

संपादकीय



॥ न मे भक्त प्रणश्यति ॥

स्वयंपुनर्विकासातून बिल्डरांच्या मत्तेदारीला लगाम

स्वतःचे घर हे प्रत्येकाच्या आयुष्यातील अतिशय महत्त्वाचे स्वप्न असते आणि स्वप्नवत वाटणारी ही गोष्ट जेव्हा प्रत्यक्षात येते त्यावेळी वाटणारे समाधान अक्षरशः अवर्णनीय ठरते. आता घराच्या व्याख्येमध्ये केवळ चार भिती आणि छप्पर असा त्याचा अर्थ घेऊन चालणार नाही. मग ते घर ग्रामीण भागातले असो किंवा शहरी भागातले असो. प्रत्येकाला किमान चारशे ते साडेचारशे फुटाचे घर उपलब्ध होणे म्हणजेच घर या व्याख्येची पूर्तता होणे असे म्हणता येईल. सरकारी योजनांकडून आर्थिक दुर्बलांना पुरवली जाणारी घरे ही दोनशे ते अडीचशे चौस फुटाची असतात. त्याचे वर्णन घर असे करता येत नाही. त्याला फार तर फार सिमेंट कॉंक्रीटच्या झोपड्या असेच म्हणावे लागते. अन्न, वस्त्र, निवाऱ्यापैकी निवारा हीसुद्धा मूलभूत गरज आहे तर तिची पूर्तता करण्याकरीता विविध प्रकारचे प्रयत्न गरजेचे ठरतात. बदलत्या काळाप्रमाणे समाजाच्या निवासाच्या गरजाही बदलू लागल्या आहेत. गेल्या काही वर्षांपासून महाराष्ट्रातल्या महानगरांमध्ये इमारतींचा पुनर्विकास अशी एक संकल्पना रुढ झाली आणि आहे त्याच जागांवर अधिक चटई क्षेत्र देऊन इमारती बांधायला सरकारने परवानगी दिली. मुंबईसारख्या महानगरात तर या पुनर्विकासाच्या पुरेपूर फायदा बिल्डर लोकांनी घेतला आणि अनेक लोकांची फसवणूकही झाली. त्यात होणाऱ्या गैरप्रकारांचे प्रमाण वाढल्यानंतर या पुनर्विकासाच्या संकल्पनेत शिस्त आणण्याचा प्रयत्न सुरू झाला. त्यासाठी ररा, महारेगारसारखे कायदे तयार केले गेले आणि आता तर स्वयंपुनर्विकास अशी कल्पना देखील चांगलीच मूळ धरत आहे. महाराष्ट्र सरकारने रहिवाशांचा फायदा व्हावा आणि त्यांच्या जागेचा अधिकाधिक योग्य वापर करून त्यांना स्वतःच्या मोठ्या घराचे स्वप्न साकार करण्याच्या संधीला प्रोत्साहन देण्याचा निर्णय घेतलेला आहे. आतापर्यंत बिल्डरांच्या माध्यमातून पुनर्विकास करणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी एकत्र येऊन स्वयंपुनर्विकास करावा आणि स्वतःचा जास्तीत जास्त लाभ करून घ्यावा यासाठी राज्य मंत्रिमंडळाने काही सवलती देण्याचा निर्णय घेतला आहे. मुंबईसारख्या महानगरात या स्वयंपुनर्विकासाला राज्य सरकारने धोरणात्मक मंजुरी देणे ही फार महत्त्वाची बाब ठरते.

सरकारकडे पाठपुरावा

मुंबईतल्या स्वयंपुनर्विकासासाठी सर्वप्रथम मुंबई बँकेने पुढाकार घेतला त्यासाठी शहर आणि उपनगरांच्या विविध भागात सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे मेळावेही घेतले गेले. अलीकडेच मुंबई हौसिंग फेडरेशनच्या अंतर्गत मुलुंडमध्ये याच स्वयंपुनर्विकासाचे मार्गदर्शन करणारा मोठा मेळावाही पार पडला यावेळी सरकारने स्वयंपुनर्विकासाबाबत धोरणात्मक निर्णय घेऊन सवलती देण्याबाबत मागणी केली गेली होती. या स्वयंपूर्ण विकासासाठी मुंबई बँक जवळपास १५ टक्के कर्ज उपलब्ध करून देऊ शकते. असे आश्वासन बँकेचे अध्यक्ष प्रविण दरेकर यांनी दिले होते. हौसिंग फेडरेशनचे संचालक असलेल्या प्रकाश गंगाधरे यांनी स्वयंपुनर्विकासासाठी मुंबईतल्या हौसिंग सोसायट्यांनी एकत्र येऊन प्रस्ताव सादर करण्याचेही आवाहन केले होते. परंतु आता

