोई भी हार मानने को तैयार नहीं था, सभी टकटकी लगाकर नल की ओर देख रहे थे।



और नल ने भी शायद यह महसूस कर लिया था कि लोग आज पानी के दर्शन किए बिना जाएंगे नहीं, तभी तो अचानक से पंप के मोटर में से घड़घड़ाहट की आवाज़ आई और मोटर ने काम करना शुरू कर दिया। नल में से पानी निकला तो जैसे कि लोगों को साक्षात् प्रभु के दर्शन हो गए। जितना पानी नल में आ रहा था, उतना ही लोगों की आंखों से खुशी की अश्रुधारा के रूप में बह रहा था।

सुमित को लगा कि उसका जीवन सफल हो गया। अब वह चैन से अंतिम सांस ले पाएगा। उसने आज तक किसी को नहीं बताया था कि उसे आखिरी स्टेज का कैंसर है और उसके पास जीवन के सिर्फ छः मास शेष है।





ग्रामीण क्षेत्रों में बैंकिंग



राम नारायण चौधरी
उप प्रबंधक

भारत एक महान देश है, जिसकी, आत्मा आज भी गांवों में बसती है। देश की 70 फीसदी से ज्यादा आबादी आज भी गांवों में निवास करती है। इसके बावजूद गांवों में बैंकिंग का विकास स्वतंत्रता प्राप्ति के 69 वर्षों के बाद भी शहरों की तुलना में काफी कम है। उल्लेखनीय है कि सरकार समय-समय पर गांवों में बैंकिंग विकास पर जोर दे रही है तथा नीतिगत निर्णय के तहत अहम फैसले लिए तथा उनको लागू भी किया।

उदाहरण के लिए, सरकारी बैंकों का 1969 ई. तथा बाद के वर्षों में निजीकरण करना, बैंकों द्वारा प्राथमिक क्षेत्रों में ऋण वितरण का भाग निर्धारित करना, मोबाइल बैंकिंग लागू करना, बैंक मित्र को नियुक्त करना आदि-आदि। हाल ही में, रिजर्व बैंक ऑफ इंडिया ने कई गैर बैंकिंग वित्तीय कंपनियों को बैंकिंग कार्य हेतु लाइसेंस जारी किए। इतना ही नहीं पोस्ट ऑफिस (डाक घर), जो आज भी छोटे-छोटे जगहों पर उपलब्ध हैं, को बैंकिंग कार्य का अधिकार प्रदान किया है।

आज भी बैंकों के प्रबंधनकर्ता के मन में दी गई ऋण को गैर निष्पादन आस्तियों में परिवर्तन होने की ज्यादा संभावना दिखती है। लेकिन हकीकत यह है कि गांवों की अर्थव्यवस्था में भी तेजी से विकास हो रहा है, शिक्षा का प्रसार हो रहा है तथा लोग बैंकिंग की सस्ते ऋण की अहमियत को समझ रहे हैं। इस वजह से गांवों में भी बैंकिंग का भविष्य उज्ज्वल है हालांकि प्रशासनिक व्यय में वृद्धि प्रतीत होती है।



एक महत्वपूर्ण कारक जो ग्रामीण बैंकिंग के विकास में बाधा बनती रही है वो है सरकार की वोट बैंक की राजनीति। इसके तहत समय-समय पर सरकार द्वारा ऋण माफी की घोषणा की जाती है तथा वे ग्राहक जो ऋण चुका सकते हैं वो भी ऋण चुकाने से कतराते हैं। सरकार को चाहिए कि सच्चे लाभार्थी की पहचान कर के उसी तक इसका फायदा पहुंचाया जाए।

गांवों में बुनियादी संरचना स्कूल, बिजली, चिकित्सा जैसी सुविधा पर्याप्त नहीं है या निम्न दर्जे की हैं। इसी वजह से अच्छे अधिकारी ग्रामीण क्षेत्र में कार्य करने से कतराते हैं। गांवों में आज भी काफी लोग अनपढ़ हैं तथा पढ़े-लिखे लोग बैंक के अधिकारी को बहुत बड़े हकीम की तरह महत्व देते हैं। इसी वजह से वे दलालों के चक्कर में फंस जाते हैं। इस भ्रष्टाचार को रोकने हेतु बैंकों को चाहिए कि वे शाखाओं के माध्यम से लोगों में जागरूकता फैलाएं, बैंकिंग सुविधा की इनके जीवन में अमूल परिवर्तन लाने वाले कारकों को समझाएं।

आज भी बैंकों के प्रपत्र, दस्तावेज क्षेत्रीय भाषाओं में कम उपलब्ध हैं उस पर ध्यान दिया जाए। अतः अंत में कहना है कि :

भारत को छूना है आकाश
तो गांव में करना ही होगा बैंकों का विकास।

आंकड़ों पर गौर किया जाए तो प्राइवेट क्षेत्र के बैंकों की शाखाएं अपेक्षाकृत काफी कम हैं। गांवों में ए.टी.एम. एवं शाखाओं की संख्या में बढ़ोतरी की काफी गुंजाइश है। गांवों में बैंकिंग का विकास वित्तीय समावेशन हेतु अनिवार्य है। इसी के तहत जन-धन योजना के अंतर्गत गांवों में बैंकिंग का विस्तार उत्साहजनक रहा है।

गांवों में बैंकिंग की विकास से लघु बचत की आदतें लोगों में बढ़ेगी जिससे देश के सकल घरेलू उत्पाद में मदद मिलेगी। सरकार द्वारा प्रदान की जाने वाली ऋण रियायत लाभार्थी के खातों में सीधे पहुंचने से भ्रष्टाचार पर अंकुश लगेगा।





ऋणों की राशि, परिपक्वता और ब्याज दर को प्रभावित करने वाले मानदंड

सौरभ सिंह
प्रबंधक

इस लेख में, लेखक ने आवास ऋणों की राशि, परिपक्वता और ब्याज दर अर्थात जिस दर पर ऋणदाता संस्थान ने ऋण प्राप्त किया और जिस दर पर उसने उधारकर्ता को ऋण दिया उसके बीच का अंतर को प्रभावित करने वाले विभिन्न मानदंडों पर चर्चा करने का प्रयास किया है। लेखक ने इसके बाद पूरे लेख में ब्याज दर स्प्रेड (Interest Rate Spread) को ब्याजीय दर प्रदेयता लिखा है जो उचित प्रतीत होता है। मुख्यतः ऋणों की राशि, परिपक्वता और ब्याजीय दर प्रदेयता को प्रभावित करने वाले उपादान विधिक संरक्षण और कानूनी व्यवस्था में ऋणदाता के अधिकारों पर केन्द्रित होते हैं।

दीर्घावधि ऋणों पर प्रभारित हो रही उच्च प्रदेयता और जोखिमपूर्ण होने वाले लंबी परिपक्वता ऋणों के साथ अनुरूप ऋण प्रदेयता के साथ ऋण परिपक्वता सकारात्मक रूप से जुड़े होते हैं। ऋण राशि के गुणांक ऋणात्मक होते हैं जो श्रेष्ठतर उधारकर्ताओं को दिए जा रहे बड़े ऋणों के अनुरूप होते हैं। जमानती ऋणों के प्रदेयता उच्च होते हैं जबकि अधिमानी ऋण के प्रदेयता कम होते हैं।



ऋण राशि को घटाकर, ऋण परिपक्वताओं में कमी करके और ऋण प्रदेयता में बढ़ोतरी करके बैंक संविदाओं की मामूली प्रवर्तनीयता पर प्रतिक्रिया करते हैं। सशक्त ऋणदाताओं के पास प्रदेयता को कम करने का अधिकार होता है। हालांकि, उनसे ऋण राशि और परिपक्वता पर फर्क पड़ता नजर नहीं आता है।

वह सीमा जिसके लिए किसी देश में संपत्ति का अधिकार सुरक्षित होता है वह इस बात का पता लगाने में एक महत्वपूर्ण तर्क होता

है कि फर्मों को कौन से ऋण प्रदान किए जाते हैं, ये ऋण कैसे संरचित किए जाते हैं, और उनकी कीमत कैसे निर्धारित की जाती है। संपत्ति अधिकारों की सुरक्षा किसी ऋणदाता की निगरानी करने की प्रेरणा को और उसकी पुनर्संविदा की क्षमता को प्रभावित करती है। ऋण गुणवत्ता परिणाम अक्सर उधारकर्ताओं के ब्याज दरों को बढ़ाने, अधिक संपार्श्विक की मांग करने, ऋण परिपक्वता में कमी, और आगे भावी गतिविधियों को सीमित करने में होता है। यदि संपत्ति के अधिकारों को गलत तरीके से लागू किया गया हो। इस पुनर्संविदा को करना महंगा होता है, गलत प्रवर्तन से वसूली दरों में कमी होती है और चूक के बाद संपार्श्विक को वापस लेने में लगे समय में वृद्धि होती है।

वसूली दरें, संपार्श्विक के वापस लेने की क्षमता, और देनदारों को पुनः संगठित करना काफी हद तक ऐसे कानूनी अधिकारों पर निर्भर करता है जो ऋणदाता के पास पुनर्विन्यास और परिसमापन प्रक्रियाओं में होते हैं। दिवालियापन कानून के अंतर्गत आता है कि दिवाला प्रक्रिया को कौन नियंत्रित करता है और किसी दिवालिया फर्म की संपत्ति पर किसका अधिकार है और किस वरीयता के साथ।

यह समझना बहुत महत्वपूर्ण है कि ऋणदाता अधिकारों और प्रवर्तनीयता में अंतर फर्मों को बैंकों द्वारा उधार देने, उनके द्वारा दिए जाने वाले ऋणों की परिपक्वता, और उनके द्वारा वसूली जाने वाली अंतर को प्रभावित करता है। बैंकों से आशा की जाती है कि वे उच्च अंतर को वसूल करें जब वे देश में ऋणदाता के दुर्बल अधिकार और खराब प्रवर्तन वाली परिचालित फर्मों को उधार देते हैं। हालांकि, जिस प्रकार जोखिम में वृद्धि होती है तो ब्याज दरों को बढ़ाने की बजाय बैंक कुछ उधारकर्ताओं की पूर्ति सीमित करते हैं। इस प्रकार, जोखिम बढ़ने के कारण ऋण राशि में कमी होती है। ऋण परिपक्वताएं उच्च कानूनी जोखिमों का भी प्रत्युत्तर देती हैं। महंगी अथवा अप्रभावी संविदा प्रवर्तन वाले कानूनी सिस्टम, अधिक अल्पकालिक ऋण जारी किए जाएंगे।

अल्पकालिक परिपक्वता ऋण से उधारदाताओं को अपने उधार देने के निर्णयों की जल्दी जल्दी समीक्षा करने और आस्तियों के जोखिम वृद्धि उधारकर्ता के लचीलेपन को प्रतिबंधित करने का अवसर मिल जाता है। यह एक मौलिक सिद्धांत रहा है कि केवल ऋण संविदा से संबंधित मौजूदगी न होकर यह एक प्रवर्तनीयता है।



मुख्यतः ऐसे चार ऋणदाता अधिकार हैं जो प्रदेयता को प्रभावित करते हैं इनमें शामिल हैं— (1) पुनर्विन्यास में प्रवेश पर प्रतिबंध, (2) आस्तियों पर स्वतः स्थगन की अनुपस्थिति, (3) जमानती लेनदार की वरीयता हेतु सम्मान, और (4) दिवालियापन में प्रबंधन का अनिवार्य निवारण। वैश्विक परिणामों से पता चलता है कि ये सभी चार घटक छोटे प्रदेयता होने का कारण हैं।

इसी प्रकार, यदि पुनर्विन्यास याचिका अनुमोदित हो जाए, तो दिवालियापन के मामले में पहला उपाय यह है कि क्या जमानती लेनदार अपने संपार्श्विक को जब्त करने में सक्षम हैं अन्य शब्दों में, क्या अदालत आस्तियों पर “स्वतः स्थगन” लगाती है। दूसरा उपाय यह है कि जब कोई उधारकर्ता पुनर्वास हेतु अर्जी द्वारा ऋणदाता के दावों से एकतरफा सुरक्षा लेने के लिए देनदारों के विरुद्ध पुनर्विन्यास के लिए फाइल करता है तो क्या ऋणदाता की सहमति जैसे नियम का पालन किया जाना आवश्यक है। तीसरा उपाय यह है कि क्या जमानती लेनदारों को किसी दिवालिया फर्म के परिसमापन से होने वाली आगम राशि में से पहले भुगतान किया गया है अथवा क्या तृतीय पक्ष दावों को वरीयता दी गई है। अंतिम उपाय है कि क्या ऋणदाता अथवा व्यवस्थापक देनदार द्वारा अपने कारोबार को चलाए जाने के स्थान पर पुनर्विन्यास के दौरान कारोबार के चलाए जाने के लिए उत्तरदायी है।

यह पाया गया है कि ऋणदाता अधिकार सुरक्षा और कानून प्रवर्तन विदेशी बैंकों की घरेलू परियोजनाओं को उधार देने की सम्मति को प्रभावित करता है। गरीब देशों में ऋणदाता अधिकार मजबूत होते हैं, जबकि अमीर देशों में उच्च गुणवत्ता वाले कानून प्रवर्तन होते हैं।

