ரியல் எஸ்டேட்

மனித வாழ்க்கைக்கு அத்தியாவசியத் தேவைகள் என்பது

1. உண்ண உணவு
2. உடுக்க உடை
3. இருக்க இடம் என்ற மூன்று விஷயங்கள்.

ரியல் எஸ்டேட் தொழில் செய்யும் நாம் உணவு தயாரிக்க முக்கிய தேவையான தானியங்களை விளைவிக்கும் நிலங்களை "மக்களுக்கு வாங்கியும் கொடுக்கிறோம்". அதேபோல "விற்றும் கொடுக்கிறோம்". உடை தயாரிக்க முக்கிய தேவையான ∴பேக்டரிகளை வாங்குவதிலும் விற்பதிலும் துணை நிற்கிறோம். அதேபோல மக்களுக்கு குடியிருப்பதற்கு தேவையான இடங்களை மற்றும் வீடுகளை வாங்கியும் தருகிறோம். விற்றும் தருகிறோம்.

ஆகவே நாம் செய்து கொண்டிருக்கும் **"ரியல் எஸ்டேட்"** தொழில் என்பதுதான் உலகத்திலேயே உயர்ந்த தொழில். உன்னதமான தொழில்.

இன்றைய நிலைமை

இவ்வளவு புனிதமான தொழிலைச் செய்து கொண்டிருக்கும் நம்மைப் பார்த்து "அவன ் -நில புரோக்கராக இருக்கிறான்" என்று மிகவும் சாதாரணமாக சொல்லும் அளவில்தான் மக்களிடத்தில் மதிப்பு உள்ளது.

அதேபோல நமது தொழிலுக்கு மத்திய அரசில் இருந்தோ அல்லது மாநில அரசில் இருந்தோ எந்தவிதமான சலுகைகளும் இல்லை.

பிரச்சினைகள்

1. நிலம் அல்லது வீடு விற்பனையாகும் சமயத்தில் **"நிலத்திற்கு உரிய தொகை, பத்திரம் வாங்குவதற்கு உரிய தொகை, பத்திரம் எழுதுபவருக்கு உரிய தொகை, பத்திர பதிவுக்கு உரிய தொகை, ஆபீசர்களுக்கு தர வேண்டிய லஞ்சம்"** என எல்லாவற்றிற்கும் முகம் சுளிக்காமல் பணம் கொடுக்கும் மக்கள், நமக்குத் தரவேண்டிய கமிஷனை மட்டும் கரெக்டாகக் கொடுப்பதில்லை. பல நேரங்களில் **பஞ்சாயத்து** வைத்துத்தான் கமிஷன் வாங்க வேண்டிய நிலைமை உள்ளது. இந்த மாதிரி சில பிரச்சினைகள்……

2. "இந்த இடம் கண்டிப்பாக விற்பனையாகும்" என்று நம்பி மாதக் கணக்கில் உழைக்கிறோம். ஆனால் கடைசி நிமிடத்தில் யாராவது ஒரு நபர், பார்ட்டியிடம் சென்று "இதைவிட நல்ல விலைக்கு நான் விற்றுத் தருகிறேன்" என்று ஒரு வார்த்தை சொல்லிவிட்டு சென்று விடுவார். கடைசியில் அந்த வியாபாரமே நின்று போகும்.

இதனால் விற்க இருந்தவருக்கும் நஷ்டமில்லை, வாங்க வந்தவருக்கும் நஷ்டமில்லை. நமக்குத்தான் 2 மாத கால உழைப்பு மற்றும் அந்த 2 மாத காலத்தில் நாம் செய்த செலவுகள் எல்லாமே நஷ்டமாகிப் போகிறது. இந்த மாதிரி சில பிரச்சினைகள்….

3. தனது சொந்தப் பணத்தை முதலீடு செய்து நிலத்தை வாங்கி பிசினஸ் செய்யும் நமது ரியல் எஸ்டேட் தொழில் புரியும் சகோதரர்கள் சந்திக்கும் பிரச்சினைகள்…….

