COMPREHENSIVE MEDIA REPORT
ON

BAF PRESS CONFERENCE ON KAOMA

Prepared For:

BANGALORE APARTMENT FEDERATION

NMPR
Connections that matters the most.

Date: August 25th, 2026

THE HINDU

Apartment federation welcomes new law

The Hindu Bureau
BENGALURU

The Bangalore Apartments' Federation has welcomed the enactment of the Karnataka Apartment Ownership and Management Act (KAOMA) 2026. The new law has a greater focus on "powers of residents' associations, promoter accountability, protection of common areas, legal recognition for future development rights, building safety and redevelopment", the federation said.

"KAOMA, 2026, is a significant improvement compared to the 1972 legal framework and has the potential to become one of India's strongest apartment governance laws. Effective implementation will now be the key priority," BAF president Satish Mallya said on Monday.

The BAF said the new law ensures that the promoter continues to be accountable even after handover of the flats. "Even after the management is transferred to the association, promoter obligations under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, will continue. It also specifies that promoters cannot retain control over common areas after management is transferred," BAF said.

"The Act provides a stronger mechanism for transferring the management and administration of apartments to associations. However, management and ownership rights must move together. Statutory and deemed conveyance of land and common-area rights require a clear, time-bound, and enforceable mechanism," said BAF general secretary K. Aun Kumar.

Promoters must facilitate the formation and registration of an association within three months after a majority of apartments are allotted. If they fail to do so, the competent authority can intervene, as per the new Act.

"The concept of one statutory association for each apartment project will bring greater structure to apartment governance. Recognising a registered association as a body corporate, with perpetual succession and the legal capacity to sue and be sued in its own name, is an important step forward," said Sujatha G., policy lead, BAF.

DH
DECCAN HERALD

Federation welcomes apartment law to safeguard owners' rights

BENGALURU, DHNS: The Bangalore Apartments' Federation (BAF) on Monday welcomed the enactment of the Karnataka Apartment Ownership and Management Act (KAOMA) 2026, describing it as a significant step towards establishing a comprehensive legal framework for apartment communities and protecting the rights of apartment owners across Karnataka.

"After more than five decades, Karnataka has moved beyond the earlier ownership-focused legal framework towards a comprehensive system covering association governance, promoter accountability, protection of common areas, building safety, maintenance, redevelopment and dispute resolution," BAF said in a statement.

From ensuring promoter accountability even after handover to time-bound formation of associations, the Act provides several benefits for apartment dwellers, BAF representatives said.

However, effective implementation will now be the key priority, the representatives noted.

BAF said the federation will continue to work with the government, apartment associations, promoters and other stakeholders to ensure effective implementation of KAOMA 2026, and build a more transparent, accountable and sustainable governance framework for apartment communities across Karnataka.

Publication Date
25/08/2026

Presented by DH

ವಿಜಯ ಕರ್ನಾಟಕ

VIJAY KARNATAKA

25 AUG 2026

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕುಗಳಿಗೆ ಹೊಸ ಕಾನೂನು ಬಲ

- ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ರಕ್ಷಣೆ, ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗಳ ಸಬಲೀಕರಣ ಮತ್ತು ಪುನರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸಮಗ್ರ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟು

ವಿಕ ಸುದ್ದಿಲೋಕ ಬೆಂಗಳೂರು

ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಆಡಳಿತ ಮತ್ತು ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕುಗಳ ರಕ್ಷಣೆಗೆ ಸಮಗ್ರ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟು ಒದಗಿಸುವ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಓನರ್‌ಶಿಪ್ ಆ್ಯಂಡ್ ಮ್ಯಾನೇಜ್‌ಮೆಂಟ್ ಆ್ಯಕ್ಟ್- 2026 ಜಾರಿಗೆ ತಂದಿರುವುದನ್ನು ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ಸ್ ಫೆಡರೇಷನ್ ಸ್ವಾಗತಿಸಿದೆ.

