

आवास भारती

वर्ष 19 | अंक 73 | अक्टूबर-दिसम्बर, 2019



राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK



चेट्टीनाड भवन

चेट्टीनाड नट्डकोर्टई चेट्टियरों का घर है जो कि एक संपन्न व्यापारिक समुदाय है। ये 19वीं और 20वीं सदी में संपूर्ण दक्षिणपूर्व एशिया में एक आर्थिक शक्ति रहे। चेट्टीनाड भवन महलनुमा घर होते हैं। जहां जन्म से लेकर मृत्यु के दौरान के सभी उत्सव, अनुष्ठान और पारिवारिक कार्यक्रम का आयोजन किया जाता रहा है। चूंकि यह तमिलनाडु के शिवगंगे और पुदुकोट्टी जिला में पाए जाते हैं। इस मकान का नाम इस जगह के नाम पर पड़ा है। गर्म और अर्ध शुष्क क्षेत्र में होने के कारण इन मकानों को यहां की जलवायु जरूरत के अनुसार तैयार किया जाता है। दीवारें ईंट की और मोटी होती हैं, चूना प्लास्टर का इस्तेमाल किया जाता है, छत निर्माण में कई परतों वाले टेराकोटा टाइल्स का इस्तेमाल किया जाता है इसमें संगमरमर और पत्थर का इस्तेमाल किया जाता है। इन मकानों के छत ढलान वाले होते हैं ताकि मानसून के दौरान पानी इकट्ठा किया जा सके। जिसका इस्तेमाल घर के काम और कुंओं को भरने के लिए किया जाता है। इन मकानों में सामने की ओर दोनों छोर पर दो मंजिला टावर होता है जो टाइल्स वाले छत से जुड़ा होता है। कई बार ये अंदर भी दो मंजिला होते हैं और अंदर बहुत सारे हॉल और आंगन होते हैं। इन मकानों में पहले बेल्जियन कांच का काम, लकड़ी की नक्काशी, पत्थर, लोह और लकड़ी के स्तंभ होते थे जिन्हें आज भी देखा जा सकता है। इन मकानों में टीक, ग्रेनाइट का भी खूब इस्तेमाल किया जाता है। हालांकि इस प्रकार के मकान अब इस क्षेत्र में कम ही बचे हैं लेकिन यह शैली और ये मकान नट्डकोर्टई चेट्टियरों के वैभवशाली इतिहास के गवाह हैं।





संपादक की कलम से...

प्रिय पाठकगण,

मुझे आवास भारती का अक्टूबर से दिसम्बर का अंक अपने प्रबुद्ध पाठकों के समक्ष प्रस्तुत करते हुए अत्यंत प्रसन्नता का अनुभव हो रहा है। हमारा यह प्रयास रहा है कि अधिक से अधिक तकनीकी लेखों को सामान्य बोलचाल की भाषा में प्रस्तुत किया जाये जिससे पाठक लाभान्वित हो सके।

आज मैं अपने पाठकों के साथ एक अलग ही विषय पर अपने विचार प्रस्तुत करना चाहूंगा। मेरा मानना है कि एक बेहतर समाज देने की जिम्मेदारी, उसे बनाने की जिम्मेदारी, उसका संरक्षण करने की जिम्मेदारी हम सबकी है। मैं जब सुबह प्रातःकाल भ्रमण पर जाता हूँ तो मुझे हमारी कॉलोनी में एक सज्जन हमेशा पार्क में लोगों द्वारा फेंकी गयी बोटलों या अन्य सामग्री जैसे प्लास्टिक के लिफाफे इत्यादि आदि उठाते हुए बहुधा दिखते हैं। मैं उनका नाम भी नहीं जानता परंतु पिछले कुछ समय में मेरे मन में उनके प्रति एक सम्मान की भावना आ गयी है। मैंने अनुभव किया है कि दिल्ली जैसे शहर में जहाँ इतनी विशाल जनसंख्या के बीच स्वच्छता बनाये रखना अपने आप में एक चुनौती है वहीं अब धीरे-धीरे समाज का एक जागरूक तबका इस विषय में सजग है और अपने-अपने स्तर पर कार्रवाई कर रहा है। मैंने यह भी पाया कि पिछले कुछ समय से ऐसे लोगों को अब पहचान भी मिल रही है।

इस संबंध में, पद्मश्री से सम्मानित ऊषा चौमर का नाम उल्लेखनीय है। ऊषा चौमर स्वच्छता मिशन में जाना-पहचाना नाम है। जब मैंने उनकी जिंदगी के बारे में पढ़ा तो मैं आश्चर्य-चकित रह गया। वह छोटी उम्र में ही मैला ढोने का काम करती थी एवं मैला ढोते समय गर्मियों में प्यास लगने पर उन्हें दूर से ही पानी पिलाया जाता था। लेकिन तदुपरांत 2003 में उनकी जिंदगी में तब परिवर्तन आया जब वह 'नई दिशा संस्था' से जुड़ीं और उनका पूरा जीवन बदल गया। आज उनके द्वारा प्रारंभ की गयी स्वच्छता की मुहिम को पूरे देश में सराहा जा रहा है। इसी क्रम में कुछ और नाम मैं लेना चाहूंगा जैसे लंगर बाबा के नाम से मशहूर पद्मश्री से सम्मानित जगदीश लाल अहूजा जो सैकड़ों मरीजों को हर दिन मुफ्त भोजन मुहैया कराते हैं। लगभग 15 सालों से वह हर रोज 2000 लोगों को मुफ्त भोजन कराते हैं। इसी क्रम में पद्मश्री से सम्मानित एक और व्यक्ति श्री अब्दुल जब्बार हैं जिन्होंने भोपाल गैस पीड़ित महिलाओं की सहायता करते हुए 2300 गैस पीड़ित महिलाओं को आत्म निर्भर बनाने में 35 साल तक काम किया। इसी प्रकार बीज माता के नाम से प्रसिद्ध महाराष्ट्र के एक गांव में रहने वाली आदिवासी महिला राही बाई सोमा पोपेरे व लावारिस लाशों का अंतिम संस्कार करने वाले फैजाबाद में रहने वाले मौहम्मद शरीफ को पद्मश्री मिलने की खबर से मेरा हृदय भाव विभोर हो गया।

इन सब व्यक्तित्वों के बारे में पढ़कर मन गर्व से भर जाता है और एक अभूतपूर्ण उत्साह का संचार समाज में कुछ अलग हटकर करने के लिये प्रेरित करता है। अगर हम सभी इस प्रकार का छोटा-छोटा काम भी समाज की बेहतरी के लिये करें तो हम आने वाली पीढ़ियों को एक बेहतर समाज दे पायेंगे। हालांकि हम में से अधिकतर लोग अपने कामकाज दिनचर्या में इतने व्यस्त हैं कि हम इस ओर संवतः नहीं सोच पाते हैं लेकिन अगर हम ठान लें तो छुट्टी वाले दिन या जब भी समय मिले कुछ न कुछ कार्य सामाजिक परोपकार के लिये कर सकते हैं।

मुझे उम्मीद है कि पाठकों को पूर्व अंकों की तरह यह अंक भी पसंद आयेगा एवं आपकी प्रतिक्रिया की हमें प्रतीक्षा रहेगी।


(रंजन कुमार बरुन)
उप महाप्रबंधक एवं संपादक



आप की पाती

महोदय,

आपके कार्यालय की जुलाई-सितम्बर, 2019 गृह पत्रिका का 72वां अंक "आवास भारती" की प्रति प्राप्त हुई, धन्यवाद। राजभाषा हिंदी के प्रचार-प्रसार में प्राकृतिक आपदा हिंदी लेख को लिखने के लिए आप बधाई के पात्र हैं। कृपया स्वीकार करें। पत्रिका में राजभाषा से संबंधित विभिन्न गतिविधियों का समावेश अत्यंत रोचक और सुखद है और यह इंगित करता है कि आप राजभाषा हिंदी के प्रयोग के प्रति सजग हैं। पत्रिका के सभी लेख और रचनाएं सराहनीय हैं जिसके लिए संपादक मंडल भी बधाई का पात्र है। पत्रिका की उत्तरोत्तर प्रगति के लिए शुभकामनाएं।

(अमृत लाल शर्मा)

वरिष्ठ सहायक (कार्मिक/भंडार),
सैन्ट्रल कॉटेज इण्डस्ट्रीज कॉरपोरेशन ऑफ इण्डिया लि.,
नई दिल्ली

महोदय,

आपके द्वारा भेजी गई गृह पत्रिका आवास भारती प्राप्त हुई। मैं राष्ट्रीय आवास बैंक को आपकी एक ओर नवीन एवम उत्तम गृह पत्रिका - आवास भारती के जुलाई-सितम्बर, 2019 का अंक प्रकाशित करने के लिए बधाई और धन्यवाद देता हूं। आपके द्वारा इस अंक में आवास, आवास वित्त, प्लास्टिक का प्रयोग एवं मानव जीवन में जल के महत्व पर ध्यान देने योग्य बातों के अलावा सम-सामयिक विषयों से जुड़े लेखों और कविताओं को पत्रिका में स्थान देने और हिन्दी भाषा को बढ़ावा देने हेतु प्रतियोगिताओं का आयोजन व समापन समारोह की झलकियों को पत्रिका में स्थान देने हेतु मैं आपको पुनः बधाई देता हूं और मैं आशा करता हूं कि निकट भविष्य में भी आप हमें राष्ट्रीय और अंतर्राष्ट्रीय विषयों के अलावा ओर नित नए विषयों की जानकारी देते रहेंगे।

(डॉ० शैलेश कुमार अग्रवाल)

कार्यकारी निदेशक,
निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी संवर्द्धन परिषद,
नई दिल्ली

महोदय,

हम आपके पत्र दिनांकित 21 जनवरी, 2020 की प्राप्ति सूचना देते हैं। इसके साथ संलग्न गृह पत्रिका 'आवास भारती' के 72वें अंक की प्रति हमें प्राप्त हो गई है। पत्रिका की विषयवस्तु और कलेवर काफी रोचक है। पत्रिका में जहां 'रेन वाटर हार्वेस्टिंग' और 'बिन पानी सब सून' जैसे जल संरक्षण संबंधी बेहतरीन और महत्वपूर्ण लेख शामिल किए गए हैं। वहीं प्लास्टिक प्रतिबंध के लाभ बताकर पर्यावरण संरक्षण पर भी प्रकाश डाला गया है। साथ ही गजानन माधव मुक्तिबोध की रचनाओं के माध्यम से अधिकारियों को हिन्दी साहित्य से अवगत कराने का प्रयास किया गया है। पत्रिका में बैंकिंग और व्यवसाय जगत से जुड़े पहलुओं पर दी गई सामग्री उपयोगी है, जिससे लोग इन रचनाओं से प्रेरित होते हैं और सद्प्रयासों की ओर बढ़ते हैं। पत्रिका में सम्मिलित विचार जीवन मूल्यों की शिक्षा देते हैं, जो आज के दौर में बहुत जरूरी हैं।

(प्रियांशु तिवारी)

मुख्य प्रबंधक,
भारतीय निर्यात-आयात बैंक,
नई दिल्ली



आवास भारती



विषय सूची

विषय	पृष्ठ
1 राष्ट्रीय आवास बैंक परिवार समाचार	4
2 'विश्व पर्यावास दिवस' समारोह	5
3 'स्वच्छता ही सेवा' अभियान	6
4 एनएचबी रेजीडेक्स - रिहायशी आवास मूल्य सूचकांक अप्रैल-जून, 2019 तिमाही हेतु अद्यतन	7
5 बदलते बैंकिंग परिवेश में हिन्दी की भूमिका	11
6 कैंशलेस अर्थव्यवस्था एवं भारतीय बैंकिंग व्यवस्था	12
7 आवास वित्त बाजार को बढ़ावा देने में बैंकों की भूमिका	14
8 आवास वित्त बाजार हेतु ऋण सुगमता	16
9 डेटा निगरानी और गोपनीयता	18
10 कोरोना वायरस - एक आपदा	21
11 योग	23
12 मेक इन इंडिया	26
13 कृत्रिम बुद्धिमत्ता तथा मशीन लर्निंग	28
14 भवन निर्माण में वास्तु शास्त्र का महत्व	30
15 राष्ट्रीय आवास बैंक और ऊर्जा दक्षता	32
16 वित्तीय समावेशन	34
17 सौर ऊर्जा और हमारा घर	36
18 मकान किराये पर दें तो	38
19 बूढ़ी आबादी की हो चिंता	40
20 घर खरीदने से पहले?	42
21 कुछ खास बातें	44
22 आपका भावुक मन और भावुक विचार	46
23 काव्य सुधा	48

कुल तकनीकी लेख - 14
कुल सामान्य लेख - 04
कुल योग - 18

आवास भारती

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

पंजी. संख्या, दिल्ली इन / 2001 / 6138

वर्ष 19, अंक 73, अक्टूबर-दिसम्बर, 2019

प्रधान संरक्षक

श्री शारदा कुमार होता
प्रबंध निदेशक

उप संरक्षक

वी. वैदीश्वरण
महाप्रबंधक

संपादक

रंजन कुमार बरून
उप महाप्रबंधक

सहायक संपादक

शोभित त्रिपाठी
राजभाषा अधिकारी

संपादक मंडल

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

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



राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK

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



राष्ट्रीय आवास बैंक परिवार समाचार

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

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा दिनांक 14 एवं 15 नवंबर, 2019 को एसबीआईएलडी, मैसूर में आवास वित्त कंपनियों एवं बैंकों हेतु जोखिम प्रबंधन पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन किया गया। दिनांक 14 नवंबर, 2019 को प्रशिक्षण कार्यक्रम की शुरुआत हुई। कार्यक्रम के प्रारंभ में प्रतिभागियों का पंजीकरण एवं स्वागत किया गया। कार्यक्रम की शुरुआत बैंक के उप महाप्रबंधक श्री विशाल गोयल ने अपने उद्घाटन भाषण से किया। इसके बाद प्रतिभागियों के साथ एक सामूहिक फोटोग्राफ ली गई। तत्पश्चात कार्यक्रम के प्रथम सत्र की शुरुआत हुई। कार्यक्रम के प्रथम सत्र में एसबीआईएलडी, मैसूर के मुख्य प्रबंधक श्री एस अरुण कुमार ने मार्टगेज ऋण में जोखिमों पर विस्तार से बताया और इन जोखिमों से कैसे निपटा जा सकता है इस बात पर भी प्रकाश डाला। कार्यक्रम का दूसरा सत्र बैंक के महाप्रबंधक (सेवानिवृत्त), एसबीआईएलडी, मैसूर सुश्री शशिकला ने लिया जिसमें उन्होंने आस्ति देयता विवरण एवं जोखिम प्रबंधन पर प्रतिभागियों का ज्ञान वर्धन किया। उन्होंने सत्र के दौरान आस्ति देयता विवरण एवं जोखिम प्रबंधन के विभिन्न पहलुओं के बारे में भी बताया। दूसरे सत्र के बाद प्रतिभागियों को दोपहर के भोजन हेतु आमंत्रित किया गया। भोजनावकाश के पश्चात कार्यक्रम के तीसरे सत्र का प्रारंभ हुआ। इस सत्र का श्री नागाचेतन, वरिष्ठ उपाध्यक्ष, चैतन्य, भारत ने किया। इस सत्र में उन्होंने किफायती आवास हेतु ऋण प्रदान करने में जोखिम एवं अनौपचारिक आवास क्षेत्र में जोखिम पर विस्तार से चर्चा की। उन्होंने बताया कि किस प्रकार से किफायती आवास हेतु ऋण प्रदान करने में जोखिम है, यह जोखिम कई प्रकार के हो सकते हैं। चूंकि अनौपचारिक आवास क्षेत्र आज भी भारत जैसे देश में आवास क्षेत्र का एक बड़ा हिस्सा बना हुआ है इसलिए इसमें जोखिम की संभावना भी अधिक होती है। इस क्षेत्र में व्याप्त जोखिम से कैसे निपटा जा सकता है ताकि मांग और आपूर्ति के बीच का अंतर भी कम हो और प्रत्येक पक्ष को कम से कम दिक्कतों को सामना करना पड़े, इन सभी बातों पर बड़ी सटीकता से अपना पक्ष रखा। कार्यक्रम के चौथे सत्र का संचालन एसबीआईएलडी, मैसूर के मुख्य प्रबंधक, श्री भास्कर पर्ई ने किया। इस सत्र में उन्होंने परिचलनात्मक जोखिम प्रबंधन पर प्रतिभागियों को जानकारी प्रदान की।

अगले दिन अर्थात् 15 नवंबर, 2019 को प्रशिक्षण कार्यक्रम के पांचवें सत्र की शुरुआत हुई। इस सत्र का संचालन एसबीआईएलडी, मैसूर के मुख्य प्रबंधक, के श्री सी आर सीताराघव ने किया। प्रशिक्षण कार्यक्रम के छठे सत्र का संचालन भी एसबीआईएलडी, मैसूर के मुख्य प्रबंधक, के श्री सी आर सीताराघव ने किया। इस सत्र में साइबर जोखिम प्रबंधन के विभिन्न पहलुओं पर प्रकाश डाला गया। विदाई भाषण एवं प्रमाणपत्र वितरण के साथ इस प्रशिक्षण कार्यक्रम का समापन किया गया।



नव नियुक्त कार्यपालक निदेशक श्री पी.आर. जयशंकर का एक परिचय

श्री पी.आर. जयशंकर ने राष्ट्रीय आवास बैंक में कार्यपालक निदेशक का पदभार 31 जनवरी, 2020 को ग्रहण कर लिया है।

श्री पी.आर. जयशंकर को इन्फ्रास्ट्रक्चर, बंधक और पूंजी बाजार में डेवलपमेंट बैंकिंग, वित्तीय क्षेत्र और विनियामक और पर्यवेक्षण का 31 साल से अधिक का अनुभव है। वर्तमान पद से पूर्व, इन्होंने आईआईएफसीएल प्रोजेक्ट्स लिमिटेड (एक केंद्रीय सार्वजनिक क्षेत्र उद्यम) के निदेशक और मुख्य कार्यपालक अधिकारी, आईआईएफसीएल आईडीएफ म्यूचुअल फंड्स के अध्यक्ष और इंडिया इन्फ्रास्ट्रक्चर फाइनेंस कंपनी लिमिटेड के मुख्य महाप्रबंधक के पद पर कार्य किया। वे आईआईएफसीआई फ़ैक्टर्स लिमिटेड के बोर्ड के सदस्य भी थे। इन्होंने राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) और हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन लिमिटेड (हडको) में भी कार्य किया है।

संरचित परियोजना वित्त, नए वित्तीय उत्पाद विकास, विकासीय नवोन्मेषीय पहल, जोखिम प्रबंधन, मानव संसाधन विभाग और कार्यनीति निगमित वातावरण में अन्य कार्यों में विशेषज्ञता के साथ, इन्हें भारत में पहली बार बंधक प्रतिभूतिकरण लेनदेन और ऋण संवर्धन, वित्त आहरण और प्रतिगामी बंधक जैसे कई अन्य संरचित वित्तीय समाधानों के लिए जाना जाता है। इन्होंने आईआईटी दिल्ली से एम.टेक और एफएमएस, दिल्ली से एमबीए की उपाधि ग्रहण की है।

राष्ट्रीय आवास बैंक परिवार अपने पुराने साथी श्री पी.आर. जयशंकर जी का स्वागत करता है।



राष्ट्रीय आवास बैंक, नई दिल्ली

'विश्व पर्यावास दिवस' समारोह

विश्व पर्यावास दिवस 2019 समारोह हेतु दिनांक 4 अक्टूबर को विज्ञान भवन में आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा आयोजित कार्यक्रम में, श्री हरदीप सिंह पुरी, माननीय राज्य मंत्री (स्वतंत्र प्रभार), आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, ने रा.आ.बैंक की हिंदी गृह पत्रिका "आवास भारती" के विशेषांक का विमोचन किया।

विशेषांक विश्व पर्यावास दिवस 2019 की थीम "अपशिष्ट को संवृद्धि के रूप में बदलने के लिये एक अभिनव उपाय के रूप में फ्रंटियर प्रोद्योगिकी" को ध्यान में रखते हुए तैयार किया गया है और इसमें थीम से संबंधित विषयों पर बैंकों के वित्तीय संस्थानों और अधिकारियों तथा कर्मचारियों के लेख शामिल हैं।



श्री हरदीप सिंह पुरी, माननीय राज्य मंत्री (स्वतंत्र प्रभार), आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने श्री दुर्गा शंकर मिश्रा, श्री शिव दास मीणा, अपर सचिव (एच), आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, श्री एस के होता, प्रबंध निदेशक, रा.आ.बैंक और अन्य गणमान्य अधिकारियों की उपस्थिति में रा.आ.बैंक की पत्रिका "आवास भारती" के विशेषांक का विमोचन किया।

विश्व पर्यावास दिवस समारोह के कार्यक्रम में, रा.आ.बैंक ने 2 स्कूलों अर्थात् एन पी को-एड सीनियर सेकेंडरी स्कूल, लोधी कॉलोनी और केंद्रीय विद्यालय, प्रगति विहार, लोधी रोड में पेंटिंग प्रतियोगिताओं का आयोजन किया था। प्रतियोगिता में 425 से अधिक छात्रों ने भाग लिया। पेंटिंग प्रतियोगिता का विषय, कनिष्ठ विंग के छात्रों के लिए (कक्षा III से V तक) "मेरा सपना – स्वच्छ घर हो अपना" और वरिष्ठ विंग (VI से VIII तक) के छात्रों के लिए "स्वच्छ पर्यावरण – मेरी जिम्मेदारी" था।

पेंटिंग प्रतियोगिता के पुरस्कार विजेताओं को श्री शिव दास मीणा, अतिरिक्त सचिव (एच), आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय और श्री एस के होता, प्रबंध निदेशक, रा.आ.बैंक की उपस्थिति में श्री दुर्गा शंकर मिश्रा, सचिव द्वारा पुरस्कृत किया गया था। पुरस्कार विजेता पेंटिंग को विज्ञान भवन में प्रदर्शनी में भी प्रदर्शित किया गया था।



विश्व पर्यावास दिवस 2019 के अवसर पर श्री दुर्गा शंकर मिश्रा, सचिव, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने श्री शिव दास मीणा, अपर सचिव (एच) आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, श्री एस के होता, प्रबंध निदेशक, रा.आ.बैंक एवं अन्य गणमान्य अधिकारियों की उपस्थिति में रा.आ.बैंक द्वारा आयोजित पेंटिंग प्रतियोगिता के पुरस्कार विजेताओं को पुरस्कृत किया।



‘स्वच्छता ही सेवा’ अभियान

रा.आ.बैंक ने 2 अक्टूबर, 2019 को माननीय प्रधानमंत्री महोदय के स्वच्छता ही सेवा अभियान 2019 के शुभारंभ के आह्वान पर अमल करते हुए प्लास्टिक के एकल उपयोग और इसके कचरे के सुरक्षित निपटान हेतु जन जागरूकता फैलाने के लिए जंगपुरा एक्सटेंशन और वसंत कुंज में एक स्वच्छता अभियान चलाया। इस अभियान का नेतृत्व रा.आ.बैंक के प्रबंध निदेशक श्री एस के होता ने किया जिसमें अधिकारियों और उनके परिवार के सदस्यों के साथ सभी उम्र के बच्चों सहित सक्रिय भागीदारी की। रा.आ.बैंक स्कूली बच्चों के बीच ड्राइंग और वाद-विवाद प्रतियोगिता, स्थानीय निवासियों और निवासियों के बीच उपयोग हेतु कपड़े की थैलियों के वितरण सहित कई गतिविधियां चलाकर अभियान जारी रखेगा।

रा.आ.बैंक के प्रबंध निदेशक ने अभियान की पूर्व संध्या पर, एकल उपयोग प्लास्टिक पर प्रतिबंध लगाने और दिन प्रतिदिन की गतिविधियों में इन प्रयासों को जारी रखने की आवश्यकता पर बैंक के सभी अधिकारियों को संबोधित किया। एक सक्रिय उपाय के रूप में, रा.आ.बैंक ने अपने कार्यालय, सम्मेलनों और

कार्यपालकों की कारों में पहले से पैक प्लास्टिक की पानी की बोतलों के उपयोग पर रोक लगा दी है।

इसी तरह का अभियान बैंक में अधिकारियों द्वारा अपने क्षेत्रीय और क्षेत्रीय प्रतिनिधि कार्यालयों में भी चलाया गया।



रा.आ.बैंक द्वारा जंगपुरा एक्सटेंशन में ‘स्वच्छता ही सेवा’ अभियान



रा.आ.बैंक द्वारा वसंत कुंज में ‘स्वच्छता ही सेवा’ अभियान



एनएचबी रेजीडेक्स - रिहायशी आवास मूल्य सूचकांक अप्रैल-जून, 2019 तिमाही हेतु अद्यतन

एनएचबी रेजीडेक्स का परिचय

एनएचबी रेजीडेक्स, वर्ष 2007 को आधार वर्ष मानते हुए तिमाही आधार पर चयनित शहरों में रिहायशी संपत्तियों के मूल्यों में उतार-चढ़ाव का पता लगाने हेतु भारत का पहला आधिकारिक आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई), का जुलाई, 2007 को शुभारंभ किया गया था। वर्तमान व्यष्टि अर्थव्यवस्था परिदृश्य को दर्शाने के लिए एनएचबी रेजीडेक्स को अद्यतित आधार वर्ष, संशोधित कार्यप्रणाली एवं स्वचालित प्रक्रियाओं के साथ सूचकांकों के कलस्टर सहित नया रूप प्रदान किया गया है।

नए रूप में तैयार एनएचबी रेजीडेक्स अपने भौगोलिक कवरेज में भी वृहत है और दो आवास मूल्य सूचकांक अर्थात 50 शहरों हेतु एचपीआई@ आकलन मूल्य तथा 50 शहरों के लिए निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@ बाजार मूल्य, को शामिल करता है। एचपीआई@ आकलन मूल्य की गणना बैंकों/आवास वित्त कंपनियों से प्राप्त ऋणदाताओं के मूल्यांकन डाटा के उपयोग से की जाती है, जबकि निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@ बाजार मूल्य विकासकों, भवन निर्माताओं और ब्रोकरों से इकट्ठा किए गए निर्माणाधीन परियोजनाओं हेतु प्राथमिक बाजार डाटा पर आधारित है। राष्ट्रीय आवास बैंक 50 शहरों पर आधारित संयुक्त एचपीआई@ आकलन मूल्य और निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु संयुक्त एचपीआई@ बाजार मूल्य भी प्रकाशित करता है। संयुक्त सूचकांक शहरी स्तरीय सूचकांक पर जनसंख्या भार लागू करने से प्राप्त होता है।

चरण 1 में शामिल शहर पूरे भारत में 21 राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों में फैले हुए हैं। दो एचपीआई के अंतर्गत कवर शहरों में, 18 शहर राज्य की राजधानियाँ हैं और 33 भारत सरकार द्वारा जारी स्मार्ट सिटी सूची का हिस्सा हैं। आवास मूल्य सूचकांकों की गणना तिमाही आधार पर अप्रैल से जून, 2013 को समाप्त तिमाही से शुरू की गई है और वित्त वर्ष 2012-13 को आधार वर्ष के तौर पर मानते हुए जनवरी-मार्च, 2018 तिमाही तक अद्यतित की गई है। है। पिछली तिमाही से, यानी अप्रैल-जून 2018 से, आधार वर्ष को वित्त वर्ष 2017-18 में बदल दिया गया है। तीन उत्पाद श्रेणी स्तर नामतः <= 60 वर्ग मी., > 60 तथा <= 110 वर्ग मी. और > 110 वर्ग मी. के अंतर्गत इकाइयों हेतु शहर स्तर (भारतीय रूपए/वर्ग फीट) पर कारपेट क्षेत्र आकार के आधार पर आवास मूल्यों को वर्गीकृत किया गया है। सूचकांकों की गणना लासपियर्स प्रणाली के उपयोग से की गई है, जिसके बाद नए आधार वर्ष से शुरू करते हुए सभी तिमाहियों में चार तिमाही भारत

गतिशील औसत की गणना, भारत गतिशील औसत उत्पाद श्रेणी स्तर के मूल्यों पर उत्पाद श्रेणी स्तर पर गतिशील भार के अनुप्रयोग और स्थिर आधार वर्ष भार के साथ की जाती है।

सार

अप्रैल-जून, 2019 तिमाही के दौरान एचपीआई@ आकलन मूल्य

एचपीआई ने वर्ष-दर-वर्ष आधार पर कुल मिलाकर 43 शहरों में बढ़ोत्तरी, 5 शहरों में गिरावट और 2 शहरों में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया एवं तिमाही-दर-तिमाही आधार पर 27 शहरों में बढ़ोत्तरी, 8 शहरों में गिरावट और 15 शहरों में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया।

एचपीआई में वार्षिक वृद्धि तिमाही की समाप्ति पर हैदराबाद में 22.1% से चाकन में (-) 6.8% तक है, जबकि एचपीआई में तिमाही वृद्धि लखनऊ में 7.8% से नवी मुंबई में (-)2.8% तक है।

50 शहरों पर आधारित संयुक्त एचपीआई@ आकलन मूल्य

संयुक्त एचपीआई@ आकलन मूल्य जून, 2013 में 83 पर था और वर्तमान तिमाही अर्थात जून, 2019 में 108 पहुंच गया है। पिछले कुछ वर्षों में 4.5% के सीएजीआर के साथ सूचकांक बढ़ गया है।

वर्ष दर वर्ष आधार पर सूचकांक में 6.9% की बढ़ोत्तरी देखी गई।

टीयर-वार उतार-चढ़ाव

8 टीयर-1 शहरों में से, वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 22.1% के साथ हैदराबाद में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद अहमदाबाद (16.2%) बैंगलूर (13.7%), कोलकाता (6.8%), चैन्नई (4.0%), पुणे (3.8%) और मुंबई (2.9%) पर है। सूचकांक में दिल्ली में (-3.0%) की गिरावट देखी गई। तिमाही दर तिमाही आधार पर हैदराबाद में (4.1%) की सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद कोलकाता (2.8%), बैंगलूर (1.8%), अहमदाबाद (1.7%) पुणे (0.9%) पर हैं। दिल्ली और कोलकाता में कोई बदलाव नहीं देखा गया, जबकि दिल्ली ने (-2.0%) गिरावट दर्ज की गई है।

कवर किए जा रहे 29 टीयर-2 शहरों में से, वर्ष दर वर्ष आधार पर सूचकांक में



कोयंबटूर में (17.8%) महत्वपूर्ण बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद रांची (15.8%), गुवाहाटी और रायपुर (14.9%), तिरुवनंतपुरम (10.9%), लुधियाना (10.0%), लखनऊ (9.9%), भुवनेश्वर (9.8%), इंदौर (9.7%) और पटना (9.0), पर है जबकि वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, सूचकांक में कोच्चि और विजयवाड़ा में (-1.0%) सबसे अधिक गिरावट देखी गई, दूसरी तरफ, तिमाही-दर-तिमाही आधार पर सूचकांक में लखनऊ में (7.8%) की अधिकतम बढ़ोत्तरी देखी गई है जिसके बाद रायपुर (6.4%), कोच्चि (5.3%) और नासिक (3.8%), पर है जबकि सूचकांक में गाजियाबाद (-1.9%) और भोपाल (1.0%) में महत्वपूर्ण गिरावट देखी गई है। सूचकांक में कोयंबटूर, रांची, कानपुर, विशाखापट्टनम, देहरादून, सूरत, चंडीगढ़, राजकोट, फरीदाबाद और विजयवाड़ा में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, कवर किये जा रहे सभी टीयर-3 शहरों में से सूचकांक में भिवाड़ी (18.4%) में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद गांधीनगर (15.1%), न्यू टाउन कोलकाता (12.4%) और हावड़ा और पनवेल (10.8%) पर है जबकि चाकन (-6.8%) और पिंपरी चिंचवाड़ (-1.0%) में महत्वपूर्ण गिरावट देखी गई। सूचकांक में तिमाही-दर-तिमाही आधार पर गांधीनगर में (2.5%) सबसे अधिक बढ़ोत्तरी रिकॉर्ड की गई जबकि सूचकांक में टीयर 3 शहर में नवी मुंबई (-2.8%), न्यू टाउन कोलकाता (-1.7%), चाकन (-1.0%) के साथ गिरावट रिकॉर्ड की गयी और सूचकांक कल्याण डोंबिवली (-0.9%) में अधिकतम गिरावट दर्ज की गयी।