4. ஒரு சிலர் கடன் வாங்கி நிலத்தில் முதலீடு செய்கிறார்கள். குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் அந்த நிலம் விற்பனை ஆகாமல் போகும்போது……..கடனுக்கு வட்டி கட்டி…..அந்த சகோதரர்களின் நிலைமையோ பரிதாபத்திலும் பரிதாபம்.

5. கூட்டாக ரியல் எஸ்டேட் பிசினஸ் செய்யும்போது பார்ட்னர்களுக்குள் கருத்து வேறுபாடு ஏற்பட்டு……. அதனால் வரும் பிரச்சினைகள்…..

6. ரியல் எஸ்டேட் தொழில் புரியும் நமது சகோதரர்களுக்கும் அரசுத்துறை அதிகாரிகளுக்கும் இடையே ஏற்படும் பிரச்சினைகள்…..

இதுபோன்று ……இன்னும் எத்தனை எத்தனையோ பிரச்சினைகள்……..

தீர்வுகள்

- நமது தொழிலில் உள்ள பிரச்சினைகள் எல்லாம் தீர்க்கப்பட வேண்டுமென்றால்……….
- நமது தொழிலுக்கு மக்கள் மத்தியில் நல்ல கௌரவம் கிடைக்க வேண்டுமென்றால்……..
- நமது தொழிலுக்கு பாதுகாப்பு கிடைக்க வேண்டுமென்றால்………..
- நமது தொழிலுக்கு அரசாங்கத்திடமிருந்து பல சலுகைகள் கிடைக்க வேண்டுமென்றால்…….
- நமது தொழிலுக்கு தனி வாரியம் அமைக்கப்பட வேண்டுமென்றால்…….

"சங்கம்" இருந்தால் மட்டுமே சாத்தியம்
"சங்கம்" இருந்தால் மட்டுமே சாதிக்க முடியும்.

சங்கம்

"தமிழ்நாடு ரியல் எஸ்டேட் உரிமையாளர்கள் சங்கம்" சென்னையை தலைமை அலுவலக --மாகக் கொண்டு ஆரம்பிக்கப்பட்டு, முறையாக அரசாங்கத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. சங்கத்தின் பதிவு எண் 137/2008 ஆகும்.

தற்போது உறுப்பினர் சேர்க்கை நடைபெற்றுக் கொண்டுள்ளது. தமிழ்நாட்டில் உள்ள அனைத்து மாவட்டங்களிலும் ரியல் எஸ்டேட் தொழில் செய்பவர்கள் நமது சங்கத்தில் இணைந்த வண்ணம் உள்ளனர். அதேபோல ரியல் எஸ்டேட் தொழில் புரியும் கம்பெனிகளும் தங்களை நமது சங்கத்தில் உறுப்பினர்களாக இணைத்துக் கொண்டுவருகின்றன.

சங்கத்தில் எவ்வாறு இணைவது ?

இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள விண்ணப்பபடிவத்தை பூர்த்தி செய்து, உரிய சந்தா தொகையுடன், சென்னையில் உள்ள மாநில தலைமை அலுவலகத்திற்கு அனுப்பி உங்கள் பெயரைப் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும்.

1. நீங்கள் சந்தா செலுத்தியதற்கான ரசீது 2. உறுப்பினர் எண் 3. உங்களுடைய போட்டோவுடன் கூடிய அடையாள அட்டை ஆகியவை உங்களுக்கு பதிவுத் தபாலில் அனுப்பி வைக்கப்படும்.

சங்கத்தில் இணைவதால் தனிப்பட்ட முறையில் உங்களுக்கு கிடைக்கும் நன்மைகள்.

1. உங்களுக்கு ரியல் எஸ்டேட் தொழிலில் ஏதாவது பிரச்சினைகள் இருக்குமானால் உங்களது அடையாள அட்டையைக் காட்டி அறிமுகப்படுத்திக் கொண்டு மாநிலத் தலைமை அலுவலகத்திலும் / மாவட்ட அலுவல -கத்திலும் உரிய ஆலோசனைகளை மற்றும் வழிகாட்டுதல்களை பெற்றுக் கொள்ளலாம்.

