File No.HSG-B1/19/2018-HSG

കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

ഭവന നിർമ്മാണ വകുപ്പ് -കേരള സംസ്ഥാന ഭവനനിർമ്മാണ ബോർഡ് --ഭവന വായ്പ കുടിശ്ശിക തീർപ്പാക്കുന്നതിനായി ജില്ലാതലത്തിൽ അദാലത്ത് സംഘടിപ്പിക്കുന്നതിന് - അനുമതി നൽകിക്കൊണ്ട് -ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു

ഭവന നിർമ്മാണ(ബി)വകുപ്പ്

സ.ഉ.(കൈ) നം.6/2018/ഭവനം   തീയതി,തിരുവനന്തപുരം, 19/07/2018

പരാമർശം:- 1 07.02.2004 ലെ സ.ഉ(എം.എസ്)നം.06/2004/ഭവനം

2 28.0..2017- ലെ സ.ഉ(എം.എസ്)5/2017/ഭവനം

3 14/03/2018-ൽ കേരള സംസ്ഥാന ഭവന നിർമ്മാണ ബോർഡ് ചെയർമാൻ,ബഹു. ഭവന നിർമ്മാണ വകുപ്പ് മന്ത്രിക്ക് സമർപ്പിച്ച കുറിപ്പ്.

ഉത്തരവ്

കേരള സംസ്ഥാന ഭവനനിർമ്മാണ ബോർഡിൽ കടിശ്ശിക പിരിവ് ഊർജ്ജിതപ്പെടുത്തുന്നതിനായി 'ഒറ്റത്തവണ തീർപ്പാക്കൽ പദ്ധതി' (ഒ.റ്റി.എസ്) 07.02.2004 മുതൽ 06.08.2004 വരെ നടപ്പിലാക്കുന്നതിന് പരാമർശം (1) പ്രകാരം അനുമതി നൽകിയിരുന്നു. 07.02.2004 മുതൽ സർക്കാർ അംഗീകാരത്തോടുകൂടി വിവിധ ആനുകൂല്യങ്ങളോടെ നടപ്പിലാക്കി വരുന്ന ഒറ്റത്തവണ തീർപ്പാക്കൽ പദ്ധതി ഗുണഭോക്താക്കളുടെ ആവശ്യം പരിഗണിച്ച് ഏറ്റവും ഒടുവിലായി പരാമർശം (3) പ്രകാരം 31.03.2018 വരെയും ദീർഘിപ്പിച്ചിരുന്നു.

2. ഭവന നിർമ്മാണ ബോർഡിൽ നിലവിലുള്ള ഒറ്റത്തവണ തീർപ്പാക്കൽ പദ്ധതിയുടെ കാലാവധി 31.03.2018 -ൽ അവസാനിച്ചു. സാമ്പത്തികമായി പിന്നോക്കം നിൽക്കുന്ന വിഭാഗക്കാർ, താഴ്ന്ന വരുമാനമുള്ള വിഭാഗക്കാർ, ഇടത്തരം വരുമാനമുള്ള വിഭാഗക്കാർ എന്നിവർക്ക് പിഴപ്പലിശയ്ക്ക് 100% ഇളവും, മുടക്കപ്പലിശയ്ക്ക് 70 ശതമാനവും ഇളവുകൾ ടി പദ്ധതി പ്രകാരം നൽകിയിരുന്നു. ഉയർന്ന വരുമാനക്കാർക്ക് ഈ ഇളവ് 50 ശതമാനമാണ്. ഒറ്റത്തവണ തീർപ്പാക്കൽ പദ്ധതി നടപ്പാക്കിയതിലൂടെ 199.58 കോടി രൂപയുടെ നഷ്ടം ബോർഡിന് ഉണ്ടായിട്ടുണ്ട്. ദുർബല വിഭാഗക്കാരുടെ വായ്പാ കടിശ്ശിക സർക്കാർ പൂർണ്ണമായി എഴുതിത്തള്ളിക്കഴിഞ്ഞു. എന്നാൽ താഴ്ന്ന, ഇടത്തരം, ഉയർന്ന വരുമാനക്കാർക്ക് വായ്പ നൽകിയ വകയിൽ ബോർഡിന് 31.01.2018 ലെ കണക്ക് പ്രകാരം 214.83 കോടി രൂപ പിരിഞ്ഞു കിട്ടാനുണ്ട്. നീണ്ട 14 വർഷങ്ങളായി തുടർന്ന് വന്ന ഒറ്റത്തവണ തീർപ്പാക്കൽ പദ്ധതിയിലൂടെ പിരിച്ചെടുക്കാൻ കഴിയാവുന്നതിന്