संपत्ति के अधिकारों में सुधारों के साथ ऋण राशि की वृद्धि, परिपक्वता का बढ़ना, और प्रदेयता में गिरावट होती है। ऐसे देशों में जहां ऋण के आकार छोटे होते हैं वहां संविदाएं गलत तरीके से लागू होती हैं, इस से पता चलता है कि उधारदाता अनिश्चित कानूनी वातावरण के जवाब में आकार के प्रतिबंध लगाते हैं। उन देशों में जहां ऋण की परिपक्वताएं छोटी हों वहां संविदाओं को गलत तरीके से लागू किया जाता है। इससे पता चलता है कि बैंक अपने उधार निर्णयों की अधिक बार समीक्षा करने के लिए ऋण की परिपक्वता को कम करते हैं और ऋणदाता के स्वत्वहरण के लिए उधारकर्ताओं के लचीलेपन को प्रतिबंधित करते हैं। उन देशों में जहां उच्च ऋण प्रदेयता को गलत तरीके से लागू किया जाता हो, से पता चलता है कि उधारदाता को बड़ी संविदा के प्रवर्तनीयता जोखिम के होने पर अतिरिक्त मुआवजे की आवश्यकता होती है। ऋण प्रदेयता प्रतिगमनों में ऋणदाता अधिकारों पर गुणांक ऋणात्मक हैं और सांख्यिकीय तौर पर महत्वपूर्ण हैं जिससे पता चलता है कि ऋण प्रदेयता भी ऋणदाता अधिकारों का प्रत्युत्तर देते हैं। ऋण की राशि और ऋण की परिपक्वता ऋणदाता अधिकारों

के साथ मेल नहीं खाते हैं। हालांकि, मजबूत कानूनी अधिकारों से लंबी परिपक्वता और कम प्रदेयता वाले ऋण सामने आते हैं।

कानूनों और प्रवर्तन में भिन्नता उधारकर्ता के आस्तियों के जोखिम को बढ़ाने और स्वत्वाधिहरण के लिए प्रोत्साहन को प्रभावित करता है। बदले में, यह भिन्नता चूक संभावनाओं, चूक में वसूलियों और इसीलिए, एक ऋणदाता की निगरानी करने और उसकी पुनर्संविदा करने की क्षमता को प्रभावित करती है।

प्रवर्तन” न्यायिक प्रणाली की क्षमता, विधि-शासन, स्वत्वाधिहरण के जोखिम, और संविदा के निराकरण के जोखिम का औसत है। अदालतों की कार्यकुशलता के लिए संविदा प्रवर्तन समय और संविदा प्रवर्तन लागतें परीक्षा होती हैं, जो कानूनी प्रणाली को लागू करने वाली मुख्य संस्था है। ये परिवर्ती चीजें वाणिज्यिक संविदा के लागू किए जाने में लगने वाले दिनों की संख्या और प्रवर्तन प्रक्रिया में लगी लागत (आय के एक भाग के रूप में) को सूचित करती हैं।



इस विषय से संबंधित एक और महत्वपूर्ण कारक है आस्तियों की मूर्तता। मूर्त आस्तियों को संपार्श्विकीकृत करना सरल होता है और जब कंपनियों पर कोई संकट आता है तो उन्हें मूल्य का एक छोटा नुकसान होता है। इस प्रकार, मूर्तपन से वित्तीय संकट की लागत कम होती है। इसके अतिरिक्त, मूर्तपन के कारण शेरधारकों के लिए उच्च जोखिम वाली आस्तियों को कम जोखिम वाली आस्तियों के साथ प्रतिस्थापित करना मुश्किल होता है। इससे एजेंसी के लिए ऋण की लागत में कमी होती है। मूर्त आस्तियों से संबंधित कम जानकारी की असममिति के कारण उधारदाताओं के लिए उधारकर्ताओं की निगरानी करना आसान हो जाता है। अतः उच्च मूर्तपन का अर्थ



है कम संविदा की लागतें। मूर्तपन को कुल आस्तियों के लिए अचल आस्तियों के अनुपात द्वारा मापा जाता है।

ऋण आकार से आस्तियों के मूर्तपन और मार्केट टू बुक अनुपात में वृद्धि होती है। ऋण की परिपक्वता लाभप्रदता के साथ बढ़ती है परंतु मूर्तपन और मार्केट टू बुक अनुपात से कम होती है। फर्म आकार और लाभप्रदता दोनों ही नकारात्मक रूप से प्रदेयता के साथ जुड़े हैं। अधिक लीवरेज वाली फर्म ज्यादा प्रदेयता का भुगतान करती हैं, जिससे पता चलता है कि चूक जोखिम महत्वपूर्ण हैं। हालांकि, मूर्तपन और मार्केट टू बुक अनुपात ऋण प्रदेयता के साथ उल्लेखनीय ढंग से महत्वपूर्ण नहीं हैं।



उपरोक्त के अतिरिक्त, ऋणों की राशि, परिपक्वता और अंतर को प्रभावित करने वाले मानदंड विशिष्ट उद्देश्य के लिए उधार देने और एजेंसी की भागीदारी में सामूहिक वित्तीयन के मामलों में भी प्रभावित होते हैं।

छोटे और अधिक केंद्रित सिंडिकेट्स के पास बेहतर निगरानी प्रोत्साहन होता है और बड़ी पुनर्संविदा क्षमताएं होती हैं। जब सूचना में असमानता बड़ी हो और जब एजेंसी उधारदाता सामूहिक ऋण का भाग हो, ऋण राशियां बड़ी हों, ऋण परिपक्वताएं लंबी हो और प्रदेयता छोटी हो तब एक जागरूक उधारदाता द्वारा निगरानी उपलब्ध कराने के लिए संकेंद्रित उधार प्रोत्साहन को संरक्षित करता है। दूसरी ओर, एजेंसी उधारदाताओं की भागीदारी, यह भी संकेत दे सकती है कि इन ऋणों में उच्च प्रत्याशित जोखिम है। बड़ी कंपनियां आम तौर पर अधिक विविध, परिपक्व और ज्यादा जानी जाती हैं और उनमें कम चूक का जोखिम होता है। उसी प्रकार लाभकारी कंपनियों के पास कम चूक का जोखिम और कम गंभीर नैतिक जोखिम की समस्याएं होती हैं।

ऋण लेने वाली फर्मों के पास कर्ज की एजेंसी लागत अधिक होती है क्योंकि लाभों की बगैर अनुपात वाली राशि उधारदाताओं के उपचित होने पर उनके द्वारा पर्याप्त निवेश न करने की संभावना अधिक होती है। लीवरेज को बही आस्तियों के कुल ऋण द्वारा मापा जाता है।

उधारदाता उधार को किसी विशिष्ट उद्देश्यों के लिए मानकर जोखिम को कम कर सकते हैं। ऐसे देश जहां संपत्ति के अधिकारों को कमजोर संरक्षण प्राप्त हो वहां उधारदाता भौतिक आस्तियों के निवेश के उद्देश्यों हेतु ऋण देना पसंद करेंगे जिससे किसी फर्म द्वारा उसकी आस्तियों को परिवर्तित करने की क्षमता बाधित होती हो। जिन देशों में सुरक्षा पक्ष मजबूत हो, वहां ऋणदाता वाणिज्यिक पत्र सुविधा के लिए बैंकअप के रूप में सामान्य ऋण व्यवस्था प्रदान करने के लिए अथवा अधिग्रहण हेतु ऋण दे सकते हैं। इसके अतिरिक्त, उच्च कानूनी जोखिम वाले वातावरण में, उधारदाता या तो सुरक्षित आधार पर ऋण दे सकते हैं अथवा बैंक ऋणों की अन्य कर्जों से बड़े होने की अपेक्षा कर सकते हैं।

एजेंसी की भागीदारी ऋण की राशि में वृद्धि करती है जो लंबी परिपक्वताओं को जन्म देता है और ऋण के प्रदेयता में कमी करता है। वित्तीय उधारकर्ताओं के लिए ऋण छोटे होते हैं, जिनकी परिपक्वताएं छोटी होती हैं और गैर-वित्तीय उधारकर्ताओं की अपेक्षा में प्रदेयता छोटी होती है। सावधि ऋण छोटे होते हैं, जिनकी परिपक्वताएं लंबी होती हैं, और प्रदेयता उच्च होती हैं। अधिग्रहण के उद्देश्य वाले ऋणों



के लिए प्रदेयता उच्च होती है, जबकि ऋण समर्थन की वाणिज्यिक पत्र सुविधाओं की प्रदेयता कम होती है। ऋण राशि पर राष्ट्रीय ऋण रेटिंग का प्रभाव सुदृढ़ नहीं है लेकिन यह स्पष्ट है कि खराब रेटिंग छोटी ऋण परिपक्वताओं और उच्च ऋण प्रदेयता का कारण बनती है।





महानगरों की समस्याओं से कैसे निपट



श्याम सुंदर
क्षेत्रीय प्रबंधक

विश्व परिदृश्य में देखें या फिर भारतीय परिदृश्य में। महानगरों की समस्या शुरूआत से ही लोगों को परेशान करती रही है। विशेषतौर पर अगर हम भारत की बात करें तो ऐसा माना जाता रहा है कि भारत की अधिकतर आबादी गांवों में ही रहती है। लेकिन आज के परिप्रेक्ष्य में इसमें काफी तेजी से बदलाव आ रहा है। असलियत यह है कि कृषि आधारित समाज तेजी से औद्योगिक समाज में परिवर्तित हो रहा है। बुनियादी सुविधाओं की जहां सुगमता है उसी क्षेत्र के आस-पास रोजगार सृजन हो रहा है और आबादी भी उसी के आस-पास बस रही है।

अब समस्या यह नहीं है कि लोगों को इन शहरों में गुजर-बसर करने के लिए रोजगार मिल रहा है या नहीं। हर कोई जो भी गांव छोड़कर शहर आ रहा है उसे कुछ न कुछ रोजगार प्राप्त हो ही जा रहा है। लेकिन नहीं मिल पा रहा है तो वो है पर्याप्त सुविधा वाले मकान। आज हमारे देश के अधिकतर महानगरों की समस्या यह है कि यहां रोजगार के अवसर तो मौजूद हैं लेकिन यह महानगर योजनाबद्ध तरीके से विस्तृत नहीं किए जा रहे हैं। जिसका परिणाम है अनाधिकृत कालोनियों एवं मलिन बस्तियां।

पश्चिमी देशों ने जहां विकास के साथ शहरों एवं महानगरों की वृद्धि की संभावनाओं को देखते हुए दूरदर्शी कार्यक्रम तैयार किए, वहीं एशियाई देश, मुख्यतः गुलाम एवं अविकसित होने के कारण इन सभी समस्याओं को समय रहते न देख सके, फलतः महानगरों की समस्याओं ने विकराल रूप धारण कर लिया। भारत के संदर्भ में विभिन्न सरकारों ने इन सभी समस्याओं से निपटने का प्रयास तो किया है लेकिन वह पूरी तरह सफल नहीं हो पाई। इसका प्रमुख कारण रहा कि कहीं न कहीं हम दूरदर्शी नहीं बने और वर्तमान समस्या का हल ही ढूंढते रह गए।

महानगरों में जीवन यापन के बेहतर तथा अधिकाधिक अवसर लोगों के गांवों से शहरों की तरफ पलायन का कारण बनते हैं। वर्तमान समय में खेतों से अधिक महत्व उद्योगों को दिया जाता है। सरकारों को अपनी नीतियों में सुधार करके खेती को लाभदायक माध्यम बनाना चाहिए जिससे कि खेती केवल जीवनयापन का साधन न होकर जीवन स्तर सुधारने का माध्यम बने। हम सबको इसके लिए दीर्घकालिक उपाय किये जाने चाहिए। कम पलायन से शहरों की मूलभूत सुविधाओं पर दबाव कम होगा।

महानगरों में अनेक प्रकार के प्रदूषणों से लोगों का जीवन दुष्पार हो

रहा है और इनसे विभिन्न रोगों का भी जन्म होता है। दिल्ली, मुंबई जैसे महानगरों में डेगू, चिकनगुनिया इसके उदाहरण हैं। प्रदूषण का मुख्य कारण शहरों के बड़े उद्योग, मानव जनित कचरा, परिवहन तथा शोर है। यदि उद्योगों का विकेन्द्रीकरण किया जाए तो सारे भारत को लाभ मिलेगा तथा लोगों को अपने मूल आवास के नजदीक ही जीवकोपार्जन के साधन उपलब्ध हो सकेंगे। जिन उद्योगों का स्थानांतरण संभव न हो उनके द्वारा जनित औद्योगिक कचरे का निस्तारण हेतु उचित उपचार की एक कानूनी बाध्यता बनाई जाए।

देश में बढ़ती जनसंख्या ने आवास को भी एक गंभीर समस्या का रूप प्रदान किया है। वर्तमान समय के प्रमुख महानगरों में आवास बनाने का साधारण व्यक्ति केवल सपना ही देख सकता है। महानगरों में जहां विस्तार के लिए जगह ही नहीं बची है, अतः यहां कई मंजिला भवन निर्माण को प्रमुखता दी जानी चाहिए। आने वाले समय में बढ़ते जनसंख्या दबाव को ध्यान में रखते हुए महानगरों का नियोजित विकास किया जाना चाहिए।

यद्यपि देश के महानगर दिन-प्रतिदिन तरक्की कर रहे हैं, तथापि ये महानगर विभिन्न समस्याओं से भी जूझ रहे हैं।

महानगर दिन प्रतिदिन उन्नति की तरफ अग्रसर हैं, जैसे कि इन्फ्रास्ट्रक्चर, नौकरियां, इत्यादि। इसके बावजूद महानगर समस्याओं से जूझ रहे हैं। यातायात के साधन, बिजली एवं पानी के साथ-साथ महंगाई की मार से महानगरों में लोग परेशान हैं। नौकरियां और नियमित आय के बावजूद महानगरों में लोगों के पास पैसों की कमी रहती है, क्योंकि महंगाई दर आय दर से ज्यादा होती है।