अप्रैल-जून, 2019 तिमाही के दौरान निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@ बाजार मूल्य

एचपीआई में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर कुल मिलाकर 32 शहरों में बढ़ोत्तरी, 13 शहरों में गिरावट और 5 शहरों में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया है और तिमाही दर तिमाही आधार पर 23 शहरों में बढ़ोत्तरी, 11 शहरों में गिरावट और 16 शहरों में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया।

एचपीआई में वार्षिक वृद्धि तिमाही की समाप्ति पर पटना में 15.2% से फरीदाबाद में (-) 7.1% तक है, जबकि एचपीआई में तिमाही वृद्धि पटना में 4.6% से नोएडा में (-) 4.0% तक है।

50 शहरों पर आधारित निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु संयुक्त एचपीआई@ बाजार मूल्य

निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु संयुक्त एचपीआई@ बाजार मूल्य जून, 2013 में 85 पर था और वर्तमान तिमाही यानी जून 2019 में तेजी से 103 तक की बढ़ोत्तरी हुई। पिछले कुछ वर्षों में 3.3% के सीएजीआर के साथ सूचकांक बढ़ा।

वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, सूचकांक में 2.0% की बढ़ोत्तरी देखी गई।

टीयर-वार उतार-चढ़ाव

वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 8 टीयर-1 शहरों में से हैदराबाद में (13.7%) सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद कोलकाता (7.7%), मुंबई (3.0%), अहमदाबाद और बेंगलुरु (2.0%), चेन्नई और पूणे (1%) पर है। दिल्ली में (-4.0%) की गिरावट दर्ज की गई। तिमाही आधार पर, हैदराबाद में (3.6%) की अधिकतम बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद बेंगलुरु (1.0%) और कोलकाता (0.9%) पर है। सूचकांक में मुंबई, अहमदाबाद और पुणे में कोई बदलाव नहीं देखा गया जबकि दिल्ली में (-2%) और चेन्नई (-1%) की गिरावट देखी गई।

कवर किए जा रहे 29 टीयर-2 शहरों में से वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में पटना (15.2%) में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद नागपुर (9.8%) पर है, जबकि सूचकांक में सबसे अधिक गिरावट फरीदाबाद (-7.1%), नोएडा (-6.9%), मेरठ (-6.7%) और देहरादून (-4.8%) में देखी गई। तिमाही-दर-तिमाही आधार पर सूचकांक में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी पटना (4.6%) में देखी गई जिसके बाद जयपुर और वडोदरा (2.9%), इंदौर (2.8%) पर है। सबसे अधिक गिरावट नोएडा (-4.0%) और गुरुग्राम (-2.0%) में देखी गयी। जबकि, वसई विरार, लखनऊ, भोपाल, चंडीगढ़ (ट्राइसिटी), रांची, तिरुवनंतपुरम, मेरठ और फरीदाबाद जैसे शहरों में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

13 टीयर-3 शहरों में से वर्ष दर वर्ष आधार पर कल्याण डोंबिवली में 9.7% से पिंपरी चिंचवाड़ में (-) 2.0% तक का अंतर था। तिमाही दर तिमाही आधार पर, सूचकांक में गांधीनगर और नवी मुंबई (2.8%) में सबसे अधिक वृद्धि देखी गई जिसके बाद बिधान नगर (1.8%), न्यू टाउन कोलकाता और चाकन दोनों (1.0%) और मीरा भायंदर (0.9%) पर हैं। कल्याण डोंबिवली, हावड़ा, ठाणे और ग्रेटर नोएडा जैसे शहरों में कोई बदलाव नहीं देखा गया जबकि भिवाड़ी और पिंपरी चिंचवाड़ (-1%) गिरावट देखी गयी।

भौगोलिक प्रवृत्ति

अप्रैल-जून, 2019 तिमाही के दौरान एचपीआई@ आकलन मूल्य के अंतर्गत क्षेत्र-वार उतार-चढ़ाव

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

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 6 शहरों में बढ़ोत्तरी, 4 शहरों में गिरावट और 3 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। आवास मूल्य सूचकांक



में लखनऊ (7.8%), लुधियाना (2.8%), गुरुग्राम (2.0%), ग्रेटर नोएडा (1.9%), और नोएडा (0.9%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। सूचकांक में मेरठ (-0.9%), गाजियाबाद (-1.90%) और दिल्ली (-2.0) में गिरावट देखी गई जबकि कानपुर, देहरादून, चंडीगढ़ (ट्राइसिटी) और फरीदाबाद स्थिर रहे।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में 11 शहरों में बढ़ोत्तरी, 1 शहर में गिरावट एवं 1 शहर में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। आवास मूल्य सूचकांक में भिवाड़ी (18.4%), लुधियाना (10.0%), लखनऊ (9.9%), नोएडा (8.7%), कानपुर (7.1%), गाजियाबाद (6.0%), देहरादून और मेरठ (5.0%), गुरुग्राम (4.0%), ग्रेटर नोएडा (3.90%) और चंडीगढ़ (ट्राइसिटी) (1.0%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। फरीदाबाद में कोई बदलाव नहीं देखा गया। सूचकांक में दिल्ली (-3.0%) में गिरावट देखी गई।

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

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 7 शहरों में बढ़ोत्तरी, 2 शहरों में गिरावट और 2 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। मूल्य में गुवाहाटी (3.60%), कोलकाता (2.8%), हावड़ा और इंदौर (1.8%), भुवनेश्वर और पटना (0.9%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। आवास सूचकांक में भोपाल (-1.0%) और न्यू टारुन कोलकाता (-1.7%) में गिरावट देखी गयी। आवास मूल्य सूचकांक में बिधान नगर और रांची में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 10 शहरों में बढ़ोत्तरी और 1 शहर में कोई बदलाव नहीं देखा गया। सूचकांक में शहरों में यथा रांची (15.8%), रायपुर और गुवाहाटी, दोनों (14.9%) न्यू टारुन कोलकाता (12.4%), हावड़ा (10.8%), भुवनेश्वर (9.8%), इंदौर (9.7%) पटना (9.0%), कोलकाता (6.8%) और बिधान नगर (4.9%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। आवास मूल्य सूचकांक में भोपाल में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

पश्चिम क्षेत्र (अहमदाबाद, चाकन, गांधीनगर, जयपुर कल्याण डोम्बिवली, मीरा भायंदर, मुंबई, नागपुर, नासिक, नवी मुंबई, पनवेल, पिंपरी चिंचवाड़, पुणे, राजकोट, सूरत, ठाणे, वडोदरा, और वसई विरार)

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 10 शहरों में बढ़ोत्तरी, 3 शहरों में गिरावट और 5 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। आवास मूल्य सूचकांक में नासिक (3.8%), गांधीनगर (2.5%), वडोदरा और ठाणे (1.9%), अहमदाबाद (1.7%), जयपुर, नागपुर, वसई विरार और पिंपरी चिंचवाड़, सभी (1.0%) और पुणे (0.9%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। सूचकांक में पनवेल, मीरा भायंदर, सूरत, मुंबई

और राजकोट में कोई बदलाव नहीं देखा गया। सूचकांक में कल्याण डोंबिवली (-0.9%) चाकन (-1.0%) और नवी मुंबई (-2.8%) में गिरावट देखी गयी।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 16 शहरों में बढ़ोत्तरी और 2 शहरों में गिरावट देखी गई है। सूचकांक में शहरों में यथा अहमदाबाद (16.2%), गांधीनगर (15.2%), पनवेल (10.8%), वडोदरा और मीरा भायंदर (6.9%), और नासिक (6.8%), और कल्याण डोंबिवली (5.9%), ठाणे (5.8%), जयपुर नागपुर और सूरत, सभी (5.0%), नवी मुंबई (4.0%), पुणे (3.8%), वसई विरार (3.0%), मुंबई (2.9%) और राजकोट (1.0%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। दूसरी तरफ, सूचकांक में शहरों में पिंपरी चिंचवाड़ (-1.0%) और चाकन (-6.8%) में गिरावट देखी गयी।

दक्षिण क्षेत्र (बेंगलूरु, चेन्नई, कोयम्बटूर, हैदराबाद, कोच्चि, तिरुवनंतपुरम, विजयवाड़ा और विशाखापत्तनम)

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 4 शहरों में बढ़ोत्तरी एवं 4 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। आवास मूल्य सूचकांक में कोच्चि (5.3%) हैदराबाद (4.1%), बेंगलुरु (1.8%), तिरुवनंतपुरम (0.9%) में बढ़ोत्तरी देखी गई और आवास मूल्य सूचकांक में चेन्नई, कोयम्बटूर, विजयवाड़ा और विशाखापत्तनम में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 6 शहरों में बढ़ोत्तरी और 2 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। सूचकांक में शहरों यथा हैदराबाद (22.1%), कोयंबटूर (17.8%), बेंगलुरु (13.7%), तिरुवनंतपुरम (10.9%), विशाखापत्तनम (5.9%) और चेन्नई (4.0%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। सूचकांक में विजयवाड़ा और कोच्चि, दोनों (-1.0%) में गिरावट देखी गई।

कुल मिलाकर, क्षेत्रों के भीतर सूचकांकों के तिमाही प्रदर्शन की तुलना करने पर, यह दिख रहा है कि इस तिमाही के अंत में, एचपीआई@ आकलन मूल्य की वृद्धि सभी क्षेत्रों में महत्वपूर्ण रही है, केवल 2 शहरों के साथ पश्चिम क्षेत्र में एक और उत्तरी क्षेत्र में एक महत्वपूर्ण गिरावट देखी गयी। सूचकांक 15 शहरों में स्थिर बना रहा और 27 शहरों में बढ़ोत्तरी हुई।

अप्रैल-जून, 2019 तिमाही के दौरान निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य के अंतर्गत क्षेत्र-वार उतार-चढ़ाव

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

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 2 शहरों में बढ़ोत्तरी, 6 शहरों में



गिरावट और 5 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। आवास मूल्य सूचकांक में कानपुर और लुधियाना, दोनों (1.0%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। गाजियाबाद, ग्रेटर नोएडा, लुधियाना और चंडीगढ़ (ट्राइसिटी), फरीदाबाद, ग्रेटर नोएडा, लखनऊ और मेरठ में कोई बदलाव नहीं देखा गया और सूचकांक में दिल्ली और गुरुग्राम दोनों (-2.0%) और नोएडा (-4.0%) में गिरावट देखी गई।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 4 शहरों में बढ़ोत्तरी और 7 शहरों में गिरावट देखी गयी। सूचकांक 2 शहरों में स्थिर रहा। सूचकांक में कानपुर (3.0%), ग्रेटर नोएडा और लखनऊ, दोनों (1.0%) और लुधियाना (0.9%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। चंडीगढ़ (ट्राइसिटी) और गाजियाबाद में कोई बदलाव नहीं देखा गया और फरीदाबाद (-7.1%), नोएडा (-6.9%), देहरादून (4.8%), दिल्ली (-4.2%), मेरठ (-3.0%) और गुरुग्राम और भिवाड़ी, दोनों (-1.0%) में सूचकांक में गिरावट देखी गई।

पूर्व एवं मध्य क्षेत्र (विधान नगर, भोपाल, भुवनेश्वर, गुवाहाटी, हावड़ा, इंदौर, कोलकाता, न्यू टाउन कोलकाता, पटना, रायपुर और रांची)

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 8 शहरों में बढ़ोत्तरी एवं 3 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। आवास मूल्य सूचकांक में पटना (4.6%), इंदौर (2.8%), बिधान नगर (1.8%), भुवनेश्वर, न्यू टाउन कोलकाता, और रायपुर में (1.0%), और गुवाहाटी और कोलकाता, दोनों (0.9%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। भोपाल, हावड़ा और रांची में आवास मूल्य सूचकांक में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 7 शहरों में बढ़ोत्तरी और 2 शहरों में गिरावट और 2 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखा गया। सूचकांक में 7 शहरों यथा पटना (15.2%), इंदौर और बिधान नगर (राजारहाट को छोड़कर), दोनों (7.8%), कोलकाता (7.7%), गुवाहाटी (6.8%), भुवनेश्वर (5.0%) और हावड़ा (4.0%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। सूचकांक में भोपाल, न्यू टाउन कोलकाता स्थिर देखा गया। सूचकांक में रांची (-1.9%) और रायपुर (-2.9%) में गिरावट देखी गई।

पश्चिम क्षेत्र (अहमदाबाद, चाकन, गांधीनगर, जयपुर, कल्याण डोंबिवली, मीरा भायंदर, मुंबई, नागपुर, नासिक, नवी मुंबई, पनवेल, पिंपरी चिंचवाड़, पुणे, राजकोट, सूरत, ठाणे, वडोदरा, और वसई विरार)

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 9 शहरों में बढ़ोत्तरी, 2 शहरों में गिरावट एवं 7 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखा गया। आवास मूल्य सूचकांक में जयपुर और वडोदरा (2.9%), गांधीनगर और नवी मुंबई (2.8%), नागपुर (1.8%),

चाकन, राजकोट और सूरत, सभी (1.0%) और मीरा भायंदर (0.9) में बढ़ोत्तरी देखी गई। अहमदाबाद, कल्याण डोंबिवली, मुंबई, पनवेल, पुणे, ठाणे और वसई विरार स्थिर रहा। आवास मूल्य सूचकांक में नासिक और पिंपरी चिंचवाड़ (-1.0%) में गिरावट स्पष्ट थी।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 16 शहरों में बढ़ोत्तरी, 1 शहर में गिरावट और 1 शहर में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। सूचकांक में शहरों यथा नागपुर (9.8%), कल्याण डोंबिवली (9.7%), गांधीनगर (8.8%), जयपुर (8.0%), नवी मुंबई (7.9%), और वडोदरा (7.1%) मीरा भायंदर (5.9%), मुंबई और सूरत (3.0%), अहमदाबाद, ठाणे, नासिक और वसई विरार, सभी (2.0%), राजकोट (1.9%), चाकन और पुणे, सभी (1.0%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। दूसरी तरफ, पिंपरी चिंचवाड़ में (-2.0%) में गिरावट देखी गई। पनवेल में सूचकांक स्थिर रहा।

दक्षिण क्षेत्र (बेंगलूरु, चेन्नई, कोयंबटूर, हैदराबाद, कोच्चि, तिरुवनंतपुरम, विजयवाड़ा और विशाखापत्तनम)

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 4 शहरों में बढ़ोत्तरी, 3 शहरों में गिरावट एवं 1 शहर में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। आवास मूल्य सूचकांक में हैदराबाद (3.6%), विशाखापत्तनम (1.9%) और कोयंबटूर और बेंगलूरु (1.0%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। तिरुवनंतपुरम में सूचकांक में कोई बदलाव नहीं देखा गया। आवास मूल्य सूचकांक में चेन्नई, विजयवाड़ा और कोच्चि (-1.0%) में गिरावट देखी गई।

वार्षिक आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 5 शहरों में बढ़ोत्तरी और 3 शहरों में गिरावट देखी गई। सूचकांक में शहरों यथा हैदराबाद (13.7%), विशाखापत्तनम (8.0%), कोयंबटूर, (3.0%), बेंगलूरु (2.0%) और चेन्नई (-1.0%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। सूचकांक में तिरुवनंतपुरम (-2.0%), विजयवाड़ा (-2.9%) और कोच्चि (-3.0%) में गिरावट देखी गई। कुल मिलाकर, तिमाही आधार पर, 23 शहरों में सूचकांक में बढ़ोत्तरी देखी गई है, जिसके बाद सूचकांक 16 शहरों में स्थिर बना रहा। 11 शहरों में सूचकांक में गिरावट देखी गई। उत्तरी क्षेत्र के शहरों में सबसे अधिक गिरावट देखी गई। पूर्व और मध्य क्षेत्र के शहरों में सूचकांक में कोई गिरावट नहीं देखी गई।





बदलते बैंकिंग परिवेश में हिन्दी की भूमिका

— पीयूष पाण्डेय, सहायक महाप्रबंधक

समाज के विकास में भाषा की भूमिका अत्यंत महत्वपूर्ण होती है। बात चाहे सामाजिक विकास की हो या आर्थिक विकास की। जहां कहीं भी मातृभाषा अथवा अन्य किसी लोकप्रिय भाषा में कार्य की मात्रा बढ़ती है, वहां विकास की दर भी बढ़ जाती है। रूस, चीन, कई यूरोपीय देश इस बात के साक्ष्य हैं।

इसका कारण यह है कि लोकप्रिय भाषा का आर्थिक जगत में उपयोग करने से बहुत से ऐसे लोग भी विकास-चक्र का भाग बन जाते हैं जो सामान्यतः अर्थव्यवस्था से केवल नगण्य लाभ ही उठा पाते हैं।

बैंकिंग क्षेत्र भी इसका अपवाद नहीं है। देखा गया है कि भारत में जब-जब बैंकिंग क्षेत्र ने समाज के निम्न आयवर्ग को शामिल करने का प्रयास किया है, तब-तब सामाजिक एवं आर्थिक विकास बढ़ा है। अस्सी एवं नब्बे तथा उसके बाद के दशक में स्वयं सहायता समूहों को बैंकों से जोड़ने की योजना से ग्रामीण क्षेत्रों तथा निचले आयवर्ग से जुड़ी अर्थव्यवस्था मजबूत हुई तथा कृषि एवं छोटे श्रमिकों को बढ़ावा मिला।

इसी तरह पिछले कुछ वर्षों से बैंकिंग क्षेत्र में जो जनधन योजना, मेक-इन-इंडिया, स्टैंड-अप-इंडिया आदि योजनाएं आरंभ हैं, उनके सफल होने का एक बड़ा कारण यह है कि इन योजनाओं का प्रचार-प्रसार हिंदी में वृहत रूप से किया जा रहा है। इसके कारण से समाज का एक बड़ा वर्ग, जो कि सामान्यतः इन योजनाओं के विषय में शायद अधिक कुछ नहीं जान पाता, वह भी इनके विषय में जागरूक है तथा इनका लाभ उठा रहा है।



बैंकों में हिंदी के अधिक उपयोग से ग्राहकों का मनोबल बढ़ा है तथा वे बैंक की सुविधाओं के विषय में पता करने से हिचकते नहीं हैं, क्योंकि वे जान गए हैं कि



उन्हें जो भी जानकारी चाहिए, वह उन्हें उनकी अपनी भाषा में उपलब्ध करा दी जाएगी।

बैंकिंग का परिवेश तेजी से बदल रहा है। अत्यंत तीव्र गति से हम पूर्ण डिजिटल बैंकिंग की ओर जा रहे हैं। डिजिटल बैंकिंग में हिन्दी की इंटरनेट बैंकिंग वेबसाइट तथा हिन्दी के ऐप विशेष भूमिका निभा रहे हैं। कई प्रमुख ऐप हिन्दी में उपलब्ध होने के कारण उनका उपयोग करने वालों की संख्या दिन-प्रतिदिन बढ़ती जा रही है।

बैंकों द्वारा हिन्दी में एस.एम.एस. द्वारा लेनदेन की सूचना प्रदान करना, इंटरनेट बैंकिंग पोर्टल पर हिन्दी के डाउन-डाउन मेनू होना, हिन्दी के कॉल सेन्टर तथा आईवीआरएस सिस्टम आदि के प्रयोग से बैंकों को अपना ग्राहक-आधार बढ़ाने में बहुत सहायता मिल रही है।

जाने माने प्रबंधन गुरु श्री सी.के. प्रहलाद ने कहा था कि 'Fortune lies at the bottom of the pyramid' अर्थात् समाज के निचले सामाजिक आर्थिक वर्ग से भारी मात्रा में व्यापार एवं वाणिज्य किया जा सकता है जो कि हर किसी के लिए लाभकारी होगा।



कैशलेस अर्थव्यवस्था एवं भारतीय बैंकिंग व्यवस्था

— विष्णु गुप्त अग्रवाल, सहायक प्रबंधक



बैंकिंग 14वीं सदी में यूरोप के इटली शहर में शुरू की गई। तब से बैंकिंग का विस्तार दुनिया के कई अंगों में विभिन्न तरीकों से हुआ। यूं तो भारत से ऋण

लेना-देना, पैसा जमा करने का जिक्र कई किताबों में मिला, पर आधुनिक बैंकिंग सेवा की शुरुआत अंग्रेजी हुकूमत आने के तत्पश्चात ही शुरू हुई। भारत में पहले बैंक 'बैंक ऑफ हिन्दुस्तान' 18वीं सदी के अंत में शुरू किया गया। उसके बाद से बैंक ऑफ बॉम्बे, बैंक ऑफ मद्रास, बैंक ऑफ कलकत्ता 19वीं सदी के शुरुआत में आए।



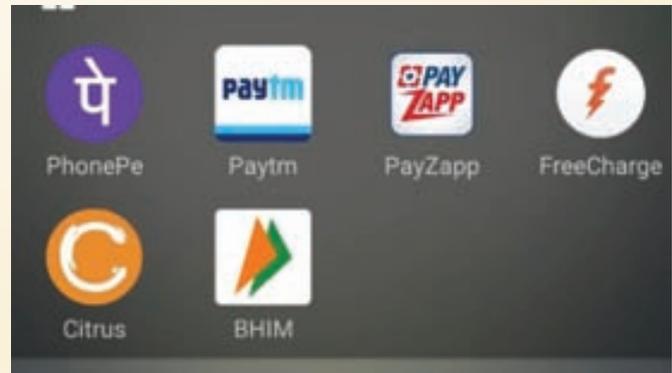
मध्यकाल से भारत में ऋण देने वाले एक समुदाय विशेष, जमींदार, प्राचीन पूंजीवादी तक सीमित थे। बड़े-बड़े घरानों, उद्योगपतियों ने मिल कर कुछ बैंक शुरू किए जिन्होंने आगे चलकर भारतीय अर्थव्यवस्था के लिए नए आयाम लिखे।

आज़ादी के बाद से भारतीय बैंकिंग ने कई बदलाव देखे। आर.बी.आई एक्ट 1934, के तहत देश में पहले रिज़र्व/राष्ट्रीय बैंक की स्थापना की गई। आज़ादी के बाद बैंकों ने भारत को उसके संवैधानिक, आर्थिक लक्ष्यों को प्राप्त करने के लिए कुछ कदम उठाए, जिसमें बैंकों का राष्ट्रीयकरण बैंकिंग कमेटी रिफॉर्मस की स्थापना, बैंकों का पूंजीकरण शामिल था।

चूंकि भारत एक कृषि प्रधान देश है और इस देश की आधी जनसंख्या अपने जीवनयापन के लिए कृषि से जुड़ी है, बैंकिंग व्यवस्था का मजबूत होना अति आवश्यक है, क्योंकि 28 प्रतिशत किसान आज भी लघु या अति लघु श्रेणी में आते हैं। जिनको आज भी ऋण लेने के लिए मध्य काल के समय से चली आ रही, जमींदारों से ऋण लेने वाली व्यवस्था का सहारा देखना पड़ता है।

आधुनिक समय की जरूरतों को देखते हुए भारत में श्रेणी विशेष बैंकों की स्थापना की गई, जो उन क्षेत्रों की जरूरतों का ध्यान रखते हैं और सरकार की मदद से विभिन्न रियायतें देते हैं:-

- क) **राष्ट्रीय आवास बैंक** – हर व्यक्ति का सपना होता है एक घर। भारतीय नागरिकों की इसी जरूरत का ध्यान रखते हुए, भारत सरकार ने सन 1988 में राष्ट्रीय आवास बैंक की स्थापना की। यह बैंक हर सम्भव प्रयास करता है, देश का हर नागरिक अपने परिवार के लिए घर ले सके, सरकार द्वारा चलाई गई विभिन्न योजनाओं के तहत और उसे हर प्रकार की आर्थिक मदद दी जा सके।
- ख) **एक्सिस बैंक** – भारतीय अर्थव्यवस्था में आयात-निर्यात को बढ़ावा देने के लिए और व्यापारियों को विदेशी मुद्रा में लेन-देन संभव हो सके इसीलिए इस बैंक विशेष की स्थापना की गई। यह बैंक विभिन्न तरह की रियायतें उपलब्ध करा कर व्यापारियों की देश में निर्यात बढ़ाने में मदद करती है।
- ग) **ईण्डस्ट्रीयल/औद्योगिक बैंक** – 19वीं सदी के बाद से उद्योगों की एक अहम भूमिका रही है, दुनिया की अवस्था को आकार देने में देश की औद्योगिक इकाइयों को पूर्ण रूप से सहायता और धन की व्यवस्था हो सके इसीलिए ईण्डस्ट्रीयल बैंकों की स्थापना की गई।
- घ) **रिटेल बैंकिंग** – साधारण जनता अपना पैसा एक सुरक्षित जगह जमा करके, उसके ऊपर ब्याज अर्जित कर सके, लोगों में धन बचत की आदत बन सके और बाकी जरूरतमंद क्षेत्रों को धन मिल सके इसके लिए रिटेल बैंकिंग की सुविधा के लिए विभिन्न पब्लिक, प्राइवेट बैंकों की व्यवस्था की गई।





ड.) **स्माल फाइनेंस/पैमेंट बैंक** – हर भारतीय नागरिक तक बैंक की सुविधा पहुंचे इसके लिए सरकार ने नागरिकों की जरूरत को ध्यान में रखते हुए विशेष बैंकों की स्थापना की। यह (ओवरड्राफ्ट) की सुविधा प्रदान करके लोगों के बीच जाकर, उनकी जरूरतों को पूरा करते हैं।

सन् 1992 के तत्पश्चात इंटरनेट और सूचना प्रौद्योगिकी के चलते भारतीय बैंकिंग ने भी नई क्रांति देखी। इंटरनेट की मदद से ऑनलाइन घर बैठकर बैंकिंग की सुविधा पाना लोगों में नया व्यावहारिक बदलाव लेकर आया।

लोगों के बीच मुद्रा में लेन-देन की कमी आई और इंटरनेट की मदद से होने वाले लेन-देन बढ़ने लगे। इसी को कहा गया कैशलेस, जहां लोग प्रचलित मुद्रा में लेन-देन की जगह, इंटरनेट की मदद से लेन-देन करने लगे। यह प्रचलन कई मायनों में सही था जैसे कि :-

- क. लोगों का पैसा अब टैक्स बैस के तहत आने लगा, जिसमें निगरानी रखना आसान था।
- ख. यह पैसा बैंकिंग व्यवस्था में आया, जो जरूरत मंदों को काम पड़ने पर दिया जा सकता था।
- ग. इस पैसे का स्रोत पता लगने से ब्लैक मनी कि समस्या को सुलझाने में आसानी होगी।
- घ. यह एक ज्यादा सुरक्षित और आसान तरीका था।



भारत में इसी कैशलेस प्रक्रिया को बढ़ावा देने के लिए सरकार ने विभिन्न परियोजनाएं चलाई जैसे कि डिजिटल इंडिया जो देश के हर कोने तक इंटरनेट

की सुविधा उपलब्ध कराएगा और बचे लोगों को इंटरनेट चलाना सिखाया जाएगा। कुछ और लाभकारी कदम जैसे :-



- क. भारत ऑप्टिकल फाईबर नेट
- ख. प्रधानमंत्री जन-धन योजना
- ग. भीम एप
- घ. विभिन्न सामाजिक कार्यक्रम जो लोगों को कैशलेस अर्थव्यवस्था के फायदे बताएगा
- ड. स्माल फाइनेंस/पैमेंट बैंकों की स्थापना

विमुद्रीकरण

भारत को अगर दुनिया के साथ कदम-कदम मिलाकर चलना है और आज के समय की विभिन्न क्षेत्रों की जरूरतों को पूरा करना है, अपने संवैधानिक, आर्थिक लक्ष्यों की प्राप्ति करनी है तो कैशलेस अर्थव्यवस्था बनाना और बैंकिंग सुविधा को और सुदृढ़ करना अति आवश्यक है। पर इस जद्दो-जहद में हम कहीं देश के अनपढ़ नागरिक को न भूल जाए। इस क्रांति में हमें उन्हें मिलाना होगा और साथ लेकर चलना होगा।





आवास वित्त बाजार को बढ़ावा देने में बैंकों की भूमिका



अतिथि लेखक — श्रीमती पूर्णिमा आर. नायडु, उप प्रबंधक
भारतीय स्टेट बैंक, नई दिल्ली

किसी भी उभरती हुई अर्थव्यवस्था के लिए, आवास क्षेत्र के विकास की अपनी चुनौतियां हैं। इनमें से सबसे बड़ी चुनौती वित्त की पहुंच है। जबकि अचल

संपत्ति में निवेश उधार के लिए एक आसान तरीका है, अचल संपत्ति उधार अधिक अवसर आधारित है। बैंकों ने भी सुरक्षा को ध्यान में रखते हुए आवास ऋणों को अत्यधिक महत्व दिया है। आवास वित्त बाजार को बढ़ावा देने में बैंकों की भूमिका उल्लेखनीय है। भारत में, आवास की जरूरतों के लिए वित्त तक पहुंच बड़े पैमाने पर केन्द्रित है और उच्च आय समूहों पर ध्यान केन्द्रित किया जाता है, क्योंकि यह वह क्षेत्र है जहां वेतन पर्याप्त या आयकर रिटर्न जैसे आय के औपचारिक सबूत हैं। चूंकि बैंकों के लिए आवास ऋण सुलभ हैं, वे इस क्षेत्र में अपना विस्तार करते हुए जनसंख्या पिरामिड के निचले क्षेत्रों द्वारा वित्त तक पहुंच को सक्षम करने के लिए वित्तीय प्रणाली को मजबूत बनाते हुए आवास वित्त बाजार को एक नई दिशा प्रदान कर रहे हैं। मध्यम आय समूहों को कम आय के लिए आवास वित्त की उपलब्धता सुनिश्चित करने के संदर्भ में बैंकों ने पहल की। बैंकों की यह पहल न केवल लाभान्वित व्यक्तियों को साहूकारों से बचाएगा बल्कि यह एक विकसित भारत की ओर महत्वपूर्ण कदम है।

बैंकों ने आवास प्रयासों का अधिकतम लाभ जन-मानस तक पहुंचाने के लिए दबाव एवं बाधाओं को हटाकर एक सक्षम वातावरण का निर्माण किया। एक व्यवहार्य एवं सुगम संस्थागत आवास वित्त प्रणाली का विकास किया। व्यक्तिगत के साथ-साथ सहकारी एवं समूह आवास गतिविधियों को प्रोत्साहन दिया। बैंकों ने संसाधनों का संग्रहण तथा ग्रामीण एवं शहरी दोनों क्षेत्रों में आवास में निवेश के विस्तार की सुविधा प्रदान करने के साथ ही अवसर-चयन का उन्नयन एवं संवर्धन किया। नई एवं अतिरिक्त इकाईयों के निर्माण को सहायता प्रदान की तथा मौजूदा इकाईयों के उन्नयन हेतु आवश्यक बैंकअप प्रदान किया। बैंक आवास क्षेत्र को पूर्ण रूप से आवास वित्त प्रणाली से जोड़ने तथा विभिन्न आय समूह हेतु आवास वित्त की वृद्धि को विस्तारित करने हेतु समर्पित है। एक सक्रिय खिलाड़ी के रूप में बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों के साथ आवास वित्त हेतु रोड मैप उभर कर आया है।

