



ಸತ್ಯಮೇವ ಜಯते

ರಾಜೀವ್ ಚಂದ್ರಶೇಖರ್

ಸಂಸತ್ತು ಸದಸ್ಯರು

8ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2017

ಘಾನ್ಯಾಶ್ ಸಿದ್ಧರಾಮಯ್ಯ ರವರೇ,

ವಿಷಯ: ಕನಾರಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ನಿಯಮಗಳು, 2017.

- ಉಲ್ಲೇಖ:** (1) “ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದು, 2016 ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಕನಾರಟಕ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಮಧ್ಯಂತರ ಅವಧಿಗೆ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವಾಗಿ ಒಬ್ಬ ಅಧಿಕಾರಿಯನ್ನು ನೇಮಿಸಿರುವ ಬಗ್ಗೆ” ದಿನಾಂಕ 01ನೇ ಜುಲೈ 2016ರ ನಾನು ಬರೆದ ಪತ್ರ,
- (2) “ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದು, 2016 ಅನ್ನ ಕನಾರಟಕದಲ್ಲಿ ಜಾರಿಗೊಳಿಸುವುದು” ಜುಲೈ 2017ರ ನಾನು ಬರೆದ ಪತ್ರ

ಸಾಕಷ್ಟು ವಿಳಂಬವಾಗಿಯಾದರೂ ಕೊನೆಗೂ, ಕನಾರಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ನಿಯಮಗಳು, 2017 (“ನಿಯಮಗಳು”) ಪ್ರಕಟಣೆ ನೀಡಿರುವುದಕ್ಕಾಗಿ ನಿಮ್ಮ ಸರ್ಕಾರವನ್ನು ಅಭಿನಂದಿಸುತ್ತೇನೆ. ಆದರೆ ಈ ನಿಯಮಗಳು ಕನಾರಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದು, 2016ನ (“RERA”) ಉದ್ದೇಶಗಳನ್ನು ಸಾಧಿಸುವಲ್ಲಿ ನೆರವಾಗಬೇಕು ಎಂದು ನಾನು ಬಯಸಿದ್ದೆ, ಆದರೆ ನಿಯಮಗಳು ಮತ್ತು ಅದರಲ್ಲಿರುವ ವ್ಯಾರುಧ್ಯಗಳ ಬಗ್ಗೆ ನನ್ನ ಕೆಳವಳವನ್ನು ವ್ಯಕ್ತಪಡಿಸುತ್ತಾ ಪತ್ರ ಬರೆಯಿದೆ ಉಳಿಯಲು ನನ್ನಿಂದ ಸಾಧ್ಯವಾಗುತ್ತಿಲ್ಲ.

RERA ಒಂದು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಗ್ರಾಹಕರು ಮತ್ತು ಪ್ರಜೆಗಳ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ರಕ್ಷಿಸುವ ಉದ್ದೇಶದ ಕೇಂದ್ರೀಯ ಕಾನೂನು ಎಂದು ನೀವು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತೀರಿ. RERA ಅಕ್ರಮ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಡೆವಲಪರ್‌ಗಳನ್ನು ಹತ್ತಿಕ್ಕಲು ಹೊಸ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಭುತ್ವವನ್ನು ಹುಟ್ಟುಹಾಕಿದೆ. ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಉದ್ದೇಶಗಳನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಿಸಿ ನಿಯಂತ್ರಕನಿಂದ ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಳಿಸಬೇಕು ಎಂದು RERA ಜಿಂತಿಸುತ್ತದೆ. ಅಂತಹ ನಿಯಂತ್ರಣ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಸ್ಥಾಪಿಸುತ್ತಿರುವ ನಿಯಂತ್ರಕನಿಂದ ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಳಿಸಬೇಕು ಎಂದು RERA ಜಿಂತಿಸುತ್ತದೆ. ಅಂದರೆ, ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ; ಮತ್ತು ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಳಿಸಿದ ನೀತಿಯನ್ನು ಸ್ಥಾಪಿಸಿದ ನಾಯಾಯಮಂಡಳಿ ಪರಿಶೀಲಿಸಬೇಕು. ದುರದ್ವಷ್ಟವಾಗಿ ಈಗಿನ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸುವ ಮೂಲಕ ನಿಮ್ಮ ಆಡಳಿತವು ನಿಯಂತ್ರಣ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಸಡಿಲಿಸಲು ಮತ್ತು RERA ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಮತ್ತು ಪ್ರಜೆಗಳಿಗೆ ನೀಡುವ ಲಾಭಗಳು ಸಿಗದಂತೆ ಮಾಡುವ ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿದೆ ಎಂದು ತೋರುತ್ತದೆ.

ಹೊಸ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಸುಮುಖ್ಯ ಓದಿದಾಗಲೇ ಆ ನಿಯಮಗಳು ಮೂಲ ಕಾಯ್ದುಯ ಮುಂದಿನ್ನು ಏರಿ ಸಾಗಿದೆ ಮತ್ತು RERA ದಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಲಾಗಿರುವ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಸಡಿಲಿಸಿದೆ ಎಂದು ಕಂಡುಬಂದಿದೆ. ರಾಜ್ಯದ ಕಾನೂನು ಇಲಾಖೆ ಮತ್ತು ಕಾನೂನು ಅದಿಕಾರಿಗಳು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಸೂಕ್ಷ್ಮವಾಗಿ ಪರಿಶೀಲಿಸುವ ಅಗತ್ಯವಿದೆ ಎಂದು ಕಾಣುತ್ತದೆ. ನಾನು ಈ ಕೆಳಗೆ ನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿನ ಕೆಲವು ಅಕ್ರಮಗಳು ಮತ್ತು ಅಸಮರ್ಪಕತೆಗಳನ್ನು ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಮುಂದಿಟ್ಟೇನೆ.

Page | 1

11ನೇ ಮಹಡಿ, ದೊಡ್ಡ ಗೋಪುರ, ಸರ್ ಎಂ. ವಿಶ್ವೇಶ್ವರಯ್ಯ ಕೇಂದ್ರ, ದಾಂ ಅಂಬೆಂಡ್ರ್ ವಿಧಿ, ಬೆಂಗಳೂರು - 560 001.

