

**ART Affordable Housing Finance –  
Coverage**

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



Publication	Pune Metro (Marathi)
Date	10 <sup>th</sup> May 2018
Headline	RERA promises quality project execution, save home buyers from financial seepage and mental agony
Page Number	02
Edition	Pune

## दर्जेदार प्रकल्पांच्या अमलबजावणीचे रेशचे आश्वासन

केन्द्र सरकारने रेश म्हणजे रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अँड डेव्हलपमेंट) अक्ट २०१६ २६ मार्च २०१६ रोजी सादर केला. १ मे २०१७ पासून या कायद्याची अमलबजावणी करण्यात आली. गृह खरेदीदारांना फरबडणा-या घराचा फायदा व्हावा हा वा अमलबजावणी मागील उद्देश होता. एअरटी अफोर्डेबल हाऊसिंग फायनान्सचे एमडी आणि सीईओ श्री. अरविंद हाली म्हणाले की, रेशचे 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 चाहेल याची स्पष्ट कल्पना आली. गृह खरेदीदारांना

होणाऱ्या रेशच्या फायद्याची यादी पुढीलप्रमाणे: घराचा ताबा मिळण्यात उशीर झाल्याने गृह खरेदीदारांना आर्थिक भुईद 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 विकासकांच्या 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-काबदे नसल्याने खरेदीदाराला वर्षानुवर्षे घराचा ताबा मिळण्यापासून वंचित राहावे लागत होते. त्याला बिल्डरकडून समाधानकारक उत्तरेही मिळत नव्हती. रेश गार्डिललाईन्स 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 ऑफिडेव्हीट सादर करणे अनिवार्य आहे. हा एक वैध कायदेशीर दस्तऐवज ठरतो.

रेशामधील मार्गदर्शक तत्वांनुसार जर बिल्डरने खरेदीदाराला घराचा ताबा देण्यात उशीर केला, तर बिल्डरकडून 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 घावे बाबत स्पष्टता गृह खरेदीदारांना असेल: रेश अस्तित्वात नसताना ग्राहकांकडून कार्पेट एरिया, बिल्टअप एरियानुसार तर कधी सुपर-बिल्ट-अप अनुसार पैसे आकारण्यात येत. ही असमानता, ग्राहकांवा पडणारा अनाढावी आर्थिक ताण तपासण्यासाठी कोणतीही लिखित तरतूद नव्हती, ज्यामुळे खरेदीच्या एकूण दरात वाढ होत असे. रेश अनुसार, खरेदीदारांकरिता कार्पेट एरियाची स्पष्ट व्याख्या ठरली.