നല്ലൊരു പങ്കം പിരിച്ചെടുക്കാൻ ബോർഡിന് കഴിഞ്ഞിട്ടുണ്ട്. ഇനി അവശേഷിക്കുന്നവരിൽ പലരും സാമ്പത്തിക പരാധീനതയും രോഗാവസ്ഥയും, വാർദ്ധക്യാവസ്ഥയും മൂലം തിരിച്ചടവ് ശേഷി കുറഞ്ഞവരാണ്. എന്നാൽ കഴിവും പ്രാപ്തിയുമുള്ള ഉയർന്ന വരുമാന വിഭാഗത്തിൽപ്പെടുന്ന പലരും ബോധപൂർവ്വം തിരിച്ചടയ്ക്കാത്തവരായുമുണ്ട്. കടിശ്ശിക പിരിവിന്റെ ഭാഗമായി ഗൃഹസന്ദർശനം നടത്തിയപ്പോൾ നല്ലൊരു വിഭാഗം കടിശ്ശികക്കാരും മുതലും പലിശയും മാത്രം അടയ്ക്കാൻ സന്നദ്ധത പ്രകടിപ്പിക്കുന്നുണ്ട്. 2004 മുതൽ 03/2018 വരെ തുടർച്ചയായി ഒ.റ്റി.എസ് പദ്ധതി നടപ്പിലാക്കിയതു മൂലം ജപ്തി, ലേലം, കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ മുതലായ മാർഗ്ഗങ്ങൾ അവലംബിക്കുന്നതിന് പ്രായോഗിക ബുദ്ധിമുട്ടുകൾ പലതുണ്ട്. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ കുറച്ചുകൂടി ആകർഷകമായ ഇളവുകൾ നൽകിക്കൊണ്ട് ഭവന നിർമ്മാണ വകുപ്പിന്റെ മേൽനോട്ടത്തിൽ, റവന്യൂ വകുപ്പിന്റെ സഹകരണത്തോടെ ജില്ലാതല അദാലത്തുകൾ നടത്തുകയാണെങ്കിൽ ഋണഭാരത്തിൽ നിന്നും ബോർഡ് മുക്തമാവുകയും കടിശ്ശികക്കാർക്ക് ആശ്വാസമാകുകയും ചെയ്യും.