ದೂರವಾಣಿ : 91-80-22863600. ದೂರವಾಣಿ / ಫೋನ್ : 91-80-22863680

ಅಂತರಾಂತರ ವಿಳಾಸ : rajeev.c@nic.in

www.rajeev.in / ham:VU2RCL



ಸಾರ್ಥಕ ಜಯತೆ

## RERAದ ಕರಿಣ ನೀತಿಯಿಂದ ಕಾರ್ಯಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳನ್ನು ಹೊರಗಿಡುವ ಪ್ರಯತ್ನ:

ನಿಯಮಗಳು ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ಈಗ ಕಾರ್ಯಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಸುರಕ್ಷಿತ ನೆಲೆಯನ್ನು ಒದಗಿಸಿದೆ. ಹೋಸ ನಿಯಮಗಳು ಅನುಷ್ಠಾನಕ್ಕೆ ಬಂದಲ್ಲಿ, RERA ದ ಕರಿಣ ನೀತಿಯನ್ನು ಸದಿಲಿಸಲಿವೆ. RERA ಸೆಕ್ಟನ್ 3(1) ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಕಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು; ಮತ್ತು ಯಾವುದಕ್ಕೆ ಮಾರ್ಖಾಗೋಂಡಿರುವ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿಲ್ಲವೇ, ಅವುಗಳನ್ನು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಜೊತೆಗೆ ನೋಂದಾಯಿಸುವುದು ಕಡ್ಡಾಯವಾಗಿದೆ. ಆ ಮೂಲಕ ಅವುಗಳನ್ನು RERA ದ ಕರಿಣ ನಿಯಮದಿಂದ ತರಲಾಗುವುದು.

ಆದರೆ, ಹೋಸ ನಿಯಮಗಳ ನಿಯಮ 4 (1) ವಿವರಣೆಯು, ಅದರಲ್ಲಿ ನಿಣಾಯಿಸಲಾದ ಕೆಲವು ಕೃತಕ ಅರ್ಹತೆಗಳನ್ನು ಮೂರ್ಖಗೋಳಿಸುವ ಕಾರಣದಿಂದ ವಿವಿಧ ಕಾರ್ಯಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳಿಗೆ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡುವ ಅಗತ್ಯದಿಂದ ವಿನಾಯಿತಿ ನೀಡುತ್ತದೆ. ನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿ ಅಂತಹ ವಿನಾಯಿತಿಯನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು, ಈಗಾಗಲೇ ಮಾರ್ಖಾಗೋಂಡ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿ ಇರುವ ಹಲವಾರು ಕಾರ್ಯಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳನ್ನು ನಿಯಮದಿಂದ ಹೊರಗಿಡುವ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಲಾಗುತ್ತದೆ. ಇಲ್ಲದೆ ಹೋದಲ್ಲಿ ಇವು RERA ದ ಕರಿಣ ನಿಯಮಗಳ ಅಡಿಗೆ ಬರುತ್ತಿದ್ದವು. ವಿವರಣೆ ನೀಡುವ ಮೂಲಕ, ನಿಯಮಗಳನ್ನು ತಳ್ಳಿ ಹಾಕಿ ನೋಂದಣಿಯ ಅಗತ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಈ ಕೆಳಗಿನವುಗಳನ್ನು ಹೊರಗಿಡಲಾಗಿದೆ:

- (i) ರಸ್ತೆಗಳು, ಮೂಲಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಮತ್ತು ಇತರ ಸೇವೆಗಳನ್ನು ನೀಡುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆಯ ಯೋಜನಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ನೀಡಿರುವ ಲೇಜಿಟ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು;
- (ii) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಲ್ಲಿ ಎಲ್ಲರೂ ಬಳಸುವ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ನೀಡುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಒಷ್ಟುತ್ತೇಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಸೇರಿರುವ ನೋಂದಾಯಿತ ಸಂಖೆಗಳಿಗೆ ವಹಿಸಿಕೊಟ್ಟಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು;
- (iii) ಸಂಬಂಧಿತ ಸಂಸ್ಥೆಯಿಂದ ಪ್ರಾಮಾಣೀಕೃತ ಮತ್ತು ಮಾರ್ಖಾಗೋಂಡಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು ಮತ್ತು ಶೇ. 60ರಷ್ಟು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು/ಮನೆಗಳು/ ನಿರ್ವೇಶನಗಳ ಮಾರಾಟ/ಲೀಸ್ ಒಪ್ಪಂದಗಳು ಮಾರ್ಖಾಗೋಂಡಿರುವ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿಗೋಂಡಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು; ಮತ್ತು
- (iv) ಸಂಬಂಧಿತ ಸಂಸ್ಥೆಯಿಂದ ಪ್ರಾಮಾಣೀಕೃತ ಮತ್ತು ಮಾರ್ಖಾಗೋಂಡಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು ಮತ್ತು ಮಾರ್ಖಾಗೋಂಡಿರುವ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರಕ್ಕಾಗಿ ಸಂಬಂಧಿತ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳಿಗೆ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಹಾಕಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು.

ಮುಂದುವರಿದು, ವಿವರಣೆಯ ಉಪಕ್ರಾಸ್‌ಗಳು (iii) ಮತ್ತು (iv) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳಿಗೆ ‘ಸಂಬಂಧಿತ ಸಂಸ್ಥೆ’ಯು ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ ನೀಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಉಲ್ಲೇಖಿಸುತ್ತದೆ. ‘ಸಂಬಂಧಿತ ಸಂಸ್ಥೆ’ ಎನ್ನುವ ಪದವನ್ನು ನಿಯಮಗಳು ಎಲ್ಲಿಯೂ ವ್ಯಾಖ್ಯಾನಿಸಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಪತ್ರಿಕಾ ಪ್ರಕಟಣೆಯನ್ನು (<http://housing.kar.nic.in/Press Release RERA.pdf>), ಗಮನಿಸಿದಲ್ಲಿ, ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಸ್ಥಳೀಯ ಮತ್ತು ಪಾಲಿಕಾ ಅಧಿಕಾರಿಗಳನ್ನು ‘ಸಂಬಂಧಿತ ಸಂಸ್ಥೆ’ಗಳಿಂದ ತಿಳಿಸುವ ಪ್ರಯತ್ನ ನಡೆದಿದೆ. ಹಾಗೆ ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ, ಆಡಳಿತವು ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ವ್ಯಾಪಕ ಪ್ರಮಾಣದ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳನ್ನು RERA ದ ನಿಣಾಯಿಗಳಿಂದ ಹೊರಗಿಡುವ ಮತ್ತು ಅವುಗಳನ್ನು ಪಾಲಿಕೆ ಮತ್ತು ಇತರ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳ ವ್ಯಾಪ್ತಿಗೆ ತರುವ ಪ್ರಯತ್ನ ನಡೆಸಲಾಗಿದೆ. ಹೋಸ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಲ್ಲಿ, ಎಲ್ಲಾ ಕಾರ್ಯಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯನ್ನು ಸ್ಥಳೀಯ ಮತ್ತು ಪಾಲಿಕಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ



ಹೊಡುವ ಪ್ರಯತ್ನ ನಡೆದಿದೆ ಮತ್ತು ಆ ಮೂಲಕ ಅಂತಹ ಕಾರ್ಯಚಾಲೀಯಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಾಜೇಷ್ಟ್‌ಗಳಿಗೆ RERA ದಂತಹ ಉತ್ತಮ ಕಾನೂನಿನ ಲಾಭ ಅನ್ವಯವಾಗಿದೆ. ನನ್ನ ಅಭಿಪ್ರಾಯದಲ್ಲಿ, ಇದು ಅಧಿಕಾರದ ದುರುಪಯೋಗ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತದ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು RERA ದಂತಹ ವಿಶೇಷ ಕಾನೂನು ಅನ್ವಯಿಸದಂತೆ ಮಾಡಲು ಬಳಸಬಾರದು. ಅಂತಹ ವಿನಾಯಿತಿಯು ಅಕ್ರಮ ಮಾತ್ರವಲ್ಲ, RERA ದ ಕಳಣ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಸಡಿಲಿಸಲು ಆಡಳಿತದ ಅಧಿಕಾರದ ದುರುಪಯೋಗವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಮತ್ತು ಪ್ರಜೆಗಳಿಗೆ ಅದರ ಲಾಭ ಸಿಗದಂತೆ ಮಾಡುವುದಾಗಿದೆ.