2. நமது சங்கத்தின் முதன்மை ஆலோசகர்களாக

Shri. HARI BASKAR I.A.S. (Retd) Former Chief Secretary – Govt of Tamilnadu

Shri.N.SHANMUGAM I.A.S. (Retd) Former Secretary – Govt of Bihar

Shri.K.SUBRAMANIAN I.A.S. (Retd) Former Secretary – Govt of Tamilnadu

ஆகியோர் உள்ளனர். இவர்கள் காட்டும் திசையிலேயே நமது சங்கம் பயணிக்க உள்ளது. நிர்வாகத் திறன் மிக்க இந்த மூன்று ஓய்வு பெற்ற I.A.S அதிகாரிகளின் வழிகாட்டுதல்களும், ஆலோசனைகளும் நமக்கு பெரிதும் உதவிகரமாக இருக்கும்.

3. நமது சங்க உறுப்பினர்களுக்கு சட்ட ரீதியாக ஏற்படும் பிரச்சினைகளை தீர்த்து வைப்பதற்காக சென்னை உயர் நீதிமன்றத்தில் உள்ள மூத்த வழக்கறிஞர்களைக் கொண்ட குழு ஒன்று ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது.அதில்

a) Mr. T.Krishnasamy B.Sc.B.L.
b) Mr. M.Mohan M.A.B.L.
c)Mrs.P.Justina B.A.B.L. போன்றவர்கள் உள்ளனர். இவர்களின் சேவையும், ஆலோசனைகளும் உங்களுக்கு கிடைக்கும்.

4. நமது சங்கத்தின் கூட்டம், மாநாடு ஆகியவை நடைபெறும்போது நீங்கள் அதில் கலந்து கொண்டால்…. சென்னை மாவட்டம் முதல் கன்னியாகுமரி மாவட்டம் வரை உள்ள ரியல் எஸ்டேட் தொழில் புரியும் அனைத்து சகோதரர்களையும் நேரில் சந்திக்கும் வாய்ப்பு கிடைக்கிறது. அதன் மூலம் உங்களுக்குள் ஏற்படும் நட்பு உங்களது தொழிலின் வளர்ச்சிக்கு பெரிதும் துணைபுரியும்.

5. நமது சங்கத்தில் உறுப்பினர்களாக உள்ள அனைவரது போட்டோ, பெயர், அட்ரஸ், செல்போன் நெம்பர்கள் அடங்கிய **PRINTED DIARY** வெளியிடப்படும். இது உங்களது பிசினஸ் வளர்ச்சிக்கு பெரிதும் துணைபுரியும்.

6. நமது சங்கத்திற்கென்று INTERNET மூலம் தனி "Website" உருவாக்கப்படும். அதில் உங்களது போட்டோ, பெயர், அட்ரஸ், செல்போன் நெம்பர் ஆகியவை இடம் பெறும். நிலம் தேவைப்படும் வெளி மாநிலங்களில் உள்ள தமிழர்களும், வெளிநாடு வாழ்

இந்தியர்களும் (NRI) இண்டர்நெட் மூலமாக வெப்சைட்டை பார்த்து உங்களுடைய செல்போன் நெம்பர்களைத் தெரிந்துகொண்டு, உங்களை நேரிடையாக தொடர்பு கொள்வார்கள். அதன் மூலம் புதுப்புது பிசினஸ் வாடிக்கையாளர்கள் உங்களுக்கு கிடைக்க வாய்ப்புள்ளது.

இதுபோன்று.......இன்னும்.......ஏராளமான நன்மைகள் கிடைக்க உள்ளன. ஆகவே விரைந்து சங்கத்தில் சேருவீர்.

பதவிகள்

தமிழ்நாட்டிலுள்ள 31 மாவட்டங்களில் 20 மாவட்டத்தில் நிர்வாகிகள் தேர்வு முடிவடைந்துவிட்டது. தற்போது உங்களுடைய மாவட்டத்திற்கு மாவட்ட அளவிலும், ஒன்றிய அளவிலும், நகர அளவிலும் தலைவர், செயலாளர், பொருளாளர் பதவிகளுக்கு பொருத்தமானவரை தேர்ந்தெடுக்கும் பணி நடை பெற்றுக் கொண்டுள்ளது.

நீங்கள் நமது சங்கத்தில் பதவியேற்று செயல்பட விரும்பினால்................