अपने विस्तृत नेटवर्क के जरिए वित्तीय प्रणाली में इन बैंकों का एक अहम स्थान है तथा ये गृह निर्माण क्षेत्र को ऋण प्रदान करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभा रहे हैं। उसी प्रकार कमजोर वर्ग के समुदाय को, वित्त प्रदान करने में भी बैंक अग्रणी

है। जिन बड़े बैंकों के पास अतिरिक्त संसाधन हैं वे आवास के लिए बड़ी मात्रा में ऋण देकर, अपने अतिरिक्त निधियों को निवेश करने के लाभकारी अवसर प्राप्त कर सकते हैं।

बैंक अपने वाणिज्यिक निर्णयों और अन्य विवेकशील व्यावसायिक पहलुओं पर विचार करते हुए, अपने निदेशक मंडल की अनुमति से पात्र उधारकर्ताओं की



पहचान करने, मार्जिन तय करने तथा उनकी पुनर्भुगतान क्षमता को ध्यान में रखते हुए आवास ऋण प्रदान करने के लिए स्वतंत्र हैं। टीयर I शहरी सहकारी बैंकों को एक आवासीय इकाई के प्रति लाभार्थी को अधिकतम ₹ 30 लाख तक तथा टीयर II शहरी सहकारी बैंकों को एक आवासीय इकाई के प्रति लाभार्थी को अधिकतम ₹ 70 लाख तक वैयक्तिक आवास ऋण देने की अनुमति दी गई है, जो वर्तमान विवेकपूर्ण एक्सपोजर सीमाओं के अधीन होगी। वैयक्तिक उधारकर्ताओं के मामलों में ऋण की अधिकतम सीमा बैंक की पूंजीगत निधियों को 15% से और ग्रुप उधारकर्ताओं के मामलों में पूंजीगत निधियों के 40% से अधिक नहीं होनी चाहिए। इस प्रयोजन के लिए पूंजीगत निधियों में टीयर I पूंजी तथा टीयर II पूंजी शामिल होगी।

बैंक आवासीय क्षेत्र में गृह निर्माण हेतु अतिरिक्त/अनुपूरक वित्त, हाउसिंग बोर्डों को उधार, भवन निर्माताओं/ठेकेदारों को अग्रिम प्रदान करने के साथ-साथ प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के अंतर्गत आवास ऋण भी प्रदान कर आवास वित्त बाजार में क्रांति ला रहे हैं। एक नए भारत की कल्पना को साकार करते हुए



झुग्गी-झोपड़ियां हटाओ योजनाओं के अंतर्गत सरकारी गारंटी पर झुग्गी-झोपड़ीवासियों को सीधे या इस प्रयोजन के लिए स्थापित सांविधिक बोर्डों के मार्फत अप्रत्यक्ष रूप से बैंक वित्तपोषण प्रदान करते हैं। अब बैंक फ्लोटिंग ब्याज दर आवास ऋण पर पुरोबंध प्रभार/पुर्वभुगतान दंड नहीं लगाता जिससे आवास वित्त बाजार को और अधिक बढ़ावा मिला।

कहते है ना - 'सावधानी हटी, दुर्घटना घटी' अतः बैंकों को मूल दस्तावेजों के कई सेट बनाकर, भिन्न-भिन्न बैंकों में प्रस्तुत करके एक ही संपत्ति की जमानत पर बहु-बैंक वित्त प्राप्त करके बैंकों को धोखा देनेवालों से सावधान रहना होगा। अनुमानित लागत अधिक बताकर मार्जिन राशि की अदायगी से बचने वालों पर भी पारखी नजर रखनी होगी। बैंकों को दस्तावेजों की असलीयत का स्वतंत्र रूप से अपने वकीलों/सॉलिडिटरों से सत्यापन करवाना चाहिए। बैंकों को उनके द्वारा दिए गए ऋण से अनाधिकृत निर्माण/संपत्ति का दुरुपयोग/सरकारी जमीन पर अतिक्रमण नहीं किया गया है इसकी जांच कर लेनी चाहिए। सावधानी के साथ बैंक आवास क्षेत्र में त्वरित वृद्धि और पर्यावास के सतत विकास को एक नया आयाम दे सकते हैं।

राष्ट्रीय आर्थिक प्रतिस्पर्धा में आवास की मात्रा, गुणवत्ता, उपलब्धता और वहनीयता एक प्रमुख घटक बन जाती है। आश्रय और विकास परस्पर रूप से सहायक और अन्यान्याश्रित है। गरीबी उन्मूलन और रोजगार निर्माण के लिए आवास सरकार की कार्यनीति का एक महत्वपूर्ण हिस्सा है और इसे मानव विकास सूचकांक के एक अभिन्न अंग के तौर पर माना जाता है। बैंक आवास ऋणों में दिन प्रतिदिन वृद्धि कर विकास की गति को बढ़ाने में बखूबी अपना



योगदान दे रहे है। भारतीय स्टेट बैंक 32 प्रतिशत से अधिक की बाजार हिस्सेदारी के साथ भारत का सबसे बड़ा बंधक प्रदाता है। बैंकों के लिए रियल

एस्टेट जैसे घर के बंधक को कम जोखिम के साथ अपेक्षाकृत स्थिर रिटर्न प्रदान करने और संभावित क्रॉस-सेलिंग लाभों को ले जाने के लिए एक मार्ग



प्रशस्त हुआ है। इसके अलावा, पूंजी की खपत बंधक के लिए कम है, जिससे ये उधार का आकर्षक रूप बन जाता है।

भारत सरकार की 2022 वर्ष तक सबके लिए आवास परियोजना के अंतर्गत सरकार का लक्ष्य सभी को क्षमतानुरूप नए गृहों को उपलब्ध करवाना है। अद्यतन डाटा के अनुरूप रु. 25 लाख से कम लागत के गृहों के क्रय हेतु वर्ष 2017 तक ही 78 प्रतिशत ऋणों का संवितरण किया जा चुका है। गृह उद्योग भविष्य में आक्रमक रूप से बढ़ेगा। बैंक भी तदनुसार योजनाबद्ध तरीकों से आवास वित्त बाजार में अपनी छाप छोड़ रहा है। पर्यावरण के अनुकूल जीवनशैली विकसित करने का समय आ चुका है। घर निर्माण में भी हरित आवास की पहल की जा चुकी है। बैंक भी हरित आवास के प्रति अपने ग्राहकों को जागृत करने का भरसक प्रयास कर रहे हैं। नए गृह निर्माण के साथ रोजगार और किराए पर उपलब्धता दोनों का मार्ग खुल जाता है। अर्थात् बैंक आवास वित्त बाजार को बढ़ावा देने में अपनी अहम भूमिका के माध्यम से सफलता और यश का मार्ग प्रशस्त कर, हर भारतीय को एक आशियाना देने का प्रयास कर रह है।





आवास वित्त बाजार हेतु ऋण सुगमता

— धीरज कुमार, प्रबंधक



भारत जैसी विकासशील अर्थव्यवस्था हमेशा वित्तीय संसाधनों की तलाश करती है। क्रेडिट की बढ़ती मांग और पारंपरिक वित्तपोषण संस्थान (जैसे बैंकों और वित्तीय संस्थानों) इस तरह की मांग को पूरा नहीं करते हैं जिससे अन्य प्रकार के वित्तपोषण के लिए जगह बनाते हैं।

आवास क्षेत्र में लम्बे समय से धन की कमी रही है जिसके कारण आवासों की कमी रही है। भारत सरकार ने देश में गौण आवासीय बाजार के विकास को बहुत महत्व दिया है जिससे आवास क्षेत्र में निधियों का प्रवाह बढ़े, मकानों की संख्या में वृद्धि हो और जिसके फलस्वरूप जनता को वहनीय आवास ऋण मिलने में सुविधा हो। आवास वित्त बाजार को बढ़ावा देने के लिए बैंकों एवं आवास वित्त संस्थानों की भूमिका तभी प्रासंगिक होगी जब बैंकों और आवास वित्त संस्थानों की भूमिका का क्रियान्वयन की रूपरेखा का सुनियोजित ढंग से पालन किया जाए। आवास वित्त बाजार को प्रगतिशील करने हेतु न सिर्फ बैंक अपितु केन्द्र सरकार, राज्य सरकार एवं बैंकों और आवास वित्त संस्थानों की भूमिका को भी प्रासंगिक करना होगा जिससे की आवास वित्त बाजार को बढ़ावा दिया जा सके।

आवास वित्त बाजार को बढ़ावा देने हेतु केन्द्र सरकार की भूमिका

- आवास और शहरी बुनियादी सुविधाओं के संवर्धन के लिए केन्द्र सरकार द्वारा विशेष रियायत का प्रावधान किया जाना चाहिए एवं वित्त मंत्रालय इस दिशा में आवास वित्त बाजार को बढ़ावा देने हेतु उपयुक्त वित्तीय रियायतें उपलब्ध करना उसकी प्राथमिकता होनी चाहिए जिससे प्रधानमंत्री आवास योजना के फलीभूत होने में वित्त मंत्रालय अपनी अहम उपयोगिता सिद्ध कर सकता है एवं देश में आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्गों को कुछ विशेष प्रावधानों द्वारा उनका विशेष ध्यान रखते हुए उन्हें इस सुविधा का लाभ प्रदान किया जा सकता है एवं आवास वित्त बाजार की संभावनाओं को विकसित किया जा सकता है।
- आवास क्षेत्र के विकास हेतु केन्द्र सरकार को नगरों एवं शहरों से दूर पारिस्थितिकी पर्यावास को विकसित करने हेतु कृत संकल्प होना होगा जिससे उस क्षेत्र का समुचित विकेन्द्रीकरण करके, उस क्षेत्र में विकास की संभावनाओं को विकसित करके, संतुलित क्षेत्रीय विकास को बढ़ावा दिया जा सकता है एवं आवास वित्त बाजार को परिपोषित किया जा सकता है।

- प्रमुख कारणों में से एक जो की आवास वित्त बाजार की संभावनाओं को विकसित करने हेतु आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्गों के लिए बुनियादी सुविधाओं से युक्त आवास को बढ़ावा देने हेतु एक



सशक्त माध्यम की उपलब्धता सुनिश्चित करनी होगी एवं इसके लिए उपयुक्त वित्त प्रणाली को विकसित करने हेतु केन्द्र सरकार को आवश्यक कदम उठाने होंगे एवं इस क्षेत्र के विकास को बढ़ावा देना होगा।

- केन्द्र सरकार को राज्य सरकारों एवं उससे संबंधित सरकारों को राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति समयबद्ध आधार पर क्रियान्वित करने एवं उसे जमीनी स्तर पर अपनाने एवं क्रियान्वित करने के लिए परामर्श देना होगा जिससे की आवास वित्त बाजार की उपलब्धि को सुनिश्चित करके एवं मार्गनिर्देशित करके इस क्षेत्र में विकास की गति को क्रियान्वित किया जा सकता है।

आवास वित्त बाजार को बढ़ावा देने हेतु राज्य सरकारों की भूमिका

- आवास वित्त बाजार को बढ़ावा देने हेतु केन्द्र सरकार, राज्य सरकार, शहरी स्थानीय निकायों, बैंकों/माइक्रो फाइनेंस संस्थानों को एक साथ मिलकर इस क्षेत्र के विकास हेतु एक प्रारूप की संकल्पना को प्रतिरूपित करना होगा एवं इस क्षेत्र के विकास को बढ़ावा देने हेतु एवं उस क्षेत्र में रहने वाले नागरिकों/भावी लाभार्थियों के बीच साझेदारी के साथ समन्वय स्थापित करना होगा। राज्य सरकारों को गंदी एवं मलिन बस्तियों में रहने



वाले लोगों को जीवन स्तर में सुधार लाने हेतु प्रयास करने एवं सरकारों द्वारा चलाए गए विकास कार्यक्रमों से उन्हें अवगत कराना होगा एवं स्थानीय गंदी बस्तियों के उन्नयन को बढ़ावा देने हेतु उन्हें प्रोत्साहित करना होगा एवं विकास की धारा को अपनाने हेतु प्रेरित करना होगा।

- स्लम विकास परियोजनाओं को बढ़ावा देना होगा एवं संगठित टाउनशिप विकास परियोजनाओं के क्रियान्वयन हेतु शहरी भूमि बोर्डों/अशासकीय एजेंसियों/निजी क्षेत्र/सहकारी क्षेत्र/स्वयं सेवी संगठनों से सहयोग करके उस क्षेत्र में विकास पूर्ण कार्य को बढ़ावा देना होगा एवं सुविधादाता व सामर्थ्यकारी संस्थान के रूप में कार्य करने हेतु प्रेरित करना होगा।
- आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्ग के लाभार्थियों के लिए पर्याप्त वित्तीय संसाधनों की उपलब्धता करने हेतु राज्य सरकारों को प्रशासनिक स्तर पर कार्यवाही करनी होगी। राज्य सरकारों को बड़ी आवासीय एवं पर्यावास विकास परियोजनाओं के लिए धन की उपलब्धता सुनिश्चित करना एवं इसे आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्ग के लाभार्थियों को लाभ पहुंचे यह सुनिश्चित करने हेतु प्रशासनिक अधिकारियों को इसकी जिम्मेदारी सौंपनी होगी।
- राज्य सरकारों को भवन निर्माण सामग्री के स्थानीय उत्पादन को प्राथमिकता देनी होगी जिससे रोजगार सृजन हो सके एवं राज्य में बेरोजगारी की समस्या से निजात मिलेगी एवं इन उत्पादकता को विकेन्द्रीकरण करके रोजगार की संभावनाओं का सृजन होगा।
- राज्य सरकारों द्वारा मास्टर प्लान तैयार करके राज्य स्तरीय क्षेत्रीय योजना संबंधित एजेंसियों द्वारा शहरी गरीबों के लिए भूमि पर्याप्त मात्रा में उपलब्ध कराये जाने हेतु समुचित कार्यवाही की जानी चाहिए एवं लाभकर्ताओं को इस दिशा में क्रियान्वित किए जाने वाले उपायों के बारे में सूचित किया जाना चाहिए।
- राज्य सरकारों को आवासीय तथा बुनियादी सुविधाओं की परियोजनाओं के लिए सुविचारित सार्वजनिक-निजी भागीदारी को बढ़ावा देने हेतु आवश्यक कदम उठाए जाने हेतु क्रियान्वित किया जाना चाहिए।
- राज्य सरकार को आवास वित्त बाजार को बढ़ावा देने हेतु सहकारी गुप आवास समितियों, कर्मचारी संगठनों, गैर-सरकारी संगठनों को समुचित प्रावधान सुनिश्चित किए जाने चाहिए। इसके अतिरिक्त समुदाय आधारित संगठनों को आवास की सुविधा उपलब्ध करने के लिए माइक्रो-फाइनेंस और आवास विकास से संबंधित मामलों में शहरी स्थानीय निकायों/एजेंसियों से भागीदारी करने के लिए प्रोत्साहित करने हेतु प्रावधान किए जाने चाहिए।

आवास वित्त बाजार को बढ़ावा देने हेतु बैंकों की भूमिका

- आवास वित्त बाजार को बढ़ावा देने हेतु वित्तीय उत्पादों को विकसित करना जिनसे आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों के लिए उत्पादों को विकसित करके इस तबके को विकास की मुख्यधारा में सम्मिलित करना एवं वित्त आवास बाजार को पोषित करने में बैंकों की भूमिका सर्वोपरि होगी। इसके अतिरिक्त निम्न आय वर्ग के लाभार्थी को बीमा की सुविधा भी प्रदान की जानी चाहिए जिससे देश के आवास बाजार को बढ़ावा मिल सके एवं देश में रोजगार की संभावना को विकसित किया जा सके एवं बैंकों द्वारा इस कार्य हेतु प्रोत्साहित किया जाना चाहिए।
- बैंक द्वारा नित्य नए-नए वित्तीय उपायों को प्रोत्साहित किया जाना चाहिए एवं आवास वित्त बाजार को बढ़ावा देने हेतु बंधक (mortgage) समर्थित प्रतिभूतिकरण बाजार और सेकेण्डरी बंधक बाजार का विकास सुनिश्चित करना होगा जिससे देश में आवास वित्त बाजार की संभावनाओं को विकसित किया जा सके।
- बैंक द्वारा आवास ऋणों को आय अनुसार प्रसार/मजबूत करने के उपाय करने चाहिए जिससे गरीबी रेखा से नीचे के लोगों और आर्थिक दृष्टि से कमजोर लाभार्थियों की संख्या बढ़ सके एवं देश में आवास वित्त बाजार की संभावनाओं का विकास किया जा सके।
- बैंकों को आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्ग को लक्षित करते हुए आवास वित्त की नई-नई योजनाएं तैयार करनी चाहिए एवं इस दिशा में केन्द्र सरकार द्वारा लक्षित कार्यक्रमों के तहत सरकार द्वारा जारी की गई सब्सिडी का लाभ आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्ग को मिलना चाहिए जिससे देश में प्रत्येक नागरिक को आवास की सुविधा मिले जिससे "प्रधानमंत्री आवास योजना-2020 के तहत सभी के लिए आवास" की परिकल्पना सिद्ध हो सके।

केन्द्रीय बैंक (रिज़र्व बैंक) को गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियों (एनबीएफसी) पर बने वित्तीय दबाव को कम करने और उसके कारोबार में तेजी लाने के उद्देश्य से बैंकों को एनबीएफसी के माध्यम से प्राथमिक क्षेत्रों को ऋण देने के निर्देश देते हुए कई क्षेत्रों को शामिल किया जाना चाहिए एवं रिज़र्व बैंक को प्राथमिक क्षेत्रों के लिए ऋण प्रवाह में बढ़ोतरी कर निर्यात और रोजगार सृजन के जरिए आर्थिक गतिविधियों में भागीदारी बढ़ाने के उद्देश्य तथा उन क्षेत्रों में एनबीएफसी की भूमिका को भी कई क्षेत्रों को प्राथमिक क्षेत्र में शामिल किया जाना चाहिए।





डेटा निगरानी और गोपनीयता

— श्रीमती देबर्मा, उप प्रबंधक



आज सूचना प्रौद्योगिकी के तकनीकों का इस्तेमाल लोगों में भय पैदा करने, साइबर अपराध संबंधी गतिविधियाँ मसलन— साइबर अथवा डिजिटल वार, साइबर हैकिंग, साइबर आतंकवाद और आपत्तिजनक सामग्रियों को वर्चुअल दुनिया में प्रेषित करने जैसी गतिविधियों में भी किया जा रहा है। उपरोक्त परिस्थितियों में सरकार ने ऐसे अपराधों पर नकेल कसने के लिये सूचना प्रौद्योगिकी के क्षेत्र में दो बड़े बदलाव करने की बात कही है।

सूचना प्रौद्योगिकी के क्षेत्र में अपराधों पर नकेल कसने के लिये दो बड़े बदलाव

- पहला बदलाव आईटी एक्ट 2000 के सेक्शन 69(1) में किया गया। इसके तहत सरकार ने 10 एजेंसियों को यह अधिकार दिया है कि वे किसी भी कंप्यूटर की पड़ताल कर सकती हैं, उनका डेटा निकाल सकती हैं और अन्य जानकारियाँ हासिल कर सकती हैं।
- जबकि दूसरा बदलाव सूचना प्रौद्योगिकी नियम 2011 में किया गया है जिसके तहत इंटरनेट प्रोवाइडर्स और साइबर कैफे को ऐसे व्यक्तियों को खोजने में सरकार की मदद करनी होगी जो इंटरनेट पर आपत्तिजनक सामग्री प्रकाशित करते हैं।
- सरकार की इस घोषणा से संसद और आम लोगों के बीच खलबली—सी मच गई है। विशेषज्ञों का कहना है कि लोगों में यह डर न बैठ जाए कि कहीं सरकार उनकी निजता में 'ताक-झाँक' तो नहीं कर रही है।

क्या है मुद्दा?

- सरकार द्वारा किये गए फैसले के बाद यह सवाल उठता है कि क्या सरकार ने जाँच एवं प्रवर्तन एजेंसियों को अधिकारों के दुरुपयोग का एक और हथियार तो नहीं पकड़ा दिया है? सवाल यह भी उठाया जा रहा है कि इस आदेश के बाद सुप्रीम कोर्ट के उस फैसले का क्या होगा जिसमें निजता को नागरिकों का बुनियादी अधिकार करार दिया गया था? इस लेख में इन्हीं सवालों के जवाब तलाशने की कोशिश की गई है। यहीं पर एक और सवाल मन में कौंधता है कि कंप्यूटर की निगरानी के संदर्भ में यह आदेश आखिर है क्या और इस निर्णय के पीछे सरकार की क्या मंशा है?

- गृह मंत्रालय के आदेश के अनुसार, 10 केंद्रीय एजेंसियों को यह अधिकार मिला है कि वे किसी भी कंप्यूटर संसाधन में तैयार, पारेषित, प्राप्त या भंडारित किसी भी प्रकार की सूचना की जाँच, सूचना को इंटरसेप्ट, सूचना



की निगरानी और इसे डिफ्रिक्ट कर सकती हैं। इन 10 केंद्रीय एजेंसियों में इंटेलिजेंस ब्यूरो, नारकोटिक्स कंट्रोल ब्यूरो, प्रवर्तन निदेशालय, केंद्रीय प्रत्यक्ष कर बोर्ड, राजस्व आसूचना निदेशालय, केंद्रीय अन्वेषण ब्यूरो, नेशनल इन्वेस्टीगेशन एजेंसी, मंत्रिमंडल सचिवालय (राँ), सिग्नल इंटेलिजेंस निदेशालय (केवल जम्मू-कश्मीर, पूर्वोत्तर और असम के सेवा क्षेत्रों के लिये) और पुलिस आयुक्त, दिल्ली शामिल हैं।

- गौरतलब है कि गृह मंत्रालय ने आईटी एक्ट, 2000 के सेक्शन 69(1) के तहत एक आदेश दिया है। इसमें कहा गया है कि भारत की एकता और अखंडता के अलावा देश की रक्षा और शासन व्यवस्था बनाए रखने के लिहाज से जरूरी लगे तो केंद्र सरकार किसी एजेंसी को जाँच के लिये आपके कंप्यूटर को एक्सेस करने की इजाजत दे सकती है। जहाँ एक तरफ इस कानून की उपधारा एक के अनुसार, निगरानी के अधिकार किन एजेंसियों को दिये जाएंगे, यह सरकार तय करेगी; तो वहीं उपधारा दो के मुताबिक, अगर कोई अधिकार प्राप्त एजेंसी किसी को सुरक्षा से जुड़े मामलों में बुलाती है तो उसे एजेंसियों को सहयोग करना होगा और सारी जानकारियाँ देनी होंगी। यदि बुलाया गया व्यक्ति एजेंसियों की मदद नहीं करता है तो वह सजा का पात्र होगा और इसमें सात साल तक जेल की सजा का प्रावधान भी है।
- ऐसा नहीं है कि डेटा की निगरानी और इसका अवरोधन कोई नई बात है। दरअसल, भारत में इसका एक ठीक-ठाक इतिहास भी है।



निगरानी के इतिहास पर एक नजर

- तकनीक के जरिये आपराधिक गतिविधियों को अंजाम नहीं दिया जा सके, इसके लिये 1885 में ही इंडियन टेलीग्राफ एक्ट बनाया गया था। इस एक्ट के तहत ब्रिटिश राज उस समय टेलीफोन पर की गई बातचीत की रिकॉर्डिंग (टैपिंग) करती थीं। संदिग्ध लोगों की बातचीत ही सुरक्षा



एजेंसियों की निगरानी में होती थी। इसके बाद 1898 में आया भारतीय डाकघर अधिनियम। यह अधिनियम केंद्र और राज्य को सार्वजनिक आपात स्थिति या सार्वजनिक सुरक्षा अथवा शांति के हित में डाक लेख को बाधित करने की अनुमति देता है। इसके बाद देश की आजादी के बाद के वर्षों में 1968 में विधि आयोग की 38वीं रिपोर्ट के अनुसार, इंटरसेप्शन प्रावधानों पर रोक लगाने की सिफारिश की गई है।

- यदि कोई व्यक्ति संदेह की स्थिति में आ जाए तो 1973 में यह प्रावधान किया गया था कि सीआरपीसी की धारा 91 और 92 दोनों के तहत अदालतें, पुलिस और जिला मजिस्ट्रेट किसी भी व्यक्ति, डाक या टेलीग्राफ प्राधिकरण से किसी भी दस्तावेज या 'वस्तु' को जाँच, पृष्ठताछ और परीक्षण के लिये मँगवा सकते हैं। थोड़ा और आगे जाएँ तो पाएंगे कि तकनीकी प्रगति के साथ जब कंप्यूटर का चलन बढ़ा और यह भी अपराध का माध्यम बना तो वर्ष 2000 में भारतीय संसद ने आईटी कानून बनाया। यह कानून डिजिटल संचार और सूचना के अवरोधन, निगरानी, डिफ्रिप्शन और संग्रह को विनियमित करने वाले प्राथमिक कानूनों में से एक है।
- इसके बाद 2008 के मुंबई आतंकी हमलों के मद्देनजर, सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम में धारा 69 को शामिल करने के लिये एक संशोधन भी किया गया। वहीं 2009 का आईटी अवरोधन नियम इस बात को इंगित करता है कि ये आदेश किस तरह जारी किये जाएंगे और इन्हें कौन जारी करेगा। और अंत में सरकार द्वारा डेटा की जाँच-पड़ताल से जुड़े इन प्रावधानों

से अलग 2017 में सुप्रीम कोर्ट की नौ जजों की एक खंडपीठ का निर्णय आता है। यह निर्णय निजता के अधिकार को महत्त्व देने से जुड़ा है।

- अब यहाँ यह सवाल उठता है कि सरकार का हालिया कदम के.एस. पुट्टास्वामी बनाम भारत संघ मामले में आए उस निर्णय पर कैसा असर डालेगा जिसमें सुप्रीम कोर्ट ने भारतीय संविधान के अनुच्छेद 14, 19 और 21 को ध्यान में रखकर निजता के अधिकार को व्यक्ति का मूलभूत संवैधानिक अधिकार माना है। इस संदर्भ में लोगों की भिन्न-भिन्न राय है।

क्या डेटा निगरानी निजता के अधिकारों के विरुद्ध है?

- इस कथन का समर्थन करने वाले तबके का मानना है कि सरकार ने अपने इस आदेश के जरिये देश की एकता, अखंडता और सुरक्षा के नाम पर जाँच एवं खुफिया एजेंसियों को मनमानी करने का एक अधिकार दे दिया है। लोगों का कहना है कि यदि किसी व्यक्ति को सर्विलांस पर रखा जाता है तो उसके लिये किसी न्यायिक समीक्षा की व्यवस्था नहीं है। यहाँ तक कि जिस व्यक्ति के खिलाफ निगरानी होनी होती है उसे तो यह भी पता नहीं होता कि सरकार उसकी निजता में ताक-झाँक कर रही है। चूँकि इन जाँच एजेंसियों को यह अधिकार है कि वे किसी भी व्यक्ति और संदिग्ध कंप्यूटर में संग्रहीत सूचनाओं, डेटा और कॉल की निगरानी या जाँच-पड़ताल गोपनीय तरीके से करें, लिहाजा इस स्थिति में व्यक्ति की गोपनीयता और निजता के अधिकार के उल्लंघन का खतरा रहता है।
- विशेषज्ञों के मुताबिक, इन जाँच एजेंसियों के अधिकारियों और नौकरशाहों के किसी भी व्यक्ति के पर्सनल डेटा तक पहुँच के साथ ही कहीं भारत 'पुलिस राष्ट्र' न बन जाए। बड़े पैमाने पर सर्विलांस या यूँ कहें जन-निगरानी से 2017 में के.एस. पुट्टास्वामी मामले में निजता के अधिकार के संबंध में दिये गए ऐतिहासिक निर्णय का चरित्र बदल सकता है। ऐसे में सरकार द्वारा निजता के अधिकार की अनदेखी जनतंत्र के उद्देश्य में रुकावट पैदा कर सकती है।
- वहीं दूसरी तरफ, इस बात का विरोध करने वाले लोगों का मानना है कि किसी भी देश की सरकार के लिये देश की एकता, अखंडता और सुरक्षा को बरकरार रखना प्रथम दायित्व होना चाहिये और इसमें उस देश की जनता की भी स्वैच्छिक भागीदारी होनी चाहिये क्योंकि स्वहित से सर्वोपरी राष्ट्रहित होता है। इनका तर्क है कि चूँकि निजता का अधिकार निरपेक्ष और बेलगाम नहीं है, इसलिये राज्य की सुरक्षा, अन्य देशों के साथ मैत्रीपूर्ण संबंध कायम रखने और लोक व्यवस्था यानी सार्वजनिक व्यवस्था के हित में तथा अपराध को रोकने के मद्देनजर सरकार के पास उस डेटा



के अवरोधन, इंटरनेट ट्रैफिक अथवा इलेक्ट्रॉनिक डेटा की निगरानी और डिक्रिप्शन का अधिकार होना ही चाहिये। इनका तर्क यह भी है कि यह निगरानी का कोई नया नियम नहीं है बल्कि ये नियम आईटी नियम 2009 के अंतर्गत ही लागू किये गए हैं। और ऐसा भी नहीं है कि ये एजेंसियाँ इन अधिकारों का मनमाना उपयोग करेंगी बल्कि इस तरह के किसी भी जाँच के लिये उन्हें गृह मंत्रालय से अनुमति लेनी होगी। साथ ही किसी भी नागरिक को निगरानी पर रखने से पहले एक आदेश पारित किया जाएगा और उस आदेश पर जॉइंट सेक्रेटरी लेवल के अधिकारी के हस्ताक्षर भी होंगे।

- लोगों के तर्क अपनी जगह हैं परंतु ऐसे कई तथ्य सामने आ जाते हैं जिसके आधार पर कहा जाता है कि मौजूदा निगरानी ढाँचा अभी भी कमजोर है और यह कई चुनौतियों से घिरा हुआ है।

मौजूदा निगरानी ढाँचा

- मौजूदा निगरानी व्यवस्था के तहत निगरानी को दो कानूनों के जरिये नियंत्रित किया जाता है जिसमें से पहला है टेलीफोन निगरानी जिसे 1885 के टेलीग्राफ अधिनियम के तहत और दूसरा है इलेक्ट्रॉनिक निगरानी जिसे आईटी अधिनियम 2000 के तहत मंजूरी मिली है।
- हालाँकि डेटा निगरानी का मौजूदा ढाँचा थोड़ा जटिल, भ्रामक और कमजोर है। ऐसे कई कारण हैं जिसके आधार पर कहा जाता है कि हमारे देश का वर्तमान निगरानी ढाँचा कमजोर है। इसमें से पहला है कि यह निगरानी व्यवस्था नौकरशाहीकृत है। सरल शब्दों में कहें तो निगरानी के बारे में निर्णय एग्जीक्यूटिव ब्रांच के जरिये लिया जाता है जिसमें कोई



संसदीय या न्यायिक पर्यवेक्षण नहीं होता है। अगर सर्विलांस व्यवस्था बहुत ही ज्यादा ब्यूरोक्रेटाइज्ड हो तो ऐसी स्थिति में जवाबदेहिता की कमी भी देखी जाती है।

