

**പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ
ഒൻപതാം സമ്മേളനം**

നക്ഷത്ര ചിഹ്നമിട്ട
ചോദ്യം നമ്പർ: * 182

18.06.2013-ൽ മറുപടിക്ക്

കെട്ടിട ഉടമകളുടെയും വാടകക്കാരുടെയും അവകാശങ്ങൾ

ചോദ്യം

ഉത്തരം

ശ്രീ. പി. സി. വിഷ്ണുനാഥ്;
ശ്രീ. തേരമ്പിൽ രാമകൃഷ്ണൻ;
ശ്രീ. പി. എ. മാധവൻ;
ശ്രീ. ഷാഫി പറമ്പിൽ;

ശ്രീ. കെ. എം. മാണി
(ധനകാര്യവും നിയമവും ഭവന നിർമ്മാണവും വകുപ്പു
മന്ത്രി)

(എ) സംസ്ഥാനത്തെ കെട്ടിട ഉടമകളുടെയും വാടകക്കാരുടെയും അവകാശങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിന് എന്തെല്ലാം നടപടികളാണ് കൈക്കൊള്ളാനുദ്ദേശിക്കുന്നത്, വിശദമാക്കുമോ;

(എ) സംസ്ഥാനത്തെ കെട്ടിട ഉടമകളുടെയും വാടകക്കാരുടെയും അവകാശങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിന് ഒരു പുതിയ കെട്ടിട വാടക നിയമം കൊണ്ടുവരാൻ സർക്കാർ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു. നിലവിലുള്ള നിയമത്തിലെ പല വകുപ്പുകളും കേരള ഹൈക്കോടതി റദ്ദു ചെയ്തതിനാൽ കേന്ദ്ര സർക്കാർ തയ്യാറാക്കിയ മോഡൽ വാടക ബിൽ നിയമ പരിഷ്കരണ സമിതി തയ്യാറാക്കിയ കരട് ബിൽ നിലവിലുള്ള നിയമത്തിലെ സ്വീകാര്യമായ വ്യവസ്ഥകൾ, വിവിധ സംസ്ഥാനങ്ങളിലെ പരിഷ്കരിച്ച വാടക നിയന്ത്രണ നിയമങ്ങൾ എന്നിവയിൽ നിന്ന് സ്വീകാര്യമായ വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾക്കൊണ്ട് ഒരു കരട് ബിൽ തയ്യാറാക്കുകയും ഇത് സംബന്ധിച്ച് ബന്ധപ്പെട്ടവരുമായി ചർച്ചകൾ നടത്തി ഇരു കൂട്ടരും സമ്മതിച്ച നിർദ്ദേശങ്ങൾ അനുസരിച്ച് ഇതിലേയ്ക്ക് ഒരു കരട് ബിൽ നിയമ വകുപ്പ് തയ്യാറാക്കി വരികയാണ്.

(ബി) ഇതിനുവേണ്ടിയുള്ള കരട് ബില്ലിന് അംഗീകാരം നൽകിയിട്ടുണ്ടോ;

(ബി) കരട് ബില്ല് തയ്യാറാക്കി വരുന്നു. അത് മന്ത്രിസഭയുടെ അംഗീകാരത്തിന് സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ല.

(സി) ഇത് സംബന്ധിച്ച് ബന്ധപ്പെട്ടവരുമായി അഭിപ്രായ സമന്വയം ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുണ്ടോ; വിശദമാക്കുമോ;

(സി) ഇതു സംബന്ധിച്ച് കെട്ടിട ഉടമകളുടെ സംഘടനാ പ്രതിനിധികൾ വ്യാപാരി വ്യവസായി സംഘടനാ പ്രതിനിധികൾ മറ്റു ബന്ധപ്പെട്ടവരുമായി 17.10.2012, 03.12.2012, 21.05.2013 എന്നീ തീയതികളിൽ കരട് ബില്ലിൽ ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ട വ്യവസ്ഥകളെ സംബന്ധിച്ച് ചർച്ചകൾ നടത്തുകയും അഭിപ്രായ സമന്വയം ഉണ്ടാക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

(ഡി) കരട് ബില്ലിൽ കെട്ടിട ഉടമകളുടെയും വാടകക്കാരുടെയും അവകാശങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിന് എന്തെല്ലാം കാര്യങ്ങളാണ് ഉൾപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നത്; വിശദാംശങ്ങൾ എന്തെല്ലാം?