#### ಹಣಕಾಸು ಶಿಸ್ತ ಸಡಿಲಿಸುವ ಪ್ರಯತ್ನ:

RERA ದ ಸೆಕ್ಷನ್ 4(2)(l)(D) ಹೇಳುವಂತೆ, ತೇ. 70ರಷ್ಟು ಮೊತ್ತವನ್ನು ಪ್ರತೀ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಪ್ರಾಜೇಷ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಮಾಲೀಕತ್ವ ಪಡೆದುಕೊಂಡವರು ಹಾಡಿರುತ್ತಾರೆ, ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ಅಂತಹ ಪ್ರಾಜೇಷ್ಟ್‌ಗಳ ನಿರ್ಮಾಣದ ವೆಚ್ಚ ಭರಿಸಲು ಮತ್ತು ಭೂ ವೆಚ್ಚವಾಗಿ ನಿರ್ವಹಣ ಮಾಡಲು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನಲ್ಲಿ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಖಾತೆಯಲ್ಲಿ ತೇವಣಿ ಇಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಮೊತ್ತಗಳನ್ನು ಶಿಸ್ತನಿಂದ RERA ದ ನಿಯಮಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಬಳಸಬೇಕು ಮತ್ತು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಪ್ರಾಜೇಷ್ಟ್ ಮೊಳ್ಳೆಗೊಂಡ ಶೇಕಡಾವಾರಿಗೆ ತಕ್ಷಂತೆ ನಡೆಯಬೇಕು.

ಆದರೆ, ನಿಯಮಗಳ ನಿಯಮ 5 ನಿರ್ಮಾಣ ವೆಚ್ಚ ಮತ್ತು ಭೂ ವೆಚ್ಚದ ವ್ಯಾಖ್ಯಾನವನ್ನು ವಿಸ್ತರಿಸಿದೆ. ಅಂತಹ ವೆಚ್ಚಗಳ ಬಳಗೆ, ಎಲ್ಲಾ ಅಂಗೀಕೃತ ವೆಚ್ಚಗಳು, ತೆರಿಗೆಗಳು ಆಫ್ಸೆಸ್ಟ್ ವೆಚ್ಚಗಳು, ಬಡ್ಡಿ ಇತ್ಯಾದಿಗಳನ್ನು ನಿಯಮಗಳು ಸೇರಿಸಿವೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ದುರುಪಯೋಗದಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಬಯಸುವ ಪ್ರಾಯೋಜಕರು/ ಡೆವಲಪರ್‌ಗಳು ದೂಡ್ಡ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಖಾತೆಯಿಂದ ಹಿಂತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅನುವು ಮಾಡಿಕೊಡುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ಮೊತ್ತವನ್ನು ಪ್ರಶ್ನೆಯಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಾಜೇಷ್ಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸದೆ ಇರುವ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗೆ ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶಸಿಕ್ಕಿದೆ. ಈ ಹಿನ್ನಲೆಯಲ್ಲಿ RERA ದಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಲಾಗಿರುವ ಹಣಕಾಸು ಶಿಸ್ತನ್ನು ಹೊಸ ನಿಯಮಗಳು ಸಡಿಲಿಸಿವೆ. ಸ್ವಷ್ಟವಾಗಿ ನಿಯಮಗಳು RERA ವನ್ನು ಏರಿ ಸಾಗುವುದಲ್ಲದೆ, ಮುಖ್ಯ ಕಾಯ್ದೆಯನ್ನು ಸಡಿಲಿಸುವ ಪ್ರಯತ್ನವನ್ನೂ ಮಾಡಿವೆ. ಇದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.

#### ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು ಖರೀದಿದಾರರ ನಿಯಂತ್ರಣ ಸಡಿಲಿಸುವ ಪ್ರಯತ್ನ:

RERA ದ ಸೆಕ್ಷನ್ 14ನಲ್ಲಿ ನೀತಿನಿಷ್ಠೆಗಳಿಲ್ಲದ ಡೆವಲಪರ್‌ಗಳು ತಮ್ಮ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಳನ್ನು ಮಾರಾಡು ಮಾಡುವ ವಿರುದ್ಧ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಗಳಲ್ಲಿ ಹಣ ತೊಡಗಿಸಿದ ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು ಖರೀದಿದಾರರಿಗೆ ಕೆಲ ಮಟ್ಟಿನ ನಿಯಂತ್ರಣಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸಿದೆ. ಈ ಹಿನ್ನಲೆಯಲ್ಲಿ ಸೆಕ್ಷನ್ 14 ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಡೆವಲಪರ್‌ಗಳು ತಡವಾಗಿ ಮಾರಾಡು ಮಾಡುವುದು ಅಥವಾ ಮಂಜೂರಾದ ಪ್ಲಾನ್ ಮತ್ತು ಕಟ್ಟಡದ ನಿರ್ದಿಷ್ಟತೆಗಳನ್ನು ಬದಲಾಯಿಸಲು, ಕನಿಷ್ಠ ಮೂರನೇ ಎರಡರಷ್ಟು ಮಾಲೀಕರು/ಖರೀದಿದಾರರ ಅಭಿಪ್ರಾಯವನ್ನು ಪಡೆಯದ ಹೊರತಾಗಿ ಅವಕಾಶ ಕೊಡುವುದಿಲ್ಲ.