- दूसरा कारण यह है कि यह निगरानी ढाँचा अस्पष्ट है। इसे थोड़ा सरल रूप में देखें तो पाएंगे कि निगरानी के आधार को संविधान के अनुच्छेद 19(2) से हटाकर आईटी अधिनियम की धारा 69 के तहत लाया गया है। इसमें कुछ बहुत ही व्यापक कथन निहित हैं मसलन— 'विदेशी राज्यों के साथ मैत्रीपूर्ण संबंध' या 'भारत की संप्रभुता और अखंडता' इत्यादि। और इस निगरानी व्यवस्था की तीसरी कमी यह है कि यह व्यवस्था अपारदर्शी है। यूँ कहें कि ऐसी लगभग कोई जानकारी मौजूद नहीं है जिससे कहा जाए कि निगरानी के फैसले किस आधार पर लिये जाते हैं और इसके कानूनी मानकों को कैसे लागू किया जाता है।

आगे की राह

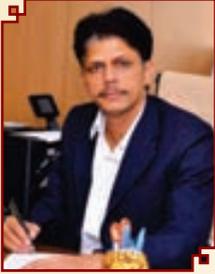
- निगरानी करने के अब तक के आधार अस्पष्ट तो हैं लेकिन उन आधारों की अस्पष्टता हटाकर स्पष्टता लाने की कवायद करना जरूरी है। इसलिये कुछ बेसिक सवालों के जवाब जाँच एजेंसियों के पास होने चाहिये मसलन वे किसी की निगरानी क्यों कर रहे हैं, जिस व्यक्ति की निगरानी की जा रही है आखिर उसने ऐसा क्या किया है? इत्यादि। हमें जाँच के लिये कानूनी ढाँचे की ओर बढ़ने की जरूरत है। सर्विलांस की रिपोर्ट किसी न्यायिक अधिकरण के पास ही जानी चाहिये ताकि वह उन पर एक स्वतंत्र न्यायिक विचार दे सके। चूँकि जाँच की सारी रिपोर्ट्स न्यायिक अधिकरण में जाती हैं जहाँ पर निगरानी में रखे जाने वाले व्यक्ति का प्रतिनिधित्व करने वाला कोई नहीं होता है। इसलिये व्यक्ति की गोपनीयता और गरिमा के हित में सरकार को यह सुविधा देने की जरूरत है कि जिस अधिकरण के समक्ष संदिग्ध व्यक्ति की रिपोर्ट जाती है वहाँ उसका प्रतिनिधित्व करने वाला भी कोई हो।
- नौकरशाही का असर जाँच पर न हो, इसके लिये निगरानी हेतु न्यायिक समीक्षा की आवश्यकता है। लिहाजा यहाँ न्यायिक समीक्षा समिति की भूमिका काफी महत्वपूर्ण हो जाती है और इस कदम से जाँच एजेंसियों की किसी भी तरह की मनमानी पर निगरानी रखी जा सकेगी। साथ ही इन निगरानी शक्तियों के प्रयोग करने की दिशा में उचित जाँच और संतुलन को बढ़ाने के साथ-साथ सरकार की जिम्मेदारी और जवाबदेही बढ़ाने की भी जरूरत है। इसका भी ध्यान रखा जाना चाहिये कि व्यक्ति के मूलभूत अधिकार 'निजता के अधिकार' का हनन न हो। इसके लिये सरकार, सुरक्षा और स्वतंत्रता के बीच संतुलन स्थापित करे। इस दिशा में के.एस. पुट्टास्वामी केस का जजमेंट अंधेरे में रोशनी का काम कर सकता है।



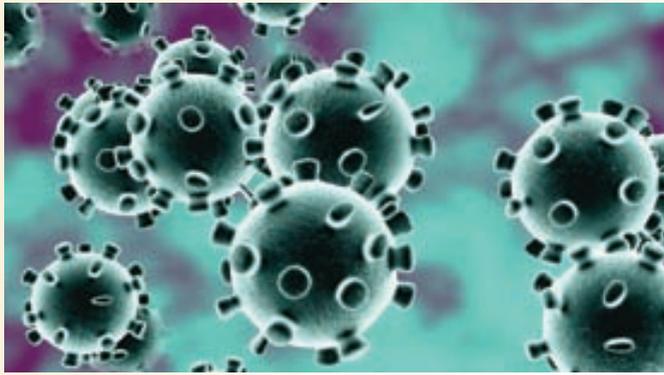


कोरोना वायरस - एक आपदा

— रंजन कुमार बरून, उप महाप्रबंधक



पूरे विश्व में कोरोना वायरस ने तहलका मचा रखा है। खबरों के मुताबिक इस वायरस की शुरुआत चीन से हुई एवं अगर इसे चीन में आई राष्ट्रीय आपदा कहा जाये तो गलत नहीं होगा क्योंकि अनुमान के मुताबिक हज़ारों लोगों की मृत्यु इस वायरस की वजह से हो चुकी है एवं विश्व भर के वैज्ञानिक इस महामारी



का ईलाज अब तक नहीं खोज पाये हैं। चीन के वुहान प्रांत में इसके सबसे ज्यादा मामले पाये गये एवं कई देशों के नागरिक इस खतरे के चलते चीन छोड़ चुके हैं। भारत ने भी अपने कई नागरिकों को वहाँ से एयर-लिफ्ट करवा लिया है। इनमें कई छात्र भी शामिल हैं। पूरे विश्व में इस आपदा के चलते एक भय का सा वातावरण उत्पन्न हो गया है।

इस प्रकार की राष्ट्रीय आपदा जो किसी भी देश में आ सकती है, हमें यह सोचने पर मजबूर करती है कि ऐसा होने पर देश को इससे किस तरीके से निपटना है। सबसे पहले यह जानना जरूरी है कि यह राष्ट्रीय आपदा है क्या? इसे इस प्रकार कहा जा सकता है कि वह विपत्ति जिसका प्रभाव दुर्घटना से ज्यादा व्यापक हो, आपदा कहलाती है। लेकिन जो विपत्ति इतनी व्यापक हो जो पूरे राष्ट्र को प्रभावित करें, राष्ट्रीय आपदा की श्रेणी में आती है। राष्ट्रीय आपदा को भी हम दो श्रेणी में विभक्त कर सकते हैं: 1. प्राकृतिक आपदाएं: यह आपदाएं मुख्यतः वो होती हैं जो प्रकृति से होती हैं जिनके सामने जन मानस कुछ नहीं कर पाता जैसे तूफान, चक्रवात, सूनामी, भूस्खलन, हिमस्खलन, 2. दूसरी वो आपदाएं होती हैं जिनके लिये मुख्य रूप से हम जिम्मेदारी होते हैं। जैसे साम्प्रदायिक हिंसा, अकाल, भुखमरी, बेरोजगारी, प्रदूषण और एक प्रकार से यह कोरोना वायरस जैसी आपदाएं कई क्षेत्रों को तबाह कर देने वाली यह आपदाएं जन-जीवन को पूरी तरह से नष्ट कर देती हैं।

राष्ट्रीय आपदाएं तबाही का भयानक दृश्य दिखाती हैं एवं जीवन का अस्तित्व पर ही प्रश्न चिह्न लगा देती हैं। एक प्रकार से यह कहा जाये कि यह मानव को यह एहसास दिलाती है कि अपनी हद में रहो और प्रकृति आज भी अजेय है एवं प्रकृति से खिलवाड़ किये जाने पर प्रकृति मनुष्य की गलतियों को क्षमा नहीं करेगी बल्कि वह उसका विरोध प्राकृतिक आपदा के रूप में करेगी। राष्ट्रीय आपदाओं के लिये आज हम सब जिम्मेदार हैं क्योंकि आज भौतिकवाद हमारे सर पर चढ़ बोल रहा है। आधुनिकता की दौड़ में मानव सब कुछ हासिल करना चाहता है लेकिन इसके लिये वह क्या नुकसान कर रहा है, वह किसका सर्वनाश कर रहा है, इसकी उसे चिंता ही नहीं है। आज शहरों में प्राकृतिक संसाधनों को नष्ट कर पेड़ों को काटकर नई-नई ईमारतें, नई-नई लाइनें बनाई जा रही हैं। पेड़ों की बली दी जा रही है लेकिन हम यह भूल जाते हैं कि बिना हरियाली के यह सब कुछ कंक्रीट के जंगल से ज्यादा कुछ नहीं है। देश में कई इलाके जो एक समय प्रकृति की गोद में थे, आज वृक्षविहीन होकर विनाशलीला पर आंसू बहा रहे हैं। हम यह भूल जाते हैं कि भारत आज भी एक कृषि प्रधान देश है एवं जिस प्रकार से हम प्रकृति को नष्ट कर रहे हैं उससे मौसम चक्र भी बदल रहा है और वह दिन दूर नहीं जब मौसम चक्र की अनियमितता बढ़ते-बढ़ते राष्ट्रीय आपदा में परिवर्तित हो जायेगी। अव्यवस्थित तरीके से किया गया विकास पारिस्थितिक असंतुलन पैदा कर रहा है। पिछले कुछ समय में उत्तरांचल राज्य में भूस्खलन के कारण जो विनाश हुआ है वह किसी से छिपा नहीं है। कुछ वर्ष पूर्व केदारनाथ में जो तबाही हुई थी उसके पीछे मानव द्वारा प्राकृतिक संतुलन से छेड़-छाड़ ही



मुख्य कारण था। यह बात वैज्ञानिकों द्वारा विनाशलीला के बाद किये गये अध्ययन से भी साबित हुआ है। परंतु लगता है कि हम सब इस विनाशलीला को भूल गये हैं और अवैध तरीके से पर्वतीय क्षेत्रों में हो रहा निर्माण-कार्य अभी भी कुछ जगह बदस्तूर जारी है। जगह-जगह नदियों पर बांध बनाकर कृत्रिम झील का निर्माण



और जल का विशाल मात्रा में संरक्षण भूकम्प को न्योता ही देता है। आज प्रदूषण ग्रीन हाउस गैसों की वजह से पृथ्वी का तापमान बढ़ रहा है, बर्फ पिघलने से जल-स्तर के बढ़ने से कई इलाके आने वाले समय में जलमग्न भी हो सकते हैं। कुछ समय पहले बिहार एवं अन्य राज्यों में आई बाढ़ इसका सबसे बड़ा उदाहरण है। मौसम चक्र के बदलने की वजह से भारत के कुछ इलाकों में जहाँ एकतरफा बाढ़ आ रही है तो दूसरी तरफ सूखा पड़ रहा है। हमारा अस्तित्व प्रकृति पर निर्भर है और आपदा आने पर ही हमें उसकी याद आती है अन्यथा मानव तो अपने अहम में इस चिरस्थायी सत्य को भुला बैठता है। अगर आपदाएं दो-चार लोगों को जीवन देती तो शायद इतना परेशानी की बात नहीं थी लेकिन आपदाएं अपने साथ लाती है महाविनाश, मौत और निराशा। ऐसी आपदाएं कितनी ही निरीह को लील जाती हैं और जो बच जाते हैं उनके लिये जीवन बहुत कठिन हो जाता है। पूरे देश की बात करें तो एक राष्ट्रीय आपदा देश को बहुत पीछे ले जाती है। देश में संसाधनों की बर्बादी होती है और विकास रुक जाता है। आपदा आने पर देश को अपने कई संसाधन लोगों के पुनर्वास आदि में लगाने पड़ते हैं और अनुमानित व्यय सरकार का कई गुना बढ़ जाता है जिसकी वजह से पूरी अर्थव्यवस्था पर बोझ पड़ता है और देश की जनता को उसका खामियाजा भुगतना पड़ता है। यह भी देखने में आया है कि धीरे-धीरे भारत में ही नहीं पूरे विश्व में राष्ट्रीय आपदाओं से निपटने के लिये अब आकस्मिक कोष बनने लगे हैं। राष्ट्रीय आपदा प्रबंधन प्राधिकरण (एनडीएमए) जैसी संस्थाएं अब हर देश में जन्म ले रही हैं और प्रभावी तरीके से कार्यवाही कर रही हैं। प्रधानमंत्री राहत कोष का भी गठन किया गया है एवं इसमें उपलब्ध अनुदान राशि की सहायता से इस प्रकार की आपदाओं से निपटा जा रहा है। एक सही आपदा प्रबंधन तंत्र की मौजूदगी ही ऐसी आपदाओं से नहीं निपट सकती है बल्कि इसके लिये सक्रियता और कारगर क्रियान्वयन भी चाहिये। हर देश में इस प्रकार की तत्परता होनी चाहिये जो आपदा प्रबंधन क्षेत्रों का अध्ययन करे एवं इलाकों में आने वाली पूर्व प्राकृतिक



आपदाओं के इतिहास का अध्ययन कर उसकी पूरी जानकारी प्राप्त करे, उसका वैज्ञानिक तरीके से विश्लेषण करे और भविष्य में किस प्रकार की आपदाएं आ सकती हैं उनका अनुमान लगाते हुए ऐसी योजनाएं बनायें जिससे समय रहते

ऐसी आपदाओं को रोका जा सके जिससे जान-माल का नुकसान व्यापक पैमाने पर न हो पाये। इन प्रयासों में मौसम विज्ञान संस्थानों की अहम भूमिका होती है



क्योंकि वह मौसम पूर्वानुमानों के हिसाब से सही जानकारी प्रबंधन तंत्र को दे सकते हैं। चीन में यह खबर भी आयी है कि कोरोना वायरस से निपटने के लिये केवल दस दिनों में ही 1000 बिस्तरों वाला अस्पताल तैयार किया गया। यह अपने आप में सुकून देने वाली खबर है। हालांकि इस अस्पताल में सही संचालन और मरीजों के किये गये उपचार के बारे में कोई जानकारी अभी सामने नहीं आयी है। यह जरूरी हो जाता है कि आपदा प्रबंधन तंत्र में विशेषज्ञ अधिकारी रखे जाने चाहिये और सही प्रकार का प्रशिक्षण जरूरी है जिससे सही निर्णय ले सकें तथा इन सभी लोगों को प्राकृतिक आपदाओं से निपटने की पूरी जानकारी होनी चाहिये। जब हम प्राकृतिक आपदाओं की बात करते हैं तो पशु-पक्षियों को भूल जाते हैं। ऑस्ट्रेलिया के जंगलों में लगी आग से करोड़ों जानवर भी मर गये। कई प्रजातियां, पशु-पक्षियों एवं की समाप्ति हो गई और यह सब तब हुआ जब कि पशु-पक्षियों को अपनी छठी इंद्रियों के सहारे प्राकृतिक आपदा का आभास पहले ही हो जाता है तो आप अनुमान लगा सकते हैं कि यह प्राकृतिक आपदा कितनी भयंकर होगी। एक अनुमान के मुताबिक कई सौ साल ऑस्ट्रेलिया के जंगलों में पुनर्जीवन में लगेंगे। यह जरूरी हो गया है कि किसी भी योजना पर अमल करते समय या विकास कार्यों को क्रियन्वित करते समय दूर दृष्टि अपनाई जाये एवं शीघ्र मिलने वाले लाभ का ही आकलन न किया जाये। यह भी उल्लेखनीय है कि राष्ट्रीय आपदाओं में कुछ संदेश निहित होते हैं यह मनुष्य को उसकी परिधि का ज्ञान कराते हैं।

इतना जरूर है कि राष्ट्रीय आपदा के समय जन मानस सभी दूरियों को मिटाकर एक दूसरे से हाथ मिलाकर लोगों का दुख दर्द दूर करने की कोशिश करते हैं। मानवीयता का पुनीत लक्षण जो अब संभवतः ओझल हो रहा है, प्राकृतिक आपदा के समय पुनः प्रत्यक्ष रूप से हम सबके सामने आ जाता है। आखिर मनुष्य में मनुष्यता बाकी है यही हम कह सकते हैं। हमें उम्मीद है कि अगर भविष्य में कोई राष्ट्रीय आपदा आती है तो इस विशाल सशक्त देश का जन-मानस पूरी शक्ति से उससे निपटेगा एवं आने वाले समय में अपनी विकासीय योजनाओं को इस प्रकार से तैयार करेगा जिससे कम से कम प्राकृतिक आपदाएं अपनी विनाशशीला प्रकट न करे।





योग

संकलन एवं प्रस्तुति — शोभित त्रिपाठी, राजभाषा अधिकारी

नौकासन

इस आसन को करते समय हमारे शरीर का आकार नौका के जैसा हो जाता है। इसी कारण इसे नौकासन कहते हैं।

आसन करने की विधि

पेट के बल लेट जाएं। जैसे दंडवत प्रणाम करते हैं।



इसी मुद्रा में दोनों हथेलियां परस्पर जुड़ी (नमस्कार की तरह)

रख कर दोनों बाहें तथा सिर व दोनों पैरों को (एक साथ जोड़े हुए) एक साथ ऊपर की ओर उठाना है। जितना देर रुक सकें रुकें।

प्रमुख लाभ

इस आसन को करने से पाचन क्रिया, छोटी-बड़ी आंत में लाभ मिलता है। अंगूठे से अंगुलियों तक खिंचाव होने के कारण शुद्ध रक्त तीव्र गति से प्रवाहित होता है, जिससे काया निरोगी बनी रहती है। हर्निया रोग में भी यह आसन लाभदायक माना गया है। निद्रा अधिक आती हो तो उसे नियंत्रित करने में ये नौका आसन सहायक है।

ध्यान दें – विशेष लाभ हेतु – आसन करते समय अपना गुरुमंत्र का जप करें। यदि दुर्भाग्य से गुरुमंत्र नहीं मिला है तो ॐ नमः शिवाय मंत्र का ही जप करें। अथवा जो भी मंत्र मन को भाता हो, आसन के साथ-साथ उसी का जप करें।

पवनमुक्तासन

इस आसन को करने से शरीर में स्थित पवन (वायु) से मुक्त होता है। इसलिए इसे पवनमुक्तासन कहा जाता है।



प्रमुख विधि

जमीन पर सबसे पहले एक चादर या आसन बिछाये तथा इस पर बिछे हुए आसन पर चित्त होकर लेट जाएं। पूरक करके फेफड़ों में श्वास भर लें। अब किसी भी एक पैर को घुटने से मोड़ दें। दोनों हाथों की अंगुलियों को आपस में मिलाकर उसके द्वारा मोड़े हुए घुटनों को पकड़कर पेट के साथ लगा दें। फिर सिर को ऊपर उठाकर मोड़े हुए घुटनों पर नाक लगाएं। दूसरा पैर जमीन पर सीधा रहे। इस क्रिया के दौरान श्वास को रोककर कुम्भक चालू रखें। सिर और मोड़ा हुआ पैर भूमि पर पूर्ववत् रखने के बाद ही रैचक करें। दोनों पैरों को बारी-बारी से मोड़कर यह क्रिया करें। दोनों पैर एक साथ मोड़कर भी यह आसन हो सकता है।

प्रमुख लाभ

इस आसन को नियमित रूप से करने से पेट की चर्बी कम होती है। पेट की वायु नष्ट होकर पेट विकार रहित बनता है। कब्ज दूर होता है। पेट में अफारा हो तो इस आसन से लाभ होता है। प्रातःकाल में शौचक्रिया ठीक से न होती हो तो थोड़ा पानी पीकर यह आसन 15-20 बार करने से शौच खुलकर होगा। इस आसन को करने से स्मरणशक्ति में वृद्धि होती है। बौद्धिक कार्य करने वाले डॉक्टर, वकील, साहित्यकार, विद्यार्थी तथा बैठकर प्रवृत्ति करने वाले मुनीम, व्यापारी आदि लोगों को नियमित रूप से पवनमुक्तासन करना चाहिए।

शायद, बहुत देर हो गई है:

शायद, बहुत देर हो गई है:
मकान की चार मंजिल,
हर मंजिल की दास्तान, अपनी।
बेखबर एकदूसरे से,
सब है मौन।
सीढ़ियों से उतरते,
गर सामने दिख जाये तो,
मुस्कराये, सुचुकाये, नजरे चुराये,

और चुपचाप निकल जाये।
जिंदगी को हारते, जीतते,
देखा है इन मंजिलो के बीच।
साँस चढ़ जाये तो सीढ़ियों पे बैठते,
थकते कदमो को,
खुद ही सँभालते, पाया है,
इन मकान के मंजिलो का,
आधुनिकता, व्यग्रता और हठता का।

मकान की चार मंजिलो में,
शक है, आदमियत रहती है।
आज इस मकान की चार मंजिल,
में से, एक मंजिल ढह गया।
कोई भी अपना नहीं आया।
बस एक सिसकती आवाज आ रही थी,
शायद, बहुत देर हो गई है.....।

— सुभाष, क्षेत्रीय प्रबंधक



सतर्कता जागरूकता सप्ताह की झलकियां

केंद्रीय सतर्कता आयोग द्वारा यथा प्रस्तावित, राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा "ईमानदारी-एक जीवन शैली" विषय पर दिनांक 28 अक्टूबर से 2 नवंबर, 2019 तक सतर्कता जागरूकता सप्ताह मनाया गया था। सतर्कता जागरूकता सप्ताह 2019 में, बैंक ने निम्नलिखित गतिविधियों का आयोजन किया:

- क) मुख्यालय, नई दिल्ली में अधिकारियों और उनके परिवार के सदस्यों के लिए चित्रकला और स्लोगन प्रतियोगिता
- ख) मुंबई में आवास वित्त कंपनियों के अधिकारियों के लिए जागरूकता अभियान
- ग) बीआईटीएस पिलानी, हैदराबाद में वक्तृत्व कला प्रतियोगिता
- घ) मुख्यालय, नई दिल्ली के समीप जागरूकता के लिए वॉकथॉन का आयोजन भी किया गया



रा.आ.बैंक के अधिकारियों ने दिनांक 28 अक्टूबर, 2019 को सत्यनिष्ठा प्रतिज्ञा ली



श्री एस. के. होता, प्रबंध निदेशक द्वारा संबोधन



श्री एस. के. नागपाल, मुख्य सतर्कता अधिकारी द्वारा संबोधन



श्री पी. डैनियल, अपर सचिव, मुख्य सतर्कता अधिकारी एवं श्री जे. एन. चोपड़ा, सलाहकार बैंकिंग, मुख्य सतर्कता अधिकारी, मुख्य अतिथि द्वारा राष्ट्रीय आवास बैंक के वरिष्ठ अधिकारियों के साथ अधिकारियों द्वारा बनाए गए पोस्टर और स्लोगन का अवलोकन



सतर्कता जागरूकता सप्ताह की झलकियां



राष्ट्रीय आवास बैंक के अधिकारियों द्वारा सतर्कता जागरूकता सप्ताह में वॉकथॉन



श्री विशाल गोयल, उप महाप्रबंधक निबंध प्रतियोगिता के लिए पुरस्कार ग्रहण करते हुए



प्रबंध निदेशक एवं मुख्य अतिथि ने प्रतियोगिताओं में जीतने वाले अधिकारियों को पुरस्कार प्रदान करते हुए



बैंक द्वारा बीआईटीएस पिलानी, हैदराबाद में वक्तृत्व कला प्रतियोगिता का आयोजन



राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा एचडीएफसी कार्यालय, मुंबई में आयोजित जागरूकता अभियान कार्यशाला में विभिन्न आ.वि.कं. के अधिकारियों ने भाग लिया (मुख्य सतर्कता अधिकारी, राष्ट्रीय आवास बैंक और अन्य अधिकारियों के साथ श्री दीपक पारेख, अध्यक्ष एचडीएफसी लि.)



मेक इन इंडिया

— अक्षय कुमार, उप प्रबंधक



'मेक इन इंडिया' पहल की शुरुआत 25 सितंबर, 2014 को देशव्यापी स्तर पर विनिर्माण को प्रोत्साहित करने और विनिर्माण में निवेश के माध्यम से अर्थव्यवस्था को मजबूत बनाने के उद्देश्य से विनिर्माण क्षेत्र के विकास हेतु की गई थी। दरअसल औद्योगिक क्रांति ने इस संदर्भ में महत्वपूर्ण भूमिका अदा की और संपूर्ण विश्व को यह दिखाया कि यदि किसी देश का विनिर्माण क्षेत्र मजबूत हो तो वह किस प्रकार उच्च आय वाला देश बन सकता है। विदित हो कि चीन इस तथ्य का ज्वलंत उदाहरण है। इसकी शुरुआत हुए आज पाँच वर्ष से भी अधिक समय बीत चुका है और इस दौरान देश का विनिर्माण क्षेत्र एवं अर्थव्यवस्था दोनों काफी परिवर्तित हुए हैं। ये परिवर्तन 'मेक इन इंडिया' पहल की सफलता और असफलता की कहानी बयाँ करते हैं। ऐसे में यह आवश्यक है कि इन परिवर्तनों का अध्ययन कर इस पहल में निहित कमियों को पहचाना जाए और उन्हें सुधारने का प्रयास किया जाए।

'मेक इन इंडिया' पहल

- इस पहल के माध्यम से भारत को एक वैश्विक विनिर्माण केंद्र के रूप में स्थापित करने का महत्वाकांक्षी लक्ष्य निर्धारित किया गया था।
- इस लक्ष्य की प्राप्ति के लिये सरकार ने मुख्यतः 3 उद्देश्य निर्धारित किये थे;
- अर्थव्यवस्था में विनिर्माण क्षेत्र की हिस्सेदारी बढ़ाने के लिये इसकी विकास दर को 12-14 प्रतिशत प्रतिवर्ष तक बढ़ाना।
- वर्ष 2022 तक अर्थव्यवस्था में विनिर्माण क्षेत्र से संबंधित 100 मिलियन रोजगारों का सृजन करना।
- यह सुनिश्चित करना कि सकल घरेलू उत्पाद (GDP) में विनिर्माण क्षेत्र का योगदान वर्ष 2025 (जो कि संशोधन से पूर्व वर्ष 2022 था) तक बढ़कर 25 प्रतिशत हो जाए।
- 'मेक इन इंडिया' पहल में अर्थव्यवस्था के 25 प्रमुख क्षेत्रों जैसे—ऑटोमोबाइल, खनन, इलेक्ट्रॉनिक्स आदि पर ध्यान केंद्रित किया गया है।
- ज्ञात हो कि इस पहल के तहत केंद्र और राज्य सरकारें भारत के विनिर्माण

क्षेत्र को मजबूत करने के लिये दुनिया भर से निवेश आकर्षित करने का प्रयास कर रही हैं।

- निवेशकों पर पड़ने वाले बोझ को कम करने के लिये सरकार काफी प्रयास कर रही है। इन्हीं प्रयासों के तहत व्यावसायिक संस्थाओं के सभी समस्याओं को हल करने के लिये एक समर्पित वेब पोर्टल की व्यवस्था भी की गई है।

'मेक इन इंडिया' का सकारात्मक पक्ष

- 'मेक इन इंडिया' पहल का एक मुख्य उद्देश्य भारत में रोजगार के अवसरों को बढ़ाना है। इसके तहत देश के युवाओं पर ध्यान केंद्रित किया गया है। लक्षित क्षेत्रों, अर्थात् दूरसंचार, फार्मास्यूटिकल्स, पर्यटन आदि में निवेश, युवा उद्यमियों को अनिश्चितताओं की चिंता किये बिना अपने अभिनव विचारों के साथ आगे आने के लिये प्रोत्साहित करेगा।
- 'मेक इन इंडिया' पहल में विनिर्माण क्षेत्र के विकास पर काफी ध्यान दिया जा रहा है, जो न केवल व्यापार क्षेत्र को बढ़ावा देगा, बल्कि नए उद्योगों की स्थापना के साथ भारतीय अर्थव्यवस्था की वृद्धि दर को भी बढ़ाएगा।
- विदित हो कि योजना की शुरुआत के कुछ समय बाद ही वर्ष 2015 में भारत ने अमेरिका और चीन को पीछे छोड़ते हुए प्रत्यक्ष विदेशी निवेश (FDI) में शीर्ष स्थान प्राप्त कर लिया था।

'मेक इन इंडिया' का नकारात्मक पक्ष

- भारत एक कृषि प्रधान देश है और भारत की अर्थव्यवस्था कृषि आधारित अर्थव्यवस्था है। विश्लेषकों का मानना है कि इस पहल का सबसे नकारात्मक प्रभाव भारत के कृषि क्षेत्र पर पड़ा है। इस पहल में भारत के कृषि क्षेत्र को पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया गया है।
- चूँकि 'मेक इन इंडिया' मुख्य रूप से विनिर्माण उद्योगों पर आधारित है, इसलिये यह विभिन्न कारखानों की स्थापना की मांग करता है। आमतौर पर इस तरह की परियोजनाएँ बड़े पैमाने पर प्राकृतिक संसाधनों जैसे पानी, भूमि आदि का उपभोग करती हैं।



- इस पहल के तहत विदेशी कंपनियों को भारत में उत्पादन करने के लिये प्रेरित किया गया है, जिसके कारण भारत के छोटे उद्यमियों पर असर देखने को मिला है।

‘मेक इन इंडिया’ का मूल्यांकन

चूँकि इस पहल का उद्देश्य विनिर्माण क्षेत्र के तीन प्रमुख कारकों— निवेश, उत्पादन और रोजगार में वृद्धि करना था। अतः इसका मूल्यांकन भी इन्हीं तीनों के आधार पर किया जा सकता है।

• निवेश

पिछले पाँच वर्षों में अर्थव्यवस्था में निवेश की वृद्धि दर काफी धीमी रही है। यह स्थिति तब और खराब हो जाती है जब हम विनिर्माण क्षेत्र में पूंजी निवेश पर विचार करते हैं। आर्थिक सर्वेक्षण 2018-19 के अनुसार, अर्थव्यवस्था में कुल निवेश को प्रदर्शित करने वाला सकल स्थायी पूंजी निर्माण (GFCF) जो कि वर्ष 2013-14 में GDP का 31.3 प्रतिशत था, वर्ष 2017-18 में घटकर 28.6 प्रतिशत हो गया। महत्वपूर्ण यह है कि इस अवधि के दौरान कुल निवेश में सार्वजनिक क्षेत्र की हिस्सेदारी कमोबेश समान ही रही, जबकि निजी क्षेत्र की हिस्सेदारी 24.2 प्रतिशत से घटकर 21.5 प्रतिशत हो गई। दूसरी ओर इस अवधि में बचत संबंधी आँकड़ों से ज्ञात होता है कि घरेलू बचत दर में गिरावट आई है, जबकि निजी कॉर्पोरेट क्षेत्र की बचत दर में बढ़ोतरी हुई है। इस प्रकार हम एक ऐसी स्थिति में हैं, जहाँ निजी क्षेत्र की बचत बढ़ रही है, किंतु निवेश में कमी आ रही है।

• उत्पादन

औद्योगिक उत्पादन सूचकांक (IIP) विनिर्माण क्षेत्र के उत्पादन में होने वाले परिवर्तन का सबसे बड़ा सूचक है। यदि अप्रैल 2012 से नवंबर 2019 के मध्य औद्योगिक उत्पादन सूचकांक के आँकड़ों पर गौर करें तो ज्ञात होता है कि इस दौरान मात्र 2 ही बार डबल डिजिट ग्रोथ दर्ज की गई, जबकि अधिकांश महीनों में यह या तो 3 प्रतिशत से कम थी या नकारात्मक थी। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि विनिर्माण क्षेत्र में अभी भी उत्पादन वृद्धि नहीं हो पाई है।

• रोजगार

हाल ही में सेंटर फॉर मॉनीटरिंग इंडियन इकोनॉमी (CMIE) ने बेरोजगारी दर के संबंध में आँकड़े जारी किये हैं, जिसके मुताबिक सितंबर-दिसंबर 2019 के दौरान भारत की बेरोजगारी दर बढ़कर 7.5 प्रतिशत हो गई थी। शिक्षित युवाओं के मामले में बेरोजगारी की दर और भी खराब थी, जो यह दर्शाता है कि वर्ष 2019 युवा स्नातकों के लिये सबसे खराब वर्ष था। ज्ञात हो कि मई-अगस्त 2017

में यह दर 3.8 प्रतिशत थी।

उक्त तीनों कारकों के आधार पर ‘मेक इन इंडिया’ पहल का मूल्यांकन करने पर ज्ञात होता है कि यह पहल इच्छा के अनुरूप प्रदर्शन नहीं कर पाई है।

कारण

- विश्लेषकों के अनुसार, इस पहल के संतोषजनक प्रदर्शन न कर पाने का मुख्य कारण यह था कि यह विदेशी निवेश पर काफी अधिक निर्भर थी, इसके परिणामस्वरूप एक अंतर्निहित अनिश्चितता पैदा हुई क्योंकि भारत में उत्पादन की योजना किसी और देश में मांग और पूर्ति के आधार पर निर्धारित की जा रही थी।
- भारत की अधिकांश योजनाएँ अकुशल कार्यान्वयन की समस्या का सामना कर रही हैं और ‘मेक इन इंडिया’ पहल की स्थिति में भी यह एक बड़े कारक के रूप में सामने आया है।
- एक अन्य कारण यह भी है कि इस पहल के तहत विनिर्माण क्षेत्र के लिये काफी महत्वाकांक्षी विकास दर निर्धारित की गई थी। विश्लेषकों का मानना है कि 12-14 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि दर औद्योगिक क्षेत्र की क्षमता से बाहर है। ऐतिहासिक रूप से भारत के विनिर्माण क्षेत्र ने कभी भी इतनी विकास दर प्राप्त नहीं की है।
- वैश्विक अर्थव्यवस्था की अनिश्चितताओं और लगातार बढ़ते व्यापार संरक्षणवाद का इस पहल पर प्रतिकूल प्रभाव देखने को मिला है।

आगे की राह

- ‘ईज ऑफ डूइंग बिजनेस इंडेक्स’ में भारत की रैंकिंग में काफी सुधार आया है, किंतु इसके बावजूद देश में निवेश नहीं बढ़ रहा है। यह स्पष्ट दर्शाता है कि भारत को विनिर्माण गतिविधियों को बढ़ाने के लिये नीतियों की विंडो ज़ेरिंग से कुछ अधिक की जरूरत है।
- विशेषज्ञों के अनुसार, सरकार को यह समझना चाहिये कि संसद में मात्र कुछ बिल पारित करने और निवेशकों की बैठक आयोजित करने से औद्योगीकरण को शुरू नहीं किया जा सकता है।
- भारत सरकार को उद्योगों, विशेष रूप से विनिर्माण उद्योगों, के विकास के लिये अनुकूल वातावरण बनाने हेतु और अधिक प्रयास करने होंगे।





कृत्रिम बुद्धिमत्ता तथा मशीन लर्निंग

— मनोज कुमार, उप प्रबंधक



संदर्भ

वर्ष 2018-19 का अंतरिम बजट पेश करते समय केंद्रीय मंत्री श्री पीयूष गोयल ने कृत्रिम बुद्धिमत्ता यानी आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस (Artificial Intelligence) का भी उल्लेख किया।

क्या है आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस?

