

II ഇ.ബി. XIII- കേരള നിയമസഭ/IX-7

പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ

ബന്ധന സമ്മേളനം

ചോദ്യോത്തരങ്ങൾ - സംഗ്രഹം

2013 ജൂൺ 18, ചൊവ്വ

നിയമസഭ രാവിലെ 8.30-ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട സ്പീക്കർ ശ്രീ. ജി. കാർത്തികേയന്റെ അധ്യക്ഷതയിൽ നിയമസഭാ ഹാളിൽ യോഗം ചേർന്നു.

വാങ്മൂലം നൽകിയ ഉത്തരങ്ങൾ

(സൗരോർജ്ജ തട്ടിപ്പുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിഷയത്തിൽ ബഹുമാനപ്പെട്ട മുഖ്യമന്ത്രിയുടെ രാജിയും ജുഡീഷ്യൽ അന്വേഷണവും ആവശ്യപ്പെട്ട് യുവ ജന-മഹിളാ സംഘടനകൾ ഇന്നലെ നടത്തിയ നിയമസഭാ മാർച്ചിനുനേരെ പോലീസ് അക്രമമുണ്ടായതായി പറയപ്പെടുന്ന സംഭവത്തെ സംബന്ധിച്ച അടിയന്തര പ്രമേയം ചോദ്യോത്തരവേള നിറുത്തിവെച്ച് ചർച്ച ചെയ്യണമെന്നാവശ്യപ്പെട്ട് പ്രതിപക്ഷാംഗങ്ങൾ ഒന്നടങ്കം ഡയസിനുചുറ്റും നിന്ന് മുദ്രാ വാക്യം വിളിച്ചുകൊണ്ട് സഭാനടപടികൾ തടസ്സപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ടിരുന്നു.)

(ചോദ്യകർത്താക്കൾ ആരും സീറ്റിലില്ലാതിരുന്നതിനാൽ ചോദ്യം നമ്പർ *181 ഉന്നയിക്കപ്പെട്ടില്ല.)

20 (*182) കെട്ടിട ഉടമകളുടെയും വാടകക്കാരുടെയും അവകാശങ്ങൾ

ധനകാര്യവും നിയമവും ഭവന നിർമ്മാണവും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. കെ. എം. മാണി) നൽകിയ മറുപടിയിൽ, സംസ്ഥാനത്തെ കെട്ടിട ഉടമകളുടെയും വാടകക്കാരുടെയും അവകാശങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിന് ഒരു പുതിയ