3 . മിക്ക കേസുകളിലും ഗുണഭോക്താവ് പ്രായാധിക്യം കൊണ്ട് അവശനാവുകയോ മരണപ്പെടുകയോ ചെയ്തിട്ടുള്ളതാണ്. പലിശയിളവ് ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ട് ധാരാളം അപേക്ഷകൾ ലഭിച്ചുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണ്. കൂടാതെ അവശർ, ലോണെടുത്തശേഷം മരണപ്പെട്ടവർ, മാരകരോഗം പിടിപെട്ടവർ, പ്രകൃതി ദുരന്തം അഭിമുഖീകരിച്ചവർ, എൻഡോസൾഫാൻ ദുരിതബാധിതർ തുടങ്ങി പ്രത്യേക ആനുകൂല്യത്തിന് അർഹതയുള്ളവരുടെ കടിശ്ശികകൾ അനുഭാവപൂർവ്വം പരിഗണിച്ച് തീർപ്പാക്കണമെന്ന് വിവിധ നിയമസഭാകമ്മിറ്റികൾ ആവശ്യപ്പെട്ടു കൊണ്ടിരിക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ ഗുണഭോക്താക്കൾക്ക് കൂടുതൽ ആകർഷകമായ ഇളവുകൾ നൽകിക്കൊണ്ട് ജില്ലാതലത്തിൽ അദാലത്തുകൾ സംഘടിപ്പിക്കുന്നത് ഉചിതമായിരിക്കുമെന്ന് [illegible] ബോർഡ് ചെയർമാൻ അറിയിച്ചിരിക്കുന്നു. ഇത്തരത്തിൽ അദാലത്തുകൾ [illegible] ഇളവുകൾക്ക് അർഹതയുള്ള യഥാർത്ഥ ഗുണഭോക്താക്കളെ [illegible] നിലവിലെ അവരുടെ സാമ്പത്തിക സാമൂഹിക ആരോഗ്യ [illegible] തിരിച്ചടവ് ശേഷിയും സംബന്ധിച്ച നിജസ്ഥിതി ബോദ്ധ്യപ്പെടുത്തുന്നതിനായി [illegible] ചേർക്കുന്ന നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതാണ്.

(1) അവശേഷിക്കുന്ന ഗുണഭോക്താക്കളുടെ ഗൃഹസന്ദർശനം ഉൾപ്പെടെയുള്ള പരിശോധനകൾ നടത്തി അവരുടെ സാമ്പത്തിക സ്ഥിതി വിലയിരുത്തിയതിന് ശേഷം കടിശ്ശിക പൂർണ്ണമായും തിരിച്ചടയ്ക്കാൻ കഴിവുള്ളവരെയും, ഭാഗികമായി തിരിച്ചടവ് ശേഷിയുള്ളവരെയും, തീരെ തിരിച്ചടയ്ക്കാൻ കഴിയാത്തവരുടെയും പട്ടിക ജില്ലാതലത്തിൽ [illegible] ക്രമത്തിൽ തയ്യാറാക്കേണ്ടതാണ്.

(2) ഗുണഭോക്താവിന്റെ സാമ്പത്തിക സ്ഥിതി കുടുംബാംഗങ്ങളുടെ സാമ്പത്തിക ശേഷി, ആസ്തി, മറ്റ് [illegible] മുതലായ മാനദണ്ഡങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഗുണഭോക്താക്കളെ [illegible] ചേർക്കുന്ന 8 വിഭാഗങ്ങളായി [illegible] തിരിക്കുന്നു

1	പൂർണ്ണമായും തിരിച്ചടവ് ശേഷിയുള്ളവർ മുതൽ, പലിശ, മുടക്കപ്പലിശയുടെ 10/50 ശതമാനം അടയ്ക്കാൻ കഴിവുള്ളവർ ।	(A)
2	മുതലും പലിശയും മാത്രം അടയ്ക്കാൻ കഴിവുള്ളവർ	(B)

108

18.25% 3950

42,26600
2,26,600
2,00,000

3	A യിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന രീതിയിൽ പൂർണ്ണമായും തിരിച്ചടവ് ശേഷിയില്ലാത്തവർ. എന്നാൽ മുതലിനും പലിശയ്ക്കും പുറമെ കൂടുതൽ തുക അടയ്ക്കാൻ പ്രാപ്തിയുള്ളവർ അതായത് A യ്ക്കും B യ്ക്കും ഇടയിൽ വരുന്ന വിഭാഗം. ഇവരുടെ തിരിച്ചടവ് അദാലത്ത് സമയത്ത് negotiation ലൂടെ തുക നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്.	(C) ✓
4	മുതലും മുതലോളം പലിശയും മാത്രം അടയ്ക്കാൻ കഴിവുള്ളവർ	(D)
5	മുതലും മുതലോളം പലിശയും മാത്രമല്ല അതിന് മുകളിലും അടയ്ക്കാൻ കഴിയുന്നവർ ഇവർ B യ്ക്കും D യ്ക്കും ഇടയിൽ വരുന്ന വിഭാഗക്കാരാണ് ഇവരുടെ തിരിച്ചടവ് അദാലത്തിൽ negotiate ചെയ്ത് നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്.	(E) ✓
6	മുതൽ മാത്രം അടയ്ക്കാൻ കഴിവുള്ളവർ	(F)
7	മുതലിന് മുകളിൽ കുറച്ചുകൂടി പലിശയിനത്തിൽ അടയ്ക്കാൻ കഴിവുള്ള വിഭാഗം. ഇവർ D യ്ക്കും F നുമിടയിൽ പെടുന്ന വിഭാഗക്കാരാണ്. അദാലത്തിൽ ഇവരോട് negotiation നടത്തി ഇവരുടെ തിരിച്ചടവ് നിശ്ചയിക്കാവുന്നതാണ്.	(G) ✓
8	പൂർണ്ണമായും വായ്പാ കുടിശ്ശിക അടയ്ക്കാൻ നിർവ്വാഹമില്ലാത്തവർ.	(H)