1955 में सबसे पहले जॉन मैकार्थी ने आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस शब्द का इस्तेमाल किया था, इसीलिये इन्हें फादर ऑफ आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस भी कहा जाता है। वैसे देखा जाए तो आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस की संकल्पना बहुत पुरानी है। आज मनुष्य अपनी बुद्धि की मदद से मशीनों को भी बुद्धिमान बना रहा है और मशीनों को बुद्धिमान बनाने को ही आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस का नाम दिया गया है। आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस का सीधा और सरल अर्थ है बनावटी या कृत्रिम तरीके से विकसित की गई बौद्धिक क्षमता।

- जब कोई मशीन या उपकरण परिस्थितियों के अनुकूल सीखकर समस्याओं को हल करता है तो यह आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस के दायरे में आता है। इसे विचार करने, नियोजन, सीखने, भाषा की प्रॉसेसिंग, अवधारणा, गति, रचनात्मकता आदि का मिश्रण कहा जा सकता है।
- आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस कोई नया विषय नहीं है, दशकों से दुनियाभर में इस पर चर्चा होती रही है। मैट्रिक्स, आई रोबोट, टर्मिनेटर, ब्लेड रनर जैसी फिल्मों का आधार आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस ही है।
- इसके जरिये कंप्यूटर सिस्टम या रोबोटिक सिस्टम तैयार किया जाता है, जो उन्हीं तर्कों के आधार पर चलता है जिसके आधार पर मानव मस्तिष्क काम करता है।
- आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस में अब वैसी मशीनें शामिल नहीं की जाती, जो कैमरे की सहायता से स्थिति का विश्लेषण करती हैं, बल्कि इसमें इससे भी उन्नत तकनीक शामिल की जाती है, जो किसी की भाषा को समझकर निर्णय ले सके।

कैसे करता है काम तथा फायदे और नुकसान

आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस की सबसे बड़ी खूबी है मनुष्यों की तरह सोचना तथा व्यवहार करना और तथ्यों को समझ कर तर्क एवं विचारों पर अपनी प्रतिक्रिया देना।

फायदे

मशीनों का प्रयोग जटिल तथा दुरूह कामों को करने के लिये किया जाता है और यह सर्वविदित है कि मनुष्य की तुलना में मशीनों की सहायता से काम जल्दी पूरा किया जा सकता है। इसे भविष्य की तकनीक इसलिये कहा जा रहा है क्योंकि इससे दुनिया में क्रांतिकारी बदलाव आने की उम्मीद की जा रही है। इसके इस्तेमाल से संचार, रक्षा, स्वास्थ्य, आपदा प्रबंधन और कृषि आदि क्षेत्रों में बड़ा बदलाव आ सकता है। वैसे इससे होने वाले फायदे और नुकसान पर वैज्ञानिक दो खेमों में बंटे हुए हैं। इसके लाभ अभी बहुत स्पष्ट नहीं हैं, लेकिन इसके खतरों को लेकर कहा जा सकता है कि आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस के आने से सबसे बड़ा नुकसान मनुष्य को ही होगा।

नुकसान

- आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस में मनुष्यों के स्थान पर मशीनों से काम लिया जाएगा; मशीनें स्वयं ही निर्णय लेने लगेंगी और उन पर नियंत्रण नहीं किया गया, तो इससे मनुष्य के लिये खतरा भी उत्पन्न हो सकता है।
- वैज्ञानिक इसे सबसे बड़ा खतरा तब मानते हैं जब आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस के जरिये मशीनें बिना मानवीय हस्तक्षेप के नैतिक प्रश्नों पर फैसला लेने लगेंगी। जैसे जीवन, सुरक्षा, जन्म-मृत्यु, सामाजिक संबंध आदि फैसले।
- बिल गेट्स का मानना है कि यदि मनुष्य अपने से बेहतर सोच वाली मशीन बना लेगा तो मनुष्य के अस्तित्व के लिये ही सबसे बड़ा खतरा उत्पन्न हो जाएगा।
- सैद्धांतिक भौतिक विज्ञानी स्टीफन हॉकिंग्स का भी यही कहना था कि मनुष्य हजारों वर्षों के धीमे जैविक विकासक्रम की सीमा है, जो आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस का मुकाबला नहीं कर सकती।

कहाँ होगा इसका इस्तेमाल?

- आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस कंप्यूटर साइंस का एक हिस्सा है, जिसके तहत इंटेलीजेंट मशीन तैयार की जाती है, जो मनुष्यों की तरह प्रतिक्रिया करती है और काम भी।
- आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस के जरिये मशीन मनुष्यों की तरह किसी समस्या को हल कर सकती है।



- जिस तरह मनुष्य अपने अनुभव से अपनी क्षमता को बेहतर करते हैं, ठीक उसी तरह आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस के प्रोग्राम भी हैं, जिसके जरिये मशीन भी सीखने का काम कर सकती है।
- स्मार्टफोनों में आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस आधारित असिस्टेंट दिये जाते हैं, जैसे कि गूगल असिस्टेंट। इसे आप जितना इस्तेमाल करेंगे यह उतना सटीक होगा यानी...यह आपसे सीखता है।

मशीन लर्निंग को भी आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस का एक हिस्सा माना गया है। मूल रूप से मशीन लर्निंग एक प्रकार का एल्गोरिदम है जो किसी सॉफ्टवेयर को सही रूप से चलाने में मदद करता है। इसके लिए वह यूजर द्वारा देखे गए कुछ परिणामों के आधार पर एक नमूना तैयार करता है और उस नमूने के आधार पर भावी पूछे जाने वाले प्रश्नों के पैटर्न को तैयार कर लेता है। इस प्रकार कम्प्यूटर मानव मस्तिष्क की भांति सोचने और कार्य करने की क्षमता प्राप्त कर लेते हैं जिसमें समय के साथ निरंतर विकास होता रहता है।

भारत में बाढ़ प्रबंधन में आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस का इस्तेमाल

केंद्रीय जल संसाधन मंत्रालय ने गूगल के साथ एक समझौता किया है, जिससे भारत में बाढ़ का कारण और प्रभावकारी प्रबंधन करने में मदद मिलेगी। भारत के केंद्रीय जल आयोग और गूगल के बीच हुए इस सहयोग समझौते से विशेषकर बाढ़ का पूर्वानुमान लगाने एवं बाढ़ संबंधी सूचनाएँ आम जनता को सुलभ कराने में आसानी होगी। इससे बाढ़ पूर्वानुमान प्रणालियों को बेहतर बनाकर स्थान-लक्षित आवश्यक कार्यवाई योग्य बाढ़ चेतावनी जारी करने में मदद मिलेगी। इसके तहत केंद्रीय जल आयोग आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस, मशीन लर्निंग एवं भू-स्थानिक मानचित्रण के क्षेत्र में गूगल द्वारा की गई अत्याधुनिक प्रगति का उपयोग करेगा। इस पहल से संकट प्रबंधन एजेंसियों को जल विज्ञान (Hydrological) संबंधी समस्याओं से बेहतर ढंग से निपटने में मदद मिलने की आशा है।

बैंकिंग में आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस का अनुप्रयोग:

1. जब बैंकों में आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस के एप्लिकेशन इंस्टॉल किए जाते हैं, तो वे प्रभावी रूप से डेटा बेस की जांच करने में मदद करते हैं और बैंकों के लिए ग्राहकों को निरंतर वित्तीय सलाह की सिफारिश, पूर्वानुमान और निष्पादित करना आसान बनाते हैं। इन अनुप्रयोगों के माध्यम से, वित्तीय रणनीतियों, ऋण दरों और भविष्य के बाजार की प्रगति के बारे में त्वरित जानकारी प्राप्त करना संभव है।
2. **धोखाधड़ी का पता लगाने:** क्रेडिट कार्ड धोखाधड़ी की पहचान और एंटी-मनी लॉन्ड्रिंग की सटीकता को बढ़ाने के लिए आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस इस्तेमाल किया जा सकता है

3. **साइबर सुरक्षा:** संदेहास्पद व्यवहार, लॉग विश्लेषण का विश्लेषण और सुरक्षा उल्लंघनों की रोकथाम और संभवतः भविष्यवाणी करने के लिए किया जा सकता है।
4. **ग्राहक सहायता और हेल्पडेस्क:** ह्यूमनाइज्ड चैटबॉट इंटरफेस का उपयोग दक्षता बढ़ाने और ग्राहक इंटरैक्शन के लिए लागत को कम करने के लिए आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस इस्तेमाल किया जा सकता है।

इसरो के अभियानों में आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस

- भारतीय अंतरिक्ष अनुसंधान संगठन (इसरो) अपने भावी कार्यक्रमों में आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस का इस्तेमाल करेगा।
- इससे इसरो अपने अंतरिक्ष अभियानों को न सिर्फ बेहतर तरीके से अंजाम देगा, बल्कि आँकड़ों का सटीक और त्वरित विश्लेषण भी कर सकेगा।
- इसरो को उपग्रहों से बड़े पैमाने पर आँकड़े प्राप्त होते हैं, जिनके विश्लेषण का कार्य अभी वैज्ञानिकों से कराया जाता है। इस प्रक्रिया में लंबा समय लगता है।
- इस कार्य को आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस के जरिये मशीनों एवं सॉफ्टवेयर से कम समय में और ज्यादा निपुणता से किया जा सकता है। इसके लिये इसरो के डेटा केंद्रों में रोबोटिक्स का इस्तेमाल बढ़ाने की योजना है।

आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस को लेकर क्या है सरकार की योजना?

- भारत के आर्थिक परिवर्तन के लिए आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस (एआई) पर एक टास्क फोर्स का गठन 24 अगस्त, 2017 को किया गया था। टास्कफोर्स ने राष्ट्रीय आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस मिशन को भारत में एआई-संबंधित गतिविधियों के समन्वय के लिए एक नोडल एजेंसी के रूप में कार्य करने की सिफारिश की है।
- सरकार एक नेशनल सेंटर फॉर आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस खोलेगी और जल्द ही आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस पोर्टल भी लॉन्च किया जाएगा।
- नया आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस पोर्टल नेशनल प्रोग्राम ऑन आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस के सपोर्ट में बनाया जाएगा।
- आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस प्रोग्राम का इस्तेमाल लोगों को आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस और इससे जुड़ी तकनीक का फायदा दिलाने के लिये होगा।
- इसके नेशनल सेंटर्स बनाए जाएंगे जो हब के तौर पर काम करेगा।





भवन निर्माण में वास्तु शास्त्र का महत्व

— राकेश कुमार चुग, भूतपूर्व स.म.प्र.



आजकल न केवल भारत में बल्कि पूरे विश्व में लोग वास्तुशास्त्र के ज्ञान के प्रति आकर्षित हुए हैं। वास्तु विद्या के सिद्धांतों का विवरण भारतीय पुराणों, अथर्ववेद, यजुर्वेद, विश्वकर्मा प्रकाश, कश्यप शिल्पशास्त्र आदि में मिलता है। अब विश्वभर में यह भी विश्वास होता जा रहा है कि भारतीय वास्तुशास्त्र ज्योतिष विद्या की भांति वैज्ञानिक सिद्धांतों पर आधारित है, क्योंकि प्राचीन ग्रंथों में इसका

विज्ञान के रूप में उल्लेख होना इस बात का ठोस प्रमाण है कि मनुष्य के जीवन में वास्तुशास्त्र का कुछ न कुछ महत्व अवश्य है। मनुष्य की दिनचर्या, भाग्य और कर्म पर कई और घटकों का प्रभाव पड़ता है। परंतु वास्तुज्ञान शायद मधुर घटनाओं को अधिक मधुर और दुर्घटनाओं को कम दुखद बनाने में सहायक हो सकता है।



प्रत्येक सांसारिक वस्तु, पांच आवश्यक तत्वों से गठित हुई है – भूमि, जल, अग्नि, वायु तथा आकाश। जिन्हें पंच महाभूत कहा जाता है। हमारा शरीर भी इन्हीं पांच तत्वों से बना है। आकाश में परिक्रमा कर रहे अन्य ग्रहों, उपग्रहों से उत्पन्न गुरुत्वाकर्षण चुम्बकीय प्रभाव, सूर्य की किरणों तथा अन्य कारणों का प्रभाव इन पांच महाभूतों, हमारे शरीर, मस्तिष्क तथा हमारी अन्य गतिविधियों पर पड़ता है। सभी भवन भी इन्हीं पंच महाभूतों से ही बनाए जाते हैं। इसलिए वास्तुशास्त्र के सिद्धांत मुख्य रूप से इन्हीं पांच तत्वों को उपयुक्त क्रम तथा अनुपात से व्यवस्थित तथा संतुलित करने पर आधारित है ताकि मनुष्यों को अपने निवास तथा कार्य स्थल पर अधिक श्रेष्ठ सुविधाएं प्राप्त हो सकें।

वास्तुज्ञान में उत्तर तथा पूर्व दिशाओं का विशेष महत्व है। इसका कारण यह है कि पूर्व से सूर्य उदय होता है, जो पृथ्वी का जीवन-स्रोत है। आधुनिक विज्ञान भी सूर्य को असीमित ऊर्जा का स्रोत और पूर्व दिशा में आने वाली इन्फ्रारा रेड किरणों के मनुष्य पर प्रभाव को स्वीकार करता है। उसकी तरह उत्तर दिशा का महत्व इस दिशा में चुम्बकीय ध्रुव के स्थित होने पर निर्भर है।

भवन निर्माण के लिए भूखण्ड का चयन करने के बहुत से निर्देश वास्तुशास्त्र में दिए गए हैं। भूखंड का वर्गाकार या आयताकार होना और उसके उत्तर या पूर्व में सड़क का होना अच्छा माना जाता है। चारों ओर से सड़कों से घिरा हुआ भूखंड



और उत्तर पूर्वी कोण पर जल स्रोत यानि ट्यूबवेल आदि का होना अति शुभ माना जाता है। मुख्य द्वार के सामने कोई बाधा नहीं होनी चाहिए तथा भूखंड के



आसपास कोई धर्मस्थान, श्मशान भूमि, कब्रिस्तान आदि न हो तो अच्छा है। भूखंड का दक्षिणी पश्चिमी भाग स्तर में उत्तरी पूर्वी भाग से ऊंचा होना चाहिए। इसी प्रकार से, वास्तुशास्त्र के अनुसार, किसी भी घर में रसोई दक्षिण पूर्वी (अग्निकोण) में, पूजा गृह उत्तरी पूर्वी कोने में बनी होनी चाहिए। हमें अध्ययन, पूजा और कार्य करते समय उत्तर या पूर्व की ओर मुंह करके बैठना चाहिए। रसोई में काम करते समय हमारा मुंह पूर्व की ओर तथा सोने के समय हमारा सिर दक्षिण या पूर्व दिशा में होना चाहिए। घर के अधिक से अधिक दरवाजे तथा खिड़कियां पूर्व तथा उत्तर दिशा की ओर खुलने चाहिए। वास्तुशास्त्र में ऐसे ही बहुत से दिशा निर्देश स्पष्ट किए गए हैं।

जैसा कि पहले स्पष्ट किया जा चुका है कि, संसार की प्रत्येक वस्तु पंच महाभूतों से बनी है। सूर्यमंडल, पृथ्वी का चुम्बकीय प्रभाव, प्रकाश ताप तथा वायु दिशाओं आदि का प्रभाव वातावरण को प्रभावित करता है तथा वातावरण मानव जीवन पर प्रभाव डालता है। आधुनिक विज्ञान ने यह सिद्ध कर दिया है कि प्रत्येक वस्तु न्यूट्रॉन और इलेक्ट्रॉनयुक्त परमाणु से बनी हुई है। विद्युत चुम्बकीय तरंगे इलेक्ट्रॉन की गति से उत्पन्न होती हैं। वातावरण में विभिन्न प्रकार की विद्युत चुम्बकीय तरंगे मौजूद रहती हैं जिनका मनुष्य पर प्रभाव पड़ता है। सामान्य जीवन में भी हम कुछ उपकरण जैसे रेडियो, टेलीविजन एवं टेलीफोन आदि का इस्तेमाल करते हैं और हम यह भी भली भांति जानते हैं कि टेलीविजन के एंटीना को एक दिशा विशेष में कर देने से पिक्चर और आवाज में सुधार होता है। इसी प्रकार से वास्तुशास्त्र के अनुसार हमारे भवन तथा उसमें रहने वाले लोग बेहतर तरीके से प्रभावित होते हैं। यदि वातावरण में उन्हें एक दिशा विशेष में रखा जाता है। अतः यह कहा जा सकता है कि यदि भवन निर्माण करते समय वास्तुशास्त्र के नियमों और सिद्धांतों का पालन किया जाए, तब इससे अधिक लाभ, शांति, संतोष, प्रगति, सफलता तथा समृद्धि प्राप्त होती है।

ऐसे बहुत से उदाहरण दिए जा सकते हैं जिनमें विभिन्न व्यापारिक संस्थानों, कारखानों, सिनेमा हाल और होटलों आदि का निर्माण वास्तुशास्त्र के सिद्धांतों के अनुसार किया गया और उसका व्यापार बहुत बढ़ा, उन्होंने काफी प्रगति की और लाभ कमाया। किंतु कुछ अन्य संस्थानों में जिन्होंने वास्तुशास्त्र के अनुसार कमियां पाई गई, उन संस्थानों की प्रगति रुक गई, हानियां उठानी पड़ी और उनमें से कुछेक संस्थान अंत में बंद भी हो गए। ऐसे उदाहरण भी मिलते हैं, जहां संस्थान घाटे में चल रहे थे और सावधानीपूर्वक विचार करने के बाद वास्तुशास्त्र संबंधी विसंगतियों को दूर कर दिया गया। ऐसा करने से स्थिति में सुधार हुआ और वे संस्थान प्रगति करने लगे। इतना ही नहीं, न केवल भवन तथा संस्थान, अपितु वास्तुशास्त्र के अनुसार बनाए गए मंदिर भी प्रसिद्ध हुए और उनकी महत्ता को व्यापक मान्यता मिली। ऐसा ही एक उदाहरण तिरुपति बालाजी मंदिर का है। ताजमहल के नाम एवं प्रसिद्धि का श्रेय भी वास्तुशास्त्र के सिद्धांतों के अनुसार भवन निर्माण के कार्य को दिया जा सकता है।

किसी भी व्यक्ति की प्रकृति, उसका व्यवहार विचार आदि उसके जन्म के समय के ग्रहों की स्थिति पर भी निर्भर करता है। इसे "ज्योतिष में "ग्रह दशा" कहा जाता है। यह ग्रहदशा समय-समय पर, ग्रहों की स्थिति के अनुसार, उस व्यक्ति विशेष पर अनुकूल अथवा प्रतिकूल प्रभाव डालती है। किसी भवन निर्माण की योजना बनाते समय, व्यक्ति को अपनी ग्रहदशा तथा योग आदि पर भी विचार कर लेने से लाभ होता है। यदि भवन निर्माण वास्तुशास्त्र के अनुसार और ग्रहदशा



पर विचार करके किया जाए तो परिणाम अति उत्तम होते हैं। यदि ग्रहदशा के प्रतिकूल रहने के बावजूद भी, वास्तुशास्त्र के अनुसार भवन निर्माण किया गया है तो अधिक दुख नहीं सहना पड़ता और अधिक हानियां भी नहीं उठानी पड़ती। किंतु यदि ग्रहदशा अनुकूल होने पर भी, अगर भवन निर्माण में वास्तुशास्त्र के सिद्धांतों की अनदेखी की गई हो तो ऐसी स्थिति में परिणाम प्रयासों के अनुसार नहीं होंगे। अतः वास्तुशास्त्र के नियमों और सिद्धांतों का पालन भवन निर्माण में अति लाभदायक सिद्ध हो सकता है।





राष्ट्रीय आवास बैंक और ऊर्जा दक्षता



— अर्णव रॉय,

भूतपूर्व कार्यपालक निदेशक (रा.आ.बैंक)

राष्ट्रीय आवास बैंक देश में आवास वित्त बाजार के विनियामक के रूप में जनसंख्या के सभी वर्गों के लिए किफायती आवास एवं आवास वित्त के लिए उपयुक्त वातावरण बनाने के लिए कटिबद्ध है। ठीक इसी दौरान, रा.आ.बैंक टिकाऊ पर्यावास के विकास तथा ऊर्जा दक्षता एवं अन्य उपायों के माध्यम से पर्यावरण के संरक्षण एवं उन्नयन की दिशा में निरंतर भागीदारी हेतु प्रयासशील है। इस परिप्रेक्ष्य में, रा.आ.बैंक देश भर में ऐसे प्रयासों को क्रियान्वित एवं प्रोत्साहित करने की दिशा में घरेलू एवं अंतर्राष्ट्रीय साझेदारियों के लिए निरंतर प्रयासशील है।

जहां वैश्विक स्तर पर इमारतों संपूर्ण ऊर्जा खपत का लगभग 30 फीसदी हिस्से के लिए जिम्मेदार हैं, वहीं महत्वपूर्ण रूप से ग्रीन हाउस गैसों के उत्सर्जन की हिस्सेदार भी हैं। भवनों में ऊर्जा दक्षता उपायों एवं ऊर्जा संहिता का क्रियान्वयन यह सुनिश्चित करने में सहायक हो सकता है कि नए भवन में ऊर्जा का दक्षता से उपयोग करें और इस प्रकार ऐसे भवन 50% या इससे भी कम ऊर्जा उपयोग करते हैं। अपेक्षाकृत उन इमारतों के जो बिना ऊर्जा दक्षता डिजाइन उपायों के निर्मित की गई हैं। आवासीय भवनों में ऊर्जा दक्षता उपायों के क्रियान्वयन से न केवल उपभोक्ताओं को महत्वपूर्ण रूप से ऊर्जा खपत में बचत करने में सहायक होते हैं, बल्कि पर्यावरण के संरक्षण एवं स्थाईत्व में भी भागीदारी करते हैं।

भारत में इमारतों में ऊर्जा दक्ष उपायों को अपनाने के लिए केन्द्र एवं राज्य सरकारों के स्तर पर व्यापक समर्थन है, लेकिन अभी तक प्रभावीपन हेतु इसे वैधानिक अनिवार्यता बनाने की हद तक बहुत कम कार्य किया गया है। कुछ विशेष राज्यों में, सरकारें, ग्रीन बिल्डिंग (हरित भवनों) हेतु बढ़ावा दे रही हैं, किंतु अभी तक व्यापक परियोजनाओं के अलावा फिलहाल कोई अनिवार्य मानक तय नहीं है।

आवासीय भवनों में ऊर्जा दक्षता उपायों को क्रियान्वयन के साथ अनेक एवं विविधतापूर्ण चुनौतियां जुड़ी हैं। अंतिम उपभोक्ता के बिंदु पर ऊर्जा, दक्षता के समाधान की तकनीकी एवं वित्तीय संभावनाओं के बारे में जागरूकता की भारी कमी है। ऊर्जा दक्षता निर्माण सामग्री एवं उपकरणों की उच्च कीमत एवं बहुत सीमित उपलब्धता ने इनकी व्यापक ग्रहणशीलता को बाधित किया है। इसके अलावा, अंतिम उपभोक्ता की एक यह भी चिंता है कि ऊर्जा दक्ष उपायों के कारण बढ़ते हुए खर्च के कारण उनकी खरीद क्षमता भी प्रभावित हो सकती है। तकनीकी परिप्रेक्ष्य में, इससे इनकार नहीं किया जा सकता है कि आज भी आर्किटेक्ट एवं ऊर्जा आडिटर (परीक्षक) जैसे विशेषज्ञ इस ऊर्जा दक्षता क्षेत्र में पर्याप्त विशेषज्ञता

से युक्त नहीं हैं और अभी भी शैशव अवस्था में हैं। इसके अलावा इसके क्रियान्वयन एवं अपनाव के समर्थन में व्यापक रूप से तकनीकी मानकों एवं गणना उपकरणों को प्रस्तुत नहीं किया गया है। कानूनी परिप्रेक्ष्य में, देश भर में भवनों में ऊर्जा दक्ष संहिता के प्रचार एवं विकास के संदर्भ में अभी बहुत कुछ किए जाने की जरूरत है ताकि इनकी वैधानिक अपेक्षा अनिवार्य हो जाए।

भारत में “भारत में नवीन आवासीय भवनों में ऊर्जा दक्षता हेतु प्रोन्नयन कार्यक्रम” के तहत जर्मन सरकार की ओर से जर्मनी के के.एफ.डब्लू ने भारत में राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) को लाइन ऑफ क्रेडिट (ऋण सहायता) उपलब्ध कराई है ताकि आवास वित्त कंपनियों एवं बैंकों के माध्यम से इस कार्यक्रम को विस्तारित किया जा सके। यह प्रोन्नयन कार्यक्रम देश के शहरी क्षेत्रों की आवास परियोजनाओं पर ध्यान केन्द्रित करेगा।

इस कार्यक्रम का उद्देश्य “भारत में नवीन आवासीय भवनों में ऊर्जा दक्षता हेतु प्रोन्नयन कार्यक्रम” को सफलतापूर्वक क्रियान्वयन करना है जो कि ऊर्जा दक्ष प्रौद्योगिकी एवं निर्माण प्रविधि (ऊर्जा दक्ष डिजाइन, ऊर्जा दक्ष तापन, प्रकाश एवं वातानुकूलन प्रणाली या घरों में बेहतर ऊर्जा दक्षता हेतु बेहतर रोधन) के उपयोग को बढ़ावा देने के द्वारा एक टिकाऊ ऊर्जा आपूर्ति में भागीदारी कर सकेगा। ऐसा होने की स्थिति में, ऊर्जा दक्षता के बढ़ने पर वातावरण में कार्बन डाइऑक्साइड के उत्सर्जन में कमी आने के परिणाम स्वरूप जलवायु परिवर्तन को घटाने में भी मदद मिलेगी। इस उद्देश्य की पूर्ति हेतु के.एफ.डब्लू एवं रा.आ.बैंक दोनों ही भारत सरकार के वर्तमान प्रयासों को विद्युत मंत्रालय (एमओपी), नवीन एवं नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय तथा आवास एवं शहरी कार्य मंत्रालय के माध्यम से आवास क्षेत्र में ऊर्जा दक्षता को प्रोन्नत कर रहे हैं।

राष्ट्रीय आवास बैंक “भारत में नवीन आवासीय भवनों में ऊर्जा दक्षता हेतु प्रोन्नयन कार्यक्रम” के माध्यम से उपरोक्त चुनौतियों को संबोधित करना चाहता है और उपायों को चक्रित करने के माध्यम आवासीय भवनों में ऊर्जा दक्षता उपायों को अपनाने के लिए प्रोत्साहित कर रहा है। वित्तीय सहायता के परिप्रेक्ष्य में, उपरोक्त कार्यक्रम हेतु रा.आ.बैंक की पुनर्वित्त योजना घटी हुई ब्याजदर तथा बिना किसी पेनाल्टी के समयपूर्व पुनः भुगतान वापसी की संभावनाओं के साथ लचीली भुगतान व्यवस्था के माध्यम से विकासकों की सह चिंताओं का ध्यान रखेगी। तकनीकी परिप्रेक्ष्य में, रा.आ.बैंक इस कार्यक्रम के तहत तकनीकी सहायता घटकों हेतु तकनीकी ज्ञान के स्थानांतरण के माध्यम से उद्योग एवं भवन निर्माताओं, आर्किटेक्ट



ऊर्जा परामर्शकों के बीच प्रशिक्षण दिलाना एवं क्षमता निर्माण का कार्य करना चाहता है। इस प्रकार रा.आ.बैंक, एक टिकाऊ तरीके से उपयुक्त एवं सक्षम प्राधिकरणों के साथ हिमायत एवं पैरोकारी करने के माध्यम से आवासीय भवनों में ऊर्जा दक्ष संहिता के अपनाव हेतु एक वैधानिक अनिवार्यता के लिए निरंतर प्रयासशील रहेगा। अंतिम उपभोक्ता की सहचिताओं को संबोधित करने हेतु, रा. आ.बैंक पर्यावरण की बेहतरी एवं लागत अनुसार संबद्ध ऊर्जा दक्ष आवास परियोजनाओं के फायदे के लिए अंतिम उपभोक्ता को शिक्षित करने हेतु जागरूकता अभियान को बढ़ावा देने की दिशा में निरंतर काम करता रहेगा।

