

आदर्श करियाेदारी अधनियिम

प्रलिमिंस के लयि:

मॉडल टेनेंसी एक्ट ।

मेन्स के लयि:

मॉडल टेनेंसी अधनियिम और उसका महत्त्व ।

चर्चा में क्यों?

आवास और शहरी मामलों के मंत्रालय (MoHUA) के अनुसार, आदर्श करिाेदार अधनियिम (मॉडल टेनेंसी एक्ट) को अभी तक केवल चार राज्यों, आंध्र प्रदेश, तमलिनाडु, उत्तर प्रदेश और असम द्वारा ही संशोधति कयिा गया है ।

मॉडल टेनेंसी अधनियिम की आवश्यकता:

- मौजूदा करिया नयित्रण कानून करियाे के आवास के वकिस में बाधा डाल रहा है और यह मकान-मालकि को अपने खाली मकानों पर फरि से कबज़ा कयिे जाने के डर से उन्हें करियाे पर देने से हतोत्साहति करता है ।
- खाली घर को करियाे पर देने के संभावति उपायों में करियाेदारी की मौजूदा प्रणाली में पारदर्शति और जवाबदेही लाना तथा संपत्तिके मालकि एवं करियाेदार दोनों के हतिों को वविकपूरण तरीके से संतुलति करना है ।
 - वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार, शहरी क्षेत्रों में 1 करोड़ से अधिक घर खाली पड़े हैं ।
- इससे पहले सभी भारतीयों में से लगभग एक-तहिाई शहरी क्षेत्रों में रह रहे थे, जनिका अनुपात 2001 में 27.82 प्रतिशति से बढ़कर वर्ष 2011 में 31.16 प्रतिशति हो गया था । वर्ष 2050 तक भारत के आधे से ज़्यादा लोग मुख्य रूप से प्रवास के कारण शहरों या कस्बों में रह रहे होंगे ।

मॉडल टेनेंसी एक्ट:

परचिय:

- **मॉडल टेनेंसी एक्ट, 2021** का उद्देश्य परसिर के करियाे को वनियिमति करने और ज़मींदारों तथा करियाेदारों के हतिों की रक्षा करने के लयि एवं वविादों तथा उससे जुड़े मामलों या संबंधति मामलों के समाधान हेतु त्वरति न्यायनरिणयन तंत्र प्रदान करने के लयि करिया प्राधकिरण की स्थापना करना है ।
- इसका उद्देश्य देश में एक जीवंत, टकिाऊ और समावेशी रेंटल हाउसगि मार्केट बनाना है ।
- यह सभी आय समूहों के लयि पर्याप्त करियाे के आवासों के नरिमाण को सक्षम करेगा जसिसे बेघरों की समस्या का समाधान होगा ।
- यह धीरे-धीरे औपचारकि बाज़ार की ओर स्थानांतरति होकर करियाे के आवास के संस्थागतकरण को सक्षम करेगा ।

प्रमुख प्रावधान:

- **लखिति समझौता अनविर्य:**
 - इसके लयि संपत्तिके मालकि और करियाेदार के बीच लखिति समझौता होना अनविर्य है ।
- **स्वतंत्र प्राधकिरण और रेंट कोर्ट की स्थापना:**
 - यह अधनियिम करियाेदारी समझौतों के पंजीकरण के लयि हर राज्य और केंद्रशासति प्रदेश में एक स्वतंत्र प्राधकिरण स्थापति करता है तथा यहाँ तक कि करियाेदारी संबंधी वविादों को सुलझाने हेतु एक अलग अदालत भी स्थापति करता है ।
- **सक्योरटि डपिोज़टि के लयि अधिकितम सीमा:**
 - इस अधनियिम में करियाेदार की एडवांस सक्योरटि डपिोज़टि (Advance Security Deposit) को आवासीय उद्देश्यों के लयि अधिकितम दो महीने के करियाे और गैर-आवासीय उद्देश्यों हेतु अधिकितम छह महीने तक सीमति कयिा गया है ।
- **मकान मालकि और करियाेदार के अधिकारों तथा दायतिवों का वर्णन करता है:**
 - **मकान मालकि** संरचनात्मक मरम्मत (करियाेदार की वजह से हुई क्षतिको नही) जैसे- दीवारों की सफेदी, दरवाज़ों और खड़िकयिों की पेंटगि आदि जैसी गतिविधियिों के लयि ज़मिेदार होगा ।

- करियेदार नाली की सफाई, स्वचि और सॉकेट की मरम्मत, खडिकियों में काँच के पैनल को बदलने, दरवाज़ों एवं बगीचों तथा खुले स्थानों के रखरखाव आदि के लिये ज़िम्मेदार होगा।
- मकान मालकि द्वारा 24 घंटे पूरव सूचना:
 - मकान मालकि को मरम्मत या प्रतसि्थापन करने के लिये करिये के परसिर में प्रवेश करने से पहले 24 घंटे पूरव सूचना देनी होगी।
- परसिर खाली करने के लिये तंत्र:
 - यदि किसी मकान मालकि ने रेंट एग्रीमेंट में बताई गई सभी शर्तों को पूरा किया है जैसे- नोटसि देना आदि और करियेदार करिये की अवधिया समाप्तपिर परसिर को खाली करने में वफिल रहता है, तो मकान मालकि मासकि करिये को दोगुना करने का हकदार है।
- महत्त्व:
 - इस अधनियिम के अंतरगत स्थापति प्राधकिरण वविदों और अनूय संबंधति मामलों को सुलझाने हेतु एक त्वरति तंत्र प्रदान करेगा।
 - यह अधनियिम पूरे देश में करिये के आवास के संबंध में कानूनी ढाँचे का कायापलट करने में मदद करेगा।
 - इससे आवास की भारी कमी को दूर करने के लिये एक व्यवसाय मॉडल के रूप में करिये के आवास में नजिी भागीदारी को बढ़ावा मलिनने की उम्मीद है।
- चुनौतियाँ:
 - यह अधनियिम राज्यों के लिये बाध्यकारी नहीं है क्योंकि भूमि और शहरी वकिस राज्ज के वषिय हैं।

स्रोत: द हद्रि

PDF Refernece URL: <https://www.drishtias.com/hindi/printpdf/model-tenancy-act>