சென்னையிலுள்ள மாநில தலைமை அலுவலகத்தில் தலைவர், பொது செயலாளர், பொருளாளர் ஆகியோர்களின் ஆலோசனைக்குப் பிறகு மாநில நிர்வாகக் குழு கூட்டத்தில் உங்களுக்கான பதவி பற்றி முடிவெடுக்கப்பட்டு உங்களுக்குத் தெரிவிக்கப்படும். பிறகு சென்னையில் நடைபெறும் வண்ணமிகு விழாவில் உங்களுக்கு பதவிப் பிரமாணம் செய்து வைக்கப்படும்.

பதவி ஏற்பு விழா

“பதவி ஏற்பு விழா” வேலைகள் முழுவீச்சில் நடைபெற்றுக் கொண்டுள்ளது. இந்த விழாவில் ஆன்றோர்கள், சான்றோர்கள், தொழிலதிபர்கள், அரசியல்கட்சி பிரமுகர்கள், சினிமா நட்சத்திரங்கள் ஆகியோர் சிறப்பு விருந்தினர்களாக கலந்து கொள்ள உள்ளனர். விழா நடைபெறும் தேதி, நீங்கள் சென்னைக்கு நேரில் வரும்போது தெரிவிக்கப்படும்.

உறுப்பினர் சந்தா

1. சாதாரண உறுப்பினர் (Ordinary Member) Rs.1,000/- (Not Refundable)
இது ஒரு வருடத்திற்கான சந்தாவாகும். ஒவ்வொரு வருடமும் குறிப்பிட்ட தேதியில் புதுப்பித்துக் கொள்ள வேண்டும்.

2. கார்ப்பரேட் உறுப்பினர் (Corporate Member) Rs.5,000/- (Non Refundable)
இது வாழ்நாள் சந்தாவாகும். அதாவது Life Member. ஒரே ஒரு முறை செலுத்தினால் போதுமானது. புதுப்பிக்க வேண்டிய அவசியமில்லை.

மாவட்ட அளவில், ஒன்றிய அளவில், நகர அளவில் தலைவர், செயலாளர், பொருளாளர், பதவிக்கு விண்ணப்பிப்பவர்கள் சங்கத்தின் Corporate Member ஆக இருக்க வேண்டும் என்பது சங்கத்தின் விதிமுறைகளில் ஒன்றாக உள்ளது.

சந்தா தொகையை

Tamilnadu Real Estate Owners Association (Payable at Chennai) என்ற பெயருக்கு **Demand Draft ஆக எடுத்து அனுப்ப வேண்டும்.**

பதவி வேண்டாம் என்றால்

நமது சங்கத்தில் பதவி பெற நீங்கள் விரும்பினால்....உங்களை CORPORATE MEMBER ஆக இணைத்துக் கொள்ளுங்கள். சென்னைக்கு நேரில் வாருங்கள்.

உங்களுக்கு பதவி மீது விருப்பம் இல்லாவிட்டால் சந்தா தொகையாக ரூ.1,000/-க்கு மட்டும் D.D.எடுத்து, விண்ணப்பத்துடன் இணைத்து கூரியர் தபாலில் அனுப்பி வைக்கவும்.
சென்னைக்கு வரவேண்டிய அவசியமில்லை.

நீங்கள் சென்னை வரும்போது எடுத்து வர வேண்டியவை

1. பூர்த்தி செய்யப்பட்ட விண்ணப்பம்
2. பாஸ்போர்ட் சைஸ் போட்டோ இரண்டு
3. Tamilnadu Real Estate Owners Association –Payable at Chennai என்ற பெயருக்கு ரூ.5,000/-க்கு எடுக்கப்பட்ட Demand Draft.

நேரில் வருவதற்குச் சில குறிப்புகள்

சென்னை, தி.நகர், பாண்டி பஜார் பஸ் ஸ்டாப்பிலிருந்து நடந்து செல்லும் தூரத்தில் Rathna Fan House அருகில் நமது மாநில தலைமை அலுவலகம் உள்ளது.

“தனி மரம் தோப்பு ஆகாது”
“ஒரு கை தட்டினால் ஓசை வராது”
ஆகவே சங்கத்தில் இணைவீர்!
சாதனைகள் பல புரிவீர் !!