ಆಡಳಿತವು ಹೊಸ ನಿಯಮಗಳ ಮೂಲಕ ಮಾಲೀಕರು/ಖರೀದಿದಾರರಿಗೆ RERA ದಲ್ಲಿ ನೀಡಲಾದ ಈ ಸುರಕ್ಷಾ ಜಾಲವನ್ನು ಮತ್ತು ರಕ್ಷಣೆಯನ್ನು ಸಡಿಲಿಸಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿದೆ. ನಿಯಮ 4 ವಿವಿಧ ವಿನಾಯಿತಿಗಳನ್ನು ನೀಡುತ್ತದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಮಂಜೂರಾದ ಪ್ಲಾನ್‌ಗಳು, ಲೇಟೆಟ್ ಪ್ಲಾನ್‌ಗಳು ಇತ್ಯಾದಿಯಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಸೇರ್ವಿಸ್‌ಡೆ ಮತ್ತು ಮಾರಾಡುಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ



ಮೂರನೇ ಎರಡರಷ್ಟು ಮಾಲೀಕರು/ಬಿರೀದಿದಾರರ ಮಾರ್ವ ಲಿಖಿತ ಅಭಿಪ್ರಾಯವನ್ನು ಪಡೆಯುವ ಅಗತ್ಯವಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಏನಾಯಿತಿಯದೆ. ಈ ನಿಯಮವು RERA ದ ಹಲ್ಲನೇ ಮುರಿದಿದೆ ಮತ್ತು ಸೆಕ್ಸನ್ 14ರಲ್ಲಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ನೀಡಲಾದ ರಕ್ಷಣೆಯನ್ನು ಸಡಿಲಿಸುವ ಪ್ರಯತ್ನ ನಡೆಸಿದೆ.

### ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದಕ್ಕೆ ಚೋಕಟ್ಟು ರೂಪಿಸಿಲ್ಲ:

RERA ದ ಸೆಕ್ಸನ್ 13(2) ಹೇಳುವಂತೆ, ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ಪ್ರಾಯೋಜಕರು/ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಬಿರೀದಿದಾರರ ನಡುವೆ ನಡೆಯುವಾಗ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಅನುಸರಿಸಬೇಕು. ನಿಯಮಗಳು ಒಂದು ಚೋಕಟ್ಟನ್ನು ಹಾಕಿಕೊಡುವುದು ಮತ್ತು ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ಸಾಮಾನ್ಯ ಆಚರಣೆಯಲ್ಲಿರುವ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು ಮತ್ತು ಗ್ರಾಹಕರ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳನ್ನು ಕಾಪಾಡುವುದು ಇದರ ಉದ್ದೇಶ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ನಿಮ್ಮ ಸರ್ಕಾರವು ಮುಂದಿಟ್ಟಿರುವ ನಿಯಮಗಳು, ಯಾವುದೇ ಒಂದು ಚೋಕಟ್ಟನ್ನು ಸೂಚಿಸುವುದಿಲ್ಲ. ಆ ಮೂಲಕ ಸೆಕ್ಸನ್ 13 (2)ನ ಲಾಭದಾಯಕ ಪರಿಣಾಮವನ್ನು ಸಡಿಲಿಸುತ್ತದೆ. ನಾಗರಿಕ ಸಮಾಜದಿಂದ ವಿಸ್ತರಿತ ಅಭಿಪ್ರಾಯಗಳು ಮತ್ತು ವಿವರಣೆಗಳನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಕರದು ಪ್ರತಿಯಲ್ಲಿ ನಿಯಮಗಳು ಇದ್ದಾಗೂ, ರಾಜ್ಯದ ನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿ ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದಕ್ಕೆ ಒಂದು ಚೋಕಟ್ಟನ್ನು ಏಕೆ ಸೂಚಿಸಿಲ್ಲ, ಎಂದು ನನಗೆ ಗೊತ್ತಾಗುತ್ತಿಲ್ಲ.

### ನಿಯಮಗಳ ವಿವರಣೆಗೆ ಬಾಹ್ಯ ಸ್ವರೂಪ:

ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರಚಿಸುವುದು ಶಾಸಕಾಂಗದ ಕೆಲಸ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ನೀವು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತೀರಿ ಮತ್ತು ಈಗಿನ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ, ಸಂಸತ್ತು RERA ಅನ್ನು ಜಾರಿಗೆ ತಂದಿದೆ. ರಾಜ್ಯ ಆಡಳಿತಕ್ಕೆ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸುವ ಅಧಿನ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ನಿಯೋಜಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆಡಳಿತವು ತನ್ನ ಅಧಿಕಾರದ ಮಿತಿಯನ್ನು ಮೀರಿ ಅಂತಹ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸುವ ಮತ್ತು ವಿವರಣೆ ನೀಡುವ ಅಂತಿಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಂತೆ ಕಾರ್ಯ ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ನಿಮ್ಮ ಆಡಳಿತವು, ನಿಯಮ 4ರನ್ನು ಫೋಷಿಸುವ ಮೂಲಕ ಅಂತಹ ಪ್ರಯತ್ನವನ್ನು ಮಾಡಿದೆ. ನಿಯಮ 4ರವು ವಸತಿ ಇಲಾಖೆಗೆ ನಿಯಮಗಳ ಅಂತಿಮ ವಿವರಣೆ ನೀಡುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ನೀಡಿದೆ ಮತ್ತು ಅಂತಹ ವಿವರಣೆಯೇ ಜಾರಿಗೆ ಬರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಆದೇಶಿಸಿದೆ. ಹಾಗೆ ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ನಿಮ್ಮ ಆಡಳಿತವು, ನ್ಯಾಯಾಂಗದ ಸಂಪೂರ್ಣ ಹಕ್ಕುಗಿರುವ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ನಮ್ಮ ಸಂವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಹೊಂದಿರುವ ನ್ಯಾಯಾಂಗದ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿದೆ. ನಿಮ್ಮ ಆಡಳಿತದ ಅಸಹನೀಯ ಪ್ರವೃತ್ತಿ ಮತ್ತು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಮೀರಿ ನಡೆಯುವುದನ್ನು ಇದು ಸೂಚಿಸುತ್ತದೆ..

ಆಡಳಿತವು, ಶಾಸಕಾಂಗದ ನಿಯೋಜಿತ ಅಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ಕಾರ್ಯ ನಿರ್ವಹಿಸುವಾಗ, ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಬೋಧಿಕ ಜಾಗರೂಕತೆ ಮತ್ತು ವಿವೇಕನೆಯಲ್ಲಿ ರೂಪಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಖಾತರಿಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆಡಳಿತವು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸುವ ಮೌದಲು ಆಳವಾದ ಅಧ್ಯಯನವನ್ನು ನಡೆಸುವ ನಿರೀಕ್ಷೆಯನ್ನು ಇಡಲಾಗುತ್ತದೆ. ಯಾವುದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ನಿಯಮಗಳು ಮುಖ್ಯ ಕಾಯ್ದೆಯನ್ನು ಮೀರಿ ಸಾಗುವಂತಿಲ್ಲ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲಿಯೂ ಮುಖ್ಯ ಕಾಯ್ದೆಯು ಕಡ್ಡಾಯಗೊಳಿಸಿರುವ ಹಕ್ಕುಗಳು ಮತ್ತು ಬಾಧ್ಯತೆಗಳನ್ನು ಮೀರಿ ಸೃಷ್ಟಿಸುವಂತಿಲ್ಲ. ನಮ್ಮ ಸಂವಿಧಾನಾತ್ಮಕ ಯೋಜನೆಯಲ್ಲಿ ಒಂದು ಆಡಳಿತವು ಮುಖ್ಯ ಕಾಯ್ದೆಯನ್ನು ಸಡಿಲಿಸಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.