“भारत में नवीन आवासीय भवनों में ऊर्जा दक्षता हेतु प्रोन्नयन कार्यक्रम” के क्रियान्वयन से पहले एक परामर्शदाता के द्वारा एक संभाव्यता अध्ययन आयोजित किया गया ताकि भारतीय आवास एवं आवास वित्त बाजार में ऊर्जा दक्षता के आधार पर आवास की डिजायनिंग की निर्णायक विशिष्टताओं की विद्यमान परिदृश्य को समझा एवं विश्लेषित किया जा सके। इसके अलावा, इस अध्ययन में एक त्वरित मूल्यांकन अभ्यास भी सन्निहित था, ताकि बाजार की तैयारी को समझा जाए एवं पणधारकों को संवेदी बनाया जाए। इस संभाव्यता अध्ययन ने यह परिभाषित किया कि एक ऊर्जा दक्ष आवास वह है जो एक परंपरागत आवास की तुलना में कम से कम 30% ऊर्जा खपत को कम करता हो।

इस कार्यक्रम के तहत एक मकान मालिक को संभावित ऊर्जा बचत की गणना को सुगम बनाने हेतु फ्रॉन होफर, आईबीपी (IBP), जर्मनी तथा टेरी (TERI) के द्वारा एक मूल्यांकन टूल विशेष रूप से विकसित किया गया, जिसमें उन्होंने कुछ बाहरी विशेषज्ञों को भी इस कार्य में शामिल किया था। विभिन्न ऊर्जा दक्ष मापदंडों (एक्टिव एवं पैसिव) के अपनाने के तरीकों के द्वारा ऊर्जा बचत के स्तर के आधार पर ऋण प्राप्ति प्रक्रिया में उपयोग हेतु संभावित वैयक्तिक ऋणकर्ताओं को प्रारंभिक प्रमाणीकरण उपलब्ध कराया जाएगा। इस कार्यक्रम के तहत परियोजना हेतु प्रमाणीकरण एवं अधिकारिक मान्यता फ्रॉन होफर, आईबीपी एवं टेरी द्वारा उपलब्ध कराई गई।

फंडिंग प्रक्रिया के मददेनजर, रा.आ.बैंक को प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों अर्थात् बैंकों एवं आवास वित्तीय कंपनियों को पुनर्वित्त योजना के तहत इस कार्यक्रम के विकास हेतु ऋण देने के लिए के.एफ.डब्लू जर्मनी के द्वारा ऋण सहायता उपलब्ध कराई जाएगी। इस कार्यक्रम के तहत भावी विकास, प्रशिक्षण एवं क्षमता निर्माण के मददेनजर “सुविधादाता” नियुक्त किया गया है। यह सुविधादाता कुल मिलाकर तैयार भवन परियोजनाओं की पहचान/विकास के लिए प्रारंभिक प्रक्रियाधीन विकास हेतु प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों एवं भवन विकासकों के साथ समन्वयन के लिए जिम्मेदार होगा ताकि कार्यक्रम के तहत उपलब्ध निधियों की उपयोगिता सुनिश्चित हो सके।

इस प्रोन्नयन कार्यक्रम का लक्षित समूह देशभर के प्रमुख महानगरों के माध्यम से उच्च आयवर्ग की जनसंख्या है। छोटे परिवार आकार एवं अपेक्षाकृत युवा उम्र के समूह को विशिष्टीकृत किया गया है। ऊर्जा दक्ष आवास इन परिवारों को सार्थक वित्तीय बचत एवं बढ़ी हुई सहजता प्रदान करेगा। यह कार्यक्रम ऊर्जा दक्ष आवास के लाभों के बारे में लोगों के बीच व्यापक जागरूकता पैदा करना चाहता है।

ऊर्जा बचत की उपलब्धि एवं निरंतर कार्बन डाई आक्साइड के उत्सर्जन में आई कमी के माध्यम से यह कार्यक्रम पर्यावरण में सकारात्मक प्रभाव डालेगा। इसके साथ ही, यह कार्यक्रम भारत में आवासीय भवनों में ऊर्जा दक्षता के विकास में महत्वपूर्ण रूप से भागीदारी भी करेगा। यह दर्शाएगा कि अभी तक कानूनी-बाध्य तकनीकी एवं ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता (ईसीबीसी) के न होते हुए भी इसे आवासीय भवनों के साथ-साथ वाणिज्यिक भवनों में भी क्रियान्वित किया जा सकता है।

यह कार्यक्रम भवन निर्माण एवं डिजायन आदि में, भागीदारी करने वाले सभी समूहों के बीच एक विशेषज्ञ ज्ञान विकसित करेगा और साथ ही विकास एवं ऊर्जा उत्प्रेरक माडल की अनुपयोजिता में भागीदारी भी करेगा। यह कार्यक्रम भारत भर में विभिन्न प्रक्षेत्रों में आवासीय भवनों में ऊर्जा दक्षता के तकनीकी समाधान को उन्नत एवं बेहतर बनाने में बढ़ावा देगा। इस कार्यक्रम का सफलतापूर्वक क्रियान्वयन प्राधिकारियों को प्रोत्साहित कर सकता है कि ऊर्जा दक्षता के संबंध में कानूनी अपेक्षाओं को सख्त बनाएं।

पूरे देश भर में कार्यक्रम के क्रियान्वयन के साथ, राष्ट्रीय आवास बैंक ऊर्जा दक्षता के परिप्रेक्ष्य में विशेष रूप से परियोजना मूल्यांकन के संदर्भ में अपने कार्मिकों को प्रशिक्षण एवं क्षमता निर्माण के उपायों का निर्वहन कर रहा है। अपनी आवास परियोजनाओं के प्रति प्रेरित पुनर्वित्त उत्पाद के माध्यम से, जो कि ऊर्जा बचत की अपेक्षाओं को पूरा करते हों, रा.आ.बैंक ने राष्ट्रीय एवं अंतर्राष्ट्रीय समुदाय के प्रयासों से हाथ मिलाया है ताकि जलवायु संरक्षण एवं पर्यावरण परिरक्षण को गति प्रदान की जाए।

इस कार्यक्रम के सफलतापूर्ण क्रियान्वयन एवं प्रोन्नयन से ऊर्जादक्ष प्रौद्योगिकियों तथा भवन विन्यास (डिजायन) को बढ़ावा देने के द्वारा टिकाऊ ऊर्जा आपूर्ति में भागदारी बनेगी। इस कार्यक्रम के परिणाम स्वरूप ऊर्जा दक्षता में वृद्धि के माध्यम से जलवायु परिवर्तन को संबोधित करने का माध्यम बन सकता है। ठीक ऐसा करते हुए राष्ट्रीय आवास बैंक आवास क्षेत्र में ऊर्जा दक्षता को बढ़ावा देते हुए भारत सरकार के प्रयासों को संपूरित एवं सुदृढ़ बनाएगा।





वित्तीय समावेशन

— अनुज रस्तोगी, उप महाप्रबंधक



तकनीकी विकास का बैंकिंग ने भी बखूबी इस्तेमाल किया है। पहले जहां पैसा जमा करने से लेकर खाता खोलने तक काम हाथ से किया जाता था। अब कंप्यूटर और फिर मोबाइल एप ने इन चीजों को आसान बना दिया है। लेकिन तकनीक का जहां लाभ है वहीं कुछ हानियां भी हैं।

हाल के वर्षों में डेबिट कार्ड से संबंधित धोखाधड़ी एवं उससे जुड़े विवादों में खासी वृद्धि हुई है। ग्राहक सेवा में सुधार लाने के क्रम में डेबिट कार्ड के विकल्प के



तौर पर अब इंस्टेंट मनी ट्रांसफर (आईएमटी) प्रणाली को विकसित किया गया है। इस सुविधा का प्रचलित नाम कार्डलेस कैश या आईएमटी है। इसके तहत मोबाइल एवं चार अंकों के दो कोड की मदद से कार्ड के बिना एटीएम एवं दुकानों से नकदी की निकासी की जा सकती है। भारत में निजी बैंकों में एक्सिस बैंक, आईसीआईसीआई बैंक एवं कोटक महिंद्रा और सरकारी बैंकों में बैंक ऑफ इंडिया और भारतीय स्टेट बैंक ने इस सुविधा का आगाज किया है। कार्डलेस कैश सुविधा शुरू करने के पीछे बैंकों का मकसद ग्राहकों पर नई एवं प्रभावशाली सुविधा की मदद से अपनी पकड़ कायम रखना, उन्हें बेहतर और सुरक्षित सेवा मुहैया कराना आदि है, क्योंकि डेबिट कार्ड के खोने, क्लोनिंग, ऑनलाइन या पॉइंट ऑफ सेल में खरीददारी के दौरान डाटा के हैक होने जैसे जोखिमों की प्रबलता अधिक होती है। आईएमटी प्रणाली में जोखिम कम और व्यापकता डेबिट कार्ड से अधिक है। बड़ी बात है कि सुविधा का लाभ लेने के लिए बैंक में खाता का होना जरूरी नहीं है।

आईएमटी सुविधा का लाभ उठाने के लिए ग्राहक को एसएमएस, इंटरनेट बैंकिंग आदि के माध्यम से पंजीकरण कराना होता है। साथ ही बैंक में केवाईसी भी जमा कराना होता है। याद रहे, त्रुटिवश पंजीकरण नहीं होने पर आईएमटी को रोक कर रखा जाता है, जिसे 24 घंटों के अंदर अमलीजामा पहनाया या रद्द किया जा सकता है। इसकी सूचना एसएमएस के जरिए ग्राहक को दी जाती है। लाभार्थी तय सीमा के मुताबिक एक या एक से अधिक बार नकदी की निकासी कर सकता है। ग्राहक एसएमएस या डाउनलोड किए गए एप की मदद से नकदी हासिल करने वाले व्यक्ति के मोबाइल नंबर पर राशि के अंतरण की अनुमति और निर्देश कोड भेजता है। लाभार्थी को सुविधा का लाभ लेने के लिए दोनों कोड एटीएम मशीन में डालना होता है।

कार्डलेस कैश तकनीक या आईएमटी भुगतान प्रणाली की संकल्पना को फ्रेंच टेलीकम्यूनिकेशन फर्म अल्काटेल लुसेंट के पूर्व एकजीक्युटिव ने तैयार किया है। इस भुगतान प्रणाली के तहत आईएमटी प्रक्रिया शुरू करना, ग्राहक से संबंधित सूचनाओं का बैंक में पंजीकरण, आईएमटी ट्रांजेक्शन अर्थात नकदी की निकासी, आईएमटी रद्द करना, आईएमटी सत्यापन आदि कार्य किए जाते हैं।

आईएमटी के तहत ग्राहक बिना डेबिट कार्ड के मोबाइल फोन की मदद से एटीएम मशीन या दुकानों से नकदी की निकासी या खरीददारी कर सकता है। इस सुविधा का उपभोग करने के लिए एक एप मोबाइल में डाउनलोड करना होता है। या फिर एसएमएस के जरिए आईएमटी ट्रांजेक्शन को अमलीजामा पहनाया जाता है। राशि अंतरित करने वाले को अपना नाम, मोबाइल नंबर, पता आदि का



पंजीकरण बैंक वेबसाइट में दर्ज कराना एवं लाभार्थी का मोबाइल नंबर व केवाईसी से संबंधित खानापूति करना होता है। प्रक्रिया पूरी होने पर ग्राहक के पास



एसएमएस, जिसमें लाभार्थी और पैसा भेजने वाले ग्राहक का मोबाइल नंबर, राशि, वैधता तिथि आदि उल्लेखित होती है। निर्देश को रद्द करने की स्थिति में



आईएमटी राशि ग्राहक के खाते में वापस चली जाती है, लेकिन ट्रांजेक्शन शुल्क वापस नहीं होता है।

यदि लाभार्थी के पास डेबिट कार्ड है और वह आईएमटी प्रणाली के जरिए नकदी की निकासी करना चाहता है तो उसे एटीएम मशीन में मोबाइल नंबर, एसएमएस द्वारा प्राप्त कोड, वर्णित राशि आदि सूचना डालनी होती है। जानकारी के सत्यापन के बाद ही वांछित नकदी एटीएम मशीन से बाहर निकलती है। सफल आईएमटी की आयु 14 दिनों की होती है। वर्तमान में प्रति आईएमटी ट्रांजेक्शन शुल्क 25 रुपये है, जिसे वापस करने का प्रावधान नहीं है। यदि लाभार्थी एटीएम मशीन में तीन बार गलत कोड या गलत मोबाइल नंबर डालता है तो आईएमटी ट्रांजेक्शन ब्लॉक हो जाती है, लेकिन अगले दिन वह स्वतः अनलॉक हो जाता है। आईएमटी के तहत अंतरित राशि की दो सीमा निर्धारित की गई है। पहली, पैसा अंतरित करने वाले के लिए ट्रांजेक्शन की सीमा और दूसरी, नकदी हासिल करने वाले के लिए निकासी की सीमा। बैंकों को राशि के सीमा निर्धारण की छूट दी गई है।

कार्डलेस केश प्रणाली की मदद से बैंक खाता से वंचित व्यक्ति भी बैंकिंग सुविधा का लाभ ले सकता है। मौजूदा समय में ग्रामीण इलाकों में बैंकिंग सुविधा का अभाव है। इस दृष्टिकोण से इसे वित्तीय समावेशन की दिशा में बढ़ाया गया एक बड़ा कदम कहा जा सकता है, क्योंकि इस सुविधा का लाभ दुकानों के माध्यम से भी लिया जा सकता है। इस सुविधा का उपभोग करने पर न तो कार्ड के गुम होने का खतरा होगा और न ही क्लोनिंग का। सुरक्षा की दृष्टि से भी यह पुख्ता प्रणाली है फिलहाल इस सुविधा का लाभ सिर्फ बैंक के ग्राहक उठा रहे हैं, लेकिन इस आलोक में सभी सदस्य बैंकों को मिलाकर एक नेटवर्क बनाए जाने का प्रस्ताव

है। इसके बाद इस सुविधा का लाभ सभी बैंकों के ग्राहक उठा सकेंगे। बहु बैंक आईएमटी प्रणाली का सदस्य बनने के लिए मौजूदा सदस्य बैंकों को अपनी आईटी प्रणाली में किसी तकनीकी बदलाव की जरूरत नहीं होगी। यह कार्य एक सॉफ्टवेयर की मदद से किया जा सकेगा। बदलाव के बाद आईएमटी प्रणाली सभी बैंकों में काम करेगी। उल्लेखनीय है कि इस सुविधा का लाभ एटीएम के अलावा दुकानों और पॉइंट ऑफ सेल में एक डिवाइस की मदद से हासिल किया जा सकता है।

कहा जा सकता है कि भले ही आईएमटी डेबिट कार्ड से बेहतर है, लेकिन फिलहाल इसके समक्ष अनेक चुनौतियां हैं। यह प्रणाली अभी भी अपने शैशवकाल में है। इससे जुड़ी सबसे महत्वपूर्ण कमी एटीएम मशीन पर इसकी निर्भरता है। मालूम हो कि अनेक बैंकों का एटीएम परिचालन घाटे में चल रहा है। मौजूदा समय में एटीएम मशीनों के रख-रखाव पर औसतन हर महीने 50 हजार से 75 हजार रुपए खर्च होते हैं। इस खर्च की भरपाई तभी हो सकती है जब प्रत्येक एटीएम मशीन में प्रतिदिन 200 ट्रांजेक्शन या प्रतिमाह छह हजार ट्रांजेक्शन हों। लेकिन फिलहाल एटीएम मशीन से राष्ट्रीय स्तर पर प्रतिदिन औसतन 125 से 130 ट्रांजेक्शन ही हो रहे हैं। तभी देश में तकरीबन 2.38 लाख एटीएम मशीन हैं, लेकिन घाटे के कारण नई एटीएम मशीन खरीदना बैंकों के लिए फायदे का सौदा नहीं है। ऐसे में एटीएम मशीनों की संख्या में



बढ़ोत्तरी की आस लगाना बेमानी है। इधर, दुकानों में आईएमटी प्रणाली की शुरुआत करना भी आसान नहीं है। सबसे बड़ी समस्या इसकी निगरानी और ट्रांजेक्शन के समायोजन की है। साथ ही, इस सुविधा का लाभ लेने के लिए पढ़ा-लिखा होना जरूरी है, क्योंकि बैंक में पंजीकरण कराने से लेकर आईएमटी ट्रांजेक्शन को अंजाम देने तक के लिए साक्षर होने के साथ-साथ जागरूक होने की भी जरूरत है। इस नजरिए से देखा जाए तो ग्रामीण इस सुविधा का लाभ उठा पाएंगे, यह उम्मीद संदेह से परे नहीं है।





सौर ऊर्जा और हमारा घर



श्रद्धांजलि — स्वर्गीय सौरभ सिंह, प्रबंधक

मनुष्य अपने शुरुआती दिनों में ऊर्जा और प्रकाश हेतु नित नए प्रयोग करता रहा है। पहले जहां आग से प्रकाश और ऊर्जा लिया करता था तो कभी उस आग के लिए कोयला आदि पर निर्भर रहना पड़ता था। पहले तो कोयला, लकड़ी आदि

ही कई रियल एस्टेट कंपनियां भी पर्यावरण हितैषी आवासीय परियोजनाएं लांच कर रही हैं। इनमें बिजली की जरूरतें पूरी करने के लिए सौर ऊर्जा पर जोर दिया गया है। इस तकनीक का लाभ लेने के लिए लोग अलग से भी अपने घर पर सौर ऊर्जा सिस्टम लगवा सकते हैं।



मकानों में सौर ऊर्जा प्रणाली

सबसे पहले खरीदार को अपनी बिजली की जरूरत तय करनी होगी। मकान खरीदते समय अब खरीददार बिजली खपत को नियंत्रित करने पर ज्यादा ध्यान दे रहे हैं। ऐसे में वे ऐसी प्रणाली पर अपना ध्यान लगा रहे हैं जो उनकी बिजली बिल को कम कर सके। एक सौर ऊर्जा सिस्टम ए.सी. व वाटर हीटर को छोड़ कर घर पर इस्तेमाल होने वाले अधिकतर बिजली चलित उपकरणों के लिए पर्याप्त होता है। सोलर पैनल ढलान वाली छत के स्थान पर समतल छत पर सबसे अच्छी तरह काम करता है। सूर्य की रोशनी का अधिकतम प्रयोग सुनिश्चित बनाने के लिए सोलर पैनल पर छाया नहीं पड़नी चाहिए।

का खूब दोहन किया गया। लेकिन धीरे-धीरे सबको समझ आने लगा की ये साधन सीमित मात्रा में हैं। ऐसे में ऊर्जा के नए स्रोतों की तलाश शुरू हुई और यह तलाश डीजल और पेट्रोल से सौर और पवन ऊर्जा तक पहुंच गई है। इन दिनों सबसे अधिक चर्चा सौर ऊर्जा की हो रही है। देश में बिजली की जरूरतें पूरी करने हेतु सौर ऊर्जा में काफी सम्भावनाएं देखी जा रही है। जिसका निकट भविष्य में काफी इस्तेमाल किए जाने के संकेत हैं। अभी सबसे अधिक सौर ऊर्जा के प्रभाव की ही बात हो रही है। इसका प्रभाव रियल एस्टेट सेक्टर पर भी देखा जा सकता है। जब से प्रधानमंत्री नरेन्द्र मोदी ने वर्ष 2022 तक देश में सौर ऊर्जा से बिजली उत्पादन के लक्ष्य को 20 हजार मेगावाट से बढ़ा कर 1 लाख मेगावाट किया है, बाजार में सौर ऊर्जा से जुड़ी हर चीज में जैसे जान पड़ गई है। हालांकि पिछले एक दशक में सौर ऊर्जा से संबंधित चीजों पर पूर्व की सरकारों ने कई तरह की रियायत देकर इसे प्रोत्साहित करने के लिए कई तरह का प्रयास किया है।

लागत

सोलर सिस्टम लगवाने पर आने वाली शुरुआती लागत बेशक कुछ अधिक होती है लेकिन आगे चल कर पारम्परिक बिजली आपूर्ति की तुलना में यह किफायती



जैसे-जैसे प्रदूषण तथा बिजली की बढ़ती कीमतें ग्राहकों पर असर डाल रही हैं, अधिक से अधिक लोग पर्यावरण हितैषी विकल्पों को अपनाने में रुचि लेने लगे हैं। जब से वैश्विक पर्यावरण असंतुलन की बात गंभीरता से शुरू हुई है तब से सौर ऊर्जा पर कुछ ज्यादा रुचि दिखाई जा रही है। इस रुझान को देखते हुए

साबित होता है। छत पर लगाएं जाने वाले सोलर सिस्टम की लागत 1 लाख रुपए प्रति किलोवाट है। इसमें बैटरियों की कीमत शामिल नहीं है। हालांकि सोलर



सिस्टम पर विभिन्न राज्य सरकारें तथा बिजली बोर्ड कई प्रकार की छूट प्रदान करते हैं। सोलर सिस्टम आमतौर पर 25 वर्ष काम करता है। पहले 10 वर्ष यह 90 प्रतिशत क्षमता जबकि 11 से 25 वर्ष तक लगभग 80 प्रतिशत क्षमता से कार्य करता है। बैटरियों पर कुल लागत का 30 प्रतिशत खर्च होता है। वहीं अगर हमें



अपनी बिजली खपत के हिसाब से देखें तो आज के समय में जितनी बिजली खपत हो रही है ऐसे में बिजली बिल इतना अधिक हो जाता है जो आपके पाकेट पर बोझ ज्यादा डाल रहा है। वहीं सौर ऊर्जा के लिए अगर जगह की बात करें तो 2 हजार वॉट बिजली पैदा करने के लिए छत पर 200 वर्ग फुट स्थान चाहिए। जहां तक देखरेख पर खर्च की बात है, एक अच्छी गुणवत्ता वाले सोलर सिस्टम में केवल बैटरी बदलने पर खर्च पड़ता है। अन्यथा, सोलर पैनल पूर्णतः रखरखाव मुक्त होते हैं। हां, इन पर पड़ने वाली धूल-मिट्टी तथा पक्षियों की बीठ आदि को नियमित रूप से साफ करना होगा। सोलर सिस्टम के अन्य हिस्सों – इन्वर्टर, तारें आदि भी सर्वोत्तम हों क्योंकि घटिया गुणवत्ता के होने पर वे जल्द खराब हो सकते हैं। बाजार में कई तरह के इन्वर्टर हैं लेकिन हमें ऐसे इन्वर्टर लेना चाहिए जो काफी सक्षम और टिकाऊ हो।

चूंकि बैटरियों पर काफी खर्च आता है जिस वजह से कई लोग सोलर सिस्टम लगवाने से कतराते हैं, विभिन्न राज्य सरकारें तथा बिजली बोर्ड खास ऑफर के अलावा इन पर सब्सिडी भी देता है। किसी आवासीय सोलर पैनल से पैदा होने वाली अतिरिक्त बिजली को सरकारी बिजली बोर्ड को अच्छे दामों पर बेच भी सकते हैं। उदाहरण के लिए यदि किसी घर की जरूरत 5 यूनिट है जबकि उसका सोलर पैनल 7 यूनिट बिजली पैदा कर रहा है तो अतिरिक्त 2 यूनिट बिजली को ग्रिड को बेचा जा सकता है। बारिश होने या बादल छाए रहने के दिन यदि केवल 4 यूनिट बिजली पैदा हुई हो तो अतिरिक्त 1 यूनिट बिजली की जरूरत को ग्रिड से खरीदा

जा सकता है। हालांकि, महीने के अंत में यदि ग्रिड से ली गई बिजली से आपकी तरफ दी गई बिजली अधिक है तो आप मुनाफा कमा सकते हैं।

फिलहाल देश में सौर बिजली उत्सर्जन में 929 मेगावॉट सहित गुजरात अन्य राज्यों में सबसे आगे है। दूसरे स्थान पर 840 मेगावॉट सहित राजस्थान है। मध्य प्रदेश, महाराष्ट्र, कर्नाटक, पंजाब तथा हरियाणा सौर ऊर्जा को प्रोत्साहित करने के लिए कुछ आक्रामक अभियान चलाने जा रहे हैं। वे सोलर पैनल सिस्टम स्थापित करने पर 30 प्रतिशत छूट देने के साथ ही अतिरिक्त ऊर्जा को अच्छे दामों पर खरीदने जैसे ऑफर भी दे रहे हैं। लेकिन अभी भी इस दिशा में और भी कई स्तर पर काम करने की जरूरत है। झारखंड, बिहार, उड़ीसा जैसे छोटे राज्यों सहित दिल्ली और मुंबई जैसे महानगरों में इस ओर ज्यादा ध्यान देने की जरूरत है क्योंकि इन महानगरों में पारंपरिक बिजली होने के बाद भी काफी मात्रा में बिजली की जरूरत है।

आने वाले वक्त में लोगों के घर खरीदने के फैसले को प्रभावित करने वाले कारकों में सोलर पावर अहम भूमिका निभा सकती है। वहीं डिवैल्पर्स के लिए अनिवार्य हो गया है कि वे अपनी आवासीय परियोजनाओं में उत्तम गुणवत्ता वाले सोलर पावर उत्पादन संयंत्र को शामिल करें। इस तरह वे उन ग्राहकों को अपनी आवासीय परियोजनाओं की ओर आकर्षित कर सकते हैं जो पर्यावरण हितैषी आवासों में रहने के लिए कुछ अतिरिक्त रकम अदा करने को भी तैयार होते हैं।

अगर आप मकान खरीदने के बारे में सोच रहे हैं तो अब सभी चीजों पर ध्यान देने के अलावा सौर ऊर्जा की मदद से बिजली उत्पादित करने वाली चीजों पर खासतौर पर ध्यान दें। इस ओर ध्यान देने वाली कुछ बातें इस प्रकार हैं:—

- सौर ऊर्जा पैदा करने पर आने वाली लागत तथा बिजली बोर्ड से मिलने वाली बिजली की कीमत आपस में तुलना करें।
- सुनिश्चित बनाएं कि उच्च श्रेणी के सोलर पैनल्स ऐसे स्थान पर स्थापित किए गए हों जहां छाया न पड़े।
- सोलर पैनल्स की नियमित देखरेख का बंदोबस्त भी होना चाहिए।
- यदि बैटरी वाले पैनल्स का प्रयोग किया गया है तो सुनिश्चित बनाएं कि पैनल तथा बैटरी के मध्य दूरी कम हो क्योंकि इनके दूर होने से ऊर्जा नष्ट होती है। उत्तम परिणाम के लिए सोलर पावर बैटरियों का प्रयोग करना चाहिए।
- सोलर पैनल्स के अनुमानतः जीवनकाल के बारे में जानकारी लें और उस सिस्टम पर दी गई वारंटी का भी पता करें।





मकान किराये पर दें तो

— श्री एस.के. पाटी, उप महाप्रबंधक



जब से किराए पर आवास लेने या देने की परंपरा शुरू हुई है। तब से लेकर अब तक इसमें काफी कुछ बदल गया है। पहले जहां मकान मालिक भरोसे पर मकान दे देता था। वहीं कुछ घटनाओं ने इस भरोसे को कम कर दिया है। कई बार किराएदार घर खाली नहीं करते थे और मकान मालिक को मकान खाली कराने में काफी मशक्कत वाला काम हो जाता था। तो कई मामले में मकान



मालिक किराएदारों के सामान जब कर लेते थे और किराएदार को जबरदस्ती घर से निकाल दिया जाता था। किराया आवास के लिए स्पष्ट कानून नहीं होने के कारण मकान मालिक और किराएदार दोनों के बीच भरोसा कम होने लगा और लगातार इस प्रकार की बढ़ती घटना ने इसमें घी डालने का काम किया। फिर धीरे-धीरे समय की मांग को देखते हुए किराया आवास कानून को सुदृढ़ बनाया गया। आज देश में कई हिस्सों में इसका फायदा भी हो रहा है।

आज के दौर में किराए पर प्रॉपर्टी लेते या देते समय रेंट एग्रीमेंट बेहद जरूरी माना जाता है, जो किराएदार और मकान मालिक की सहमति से तैयार किया जाता है। इस में मकान मालिक की सारी शर्तें लिखित रूप में होती हैं, जिस पर दोनों पक्ष आपसी सहमति से हस्ताक्षर करती हैं। भविष्य में कोई परेशानी न आए, इसलिए भी किराया करारनामा महत्वपूर्ण माना जाता है। यदि इसमें कोई भी बदलाव मकान मालिक या किराएदार द्वारा किया जाना हो तो उसके लिए 30 दिन पहले नोटिस दिया जाता है। किराया करारनामा हमेशा बहुत ही ध्यान से

तैयार करवाना चाहिए और ध्यान से पढ़ना चाहिए।

किराया करारनामा करते समय बहुत सी बातों का ध्यान रखना जरूरी होता है। इनकी जानकारी मकान मालिक और किराएदार दोनों को होनी जरूरी है ताकि वे किसी धोखाधड़ी से बच सकें।

- किराया करारनामा हमेशा स्टाम्प पेपर पर ही बनाया जाता है, जिस पर मकान मालिक और किराएदार दोनों के हस्ताक्षर होने जरूरी होते हैं। किसी भी दूसरे प्रकार के पेपर में यह मान्य नहीं होता।
- किराया करारनामा में किराएदार एवं मकान मालिक का पूरा नाम साफ-साफ लिखा होना चाहिए। साथ ही किराए पर दी जाने वाली जगह का पूरा पता भी दिया होना चाहिए। अगर ऐसा नहीं हो तो उसे ध्यान से देखें और ठीक करवाएं।
- किराया करारनामा में किराए की ठीक जानकारी देने के अलावा किराया देने की समयवधि की तारीख भी होनी चाहिए और किस दिन से विलंब शुल्क लगाया जाएगा, यह भी साफ-साफ लिखा होना चाहिए।
- किराया करारनामा में किराएदार द्वारा जमा की जाने वाली सिक्वोरिटी राशि का उल्लेख होना भी जरूरी है। कई बार इनका उल्लेख नहीं रहता। अगर ऐसा हो तो किराया करारनामा में उसे डालने को कहें। इसके लिए मकान मालिक मना नहीं कर सकता है।
- किस तारीख और दिन से कितने समय के लिए प्रॉपर्टी किराए पर दी जा रही है, यह लिखा होना भी जरूरी होता है ताकि दोनों पक्ष इस मुद्दे पर किसी प्रकार की दुविधा में नहीं रहें।
- मकान मालिक द्वारा उस में क्या सुविधाएं दी जा रही हैं उनका भी उल्लेख उस में किया जाना चाहिए। उदाहरण के लिए पंखा, गीजर, लाइट फिटिंग या कोई फर्नीचर इत्यादि भी साथ ही दिया जा रहा है, तो उसके बारे में भी लिखें। अगर ऐसा नहीं लिखा हो तो कई बार किराएदार घर खाली करते वक्त कुछ सामान ले जा सकते हैं या फिर मकान मालिक किराएदार पर अपना समान गुम होने की शिकायत कर देते हैं।
- अवधि के बीच में किराएदार द्वारा घर छोड़ने या मकान मालिक द्वारा उसे



खाली करवाने से एक महीना पहले नोटिस देना जरूरी होता है।

- मकान मालिक किराया करारनामा बनवाने के लिए किसी वकील से भी संपर्क कर सकता है या स्टैंडर्ड किराया करारनामा फार्म का प्रयोग कर सकता है।



- रेंट के घर में रहने वाले 18 वर्ष की आयु से ऊपर के विवाहित और अविवाहित सभी सदस्यों के नाम रेंट एग्रीमेंट में लिखे जाते हैं, ताकि प्रॉपर्टी की देख-रेख की जिम्मेदारी सभी की हो और किराए से जुड़ी राशि भी किसी एक से ली जा सके।
- मकान मालिक किराएदार के बारे में पूछताछ कर सकता है, जिस से वह उस से जुड़ी असामाजिक गतिविधियों एवं आपराधिक पृष्ठभूमि को जान सके। इसके नहीं होने पर कई बार हमारा घर असुरक्षित हो जाता है।
- मकान मालिक कोई धोखा तो नहीं कर रहा, इस बात को जानकारी भी किराएदार जुटा सकता है। इसके अलावा बिजली, पानी तथा हाऊस टैक्स किराए में ही सम्मिलित है या किराए से अलग है, वह यह भी जान सकता है।
- कितने समय बाद किराया बढ़ाया जाएगा और यह कितना होगा, भी रेंट एग्रीमेंट में साफ शब्दों में लिखा जाना चाहिए।

