

மாதிரி குடிவாரச் சட்டம் பற்றிய பின்னணிக் குறிப்புகள்

1. 2011 மக்கள் தொகை கணக்கெடுப்பின்படி நகர்ப்புறங்களில் 110 இலட்சம் வீடுகள் காலியாக உள்ளன. வாடகை நோக்கத்திற்காக இந்த வீடுகள் கிடைக்கப்படாததற்கு முக்கிய காரணங்களுள் ஒன்று, வாடகைக்கு ஊக்கம் கெடுக்கும் மாநிலங்கள்/மைய அரசின் ஆட்சிப் பகுதிகளின் தற்போதுள்ள வாடகைச் சட்டங்களாகும். மக்கள் தொகையில் ஒரு குறிப்பிட்ட பகுதியினர் குறிப்பாக பணிபுரியும் இடத்திற்கு அருகிலேயே வாழும் வாய்ப்புடன் குறைந்த குடியேறும் மற்றும் வெளியேறும் செலவுடன், மலிவு மற்றும் நெகிழும் தன்மையுடைய வாடகை இடவசதியினை விரும்புகிற புலம் பெயர்ந்தோர் உள்ளனர். 2001 ஆம் ஆண்டில் 27.82 சதவீதத்துடன் ஒப்பிடும் போது நகர்ப்புற மக்கள் தொகையின் பங்கு 2011 –ல் 31.16 சதவீதம் அதிகரித்துள்ளது மற்றும் 2050–ல் நகர்ப்புற மக்கள் தொகை 50 சதவீதத்திற்கும் அதிகமாக இருக்கும் என கணிக்கப்பட்டுள்ளது. இந்த அதிகரிப்பின் ஒரு குறிப்பிடத்தக்க பகுதியானது கல்வி, வேலைவாய்ப்பு, வணிகம், சுகாதாரம் மற்றும் சிறந்த வாழ்க்கைத் தரம் போன்ற அத்தகைய பல்வேறு நோக்கங்களுக்காக நகர்ப்புறங்களுக்கு குடிபெயர்வதற்கு காரணமாக இருக்க முடியும். நகரத்தின் ஒரு பகுதியிலிருந்து மற்றொரு பகுதிக்கும் மக்கள் குடியேறுகிறார்கள்.
2. மாண்புமிகு பிரதம மந்திரி அவர்களின் 2022 –ற்குள் “அனைவருக்கும் வீடு” என்ற நோக்கத்திற்கிணங்கிய வகையில் நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் ஆகிய இருவரின் உரித்தங்களையும் உரிமைகளையும் சமநிலைப்படுத்தவும் ; மற்றும் ஒழுக்கமும் திறமையுமான முறையில் வளாகத்தினை வாடகைக்கு விடுவதற்காக பொறுப்புடையதும் வெளிப்படையானதுமான சூழல் அமைப்பினை உருவாக்குவதற்குமான நோக்கங்களுடன் மாதிரி குடிவாரச் சட்டமானது இயற்றப்பட்டுள்ளது. இது குடியேறியவர்கள், முறையான மற்றும் முறைசாரா துறை சார்ந்த தொழிலாளர்கள், தொழில் வல்லுநர்கள், மாணவர்கள் முதலியவர்கள் உள்ளடங்கலான சமுதாயத்தின் பல்வேறு வருமான பிரிவினர்களுக்காக, போதுமான வாடகை வீடுகளின் இருப்பினை உருவாக்குவதை ஏற்படுத்தும்; தரமான வாடகை இடவசதி அணுகுமுறைகளை அதிகரிக்கும்; மற்றும் வாடகை வீட்டுச் சந்தையை படிப்படியாக முறைப்படுத்துவதை ஏற்படுத்தும். இது நாடு முழுவதும் வாடகை வீட்டுவசதி தொடர்பான சட்ட

கட்டமைப்பை மாற்றியமைக்க உதவும். இது வாடகை வீட்டுத் துறையில் தனியார் பங்களிப்பிற்கு ஒரு தூண்டுதலை வழங்கும் என எதிர்பார்க்கப்படுகிறது. இதன் மூலம் பெரும் வீட்டு பற்றாக்குறையை தீர்க்க முடியும்.