ಹಾಗಾಗಿ, ಇಲ್ಲಿ ನಾನು ಒತ್ತಾಯಿಸುವುದೇನೆಂದರೆ, ನಿಯಮಗಳನ್ನು ತಿದ್ದುಪಡಿ ಮಾಡಲು ಮತ್ತು RERA ದಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಲಾಗಿರುವ ಸೂಲಭ್ಯಗಳ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ನಿಲ್ಲಿಸಲು ಅಗತ್ಯ ಕ್ರಮವನ್ನು ಚೈಗೊಳಬೇಕು.

ತಮ್ಮ ವಿಶ್ವಾಸಿ,

ರಾಜೀವ್ ಚಂದ್ರೇಶ್ವರ

ಶ್ರೀ ಸಿದ್ದರಾಮಯ್ಯ,  
ಸನ್ನಾನ್ಯ ಮುವ್ಯಮಂತ್ರಿ  
ಕನಾಂಟಿಕ ಸರ್ಕಾರ  
ವಿಧಾನ ಸೌಧ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಪ್ರತಿಯನ್ನು:- ಶ್ರೀ ಎಂ ಕೃಷ್ಣಪ್ಪ, ಮಾನ್ಯ ವಸತಿ ಸಚಿವರು, ವಿಧಾನಸೌಧ, ಬೆಂಗಳೂರು.



## ರಾಜೀವ್ ಚಂದ್ರಶೇಹರ್

ಕರ್ನಾಟಕ ಸದಸ್ಯರು

| ನೇ ಜುಲೈ, 2016

ಸನ್ನಾನ್ಯ ಸಿದ್ಧರಾಮಯ್ಯ, ನವರೀ,

**విషయ:** మధ్యంతర అవధిగే రియల్ ఎస్టేట్స్ నియంత్రణ కొను అభివృద్ధి కాయ-  
2016 ర అనుసార రాజ్య సర్కారద పరవాగి నియంత్రణాదికారియోబ్స్ రను  
ఆదమ్మ శీఏస్ నేమిసువ కురితు

**ବ୍ୟାକ:** ରିଯଲ୍ ଏସ୍‌ଟେଟ୍ସ୍ ନିଯଂତ୍ରଣ କାଗ୍ଜ ଅଭିଵୃଦ୍ଧି କାର୍ଯ୍ୟ - 2016

ತಮ್ಮ ತಿಳಿದಿರುವಂತೆ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಕಾಯ್ - 2016 ಕ್ಕೆ ಸಂಸ್ತೀನಲೆ ಅನೋವೋದನೆಗೂಂಡು, 25 ಮಾರ್ಚ್, 2016 ರಂದು ಘನತ್ವವೆತ್ತು ರಾಷ್ಟ್ರ, ಧೃತ್ಯಾರ್ಥಿ ಅಂಶಕ್ತ ಪಡೆಯಲಾಗಿದೆ 26 ಏಪ್ರಿಲ್ 2016 ರಂದು ಸದರಿ ಅದೇಶದ ಅಧಿಸೂಚನೆಯನ್ನು ಘನ ಕೇಂದ್ರ ಸರಕಾರ ಅಧಿಕೃತವಾಗಿ ಹೂಲರಡಿಸಿದ್ದು. ಈನೇ ಅನುಬಂಧದ ಸಹಿತ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಕಾಯ್ - 2016 ರ ಇಂದನ್ನು ಮುಂದೆ ಸಂಕ್ಷಿಪ್ತವಾಗಿ ಕಾಯ್ ಎಂದು ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ ಎಲ್ಲಾ ನಿಬಂಧನೆಗಳನ್ನು 2016 ರ ಮೇ ರಿಂದ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ

ಇತರ ಧ್ಯೋಯೋದ್ವೈಶಗಳೊಂದಿಗೆ ಪ್ರಮುಖವಾಗಿ, “ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟ್ರೋ” ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಸಾಫ್ಟ್‌ಪನೆಯ ಮೂಲಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟ್ರೋ ವಲಯದ ಗಾಹಕರ ಹೆತಡ್ರಷ್ಟಿಯನ್ನು ಹಾಗೂ ಸಶರ್ತ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟ್ರೋ ವೆಲಯವನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಈ ಕಾರ್ಯೋಯನ್ನು ರೂಪೀಸಲಾಗಿದೆ

ಇಲ್ಲಿ ಹಮುತವಾಗಿ ಗಮನಿಸಬೇಕಾದದ್ದುಂದರೆ, ಕಾಯ್ದು ಯ 20ನೇ ಅನುಬಂಧದಂತೆ ಕನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು 2016 ರ ಹೊ 1ಪಂದ ಒಂದು ಪರ್ವದೊಳಗೆ ವಲಯದ ಮೇಲುಸುಪಾರಿಯ ಉಧಿಕಾರವನ್ನು, ನಿಖಳೆಯ ಮತ್ತು ಕಾರ್ಯನೀರ್ವಹಿಸಲು 'ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್' ನಿಯಂತ್ರಣ ಪಾಠ್ಯಕಾರವಾಗಿದೆ. ಕರೆಯುಳಗುನ ಪಾಠ್ಯಕಾರವನ್ನು ರಚಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ಕಾಯ್ದು ಯ 20ನೇ ಅನುಬಂಧದ ತುರಿರನ್ನರು ನೀಡುವುದು ಹೇಗೆ ಹೇಳುತ್ತಿದೆ:

“ఈ లేపికుప్పన్నాయి లేపుండ్రుల ప్రాధికారద స్తుపనేయాగువచ్చరగే సంబంధిసిద్ధ పక్కలంగా ఉన్నాయాను, కొలఱడికి వసతి ఇలాఖీయ కాయిసద్రీయవరన్ను అద్యతెయాగి పరిగణించి యాధువుయాచటా నియుండ్రుకు ప్రాధికారవన్నేళు అధవా అధికారియన్నేళు, కాయ్యియ అన్నాశ్రాంకాలుగా లేపుండ్రుకు అధికారియన్నుగి నియుక్తగాలైసచేకు”

సదరు కావ్యమును ఇచ్చి,తల విషయమానభేగాలకు సహ. తుభాగి ఆగండోబేసిరువ రియల్ ఎస్టోట్ట  
ర్స్‌త్రిధ లాపులునిన ఇన్నము. సుధారణల్గే నెఱ్చు ఒత్తు కేవడువంతివే అందరే యావుదే  
స్థిరమైసి ఉపాధు విషయించి బెప్పించు దట్టిన మనె నిపేశనగళ కోట్లుప్పికెయు

‘ನೇ ಮಹಿ. ದೂಡ್ ಗೋಪುರ. ನರ್ ಎಂ. ವಿಶೇಶರಯ್ಯ ಕೆಂದ, ದಾ॥ ಅಂಬೇದರ್ ವಿಳಿ, ಬೆಂಗಳೂರು - 560 001

