# निगम अधिकारियों की लूट-कमाई का मोटा साधन है अवैध निर्माण, वे भला क्यों रोकेंगे

## - प्रति फ्लोर कम से कम पांच लाख रुपये का है रेट
## - जमीन की कीमत, लोकेशन और साइज के हिसाब से बढ़ जाता है सुविधा शुल्क
## - लूट-कमाई में अधिकारी व नेता सभी होते हैं हिस्सेदार

**फ़रीदाबाद ( मज़दूर मोर्चा )** शहर में जगह-जगह अंधाधुंध हो रहे अवैध निर्माण नगर निगम अधिकारियों की लूट-कमाई का बड़ा जरिया है, तोड़फोड़ दस्ते के जरिए वे अपनी लूट कमाई को सुनिश्चित करते हैं। सीएलयू पर रोक होने के बावजूद बड़ी मात्रा में आवासीय प्लॉटों को कॉमर्शियल और इंडस्ट्रियल प्लॉटों को आवासीय या कॉमर्शियल भवन में धड़ल्ले से तब्दील किया जा रहा है। जाहिर है कि इसके लिए बिल्डर मोटा सुविधा शुल्क अदा करते हैं, जिसके एवज में अधिकारी जनता की शिकायतों के बावजूद कोई कार्रवाई नहीं करते। अवैध निर्माण के इस खेल में नेताओं की भी पूरी हिस्सेदारी रहती है। चर्चाएं हैं कि बिल्डर, नेता और अधिकारियों के गठजोड़ के कारण ही बड़े पैमाने पर अवैध निर्माण जारी हैं।

न्यू इंडस्ट्रियल टाउन एक, दो, तीन और पांच में लगभग हर जगह अवैध निर्माण चल रहा है। कहीं बेसमेंट बनाने के लिए बिना अनुमति ही तीन से पांच मीटर तक मिट्टी खोदी जा रही है तो कहीं बिल्डर स्टिल्ट फ्लोर की ऊंचाई मानक आठ फीट की जगह दस से बारह फीट कर इसमें पार्किंग की जगह दुकानें या व्यवसायिक भवन बना रहे हैं। यह सब अधिकारियों की जानकारी में हो रहा है। भरोसेमंद सूत्र बताते हैं कि अवैध रूप से बनाई जा रही इमारतों के लिए बिल्डर प्रत्येक फ्लोर के हिसाब से न्यूनतम पांच लाख रुपये चुकाते हैं। यह रकम जगह की कीमत, प्लॉट का साइज और फ्लोर के हिसाब से बढ़कर पंद्रह से बीस लाख रुपये तक पहुंचती है। यानी जितनी अच्छी जगह उतनी ज्यादा कीमत। चार फ्लोर की एक अवैध बिल्डिंग से कम से कम पच्चीस लाख रुपये वसूली होती है। इस रकम की बंदरबांट इलाके में अवैध निर्माण पर नजर रखने वाले कर्मचारी से लेकर तमाम संबंधित अधिकारियों और नेताओं के बीच होती है। अवैध निर्माण सिर्फ अधिकारी ही करवा रहे हैं ऐसा नहीं है, सत्तापक्ष के नेता भी बिल्डरों से मोटा चंदा वसूल कर उनका प्रोजेक्ट पूरा कराते हैं। प्रोजेक्ट पर नेताजी की सिफारिश होने के बावजूद बिल्डर अधिकारियों को निर्धारित सुविधाशुल्क अदा करते है।

यही कारण है कि नगर निगम के आला अधिकारी सर्वे कर अवैध निर्माण चिह्नित करते हैं, उनके खिलाफ कार्रवाई का आदेश जारी किया जाता है लेकिन होता वही है जो बिल्डर चाहता है। उदाहरण स्वरूप पूर्व कमिश्नर यशपाल यादव ने अगस्त 2022 में एनआईटी एक, दो, तीन और पांच में तीस बड़े अवैध निर्माण चिह्नित कर उनके खिलाफ कार्रवाई के निर्देश दिए थे। उन्होंने खुद मौके पर पहुंच कर कुछ इमारतों में तोड़फोड़ का नाटक किया था। उनके जाते ही वर्तमान कमिश्नर जीतेंद्र दहिया ने उनके आदेश रद्दी की टोकरी में डाल दिए। नतीजा सामने है, मानक और नियमों का उल्लंघन कर लगभग सभी इमारतें बन गईं और इन्हें बेच भी दिया गया।

नेता और अधिकारियों की सेवा करने वाला बिल्डर अधिकतम लाभ लेने के लिए मानक को ताक पर रख कर निर्माण करता है। अधिकतर मामलों में इन इमारतों का नक्शा भी पास नहीं होता, ऐसे में बिल्डर एफएआर और कंपाउंड एरिया का भी उल्लंघन कर फ्लैट और दुकानें बनाते है।

