

Pub Date:	13 Oct 2016	Publication:	AajKal	Edition:	Kolkata
Journalist:	Goutam Mukhopadhyay	Language:	Bengali	Page No.:	8
CCM:	115.05	MAV:	138064.79	Circulation	191181

সরকারি ফ্ল্যাটের চেয়েও সস্তা 'সুখবৃষ্টি'

গৌতম মুখোপাধ্যায়

দেশের বৃহত্তম গণ আবাসন প্রকল্প হচ্ছে এই বাংলাতেই। নিউ টাউনের সুখবৃষ্টি। পশ্চিমবঙ্গ সরকারের সঙ্গে সাপুরজি-পালোনজি রিয়েল এস্টেটের পাবলিক প্রাইভেট পার্টনারশিপ (পি পি পি)। ১৫০ একর জমিতে তৈরি হবে ২০,০০০ অ্যাপার্টমেন্টস। মোট বিনিয়োগ ২৫০০ কোটি টাকার। সম্পূর্ণ হলে ছোটখাট শহরের চেহারা নেবে সুখবৃষ্টি। বাসিন্দার সংখ্যা হবে ১ লাখ। নিম্ন আয়ের মানুষের জন্য ১০,৪৪৪টি ১ বেডরুম, হল, কিচেন (বি এইচ কে) ফ্ল্যাট হবে। প্রতিটির কার্পেট এরিয়া ৪০০ বর্গ ফুট। মধ্যবিত্তের জন্য রয়েছে ৬০০ বর্গ ফুট কার্পেট এলাকা নিয়ে ৩,৮৪০টি ফ্ল্যাট। আর উচ্চবিত্তের জন্য ৫,৭১৬টি ফ্ল্যাট। প্রতিটির কার্পেট এলাকা ৮৯৮ বর্গ ফুট। তবে সুখবৃষ্টিতে মধ্য আয়ের মানুষের জন্য প্রকল্পটি সম্পূর্ণ হয়ে গেছে ৩ বছর আগেই। ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য আলাদা করে বিজ্ঞপন তো দিতে হয় না, বিপণনের বিশেষ উদ্যোগও নিতে হয় না। এত কম দাম, তারপরে সরকারের সঙ্গে উদ্যোগের কথা শুনে মানুষ এমনিই ভিড় করে আসেন ফ্ল্যাট কিনতে। বরং লটারি করতে হয় অনেক আবেদনকারীর মধ্যে। এইভাবে বিক্রিও হয়ে গেছে মধ্যবিত্তের জন্য ৩,৮৪০টি ফ্ল্যাট। তাই নতুন করে ৬০০ বর্গ ফুটের ফ্ল্যাট আর বিক্রি হবে না এখনো। এখন চালু আছে নিম্ন এবং উচ্চবিত্তের জন্য ফ্ল্যাট তৈরি ও বিক্রি। এছাড়াও নিম্ন আয়ের মানুষের জন্য ৩,৮০০টি ফ্ল্যাট বিক্রি হয়ে গেছে। সব মিলিয়ে ৭,১০০টি ফ্ল্যাট হস্তান্তরও হয়ে গেছে। সুখবৃষ্টিতে এখন দশ হাজারেরও বেশি বাসিন্দা।

কিন্তু সুখবৃষ্টিতে ফ্ল্যাটের দাম কত? সাপুরজি পালোনজির পূর্বাঞ্চলীয় প্রধান রানা গুপ্ত জানান, চলতি বাজার দামের অর্ধেক দামে ফ্ল্যাট বিক্রি হচ্ছে সুখবৃষ্টিতে। রাজ্যের সঙ্গে প্রকল্প হওয়ায় এখানে

ফ্ল্যাটের দাম আগে থেকেই ঠিক করে দেয় সরকার। কিন্তু পশ্চিমবঙ্গের আবাসন দপ্তর তাদের প্রকল্পের জন্য সর্বশেষ যে দাম ঘোষণা করেছে, সুখবৃষ্টিতে ফ্ল্যাটের দাম তার চেয়েও কম। কারণ, ২০০৬-০৭ সালে সরকারের সঙ্গে চুক্তি হওয়ার সময়ে প্রথম একবার ফ্ল্যাটের দাম ঠিক করে দিয়েছিল রাজ্য। তারপরে ২০১০-১১ সালে সংশোধিত হয়ে ফ্ল্যাটের দাম বাড়ে। আমরা এখনও সেই ২০১১ সালের দামেই ফ্ল্যাট বিক্রি করে চলেছি। এদিকে ২০১৫ সালের আগস্ট মাসে রাজ্যের আবাসন দপ্তর সরকারের নিজস্ব এবং যৌথ উদ্যোগের জন্য নতুন করে ফ্ল্যাটের দাম ঠিক করে দিয়েছে। সরকারের সর্বশেষ এই দামের চেয়েও কম দামে ফ্ল্যাট বিক্রি করছি আমরা। কারণ সুখবৃষ্টি যৌথ উদ্যোগ নয়। আগেই বলেছি, এটা রাজ্যের সঙ্গে পি পি পি প্রকল্প। তাই যৌথ উদ্যোগের দর আমাদের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য নয়। আমাদের এখানে ফ্ল্যাটের দাম বর্গ ফুটেও ঠিক করে দেয়নি সরকার। করেছে একক বা ইউনিট হিসেবে। সেই অনুসারে সুখবৃষ্টিতে এল আই জি