ದೂರವಾಣಿ : 91-80-22863600, ಫೋರ್ಮಾರ್ಟ್ / ಫೋರ್ಮ್ : 91-80-22863680

ಅಂತರ್ಜಾಲ ವಿಷಯ : raipeeyr@nic.in

[www.caieev.in/hamp](http://www.caieev.in/hamp): XI U2BCI



ವ್ಯವಹಾರಗಳಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚಿನ ವಾರದಶ್ರೇಷ್ಠ ಈ ಕಾರ್ಯವು ಹಿಂದಿದೆ. ಹೀಗಾಗಿ ಈ ಕಾರ್ಯ ಅಧಿಸೂಚನೆಯನ್ನು ಸರ್ಕಾರಿ ಜಾರಿಗೆ ತರಲು ಸದರಿ ಪ್ರಸ್ತಾವಿತ ರಿಯಲ್ ಎಸ್‌ಪೀಟ್‌ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ವಾರ್ಥಿಕಾರ್ಥ ಪದನಿರ್ಮಿತ್ತ ನಿಯಂತ್ರಣಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ಅಧಿಕಾರಿಯೋಬ್ಬರನ್ನು ನೇಮಿಸುವುದು. ಅಂದರೆ ಆದ್ಯತೆಯ ಮೇರೆಗೆ ವಸತಿ ಇಲಾಖೆಯ ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿಗಳನ್ನು ಈ ಹುದ್ದೆಗೆ ವಿಸ್ತರಿಸುವುದು ಅತ್ಯಗತ್ಯವಾಗಿದೆ ಹಾಗೂಂದು ಹುದ್ದೆಯ ಸ್ವಾಂತ್ರ್ಯಾಗದೆ ಹಾಗೂ ಅದಕ್ಕೂಬ್ಬ ಸೂಕ್ತ ಅಧಿಕಾರಿಯನ್ನು ನೇಮಿಸದ ವಕ್ಕದಲ್ಲಿ ನೂತನ ಅಧಿಸೂಚನೆಯನ್ನು. ಅದರ ಅಸಲು ಆಯಾದ ಅನುಸಾರ ಕನಾರ್ಟಕ ರಾಜ್ಯದ ವಾಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಜಾರಿಗೆ ತರುವುದು ಬಹುತೇಕ ಕಷ್ಟಸಾಧ್ಯ ರಿಯಲ್ ಎಸ್‌ಪೀಟ್‌ ವಲಯದ ಗ್ರಾಹಕರ ಹೀತಾಸ್ಕಿಯನ್ನು ಹಾಗೂ ನೂತನ ನೀತಿ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳ ಪೂರಕ ಜಾರಿಯ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ಆದಮ್ಮ ಶೀಫ್ ಈ ಹುದ್ದೆಯ ಅಂದರೆ ರಿಯಲ್ ಎಸ್‌ಪೀಟ್‌ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ವಾರ್ಥಿಕಾರ್ಥ ಪದನಿರ್ಮಿತ್ತ ನಿಯಂತ್ರಣಾಧಿಕಾರಿಯ ನೇಮಕಾತಿ ಆಗಲೇಬೇಕಿದ ಅನ್ನವುದು ಸುಸ್ವಾಪ್ತ ವಿಚಾರ.

ಈ ವಿಷಯದತ್ತ ಬೆಳೆಕು ಚೆಲ್ಲುತ್ತಾ ನಾನು ನಿಮ್ಮಲ್ಲಿ ಮಾಡುವ ವಿನಿಮ್ಯ ಮನವಿ ಏನೆಂದರೆ. ಆದಷ್ಟು ಬೇಗ ಅಗತ್ಯ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಕೈಗೊಂಡು ಸೂಕ್ತ ನಿದರ್ಶನಗಳನ್ನು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟವರಿಗೆ ನೀಡಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್‌ಪೀಟ್‌ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ವಾರ್ಥಿಕಾರ್ಥ ಪದನಿರ್ಮಿತ್ತ ನಿಯಂತ್ರಣಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ಸದರಿ ಹುದ್ದೆಗೆ ಸದ್ಯ ವಸತಿ ಇಲಾಖೆಯ ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿಗಳನ್ನೇ ತೊಂಬತ್ತೆ ನೇಮಕ ಮಾಡಿ ಈ ಕ್ರಮ ತುತ್ತಾಗಿಯೇ ಕೈಗೊಳಿಸಬೇಕಿದೆ. ರಾಜ್ಯದ ಮುಖ್ಯಮಂತ್ರಿಗಳಾಗಿ ತಾವು ಇದರತ್ತ ಗಮನ ಹರಿಸದೆ ಹೋದ ವಕ್ಕದಲ್ಲಿ ಕನಾರ್ಟಕ ರಾಜ್ಯದ ವಾಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಈ ನೂತನ ರಿಯಲ್ ಎಸ್‌ಪೀಟ್‌ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾರ್ಯ. ಸರ್ಕಾರಿ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲವಷ್ಟೇ ಅಲ್ಲ. ಅದೊಂದು ಹಲ್ಲಿಲ್ಲದ ಹಾವಾಗಿ ಪರಿಣಮಿಸುವ ಅಪಾಯವಿದೆ. ಆ ಮೂಲಕ ಗ್ರಾಹಕರ ಹೀತದ್ವಾರೆಯನ್ನುಲ್ಲಾ ಗಳಿಗೆ ತೂರುವ ಖಾಸಗಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್‌ಪೀಟ್‌ ವಲಯದ ದೃತ್ಯ ಹೀತಾಸ್ಕಿಗಳಿಗೆ ಗ್ರಾಹಕರ ಮೇಲೆ ಇನ್ನುಷ್ಟು ಸವಾರಿ ಮಾಡಲು ಹಾಗೂ ಅವರನ್ನು ಮನಸೋ ಇಚ್ಛೆ ಸೂಲಿಯಲು ಸದಾರ್ಥಕ ಮಾಡಬೇಕಾಗುವುದರಲ್ಲಿ ಕಿಂಚಿತ್ತೂ ಸಂಶಯವಿಲ್ಲ.

ಶ್ರೀ ಲೀಕ್ಕಾನ್ನಿ

ರಾಜೀವ್ ಚಂದ್ರಶೇಖರ್

ಶ್ರೀ ಸಿದ್ದರಾಮಯ್ಯ ನವರು

ಸಾಧ್ಯಾನ್ಯ ಹೊಬ್ಬಿಂದ್ರಾಂತ್ರಿಕಾ

ನನಾರ್ಟಿಕ ಸಹಾರ

ವಿಧಾನಸೌಧ, ಬೆಂಗಳೂರು



**ರಾಜ್ಯಾದ್ವಾ ಕಂಡುಳೆಬರ್**  
ಸಂಸ್ಥೆ ಸಚಿವ

ಜುಲೈ 4, 2017

ಸನ್ನಾನ್ಯ ಶ್ರೀ ಸಿದ್ದರಾಮಯ್ಯ ರವರೇ.

