പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ
ഒന്നാം സമ്മേളനം

നക്ഷത്രചിഹ്നമിടാത്ത ചോദ്യം നമ്പർ: 70

27/06/2011 - ൽ
മറുപടിക്ക്

<u>റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ്, ഫ്ളാറ്റ് നിർമ്മാണ-വിപണന സ്ഥാപനങ്ങളെ നിയന്ത്രിക്കുന്നതിന് വേണ്ടിയുള്ള നിയമം</u>

<u>ചോദ്യം</u> ശ്രീ. എം. ഹംസ	<u>ഉത്തരം</u> ശ്രീ. ഉമ്മൻചാണ്ടി മുഖ്യമന്ത്രി
(എ) റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ്, ഫ്ളാറ്റ് നിർമ്മാണ വിപണന മേഖലയിൽ ധാരാളം പേർ വഞ്ചിക്കപ്പെടുന്നതായി ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടോ;	(എ) ഉണ്ട്
(ബി) റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ്, ഫ്ളാറ്റ് നിർമ്മാണ- വിപണന രംഗത്തെ നിയന്ത്രിക്കുവാൻ സംസ്ഥാനത്ത് മതിയായ നിയമങ്ങൾ ഇല്ലെന്ന കാര്യം ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടോ;	<u>(ബി) & (സി)</u> റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ്, ഫ്ളാറ്റ് നിർമ്മാണ വിപണന രംഗം ഇവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് താഴെപ്പറയുന്ന മാർഗ്ഗ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.
(സി) റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ്, ഫ്ളാറ്റ് നിർമ്മാണ-വിപണന സ്ഥാപനങ്ങളെ നിയന്ത്രിക്കുന്നതിനായി നിയമം ആവിഷ്കരിക്കുന്നതുൾപ്പെടെ എന്തെല്ലാം നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുവാനാണ് ഉദ്ദേശിക്കുന്നതെന്ന് വിശദീകരിക്കുമോ ?	ഏതെങ്കിലും ഒരു പ്രോജക്ടിൽ ഫ്ളാറ്റിനോ, കെട്ടിടത്തിനോ ആയി അഡ്വാൻസ് സ്വീകരിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ബിൽഡർ കമ്പനി സ്വന്തമായോ രജിസ്ട്രേഡ് എഗ്രിമെന്റ് പ്രകാരമോ പ്രോജക്ട് പ്ളാൻ ചെയ്യുന്ന ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശവും കൈവശാവകാശവും മുൻസിപ്പൽ അംഗീകാരമുള്ള പ്ളാനും ഉറപ്പു വരുത്തിയിരിക്കണം. ആയതു ചെയ്യാതെ ഒരു തരത്തിലുള്ള പരസ്യം നൽകുവാനോ അഡ്വാൻസ് വാങ്ങിക്കുവാനോ പാടില്ല. അങ്ങനെ ചെയ്യുന്നത് വഞ്ചനാശ്രമമായി കരുതപ്പെടും. ആദ്യത്തെ അഡ്വാൻസ് നിക്ഷേപകന് പദ്ധതി പ്രകാരം അവകാശം ലഭിക്കുന്ന സ്ഥലത്തിന്റെ വിലയ്ക്ക് ആനുപാതികം ആയിരിക്കേണ്ടതാണ്. അഡ്വാൻസുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കരാറിൽ ബിൽഡിംഗ് കമ്പനിയും സ്ഥലത്തിന്റെ ഉടമയും ഒപ്പിടേണ്ടതും അംഗീകാരം ലഭിച്ച

ബിൽഡിംഗ് പ്ലാൻ ഉള്ളടക്കം ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

പ്രോജക്ടിന്റെ സ്ട്രക്ചർ പണി നടക്കുന്ന ഒരു സമയത്തും ചെയ്തു തീർത്തു കഴിഞ്ഞ പണിയുടെയോ പണിക്കായി വാങ്ങിക്കൂട്ടിക്കഴിഞ്ഞ സാധനങ്ങളുടേയോ മതിപ്പു വിലയിൽ കൂടിയ ഒരു സംഖ്യയും ഉപഭോക്താവിൽ നിന്നും അഡ്വാൻസ് ആയി കമ്പനി വാങ്ങുവാൻ പാടില്ല. എന്നാൽ കമ്പനി നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടത്തിന്റെ സ്ട്രക്ചർ അതായത് തറ, മേൽക്കൂര ഭിത്തി, ജനൽ, കട്ടിള മുതലായവ തീർന്നതിനുശേഷം ബാക്കി ഫിനിഷിങ്ങിനു വേണ്ടിയുള്ള സംഖ്യയുടെ 50% വരെ അഡ്വാൻസ് വാങ്ങുവാൻ ബിൽഡറെ അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

സ്വന്തമായി സ്ഥലമില്ലാത്ത ആളുകൾ ആ സ്ഥലത്ത് തുടങ്ങാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന ഹൗസിംഗ് പ്രോജക്ടിനെ സംബന്ധിച്ച് അഡ്വാൻസ് അവശ്യപ്പെട്ടോ ആകർഷിച്ചോ പരസ്യം കൊടുക്കുന്നത് നിരോധിക്കുന്ന കാര്യം പരിഗണനയിലുണ്ട്. ഏതെങ്കിലും ഒരു ഉപഭോക്താവ് സ്വന്തം പേരിലുള്ള സ്ഥലത്ത് സ്വന്തമായി കെട്ടിടമോ കെട്ടിടങ്ങളോ പണിയുന്നതിനുവേണ്ടി ഒരു ബിൽഡറെ കോൺട്രാക്ടർ എന്ന നിലയിൽ ചുമതലപ്പെടുത്തി അഡ്വാൻസ് നൽകുന്നതിനു മേൽപ്പറഞ്ഞ നിബന്ധനകൾ ബാധകമല്ല.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