

# नवाकाल

॥ न मे भक्त : प्रणश्यति ॥

## गृहनिर्माण आयोगाचे क्रांतिकारक पाऊल

घर किंवा निवारा ही प्रत्येकाची गरज आहे. तिची पूर्तता करताना सर्वाधिक जबाबदारी शासनावर येऊन पडते. ही जाणीव ठेवण्याचे काम मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस यांनी केलेले दिसते. महाराष्ट्राच्या इतिहासात प्रथमच घर खरेदी करणाऱ्या सामान्य माणसाचा विचार करून स्वतंत्र गृहनिर्माण नियामक आयोगाची स्थापना करण्याचा महत्त्वपूर्ण निर्णय घेतला गेला आहे. बऱ्याच वेळा गरज म्हटली की त्याचा नैरफायदा घेण्याचा प्रकार घडतो. घर या गरजेबाबतही आतापर्यंत असेच होत आले. बिल्डर किंवा विकासक सांगेल त्या पद्धतीने घर खरेदी करणाऱ्याला वागावे लागते. फ्लॅट निवडणेचे स्वातंत्र्य जरी खरेदीदाराला असले तरी बिल्डरकडून त्याच्या सर्वच अपेक्षांची कधीच पूर्णपणे पूर्तता होत नाही. आता विकासक किंवा बिल्डरांच्या या मनमानीला कायमचा आळा घालणारी यंत्रणा म्हणून नव्याने स्थापन होणाऱ्या गृहनिर्माण नियामक आयोगाकडे पाहता येईल. मुख्यमंत्र्यांनी महिनाभरात हा आयोग अस्तित्वात येणार असण्याचे जाहीर केले आहे. मुंबईच नव्हे राज्यात अनेक शहरांमध्ये बिल्डरांच्या मनमानीचा मोठा फटका सामान्य माणसाला बसत होता. विकासकांच्या अन्यायात भरवून निघणाऱ्या सामान्य ग्राहकाला दाद मागण्याची कोणतीच सोय नव्हती. न्यायालयात गेल्यानंतर त्याचा निकाल कधी लागेल याचा कोणताच भरोसा नसतो आणि सर्वात महत्त्वाचे म्हणजे बिल्डरांच्या धनदांडगाईपुढे सामान्य ग्राहकाची डाळ शिजत नसते. आता मात्र घरांशी संबंधित सर्वच तक्रारींचा प्रामुख्याने घर खरेदीबाबत येणाऱ्या समस्यांचा निपटारा या नव्या नियामक आयोगामार्फत होऊ शकेल. वेबदपणे वागणाऱ्या बिल्डरांना प्रथमच इतक्या काटेकोरपणे नियमांची अंमलबजावणी करावी लागणार आहे. मुख्यमंत्र्यांच्या घोषणेचे या क्षेत्रातील तज्ज्ञांनी स्वागत केले आहे. महानगर विकास परिषद या शहरातील विकास आणि त्याबाबत अभ्यास करणाऱ्या संस्थेचे अध्यक्ष ज्येष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ दिलीप देशमुख यांनी नियामक आयोग हे महाराष्ट्रासाठी क्रांतिकारी पाऊल असल्याचे वर्णन केले आहे आणि ते योग्यच आहे. गेल्या अनेक वर्षांपासून बिल्डरांची काळजी घेणाऱ्या आणि त्याचीच तळी उचलणाऱ्या निर्णयामुळे सामान्य घर खरेदीदार भरवून निघत होता.

### दिलीप देशमुखांचे सहाय्य घेता येईल

साधारणपणे घराची नोंदणी केल्यापासून बिल्डरांच्या वेगवेगळ्या डावपेचांशी ग्राहकाचा सामना सुरू होता. मग आगावू पैसे घेऊन वेळेवर घर ताब्यात न देणे, दिले तरी त्यात अनेक त्रुटी करणे. बिल्टअप आणि कार्पेट या दोन क्षेत्रफळ प्रकारांच्या मोजमापात मखालशी करणे, असे प्रकार नेहमी होतात. बिल्डींग तयार झाली तरी भोगवटा प्रमाणपत्र नसणे, जागेचे हक्क सोपायटीला हस्तांतरित न करणे, असे एक ना अनेक प्रकार बिल्डरांकडून होतात. त्याला या मुजोरपणापुढे सामान्य ग्राहक अक्षरशः मेटाकुटीला येतो. आता यापैकी किंवा इतर कोणत्याही समस्यांबाबत दाद मागण्याची सोय उपलब्ध होणार आहे. अतिशय महत्त्वाचे किंवा ऐतिहासिक पाऊल सरकारने उचलले आहे. आता फक्त त्याची प्रामाणिकपणे अंमलबजावणी झाली पाहिजे. आणि ही अंमलबजावणी व्हायची असेल तर या नियामक आयोगावर तितकाच तज्ज्ञ आणि अभ्यासू व्यक्तीची