**ವಿಷಯ:** ಕನಾಡಕದ್ದು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ಸಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭವ್ಯಧಿ) ಕಾಯ್ದೆ 2016 (ರೇಖಾ) ಜಾರಿ ಕುರಿತು

**ಉಲ್ಲೇಖ:** ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ಸಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭವ್ಯಧಿ) ಕಾಯ್ದೆ 2016ರದೆ ಮಧ್ಯಂತರ ಅವಧಿಗೆ ಕನಾಡಕ ಸರಕಾರ ಸಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ಅಧಿಕಾರಿಯೊಳ್ಳುವುದನ್ನು ನೇಮಿಸುವ ಕುರಿತು 2016ರ ಜುಲೈ 1ರಂದು ನಾನು ಬರೆದಿರುವ ಪತ್ರ

ಕನಾಡಕ ರಾಜ್ಯ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ಸಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭವ್ಯಧಿ) ಸಿಯಮಗಳ ಅಧಿಸೂಚನೆ ಹೊರಡಿಸಲು ಸಿಮ್ಮೆ ಸರಕಾರ ಬಹಳ ವಿಳಂಬ ಮಾಡುತ್ತಿರುವ ಕುರಿತು ನಾನು ಬರೆಯುತ್ತಿದ್ದೇನೆ. ಅಲ್ಲದೇ 1) ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್‌ಲೋ ಸಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು 2) ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಮೇಲ್ಮೈ ನಾಯಿಯುಂಡಳ ರಚನಲೂ ವಿಳಂಬ ಧೋರಣೆ ತೋರುತ್ತಿದ್ದಿರಿ. ಈ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು 2017ರ ಮೇ ಮೌಳಗೆ ಜಾರಿಗೆ ತರಬೇಕಾಗಿತ್ತು.

ರೇಖಾ ಕಾಯ್ದೆಯನ್ನು ಸಂಸ್ತು ಅಂಗಿಕರಿಸಿರುವ ಕುರಿತು ನಿಮಗೆ ಮಾಹತ್ಮ ಇದೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಸನ್ನಾನ್ಯ ರಾಷ್ಟ್ರಪತಿಗಳು 2016ರ ಮೇ 2ರಂದು ತಮ್ಮ ಅಂಶತನ್ನೂ ನಿರ್ಣಿದ್ದಾರೆ. 20ನೇ ವಿಧಿಯೂ ನೇರಿದಂತೆ ರೇಖಾದ ಬಹುತೇಕ ಅಂಶಗಳನ್ನು 2016ರ ಮೇ 1ರಂದು ಜಾರಿಗೆ ತರಲಾಗಿದೆ. ರೇಖಾದ 20ನೇ ವಿಧಿಯ ಪ್ರಕಾರ ಮೂಲೀ ಪ್ರಮಾಣದ ಸಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಮೇಲ್ಮೈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ನೇಮಿಸುವವರಿಗೆ, ರಾಜ್ಯ ಸರಕಾರ ಮಧ್ಯಂತರ ಸಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ಅಧಿಕಾರಿಯೊಳ್ಳುವುದನ್ನು (ವಸತಿ ಇಲಾಖೆಯ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ ಸೂಕ್ತ) ರಾಜ್ಯ ಸರಕಾರ ನೇಮಕ ಮಾಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈ ವಿಷಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ 2016ರ ಜುಲೈಯಿಂದಿಂದ ನಾನು ನಿಮಗೆ ಪತ್ರ ಬರೆದು ಕನಾಡಕ ಸರಕಾರದ ವಸತಿ ಇಲಾಖೆಯ ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿಗಳನ್ನು ಮಧ್ಯಂತ್ರಣ ಸಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ನೇಮಿಸುವಂತೆ ನಿಮ್ಮನ್ನು ಕೋರಿದ್ದೆ. ದುರಧೃಷ್ಟವಾಗೆ ನಿಮ್ಮ ಸರಕಾರ ಮಧ್ಯಂತರ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿಲ್ಲ ಮಾರಣವಧಿಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವನ್ನಾಗೆ ನೇಮಿಸಲು ಇದುವರೊಗೂ ಯಾವುದೇ ಕ್ರಮ ಕ್ಷೇತ್ರದಲ್ಲಿ

ರೇಖಾದ 20 ಮತ್ತು 4ಅನೇ ವಿಧಿಯ ಪ್ರಕಾರ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಸಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ರೇಖಾ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ಅಂದರೆ 2016ರ ಮೇ 1. ಒಂದು ವರ್ಷದೊಳಗೆ ರಾಜ್ಯ ಸರಕಾರ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಸಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಮೇಲ್ಮೈ ನಾಯಿ ಮಂಡಳಿಯನ್ನು ಸ್ಥಾಪಿಸಬೇಕು. ಇದಕ್ಕಾಗಿ ಸೂಕ್ತ ನಿಯಮಗಳನ್ನೂ ರಾಜ್ಯ ಸರಕಾರ ರೂಪಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು



ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ

ದುರದ್ರಷ್ಟವರೂ ನಿಮ್ಮ ಸರಕಾರ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರಾಹಿಲು ವಿಫಲವಾಗಿದೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ರೇರಾದ ಪ್ರಯೋಜನಗಳು ಕನಾಂಟಕದ ಜನತೆಗೆ ದೊರೆಯಿದೆ. ಅಭಿದೇ ರಿಯಲ್ ಎಸ್‌ಎಂಬ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ರಿಯಲ್ ಎಸ್‌ಎಂಬ್ ಮೇಲ್ಮೈನಲ್ಲಿ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳನ್ನು ರಚಿಸುವ ಪ್ರಶ್ನಿಯಿಲೂ ವಿಳಂಬವಾಗಿದೆ.

ರೇರಾದ ಶಾಸನಾತ್ಮಕ ಕಡ್ಡಾಯ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಬೇಕು. ಮತ್ತು ನಾಗರಿಕ ಸಮಾಜದ ಪ್ರತಿನಿಧಿಗಳು ನಿಂದು ಸಲಹಗಳು ಮತ್ತು ವಿರೋಧಗಳನ್ನು ಗಮನದಳಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರಾಹಿಲಿಸಬೇಕು ಎಂದು ನಾನು ಒತ್ತಾಯಿಸುತ್ತೇನೆ. ಅಭಿದೇ ಮೂಳೆ ಪ್ರಮಾಣದ ರಿಯಲ್ ಎಸ್‌ಎಂಬ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ರಿಯಲ್ ಎಸ್‌ಎಂಬ್ ಮೇಲ್ಮೈನಲ್ಲಿ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳ ಅಷ್ಟಿತ್ವಕ್ಕೆ ಬಯವರೆಗೆ ರೇರಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಜಾರಿಗೆ ತರಲು ಮಧ್ಯಂತರ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಯನ್ನು ನೇಮಿಸಬೇಕು. ತಕ್ಷಣದ ಕ್ರಮವಾಗಿ ಕನಾಂಟಕ ಸರಕಾರ ಪ್ರಸ್ತುತ ಹೊಂದಿರುವ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಯನ್ನೇ ರೇರಾದ ಮಧ್ಯಂತರ ಮೇಲ್ಮೈನಲ್ಲಿ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಯಾಗಿ ಅಧಿಸೂಜನೆ ಹೊರಡಿಸಬೇಕು ಎಂದು ಆಗ್ರಹಿಸುತ್ತೇನೆ.