यह सच है कि बढ़ती जनसंख्या एक महानगर की सबसे बड़ी समस्या है लेकिन जनसंख्या के आकार की वजह से ही उसे महानगर का दर्जा मिलता है। समस्या का कारण यह भी है कि एक महानगर की जनसंख्या में सभी लोग एक बराबर दर्जे के नहीं होते। कुछ लोग बहुत अमीर होते हैं तो कुछ बहुत गरीब या फिर कुछ मध्यम आय दर के होते हैं। कुछ लोग कोठी, बंगलों एवं फ्लैट में रहते हैं तो लगभग 40-50 प्रतिशत लोग झोपड़ पट्टी, स्लम बस्तियों या अविकसित कालोनियों में रहते हैं। सच तो यह है कि महानगरों में गरीब को आगे बढ़ने के लिए सही मौका नहीं मिल पाता, इसलिए यह अंतर लगातार बढ़ता जा रहा है।

महानगरों में जिस गति से आबादी बढ़ी है उस गति से अवसंरचना नहीं बढ़ रही है, लेकिन इसे बढ़ाने एवं सुधारने की गुंजाइश है।



जिसके लिए दूरदर्शिता होनी जरूरी है। किसी भी शहर का अवसंरचना बढ़ाने के साथ-साथ मूल सुविधाएं प्रत्येक नागरिक को सही समय व मात्रा में उपलब्ध होनी चाहिए जैसे कि सही दाम पर खाना, रहने के लिए मकान और पहनने के लिए पर्याप्त कपड़े तो महानगरों में लोगों का जीवन स्तर बदला जा सकता है और वहां समस्याओं से लड़ा जा सकता है।

हम सभी यह बात बखूबी जानते हैं कि "रोटी, कपड़ा एवं मकान" मुख्य तौर पर हर नागरिक की जरूरत होती है, तथा इन्हीं को पूरा करने की आशा में प्रायः लोग अपने गांव व कस्बों को छोड़कर महानगरों का रुख करते हैं। हालांकि आजकल के हालात को देखते हुए, ऐसा प्रतीत होता है कि कुछ गिने-चुने लोगों को छोड़कर सामाजिक के सभी वर्गों के लोग महानगरों की ओर भाग रहे हैं। जबकि इन महानगरों में लोगों को कई तरह की समस्याओं का सामना करना पड़ता है। अब प्रश्न यह भी उठता है कि हर व्यक्ति महानगर की ओर क्यों भाग रहा है। कारण साफ है कि ग्रामीण इलाकों में न तो उच्च शिक्षा के साधन हैं, न ही रोजगार के अवसर और न ही पेय जल, बिजली सड़क आदि जैसे स्तरीय सुविधाएं उपलब्ध हैं। बड़े महानगर एवं शहर जितना लुभाते हैं उतना ही ज्यादा कष्ट साध्य एवं समस्याओं से युक्त हैं।



आज यदि किसी चीज ने पूरे देश के, विशेष रूप से शहरी नागरिकों का जीना मुहाल किया हुआ है तो उनमें से महंगाई प्रथम स्थान पर है। आजकल के दौर में हर चीज के दाम आसमान को छू रहे हैं। खाने पीने की वस्तुओं से लेकर, पेट्रोल के दाम तक, विद्यालय की फीस से लेकर, बिजली पानी के बढ़ते दामों तक, हर तरफ आज इस बढ़ती हुई महंगाई का असर देख सकते हैं। हालात तो इतने खराब हो चुके हैं कि कई लोगों को इस महंगाई डायन से तंग आकर आत्महत्या तक करने को मजबूर होना पड़ा है। इस बात में कोई भी दो राय नहीं है पहले के मुकाबले लोगों की आय में वृद्धि हुई है परन्तु यह आय में बढ़ोत्तरी महंगाई में हुई बढ़ोत्तरी के आगे कुछ नहीं है। एक देश के नागरिक होने के नाते, हम सब पूर्णतः सरकार द्वारा उठाये गए कदमों पर निर्भर करते हैं।

आज महानगरों सहित देश भर के छोटे कस्बों, गांवों में लोग महंगाई

से जूझ रहे हैं आज इस बात की जरूरत है कि महंगाई से लड़ने के लिए सरकार के साथ-साथ प्रत्येक नागरिक को भाग लेना होगा। यदि सही समय पर लोग करों को चुकाने लें तो महंगाई की मार कम की जा सकती है। कालाबाजारी, कर की चोरी इत्यादि हम रोकें तो सरकार भी महंगाई कम करने में सहायता कर सकती है। सरकार कर से प्राप्त धन के द्वारा नए-नए उद्यम एवं रोजगार के अवसर विकसित कर सकती है।



शहरों की दूसरी मुख्य समस्या रोजगार की कमी है। एक तरफ तो बढ़ती महंगाई और दूसरी तरफ रोजगार का ना होना, आप खुद ही सोच सकते हैं कैसे लोग अपना तथा अपने परिवार का पालन करेंगे। यद्यपि इस समस्या का हल भी सरकार द्वारा लिए गए कदमों पर निर्भर करता है। सरकार को चाहिए की रोजगार के नए-नए अवसर प्रदान करे तथा स्वरोजगार को बढ़ाने में भी मदद करे।

अंत में इतना ही कहा जा सकता है कि "भारत गांवों में बसता है।" परन्तु समय के साथ बहुत परिवर्तन आया है तब आज के समय में यह कहना गलत नहीं होगा कि "आज का भारत शहरों में बसता है।" यह कहना भी गलत नहीं होगा कि गांव का भारत शहर में अपनी मूल जरूरतों (रोटी, कपड़ा और मकान) को पूरा करने के उद्देश्य से आया था किन्तु महंगाई, बेरोजगारी, आवासीय समस्या तथा आधारभूत सुविधाओं की कमी ने लोगों का महानगरों में जीना बेहाल कर दिया है। वर्तमान सरकार की प्रधानमंत्री आवास योजना महानगरों की समस्याओं का एक हल हो सकती है बशर्ते इसका सफल कार्यान्वयन किया जाए। देश में स्वच्छता, आवास, बीमारियों से बचाव आदि को लेकर सरकार की तरफ से गंभीर प्रयास किए जा रहे हैं, अब जरूरत है तो बस इन प्रयासों से जन सहभागिता की। क्योंकि आज तक विश्व का कोई भी देश बिना जन सहभागिता के प्रगति के पथ पर आगे नहीं बढ़ा है। हमें अगर सच में अपने भारत को समस्या मुक्त करना है तो हमें प्रण लेना होगा कि सरकार के साथ सहभागिता में हम पीछे नहीं हटेंगे और भारत को विकसित राष्ट्र की श्रेणी में लाकर ही दम लेंगे।





भूकंपीय क्षेत्रों में मकान: कुछ समाधान

रंजन कुमार बरुन
सहायक महाप्रबंधक

मानव ईश्वर की सर्वश्रेष्ठ कृति है। उसने हमें पहाड़, पठार, नदियां और झरने, रहने लायक भूमि आदि निःशुल्क उपहार स्वरूप दी हैं। जब-जब मानव ने विकास के नाम पर इनसे छेड़छाड़ शुरू की तब-तब प्रकृति ने भी अपने इस असंतुलन को ठीक करने के लिए प्राकृतिक आपदाओं की विनाशलीला बढ़ा दी और इसी का एक प्रमाण है पिछले पांच सालों में लगातार बढ़ता विनाशकारी भूकंपों का सिलसिला। साल 2015 में नेपाल, तिब्बत सहित भारत के कई हिस्सों में आए 8.1 तीव्रता के भूकंप को कैसे भूल सकते हैं जिसने 8000 से अधिक जिंदगियां लील ली और 2000 से कहीं अधिक लोग इसमें घायल हुए। यह 1934 के बाद नेपाल में आया सबसे बड़ा भूकंप था। भूकंप के कारण सिर्फ नेपाल ही नहीं बल्कि तिब्बत, भारत और बांग्लादेश में भी 230 लोगों की मौत हो गई। इस भूकंप की वजह से एवरेस्ट पर्वत पर हिमस्खलन आ गया और काठमांडू घाटी में यूनेस्को विश्व धरोहर समेत कई प्राचीन ऐतिहासिक इमारतों को नुकसान पहुंचा। हिमालयी क्षेत्र हमेशा से भूकंप की लिहाज से अत्यधिक संवेदनशील रहा है। इसका अंदाजा हम इसी से लगा सकते हैं कि हिमालय क्षेत्र में जहां दशकों पहले हरे-भरे खेत थे वहां झीलें बन गई हैं। झीलों की जगह पहाड़ बन गए। यही नहीं यहां आने वाले भूकंपों की वजह से कई नदियों के मार्ग तक बदल गए हैं। भूकंप क्या है? भूकंप का शाब्दिक अर्थ है - भू-पृथ्वी, कम्प-कम्पन अर्थात् पृथ्वी में कंपन। पृथ्वी में होने वाली भूगर्भीय हलचलों के द्वारा ही भूकंप आते हैं।

इस विपदा का भयानक स्वरूप इसलिए रहता है क्योंकि यह बिना चेतावनी के आती है। जान,माल और सम्पत्ति की हानि कई बातों पर निर्भर करती है। जैसे कि भूकम्प किस दर्जे का था, कितनी देर के लिए था, किस समय आया, उस क्षेत्र के मकान आदि किस प्रकार के बने हैं, इत्यादि। लातूर, ओस्मानाबाद एवं कच्छ आदि में हानि उत्तरकाशी से अधिक थी जबकि उत्तरकाशी में आए भूकम्प का दर्जा अधिक था। ऐसा इसलिए हुआ क्योंकि यह विपदा उस समय आई जब लोग घर में सो रहे थे व मकान बड़े पत्थरों से मिट्टी के गारे से बने थे।

शहरी क्षेत्रों में जो मकान बनाए जाते हैं उनमें आमतौर पर एक अनुभवी वास्तुकार या इंजीनियर का योगदान रहता है। इन मकानों में लगा पदार्थ ईंट, सीमेंट, लोहा इत्यादि, मानक प्रकार का होता है। इसके विपरीत, ग्रामीण व दूर दराज के इलाकों में मकान स्थानीय पद्धति के हिसाब से उन लोगों द्वारा बनाए जाते हैं जिनको मकान बनाने

का अधिक अनुभव नहीं होता। इसलिए आमतौर पर भूकम्प के आने पर शहरी क्षेत्रों के मकानों में दरारें अधिक न आने की सम्भावना रहती है, जबकि ग्रामीण क्षेत्र में मकान ज्यादातर ढह जाते हैं। अतः इन क्षेत्रों में जान व माल की हानि अधिक होती है।

इसके अलावा यह भी देखा गया है कि भूकम्प के सहने की क्षमता इस बात पर निर्भर करती है कि उसमें छत व दीवार ठीक प्रकार की हैं, उनको बनाने में क्या पदार्थ लगाए गए हैं व मकान बनाने की गुणवत्ता किस दर्जे की थी। उन मकानों की क्षमता कम देखी गई है जिनमें ढलवां छत हो, जो कि दीवार के साथ ठीक तरह से न रखी व जोड़ी गई हो, जिनकी दीवारों में मिट्टी या उससे भी खराब किस्म का गारा लगाया गया हो या जिन मकानों के बनाने का तरीका मानक से कम हो। वह मकान भी ठीक नहीं रहते जिसमें दीवार मामूली पत्थरों द्वारा बनाई गई हो। यदि इसमें मिट्टी की चिनाई हो तो यह भी कमजोर पड़ जाते हैं।



जिन मकानों में सपाट व ठोस छत हो व जिनकी दीवारें मानक आधार पर बनाई गई हों, वह मकान भूकम्प के झटके अधिक देर तक सह सकते हैं। इनमें अधिकतम पर आड़ी या सीधी दरारें पड़ जाती हैं जो कि दरवाजे व खिड़कियों के आसपास, दीवारों के मिलने अथवा छत और दीवार के मिलने के स्थान पर देखी जा सकती हैं।

ऐसे मकान बनाना जिनमें भूकम्प का कोई असर न हो, शायद मुश्किल हो। परन्तु ऐसे मकान अवश्य बनाए जा सकते हैं जो कि भूकम्प के झटके अधिक देर तक सह सकते हैं। इस दिशा में भारत में काफी



शोध कार्य भी हो रहा है। कुछ – एक तरीके ऐसे हैं जिनमें केवल परिकल्पना की आवश्यकता होती है और व्यय भी बहुत कम या बिल्कुल भी नहीं होता। उदाहरणतः मकानों की नींव बनाने में कोई भी लापरवाही नहीं बरतनी चाहिए, नींव के स्थान पर पेड़ की जड़े व नाली इत्यादि नहीं होनी चाहिए। ढाल पर मकान न बनाएं तो अच्छा रहता है, यदि बनाना ही हो तो उचित सावधानी बरतनी चाहिए।

हानि की सम्भावना इस बात पर भी निर्भर करती है कि मकान का नक्शा कैसा है। एक सिमेटिखकल व रेक्टेंगुलर नक्शा इस दिशा में अच्छा माना जाता है। इसी प्रकार मकान की लम्बाई, चौड़ाई से तीन गुणा से अधिक नहीं रखनी चाहिए। यदि ऐसा सम्भव न हो तो, इन स्थानों पर दो दीवारें देकर एक जोड़ देना चाहिए।

यदि दीवार में खिड़की व दरवाजे न हों तो वह बहुत मजबूत रहती है। इनका प्रावधान ऐसा होना चाहिए कि दरवाजो व खिड़कियों की कुल लम्बाई व ऊंचाई एक निश्चित सीमा में हो। वह दीवारें अधिक भूकम्प सह सकती हैं जिनमें:-