शहर में सभी तरह प्लॉटों के सीएलयू पर रोक थी। सत्तापक्ष के नेताओं ने अपने चहेतों को लाभ दिलाने के लिए 2019 में मात्र तीन माह के लिए सीएलयू खुलवा दी। इसका उद्देश्य शहर की कुछ खास जगहों और सड़कों के आवासीय प्लॉटों को व्यवयायिक प्लॉट में तब्दील कराना था। फरीदाबाद के लिए सीएलयू का शुल्क भी महज 7662 रुपये प्रति वर्गमीटर रखा गया जो कि करोड़ों रुपये कीमत की प्रॉपर्टी के लिए काफी कम बताया गया था। इस दौरान कई बड़ी प्रॉपर्टियों का सीएलयू नियमों की अनदेखी करके किया गया जिसमें नेता और अधिकारियों ने मोटी कमाई की थी। अप्रैल 2019 में सीएलयू पर फिर से रोक लग गई। सीएलयू बंद होने के बावजूद शहर में सैकड़ों आवासीय प्लॉटों को कॉमर्शियल प्लाटों में तब्दील किया जाने लगा, और निगम के अधिकारियों का खेल शुरू हुआ। प्रति फ्लोर पांच से बीस लाख रुपये तक वसूली का खेल शुरू हुआ जो लगातार जारी है। नतीजा यह है कि बीते चार साल में शहर में सैकड़ों तीन से चार मंजिला भवन बन कर तैयार हो गए। करीब पचास साल पूर्व की आबादी के हिसाब से डाली गई सीवरलाइन, जल निकासी और पाइपलाइन पहले ही जर्जर हालत में हैं, अब इन नई इमारतों का बोझ पड़ने से यह व्यवस्था पूरी तरह चरमरा चुकी है लेकिन अधिकारियों को आम जनता की समस्या नजर नहीं आती, उन्हें केवल मोटी कमाई से मतलब है।

# याशी कंसल्टिंग सर्विसेज कंपनी की गलती का खामियाजा भुगत रही जनता

## प्रॉपर्टी आईडी बनाने में अनियमितताएं बरतने के कारण टैक्स छूट सुविधाएं नहीं उठा पा रहे भवन स्वामी

**फ़रीदाबाद ( मज़दूर मोर्चा )** फरीदाबाद और ग्रेटर फरीदाबाद की लगभग छह लाख प्रॉपर्टी आईडी बिगाड़ने की जिम्मेदार याशी कंसल्टिंग सर्विसेज कंपनी लिमिटेड ने काम में घोर अनियमितता बरती। लगभग नब्बे फीसदी प्रॉपर्टी आईडी गलत बनी बताई जाती हैं। इसका खामियाजा आम आदमी को भुगतना पड़ रहा है। प्रॉपर्टी आईडी सही नहीं होने के कारण लोग सरकार की हाउस टैक्स, डेवलपमेंट टैक्स में छूट का लाभ नहीं उठा पा रहे हैं। प्रॉपर्टी कंसल्टेंट्स फेडरेशन ने शहरी निकाय मंत्री हरियाणा कमल गुप्ता को पत्र लिख कर लोगों को राहत दिलाए जाने की मांग की है।

प्रॉपर्टी कंसल्टेंट्स फेडरेशन के हरियाणा प्रदेश महासचिव सरदार गुरमीत सिंह देओल के मुताबिक सरकार ने याशी कंसल्टिंग सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड (वाईसीएसपीएल) को शहर की प्रॉपर्टी आईडी बनाने का ठेका दिया था। आरोप है कि कंपनी ने ग्लोबल पोजिशिनिंग सिस्टम (जीपीएस), ग्लोबल इन्फॉर्मेशन सिस्टम (जीआईएस) और ड्रोन तकनीक का इस्तेमाल करने की जगह दसवीं-बारहवीं पास लड़कों को प्रॉपर्टी आईडी बनाने के काम में लगा दिया। इन नौसिखियों ने बिना सर्वे किए ही प्रॉपर्टी आईडी की उल्टी सीधी रिपोर्ट बनाकर सौंप दी। इस रिपोर्ट में किसी एक नाम पर कई प्रॉपर्टी दर्ज थीं, तो किसी की प्रॉपर्टी में किसी दूसरे का नाम दर्ज था। अनेक प्रॉपर्टी की पैमाइश आदि भी गलत दर्ज की गई थी। शिकायतें हुईं तो ड्रोन से सर्वे कराया गया, इस बार तो और भी ज्यादा गड़बड़ियां हुईं। बहुत से लोगों की प्रॉपर्टी आईडी ही बदल गई, किसी में नाम बदला तो किसी की प्रॉपर्टी ही गायब हो गई। यह