ರಿಯಲ್ ಎಸ್‌ಎಂಬ್ ಕ್ಷೇತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಅಕ್ರಮಗಳನ್ನು ತಡೆದು ಗ್ರಾಹಕರ ಹಿತರಕ್ಷಣೆಯನ್ನು ಕಾಪಾಡುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದಲೇ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದಿಯನ್ನು ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ. ರಿಯಲ್ ಎಸ್‌ಎಂಬ್ ಕ್ಷೇತ್ರದ ಮೇಲೆ ತಕ್ಷಣ ನಿಯಂತ್ರಣ ಹೇರಿ ಗ್ರಾಹಕರ ಹಿತಾನ್ತಕ್ರಿಗಳನ್ನು ಕಾಪಾಡಬೇಕಾಗಿದೆ. ಇಂಥ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ನಿಮ್ಮ ಸರಕಾರದ ವಿಳಂಬ ಧೋರಣೆಗೆ ಯಾವುದೇ ವಿವರಣೆಯನ್ನೂ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಿಲ್ಲ. ಕಾಯ್ದಿಯ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಎತ್ತಿ ಹಿಡಿಯಲು ನಿಮ್ಮ ಸರಕಾರ ಸಂಪೂರ್ಣ ವಿಫಲವಾಗಿದೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಸಂಸತ್ತು ಅಂಗಿಂತಿಸಿದ ಕಾಸೂನುಗಳನ್ನು ಪ್ರತಿ ರಾಜ್ಯ ಸರಕಾರಗಳೂ ಜಾರಿಗೆ ತರಬೇಕೆಂದು ಸ್ವಷ್ಟಪಡಿಸುವ ಸಂವಿಧಾನದ 25ನೇ ಪರಿಷ್ಠೇದವನ್ನು ನಿಮ್ಮ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲು ಬಯಸುತ್ತೇನೆ.

ರೇರಾದ ಶಾಸನಬಳ್ಳ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಹಲವು ರಾಜ್ಯ ಸರಕಾರಗಳು ಜಾರಿಗೆ ತಂದಿವೆ ಎಂಬುದನ್ನು ನಿಮ್ಮ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲು ಬಯಸುತ್ತೇನೆ. 18 ರಾಜ್ಯಗಳು ನಿಯಮಗಳ ಅಧಿಸೂಜನೆ ಹೊರಡಿಸಿದೆ. 9 ರಾಜ್ಯಗಳು ಮಧ್ಯಂತರ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಗಳನ್ನು ನೇಮಿಸಿದೆ. ಮೂರು ರಾಜ್ಯಗಳು ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳ ಅಧಿಸೂಜನೆ ಹೊರಡಿಸಿ ಜಾರಿಗೆ ತಂದಿವೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದಿಯಡಿ ಅಗ್ರಾಹಿಯಿರುವ ಆನೋಲ್ಯೋನ್ ಮೋಟಾರ್‌ಗಳನ್ನೂ ಹಲವು ರಾಜ್ಯಗಳು ಸರಕಾರಗಳು ರಾಹಿಸಿವೆ. ನಿಮ್ಮ ಸರಕಾರದ ನಿಷ್ಠೆಯತೆಯಿಂದಾಗಿ ಕನಾಂಟಕ ಜನರು ರಿಯಲ್ ಎಸ್‌ಎಂಬ್ ಕ್ಷೇತ್ರದ ಅಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಕಣ್ಣ ಅನುಭವಿಸಬೇಕು ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಯಾವುದೇ ಸಕಾರಗಾಗಿಲ್ಲ.

ಹಾಾಗಿ ಕೆಳಕಂಡ ಶಾಸನ ಬಳ್ಳ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ನಿಂತು ತಕ್ಷಣ ಜಾರಿಗೆ ತರಬೇಕೆಂದು ನಾನು ಆಗ್ರಹಿಸೂವಿಕಾಗಿ ವಿನಂತಿಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತೇನೆ: 1) ನಿಯಮಗಳ ಅಧಿಸೂಜನೆ ಹೊರಡಿಸುವುದು,



2) ವರ್ಷತಿ ಇಲಾಖೆಯ ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿಯನ್ನು ಮಧ್ಯಂತರ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ತಕ್ಷಣ ನೇಮಿಸುವುದು. 3) ಪ್ರಸ್ತುತ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಕನುತ್ತಿರುವ ಕ್ರಾಂತಿಕ್ಕೆ ಸರಕಾರದ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿಯನ್ನೇ ರೀರಾ ಕಾರ್ಯಾಲಯದ ಮಧ್ಯಂತರ ಮೇಲ್ಮೈನಿಂದ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿಯನ್ನಾಗಿ ನೇಮಿಸಿ ಅಧಿಸೂಚನೆ ಹೊರಡಿಸುವುದು. ಶಾಸ್ತ್ರತ ಅವಧಿಯ ರಿಯಲ್ ಎನ್ಜಿನ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ರಿಯಲ್ ಎನ್ಜಿನ್ ಮೇಲ್ಮೈನಿಂದ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿಯನ್ನು ನೇಮಿಸಲು ತಕ್ಷಣ ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳಬೇಕು ಎಂದೂ ನಾನು ಒತ್ತಾಯಿಸುತ್ತೇನೆ.

ತಮ್ಮ ದಿಖ್ವಾನು.

ಸಹಿ-

**ರಾಜೀವ್ ಗಂಗ್ಲೇಯರ್**

ಶ್ರೀ ಸಿದ್ದರಾಮಯ್ಯ<sup>1</sup>  
ಸನಾತ್ನಾನ್ಯ ಮುಖ್ಯಮಂತ್ರಿಗಳು  
ಕ್ರಾಂತಿಕ್ಕೆ ಸರಕಾರ,  
ವಿಧಾನಸೌಧ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಪ್ರತಿಯನ್ನು:-

ಶ್ರೀ ಎಂ. ಶ್ರೀಮತಿ, ಸನಾತ್ನಾನ್ಯ ವರ್ಷತಿ ಸಚಿವರು, ಕೋರ್ಟಿ ನಂ. 257೬. ಏರದನೇ ಮಹಡಿ, ವಿಧಾನಸೌಧ,  
ಬೆಂಗಳೂರು

*Neswada*  
**ರಾಜೀವ್ ಗಂಗ್ಲೇಯರ್**