- क. दरवाजे व खिड़की, कोने से दूर हों। यह दूरी दरवाजे अथवा खिड़की की ऊंचाई की कम से कम एक-चौथाई होनी चाहिए, दो मीटर ऊंचाई तो 0.50 मीटर कोने से दूरी।
- ख. किसी भी दीवार में दरवाजे व खिड़कियों की चौड़ाई का कुल जोड़, उस दीवार की लम्बाई से आधे से कम होना चाहिए।
- ग. दरवाजे व खिड़की के बीच की दूरी कम से कम, खिड़की की ऊंचाई की आधी होनी चाहिए।
- घ. खिड़की और रोशनदान के बीच की न्यूनतम दूरी, खिड़की/रोशनदान की चौड़ाई, जो भी कम हो उसकी आधी होनी चाहिए। यह 60से.मी. से कम भी नहीं होनी चाहिए।
- ङ. यदि ऊपर दिए गए 'क' से 'घ' का प्रावधान किसी किसी कारणवश न किये जा सकें तो दरवाजे/खिड़कियों के चारों तरफ कंक्रीट व सरियों का प्रावधान करना चाहिए।

इसी प्रकार यदि हम मकान बनाने की गुणवत्ता पर ध्यान दें, जैसे कि ईंटें, सरिया, सीमेंट इत्यादि अच्छे किस्म की हों, दीवारें सीधी बनी हों, दीवारों के कोने व दीवार व छत के जोड़ ठीक हों, तराई ठीक प्रकार से व उचित समय तक की गई हो इत्यादि, तो उन मकानों के भूकम्प सहने की शक्ति बढ़ जाती है। भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्ली द्वारा निकाले गए, 'कोड' इत्यादि इस दिशा में बहुत लाभकारी सिद्ध होंगे। इनमें दिए गए प्रावधानों को अपनाने से मकान सुदृढ़ बन सकते हैं व जान व माल की हानि बहुत घट सकती है। आइए भूकंप से जुड़े कुछ तथ्यों को जानें।

भूकंप से जुड़े 10 तथ्य

1. धरती चार परतों से बनी है – इनर कोर, आउटर कोर, मेंटल और क्रस्ट। क्रस्ट और ऊपरी मेंटल को लिथोस्फेयर कहा जाता है। लिथोस्फेयर 50 किलोमीटर की मोटी परत होती है। ये परत वर्गों में बंटी है और इन्हें टेक्टोनिकल प्लेट्स कहते हैं। जब इन टेक्टोनिकल प्लेटों में हलचल तेज होती है तो भूकंप आता है। यही नहीं उल्का के प्रभाव और ज्वालामुखी विस्फोट और माइन टेस्टिंग और न्यूक्लियर टेस्टिंग की वजह से भी भूकंप आते हैं।
2. अब तक का सबसे बड़ा रिकॉर्ड किया गया भूकंप 22 मई 1960 को चिली में आया था। यह 9.5 मेग्नीट्यूड तीव्रता का भूकंप था।
3. चिली के बाद अब तक का सबसे बड़ा भूकंप 28 मार्च 1964 में यूनाइटेड स्टेट्स में रिकॉर्ड किया गया था। ये 9.2 मेग्नीट्यूड का था, इससे प्रिंस विलियम साउंड, अलास्का का क्षेत्र काफी प्रभावित हुआ था।
4. क्या आपको मालूम है कि भूकंप से पहले नहरों, नालों और तालाबों में से अजीब सी खुशबू आने लगती है। ऐसा इसलिए होता है क्योंकि पृथ्वी के नीचे की गैसों बाहर निकलने लगती हैं। यही नहीं ग्राउंड वाटर का तापमान भी भूकंप से पहले बढ़ने लगता है।
5. अलास्का सबसे ज्यादा भूकंप वाला राज्य और दुनिया का सबसे सिस्मीकली एक्टिव क्षेत्र है। इस क्षेत्र में करीब 7.0 मेग्नीट्यूड के भूकंप हर साल आते हैं। यही नहीं 14 साल में एक बार करीब 8 मेग्नीट्यूड और इससे ज्यादा तीव्रता के भूकंप का आना आम बात है।
6. हर साल करीब लाखों भूकंप आते हैं। लेकिन इनकी तीव्रता कम होती है। शायद आपको नहीं मालूम होगा कि नेशनल अर्थक्वेक इंफोर्मेशन सेंटर हर साल करीब 20,000 भूकंप रिकॉर्ड करता है जिसमें से 100 भूकंप ऐसे होते हैं जिनसे नुकसान होता है।
7. शायद आप नहीं जानते होंगे कि भूकंप कुछ सेकेंड या कुछ मिनट तक रहता है। लेकिन अब तक के इतिहास में सबसे ज्यादा देर तक रहने वाला भूकंप 2004 में हिंद महासागर में आया था। यह भूकंप 10 मिनट तक रहा था।
8. 1556 में शांसी चीन में आया भूकंप अब तक का सबसे भयानक भूकंप था, जिसमें 830,000 लोग मारे गए थे।
9. भूकंप से जो ऊर्जा निकलती है वो 1945 में जापान में डाले गए परमाणु बम से निकली ऊर्जा से 100 गुना ज्यादा होती है।
10. भूकंप की तीव्रता मापने वाले रिक्टर स्केल का विकास अमेरिकी वैज्ञानिक चार्ल्स रिक्टर ने 1935 में किया था। रिक्टर स्केल पर प्रत्येक अगली इकाई पिछली इकाई की तुलना में 10 गुना अधिक तीव्रता रखती है। इस स्केल पर 2.0 या 3.0 की तीव्रता का भूकंप हल्का होता है, जबकि 6.2 की तीव्रता का मतलब शक्तिशाली भूकंप होता है।

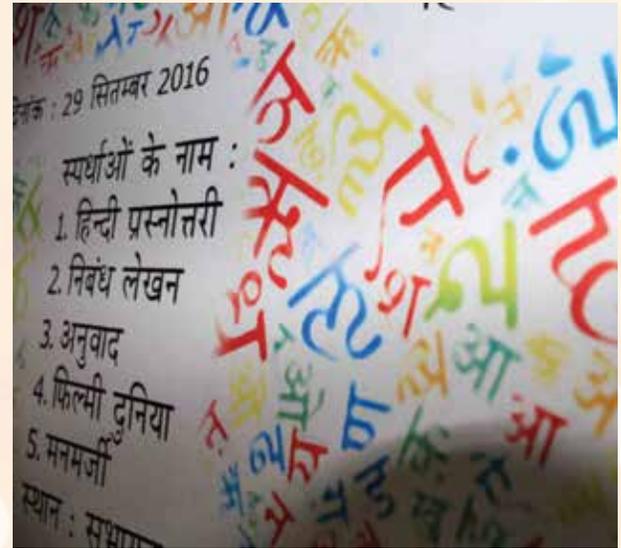


हिंदी से हो क्या?

सौरभ शेखर झा
अनुवादक एवं पत्रकार

काफी साज-सजावट हो रखी थी। मेहमानों का आना जारी था। दूर देश से भी कई मेहमान आए थे। लेकिन आज माहौल उन फाइव स्टार पार्टी की तरह नहीं था। लोग भी बदले-बदले से नजर आ रहे थे। कुछ लोगों के हाथों में नोटपैड थे। तो कुछ अपने भाषण को दोहरा रहे थे। क्योंकि बाकी दिन तो चल भी जाए लेकिन आज कुछ भी गलत उच्चारण नहीं होना चाहिए। अब सबसे पहले वक्ता आए। वेश-भूषा से तो अधिकारी लग रहे थे लेकिन उनमें बाकी लोगों से कुछ अलग था। जो भी आ रहा तो आज उन्हें ही सबसे पहले हालचाल पूछ रहा। वे बड़े ही विनम्र तरीके से सबका स्वागत कर रहे थे। तभी एक महानुभाव ने सभागार में कदम रखे और अभी तक जो लोग इधर-उधर बातों में व्यस्त थे अचानक से अपनी-अपनी सीट ग्रहण करने लगे। मैं कोने में बैठा यह सब देख रहा था। तभी पहले वक्ता ने अपने मधुर आवाज में विशुद्ध हिंदी में सभा में उपस्थित लोगों का स्वागत किया और फिर कार्यक्रम शुभारंभ की विधिवत घोषणा की गई। सबसे पहले दीप प्रज्वलन का कार्यक्रम हुआ। इसके बाद गणमान्य लोगों को गुलदस्ता प्रदान करने की परंपरा का निर्वहन किया गया। पूरा माहौल हिंदीमय हो गया था। फिर सभागार में उपस्थित लोगों ने अगले वर्ष तक हिंदी में और भी बेहतर कार्य करने एवं इसे बढ़ावा देने हेतु संकल्प लिया। उसके बाद लोगों को हिंदी में किए गए उनके उल्लेखनीय योगदान के लिए सम्मानित किया गया। यह सब किसी पुरस्कार वितरण समारोह से कम नहीं लग रहा था। अलग-अलग कैटगरी में पुरस्कार पाने वाले पुरस्कार पाकर वैसे ही मुस्करा रहे थे मानों जैसे उन्हें ऑस्कर के किसी कैटगरी में पुरस्कार मिला हो। आज लोग कपड़े भी किसी भारतीय फिल्मी पुरस्कार समारोह से अलग ड्रेस कोड के तहत पहन कर आए थे। इसके बाद वक्ताओं की बारी आई कोई हिंदी के इतिहास के बारे में बता रहे थे तो कोई उसके उज्ज्वल भविष्य का सपना दिखा रहे थे। बीच-बीच में कुछ ऐसे मुहावरों का भी प्रयोग किया जाता कि लोग अनायास ही खिलखिला उठते। आज हिंदी के बारे में जितनी बातें कहीं जा रही थी शायद ही साल भर में कभी किसी ने कही हो। सही अर्थों में आज दिन था तो हिंदी और उससे जुड़े लोगों का। फिर बारी आई उन गणमान्य व्यक्ति की जो संभवतः इस कार्यक्रम की अध्यक्षता कर रहे थे। उन्होंने मंच पर आते ही सबसे पहले जैसे ही यह कहा "आज हिंदी दिवस के इस समारोह में आप सबका स्वागत है। मुझे तो ऐसा लगा जैसे मैं हिंदी के किसी समारोह में नहीं बल्कि

ऑस्कर समारोह में आया हूँ। हमारे जैसे राजभाषा से जुड़े लोगों के लिए यह स्वर्णिम क्षण से कम नहीं था। क्योंकि ऐसे उत्साह से भरे शब्द साल भर में कम ही सुनने को मिलते हैं। और जब उन्होंने यह कहा कि इस हिंदी समारोह के सफल संचालन के लिए मैं हिंदी से जुड़े हमारे मित्रों को साधुवाद देता हूँ। मन ऐसे बल्लियों उछलने लगी जैसा हमने ग्रैमी अवार्ड जीत लिया हो। लेकिन सबसे अधिक चमक अगर किसी के आंखों में थी तो वो थी उसी सज्जन पुरुष के जो बिना किसी शिकायत के मुस्कराते हुए इस पूरे कार्यक्रम का संचालन कर रहे थे। वो आज इतने खुश थे मानों उनकी बेटी की शादी हो रही हो और लोग उसकी बेटी की प्रशंसा में बोल रहे हों। इस प्रकार कार्यक्रम आगे बढ़ता रहा और हिंदी के महत्व पर लोग कसीदे पढ़ते रहे। फिर आया समापन समारोह का समय। अब वह



सज्जन व्यक्ति फिर से आए और जैसे ही उन्होंने कहा "मैं राजभाषा अधिकारी, आप सभी का इस कार्यक्रम में आने और इसके सफल संचालन हेतु धन्यवाद देता हूँ। मुझे अब सबकुछ समझ में आ गया था कि आखिर क्यों उस व्यक्ति में चेहरे पर आज इतनी चमक थी और क्यों वह आज अपनी प्रशंसा से अभीभूत था। अब समय आया जलपान का। माहौल वही था। लोग वही थे। लेकिन अचानक से पीछे से आकर किसी ने मुझसे कहा "हिंदी से हो क्या"। उसके कहने का अर्थ और भाव दोनों मैं समझ गया और यह भी समझ गया कि हमें अभी और भी बहुत कुछ करना है।





किसना

श्रीमती उमा सोमदेव
(पत्नी श्री डॉ. जी.एन. सोमदेव)

कमजोर मनस्थिति, अनियंत्रित विचार, दूसरों के विचारों पर चलने वाले, जिसने जैसा कहा वैसा करने वाले, अपनी बुद्धि का प्रयोग न करने वाले, अपनी जिंदगी को स्वयं तबाह करने वाले लोगों की दुनिया में बहुतायत है। इसमें से 90 प्रतिशत लोग अच्छे खासे पढ़े लिखे होते हैं। किसना के परिचित का भी एक ऐसा ही वाकया है। स्व विवेक से काम न करना और जरा सी विपरीत परिस्थिति में घबराकर मैदान छोड़कर भाग जाना ऐसे कमजोर बुद्धि के लोगों के लक्षण होते हैं। यह ठीक उसी तरह की परिस्थिति है कि कोई व्यक्ति एवरेस्ट पर चढ़ गया और ऊपर झंडा फहराने वाला था कि धड़ाम से फिसलकर नीचे आ गिरा। खेल खत्म। बैक टू पैवेलियन। ऐसे व्यक्ति का कोई भरोसा नहीं करना चाहिए। कब अपना रंग बदल दें कह नहीं सकते। कब किसी के साथ धोखा कर दे कह नहीं सकते। कब किसी के साथ धोखा कर दें कह नहीं सकते। कब अपने आप खुद के साथ धोखा कर ले कोई जानने न पाए। ऐसा व्यक्ति दूसरों के लिए भी भयंकर दुखदाई होता है। दूसरों की भी प्लानिंग फेल कर देता है। दूसरों