(ഡി) കരട് ബില്ലിൽ കെട്ടിട ഉടമയും വാടകക്കാരനും തമ്മിൽ നല്ല ബന്ധം നിലനിർത്താനും അവരുടെ അവകാശങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കാനും ആവശ്യമായ വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾക്കൊള്ളിച്ചിട്ടുണ്ട്. അവ

- (1) രേഖാമൂലമുള്ള ഒരു കരാർ മുഖാന്തിരമേ കെട്ടിടം വാടകയ്ക്കു നൽകാവൂ. എല്ലാ വാടക കരാറും നിർബന്ധമായും രജിസ്റ്റർ ചെയ്യണം.
- (2) നൽകേണ്ടതായ വാടക വാടകക്കാരനും കെട്ടിട ഉടമയും തമ്മിൽ സമ്മതിച്ച പ്രകാരമുള്ള വാടകയോ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി നിശ്ചയിച്ച അടിസ്ഥാന വാടകയോ ആയിരിക്കും.
- (3) ആറ് മാസത്തെ വാടകയിൽ കവിയാത്ത തുകയേ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് ഈട് നിക്ഷേപമായി സ്വീകരിക്കാൻ അവകാശമുള്ളൂ.
- (4) മൂന്ന് വർഷത്തിൽ കവിഞ്ഞ കാലാവധിക്ക് വാടക കരാർ നീണ്ടു പോകുകയാണെങ്കിൽ ഓരോ മൂന്നു വർഷത്തിലും 20 ശതമാനത്തിലധികം നിരക്കിൽ വാടക വർദ്ധിപ്പിക്കാൻ പാടില്ല.
- (5) വാടകക്കു പുറമേ ഒരു വാടകക്കാരൻ വാടകയുടെ പരമാവധി 15 ശതമാനത്തിന് വിധേയമായി സൗകര്യങ്ങൾക്കു വേണ്ടിയുള്ള ചാർജ്ജുകളും വാടകയുടെ പരമാവധി 10 ശതമാനം നിരക്കിൽ പരിപാലന ചാർജ്ജുകളും കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതാണ്.
- (6) വാടകക്കാരന്റെ അംഗീകാരത്തോടുകൂടി കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏതെങ്കിലും തരത്തിലുള്ള നവീകരണത്തിനോ കൂട്ടിച്ചേർക്കലിനോ വേണ്ടി ചെലവ് വന്ന പക്ഷം അത്തരം ചെലവ് വാടക നിർണ്ണയത്തിൽ കണക്കിലെടുത്തിട്ടില്ലെങ്കിൽ കെട്ടിട ഉടമസ്ഥന് ഇതിലേയ്ക്ക് വാടകയുടെ 30 ശതമാനത്തിൽ കവിയാത്ത തുക പ്രതിവർഷം വാടകയിൽ വർദ്ധിപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.
- (7) ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ വാടകയുടെ കാലയളവ് കെട്ടിട ഉടമസ്ഥനും വാടകക്കാരനും പരസ്പരം സമ്മതിച്ച കാലയളവാണ്.
- (8) കെട്ടിടത്തിലെ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യാൻ ഉടമ ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കുന്നതാണ്.

അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യുന്നതിന് കെട്ടിട ഉടമ ഉപേക്ഷ കാണിച്ചാൽ വാടകക്കാരന് കോടതി മുഖാന്തിരം അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യാവുന്നതും അതിന് ചെലവായ തുക വാടകയിൽ അഡ്ജസ്റ്റ് ചെയ്യാവുന്നതുമാണ്.

