

## आदर्श किराएदारी अधिनियम (एमटीए) - पृष्ठभूमि

2011 की जनगणना के अनुसार शहरी क्षेत्रों में लगभग 110 लाख आवास खाली पड़े थे। इन आवासों के किराए के प्रयोजन हेतु उपलब्ध न होने का एक मुख्य कारण राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों का मौजूदा किराया कानून है जो आवासों को किराए पर देने को हतोत्साहित करता है। आबादी का एक भाग, विशेषतः प्रवासियों का है जो किराए पर लिए गए आवास को वरीयता देते हैं, क्योंकि इससे आने-जाने पर कम व्यय करना पड़ता है और 'कार्य-स्थल' के पास रहने का विकल्प मिल जाता है। शहरी आबादी का अनुपात 2001 के 27.82% से 2011 में बढ़कर 31.16% हो गया है और 2050 में शहरी आबादी 50% से भी जायदा होने का अनुमान है। इस बढ़ती हुई शहरी आबादी का एक महत्वपूर्ण हिस्सा शिक्षा, रोजगार, व्यापार, स्वास्थ्य सेवाओं तथा बेहतर जीवनयापन हेतु, शहरी क्षेत्रों की ओर पलायन करता है। पलायन एक ही शहर में एक हिस्से से दूसरे हिस्से में भी होता है।

तदनुसार, माननीय प्रधानमंत्री के 2022 तक 'सबके लिए आवास' के उद्देश्य के अनुरूप, एमटीए को भू-स्वामी और किराएदार दोनों के हितों और अधिकारों में संतुलन स्थापित करने और अनुशासित और कुशल तरीके से परिसरों को किराए पर देने हेतु जवाबदेह और पारदर्शी पारिस्थितिकी तंत्र बनाने के लिए तैयार किया गया है। एमटीए प्रवासियों, औपचारिक और अनौपचारिक क्षेत्र के कामगारों, पेशेवरों, छात्रों आदि सहित समाज के विभिन्न आय वर्गों के लिए पर्याप्त किराया आवासीय स्टॉक उपलब्ध कराने में सक्षम होगा; गुणवत्तापूर्ण किराया आवास को उपलब्ध कराने को बढ़ावा देने; और किराया आवास बाजार क्रमिक रूप से बनाने में सक्षम होगा। यह देश भर में किराया आवास के संबंध में कानूनी ढांचे में आमूल-चूल परिवर्तन लाने में सहायक होगा। इससे किराया आवास क्षेत्र में निजी भागीदारी को बढ़ावा मिलने की उम्मीद है जिससे आवासों की भारी कमी को दूर किया जा सकेगा ।

विभिन्न राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों में किराएदारी उनके संबंधित वर्तमान किराया कानूनों द्वारा अभिशासित है, जो अधिकांशतः किराएदारों के पक्ष में है। साथ ही किराए की अधिकतम सीमा से किराए के आवासों की गुणवत्ता और संख्या में भी कमी आई है, जिससे किराए की राशि में कमी आई है, जिसके कारण आवास मालिक परिसरों को किराए पर देने हेतु हतोत्साहित हुए हैं। इसके कारण किराए के आवास वित्तीय रूप से अनाकर्षक हुए हैं, जिसके परिणामस्वरूप किराए का बाजार बुनियादी सुविधाओं के अभाव में अनौपचारिक व कम गुणवत्ता वाला समझा जाने लगा है। इसके अतिरिक्त, किसी घर का मालिक होने के लिए खर्च करने में समर्थ होना एक चुनौती है, विशेष कर कम आय वर्ग के परिवारों के लिए। अतः किराए पर आवास लेने को बढ़ावा देना अत्यावश्यक है, जो इस अंतराल को भरने में सहायक होगा।

एमटीए किराये के प्रयोजन के लिए रिक्त परिसरों का उपयोग करने और किराया बाजार को आकर्षक, सुस्थिर एवं समावेशी बनाने में सक्षम होगा। एमटीए किराया बाजार के विकास को प्रोत्साहित करेगा जिससे निवेश को आकर्षित करेगा और किराया आवास क्षेत्र में उद्यमशीलता के अवसरों को बढ़ावा मिलेगा।