जबरदस्ती मकान खाली नहीं कराया जा सकता

रेट एग्रीमेंट में एक महीने के नोटिस का प्रावधान होने के बावजूद कोई भी मकान मालिक किराएदार से जबरदस्ती मकान खाली नहीं करा सकता। यदि कोई ऐसा करने की कोशिश करे, तो अदालत में उस के खिलाफ अर्जी दी जा सकती है और स्टे ऑर्डर लिया जा सकता है।

किराएदार की पूरी जानकारी – मकान मालिक के लिए आवश्यक है कि वह किराएदार की सही पहचान, मूल निवास एवं कार्यालय की भी पूरी जानकारी जुटा कर पास के पुलिस स्टेशन में अवश्य जमा करा दे क्योंकि किराया करारनामा नहीं होने की स्थिति में कई बार कुछ ऐसा वाक्या हो जाता है कि मकान मालिक उसमें फस जाता है।

मकान की मेंटैनेंस – मकान में होने वाली रिपेयरिंग तथा साल में एक बार रंगाई-पुताई कराने का दायित्व मकान मालिक का होता है। किराएदार को कानूनी तौर पर ये अधिकार प्राप्त है तथा इस के बारे में वह मकान मालिक को कह सकता है और रेंट एग्रीमेंट में भी इसका जिक्र करवा सकता है।

किराए की बढ़ौतरी – रेंट एग्रीमेंट 11 महीने तक वैध होता है और नए एग्रीमेंट में पहले कानून किराए में 10 प्रतिशत तक की वृद्धि का प्रावधान है। यदि मकान मालिक इससे ज्यादा किराया बढ़ाता है, तो किराएदार को आपत्ति करने का अधिकार है।

इस प्रकार यह बात स्पष्ट है कि किराया करारनामा का होना न सिर्फ किराया और उससे संबंधित अन्य मामलों को सुलझाता है, बल्कि आपके घर को असामाजिक



तत्वों से भी सुरक्षित रखता है। किराया करारनामा के कारण जहां एक ओर मकान मालिक अपने घर को लेकर निश्चित हो गए हैं तो वहीं किराएदार को भी यह निश्चितता रहती है कि उसे अचानक से निकाला नहीं जाएगा। घर के रखरखाव के बारे में उल्लेख रहने के कारण घर की हालात भी अच्छी रहती है। वैसे तो आपसी भरोसा सबसे अच्छी बात है। लेकिन किराया करारनामा आज की जरूरत है इससे इंकार नहीं किया जा सकता है।



बूढ़ी आबादी की हो चिंता

— विशाल गोयल, उप महाप्रबंधक

काफी समय से हम सुनते आ रहे हैं कि यूरोप बूढ़ा हो रहा है लेकिन कई सर्वे से पता चला है कि चीन में बुजुर्गों की तादाद 21.2 करोड़ पहुंच गई। चीन ही नहीं पूरी दुनिया बूढ़ी हो रही है। भारत भी इसको लेकर चिंतित है। लेकिन यहां चिंता का कारण बूढ़ों की बढ़ती तादाद नहीं है क्योंकि यह जवान होता देश है जहां कुछ समय बाद ही आबादी का एक बड़ा हिस्सा युवाओं का होगा। सभी ओर इस बात पर चर्चा हो रही है कि भारत अपने युवाओं के बल पर विकसित भारत का सपना पूरा करेगा। यहां के युवा विश्व में हर जगह अपनी सफलता का परचम लहराएंगे। लेकिन कहीं ऐसा तो नहीं कि युवा-युवा के इस शोर में अपने वृद्धों की अनदेखी कर रहे हैं।

जनसंख्या की दृष्टि से दुनिया का दूसरा बड़ा देश होने के नाते भारत की आबादी पिछले 50 सालों में हर 10 साल में 20 फीसद की दर से बढ़ रही है। 2011 की जनगणना के मुताबिक भारत की जनसंख्या 1 अरब 20 करोड़ से भी अधिक रही जो दुनिया की कुल जनसंख्या का 17.5 प्रतिशत है। इस आबादी में आधे लोगों की उम्र 25 साल से कम है लेकिन बाजारवाद के दौर में ऐसा लगने लगा है कि इस जवान भारत में बूढ़े लोगों के लिए कोई सुरक्षित जगह नहीं है। टूटते पारिवारिक मूल्य, एकल परिवारों में वृद्धि व उपभोक्तावाद की आंधी में घर के बड़े-बूढ़े पीछे छूटते जा रहे हैं। जीवन प्रत्याशा में सुधार के परिणामस्वरूप 60 वर्ष से अधिक उम्र के लोगों की संस्था में वृद्धि हुई है। 1901 में भारत में 60 वर्ष से अधिक उम्र के लोग मात्र 1.2 करोड़ थे। यह आबादी बढ़कर 1951 में 2 करोड़ तथा 1991 में 5.7 करोड़ तक पहुंच गई। 'द ग्लोबल एज वॉच इंडेक्स' के एक अध्ययन में 91 देशों में गुणवत्ता के हिसाब से बुजुर्गों के लिए स्वीडन दुनिया में सबसे अच्छा देश है और अफगानिस्तान सबसे बुरा। इस सूची में भारत 73वें पायदान पर है। यह एक चिंतनीय विषय है। खासतौर पर इसीलिए क्योंकि हमारी संस्कृति ऐसी नहीं रही है। हमें बचपन से बड़े-बूढ़ों का आदर, सम्मान करने के लिए सिखाया जाता है। हमारे शास्त्रों में भी बुजुर्गों का सम्मान करने की सलाह दी गई है।

यजुर्वेद में कहा गया है कि जिन माता-पिता ने अपने अथक प्रयत्नों से पाल-पोसकर मुझे बड़ा किया है, अब मेरे बड़े होने पर जब वे अशक्त हो गए हैं तो वे "जनक-जननी" किसी भी प्रकार से पीड़ित न हो, इस हेतु मैं उसी सेवा-सत्कार से उन्हें संतुष्ट कर अपना ऋण के भार से मुक्त हो रहा हूं। कहने का मतलब यह

है कि जिस देश की संस्कृति में ही बूढ़ों की सेवा को इतना उपर रखा गया है वहां भारत का 70वें पायदान पर रखना किस ओर इशारा कर रहा है।

वृद्धावस्था में सुरक्षित आय व स्वास्थ्य जरूरी है। उम्र का बढ़ना अनिवार्य प्रक्रिया है। इसमें व्यक्ति का शारीरिक, मानसिक व सामाजिक बदलाव होता है पर भारत जैसा देश, जो मूल्य और संस्कार के लिए जाना जाता है, वहां ऐसे आंकड़े चौकाते नहीं हैरान करते हैं कि देश में बुढ़ापा काटना क्यों मुश्किल होता जा रहा है। वृद्धावस्था में सबसे ज्यादा समस्या अकेलेपन के एहसास की होती है। बूढ़े लोगों के लिए किसी के पास कोई समय नहीं होता। वे बच्चे जिनके भविष्य के लिए माता-पिता अपना वर्तमान कुर्बान कर देते हैं, या तो अपने करियर की उलझनों में फंसे रहते हैं या जिन्दगी का लुत्फ उठा रहे होते हैं और बूढ़े माता-पिता रह जाते हैं अकेले। ऐसे में अकेलेपन का संत्रास किसी भी व्यक्ति को तोड़ देगा।

एक पेड़ जितना ज्यादा बड़ा होता है, वह उतना ही अधिक झुक जाता है, यानि वह उतना ही विनम्र और दूसरों को फल देने वाला होता है। यही बात समाज के उस वर्ग पर भी लागू होती है, जिसे आप तथाकथित युवा तथा उच्च शिक्षा प्राप्त पीढ़ी बूढ़ा कहकर वृद्धाश्रम में छोड़ देती है। वह लोग भूल जाते हैं कि अनुभव का कोई दूसरा विकल्प दुनिया में है ही नहीं।

भारतीय समाज संक्रमण के दौर से गुजर रहा है। डब्ल्यूएचओ के अनुमानित आंकड़े के अनुसार भारत में वृद्ध लोगों की आबादी 160 मिलियन (16 करोड़) से बढ़कर 2050 में 300 मिलियन (30 करोड़) यानी 19 फीसदी से भी ज्यादा आंकी गई है। बुढ़ापे पर डब्ल्यूएचओ भी गंभीरता की वजह कुछ चौकाने वाले आंकड़े भी है। जैसे 60 वर्ष की उम्र या इससे ऊपर की उम्र के लोगों में वृद्धि की रफ्तार 1980 के मुकाबले दोगुनी से भी ज्यादा है। 80 वर्ष से ज्यादा उम्र वाले वृद्ध 2050 तक तीन गुना बढ़कर 395 मिलियन हो जाएंगे। अगले 5 वर्षों में ही 65 वर्ष से ज्यादा के लोगों की तादाद पांच वर्ष तक की उम्र के बच्चों की संख्या से ज्यादा होगी। 2050 तक देश में 14 वर्ष तक की उम्र के बच्चों की तुलना में वृद्धों की संख्या ज्यादा होगी और सबसे महत्वपूर्ण तथ्य यह कि अमीर देशों की अपेक्षा निम्न अथवा मध्य आय वाले देशों में सबसे ज्यादा वृद्ध होंगे।

संयुक्त परिवार की जगह एकल परिवार व्यवस्था आज की सच्चाई बन चुका है। कभी भरा पूरा रहने वाला घर सन्नाटे को ही आवाज देता है। बच्चे बड़े होकर अपनी दुनिया बसा कर दूर निकल जाते हैं और घर में रह जाते हैं अकेले



माता-पिता। आज के बूढ़े माता-पिता सालों पहले अपनी जड़ों से कट कर गांव से शहर आए थे इसलिए उनका कोई अनौपचारिक सामाजिक दायरा उस जगह नहीं बन पाता जहां वे रह रहे होते हैं। गांव से नगर, नगर से महानगर तक के इस चक्र के पीछे सिर्फ एक ही कारण होता है बेहतर अवसरों की तलाश। ये तो बात हो गयी शहरों की पर ग्रामीण वृद्धों का जीवन शहरी वृद्धों के मुकाबले और भी दोहरी समस्याओं से भरा है। अकेलेपन के साथ बदहाल स्वास्थ्य सेवाओं के कारण उनका जीना और मुहाल होता है। बेहतर जीवन की आस में शहर चले गए बच्चे वही के होकर रह जाते हैं। गांव में रह रहे माता-पिता से अक्सर उनकी मुलाकात तीज त्यौहार पर ही होती है। उनकी देखभाल के नाम पर उन्हें एक मात्र समाधान यही नजर आता है कि उम्र के इस पड़ाव पर वह बूढ़े माता-पिता को उनकी जड़ों से काट कर अपने साथ शहर ले आते हैं। लेकिन यह इलाज मर्ज को कम नहीं करता बल्कि और बढ़ा देता है। अपनी जड़ से कटे वृद्ध जब शहर पहुंचते हैं तो वहां दुबारा अपनी जड़े जमा ही नहीं पाते। औपचारिक सामाजिकता के नाम पर हम उम्र लोगों से उनका दुआ सलाम तक का ही साथ रहता है। घर में बूढ़े मां-बाप को सिर्फ अपने साथ रखकर बच्चे बेशक संतुष्ट हो लेते हैं कि उनका पूरा ख्याल रखा जा रहा है पर उम्र के इस मुकाम पर बूढ़ों को अपनी भौतिक जरूरतों के साथ बच्चों के साथ संवाद की भी जरूरत होती है ताकि उनकी मानसिक सेहत बनी रहे। लेकिन बच्चे अपनी दिनचर्या में इस कदर व्यस्त रहते हैं कि मां-बाप यादों और अकेलेपन के भंवर में खो रहे होते हैं। सच पूछें तो बुढ़ापे में विस्थापन गंभीर मनोवैज्ञानिक समस्या है जिसको नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। सामाजिकता बनाने और निभाने की एक उम्र होती है।

जिस घर को बनाने में एक इंसान अपनी पूरी जिंदगी लगा देता है, बूढ़े होने के बाद उसे उसी घर से तुच्छ वस्तु समझ लिया जाता है। बड़े बूढ़ों के साथ यह व्यवहार देखकर लगता है जैसे हमारे संस्कार ही मर गए हैं। जीवन की इस अवस्था में उन्हें देखभाल और यह एहसास कराएं जाने की जरूरत होती है कि वे हमारे लिए बहुत खास महत्व रखते हैं। लेकिन कहीं न कहीं हम उसमें पीछड़ते जा रहे हैं।

समस्या का एक पक्ष सरकार की ओर भी मुड़ता है। बूढ़े लोग क्योंकि अर्थव्यवस्था में कोई योगदान नहीं देते, इसलिए वे अर्थव्यवस्था पर बोझ ही माने जाते हैं। यही कारण है कि सरकारी योजनाओं का रुख बूढ़े लोगों के लिए कुछ खास लचीला नहीं होता। सरकारों का सारा ध्यान युवाओं पर केन्द्रित रहता है क्योंकि वे लोग अर्थव्यवस्था में सक्रिय योगदान दे रहे होते हैं, हालांकि भारत में वृद्धों की सेवा और उनकी रक्षा के लिए कई कानून और नियम बनाए गए हैं। 1999 में केन्द्र सरकार ने वरिष्ठ नागरिकों के आरोग्यता और कल्याण को बढ़ावा देने के लिए राष्ट्रीय नीति बनाई। 2007 में "माता-पिता एवं वरिष्ठ नागरिक भरण-पोषण विधेयक" संसद में पारित किया गया। इसमें माता-पिता के भरण-पोषण, वृद्धाश्रमों की स्थापना, चिकित्सा सुविधा की व्यवस्था और वरिष्ठ नागरिकों के जीवन और

संपत्ति की सुरक्षा का प्रावधान किया गया। 9 अगस्त, 2010 को भारत सरकार ने गैर-संगठित क्षेत्र के कामगारों तथा विशेष रूप से कमजोर वर्गों सहित समाज के सभी वर्गों को वृद्धावस्था सुरक्षा उपलब्ध कराने के लिए नई पेंशन योजना को मंजूरी दी और उसके बाद यह योजना पूरे देश में स्वावलंबन योजना नाम से लागू की गई। इस योजना के तहत गैर-संगठित क्षेत्र के कामगारों को अपनी वृद्धावस्था के लिए स्वेच्छा से बचत करने के लिए प्रोत्साहित किया जाता है। इस योजना में केन्द्र सरकार लाभार्थियों के एनएफएस खाते में प्रतिवर्ष 1000 का योगदान करती है।

इसी के साथ वर्तमान सरकार और राज्य सरकारों ने भी इस ओर कदम उठाए हैं और सरकार की तरफ से इस वर्ग की आरंभिक ध्यान देने की कोशिश की है। सरकार ने योजनाएं जरूर शुरू की हैं पर यह उस भावनात्मक खालीपन को भरने के लिए अपर्याप्त है जो उन्हें अकेलेपन से मिलती है। विकास और आंकड़ों की बाजीगरी में बूढ़े लोगों का दावा कमजोर पड़ जाता है। विकास की इस दौड़ में अगर हमारी जनसंख्या का एक बड़ा हिस्सा यूं ही बिसरा दिया जा रहा है तो ये यह प्रवृत्ति एक बिखरे हुए समाज का निर्माण करेगी। जिंदगी की शाम में अगर जनसंख्या का एक बड़ा हिस्सा अकेलेपन से गुजर रहा है तो यह हमारे समाज के लिए शोचनीय स्थिति है क्योंकि इस स्थिति से आज नहीं तो कल सभी को दो चार होना है। हमें समझना होगा कि अगर समाज के इस अनुभवी स्तंभ को यूं ही नजर अंदाज किया जाता रहा तो हम उस अनुभव से दूर हो जाएंगे, जो हम को विकसित राष्ट्र बनाने के लिए जरूरी है।

सत्य का खजाना

एक बार परमेश्वर ने मनुष्य के सिवाय सभी प्राणियों को अपने पास बुलाया और उनसे कहा – "मैं मनुष्य से कुछ छुपाना चाहता हूँ। वह चीज है परमसत्य। पर मैं समझ नहीं पा रहा हूँ कि उसे कहाँ रखूँ।" गरुड़ ने कहा, 'वह मुझे दे दो। मैं उसे चांद में छुपा दूंगा। परमेश्वर ने कहा, 'नहीं। एक दिन वे वहां पहुंचकर उसे ढूँढ़ लेंगे।' मछली ने कहा, 'मैं उसे सागरतल में गाड़ दूंगी।' 'नहीं। एक बदन वे वहां भी पहुंच जाएंगे।' भैंस ने कहा, 'मैं उसे चारागाहों में छुपा दूंगी।' परमेश्वर ने कहा, 'एक दिन वे धरती की खाल को उधेड़ देंगे और उसे खोज लेंगे।' सभी प्राणियों की दादी चीटीं जो हमेशा धरती मां की छाती से चिपकी रहती थी, उसे कोई कुछ नहीं समझता था। हर कोई उपेक्षा ही करता। वह तुरंत बोली- 'उसे उन्हीं के भीतर रख दो।' परमेश्वर ने ऐसा ही किया।

संकलन — राधिका मूना, प्रबंधक



घर खरीदने से पहले?

— डावर हुसैन, उप प्रबंधक

घर खरीदना किसी व्यक्ति के जीवन की बड़ी उपलब्धियों में एक होता है क्योंकि इसमें बहुत ज्यादा पैसा लगता है। नया घर खरीदना जीवन के बहुत महत्वपूर्ण फैसले में से एक है। यह वास्तव में आपके एक सपने के पूरा होने जैसा भी होता है। कई लोग अपनी बचत के पैसे से घर खरीदते हैं जबकि अन्य लोग एक मकान खरीदने के अपने सपने को पूरा करने के लिए बैंक लोन का सहारा लेते हैं। सालों तक बचत करने और योजना बनाने के बाद आपकी कोशिश यह होनी चाहिए कि आप सही फैसला लें, जिससे बाद में आपको कोई पछतावा ना हो। घर खरीदते समय किसी भी तरह की जल्दबाजी और लुभावने ऑफर्स के प्रभाव में आकर गलत निर्णय लेने के बजाये सोच-समझकर, अपने सपनों के घर की ओर कदम बढ़ाना चाहिए। ऐसे में घर खरीदने से जुड़ी जानकारी आपके लिए फायदेमंद साबित हो सकती है।

हम आपको यहां कुछ जरूरी बातें बता रहे हैं जिनको ध्यान रखकर आप सही फैसला ले सकते हैं।

1. घर खरीदने के लिए आपका बजट एवं प्रॉपर्टी की कीमत

सबसे पहले आपको घर खरीदने के लिए एक बजट तैयार करना चाहिए। अगर आपको पता है कि आप घर खरीदने पर कितनी रकम खर्च कर सकते हैं तो घर चुनना आसान हो जाता है। इसके बाद आस-पास के इलाके में मौजूद प्रॉपर्टी से खरीदने वाली संपत्ति की तुलना करें। इससे आपको पता लग जायेगा कि बिल्डर ने आपको सही कीमत बताई है या नहीं। अब ऐसे बहुत से साधन हैं जिनसे आप संपत्ति कीमत की तुलना कर सकते हैं। प्रॉपर्टी की ऑनलाइन साईट, इलाके के प्रॉपर्टी डीलर और न्यूजपेपर में छपने वाले विज्ञापन से आप उस इलाके में संपत्ति की कीमत का अनुमान लगा सकते हैं।

2. घर की लोकेशन

चूंकि संपत्ति खरीदना लंबी अवधि का निवेश है, इस हिसाब से आपको प्रॉपर्टी के लोकेशन का विशेष ध्यान रखना चाहिए। इलाके में मौजूद सुविधाएं, इन्फ्रास्ट्रक्चर और जरूरी सेवा तक पहुंच कुछ ऐसी चीज है जिसका बहुत ध्यान रखा जाना चाहिए। आप इन सब चीजों पर ध्यान देंगे तो रहने से हिसाब से आपको सुकून मिलेगा। आपका फ्लैट सुरक्षित इलाके में भी होना चाहिए जिससे आप और आपका परिवार सुरक्षित रहे।

3. सुविधाओं के बारे में पता करें

घर खरीदने में जल्दबाजी करने की बजाए उसमें मौजूद जरूरी सुविधाओं के बारे में पता करें जैसे वहां पानी, बिजली की सप्लाई की क्या व्यवस्था है। इसके



अलावा आसपास ट्रांसपोर्ट, स्कूल एवं कॉलेजेस, मार्केट और स्वास्थ्य सम्बन्धी जरूरी सुविधाओं की क्या व्यवस्था है, ये भी जान लें।

4. फ्लैट का कारपेट एरिया

आम तौर पर जब आप किसी प्रॉपर्टी का विज्ञापन देखते हैं तो उसमें सुपर बिल्ट अप एरिया लिखा जाता है। इसमें शाफ्ट, एलीवेटर स्पेस, सीढियां, दीवार की मोटाई जैसी चीजें भी शामिल होती हैं। अगर आप इसके हिसाब से अनुमान लगायेंगे तो फ्लैट देखने पर आप मायूस होंगे, क्योंकि वास्तव में आपका कारपेट एरिया कम निकलेगा। बिल्ट अप एरिया की तुलना में कारपेट एरिया 30 फीसदी तक कम होता है। आम तौर पर जब एक फ्लोर पर दो या दो से अधिक फ्लैट होते हैं तो कॉमन स्पेस की जगह भी सभी में बराबर बंट जाती है।

5. टाइटल डीड एवं लैंड रिकॉर्ड

उस जमीन के टाइटल डीड की जांच करना सबसे ज्यादा जरूरी है जिस पर ऐसेट, प्रॉजेक्ट या मकान स्थित है। इस डीड के माध्यम से उपभोक्ताओं या निवेशकों को साफ तौर पर पता चल जाएगा कि बिल्डर जो संपत्ति बेच रहा है उस पर उसका मालिकाना हक है या नहीं। क्या उसे उस संपत्ति को बेचने या उसका मालिकाना हक ट्रांसफर करने का अधिकार है या नहीं? इस डीड के माध्यम से यह भी पता चल जाएगा कि संबंधित संपत्ति पर कोई मुकदमा चल रहा है या नहीं। टाइटल डीड



की जांच करवाने के लिए किसी वकील की मदद लें। इसके साथ ही जमीन हर तरह के सरकारी बकाये से मुक्त होनी चाहिए और रजिस्टर्ड होनी चाहिए।

6. प्रॉपर्टी की कानूनी जानकारी

आपको प्रॉपर्टी खरीदने से पहले यह सुनिश्चित करना चाहिए कि जिस जमीन पर यह बनी है, वह कानूनी झंझट से मुक्त हो। आप यह पता करें कि क्या डेवलपर को सभी मंजूरी मिल गयी हैं? इसमें रजिस्ट्रार, इलाके की डेवलपमेंट अथॉरिटी, जल आपूर्ति, विद्युत् बोर्ड और नगर निगम आदि शामिल हैं। अगर आप होम लोन लेकर यह प्रॉपर्टी खरीद रहे हैं तो इस बात की जानकारी लोन देने वाला बैंक अपने स्तर से खुद ही चेक कर लेता है।

यह एक तरह की अनुमति या मंजूरी और 'नो ऑब्जेक्शन सर्टिफिकेट' हैं जिसे बिल्डर को निर्माण के विभिन्न चरणों के दौरान विभिन्न निकायों से प्राप्त करना पड़ता है। इसके अलावा, आपको आरम्भ प्रमाणपत्र भी देखने पर जोर देना चाहिए। यह प्रमाणपत्र बिल्डर को कानूनी तरीके से वास्तविक निर्माण कार्य शुरू करने की अनुमति देता है। विशेषज्ञों के अनुसार, आरम्भ प्रमाणपत्र के बिना किए जाने वाले निर्माण कार्य को गैरकानूनी माना जाता है।

7. बिल्डर या एजेंट पर नहीं, कागजों पर यकीन करिये

अधिकांश लोग मकान खरीदने के लिए बिल्डर की प्रतिष्ठा पर निर्भर रहते हैं। लेकिन यह एक गलत धारणा है क्योंकि सही कागजी-कार्रवाई नया मकान खरीदने का एकमात्र मानदंड होना चाहिए। इसलिए कोई भी मकान खरीदते समय आपको काफी सावधानी बरतनी चाहिए और यह जरूर देख लेना चाहिए कि बिल्डर ने सभी जरूरी कागजी-कार्रवाई की है या नहीं। बहुत बार घर खरीदने के दौरान बिल्डर द्वारा तैयार किये गए बुकलेट और ब्रोशर के प्रभाव में आकर



और एजेंट की लुभावनी बातों में उलझकर घर से जुड़ा सही निर्णय लेने में चूक हो जाती है। इससे बचने के लिए अथॉरिटी से अप्रूव किया गया लेआउट मैप देखें। सिर्फ इतना ही नहीं, उस प्रोजेक्ट लेआउट में मकानों की संख्या, ओपन स्पेस, ग्रीन स्पेस जैसी चीजों की पूरी जानकारी लें।

8. बैंक से होम लोन जरूर लें

बैंक लोन लेकर आप केवल घर खरीदने के लिए पैसों का इंतजाम ही नहीं कर सकते बल्कि इसके जरिये आप घर से जुड़े प्रोजेक्ट की विश्वसनीयता का पता भी लगा सकते हैं। क्योंकि प्रोजेक्ट के लिए लोन अप्रूव करने से पहले, बैंक उस प्रोजेक्ट से जुड़े सभी डाक्यूमेंट्स की बारीकी से जांच करते हैं और ऐसा होने पर आपको उस प्रोजेक्ट के सही और गलत होने का पता चल जाता है। इसके अलावा आपको ये भी जांच लेना चाहिए कि उस होम प्रोजेक्ट को कितने बैंक अप्रूव कर रहे हैं क्योंकि अगर चंद बैंक ही इस प्रोजेक्ट के लिए लोन दे रहे हों तो आपको थोड़ा सावधान होने की जरूरत है। आपको यह ध्यान रखना चाहिए कि उस बिल्डर के प्रोजेक्ट में कौन से बैंक लोन दे रहे हैं। अगर किसी बिल्डर की छवि खराब है तो आम तौर पर बड़े बैंक उसके प्रोजेक्ट में घर खरीदने के लिए लोन नहीं देते। आपको घर खरीदने से पहले इस बारे में सही तरीके से पता करना चाहिए।

9. अतिरिक्त और छुपे हुए चार्ज

आप प्रॉपर्टी खरीदने से संबंधित सभी चीज ध्यान से देखें। आपके लेट पेमेंट पर कितना जुर्माना लगता है और बिल्डर के लेट पजेशन देने पर कितनी पेनाल्टी है, सबका ध्यान रखें। अगर आपको समय पर फ्लैट नहीं मिलता तो बिल्डर हर महीने आपको एक तय रकम पेनाल्टी के रूप में देता है। इसके अलावा स्टांप ड्यूटी, होम लोन की प्रोसेसिंग फीस, रजिस्ट्री कराने का खर्च, समेत बाकी खर्च के बारे में आपको पहले से ही जानकारी ले लेनी चाहिए।

10. पजेशन की तारीख

दिल्ली-एनसीआर या देश के बड़े शहरों में प्रॉपर्टी खरीदते वक्त आपको पजेशन की तारीख का भी ध्यान रखने की जरूरत है। अब बिल्डर आम तौर पर पजेशन में काफी देर लगा रहे हैं। एक बायर के रूप में आपको पजेशन देने में देरी होने पर मुआवजे की रकम के बारे में एग्रीमेंट में दिए क्लॉज पर ध्यान देना चाहिए। आम तौर पर बिल्डर आपसे छह महीने का ग्रेस पीरियड मांग सकता है, लेकिन उसके लिए भी वैध कारण होना चाहिए।

11. बिल्डर-बायर एग्रीमेंट

जब आप किसी बिल्डर से फ्लैट खरीदने जाते हैं और आप टोकन अमाउंट देकर फ्लैट बुक करते हैं तो आपको एक अलॉटमेंट लेटर मिलता है। उसके बाद अगर आप बैंक से लोन के लिए आवेदन करते हैं तो एक त्रिपक्षीय समझौता होता है। आपको इसे पढ़कर समझना चाहिए। अगर आपको कोई चीज समझ नहीं आ रही तो आपको बैंक या बिल्डर से उसे क्लियर करना चाहिए।





कुछ खास बातें



— एड. डॉ. जी.एन. सोमदेवे, उप महाप्रबंधक (से.नि.)