(3). അദാലത്തുകൾ നടത്തുമ്പോൾ മേൽപ്പറഞ്ഞ സി, ഇ, ജി വിഭാഗത്തിൽപ്പെടുന്ന കുടിശ്ശികക്കാരോട് അദാലത്ത് സ്ഥലത്ത് വച്ച് negotiation നടത്തി തുക നിശ്ചയിക്കുന്നതിന് റവന്യൂ ഓഫീസറെ (സ്പെഷ്യൽ ഡെപ്യൂട്ടി കളക്ടർ) എല്ലാ ജില്ലയിലും നിയമിക്കേണ്ടതും. ഇത്തരത്തിൽ ബോർഡ് തയ്യാറാക്കുന്ന ലിസ്റ്റ് വില്ലേജ് ക്രമത്തിൽ [illegible] അതാത് വില്ലേജ് ഓഫീസർ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തി ബോർഡിലെ ജില്ലാതല ഉദ്യോഗസ്ഥന്റെ ശുപാർശയോടെ ഹെഡാഫീസിൽ ക്രോഡീകരിക്കേണ്ടതും. [illegible] എല്ലാ ജില്ലയിലെയും വില്ലേജ് ഓഫീസർമാരുടെ സേവനം [illegible]ക്കേണ്ടതുമാണ്. ബോർഡിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥർ കുടിശ്ശികക്കാരുടെ തിരിച്ചടവ് ശേഷി [illegible]ധിച്ച് അദാലത്തിലേയ്ക്ക് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യുന്നതിനോടൊപ്പം സർക്കാർ പ്രതിനിധി [illegible] നിലയ്ക്ക് അതാത് വില്ലേജ് ഓഫീസർമാർ ഇത് സംബന്ധിച്ച ഒരു റിപ്പോർട്ടുമായി അദാലത്തിൽ പങ്കെടുക്കേണ്ടതാണ്.

4. സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കേരള സംസ്ഥാന ഭവന നിർമ്മാണ ബോർഡിൽ ഭവന വായ്പ കുടിശ്ശിക തീർപ്പാക്കുന്നതിനായി [illegible] വിധത്തിലുള്ള സാമ്പത്തിക ബാധ്യതയും സർക്കാർ ഏറ്റെടുക്കുകയില്ല എന്ന [illegible] റവന്യൂ വകുപ്പിന്റെ സഹകരണത്തോടുകൂടി ജില്ലാതലത്തിൽ അദാലത്തുകൾ സംഘടിപ്പിക്കുന്നതിന് അനുമതി നൽകി ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

വി.എച്ച്.കുര്യൻ

അഡീഷണൽ ചീഫ് സെക്രട്ടറി

ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണർ, തിരുവനന്തപുരം

സെക്രട്ടറി, ഭവന നിർമ്മാണ ബോർഡ്, തിരുവനന്തപുരം

ചെയർമാൻ, ഭവന നിർമ്മാണ ബോർഡ്, തിരുവനന്തപുരം