समस्याएं होने के कारण अनेक लोगों को हाउस टैक्स, डेवलपमेंट टैक्स आदि जमा कराने में दिक्कत हो रही थी। बकाया होने के कारण टैक्स पर ब्याज भी लग रहा था। एक ओर पैसे-पैसे को तरस रहा नगर निगम टैक्स पाने का इंतजार करता रहा तो दूसरी ओर टैक्स देने के लिए लोग नगर निगम के चक्कर लगाते रहे। लेकिन दोनों के बीच में खट्टर सरकार ने प्रॉपर्टी आईडी की ऐसी दीवार खड़ी कर दी कि टैक्स लेने वाला निगम टैक्स ले न सके और टैक्स देने वाला टैक्स दे न सके। मुख्यमंत्री खट्टर ने मूल समस्या यानी प्रॉपर्टी आईडी की गड़बड़ियां दुरुस्त कराने के बजाय जनता को 31 दिसंबर 2022 तक हाउस टैक्स में ब्याज व सरचार्ज पर 100 प्रतिशत छूट दिए जाने का झुनझुना पकड़ा दिया। नतीजा सिफर रहा तो एक बार फिर छूट पचास प्रतिशत करते हुए 31 जनवरी 2023 तक अवधि बढ़ा दी गई। वाईसीएसपीएल ने इस दौरान भी प्रॉपर्टी आईडी ठीक करने के नाम पर घोर अनियमितता बरती, जिसके कारण अनेक लोग छूट का लाभ नहीं उठा पा रहे हैं। प्रॉपर्टी कंसल्टेंट्स फेडरेशन ने शहरी निकाय मंत्री कमल गुप्ता को पत्र लिख कर मांग की है कि समय सीमा के भीतर प्रॉपर्टी आईडी की गलतियों को दुरुस्त कराया जाए और टैक्स के ब्याज में छूट की सहूलियत भी दिसंबर 2023 तक बढ़ाई जाए।

**प्रॉपर्टी आईडी ठीक कराने को भटक रहे लोग**

प्रॉपर्टी आईडी ठीक कराने के लिए लोग नगर निगम से लेकर सरल केंद्र, अटल केंद्र में भटक रहे हैं। आरोप है कि आईडी सही कराने के लिए मोटी रकम सुविधा शुल्क के रूप में वसूली जा रही है। प्रॉपर्टी आईडी सही कराने नगर निगम पहुंचने वाले व्यक्ति को ऑनलाइन एप्लीकेशन देने की बात कह टरका दिया जाता है। आरोप है कि अटल केंद्र और सरल केंद्र वाले पचास रुपये की जगह दो सौ रुपये वसूलते हैं। इसके बाद प्रॉपर्टी आईडी ठीक करने के लिए इतने ऑप्शन दिए गए हैं जो आवेदनकर्ता को भटकाते हैं। अधिकारी गलत ऑप्शन चुनने के कारण आवेदन रिजेक्ट होने की बात कह टरका देते हैं।

**रद्द होना चाहिए था ठेका**

प्रॉपर्टी आईडी बनाने के लिए सरकार ने जो शर्तें रखी थीं, उनके मुताबिक यदि दस प्रतिशत तक गड़बड़ी होगी तो कंपनी यानी वाईसीएसपीएल उसे सुधार कर देगी। यदि गड़बड़ी बीस प्रतिशत तक हुई तो कंपनी पर सरकार सरचार्ज लगाएगी। यदि गड़बड़ी बीस प्रतिशत से भी ज्यादा होगी तो कंपनी का भुगतान रोक दिया जाएगा और ठेका रद्द कर दिया जाएगा। भरोसेमंद सूत्र बताते हैं कि प्रापर्टी आईडी बनाने में नब्बे प्रतिशत से अधिक अनियमितताएं और गड़बड़ियां हैं। यानी छह लाख प्रॉपर्टी में सवा पांच लाख से ज्यादा आईडी में गड़बड़ी है। इस आधार पर तो सरकार को कंपनी का ठेका रद्द कर देना चाहिए। कंपनी ने दो माह पहले ही अपना काम बंद कर दिया है और उसे 57 करोड़ का भुगतान भी कर दिया गया है।

प्रकाशक, मुद्रक एवं संपादक सतीश कुमार ने अपने स्वामित्व में एजीएस पब्लिकेशन्स, डी-67, सैक्टर-6, नोएडा से मुद्रित करवा कर 708 सैक्टर-14 फरीदाबाद से प्रकाशित किया।