

दिनांक 23-7-2011

सेवा में  
सचिव (आवास)  
उ० प्र० शासन  
लखनऊ।

विषय: अपार्टमेंट अधिनियम – 2011 की नियमावली में सुझाव/ शशोधन के संबंध में।

महोदय ,

उ० प्र० अपार्टमेंट एक्ट-2011 के अंतर्गत बनाई जा रही नियमावली के अध्ययन के उपरान्त निम्न तथ्य निराकरण हेतु प्रस्तुत है-

1. उक्त एक्ट को लागू करने की तिथि निश्चित करने के साथ ही यह भी सुरिश्चित करना होगा कि पहले से निर्मित भवनों को किस प्रकार से इस एक्ट के दायरें में लाया जाय। यदि ऐसा नियमावली में सुरिश्चित नहीं किया गया तो वर्तमान में इस एक्ट की कोई उपयोगिता नहीं रह जाएगी। एक्ट तथा नियमावली की कुछ निश्चित प्रावधानों को छोड़ कर (विशेष कर जो बिल्डर के द्वारा पूरी की जानी है) शेष के लागू होने का उल्लेख अलग से करने की कृपा करें।
2. वर्तमान में छत (Terrace) को बिल्डर लोग अपने ही कब्जे में रखते हैं तथा किराए पर दे देते हैं। इससे होने वाली आय को वह स्वयं रखते हैं तथा इससे होने वाली तोड़ फोड़ तथा अन्य क्षति को सोसाइटी को वहन करना पड़ता है। अतः अनुरोध है कि छत (Terrace) का स्वामित्व अनिवार्य रूप से सोसाइटी को दे दिया जाय ताकि उससे होने वाली आय तथा व्यय दोनों ही सोसाइटी के हो जायेंगे। कानून के वर्तमान स्वरूप में बिल्डरों ने यह तर्क देना शुरू कर दिया है कि छत (Terrace) सोसाइटी को तभी जाएगी जब वह उसे कॉमन एरिया घोषित करेंगे। यदि वह अपने हस्तांतरण में इसे कॉमन एरिया घोषित नहीं करते हैं तो छत (Terrace) बिल्डर की ही मानी जाएगी। हमारा मानना है कि छत जिसके भी पास रहे उसके रख रखाव की जिम्मेदारी भी उसी की हो।
3. लिफ्ट तथा आग से संबंधित निरीक्षण प्रमाण पत्र का प्रावधान किया जा सकता है जो भी नियत प्राधिकारी होगा वह एक स्वतंत्र प्राफेशनल्स का पैनल बना सकता है। इसी पैनल के किसी भी व्यक्ति की सेवायें निरीक्षण प्रमाण पत्र हेतु ली जा सकती हैं। अनिवार्य रूप से ऐसी जिम्मेदारी किसी सरकारी विभाग को न दी जाय। अन्यथा परिस्थितियों में कोई परिवर्तन नहीं आएगा।
4. नियत प्राधिकारी मण्डलायुक्त अथवा अपर आयुक्त को घोषित करना अधिक उपयुक्त रहेगा। क्यों कि जिला प्रशासन पर काम का बोझ अधिक होने के कारण तथा उनके कार्य की प्रकृति के कारण कार्यालय में उपलब्धता अधिक नहीं रहती है। तथा विकास प्राधिकरण उपाध्यक्ष को बनाने से उसके अधिकार क्षेत्र से बाहर के भवनों की समस्या खड़ी होती है। दूसरा सारे अधिकार एक ही ऐसे स्थान पर केन्द्रित हो जायेंगे जिसकी छवि पहले से ही अच्छी नहीं है। मण्डलायुक्त

को,समस्याओं के निस्तारण हेतु , किसी भी सरकारी तथा गैर सरकारी तकनीकी व्यक्ति/ समूह की सेवायें/ सलाह लेने का अधिकार भी देना उपयुक्त होगा।

सधन्यवाद

भवदीय

सचिव

प्रतिलिपि: कार्यकारी निदेशक उ० प्र० आवास बन्धु लखनऊ।