''ಐದು ದಶಕಗಳಿಗೂ ಹೆಚ್ಚು ಕಾಲದ ನಂತರ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕತ್ವಕ್ಕೆ ಮಾತ್ರ ಸೀಮಿತವಾಗಿದ್ದ ಹಿಂದಿನ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿನಿಂದ ಹೊರಬಂದು, ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ಆಡಳಿತ, ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ರಕ್ಷಣೆ, ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ, ಪುನರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಮತ್ತು ವಿವಾದ ಪರಿಹಾರ ಸೇರಿದಂತೆ ಆಧುನಿಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಅಗತ್ಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡ ಸಮಗ್ರ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯತ್ತ ಕರ್ನಾಟಕ ಹೆಜ್ಜೆ ಇಟ್ಟಿದೆ,'' ಎಂದು ಅದು ತಿಳಿಸಿದೆ.

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತದಲ್ಲಿ ಮಹತ್ವದ ಸುಧಾರಣೆ: ಸೋಮವಾರ ಕರೆದಿದ್ದ ಪತ್ರಿಕಾಗೋಷ್ಠಿಯಲ್ಲಿ ಮಾತನಾಡಿದ ಫೆಡರೇಷನ್ ಅಧ್ಯಕ್ಷ ಸತೀಶ್ ಮಲ್ಯ, ಆಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಓನರ್‌ಶಿಪ್ ಆ್ಯಂಡ್ ಮ್ಯಾನೇಜ್‌ಮೆಂಟ್ ಆ್ಯಕ್ಟ್-2026, 1972ರ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿಗಿಂತ ಮಹತ್ವದ ಸುಧಾರಣೆಯಾಗಿದೆ. ಇದು ದೇಶದ ಅತ್ಯಂತ ಬಲಿಷ್ಠ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತ ಕಾನೂನುಗಳಲ್ಲಿ ಒಂದಾಗಿದೆ. ಕಾನೂನಿನ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನವೇ ಮುಂದಿನ ಪ್ರಮುಖ ಹಂತ. ಈ ನಿಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ ಸರಕಾರದೊಂದಿಗೆ ಫೆಡರೇಷನ್ ರಚನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡಲಿದೆ,'' ಎಂದರು.

ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ ಕೆ. ಅರುಣ್ ಕುಮಾರ್ ಮಾತನಾಡಿ, ''ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತವನ್ನು ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗೆ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಲು ಕಾಯಿದೆ ಹೆಚ್ಚು ಬಲಿಷ್ಠ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಒದಗಿಸುತ್ತದೆ. ಆದರೆ, ನಿರ್ವಹಣೆಯ ಜತೆಗೆ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ಹಕ್ಕುಗಳೂ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಹಸ್ತಾಂತರವಾಗಬೇಕು. ಭೂಮಿ ಹಾಗೂ ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾ ಹಕ್ಕುಗಳ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಮತ್ತು ಡೀಮ್ಡ್ ಕನ್ವೆಯನ್ಸ್‌ಗೆ ಕಾಲಮಿತಿಯ, ಸ್ಪಷ್ಟ ಹಾಗೂ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಬಹುದಾದ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಅಗತ್ಯ,'' ಎಂದು ಹೇಳಿದರು.

ಫೆಡರೇಷನ್‌ನ ಸದಸ್ಯೆ ಹಾಗೂ ನೀತಿ ವಿಭಾಗದ ಮುಖ್ಯಸ್ಥೆ ಸುಜಾತಾ ಜಿ. ಮಾತನಾಡಿ, ''ಪ್ರತಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಯೋಜನೆಗೆ ಒಂದು ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ಎಂಬ ಪರಿಕಲ್ಪನೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತವನ್ನು ಮತ್ತಷ್ಟು ವ್ಯವಸ್ಥಿತಗೊಳಿಸುತ್ತದೆ. ನೋಂದಾಯಿತ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗೆ ಬಾಡಿ ಕಾರ್ಪೊರೇಟ್ ಸ್ಥಾನಮಾನ ಹಾಗೂ ತನ್ನದೇ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ದಾವೆ ಹೂಡುವ ಮತ್ತು ಎದುರಿಸುವ ಕಾನೂನು ಬಲ ನೀಡಿರುವುದು ಮಹತ್ವದ ಹೆಜ್ಜೆ,'' ಎಂದರು.