3. தற்போதுள்ள மாநிலங்களின் வாடகைச் சட்டங்கள் பூசல்களை தீர்ப்பதற்கு நீண்ட காலமாகக் கூடிய சட்ட வழிவகைகளை வகுத்துள்ளன. வாடகையின் உச்ச வரம்பானது வாடகை வீட்டு இருப்பின் தரம் மற்றும் எண்ணிக்கையை மேலும் குறைத்துள்ளது. இது வளாகத்தினை வாடகைக்கு விடுவதிலிருந்து வீட்டு உரிமையாளர்களை தடுப்பதன் விளைவாக குறைந்த அளவிலான வாடகை இடங்களை கிடைக்கச் செய்கிறது. இது வாடகை வீடுகளை பொருளாதாரரீதியாக கவரும் தன்மையற்றதாக ஏற்படுத்துகிறது. இது அடிப்படை வசதிகளில் குறைபாடுடைய முறைசாரா தரம் குறைவான வாடகை சந்தையை விளைவிக்கிறது. மேலும், ஒரு வீட்டை சொந்தமாக வைத்திருப்பது குறிப்பாக குறைந்த வருமானம் உடைய குடும்பங்களுக்கு ஒரு சவாலாக உள்ளது. எனவே, இந்த இடைவெளியைக் குறைக்க வாடகை வீட்டுவசதிகளை மேம்படுத்துவது கட்டாயமாகிறது.

4. மாதிரி குடிவாரச் சட்டமானது, வாடகைப் பயன்பாட்டிற்காக காலியான வளாகங்களை திறந்து விடுதலையும், ஒரு துடிப்பான, நிலையான மற்றும் உள்ளங்கிய வாடகைச் சந்தையினை உருவாக்குதலையும் ஏற்படுத்துகின்றது. மாதிரி குடிவாரச் சட்டமானது, வாடகைச் சந்தையின் வளர்ச்சியினை மேம்படச் செய்து அதன்மூலம் முதலீட்டினை கவருகிறது மற்றும் வாடகை வீட்டு வசதித்துறையில் தொழில்முனைதலின் வாய்ப்புகளை மேம்படுத்துகிறது.

5. மாதிரி குடிவாரச் சட்டத்தின் முக்கிய அம்சங்கள்:

- (i) மாதிரி குடிவாரச் சட்டத்தின் தொடக்கத்திற்கு பிறகு, பரஸ்பரமாக ஒப்புக் கொள்ளப்பட்ட வரையறைகளின் மீது எழுத்துப்பூர்வமான ஒரு உடன்படிக்கையினாலன்றி வளாகங்கள் எதுவும் வாடகைக்கு விடப்படுதல் ஆகாது.
- (ii) மாதிரி குடிவாரச் சட்டம், குடியிருப்பு மற்றும் வணிக குத்தகை உரிமைக்கு பொருந்தும்;
- (iii) மாதிரி குடிவாரச் சட்டம் மாநிலம் / மைய அரசின் ஆட்சிப் பகுதியின் முழுவதிலும் அதாவது நகர்ப்புற மற்றும் கிராமப்புற பகுதிகளுக்குப் பொருந்தும்;

