

ART Affordable Housing Finance – Coverage

Mr. Arvind Hali, MD and CEO, ART AHF –

Authored Article



Publication	Rashtratej (Marathi)
Date	9 th May 2018
Headline	RERA promises quality project execution, save home buyers from financial seepage and mental agony
Page Number	03
Edition	Pune

दर्जेदार प्रकल्पांच्या अमलबजावणीचे रेराचे आश्वासन

गृह खरेदीदारांचा आर्थिक ताण आणि मानसिक त्रासापासून बचाव

पुणे (दि. ८ मे २०१८)

केंद्र सरकारने रेरा म्हणजे रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अँड डेव्हलपमेंट) अॅक्ट २०१६ रद्द मार्च २०१६ रोजी सादर केला. १ मे २०१७ पासून या कायद्याची अमलबजावणी करण्यात आली. गृह खरेदीदारांना परवडणा-या दराचा फायदा व्हावा हा या अमलबजावणी मागील उद्देश होता. एअरटी अफोर्डेबल हाऊसिंग फायनान्सचे एमडी आणि सीईओ श्री. अरविंद हाली म्हणाले की, रेराचे रियल इस्टेट क्षेत्राला देखील अनेक दीर्घकालीन फायदे होते. शिवाय गृह खरेदी इच्छुकांकरिता हा कायदा लाभदायक होता. त्यामुळे दर कमी झाले, घरांचा ताबा मिळायला होणारी दिरंगाई आटोक्यात आली, तसेच गृह खरेदी करणा-यांना आपला मेहनतीचा पैसा कसा वाढेल याची स्पष्ट कल्पना आली. गृह खरेदीदारांना होणाऱ्या रेराच्या फायद्याची यादी पुढीलप्रमाणे:

घराचा ताबा मिळण्यात उशीर झाल्याने गृह खरेदीदारांना आर्थिक भुर्दंड बसण्याची चिंता नको
मागील दशकभरात घर खरेदीसाठी

इच्छुक असलेल्यांना घराचा ताबा मिळण्यात दिरंगाई सहन करावी लागली. काही प्रकरणांमध्ये तर हा उशीर टोकाचा ठरला. त्यामुळे गृह खरेदीदारांना मानसिक त्रास आणि आर्थिक ताणाचा सामना करावा लागला. घराचा ताबा देण्यासाठी लागणारा वेळ हा कधी विकासकाच्या फायद्याचा ठरला, तर कधी जमिनीच्या मालकीचा प्रश्न राहिल्याने निर्माण झाला. ब-याचदा जमिनीच्या मालकीचा वाद उभा राहिल्याने बांधकाम आणि डिलिव्हरीला उशीर लागतो. तसेच या संदर्भात कोणतेही नियम-कायदे नसल्याने खरेदीदाराला वर्षानुवर्षे घराचा ताबा मिळण्यापासून वंचित राहावे लागत होते. त्याला बिलडरकडून समाधानकारक उत्तरेही मिळत नव्हती. रेरा गाईडलाईन्स अंतर्गत ज्या जागेवर रियल इस्टेट प्रकल्प उभा राहणार आहे, तिथे नवीन प्रकल्प सुरू करताना जमिनीच्या मालकीबाबत स्पष्टता असणे अनिवार्य झाले. आता ज्याठिकाणी प्रकल्प नियोजित आहे, त्या प्रकल्पाच्या प्रवर्तकाने संबंधित जागेचे टायटल क्लियर असल्याचे लेखी अॅफिडेवीट सादर करणे अनिवार्य



आहे. हा एक वैध कायदेशीर दस्तऐवज ठरतो. रेरामधील मार्गदर्शक तत्वांनुसार जर बिलडरने खरेदीदाराला घराचा ताबा देण्यात उशीर केला, तर बिलडरकडून भारी दंड वसुलीची खातरजमा करण्यात येते. त्यामुळे आता ताब्याची दिनांक म्हणजे निश्चिती असे समीकरण झाले आहे. या प्रक्रियेमुळे गृह खरेदीदारांना भाडेकरूचे नियोजन, पुरेसे पैसे आणि मन:शांती मिळवता येते. आता आपण किती पैसे द्यावे याबद्दल स्पष्टता गृह खरेदीदारांना असेल: रेरा अस्तित्वात नसताना ग्राहकांकडून कार्पेट एरिया, बिल्टअप एरियानुसार तर कधी सुपर-बिल्ट-अप अनुसार पैसे आकारण्यात

रियल इस्टेटमध्ये डायव्हर्सन एक गहन समस्या ठरली होती. रेरा अनुसार आता बिलडरंना शेड्युल्ड बँकेत वेगळे खाते ठेवावे लागते. ज्यामध्ये गृह खरेदीदारांकडून आलेली ७० टक्के रक्कम ठेवणे अनिवार्य आहे. ज्यामधून जमिनीची किंमत आणि बांधकाम खर्चाला कवच मिळते. आता विकासक एका प्रकल्पातून मिळालेला पैसा दुस-या प्रकल्पात वळवू शकत नाही. रेरा लागू होईपर्यंत असे सर्रास घडत होते. रेराच्या या निर्णयामुळे विकासकांवर कडक निर्बंध आले.

येत. ही असमानता, ग्राहकांवर पडणारा अनाटायी आर्थिक ताण तपासण्यासाठी कोणतीही लिखित तरतूद नव्हती, ज्यामुळे खरेदीच्या एकूण दरात वाढ होत असे. रेरा अनुसार, खरेदीदारांकरिता कार्पेट एरियाची स्पष्ट व्याख्या ठरली. एकूण वापरात असलेले क्षेत्र, बाह्य भिंती, सर्विस शाफ्ट, बाल्कनी किंवा व्हरांडा किंवा ओपन टेरेस वगळून (मात्र यामध्ये वापरातील असलेल्या क्षेत्रातील भिंतीचा समावेश असतो).'

Publication	Navbharat (Hindi)
Date	9 th May 2018
Headline	RERA promises quality project execution, save home buyers from financial seepage and mental agony
Page Number	04
Edition	Pune

घर खरीदारों को आर्थिक नुकसान से बचाता है रेरा

पुणे, सं. केंद्र सरकार ने 26 मार्च, 2016 को रेरा, रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 को प्रस्तुत किया, तथा इस अधिनियम के फायदों को अंतिम उपभोगकर्ता तक पहुंचाने और लागत एवं संसाधनों को तर्कसंगत बनाने के लिए 1 मई, 2017 से इसके सभी प्रावधानों को लागू किया गया. अरविंद हली, एमडी एवं सीईओ, एआरटी अफोर्डेबल हाउसिंग फाइनेंस, ने कहा, रेरा के अंतर्गत एक व्यवसायिक क्षेत्र के तौर पर रियल एस्टेट के लिए कई दीर्घकालिक लाभ मौजूद हैं, लेकिन घर खरीदने वालों के लिए यह अत्यंत फायदेमंद है.