का चैन, सुख, आनंद सब कुछ समाप्त कर देता है। स्वयं न घर का रहता है न घाट का। ऐसे व्यक्ति राष्ट्रीय चिंता का विषय हो सकते हैं क्योंकि इनको खुद की फिक्र तो होती नहीं।

किसना के संपर्क में ऐसे कई व्यक्ति आए जिन्होंने बताया कि वे प्लॉट/फ्लैट खरीद कर फंस गए। रेरा से उम्मीद जगी है। परंतु खेद का विषय है कि प्रभावशाली रूप से लागू करने के बावजूद 31

जुलाई तक रेरा में एक भी रजिस्ट्रेशन नहीं हुए। यह स्थिति मध्य प्रदेश जैसे बड़े राज्य की है जहां 31 जुलाई रजिस्ट्रेशन की आखिरी तारीख थी। रजिस्ट्रेशन के लिए 91 दिन का समय दिया गया था। रेरा अब पूरे प्रदेश में लागू कर दिया गया है। चाहे शहरी क्षेत्र हो चाहे ग्रामीण/प्रमोटरों एवं बिल्डरों के साथ बार-बार बैठकें/सेमिनार करने के बावजूद यह परिणाम रहा। रेरा कमीशन ने अब यह स्पष्ट कर दिया है कि जिन प्रोजेक्टों को कंपलिशन सर्टिफिकेट नहीं मिला है वे निर्माणाधीन ही माने जाएंगे और उनका पंजीयन अनिवार्य है।

एक बात अच्छी हुई कि प्रदेश के विकास प्राधिकरणों/नगर निगमों ने अपने प्रकल्पों के रजिस्ट्रेशन रेरा में करने की पहल की है। अब बिल्डरों के रजिस्ट्रेशन पेनाल्टी के साथ होंगे। एक और बात अच्छी हुई कि प्रापर्टी पंजीयन रजिस्ट्रार अब 1 अगस्त के बाद बिना रेरा पंजीकरण नंबर के किसी भी प्लॉट, फ्लैट, प्रापर्टी का रजिस्ट्रेशन नहीं करेंगे। इस निर्णय से बिल्डरों तथा विकासकों पर जबरदस्त नकेल कसेगी। अब जिन्हें अपने फ्लैट, प्लॉट का रजिस्ट्रेशन करवाना हो वे बिल्डरों से रेरा रजिस्ट्रेशन मांगेंगे। अब रेरा पंजीयन प्रमाणपत्र ग्राहकों की रक्षा में उपयोगी साबित होंगे। ग्रामीण क्षेत्रों में रेरा पंजीयन के लिए 6 अक्टूबर का समय दिया गया है। यह स्थिति मध्य प्रदेश की है। किंतु यह दुखद है कि उत्तर प्रदेश जैसे राज्य में रेरा नियामक आयोग का अब तक गठन नहीं किया गया है। उत्तर प्रदेश में गाजियाबाद, नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा ऐसे बड़े क्षेत्र हैं जहां लाखों फ्लैट निर्माणाधीन हैं एवं जमीन मालिकों तथा बिल्डरों ने गदर मचा रखी है। अनियमितता में बिल्डरों ने हद कर रखी है।

अंडर कंस्ट्रक्शन प्रापर्टी की पूरी छानबीन जरूरी है। रेडी पजेशन के मुकाबले अंडर कंस्ट्रक्शन प्रापर्टी सस्ती होती है। इस कारण जरूरतमंद के मुकाबले ये खरीददारों के लिए आकर्षक होती है। अगर कंस्ट्रक्शन प्रापर्टी में आपको फ्लौर, फ्लैट की दिशा और फ्लोरिंग आदि चुनने की भी, छूट होती है। हमारे देश में बड़े पैमाने पर प्रोजेक्ट बनाने में देरी हो रही है, लिहाजा इससे जुड़े कई जोखिम भी होते हैं। इसे ग्राहकों को बारीकी से समझना चाहिए। देश में अधिकतर शहरी बिल्डरों की अपनी वेबसाइट होती है। अब उन्हें रेरा पंजीयन की जानकारी वेबसाइट पर उपलब्ध करानी होगी। अब कुछ भी छुपाया न जा सकेगा।

बिल्डर गलत जानकारी दे सकता है, लेकिन सवाल करना जरूरी है। यदि बिक्री धीमी पड़ रही है, तो इसका सीधा सा मतलब है प्रोजेक्ट





में कुछ गड़बड़ है। इन बातों पर गौर करना जरूरी है। बिल्डरों से खुलकर बात करना जरूरी है। ग्राहक चाहे तो बातचीत को मोबाइल पर टैप कर लें ताकि किसी विवाद की स्थिति में यह भी एक हथियार ग्राहक के पास हो। बिल्डर के बारे में अच्छी जांच पड़ताल जरूरी है, केवल सुनी सुनाई बातों पर विश्वास न करें।

एक और महत्वपूर्ण बात कि अपने मकान/प्लैट का इश्योरेंस अवश्य कराएं। एक महिला ने अपना नया मकान खरीदा तो यह उसके जिंदगी का सबसे खुशनुमा दिन था। मकान लोन से खरीदा परंतु इश्योरेंस नहीं करवाया। कर्ज देने वाली बैंक के कहने के बावजूद भी इश्योरेंस नहीं करवाया क्योंकि उसके पास पक्की नौकरी थी और वह किश्ते भरने में सक्षम थी। समय का चक्र देखिए कि वह गंभीर बीमारी से पीड़ित हो गई और नौकरी हाथ से चली गई। घर भी हाथ से चला गया। इश्योरेंस कवर लिया होता तो उस स्थिति से बच सकती थी इसलिए नया प्लैट या मकान ले रहे हैं तो इश्योरेंस जरूर करवाएं। अधिकतर लोग लोन पर प्रापर्टी खरीदते हैं ऐसे में उनके लिए ये इश्योरेंस लेना बहुत जरूरी हो जाता है। हालांकि जिस बैंक/एचएफसी से आप लोन ले रहे हैं वो आप पर होम इश्योरेंस लेने के लिए दबाव डालती है। ऐसे में मुश्किल आ जाती है कि टर्म लाइफ इश्योरेंस ले या होम इश्योरेंस। टर्म इश्योरेंस सबसे सस्ता होता है। अगर इश्योरेंस करवाने वाले का निधन हो जाता है तो उसके परिवार को लमसम पैसा मिलता है। इस पॉलिसी में बीमारी की स्थिति को शामिल करवाया जा सकता है। टर्म इश्योरेंस के जरिए व्यक्ति की सारी जिम्मेदारियां भी कवर हो जाती है जिसके पास टर्म इश्योरेंस है वह मकान/प्लैट खरीदते समय कवर बढ़ा भी सकता है। होम इश्योरेंस पॉलिसी को होम लोन के साथ बंडल करके दिया जाता है। आवास वित्त कंपनियां इश्योरेंस कंपनी से इसके लिए करार करती हैं। होम लोन इश्योरेंस के केस में बैंक/वित्तीय संस्थान आपको इश्योरेंस का प्रीमियम अलग से भरने नहीं देती बल्कि लोन राशि में जोड़ देती है इस कारण ईएमआई बढ़ जाती है। होम इश्योरेंस का प्रीमियम घटते चला जाता है परंतु टर्म इश्योरेंस की किश्त एक समान होती है। अगर लोन ट्रांसफर होता है तो होम लोन पॉलिसी लैप्स हो जाती है परंतु टर्म इश्योरेंस में ऐसा नहीं होता।

किसना ने बताया कि हमारे देश में जाति व्यवस्था की वजह से देश खण्ड-खण्ड होकर कई समाजों में बंट गया। मुख्य चार वर्ण व्यवस्था से हटकर प्रत्येक जाति में अनेक समाजों/संगठनों का जन्म हुआ। फिर देवी-देवता और साधू-संतों के मानने वालों ने भी नए समाज पैदा किए। देश के लिए यह स्थिति भयावह है। जाति प्रथा तो शायद ही खत्म हो। इसके लिए सामाजिक परिवर्तन सिद्धांत या कानून कुछ भी काम न आ सकेंगे। कई प्रयत्न हुए मगर सब बेकार। जाति व्यवस्था को संपादित करने वाला संविधानात्मक आदेश 1950 में जारी

हुआ। इस बात को 67 वर्ष हो गए। हजारों लाखों लोग अन्य प्रदेशों में स्थाई रूप से बस गए मगर उनके बच्चों को सहूलते नहीं मिलती हैं क्योंकि उनके पालक मूल रूप से किसी अन्य प्रदेशों के रहने वाले हैं। इस स्थिति को शासन स्तर पर समझना जरूरी है। आधार वर्ष 1950 बदलना जरूरी है परंतु इस दिशा में जानकार कार्य नहीं कर रहे हैं। किसना ने यह बात प्रत्यक्ष रूप से एक उग्र आंदोलनकारी नेता से की थी। कालांतर में यह नेता राष्ट्रीय राजनीति में छा गए मगर उन्होंने भी समस्या के हल के लिए सुध नहीं ली। परंतु दो राज्यों के हाईकोर्ट ने उल्लेखनीय कार्य किया। उत्तर प्रदेश हाईकोर्ट इलाहाबाद ने राना निगम की याचिका पर निर्णय दिया कि अनुसूचित



जाति का कहीं का भी प्रमाणपत्र कहीं भी मान्य किया जा सकता है। यह निर्णय 2010 में माननीय न्यायाधीश द्वय सुनील अम्बानी तथा के. एन. पाण्डेय ने दिया। दूसरा निर्णय मध्य प्रदेश हाई कोर्ट की एकल पीठ के विद्वान न्यायाधीश एस.के. पालो ने दिया कि यदि मध्य प्रदेश में जन्मे और शिक्षा ग्रहण की तो आरक्षण का अधिकार होगा। हाई कोर्ट ने अपने आदेश में लिखा कि भले ही कोई व्यक्ति किसी अन्य प्रदेश में पैदा होने के बाद मध्य प्रदेश में अनुसूचित जाति का आरक्षण लेकर नौकरी करता रहा हो, उसको मध्य प्रदेश में आरक्षण का लाभ नहीं मिलेगा। जबकि उसकी जाति मध्यप्रदेश में भी अनुसूचित जाति के रूप में अधिसूचित हो। उसकी संताने मध्य प्रदेश में पैदा हुई हो और अपनी शिक्षा भी मध्य प्रदेश में प्राप्त की हो तो उन्हें मध्य प्रदेश का स्थानीय निवासी माना जाएगा और आरक्षण मिलेगा। दिल्ली में तो पिछले 10 वर्षों से सरकार ने नियम बनाया है कि जो दिल्ली में पांच वर्ष से रह रहा है उसे उसके पिता या संबंधितों के जाति प्रमाणपत्र के आधार पर आरक्षण मिलेगा चाहे वे प्रमाणपत्र अन्य राज्यों से बनाए गए हो। यह सुखद निर्णय है। इससे लोगों को राहत मिलेगी। लोगों पर जाति प्रमाणपत्र के लिए धारा 420, 467, 468, 471, एवं



120 बी के अंतर्गत कायम किए जाने वाले जुर्मों में कमी आएगी।

देश में परिवर्तन एवं समझदारी की लहर है। स्थिति को समझने की जितनी अच्छी पहल कुछ हाईकोर्ट तथा राज्य सरकारों ने की है वे धन्यवाद के पात्र हैं। केन्द्रीय स्तर पर नई पहल का इंतजार है।

किसना ने बताया कि स्मार्ट सिटी योजना की परिकल्पना करते हुए योजनाकारों ने यह सोचा भी नहीं होगा कि यह एक क्रांतिकारी कदम होगा। एक उदाहरण देना काफी होगा। स्मार्ट सिटी योजना के अंतर्गत पेयजल पूर्ति को सुधारना भी अहम मुद्दा है। वर्षों से आपने सुना होगा कि घरों में पानी की स्प्लाई सुबह शाम होती है। जहां नगरपालिकाएं, निगम या स्थानीय इकाई द्वारा जलपूर्ति की जाती है वहां यही नियम है। पानी की विपुलता होने के पश्चात भी सुबह शाम वाला ही नियम है। किंतु जहां पेयजल की कोई कमी नहीं है वहां स्मार्ट सिटी योजना अंतर्गत 24 घंटे जलपूर्ति संभव हो सकेगी। मैं समझता हूं यह निर्णय इतिहास को बदलने जैसा है। यह कोई



छोटी बात नहीं है। इस मामले में कुछ-कुछ हम इंग्लैण्ड, अमेरिका की भी बराबरी कर सकेंगे जहां 24 घंटे जलपूर्ति होती है ऐसा सुना जाता है। खुद योजनाकारों ने भी यह न सोचा होगा कि ऐसा भी हो सकता है। इसके लिए हम सबको अपने प्रिय प्रधानमंत्री जी को धन्यवाद देना चाहिए। ठीक इसी तरह का मुद्दा है स्वच्छ भारत का। पर्यावरण को हो रहे जबरदस्त नुकसान के लिए माननीय प्रधान मंत्री जी ने अपनी चिंता जाहिर की है। देश के प्रत्येक नागरिक का कर्तव्य है कि वे स्वच्छ भारत अभियान में हिस्सा लें।

किसना ने बताया कि जहां जनसंख्या का घनत्व ज्यादा होता है एवं जहां, अन्य राज्यों से काम निमित्त पलायन करने वाले लोग रहते हैं वहां वर्षा के मौसम में डेंगू और चिकनगुनिया का खतरा ज्यादा होता है। यह शहरों में ज्यादा फैलता है। हमारा देश डेंगू की त्रासदी