সেই ফ্ল্যাটই হাতবদল হয়ে যাচ্ছে ১৩ বা ১৪ লাখ টাকায়।

কিন্তু এত কম দামে ফ্ল্যাট বিক্রি করে লাভ করছেন কীভাবে? রানা গুপ্ত স্পষ্ট বললেন, লাভ কোথায়? বরং ক্ষতিই হচ্ছে। তবে আর একটা কারণ আছে। আমাদের সঙ্গে সরকারের চুক্তি অনুসারে ১৫০ একর জায়গা জুড়ে সহজে ক্রয়যোগ্য আবাসন তৈরি পাশাপাশি আরও ৫০ একর জমিতে বাণিজ্যিক প্রকল্প করার কথা। সেই ৫০ একর জমি আমাদের কাছেই আছে। লাভটা সেখান থেকেই তোলায় কথা। ২০০৮ সালে প্রাথমিকভাবে আমরা কাজও শুরু করেছিলাম। কিন্তু সমস্যা করল বিশ্ব জোড়া মন্দা। তথ্যপ্রযুক্তি ক্ষেত্রে চাহিদা কম গেল আবাসনের। তাই আমরাও কাজ তখন বন্ধ করে দিয়েছিলাম। এখন আবার অবস্থা একটু একটু করে ভাল হচ্ছে। আমরা ওই ৫০ একরের মধ্যে ১৫ একর জমিতে কগনিজেন্টের জন্য প্রকল্প করব বলে ঠিক করেছি। সরকার তার অনুমতিও দিয়ে দিয়েছে। এখন দেখা যাক.... বললেন তিনি।

সুখবৃষ্টির পাশাপাশি হাওড়াতে একটি আবাসন প্রকল্প হাতে নিয়েছে সাপুরজি পালোনজি। তবে এটা সরকারের সঙ্গে নয়। ইন্টারন্যাশনাল ফিনান্স কর্পোরেশন, এশিয়ান ডেভেলপমেন্ট ব্যাঙ্ক, স্ট্যান্ডার্ড চার্টার্ড রিয়েল এস্টেট ইনভেস্টমেন্টের সঙ্গে সাপুরজি পালোনজির উদ্যোগ।

সাঁতরাগাছিতে ৬ নং জাতীয় সড়কের ধারে ৩০ একর জমিতে 'জয়ভিল' অ্যাফোর্ডেবল হাউসিং গোষ্ঠীর মধ্যে পড়লেও, সুযোগ-সুবিধা কিছু বেশি। থাকছে ১ বি এইচ কে থেকে ৩ বি এইচ কে ফ্ল্যাট, পেন্টহাউসও। দামও বেশি। মোট ৩৪২৪টি ফ্ল্যাট হবে। এই বছরের জানুয়ারিতে শুরু হয়েছে প্রথম দফার কাজ। এছাড়া দুর্গাপুরে ২৫ একর জমিতে বাণিজ্যিক প্রকল্প করার কথা সাপুরজি পালোনজির। যদিও নির্মাণের চূড়ান্ত অনুমতি এখনও মেলেনি।

ফ্ল্যাটের খরন সরকারের নিজস্ব, যৌথ উদ্যোগের ক্ষেত্রে স্কোয়ার ফুটে দাম (টাকায়)

ফ্ল্যাটের খরন	সরকারের নিজস্ব, যৌথ উদ্যোগের ক্ষেত্রে স্কোয়ার ফুটে দাম (টাকায়)	সুখবৃষ্টিতে স্কোয়ার ফুটে দাম (টাকায়)*
এল আই জি	২,৪০০	১,৪১২
এম আই জি	৩,০০০	—
এম আই জি-ইউ	৩,৫০০	২,৭৩৬

* ২০১৬ সালে সাপুরজি পালোনজির হিসেব মতো ফ্ল্যাটের মোট দামকে এরিয়া দিয়ে ভাগ করে স্কোয়ার ফুটে দর পাওয়া গেছে।

ফ্ল্যাটের দাম ৬.৬০ লাখ, এম আই জি-র ১০.১২ লাখ এবং আপার এম আই জি বা উচ্চ মধ্যবিত্তের ফ্ল্যাটের দাম ২৭.১১ লাখ টাকা। বর্গ ফুটে পরিবর্তন করলে দাম কত পড়ে সেটা সঙ্গের সারণিতে দেখে নিম্ন। দর আবার সংশোধন করার জন্য আমরা কথা চালাচ্ছি রাজ্যের সঙ্গে। কিন্তু এখনও চূড়ান্ত হয়নি। কিন্তু এতে তো ফ্ল্যাটের হাত বদলই বেশি উৎসাহ পাবে, নয় কি? রানা গুপ্ত বললেন, তা তো হচ্ছেই। আমরা নিম্নবিত্তের জন্য যে ফ্ল্যাট ৬.৬০ লাখ টাকায় বিক্রি করছি, ফ্রেতার হাতে তুলে দেওয়ার পরে