#### **आदर्श किराएदारी अधिनियम की मुख्य विशेषताएं:**

- (i) एमटीए के आरंभ होने के पश्चात्, परस्पर सहमत शर्तों के आधार पर लिखित रूप से करार के बिना कोई परिसर किराए पर नहीं दिया जाएगा;
- (ii) एमटीए रिहायशी तथा व्यावसायिक किराएदारों पर लागू होगा;
- (iii) एमटीए समस्त राज्य/संघ राज्य क्षेत्र अर्थात् शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों पर लागू होगा;
- (iv) किराया, भू-मालिक (पट्टादाता) तथा किराएदार (पट्टाधारी) के बीच किए गए पारस्परिक करार द्वारा तय किया जाएगा;
- (v) एमटीए भावी रूप से लागू होगा और मौजूदा किराएदार राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों के संबंधित मौजूदा किराया कानूनों द्वारा अधिशासित होते रहेंगे;

- (vi) एमटीए विवादों के अधिनिर्णन हेतु एक फास्ट ट्रैक अर्ध न्यायिक तंत्र का प्रावधान करेगा;
- (vii) एमटीए बिना किसी आर्थिक सीमा के सभी किराएदारों पर लागू होगा;
- (viii) किराएदारी की बकाया अवधि के लिए किराएदारी करार की शर्तें भू-स्वामी के उत्तराधिकारियों के साथ-साथ किराएदार पर भी बाध्यकारी होंगी;
- (ix) भू-स्वामी और किराएदार के मध्य अनुपूरक करार किए बिना उप किराएदारी के लिए अनुमति नहीं है;
- (x) यदि किराएदारी की अवधि के समाप्त होते समय किसी क्षेत्र में (जहां किराए के परिसर स्थित हैं) अनिवार्य बाध्यता की स्थिति हो, तो भू-स्वामी अनिवार्य बाध्यता की समाप्ति के एक महीने के बाद तक किरायेदार को परिसर में मौजूदा किराया करार की शर्तों के अनुसार ही रहने की अनुमति देगा;
- (xi) आवासीय परिसर के लिए सुरक्षा जमा राशि जमा दो महीने के किराए से अधिक नहीं होगा और गैर आवासीय परिसर के मामले में किराया करार की शर्तों के अनुसार होगा, जो कि अधिकतम 6 महीने का किराया होगा। भू-स्वामी द्वारा खाली परिसर को अधिकार में लेने के समय यदि कोई कटौती देय है तो उसे काटने के पश्चात् सुरक्षा जमा राशि जमा वापिस कर दिया जाएगा;
- (xii) एमटीए में वर्णित कुछ आधारों पर भू-स्वामी द्वारा परिसर का पुनः कब्जा;
- (xiii) भू-स्वामी प्रथम दो माह के लिए दोहरे मासिक किराए का हकदार है और तत्पश्चात् किराएदारी की अवधि समाप्त होने पर परिसर को खाली करने के लिए किराएदार द्वारा चूक किए जाने की स्थिति में चार गुणा मासिक किराए का हकदार है;

ऐसी अपेक्षा है कि आदर्श किराएदारी अधिनियम पर आधारित राज्यों के किराया कानून भू-स्वामी एवं किरायेदार दोनों के लिए लाभप्रद होंगे, जिससे कि दोनों के लिए फायदेमंद स्थिति होगी। एमटीए के प्रावधानों के तहत किराया करार को वरीयता दी गयी है जिससे विवाद की संभावना

कम होगी तथा विवाद की स्थिति में, उसको तत्परता पूर्वक प्रस्तावित कानून में विहित त्वरित निष्पादन प्रक्रिया के अंतर्गत निष्पादित किया जाएगा।

प्रस्तावित कानून के दूरगामी परिणाम को देखते हुए, जनसामान्य एवं अन्य भागीदारों से निवेदित है कि वे आदर्श किराएदारी अधिनियम (संलग्न) पर अपने टिप्पणियों/सुझावों को प्रकाशन के 31 अक्टूबर 2020 तक भेज दें।

\*\*\*\*\*