- (iv) நில உரிமையாளர் (குத்தகைக்கு விடுபவர்) மற்றும் வாடகைதாரர்களுக்கு (குத்தகைதாரர்) இடையேயான பரஸ்பர உடன்படிக்கையின் மூலம் வாடகையானது நிர்ணயிக்கப்பட வேண்டும்;
- (v) மாதிரி குடிவாரச் சட்டம் வருங்காலத்திற்கு பொருந்தும் மற்றும் தற்போதுள்ள குத்தகை உரிமைகள் மாநிலத்தின் / மைய அரசின் ஆட்சிப் பகுதியின், தொடர்பான நடப்பிலுள்ள வாடகைச் சட்டங்களினால் தொடர்ந்து கட்டுப்படுத்தப்படுதல் வேண்டும்;
- (vi) மாதிரி குடிவாரச் சட்டம் பூசல்களின் தீர்ப்புக்காக ஒரு விரைவு நீதிமுறைச் சார்புடைய செயற்பட்டினை வழங்குகிறது;
- (vii) மாதிரி குடிவாரச் சட்டம் பண வரம்பு இல்லாமல் அனைத்து குத்தகை உரிமைகளுக்கும் பொருந்தும்;
- (viii) உடன்படிக்கையின் வரையறையானது குத்தகை உரிமை உடன்படிக்கையின் மீதமுள்ள காலத்திற்கு நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் வாரிசுகள் மீது கட்டுப்படுத்தப்படுதல் வேண்டும்;
- (ix) நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர்களுக்கு இடையேயான உடன்படிக்கையினை நிறைவேற்றாமல் துணை உள்-வாடகை அனுமதிக்கப்படமாட்டாது;
- (x) பேரிடர் நிகழ்வு எதனையும் இடமானது (வாடகை வளாகம் அமைந்துள்ள இடத்தில்) எதிர்கொள்ளும் நேரத்தில், குத்தகை காலம் முடிவடைந்தால், நில உரிமையாளர் நடைமுறையில் உள்ள குத்தகை உரிமை உடன்படிக்கையின் அதே வரையறைகளில் அத்தகைய பேரிடர் நிகழ்வின் முடிவிலிருந்து ஒரு மாதத்திற்கு இருப்பிடத்தின் உடைமையை தொடர்வதற்கு வாடகைதாரரை அனுமதித்தல் வேண்டும்;
- (xi) குடியிருப்பு வளாகங்களுக்கான பிணை வைப்புத் தொகையானது இரண்டு மாதங்கள் வாடகைக்கு மிகாமல் இருத்தல் வேண்டும் மற்றும் குடியிருப்பல்லாத வளாகத்திற்கான நேர்வில், அது அதிகபட்சம் ஆறு மாதங்கள் வாடகைக்குட்பட்டு குத்தகை உரிமை உடன்படிக்கையின் வரையறைகளின்படி இருத்தல் வேண்டும். பிணை வைப்புத் தொகையானது, செலுத்துத் தொகை ஏதேனுமிருப்பின் அதனை கழித்த பின்பு காலி

வளாகத்தின் உடைமையை எடுத்துக் கொள்ளும் நேரத்தில் நில உரிமையாளரால் திரும்பிக் கொடுத்தல் வேண்டும்;

(xii) குறித்த சில அடிப்படைகளின் பேரில் நில உரிமையாளரால் வளாகத்தின் உடைமையை திரும்பப் பெறுதல்;

(xiii) குத்தகை கால முடிவிற்கு பின்பு வாடகைதாரர் வளாகத்தை காலி செய்யத் தவறும் நேர்வில், நில உரிமையாளர் முதல் இரு மாதங்களுக்கு மாத வாடகையின் இரு மடங்கிற்கும் மற்றும் அதன் பிறகு, மாத வாடகையின் நான்கு மடங்கினைப் பெறுவதற்கும் உரிமையுள்ளவராகிறார்;

6. மாதிரி குடிவாரச் சட்டத்தின் வரைவின் அடிப்படையிலான மாநிலக்குடிவாரச் சட்டங்கள் நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் ஆகிய இருவருக்கும் பயனுள்ளதாகும் வகையில் இருதரப்பினரும் வெற்றியடையும் சூழலை வழங்குமென எதிர்பார்க்கப்படுகிறது. மாதிரி குடிவாரச் சட்டத்தின் வழிமுறைகளானவை தரப்பினருக்கிடையே பரஸ்பரமாக ஒப்புக் கொள்ளப்பட்ட வரையறைகளினால் நிறைவேற்றப்பட்ட வாடகை உடன்படிக்கையின் உச்ச நிலையினை வலியுறுத்துகிறது, இது பூசல்களின் நிகழ்வினைக் குறைக்கிறது மற்றும் பூசல் ஏதும் நேருமாயின், அது முன்மொழியப்பட்ட சட்டத்தில் வகுத்துரைக்கப்பட்டவாறான விரைவு பூசல் குறை தீர்க்கும் வழிமுறைகளின் வழியே உடனடியாக தீர்வு செய்யப்படுகிறது.

7. முன்மொழியப்பட்டச் சட்டத்தின் நீண்ட கால தாக்கத்தை கருத்தில் கொண்டு, பொது மக்கள்/ உரிமையாளர்கள், இதனோடு இணைக்கப்பட்ட வரைவு மாதிரி குடிவாரச் சட்டத்தின் மீதான தங்கள் கருத்துரைகள் / ஆலோசனைகளை, 2020 அக்டோபர் 31 ஆம் நாளுக்குள் அனுப்புமாறு இதன்படி கேட்டுக் கொள்ளப்படுகின்றனர்.