ಜನದನಿಯ ಸಾರಥಿ
ವಾರ್ತಾ ಭಾರತಿ

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲಕತ್ವ, ನಿರ್ವಹಣಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿ ಸ್ವಾಗತಾರ್ಹ

ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ಸ್ ಫೆಡರೇಷನ್

ಬೆಂಗಳೂರು ಆ. 24: ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಆಡಳಿತ ಮತ್ತು ಮಾಲಕರ ಹಕ್ಕುಗಳ ರಕ್ಷಣೆಗೆ ಸಮಗ್ರ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟನ್ನು ಒದಗಿಸುವ 'ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್(ಮಾಲಕತ್ವ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆ) ವಿಧೇಯಕ' ಜಾರಿಗೆ ತಂದಿರುವುದನ್ನು ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಫೆಡರೇಷನ್ ಸ್ವಾಗತಿಸಿದೆ.

ಸೋಮವಾರ ನಗರದಲ್ಲಿ ನಡೆದ ಸುದ್ದಿಗೋಷ್ಠಿಯಲ್ಲಿ ಮಾತನಾಡಿದ ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ಸ್ ಫೆಡರೇಷನ್ ಸತೀಶ್ ಮಲ್ಯ, ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲಕತ್ವ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆ ವಿಧೇಯಕ-2026, 1972ರ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿಗಿಂತ ಮಹತ್ವದ ಸುಧಾರಣೆಯಾಗಿದೆ. ಇದು ದೇಶದ ಬಲಿಷ್ಠ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತ ಕಾನೂನುಗಳಲ್ಲಿ ಒಂದಾಗುವ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಹೊಂದಿದೆ. ಕಾನೂನಿನ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನವೇ ಮುಂದಿನ ಪ್ರಮುಖ ಹಂತ ಎಂದು ತಿಳಿಸಿದರು.

ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ಸ್ ಫೆಡರೇಷನ್ ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ ಕೆ.ಅರುಣ್ ಕುಮಾರ್, ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ಸ್ ಫೆಡರೇಷನ್ ಸದಸ್ಯೆ ಸುಜಾತಾ.ಜಿ ಮಾತನಾಡಿದರು.

Bengaluru Edition
Aug 25, 2026 Page No. 4
Powered by: erelego.com

ಕನ್ನಡಪ್ರಭ

ಹೊಸ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಕಾನೂನು ಪಾಲಿಸಲು ಬದ್ಧ: ಮಾಲಿಕರ ಸಂಘ

ಬೆಂಗಳೂರು: ಸರ್ಕಾರ ಜಾರಿಗೆ ತರಲಿರುವ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ಓನರ್‌ಶಿಪ್ ಅಂಡ್ ಮ್ಯಾನೇಜ್ ಮೆಂಟ್ ಆಕ್ಟ್ 2026 ಸ್ವಾಗತಾರ್ಹವಾಗಿದ್ದು, ಬೆಂಗಳೂರು ಭವಿಷ್ಯದ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಕ್ಕು, ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ ಹಾಗೂ ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಾಗಿ ಫೆಡರೇಷನ್ ಸರ್ಕಾರದೊಂದಿಗೆ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ಫೆಡರೇಶನ್ (ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘ) ತಿಳಿಸಿದೆ.

ಪತ್ರಿಕಾಗೋಷ್ಠಿಯಲ್ಲಿ ಅಧ್ಯಕ್ಷ ಸತೀಶ್ ಮಲ್ಯ ಮಾತನಾಡಿ, 5 ದಶಕಗಳ ನಂತರ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕತ್ವಕ್ಕೆ ಮಾತ್ರ ಸೀಮಿತವಾಗಿದ್ದ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿನಿಂದ ಹೊರ ಬಂದು, ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ಆಡಳಿತ, ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ರಕ್ಷಣೆ, ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ, ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಾಗೂ ವಿವಾದ ಪರಿಹಾರ ಸೇರಿದಂತೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಅಗತ್ಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡ ಸಮಗ್ರ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯತ್ತ ಕರ್ನಾಟಕ ಹೆಜ್ಜೆ ಇಟ್ಟಿದೆ ಎಂದರು.