കെട്ടിടവാടക നിയമം കൊണ്ടുവരാൻ സർക്കാർ ഉദ്ദേശിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് സഭയെ അറിയിച്ചു. നിലവിലുള്ള നിയമത്തിലെ പല വകുപ്പുകളും കേരള ഹൈക്കോടതി റദ്ദു ചെയ്തതിനാൽ കേന്ദ്ര സർക്കാർ തയ്യാറാക്കിയ മോഡൽ വാടക ബിൽ, നിയമ പരിഷ്കരണ സമിതി തയ്യാറാക്കിയ കരട് ബിൽ, നിലവിലുള്ള നിയമം, വിവിധ സംസ്ഥാനങ്ങളിലെ പരിഷ്കരിച്ച വാടക നിയന്ത്രണ നിയമങ്ങൾ എന്നിവയിൽ നിന്ന് സ്വീകാര്യമായ വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾക്കൊണ്ട് ചർച്ചകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിയമവകുപ്പ് ഒരു കരട് ബിൽ തയ്യാറാക്കി വരികയാണ്. കെട്ടിട ഉടമകളുടെയും വ്യാപാരി വ്യവസായി സംഘടനകളുടെയും പ്രതിനിധികൾ, മറ്റു ബന്ധപ്പെട്ടവർ തുടങ്ങിയവരുമായി കരട് ബില്ലിൽ ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ട വ്യവസ്ഥകളെ സംബന്ധിച്ച് ചർച്ച നടത്തുകയും അഭിപ്രായ സമന്വയം ഉണ്ടാക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. കരട് ബില്ലിൽ കെട്ടിട ഉടമയും വാടകക്കാരനും തമ്മിൽ നല്ല ബന്ധം നിലനിർത്താനും അവരുടെ അവകാശങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കാനും ആവശ്യമായ വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾക്കൊള്ളിച്ചിട്ടുണ്ട്. രേഖാമൂലമുള്ള കരാർ മുഖാന്തരം കെട്ടിടം വാടകയ്ക്കു നൽകുകയും എല്ലാ വാടക കരാറും നിർബന്ധമായും രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുകയും വേണം; വാടകക്കാരനും കെട്ടിട ഉടമയും തമ്മിൽ സമ്മതിച്ച പ്രകാരമുള്ള വാടകയോ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി നിശ്ചയിച്ച അടിസ്ഥാന വാടകയോ ആയിരിക്കും നൽകേണ്ടത്; ആറ് മാസത്തെ വാടകയിൽ കവിയാത്ത തുകയേ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് ഇൗട് നിക്ഷേപമായി സ്വീകരിക്കാൻ അവകാശമുള്ളൂ; മൂന്ന് വർഷത്തിൽ കവിഞ്ഞ കാലാവധിക്ക് വാടക കരാർ നീണ്ടു പോകുകയാണെങ്കിൽ ഓരോ മൂന്ന് വർഷത്തിലും 20 ശതമാനത്തിലധികം നിരക്കിൽ വാടക വർദ്ധിപ്പിക്കാൻ പാടില്ല; വാടകയ്ക്കു പുറമെ ഒരു വാടകക്കാരൻ വാടകയുടെ

പരമാവധി 15 ശതമാനത്തിന് വിധേയമായി സൗകര്യങ്ങൾക്കു വേണ്ടിയുള്ള ചാർജ്ജുകളും വാടകയുടെ പരമാവധി 10 ശതമാനം നിരക്കിൽ പരിപാലന ചാർജ്ജുകളും കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതാണ്; വാടകക്കാരന്റെ അംഗീകാരത്തോടുകൂടി കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏതെങ്കിലും തരത്തിലുള്ള നവീകരണത്തിനോ കൂട്ടിച്ചേർക്കലിനോ വേണ്ടി ചെലവുവന്നപക്ഷം അത്തരം ചെലവ് വാടക നിർണ്ണയത്തിൽ കണക്കിലെടുത്തിട്ടില്ലെങ്കിൽ കെട്ടിട ഉടമസ്ഥന് ഇതിലേയ്ക്ക് വാടകയുടെ 30 ശതമാനത്തിൽ കവിയാത്ത തുക പ്രതിവർഷം വാടകയിൽ വർദ്ധിപ്പിക്കാവുന്നതാണ്; ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ വാടകയുടെ കാലയളവ് കെട്ടിട ഉടമസ്ഥനും വാടകക്കാരനും പരസ്പരം സമ്മതിച്ച കാലയളവായിരിക്കും; കെട്ടിടത്തിലെ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യാൻ ഉടമ ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കുന്നതാണ്; അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യുന്നതിന് കെട്ടിടഉടമ ഉപേക്ഷ കാണിച്ചാൽ വാടകക്കാരന് കോടതി മുഖാന്തിരം അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യാവുന്നതും അതിന് ചെലവായ തുക വാടകയിൽ അഡ്ജസ്റ്റ് ചെയ്യാവുന്നതുമാണ്; വാടകക്കാരൻ വാടക കെട്ടിടം നല്ല രീതിയിൽ സൂക്ഷിക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥനാണ്; വാടകക്കാരൻ വരുത്തുന്ന നാശനഷ്ടങ്ങൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം ഈടാക്കാൻ വ്യവസ്ഥയുണ്ട്; വാടകയ്ക്കു നൽകിയ കെട്ടിടവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് വരുന്ന ഏതെങ്കിലും അവശ്യവിതരണമോ സേവനങ്ങളോ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് വിചേദിക്കാനോ തടഞ്ഞുവയ്ക്കാനോ അവകാശമില്ല; വാടകക്കാരനെ ഏകപക്ഷീയമായി കെട്ടിടത്തിൽ നിന്ന് ഒഴിപ്പിക്കുന്നത് തടയാവുന്നതാണ്; വാടക കുടിശ്ശിക വരുത്തൽ, കെട്ടിടം കീഴ് വാടകയ്ക്ക് കൊടുക്കൽ, വാടകയ്ക്കു നൽകിയ ആവശ്യത്തിനല്ലാതെ വാടകക്കാരൻ കെട്ടിടം മറ്റാവശ്യത്തിന് ഉപയോഗിക്കൽ, വാടകയ്ക്ക് എടുത്ത കെട്ടിടം 6 മാസം വരെ