झेल चुका है। इसलिए स्वच्छ पानी और स्वच्छता की आवश्यकता है। डेंगू फैलाने वाले मच्छर के शरीर पर धारियां होती है। यह दिन में काटता है इसलिए उसकी पहचान की जा सकती है। यह चीते जैसा फूर्तिला मच्छर है। वह आपके 200 मीटर के दायरे में ही होता है। जहां कम बारिश होती है वहां डेंगू का खतरा ज्यादा होता है। चिकनगुनिया अफ्रीकी शब्द है जिसका अर्थ होता है जो झुका दे। एडीज नाम के मच्छर से तेज बुखार, गले में दर्द और सर्दी-खांसी, जोड़ों के दर्द आदि चिकनगुनिया की पहचान है। ये लक्षण दिखने पर तुरंत चिकित्सक से संपर्क करना चाहिए। इस मामले में झोला छाप डॉक्टरों से दूर रहना चाहिए। झोला छाप डॉक्टरों को तुरंत पुलिस के हवाले करना चाहिए।

यह सर्व विदित है कि हमारी शिक्षा व्यवस्था विशेषकर ग्रामीण भागों में दयनीय है। शिक्षक तनखा तो लेते हैं मगर स्कूल नहीं आते। कहीं-कहीं विद्यार्थी भी नहीं आते क्योंकि स्कूल से शिक्षक गायब रहते हैं। इस संबंध में किसना के जहन में एक उपाय सुझा। क्यों न गांव/शहर के पढ़े-लिखे लोग खाली घूमने की अपेक्षा गांव में पढ़ाएं। यह कार्य जन प्रतिनिधि या उपर्युक्त कोई भी व्यक्ति ऐसा करने की पहल कर सकता है। सरकार बकायदा इनका पंजीयन कर उन्हें पढ़ाने दें। जनप्रतिनिधि शासकीय सेवक, सेवानिवृत्त सरकारी अधिकारी-सेवक, शिक्षक, निजी क्षेत्र के डाक्टर, इंजीनियर, वकील एवं अन्य पेशेवर लोग इस तरह देश की सेवा कर सकते हैं। यह सेवा निशुल्क हो तो अति उत्तम।

किसना ने अपना अनुभव साझा करते हुए बताया कि वह जहां भी जाता है मकानों की बनावट को बारीकी से देखता है खास कर नींव को। अधिकतर मकानों में पाया जाता है कि मकान बनाने में लाखों खर्च किए मगर नींव यानि कि प्लिंथ बनाने में कंजूसी कर दी। कई मकान तो जमीन से ही ऊपर उठा दिए गए। नींव नाम मात्र की। नतीजा यह होता है कि जरासी बारिश आयी नहीं कि पूरा पानी घर के अंदर। सेप्टिक टैंक फूल और फिर गंदगी किक-बैक। सत्यानाश! अधिक पढ़े लिखे लोगों के घरों में ऐसा होना ज्यादा पाया गया है। गांव की बात तो क्या कहने। क्या नींव और क्या प्लिंथ और क्या दीवारें। यदि प्लिंथ ऊंची होगी तो बारिश के पानी को रोकने में सहुलियत होगी। प्लिंथ कम से कम पांच फिट ऊंचा होना चाहिए क्योंकि यदि आगे का रास्ता बार-बार बनाने से ऊंचा होता है तो प्लिंथ से ऊंचा न हो। यह बहुत ही सझबुझ की बातें हैं। मकान बनाने वालों को ठेकेदार अथवा मिस्त्रियों को पहले ही बता देना चाहिए। बाद में सारा जीवन पछताने से कोई फायदा नहीं। क्योंकि प्लिंथ को बाद में सुधारने का कोई रास्ता नहीं होता है।





सपनों का घर

सुश्री मेनका राणा
सहायक प्रबंधक

रामलाल एक बहुत ही मेहनती, ईमानदार और होनहार बढ़ई था। उसकी उत्पादों और काम के चर्चे हर तरफ होते थे। वह अपने कार्य में इतना माहिर था कि आस-पास क्या, दूर-दराज के शहरों के घर के ठेके भी उसे ही मिलते थे। इतनी ख्याति प्राप्त होते हुए भी उसे पैसे का बिल्कुल लोभ नहीं था। वह अपने कार्य और जिंदगी से संतुष्ट था।

कार्य करते-करते अब वह बुजुर्ग हो चला था। उसे भी इच्छा होती थी कि वह भी तनिक आराम एवं सुख चैन की जिंदगी जी ले। एक दिन उसने सोचा जीवन भर इतना काम किया है इसलिए क्यों न बाकि की जिंदगी आराम से गुजारी जाए। यही सोचकर वह अपने ठेकेदार के पास गया और विनम्रतापूर्वक उनसे विनती की कि, "महोदय मैंने बहुत काम कर लिया है इसलिए मैं अपनी बाकी की जिंदगी आराम से पूजा-पाठ करते हुए बिताना चाहता हूं। इसलिए आप मुझे काम छोड़ने की अनुमति दें तो बड़ी कृपा होगा।"

ठेकेदार बढ़ई को बहुत मानता था और उसके काम से वह बेहद प्रभावित भी था इसलिए उसे यह सुनकर बहुत दुःख हुआ। लेकिन जब उसे यह आभास हुआ कि रामलाल ने जाने का मन बना लिया है तो उसने थोड़े दुःखी मन से रामलाल से कहा, "रामलाल, तुम बहुत अच्छे कारीगर हो, एक नेक दिल और कर्मठ इंसान भी हो



और मुझे बेहद अफसोस है कि मेरा सबसे अनुभवी, होनहार और कार्यकुशल कारीगर अब मेरे साथ नहीं रहेगा। इसलिए मेरी एक विनती है तुमसे, कि जाते-जाते मेरे लिए एक और मकान बना दोगे तो मुझे बेहद खुशी होगी।"

यह सुनकर रामलाल को थोड़ी निराशा तो हुई परंतु ठेकेदार को मना भी नहीं कर सकता था वो। सो बड़े दुःखी और अनमने भाव से उसने हामी भर दी और ठेकेदार से विदा ले ली। किंतु उसका मन

तैयार नहीं था क्योंकि उसने वो काम छोड़ने का मन पहले से ही बना चुका था। फिर भी उसके मन में ये बात थी कि "चलो कोई बात नहीं। ये आखिरी ही काम है सो ये भी कर ही लेता हूं। उसके बाद तो मुझे कोई काम के लिए नहीं बोलेगा और मैं सुख-चैन से अपनी जिंदगी गुजर-बसर करूंगा।" इस सोच के चलते वह थोड़ा लापरवाह और आलसी भी हो गया। पहले जहां वो सावधानी से लकड़ियां चुनता और काटता था वहीं अब वह बड़े लापरवाह तरीके से ये कार्य करने लगा।



जैसे-तैसे कुछ महीनों में काम चलाऊ ढंग से उसने यह मकान तैयार कर दिया। कार्य समाप्त कर जब वह ठेकेदार के पास गया और विनम्रतापूर्वक उनसे विदा मांगी तो उस पर ठेकेदार ने कहा, "रामलाल, तुम जा सकते हो, लेकिन अब तुम्हें अपने पुराने घर में जाने की जरूरत नहीं है। तुमने अभी-अभी जो मकान बनाया है मैं उसे तुम्हें भेंट करता हूं।" यह सुनकर रामलाल स्तब्ध रह गया। मन ही मन वह सोचने लगा, "पूरी जिंदगी लोगों के रहने के लिए एक से एक सुंदर घर बनाए मैंने और जब मेरे घर की बारी आई तो अनजाने में ही मैंने इतना घटिया मकान बना दिया। धिक्कार है मुझ पर और मेरे कार्य पर, मेरी कर्मठता पर। काश! मैंने इसे भी पूरी मेहनत से और ईमानदारी से बनाया होता तो आज मेरे पास भी रहने के लिए एक उम्दा और खुबसूरत घर होता।" परंतु अब पछताए होत क्या जब चिड़िया चुग गई खेत क्योंकि यह रामलाल के लिए एक बेहतरीन मौका था अपने सपनों का घर बनाने का। इसलिए कहते हैं, जो भी कार्य करो मन लगाकर, ईमानदारी से प्रसन्नतापूर्वक करो। ऐसे मन से किए गए कार्य अतुलनीय होते हैं और हर कार्य हमारे लिए महत्वपूर्ण होना चाहिए।





रोज़ा पार्क्स: एक विनम्र महिला, जिसने 'नो' कहा

सुश्री मनीषा
हिन्दी अनुवादक

कई बार सिर्फ एक शब्द ही इतिहास को बदल देता है, जब एक आम दिन एक खास दिन, बल्कि हमेशा याद रहने वाला महत्वपूर्ण दिन बन जाता है। कुछ ऐसे संघर्ष या चुनौतियां भी होती हैं जिसमें अकेला व्यक्ति एक लीडर बन जाता है जो विश्व को बदलता है।

जब रोज़ा पार्क्स ने एक व्हाइट पैसेंजर को अपनी सीट देने के लिए बस ड्राइवर के आदेश को मानने से मना किया और सिर्फ एक शब्द कहा, "नहीं", यूनाइटेड स्टेट्स में अफ्रीकी-अमरीकियों के इतिहास के लिए जीत के रूप में एक परिवर्तन की घंटी बजी। अन्याय के कारण वर्षों की कुंठा से उत्पन्न इस आंदोलन में अनेकों दूसरे लोग शामिल थे, लेकिन रोज़ा पार्क्स इस बदलाव के लिए एक कैटलिस्ट और केन्द्र बिंदु बनीं।

उन्होंने अपने जीवन में बहुत कुछ सहा है लेकिन फिर भी उनके चेहरे पर हमेशा एक मुस्कान बनी रहती थी। वो बहुत विनम्र थी फिर भी वो एक ऐसी महिला थी जिनका विश्वास बहुत मजबूत था।



वर्ष 1993 में अमरीका में एक सर्वेक्षण प्रकाशित किया गया था, जिसमें 300 से ज्यादा इतिहासकारों और विशेषज्ञों से 20वीं सदी की सबसे प्रभावशाली अमरीकी महिला का नाम पूछा गया। उस सर्वेक्षण के परिणाम के मुताबिक, उस सूची में रोज़ा पार्क्स तीसरे स्थान पर थी, पहले स्थान पर राजनीतिज्ञ, सामाजिक कार्यकर्ता एवं लेखक एलेनॉर रोज़वेल्ट थी जिन्होंने महिलाओं के अधिकारों, अल्पसंख्यकों और गरीबों के लिए काम किया और नौवें स्थान पर हेलन केलर थी जिन्होंने विश्वभर का ध्यान दिव्यांग लोगों की तरफ आकर्षित किया। लेकिन रोज़ा पार्क्स हमेशा आम लोगों के बीच कायम रही। उन्होंने इस बात का ध्यान रखा कि उन्हें विशेष अधिकारों, विशेष गुणों वाले व्यक्ति की तरह संबोधित न किया जाए।

भेदभाव से थक चुकी थी

विश्व भर में नागरिक अधिकारों के आंदोलन – यूनाइटेड स्टेट्स में

अफ्रीकी-अमरीकी के समान अधिकार के लिए संघर्ष – की जननी के रूप में जानी जाने वाली रोज़ा पार्क्स एक जीती-जागती हस्ती हैं। उनकी कहानी न केवल यूनाइटेड स्टेट्स की स्कूली किताबों में पढ़ी जाती है अपितु, विश्व के अनेक राष्ट्रों में उनकी कहानी को पढ़ा जाता है।

01 दिसम्बर, 1995 को मॉन्टगोमरी, ऐलेबामा में, 42 वर्षीय रोज़ा पार्क्स एक डिपार्टमेंट स्टोर के टेलरिंग विभाग से कठिन परिश्रम करके घर लौट रही थी। बस में चढ़ने के बाद उन्होंने ध्यान दिया कि बस ड्राइवर वही अप्रिय व्यक्ति था जिसने कुछ 12 वर्ष पहले उन पर बस से उतरने के लिए दबाव डाला था। उस समय बस की पिछली सीटें भरी हुई थी तो वो बस में आगे की तरफ आ गई और उसके लिए ड्राइवर ने उन्हें बस से उतार दिया।

श्वेत (व्हाइट) आगे और अश्वेत (अफ्रीकी-अमरीकी) पीछे: यदि श्वेत लोगों के लिए पर्याप्त सीटें न हो तो अफ्रीकी-अमरीकियों को अपनी सीटें छोड़नी होंगी और खड़े होकर ही सफर करना होगा। हर तरह का भेदभाव अफ्रीकी-अमरीकियों को यह दिखाने के लिए बनाया गया था कि वे कमतर हैं और उस समय उनको 'अपनी हद/ स्थान में रहने के लिए' कहा जाता था। 12 वर्षों में भी वो बस ड्राइवर नहीं बदला। उसने धमकाया "क्यों तुम सब खुद को बेहतर बनाते हो और वो सीट मुझे दो।"

रोज़ा पार्क्स ने अपनी ऑटोबायोग्राफी में लिखा है, "मुझे समझ नहीं आया कि मैं खड़े होकर खुद को बेहतर कैसे बना रही हूँ। हम उनसे जितना दबते और उनके आदेशों का पालन करते, वे हमसे उससे भी बुरा बर्ताव करते (द मोर वी गेव इन एंड कंपलाइड, द वर्स दे ट्रीटिड अस)।"

हजारों अफ्रीकी-अमरीकी लोगों के खून और पसीने का दुखद इतिहास ही रोज़ा पार्क्स के दृढ़ निश्चय का कारण था कि उन्होंने अपनी सीट से उठने से इंकार किया। उनके पूर्वजों को दासों के जहाज पर अमरीका लाया गया था, जानवरों से भी बदतर व्यवहार किया गया, और असहनीय स्थिति में रहे और मर गए। बच्चों की आँखों के सामने उनकी माँ को मारा जा रहा था, और माता-पिता निराशा भरे अवसाद में थे चूँकि उनके बच्चों को उनसे छिन कर बेच दिया गया। यहां तक कि दास-प्रथा समाप्त होने के बावजूद भी अफ्रीकी-अमरीकियों का शोषण किया जाता, उन्हें बंदी बनाया जाता



और एक खेल की तरह मार दिया जाता था।

रोज़ा पार्क्स ने बेहद दुख भरी घटनाएं देखी थी, बेहद ज्यादा। रोज़ा पार्क्स, उनके पति रेमंड और अन्य, मिलकर बेगुनाहों को बचाने की कोशिश करते थे, लेकिन उन्हें नस्लीय उत्पीड़न (रेशियल ऑपरेशन) का सामना करना पड़ा। नागरिक अधिकारी, कानून, मीडिया और एक तरह से सभी अमरीकी लोगों ने दूसरे लोगों के अधिकारों को बुरी तरह कुचल दिया जैसे कि ये सब बिल्कुल सामान्य और स्वीकार्य हो।

रोज़ा पार्क्स अपने उत्पीड़कों की धमकियों से थक चुकी थी। उन्होंने कहा भी कि वो जितना सहती रही, वे उनसे और ज्यादा बुरा बर्ताव करते थे।



बस ड्राइवर चिल्लाया, "क्या तुम खड़ी नहीं होगी?"