राज्य सरकार जर स्वयंपुनर्विकासासाठी स्टॅम्प ड्युटी, चटई क्षेत्र टीडीआरबाबत सवलती देणार असेल तर मोठ्या प्रमाणावर सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्वयंपुनर्विकासासाठी पुढे येतील. अशावेळी सर्वच बँकांनी सवलतीतल्या समान व्याजदराने कर्ज उपलब्ध करून दिले तर हे अधिक योग्य होईल किंबहुना राज्य सरकारने स्वयंपुनर्विकासासाठी सवलतीच्या दरात कर्ज उपलब्ध करून देण्याचे आवाहन बँकांना करावे. राज्यसरकारने स्वयंपुनर्विकासाबाबत घेतलेला हा धोरणात्मक निर्णय राज्याच्या गृहनिर्माण क्षेत्राला कलाटणी देणारा किंबहुना बिल्डरांची मत्तेदारी मोडीत काढणारा ठरू शकतो. याबाबत मार्गदर्शन करणारे कक्ष महापालिका, म्हाडा, जिल्हाधिकारी कार्यालय किंवा सहकारी निबंधकांच्या कार्यालयांमध्ये उघडले गेले पाहिजे. त्यामधून सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या अडचणी सोडवल्या जातील अशा प्रकारची व्यवस्था तयार झाली पाहिजे. कारण स्वयंपुनर्विकास करताना अनेक सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडे बिल्डरांनी कन्व्हेयन्स हस्तांतरीत केलेला नसतो. भोगवटा प्रमाण पत्रांची पूर्तता झालेली नसते. अनेक सोयायट्यांची प्रॉपर्टी कार्डवर नावे लागलेली नसतात. कन्व्हेयन्स डीड करताना बराच भ्रष्टाचार होतो आणि एजंटमार्फत लाखो रुपयांचा मलिदा मागितला जातो हे सगळे प्रकार थांबण्याची आवश्यकता आहे.

देशभरातला पहिला प्रयोग

पंतप्रधान नरेंद्र मोदी यांनी २०२२ पर्यंत सर्वांना घरे देण्याची केलेली घोषणा किंवा राज्य सरकारी पातळीवरून परवडणाऱ्या घरांचा होत असलेला जोरदार प्रचार हा केवळ कागदावर किंवा भाषणांपुरता राहू नये. तो प्रत्यक्षात यायचा असेल तर अशा प्रकारच्या स्वयंपुनर्विकासाच्या योजनांनादेखील गती द्यायला हवी. संपूर्ण राज्यासाठी हे धोरण लागू होणार असल्यामुळे हजारो गृहनिर्माण संस्थांना आणि लाखो रहिवाशांना त्याचा लाभ घेता येऊ शकेल. जर सहकार तत्वावर गृहनिर्माण संस्था काम करू शकतात तर मग त्याच सहकाराच्या तत्वावर त्या आपल्या सोसायटीचा स्वयंपुनर्विकास करू शकतात. या योजनेमध्ये मुळ मुद्दा असतो तो अर्थपुर्ववृत्त्याचा. यासाठी बँका पुढाकार घेणार असतील आणि राज्य सरकार सर्व प्रकारचे साहाय्य करणार असेल तर ही योजना यशस्वी होण्यामध्ये काही अडचण येईल असे वाटत नाही. परवडणाऱ्या किंमतीमध्ये आणि मोठे घर उपलब्ध होण्यासाठी या योजनेचा निश्चितच उपयोग होईल. म्हणूनच मोठ्या महानगरांमध्ये घराचे स्वप्न साकार करण्याकरीता यासारख्या योजना मोठा हातभार लावू शकतात. विशेषतः जर का त्यात सरकारचा पुढाकार असेल आणि बँका कमी व्याजदरामध्ये कर्जपुरवठा देण्याची तयारी ठेवत असतील तर गृहनिर्माण क्षेत्रामध्ये मूलभूत परिवर्तन घडून येऊ शकते. मोठमोठ्या बिल्डरांवर अवलंबून राहून महागड्या किंमतीची घरे घेण्याची वेळ लोकांवर येते त्याला या स्वयंपुनर्विकासामुळे धक्का बसू शकतो. ज्या जागांचा स्वतःच्या फायद्यासाठी उपयोग करून घेण्याचे काम बिल्डर करतात. त्या सोसायट्यांना स्वावलंबी बनवण्याचा हा प्रयोग संपूर्ण देशभरात पहिलाच ठरावा.