THE HINDU

New apartment law has potential to become one of India's strongest apartment governance laws: BAF

Updated – August 24, 2026 07:15 pm IST – Bengaluru

THE HINDU BUREAU

Promoters must facilitate the formation and registration of an association within three months after a majority of apartments are allotted. | Photo Credit: File Photo

The Bangalore Apartments' Federation has welcomed the enactment of the Karnataka Apartment Ownership and Management Act (KAOMA) 2026. The new law has a greater focus on "powers of residents' associations, promoter accountability, protection of common areas, legal recognition for future development rights, building safety and redevelopment", the federation said.

"KAOMA, 2026, is a significant improvement compared to the 1972 legal framework and has the potential to become one of India's strongest apartment governance laws. Effective implementation will now be the key priority," BAF president Satish Mallya said on Monday.

ETV Bharat / Bharat

BAF Welcomes KAOMA 2026, Terms It Step Towards Protecting Apartment Owners' Rights In Karnataka

ADVERTISEMENT

The new law covers association governance, promoter accountability, protection of common areas, maintenance, building safety, redevelopment and dispute resolution, reports Mohammed Rafiq Mulla.

Members of Bangalore Apartments' Federation addressing the media (ETV Bharat)

Bengaluru: The Bangalore Apartments' Federation (BAF) has welcomed the Karnataka Apartment Ownership and Management Act 2026 (KAOMA), calling it a major step towards creating a comprehensive legal framework for apartment communities and protecting the rights of owners across the state.

The new law moves Karnataka beyond the ownership-focused framework introduced in 1972. It covers association governance, promoter accountability, protection of common areas, maintenance, building safety, redevelopment and dispute resolution.

BAF thanked Chief Minister DK Shivakumar for guiding the legislation through the Legislative Assembly and Legislative Council. It also appreciated Bengaluru Development Minister Krishna Byre Gowda for supporting the long-standing concerns of apartment communities and facilitating the Bill's passage through both Houses.

BAF president Satish Mallya said KAOMA 2026 could become one of India's strongest apartment governance laws. "Effective implementation must now be the priority. BAF will work constructively with the Government to protect apartment ownership, empower associations, ensure promoter accountability, safeguard common areas and establish a clear redevelopment framework," he said.

BAF GC Member and Lead for Policy, Sujatha G., said the legislation could address the lack of clear ownership faced by many apartment buyers. "The basic purpose of purchasing an apartment is to obtain established ownership. Once the rules are framed, the title, along with rights in the building and the undivided share of land, should be transferred to the owner. This is one of the most welcome features of the Act," she said.

Sujatha said rules must clarify how apartments and associations registered under the earlier law would transition to KAOMA, when the rules would be notified and what information would be required in declarations. "The success of any law depends on implementation and enforcement. Without clear rules, even a good Act may remain inoperative," she said.

Sujatha added that a competent authority must be constituted quickly and provided with adequate staff and a proper understanding of the legislation. The government must also determine how registrations involving lakhs of apartments will be processed. "Practical difficulties and some delays may arise initially. The law will evolve as the Government and citizens learn from its implementation. Representation from apartment owners will be essential to identify problems and secure necessary changes," she said.

Bangalore Apartments' Federation
@BAFBLR · Follow

youtu.be/nG_vz_TK_TA?si...

KAOMA MOVES ANOTHER STEP FORWARD !

The Bangalore Apartments' Federation (BAF) is excited to share that Karnataka Apartment (Ownership and Management) Bill, 2026 (KAOMA) is passed by voice vote in assembly, today - Aug 21.
This was introduced in the Show more

youtube.com
HISTORIC MILESTONE | KAOMA 2026 PASSED in Karnataka...