"नहीं", उन्होंने उत्तर दिया।

उसने कहा, "ठीक है, मैं तुम्हें जेल भिजवा दूंगा।"

रोज़ा पार्क्स ने शांतिपूर्वक उत्तर दिया, "आप ऐसा कर सकते हैं।"

घटनास्थल पर एक पुलिस अधिकारी पहुंचा। जब उसने पार्क्स से पूछा कि वो उठ क्यों नहीं रही है, उन्होंने उत्तर दिया, "आप सब हमें चारों ओर से धक्का क्यों दे रहे हो?"

ऐसा कहा गया कि रोज़ा पार्क्स थकी हुई थी और इसलिए वो सीट पर बैठी रही। लेकिन उनका अपनी सीट से न उठना आने वाली पीढ़ी के लिए था, ताकि वो इस बेहूदा भेदभाव को समाप्त कर सके। वो इस भेदभाव से थक चुकी थी।

भावी पीढ़ी के लिए

इस घटना ने मॉन्टगोमरी में अफ्रीकी-अमरीकी समुदाय के बीच गुस्से को उत्तेजित किया। रोज़ा पार्क्स हमेशा से एक हँसमुख, शांत और

बुद्धिमान महिला के रूप में जानी जाती रही है। युवा नागरिक अधिकार कार्यकर्ता मार्टिन लूथर किंग, जूनियर (1929-68) की अगुवाई में बस सेवा का बॉयकॉट किया गया। तीस हजार अफ्रीकी-अमरीकी जो नियमित रूप से बसों का उपयोग करते थे, उन्होंने एकजुट होकर गतिविधियों में भाग लिया। बस से आने के बजाय, वे पैदल चले या कार पूल की। एक अफ्रीकी-अमरीकी टैक्सी कंपनी ने टैक्सी के किराए को बसों के किराए जितना कम करके यात्रियों की मदद की। कई लोगों के लिए घर से ऑफिस तक की दूरी दस मील से अधिक थी लेकिन उन्हें पता था कि वे स्वतंत्रता के मार्ग, शांति के मार्ग पर चल रहे हैं।

प्रतिशोध गंभीर था। रोज़ा पार्क्स की डिपार्टमेंट स्टोर की नौकरी चली गई, और उन्हें धमकी भरे टेलीफोन कॉल आने लगे। अखबारों में उनके बारे में झूठी अफवाहें छपीं और डॉ. किंग के घर पर बमबारी हुई। लेकिन खतरों और उत्पीड़न के बावजूद, पार्क्स ने कभी भी भागने या कहीं और शरण लेने के बारे में नहीं सोचा। उनकी एकता निरंतर कायम रही और उनके अहिंसक आंदोलन ने अमरीका और दुनिया को प्रेरित किया।

अंत में, अपील और काउंटर अपील के एक वर्ष बाद, यूनाइटेड स्टेट्स की सर्वोच्च न्यायालय ने बसों में हो रहे भेदभाव को असंवैधानिक घोषित किया। उस क्षण से, नागरिक अधिकारों के आंदोलन ने अफ्रीकी-अमरीकियों हेतु समान अधिकारों की ओर आगे बढ़ने के लिए जबरदस्त गति प्राप्त की।

एक महिला के साहस ने विश्व को बदलकर रख दिया।

डॉ. दाइसाकु इकेदा ने कहा, "मदर्स आर स्ट्रॉंग, द पीपल आर स्ट्रॉंग।" रोज़ा पार्क्स इस बारे में कहती हैं कि उनकी माँ ने उन्हें मजबूत रहने के लिए बड़ा किया: "मेरी माँ ने मुझे आत्म-सम्मान सिखाया।" वह हमेशा कहती थी, "ऐसा कोई कानून नहीं है कि लोगों को मुसीबतें झेलनी ही होंगी।"

यदि हम इतिहास के विशाल परिदृश्य पर गौर करें, तो एक व्यक्ति का जीवन छोटा और महत्वहीन लग सकता है। कई बार ऐसा लगता है कि मनुष्य मुश्किलों के भंवर में फंसता जा रहा है, फिर भी वे मनुष्य ही हैं जो इतिहास बनाते हैं।

रोज़ा पार्क्स की जिंदगी दर्शाती है, न्याय के लिए खड़ा एक साहसपूर्ण मनुष्य भी हजारों के दिलों में एक रोशनी ला सकता है और मानवीय इतिहास को बदल सकता है।

वैश्विक मानव अधिकारों की जननी रोज़ा पार्क्स, वर्ष 2005 में 92 वर्ष की आयु में मृत्यु को प्राप्त होने तक लड़ती रही।





बैंकों में एनपीए की रोकथाम (दिवाला एवं शोधन अक्षमता संहिता 2016)

टोटा वेंकटेश
क्षेत्रीय प्रबंधक

पिछले कुछ समय से बैंकों में एनपीए की रोकथाम एक बड़ा मुद्दा रहा है। आरबीआई द्वारा लगातार इस विषय पर बैंकों का ध्यान आकृष्ट किया जाता रहा है और कई बैंकों में आकलन के बाद एनपीए राशि कई गुणा बढ़ गई है।

दिसम्बर 2016 में सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र के बैंकों समेत कुल एनपीए 697,409 करोड़ रु. थे। भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा अनेकों पुनः संरचना योजनाओं की घोषणा करने के बावजूद, पिछले दो वर्षों में अशोध्य ऋण 135 प्रतिशत बढ़कर 2,61,843 करोड़ रु. हो गए हैं।

भारतीय बैंक इसके लगभग 10,00,000 करोड़ रु. के परिसंपत्ति

नुकसान में है, 7,70,000 करोड़ रु. के सकल अशोध्य ऋण है एवं शेष पुनः संरचित ऋण है।

हाल ही में, भारतीय रिजर्व बैंक ने कहा है कि बैंकिंग प्रणाली में सकल अशोध्य ऋणों के लगभग 25% को प्रस्तुत करते 12 खाते, शीघ्रताशीघ्र दिवाला कार्यवाहियों के लिए संदर्भ हेतु पात्र होंगे। खबरों में आए 12 खातों का नाम इस प्रकार है:-

1. एस्सार स्टील, 2. लैंको इंफ्राटेक, 3. भूषण स्टील, 4. भूषण पावर एंड स्टील, 5. आलोक इंडस्ट्रीज, 6. मोन्नेट इस्पात, 7. एरा इंफ्रा इंजीनियरिंग, 8. एबीजी शिपयार्ड, 9. जेपी इंफ्राटेक, 10. इलेक्ट्रोस्टील स्टील, 11. एमटेक ऑटो, 12. ज्योति स्ट्रक्चर्स

इन खातों का संक्षिप्त वित्तीय विवरण नीचे दिया गया है:-

कंपनी	वर्ष	निवल मालियत	सकल कर्ज	कुल परिसंपत्तियां	कुल आय	निवल लाभ
एस्सार स्टील	वित्तीय वर्ष 16	8617	29488	62700	14379	-5800
लैंको इंफ्राटेक	वित्तीय वर्ष 17	-2074	43502	45065	7510	-2255
भूषण स्टील	वित्तीय वर्ष 17'	4658	42356	48327	13778	-3121
भूषण पावर एंड स्टील	लागू नहीं	लागू नहीं	37248	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
आलोक इंडस्ट्रीज	वित्तीय वर्ष 17	1703	23443	25432	8988	-3072
मोन्नेट इस्पात	वित्तीय वर्ष 17	-1602	10333	8902	1275	-1870
एरा इंफ्रा इंजीनियरिंग	वित्तीय वर्ष 17	-1981	10129	8377	1286	-1414
एबीजी शिपयार्ड	वित्तीय वर्ष 16	-2822	8742	5926	38	-2730
जेपी इंफ्राटेक	वित्तीय वर्ष 17	5921	8606	14871	1164	-989
इलेक्ट्रोस्टील स्टील	वित्तीय वर्ष 17	-568	7505	6946	2635	-1463
एमटेक ऑटो	वित्तीय वर्ष 17	2467	3928	14404	2719	-3253
ज्योति स्ट्रक्चर्स	वित्तीय वर्ष 17	-1700	3387	1885	916	-1426
कुल		12620	228668	242834	54687	-27394

आंकड़े करोड़ रु. में; 'निवल मालियत, सकल कर्ज एवं कुल परिसंपत्तियां वित्तीय वर्ष 16 के लिए है; रुडेटा मीडिया रिपोर्ट स्रोत से: कैपिटलाइन प्लस



भारतीय रिजर्व बैंक के एक आंतरिक पैनल ने यह सुझाव दिया कि 5,000 करोड़ रु. से ज्यादा के बकाया राशि वाले खाते, जिनमें से कम से कम 60% को 31 मार्च, 2016 को बैंकों द्वारा अनर्जक के रूप में वर्गीकृत किया गया था, दिवाला कार्यवाहियों हेतु संदर्भित किए जा सकते हैं।

दिवाला एवं शोधन अक्षमता संहिता 2016 क्या है

संसद ने 11 मई, 2016 को दिवाला एवं शोधन अक्षमता संहिता अधिनियम पारित किया है। यह जीएसटी के बाद सरकार द्वारा किया गया एक मुख्य आर्थिक सुधार है।

भारत में, कर्ज चूक से निपटने के लिए कानूनी एवं संस्थागत तंत्र वैश्विक मानदंडों के अनुसार में नहीं है। ऋणदाताओं द्वारा संविदा अधिनियम या विशेष कानूनों जैसे बैंकों तथा वित्तीय संस्थान अधिनियम, 1993 के कारण कर्ज की वसूली तथा वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण एवं पुनर्गठन एवं प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के माध्यम से की गई वसूली कार्रवाई से वांछित परिणाम नहीं आया था। इसी प्रकार, रुग्ण औद्योगिक कंपनी (विशेष उपबंध) अधिनियम, 1985 तथा कंपनी अधिनियम, 1956 के समापन उपबंध द्वारा की गई कार्रवाई न तो उधारदाताओं हेतु वसूली में सहायता कर पाई और न ही कंपनियों की पुनर्संरचना में सहायता कर पाई। वैयक्तिक शोधन अक्षमता से निपटने वाले कानून, प्रेसिडेन्सी नगर दिवाला (शोधन अक्षमता) अधिनियम, 1909 तथा प्रांतीय दिवाला अधिनियम, 1920 लगभग एक शतक पुराने हैं। इससे उधारदाता के आत्मविश्वास में बाधा पहुंची है। जब उधारदाता आत्मविश्वासी नहीं होते, उधारकर्ताओं के लिए कर्ज पहुंच में कमी आ जाती है। इसका



प्रभाव भारत के क्रेडिट बाजार की स्थिति पर भी पड़ता है। भारत में क्रेडिट बाजार का सबसे बड़ा घटक बैंकों द्वारा दिये जाने वाला उधार है। कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार का अभी विकसित होना बाकी है।

इस नए कानून का प्रयोजन उद्यमशीलता को बढ़ावा देना, क्रेडिट की उपलब्धता तथा निर्धारित समयसीमा में कॉरपोरेट व्यक्तियों, भागीदार

कंपनियों एवं वैयक्तिकों के पुनर्गठन एवं शोधन अक्षमता संकल्प से संबंधित कानूनों में समेकन एवं संशोधन द्वारा सभी श्रेयधारकों के हितों को संतुलित करना तथा ऐसे व्यक्तियों की परिसंपत्तियों की लागत के अधिकतम उपयोग तथा उससे संबंधित या उसके आकस्मिक मामलों के लिए है।

इस कानून का उद्देश्य है कि कंपनियों के शोधन अक्षमता से संबंधित कानूनों तथा वर्तमान में विधानों की संख्या में शामिल सीमित देयता इकाईयों (सीमित देयता भागीदारी तथा सीमित देयता वाली अन्य इकाईयों सहित), असीमित देयता भागीदारी एवं वैयक्तिक को एकल कानून में एकीकृत करना। ऐसा एकीकरण कानून में एक वृहद स्पष्टता तथा व्यवसाय में असफल एवं कर्ज चुकाने में असमर्थ विभिन्न श्रेयधारकों को एक समान एवं अनुकूल उपबंध की प्रक्रिया की सुविधा प्रदान करेगा।



कानून की प्रमुख विशेषताएं इस प्रकार हैं:

- वित्तीय संकट की पहचान करने के लिए स्पष्ट, अनुकूल एवं तीव्र कार्रवाई।
- वैयक्तिकों के संकल्प हेतु दो अलग प्रक्रियाएं, नामतः – “नए सिरे से शुरुआत” तथा “शोधन अक्षमता संकल्प”।
- निर्णयन प्राधिकरण के रूप में कार्य करने तथा वैयक्तिकों एवं असीमित भागीदारी कंपनियों के संबंध में तथा कंपनियों एवं सीमित देयता इकाईयों के संबंध में शोधन अक्षमता, परिसमापन एवं दिवाला प्रक्रिया से संबंधित मामलों से निपटने के लिए क्रमशः कर्ज वसूली अधिकरण एवं राष्ट्रीय कंपनी कानून अधिकरण।
- शोधन अक्षमता पेशेवरों, शोधन अक्षमता पेशेवर एजेंसियों तथा सूचना उपयोगिताओं पर विनियामक निरीक्षण करने के लिए भारतीय शोधन अक्षमता एवं दिवाला बोर्ड की स्थापना।



- शोधन अक्षमता पेशेवर शोधन अक्षमता संकल्प प्रक्रिया के वाणिज्यिक पहलुओं का प्रबंधन करेंगे। शोधन अक्षमता पेशेवर एजेंसियां पेशेवर मानदंडों, आचार संहिता को विकसित करेंगे तथा शोधन अक्षमता पेशेवर सदस्यों हेतु प्रथम स्तरीय विनियामक होंगे ताकि ऐसे पेशेवरों हेतु के लिए प्रतिस्पर्धी उद्योग विकसित हो सकें।
- सूचना उपयोगिताएं शोधन अक्षमता, परिसमापन एवं दिवाला प्रक्रियाओं में उपयोग की जाने वाली वित्तीय सूचना को एकत्र, परितुलन, प्रमाणित एवं प्रसारित करेंगे।



- सीमा पार शोधन अक्षमता से निपटने के लिए उपबंध सक्रिय करना।

दिवाला एवं शोधन अक्षमता संहिता के मुख्य नवोन्मेष संस्थागत वित्त के चार स्तंभ हैं।

- 1) 'शोधन अक्षमता पेशेवर' विनियमित व्यक्तियों की एक श्रेणी है जो दिवाला प्रक्रिया के कुशल कार्य में मुख्य भूमिका निभाएंगे। वे 'शोधन अक्षमता पेशेवर एजेंसियों' द्वारा विनियमित किए जाएंगे।
- 2) 'सूचना उपयोगिताओं' में इलेक्ट्रॉनिक डेटाबेस में उधारदाताओं तथा उधार के नियमों के बारे में तथ्यों को संग्रहित किया जाएगा। इसके परिणामस्वरूप चूक होने पर तथ्यों से संबंधित विलंब एवं विवाद दूर होंगे।
- 3) अधिनिर्णयन – राष्ट्रीय कंपनी कानून अधिकरण वह मंच होगा जहां कंपनी शोधन अक्षमता का निपटान किया जाएगा तथा कर्ज वसूली अधिकरण वह मंच होगा जहां वैयक्तिक शोधन अक्षमता का निपटान किया जाएगा। ये संस्थान, अपने अपीलीय निकायों यानी एनसीएलएटी एवं डीआरएटी के साथ पर्याप्त रूप से समर्थ होंगे ताकि दिवाला प्रक्रिया की विश्व स्तरीय कार्यपद्धति को प्राप्त किया जा सके।
- 4) विनियामक – भारतीय शोधन अक्षमता एवं दिवाला बोर्ड। यह निकाय शोधन अक्षमता पेशेवर, शोधन अक्षमता पेशेवर एजेंसियों एवं सूचना उपयोगिताओं पर विनियामक निरीक्षण करेगा।

नई दिवाला प्रक्रिया एक नए भारतीय बैंकिंग परिदृश्य का भरोसा देने वाली है जो चूककर्ताओं से वसूली हेतु पूर्व के विवेकाधीन एवं अपारदर्शी तरीकों के बजाए समयसीमा निर्धारण, कंपनियों के संगठन हेतु बैंक ऋणों की कैपिंग, तथा आस्ति-देयता के असंतुलन को कम करने के लिए वसूली बढ़ाती है।

किन्तु इस शोधन-संबंधी कदम का एक सकारात्मक परिणाम यह होगा कि कई दशकों में पहली बार बैंकर एवं उधारकर्ता के बीच वार्ता पटल पर सभी को समान अवसर का मंच मिलेगा।

दिवाला एवं शोधन अक्षमता संहिता 2016 में शामिल कदम:-

1. चूक के पहले दिन, ऋणदाता या उधारकर्ता शोधन अक्षमता कार्यवाहियों को शुरू करने के लिए एनसीएलटी से संपर्क कर सकता है।
2. मामले के स्वीकृत होने के बाद, ऋणदाता समिति गठित करने के लिए ऋणदाता शोधन अक्षमता पेशेवर को नियुक्त करता है जो अंतरिम अवधि में उधारकर्ता की कंपनी को चलाएगा।
3. 180 दिनों के भीतर, ऋणदाता समिति को कर्ज पुनर्व्यवस्थित योजना पर निर्णय लेना आवश्यक है। अंतिम योजना पर पहुंचने से ऋणदाता को अतिरिक्त 90 दिनों का समय दिया जाएगा।



4. यदि 75% उधारदाता सहमत है तो समिति कर्ज पुनर्संगठन के साथ आगे बढ़ेगी, अन्यथा 180 दिनों के बाद कंपनी की परिसंपत्तियां परिसमाप्त होगी। इस कोड के आने से यह उम्मीद की जाती है कि एनपीए के मामलों के निपटान में तेजी आएगी तथा प्रमुख रूप से देश की आर्थिक व्यवस्था सुदृढ़ होगी और देश आर्थिक प्रगति के पथ पर सशक्त मानदंडों पर प्रगति करेगा।





काव्य सुधा

मंजिल



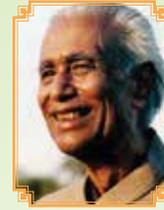
श्रीमती ममता

पत्नी श्री विजय कुमार
क्षेत्रीय प्रबंधक

सूरज ने दरवाजा खटखटाया
छुप कर बादलों में चांद है शरमाया
ओस की बूंदे और मखमली घास
चटकती कलियां और महकते फूल
चिड़ियों की चहचहाहट और गौरों का गीत
तितलियों की अठखेलियाँ और कोयल का संगीत
सबने मिलकर जग को जगाया
सूरज ने दरवाजा खटखटाया।

नई सुबह नई उम्मीद
कदम बढ़ा मिल जाएगी 'मंजिल'
पथरीली है डगर, हौसला है अगर
लंबा है सफर, यकीं है मगर
साथी है सब नहीं है कोई पराया
सूरज ने दरवाजा खटखटाया
आसमान छूने की है चाहत
सफलता की आ रही है आहट
आलस्य से तू कर बगावत
हुई उसकी जीत जिसने कदम बढ़ाया
सूरज ने दरवाजा खटखटाया।

क्योंकि सपना है अभी भी



धर्मवीर भारती

पुण्यतिथि: 4 सितंबर, 1997

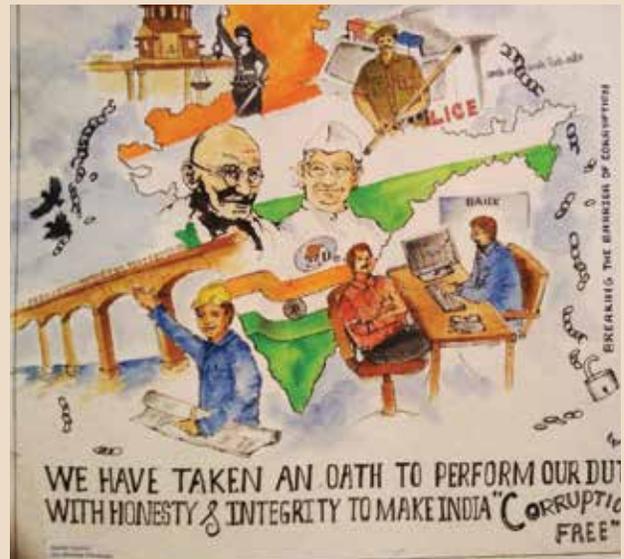
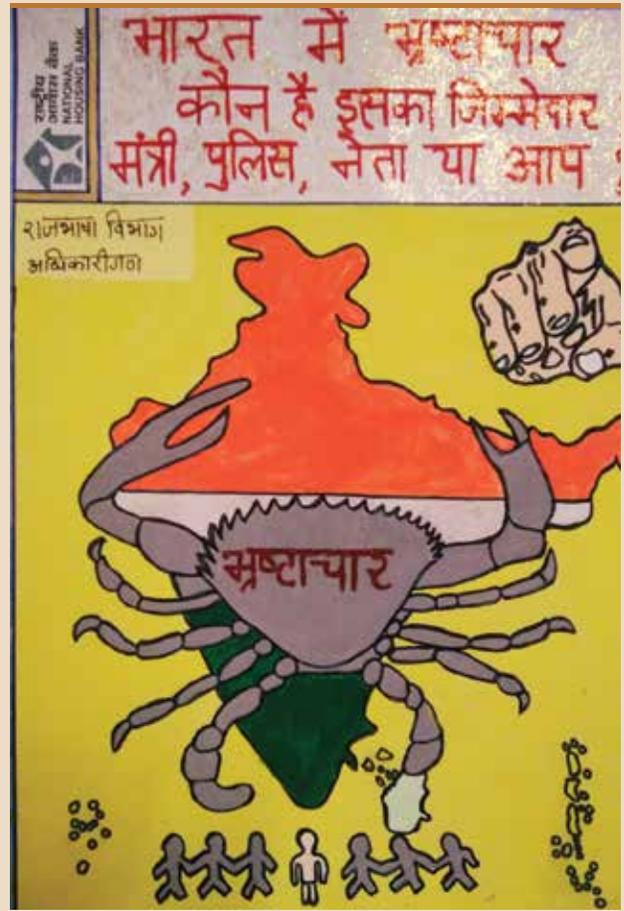
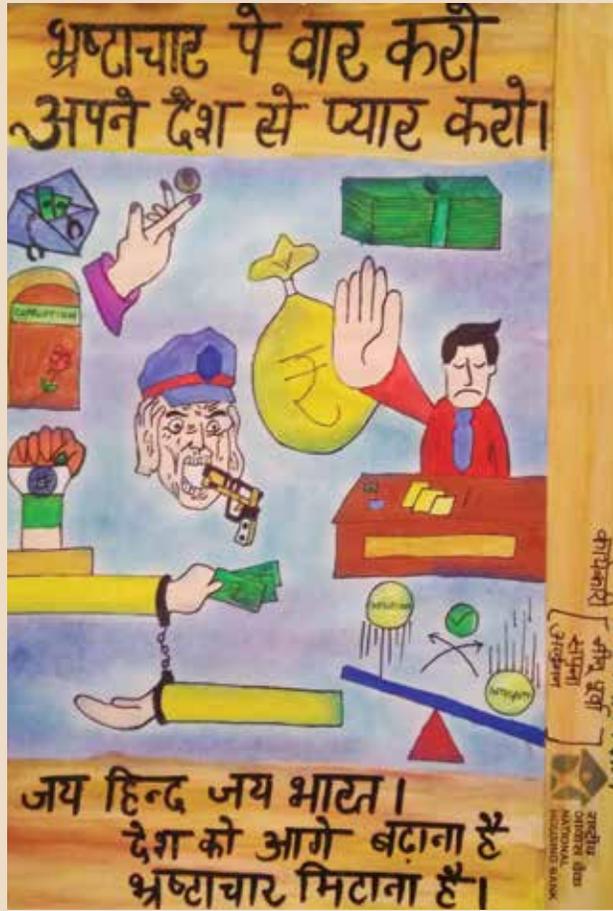
..... क्योंकि सपना है अभी भी
इसलिए तलवार टूटी अश्व घायल
कोहरे डूबी दिशाएं
कौन दुश्मन, कौन अपने लोग, सब कुछ धुंध धूमिल
किन्तु कायम युद्ध का संकल्प है अपना अभी भी
..... क्योंकि सपना है अभी भी!

तोड़ कर अपने चतुर्दिक का छलावा
जब कि घर छोड़ा, गली छोड़ी, नगर छोड़ा
कुछ नहीं था पास बस इसके अलावा
विदा बेला,
यही सपना भाल पर तुमने तिलक की तरह आँका था
(एक युग के बाद अब तुमको कहां याद होगा?)
किन्तु मुझको तो इसी के लिए जीना और लड़ना
है धधकती आग में तपना अभी भी
..... क्योंकि सपना है अभी भी!

तुम नहीं हो, मैं अकेला हूँ मगर
वह तुम्ही हो जो
टूटती तलवार की झंकार में
या भीड़ की जयकार में
या मौत के सुनसान हाहाकार में
फिर गूँज जाती हो
और मुझको
ढाल छूटे, कवच टूटे हुए मुझको
फिर तड़प कर याद आता है कि
सब कुछ खो गया है – दिशाएं, पहचान, कुंडल, कवच
लेकिन शेष हूँ मैं, युद्धरत्न मैं, तुम्हारा मैं
तुम्हारा अपना अभी भी
इसलिए, तलवार टूटी, अश्व घायल
कोहरे डूबी दिशाएं
कौन दुश्मन, कौन अपने लोग, सब कुछ धुंध धूमिल
किन्तु कायम युद्ध का संकल्प है अपना अभी भी
..... क्योंकि सपना है अभी भी!

हिन्दी चेतना मास 2017 के दौरान बैंक के मुख्यालय में आयोजित प्रतियोगिताओं की झलकियां





राष्ट्रीय आवास बैंक
कोर 5-ए, भारत पर्यावास केंद्र, 3-5 तल, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003
वेबसाइट: <http://www.nhb.org.in>



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