(9) വാടകക്കാരൻ വാടക കെട്ടിടം നല്ല രീതിയിൽ സൂക്ഷിക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥനാണ്.

(10) വാടകക്കാരൻ വരുത്തുന്ന നാശനഷ്ടങ്ങൾ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് വാടകക്കാരനിൽ നിന്നും നഷ്ടപരിഹാരം ഈടാക്കാൻ വ്യവസ്ഥയുണ്ട്.

(11) വാടകക്കാരൻ വാടകക്കു നൽകിയ കെട്ടിടവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് വരുന്ന ഏതെങ്കിലും അവശ്യവിതരണമോ സേവനങ്ങളോ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് വിചേദിക്കുന്നോ തടഞ്ഞു വയ്ക്കാനോ അവകാശമില്ല.

(12) വാടകക്കാരനെ ഏകപക്ഷീയമായി കെട്ടിടത്തിൽ നിന്ന് ഒഴിപ്പിക്കുന്നതിന് തടയുവാൻ വ്യവസ്ഥയുണ്ട്.

(13) വാടക കടിശ്ശിക വരുത്തിയാൽ, കെട്ടിടം കീഴ് വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്താൽ, വാടകക്കു നൽകിയ ആവശ്യത്തിനല്ലാതെ വാടകക്കാരൻ കെട്ടിടം മറ്റാവശ്യത്തിന് ഉപയോഗിച്ചാൽ, വാടകക്ക് എടുത്ത കെട്ടിടം 6 മാസം വരെ ഉപയോഗിക്കാ തിരുന്നാൽ, വാടക കെട്ടിടം മനുഷ്യ വാസത്തിന് സുരക്ഷിതമല്ലാത്തതോ അനയോജ്യമല്ലാത്തതോ ആയാൽ വാടകക്കാരനെ കെട്ടിടത്തിൽ നിന്ന് ഒഴിപ്പിക്കാൻ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നുണ്ട് .

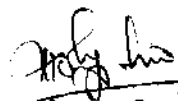
(14) അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യുന്നതിനോ പുനർ നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതിനോ വാടകക്കാരനെ ഒഴിപ്പിക്കാൻ വ്യവസ്ഥ ഉണ്ട് എന്നാൽ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യാതിനുശേഷമോ പുനർ നിർമ്മാണം നടത്തിയതിനു ശേഷമോ കെട്ടിടം നിലവിലുള്ള വാടകക്കാരന് നൽകുന്നതിന് മുൻഗണന കൊടുക്കേണ്ടതാണ്.

(15) സായുധ സേനയിലെ അംഗങ്ങൾ, കേന്ദ്ര സംസ്ഥാന പെൻഷൻകാർ, വിധവകൾ, വൈകല്യമുള്ള വ്യക്തികൾ,

മുതിർന്ന പൗരന്മാർ എന്നിവർക്ക് അവരുടെ വാസ ആവശ്യത്തിന് കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തിര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം നൽകുന്ന വ്യവസ്ഥയുണ്ട്.

(16) കെട്ടിട ഉടമസ്ഥന്റെ ആവശ്യത്തിനുവേണ്ടി ഒഴിപ്പിച്ച കെട്ടിടം ഉടമ ഉപയോഗിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ വാടകക്കാരന് തിരികെ നൽകാൻ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.

(17) വാടകയ്ക്കായി മാറ്റി വയ്ക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള കെട്ടിടങ്ങളിൽ അതിലെ വാടകക്കാരൻ കടിശ്ശികയില്ലാതെ വാടക നൽകുകയാണെങ്കിൽ അയാൾക്ക് എത്ര നാൾ വേണമെങ്കിലും വാടകക്കാരനായി തുടരാവുന്നതാണ്.


സെക്ഷൻ ഓഫീസർ