(1) निर्माण – सुना है निर्वाण, परिनिर्वाण और महापरिनिर्वाण सब मुक्ति, परममुक्ति एवं महायुक्ति के पर्याय है। निर्वाण यानि विसर्जन। मेरे हिसाब से ठीक वैसे ही जैसे मूर्तियों का विसर्जन होता है। कुछ समय पश्चात फिर स्थापित और फिर विसर्जन इसलिए इसे मुक्ति नहीं बल्कि मुक्ति का पर्याय कहूंगा। परिनिर्वाण में परि शब्द है जो कि परंतु का पर्याय है यानि की यह भी परममुक्ति का साधन नहीं। महापरिनिर्वाण सुना है यह कुछ धर्म संस्थापकों को प्राप्त हुआ। अर्थात वे पूर्ण विसर्जित हुए। फिर उदय नहीं। फिर जन्म नहीं। परंतु उन धर्म संस्थापकों ने पुनर्जन्म की बात कही है। अपने पूर्व जन्मों की गाथाएं लोगों को बताई है तो फिर कैसा महापरिनिर्वाण अर्थात निर्वाण, परिनिर्वाण और महापरिनिर्वाण सभी काल्पनिक बातें हैं। मेरे मत अनुसार पूर्ण विसर्जन के लिए परम शांति चाहिए। चित निर्मल एवं कलह रहित होना चाहिए। कोई आगे ना कोई पीछे मतलब संसार में अकेला। त्याग की मूर्ति। शुद्ध वातावरण, मनमोहक कल्पनाओं से ओतप्रोत, फिर कोई चाहत शेष नहीं, कोई पूर्व और भावी जन्म नहीं, कोई अभिलाषा नहीं। परंतु ऐसा किसी के साथ घटित हो असंभव है। पूर्ण विसर्जन के लिए अनेक अनुकूल परिस्थितियां चाहिए। अर्थात मेरे मतानुसार निर्वाण की बात करना ही मूर्खता है। मेरे देश के इतिहास की मैं व्याख्या करूं तो पता चलता है कि प्रत्येक धर्म संस्थापक (कुछ को छोड़कर) राजा या महाराजा और स्वतंत्रता पश्चात उन्हीं के वंशज एमपी या एमएलए। संक्षिप्त इतिहास है मेरे देश का। भारी उहापोह, कलह, मारामारी, मक्कारी, विद्वेष, कमीनापन, ढोंगी स्वभाव कभी भी किसी भी निर्वाण की स्थिति को प्राप्त नहीं कर सकता। पूर्व जन्म यानि की किसी भी जन्म में निर्वाण नहीं।

(2) अकाल मृत्यु – जीवन अमूल्य है। संसार की समस्त वस्तुएं मनुष्य के भोगने के लिए है। मनुष्य उनका आनंद ले सकता है। लेकिन जैसे की कहा जाता है अति किसी भी चीज की अच्छी नहीं होती। मदिरा विकार उत्पन्न करती है लेकिन दवा के रूप में इस्तेमाल करने पर मदिरा भी अमृत बन सकती है। पहले शरीर से पूछा जाए कि क्या शरीर मदिरा की मात्रा स्वीकार कर रही है? यदि हां तो उतनी मात्रा जितनी दवा के रूप में ली गई है विकार रहित होगी। अनावश्यक रूप से अत्याधिक शरीर को अस्वीकारणीय मात्रा शुद्ध जहर होगी एवं शरीर के सभी नाजुक अंगों के लिए बेहद हानिकारक। नर्क सिंघारने के रास्ते तलाशने समान कृत्य। हमें इस हानिकारक अवस्था से बचना चाहिए। वरना आपकी शिक्षा, दिक्षा, घर, गृहस्थी, बीबी, बच्चे, ज्ञान, ध्यान सब धरा रह जाएगा। जीवन का आनंद खुशी-खुशी लो। कुछ अच्छा हो जाए यह जरूरी है। धरती पर जन्म लेना यानि की उसके कर्ज से मुक्त होने के लिए कुछ तो प्रयास करना चाहिए। आपका

जन्म एक उत्तरदायित्व है, एक देनदारी है। इसे समझना होगा।

(3) डायल 14422 – मोबाइल चोरी के मामले में पुलिस आपको बहुत सहयोग नहीं करती। सरकार भी यह जानती है, इसलिए मदद की खातिर सरकार ने हेल्पलाइन नं. 14422 जारी किया। इस नंबर पर डायल करने पर आप अपना आईएमईआई नंबर बताएं और कहें की आपका मोबाइल किस कंपनी का था,



मॉडल कौन सा था, आदि आपकी शिकायत दर्ज हो जाएगी। अपने डिवाइस को स्ट्रॉन्ग पासवर्ड या पासकोड के साथ लॉक करें। गूगल से आप अपने मोबाइल की लोकेशन प्राप्त कर सकते हैं। परंतु इसके लिए जी-मेल पर आपका एकाउंट होना जरूरी है। आप एंड्राइड डिवाइस मैनेजर के एप पर जाएं। लॉगइन करते ही आपके मोबाइल की लोकेशन दिखाई देगी। परंतु इसके लिए यह जरूरी है कि आपका मोबाइल ऑन हो। पुलिस जब आपका मोबाइल खोजेगी तब आपको मोबाइल का बिल दिखाना होगा वरना आपको मोबाइल नहीं मिलेगा। मोबाइल खरीदते ही आप अपना आईएमईआई नंबर दर्ज कर लें। यह नंबर मोबाइल में बैटरी के ठीक नीचे मोबाइल के बैक पेनेल पर लिखा होता है। आप अपने मोबाइल से *#06# डायल करने पर भी यह नंबर जान सकते हैं।

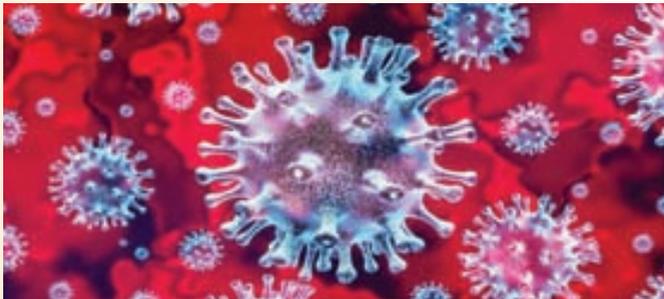
(4) खर्राटों पर नियंत्रण – सांस तेज आवाज के साथ वाइब्रेशन खर्राट कहलाता है। खर्राटों को नजर अंदाज नहीं करना चाहिए। खर्राटे घरवालों की नींद और होश दोनों गुम कर देते हैं। सोते समय सांस में थोड़ी रुकावट होना ही खर्राटों को जन्म देती है। पीठ के बल सोने से खर्राटें ज्यादा आते हैं। नीचे का जबड़ा छोटा होना भी खर्राटों की वजह है। नाक की हड्डी में सूजन या उसका टेढ़ा होना भी खर्राटों का कारण है। गर्दन पर ज्यादा मांस जमा हो जाना अथवा शरीर का वजन मर्यादा से ज्यादा हो जाना भी खर्राटों को जन्म देता है। खर्राटों के लक्षण अनेक हैं परंतु मुख्य रूप से 7 लक्षण प्रमुख हैं जैसे तेज आवाज के साथ सांस लेना-छोड़ना, सांस का थोड़ी देर के लिए रुकना, सांस रुकने पर



खर्राटों की आवाज का तेज हो जाना, सांस रुकने की रफतार बढ़ना, हड़बड़ा कर उठ बैठना, सुस्ती, आलस, अल्प नींद तथा थकान महसूस होना। अगर खर्राटों पर ध्यान न दिया गया तो “स्लीप एप्निया” नामक खतरनाक बिमारी हो सकती है। इसमें सांस बार-बार रुकती है। ब्लड प्रेशर, दिल की बिमारी, मोटापा, फेफड़ों में सूजन या इनफेक्शन खर्राटों की जन्मदात्री माताएं हैं। सावधानी रखें।

(5) वंश – किसी व्यक्ति के बच्चे ना हो या सिर्फ लड़कियां ही पैदा हो या बच्चों को मेल चाइल्ड पैदा ना होना वंश की समाप्ति कहलाती है। समाज में इसी प्रकार का गणित प्रचलित है। ऐसे स्त्री या पुरुष को लोग तरह-तरह से ताने देते हैं। लेकिन कोई स्त्री अपने पति को ताना दे तो क्या कहने? हुआ कुछ ऐसा कि एक पुरुष के पुत्र को एक लड़की है और दूसरी संतान पैदा हो ऐसी संभावना न हो तो क्या कहें कि उसका वंश समाप्त हुआ। सभ्य समाज में लड़का-लड़की सब बराबर। केवल लड़की पैदा होने से वंश समाप्त हुआ ऐसा नहीं है। वंश तो पुत्री से भी चल सकता है। परंतु जाहिल लोगों को कौन समझाए?

(6) कोरोना वायरस – विश्व स्वास्थ्य संगठन के मुताबिक रेस्परेटरी सिस्टम या ट्रेक में संक्रमण होना अनेक बिमारियों के होने का कारण है उसमें से “कोरोना वायरस” से पीड़ित होना भी एक है। नाक बंद हो जाना, खांसी आना तथा गले में खराश होना जैसे लक्षण प्रमुख है। किड़नी फैलअर जैसी स्थिति निर्मित हो जाती है। इस वायरस की 31 दिसम्बर, 2019 को ही खोज की गई है इसलिए अभी तक इसका टीका उपलब्ध नहीं है। इसलिए सावधानी, स्वच्छता और सुझबूझ



से स्वास्थ्य की तरफ ध्यान देना जरूरी है। संक्रमण हो जाने पर डॉक्टर को तुरंत दिखाएं। शरीर को कमजोर न होने दें। एलर्जी का तुरंत इलाज कराएं।

(7) पारिवारिक विद्वेष – बहुत बार सुना होगा किसी ने कि अपनी पत्नी को तलाक देकर दूसरी से शादी कर ली है या बिना तलाक दिए दूसरी शादी कर ली चाहे फिर धर्म परिवर्तन करना पड़े। समाज के लिए निकृष्ट उदाहरण पेश करने के बावजूद कुछ लोग सत्ता के बल पर उच्च पद हासिल कर लेते हैं लेकिन ऐसे लोग समाज के लिए घातक हैं और ये लोग समाज के, देश के लिए आदर्श व्यक्ति नहीं हो सकते। कभी-कभी यह भी सुना होगा कि किसी के महिला मित्र ने पुरुष को अपनी पत्नी से तलाक लेने के लिए उकसाया, तलाक दिलवाया और फिर पुरुष मित्र

से शादी कर ली और अपनी तिमारदारी दिखाते हुए समाज में आदर्श बनने की चेष्टा करते हुए आपने कई लोगों को तथा लुगाईयों को देखा होगा। दरअसल बात समरसता की है। कैसे हो जाता है यह सब। यह सच है कि सबका जीवन अपना-अपना है परंतु किसी भी सभ्य कहे जाने वाले शिक्षित नागरिक को देश के सामने अपना कुछ तो अच्छा चरित्र पेश करना चाहिए। सबसे बड़ी बात यह है कि इन सभी प्रकार की गतिविधियों से करने वाले को कितना सुकून मिलता है। क्या ये लोग दिखावटी जीवन तो नहीं जीते? इन्हें रात में अच्छी नींद आती भी होगी कि नहीं? इनका पारिवारिक परिवेश कैसा हो जाता होगा? ये गजब के लोग हैं जो युवाओं के आदर्श बनने की व्यर्थ कोशिश करते हैं। मेरा उद्देश्य किसी व्यक्ति विशेष पर टीका टिप्पणी करना नहीं है परंतु केवल एक विश्लेषक की दृष्टि से विवेचना करना है। कोई कुछ गलत करता है तो वह यह नहीं सोचता कि अन्य लोग क्या कहेंगे। वह तो इतना सोचता है कि मैं जो कुछ कर रहा हूं वह अत्यंत उत्तम है।

(8) चुगलखोरी – किसना का एक अनुभव बांटना चाहूंगा। वह सेवानिवृत्ती पश्चात एक विधि महा विद्यालय में निदेशक पद पर तैनात हुआ। करना क्या था कि उस हिन्दी माध्यम के विधि महाविद्यालय को अंग्रेजी माध्यम से बदलना। महाविद्यालय शहर के ख्याति नाम उद्योगपति का था किंतु अव्यवस्था अपनी चरम सीमा पर। दरअसल संस्था ने उनके प्रत्येक महाविद्यालय में एक-एक अति वृद्ध व्यक्ति को लोकल अध्यक्ष बनाया था यानि की किरकिरी और सरदर्द के लिए मोहरा बिठाया था। किसना की उससे न पटी। उसने महाविद्यालय में चुगलखोरों की, जासूसों की फौज बिठाल रखी थी। हर पल उसे रिपोर्टिंग मिलती। जो न हो रहा हो या ना किया गया हो उसकी भी जानकारी उसे मिलती। ये सब शिक्षक तथा सपोर्ट वाले ऑफिस स्टाफ के लोग करते। रोज विवाद तथा कलेश की स्थिति बनती। महाविद्यालय छोड़ना पड़ा किन्तु छोड़ने से पहले किसना ने सारी अव्यवस्था के बारे में लंबा-चौड़ा लिखकर दिया। नतीजा सिफर मगर किसना को संतोष है कि प्रबंधन समिति की पोल खोलकर रख दी। ऐसा क्यों होता है? यह प्रत्येक ऑफिस में होता है। कहीं कम तो कहीं ज्यादा। बाद में किसना ने कांट्रेक्ट पर राज्य सरकारी नौकरी पकड़ी। वहां तो हद थी। ठेके पर चल रहा सपोर्ट स्टाफ जासूसी के नए आयाम ठोक रहा था। जैसे कि जासूसी के लिए एजेंट बिठाल रखे हो। चूंकि किसना की पदस्थापना प्रदेश के सर्वोच्च अधिकारी ने की थी इसलिए छोटे अधिकारी सख्ते में रहते। उनकी बात करने की हिम्मत न होती। मगर वे खबरे ऊपर पहुंचाते। किसना के लिए कांट्रेक्ट अवधी तक निभाना कठिन हो गया है। यह कैसा माहौल है। ना बाबा रे ना। चुगली करना मनुष्य का जन्मसिद्ध अधिकार नहीं है। किसना ने कई जांबाज देखे। इस तरह की नालायकी से वे कोसो दूर रहते थे। उनके सामने इनकी खैर नहीं थी। देश के प्रत्येक सरकारी या गैर सरकारी कार्यालयों में ऐसे जांबाजों की कमी है। किसना भी दमदार और जांबाज व्यक्तित्व का धनी है तथी तो उसने बेदाग नौकरी की। कार्यालय का वातावरण शोभनीय बना रहे इसके लिए सभी ने प्रयत्न करने चाहिए।





आपका भावुक मन और भावुक विचार

— वैभव रामटेके, क्षेत्रीय प्रबंधक

भावना आपके व्यक्तिगत अनुभव का एक प्रमुख हिस्सा है, और कुछ लोग व्यावहारिक स्तर पर विचार और जज्बात के बीच के अंतर को जानते हैं। असल में, बहुत से लोग सोचते हैं कि वे सबसे अलग हैं और कहते हैं, “इसके बारे में मत सोचो, वही करो जो आपको सही लगे” या “अपने दिल की सुनो, न कि अपने दिमाग की”। ज्यादातर लोग मानते हैं कि वे कभी भी भावुक हो जाते हैं और जितना वे अनुभव करते हैं उससे कम वे अपनी भावनाओं को व्यक्त कर पाते हैं। कुछ लोग एक कदम आगे चलते हैं और अपनी भावनाओं का उपयोग अपने बर्ताव से किसी को सफाई देने के लिये करते हैं। उदाहरण के लिए, कॉलेज का छात्र, ट्रैफिक पुलिस अधिकारी को यह सफाई देते हुए कि वह 100 किमी प्रति घंटे की तेजी से गाड़ी क्यों चला रहा था, उसने कहा कि उसने ऐसा इसलिए किया क्योंकि उसके शिक्षक ने उसे गुस्सा दिलाया था।

अपनी भावनाओं को सही तरह से पहचानने और व्यक्त करने के लिए जो ज्ञान और कौशल आप अपने अंदर विकसित करते हैं, वह एक लंबे और स्वस्थ जीवन जीने के लिए आवश्यक है। आपके शारीरिक स्वास्थ्य का सीधा संबंध आपकी शारीरिक क्षमता से है ताकि आप गुस्सा, डर और दुख जैसी दृढ़ भावनाओं को नियंत्रित और व्यक्त कर सकें। हालांकि आप अपने अंदर की भावनाओं का अनुमान नहीं लगा सकते हैं लेकिन आप उसे व्यक्त करने का तरीका ढूंढ सकते हैं। अपनी दृढ़ भावना की प्रबलता को नियंत्रित करना सफल जीवन का आवश्यक कौशल है।

इस बढ़ती प्रतियोगिता के युग में हर कोई एक दूसरे से आगे निकलने के लिये सभी कामों में खुद को विकसित करने की कोशिश कर रहा है। खुद को विकसित करते समय, ज्यादातर अपने मौखिक, स्मरणशक्ति, गणितीय, तार्किक और तर्क कौशल को विकसित करके अपने बौद्धिक स्तर (आईक्यू) पर काम कर रहे हैं। लेकिन सवाल यह उठता है कि क्या आईक्यू ही आज की दुनिया में सफल होने के लिए काफी है?

हम देख सकते हैं कि कई लोगों का आईक्यू लेवल बहुत अच्छा होता है लेकिन फिर भी वे एक सफल लीडर या एक अच्छा टीम मेंबर नहीं बन पाते हैं। जब हम ऐसी समस्याओं की गहराई में जायेंगे, तब हमें एहसास होगा कि अच्छा आईक्यू होना ही आज की दुनिया में काफी नहीं है, आपको भावनात्मक रूप से भी बुद्धिमान होना चाहिए, जिसके लिए आप के अंदर अच्छे भावनात्मक स्तर (ईक्यू) लेवल का होना आवश्यक है, लेकिन फिर प्रश्न यह आता है कि भावनात्मक स्तर क्या है और यह दिन-प्रतिदिन दुनिया में क्यों जरूरी है?

भावनात्मक बुद्धिमत्ता/स्तर जानने के लिए, सबसे पहले हमें यह जानना जरूरी है कि “भावनाएं” क्या हैं और वह कैसे हमारे अंदर पैदा होती हैं? भावनाओं को

महसूस किया जाता है: यह एक मनोवैज्ञानिक और शारीरिक प्रतिक्रिया है जिसे सच्ची भावनाओं और शारीरिक बदलावों के रूप में अंतर्मन से अनुभव किया जाता है जो शरीर को तुरंत कुछ करने के लिये प्रेरित करता है। भावनाएं मनुष्य के अंतर्मन की उत्तेजना को व्यावहारिक रूप देती है और भावनाओं का बीज मस्तिष्क होता है। हम कह सकते हैं कि हमारे दो मन होते हैं एक जो सोचता है (ज्ञानात्मक) और दूसरा जो महसूस करता है (भावनात्मक) और भावनाएं कई तरह की होती हैं लेकिन चार मूल भावनाएं गुस्सा, दुख, डर और खुशी है, इन चार भावनाओं में से एक भावना जो “खुशी” है उसे सकारात्मक भावना कहा जाता है जबकि अन्य भावनाओं को नकारात्मक भावना कहा जाता है। नकारात्मक भावनाओं को व्यक्त न करना सदैव हितकारी सिद्ध होता है और भावनात्मक रूप से बुद्धिमान व्यक्ति वही होता है जो सकारात्मक भावों से खुलकर जिये। मौलिक भावनाओं के लौकिक सिद्धांत हैं:

- गुस्से को लाल रंग दिया गया है और यह खतरे की ओर इशारा करता है और यह विद्यमान स्थिति को बदलने, कुछ रोकने या शुरू करने की जोरदार कोशिश करता है। अतीत से जुड़ा गुस्सा द्वेष बन जाता है। भविष्य से जुड़ा गुस्सा ईर्ष्या या जलन बन जाता है।
- दुख को नीला रंग दिया गया है, जोकि एक निरर्थक भावना है और विद्यमान स्थिति में शारीरिक या मनोवैज्ञानिक नुकसान की ओर इशारा करती है। अतीत से जुड़ा दुख पछतावा या अपराध बन जाता है। भविष्य से जुड़ा दुख निराशावाद और ना उम्मीदी बन जाती है।
- डर को पीला रंग दिया गया है और यह खतरे की संभावना की ओर इशारा करता है और विद्यमान स्थिति में सावधानी बरतने पर जोर देता है। अतीत की दुःखद यादें आपको वर्तमान में भयभीत करती हैं। भविष्य से जुड़ा डर परेशानी, तनाव या चिंता बन जाती हैं।

कार्यस्थल पर भावनात्मक बुद्धिमत्ता का इस्तेमाल करना

उस व्यक्ति के साथ काम करना जिससे आप नफरत करते हों, वह आपका ध्यान भंग कर सकता है और आपको शक्तिहीन बना सकता है। आपको परेशान करने वाले या आपकी शिकायत करने वाले सहकर्मी, आपके रवैये और आपके काम को नकारात्मक रूप से प्रभावित कर सकते हैं। जो काम आपको एक साथ करना है उस पर ध्यान देने के बजाय, आप अपना समय और ऊर्जा बर्बाद करेंगे और अपनी भावनाओं को काबू में रखने की कोशिश करेंगे और उस व्यक्ति के बर्ताव को व्यवस्थित करने की कोशिश करेंगे। ऐसी परिस्थितियों में भावनात्मक बुद्धिमत्ता आपको अपने काम को प्रभावी ढंग से व्यवस्थित करने में मदद करता है।



अगर आप किसी ऐसे व्यक्ति के साथ काम कर रहे हैं जिसे आप पसंद नहीं करते हैं, तो ऐसे लोगों से दूर रहना, आम तौर पर एक अच्छा तरीका है, लेकिन यह हमेशा हर जगह संभव नहीं है, इसलिए भावनात्मक बुद्धिमत्ता सिद्धांतों के अनुसार, अगर कोई ऐसा व्यक्ति है जो आपको परेशान करता है, तो यह मत सोचो कि वह व्यक्ति आपके साथ कैसा बर्ताव कर रहा है, यह सोचें कि आप उस पर कैसी प्रतिक्रिया देंगे। अपने स्वयं के व्यवहार को बेहतर करना ज्यादा बड़ा काम है क्योंकि आप उसे नियंत्रित कर सकते हैं। यह तनाव में खुद को संभालने की आपकी क्षमता को बढ़ाता है, इसका तात्पर्य यह है कि दूसरों को परेशान करने वाले व्यक्ति को आप महत्व ना दें। अपने क्रोध के कारण अन्य सहकर्मियों से बुरा बर्ताव करने से बचें। क्योंकि भावनाएँ बहुत जल्दी प्रभावित करती हैं, इसीलिए हर कोई आप को नुकसान पहुंचा सकता है। साथ ही, आपके कार्यालय में किसी के बारे में शिकायत करना आप पर नकारात्मक प्रभाव डाल सकता है। आप अपने नकारात्मक प्रभाव को नियंत्रित करके अपनी प्रतिष्ठा को बढ़ा कर सकते हैं या मुश्किल से मुश्किल स्थिति में इसका सामना कर सकते हैं। अगर आप इन सब से बाहर निकलना चाहते हैं तो अपने आस-पास के लोगो का सही चुनाव करें।

वह व्यक्ति जिसे आप पसंद नहीं करते उसे पसंद करने का सबसे अच्छा तरीका है उस काम को करें जहां आपसी समन्वय की जरूरत हो। एक साथ काम करके, आप उसे बेहतर समझ सकते हैं और इससे शायद कुछ सहानुभूति भी बढ़ सकती है। आप क्रोध के बजाय करुणा महसूस कर सकते हैं। आप पता लगा सकते हैं कि उसके ऐसे व्यवहार के पीछे क्या कारण है: घर में तनाव, अपने बॉस से कहासूनी, या हो सकता है कि उसने वही करने की कोशिश की हो जो आप कराना चाहते हों, और वह उस काम को करने में असफल हो गया हो। वह व्यक्ति जो आपको पसंद नहीं है उसके साथ अधिक समय बिताने से आपको अधिक सकारात्मक अनुभव प्राप्त करने का अवसर मिलेगा।

आप अपने सहकर्मियों को कुछ प्रतिक्रिया देने के बारे में सोच सकते हैं। यह हो सकता है कि जो चीज आपको परेशान करती है, वह व्यवसायिक जीवन में सबको होती हो। यदि ध्यान से किया जाए, तो आप उसे आत्म-जागरूकता विकसित करने और उसकी प्रभावशीलता बढ़ाने में मदद कर सकते हैं लेकिन यह सब सावधानी से करें। आप जो प्रतिक्रिया देते हैं यह इस बात पर निर्भर करता है कि आप एक संचारक के रूप में कितने कुशल हैं और एक व्यक्ति के रूप में कितने ग्रहणशील हैं। यदि आपको लगता है कि वह पक्षपाती है और आपकी और उसकी काम के संबंध में अच्छे से बातचीत हो सकती है, तो आप कर सकते हैं। लेकिन वह व्यक्ति है जिस पर आपको संदेह है वह प्रतिशोधी हो सकता है, या इसे एक आपसी दुश्मनी में बदल सकता है, तो ऐसा जोखिम अपनी ओर ना लें। यदि आप कुछ समय के लिए इसे व्यक्तिगत रूप से इसे लेते हैं और आगे बढ़ते हैं, "आपको खुद की प्रतिक्रिया बिना किसी पक्षपात के सुननी चाहिए। अगर आप उसको पसंद नहीं करते हो तो यह आपके लिए भी अच्छा है कि वह भी आपको पसंद नहीं करता है। अगर वह कुछ भी काम नहीं करता है तो आप उसके इस परेशान

करने वाले व्यवहार को अनदेखा करें, ताकि आप पर उसका कोई प्रभाव नहीं पड़े। अगर वह आपके लिए परेशानी बन रहा है मगर आपको उससे कोई परेशानी नहीं है तो इस में कोई समस्या नहीं है।

भावुक बुद्धिमान लीडर

भावनात्मक रूप से बुद्धिमान लीडर व्यक्तिगत महत्वाकांक्षा को संगठनात्मक महत्वाकांक्षा से जोड़ने में सक्षम है और इस प्रकार काम को अच्छे से करने में मदद करता है। परिणाम यह है कि मिलजुल कर काम करने और कर्मचारी के आपसी संबंधों से काम में संतुष्टि का निरंतर सुधार होता है। "

पीटर सलोवी और जॉन मेयर (1990) ने भावुक विचार का एक मॉडल विकसित किया और भावुक विचार के पाँच डोमेन को परिभाषित किया:

1. **स्व जागरूकता:** अपने अंदर आने वाली अनुभूति को पहचाने और उस पर ध्यान दें।
2. **भावनाओं को नियंत्रित करें:** सही तरह भावनाओं को समझे: किसी विशेष भावना के कारण को जाने और डर, क्रोध और दुख से निकलने के तरीका खोजें।
3. **खुद को प्रेरित करें :** भावनाओं को लक्ष्य प्राप्ति में लगाए तथा भावनात्मक रूप से अपने पर स्वयं नियंत्रण रखें।
4. **सहानुभूति:** दूसरों की भावना और परेशानियों के प्रति संवेदनशील रहें और उनके दृष्टिकोण को समझें लोगों की सभी के बारे में महसूस करने के विभिन्न तरीकों की सराहना करें।
5. **संबंधों को संभालें:** दूसरों की भावनाओं, सामाजिक योग्यता और समाजिक कौशल को देखते हुए व्यवहार करें।

अंत में भावुक विचार से हमने जो सीखा हैं:

1. जीवन का भावुक पहलू सबसे महत्वपूर्ण है।
2. श्रेष्ठता प्राप्त करने के लिए भावुक विचार सबसे महत्वपूर्ण कारक है।
3. उपलब्धियों, सफलता और खुशी के उच्च स्तर स्व-परिभाषित और स्व-निर्देशित हैं।
4. सकारात्मक और पारस्परिक परिवर्तन के लिए ईमानदार स्व-मूल्यांकन जरूरी है।
5. मानव उपलब्धि के चार महत्वपूर्ण भाग पारस्परिक, नेतृत्व और स्व-प्रबंधन हैं। यह उपलब्धियां भावुक विचार की आवश्यक योग्यताओं और विशिष्ट कौशलता को दर्शाती है।





काव्य सुधा



मीत मेरे मुझे तुम याद आते

— श्री नथू अग्रवाल
(पिता – श्री नितिन अग्रवाल, उप प्रबंधक)

प्रणय जब दो उरों का
एक लय बन झूमता है,
गगन जब भी धरा को
झुक क्षितिज पर चूमता है,
प्राण मेरे ज्यों पखेरु फड़फड़ाते,
मीत मेरे मुझे तुम याद आते।

दिवस ढलते ही जब निशा
परी सी सजती—संवरती है,
ओढ़ वह चुनरी सितारों की
रजत—पथ पर उतरती है,
प्राण मेरे ज्यों चकोर टकटकाते,
मीत मेरे मुझे तुम याद आते।

थका—थका सा चांद लगता
जब रात सारी चलते—चलते,
बुझे—बुझे से तारे दिखते
जब रात सारी जलते—जलते,
प्राण मेरे ज्यों शलभ जले जाते,
मीत मेरे मुझे तुम याद आते।

स्पर्श पा रवि—रश्मियों का
जलज हृदय के द्वार खोलें,
मंद चलते अनिल के संग
मूक कलियां हंस के बोलें,
प्राण मेरे ज्यों भ्रमर गुनगुनाते,
मीत मेरे मुझे तुम याद आते।

सावन की दोपहरी में जब
लटके हों शाखों पर झूले,
दूर कहीं कोयल की कूकें
दबी वेदना मन की छू लें,
प्राण मेरे ज्यों पिपासी छटपटाते,
मीत मेरे मुझे तुम याद आते।



दो आंखें

— श्रीमती ममता
(पत्नी – श्री विजय कुमार, क्षेत्रीय प्रबंधक)

झुर्रियों से ताकती दो आंखें
राह निहारती दो आंखें
स्नेह से दुलारती दो आंखें
दामन में पुचकारती दो आंखें
मीठे ख्याब सजाती दो आंखें
कभी होली के गुलाल
कभी दीवाली के दिए
सजाती दो आंखें
रसीले पकवान बनाती दो आंखें
अचार, पापड़, बड़ियां सुखाती दो आंखें
हर पल नए सपने सजाती दो आंखें
कभी हंसती कभी मुस्कराती दो आंखें
इंतजार में पथराती दो आंखें
तिरंगे में लिपटी देह को देखकर
चित्कारती दो आंखें
गर्व से सीना तानती दो आंखें
सम्मान से झुकती दो आंखें
आखिर मां थी
सिसकती दो आंखें
बिलखती दो आंखें
खुद को दिलासा देती
मुंद गयी दो आंखें।





भारत सरकार, गृह मंत्रालय, राजभाषा विभाग द्वारा गठित
दिल्ली बैंक नगर राजभाषा कार्यान्वयन समिति

संयोजक :

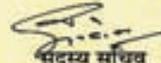
पंजाब नेशनल बैंक Punjab National Bank
संयोजक

गृह पत्रिका (हार्ड प्रति/ई-प्रति) प्रतियोगिता (बैंक/वित्तीय संस्थान) - वर्ष...2019.....

प्रमाण-पत्र

राजभाषा हिंदी के प्रगामी प्रयोग के सम्बन्ध में आयोजित गृह पत्रिका (हार्ड प्रति/ई-प्रति) प्रतियोगिता में राष्ट्रीय आवास बैंक (बैंक/वित्तीय संस्थान) की गृह पत्रिका आवास भारती को प्रथम पुरस्कार प्राप्त करने के उपलक्ष्य में प्रदत्त।

नई दिल्ली
दिनांक : 21.12.2019


सदस्य सचिव


अध्यक्ष



संगठनों के लिए सत्यनिष्ठा प्रतिज्ञा

हमारा विश्वास है कि हमारे देश की आर्थिक, राजनीतिक और सामाजिक प्रगति में भ्रष्टाचार एक बड़ी बाधा है। हमारा विश्वास है कि भ्रष्टाचार का उन्मूलन करने के लिये संबंधित पक्षों जैसे सरकार, नागरिकों और निजी क्षेत्र को एक साथ मिल कर कार्य करने की आवश्यकता है।

इस दिशा में स्वयं को एक उदाहरण के रूप में प्रस्तुत करने तथा रक्षोपाय, सत्यनिष्ठा ढांचा तथा नीति – संहिता स्थापित करने के अपने उत्तरदायित्व को हम स्वीकार करते हैं ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि हम किसी भी भ्रष्ट आचरण का हिस्सा नहीं हैं तथा भ्रष्टाचार के दृष्टांतों पर हम अत्यधिक सख्ती से कार्रवाई करते हैं।

हम मानते हैं कि भ्रष्टाचार उन्मूलन करने में तथा अपने कार्यों के सभी पहलुओं में सत्यनिष्ठा, पारदर्शिता तथा सुशासन के उच्चतम मानक बनाए रखने के लिए, एक संगठन होने के नाते हमें सामने से नेतृत्व करना होगा।

अतः, हम प्रतिज्ञा करते हैं कि:-

- हम नीतिपरक कार्य पद्धतियों को बढ़ावा देंगे तथा ईमानदारी और सत्यनिष्ठा की संस्कृति को प्रोत्साहन देंगे;
- हम ना तो रिश्वत देंगे और ना ही रिश्वत लेंगे;
- हम पारदर्शिता, जिम्मेदारी तथा निष्पक्षता पर आधारित निगमित सुशासन की प्रतिज्ञा करते हैं;
- हम कार्यों के संचालन में संबद्ध कानूनों, नियमावलियों तथा अनुपालन प्रक्रियाओं का पालन करेंगे;
- हम अपने सभी कर्मचारियों के लिये एक नीति – संहिता अपनाएंगे;
- हम अपने कर्मचारियों को उनके कर्तव्यों के ईमानदारी निष्पादन के लिये, उनके कार्य से संबद्ध नियमों, विनियमों आदि के बारे में सुग्राही बनाएंगे;
- हम समस्याओं तथा कपटपूर्ण कार्यकलापों की सूचना देने के लिये समस्या समाधान तथा पर्दाफाश तंत्र का प्रबंध करेंगे;
- हम संबंधित पक्षों एवं समाज के अधिकारों तथा हितों का संरक्षण करेंगे।

स्रोत: वेबसाइट – www.cvc.nic.in (pledge.cvc.nic.in) से साभार

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

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

वेबसाइट : <http://www.nhb.org.in>



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