ഉപയോഗിക്കാതിരിക്കൽ, വാടക കെട്ടിടം മനുഷ്യവാസത്തിന് സുരക്ഷിതമല്ലാത്തതോ അനുയോജ്യമല്ലാത്തതോ ആകൽ, അറ്റകുറ്റപ്പണികളോ പുനർനിർമ്മാണമോ നടത്തൽ എന്നീ കാര്യങ്ങൾക്ക് വാടകക്കാരനെ ഒഴിപ്പിക്കാവുന്നതാണ്; എന്നാൽ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്തതിനുശേഷമോ പുനർനിർമ്മാണം നടത്തിയതിനു ശേഷമോ കെട്ടിടം നിലവിലുള്ള വാടകക്കാരന് നൽകുന്നതിന് മുൻഗണന കൊടുക്കേണ്ടതാണ്; സായുധസേനയിലെ അംഗങ്ങൾ, കേന്ദ്ര സംസ്ഥാന പെൻഷൻകാർ, വിധവകൾ, വൈകല്യമുള്ള വ്യക്തികൾ, മുതിർന്ന പൗരന്മാർ എന്നിവർക്ക് അവരുടെ വാസ ആവശ്യത്തിന് കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം നൽകുന്ന വ്യവസ്ഥയുണ്ട്; കെട്ടിട ഉടമസ്ഥന്റെ ആവശ്യത്തിനു വേണ്ടി ഒഴിപ്പിച്ച കെട്ടിടം ഉടമ ഉപയോഗിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ വാടകക്കാരന് തിരികെ നൽകേണ്ടതാണ്; വാടകയ്ക്കായി മാറ്റിവയ്ക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള കെട്ടിടങ്ങളിൽ അതിലെ വാടകക്കാരൻ കുടിശ്ശികയില്ലാതെ വാടക നൽകുകയാണെങ്കിൽ അയാൾക്ക് എത്രനാൾ വേണമെങ്കിലും വാടകക്കാരനായി തുടരാവുന്നതാണ് എന്നിവയാണ് കരട് ബില്ലിലെ പ്രധാനവ്യവസ്ഥകൾ.

(പ്രതിപക്ഷാംഗങ്ങൾ സഭാനടപടികൾ തടസ്സപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ടിരുന്നതിനാൽ രാവിലെ 8.32-ന് ചോദ്യോത്തരവേളയുടെ തുടർന്നുള്ള ഭാഗങ്ങളും സീറോ അവറും റദ്ദ് ചെയ്തതായി ബഹുമാനപ്പെട്ട സ്പീക്കർ അറിയിച്ചു.)

(നക്ഷത്രചിഹ്നമിട്ട ബാക്കി ചോദ്യങ്ങൾക്കും നക്ഷത്രചിഹ്നമിടാത്ത 1960 മുതൽ T2271 വരെയുള്ള ചോദ്യങ്ങളിൽ 181 എണ്ണത്തിനും ബന്ധപ്പെട്ട മന്ത്രിമാർ രേഖാമൂലം ഉത്തരം നൽകി.)