गरज आहे. काही दिवसांपूर्वी याच महानगर विकास परिषदेने मुंबई शहराच्या विकासाचा वेध घेणारा अहवाल तयार केला होता. त्यात या संस्थेचे अध्यक्ष दिलीप देशमुख यांनी सामान्यांना परवडणाऱ्या घरांची अभ्यासपूर्ण मांडणी केली होती. सामान्य माणसाची कोणकोणात्या कारणामुळे अडचण होते. इथ्यासून ते त्याला सध्याच्या बाजारभावाच्या किती तरी पट कमी किमतीत घरे उपलब्ध होऊ शकतात याचा आकडेवारीसह उदाहरण केला होता. देशमुख हे वास्तुशास्त्रांच्या पीएच डी या संस्थेचे कार्यकारिणी सदस्य आहेतच, शिवाय त्यांनी अलीकडेच पंतप्रधानांनी घोषित केलेल्या स्मार्ट-सिटीबाबत एक स्टडी रीपोर्ट सादर केला आहे. महाराष्ट्रात स्मार्ट-सिटी योजना आकर्षक आणि वस्तुनिष्ठपणे दाखवता येऊ शकते, हे त्यांनी वेगवेगळ्या उदाहरणांमधून मांडले होते. सामान्य माणूस डोळ्यासमोर ठेवून योजनांची मांडणी झाली तर त्याची अंमलबजावणी प्रभावीपणे होऊ शकते, असा उद्देश ठेवूनच गृहनिर्माण नियामक आयोगाची स्थापना होणार आहे. हा नियामक आयोग आणि त्याचा प्रभावी वापर ही साधी गोष्ट नाही. याकरीता आयोगाला भक्कम करावे लागेल. गृहनिर्माण आणि शहर विकासाची तळमळ असणाऱ्या दिलीप देशमुखांसारख्या तज्ज्ञांची यासाठी मदत घेता येऊ शकते.

### किमतीवरही नियंत्रण हवे

गिरणी कामगारांना घरे देण्याबाबत आज पाठपुरावा करावा लागतो आहे. परंतु मुंबईतल्या या अशाच सामान्य माणसाचे घराचे स्वप्न साकार करण्यासाठी यापुढे या नियामक आयोगाचा उपयोग होऊ शकतो. आज कोणत्याही शहरात आणि महानगरात परवडणाऱ्या भावात घर मिळू शकत नाही. याचे महत्त्वाचे कारण म्हणजे घरांची किंमत किती असावे, याबाबत सरकारचे कोणतेच नियंत्रण नाही. आमचे घर असे म्हणणे आहे की, घर खरेदी करताना येणाऱ्या अडचणींचा केवळ निपटारा न करता बिल्डरने ज्या ठिकाणी इमारत बांधणीचा प्रकल्प सुरू केला असेल तिथल्या जमिनीचा बाजारभाव आणि बांधकाम खर्च याचा मेळ घालून तिथे बिल्डरने कोणत्या किमतीत घर विकावे हे मुद्दा या नियामक आयोगाने पाहिले पाहिजे. मागणीनुसार घरांचा पुरवठा असा विचार केला तर भविष्यातील घरांची गरज लक्षात घेऊनही प्रकल्पांना मंजुरी दिली गेली पाहिजे. आज घर निर्मितीला सर्व प्रकारच्या मंजुरी देण्यापुरतेच सरकारचे काम मर्यादित आहे. त्याहीपेक्षा महत्त्वाचे म्हणजे बिल्डर जो अड्याच्या सव्या नफा कमवितात त्याच्यावर कोणतेच नियंत्रण नाही. याकरीता घर नावाच्या गरजेचा नैरफायदा न घेता माफक वायदा म्हणजे करार असला पाहिजे, जो बिल्डर आणि घर खरेदीदारात झाला पाहिजे. याबाबत कोणतेच ठोस पाऊल पडत नव्हते. निदान त्याला या नियामक आयोगापासून सुरुवात होत सामान्यांचा किंवा कोणाच्याही घराचे स्वप्न यथोचितपणे पूर्णत्वास नेण्याचे दायित्व या नियामक आयोगाला पार पाडावे आहे. यासाठी महानगर विकास परिषदेसारख्या संस्थांचे मार्गदर्शन घेता येईल. देशमुख यांनी म्हटल्याप्रमाणे या क्रांतिकारी निर्णयातून गृहनिर्माण क्षेत्रात क्रांती घडून यायला हरकत नाही. मात्र या आयोगावर तसेच क्रांतदर्शी सदस्याही असायला हवेत.