9:55 PM · Aug 21, 2026

21 Reply Copy link

Read 1 reply

She also noted that KAOMA and RERA were interconnected, with several provisions and definitions in the new legislation derived from RERA, enabling both laws to function without conflict.BAF General Secretary K Arun Kumar said KAOMA offered a stronger mechanism for transferring apartment management to associations. “Management and ownership rights must move together. Statutory and deemed conveyance of land and common-area rights require a clear, time-bound and enforceable mechanism,” he said.BAF Communication Lead Vishwa Venkata Reddy said the transitional provisions would allow associations formed under KAOA 1972 and other applicable laws to enter the new framework, providing continuity to thousands of existing communities.The Act continues promoter obligations under RERA even after handover and prevents promoters from retaining control over common areas. It requires promoters to facilitate association registration within three months after a majority of apartments are allotted, failing which the competent authority may intervene.It also protects common areas from conversion into private or saleable spaces, recognises additional development potential arising from future FSI or FAR changes as a collective right of owners, and creates a framework for assessing older buildings, undertaking major repairs, reconstruction and redevelopment.BAF said it would work with the Government, apartment associations, promoters and other stakeholders to secure effective implementation and build a transparent, accountable and sustainable governance system for Karnataka’s apartment communities.

Kannada pocket

ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ಹೊಸ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟು; ಬಲಿಷ್ಠ ಆಡಳಿತಕ್ಕೆ ಹೊಸ ಆರಂಭ- BAF

Vasanth   August 24, 2026   No Comments   6 Min Read

Listen to this

ಬೆಂಗಳೂರು : ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಆಡಳಿತ ಮತ್ತು ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕುಗಳ ರಕ್ಷಣೆಗೆ ಸಮಗ್ರ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟನ್ನು ಒದಗಿಸುವ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಓನರ್ಶಿಪ್ ಅಂಡ್ ಮ್ಯಾನೇಜ್ಮೆಂಟ್ ಆಕ್ಟ್ (KAOMA) 2026 ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿರುವುದನ್ನು ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ಸ್ ಫೆಡರೇಷನ್ (BAF) ಸ್ವಾಗತಿಸಿದೆ.

ಐದು ದಶಕಗಳಿಗೂ ಹೆಚ್ಚು ಕಾಲದ ನಂತರ, ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕತ್ವಕ್ಕೆ ಮಾತ್ರ ಸೀಮಿತವಾಗಿದ್ದ ಹಿಂದಿನ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿನಿಂದ ಹೊರಬಂದು, ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ಆಡಳಿತ, ಪ್ರೊಮೋಟರ್ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ರಕ್ಷಣೆ, ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ, ಪುನರ್ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಾಗೂ ವಿವಾದ ಪರಿಹಾರ ಸೇರಿದಂತೆ ಆಧುನಿಕ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಅಗತ್ಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡ ಸಮಗ್ರ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯತ್ತ ಕರ್ನಾಟಕ ಹೆಜ್ಜೆ ಇಟ್ಟಿದೆ ಎಂದು BAF ತಿಳಿಸಿದೆ.

ಈ ಮಹತ್ವದ ಕಾನೂನನ್ನು ವಿಧಾನಸಭೆ ಹಾಗೂ ವಿಧಾನ ಪರಿಷತ್ನಲ್ಲಿ ಅಂಗೀಕಾರಗೊಳ್ಳುವಂತೆ ಮುನ್ನಡೆಸಿದ
ಮುಖ್ಯಮಂತ್ರಿ ಶ್ರೀ ಡಿ.ಕೆ. ಶಿವಕುಮಾರ್ ಅವರಿಗೆ BAF ಕೃತಜ್ಞತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದೆ. ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ದೀರ್ಘಕಾಲದ ಸಮಸ್ಯೆಗಳನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿ, ಮಸೂದೆಯನ್ನು ಎರಡೂ ಸದನಗಳಲ್ಲಿ ಮಂಡಿಸಿ ಮುಂದುವರಿಸಲು ಸಹಕರಿಸಿದ ಬೆಂಗಳೂರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಚಿವ ಶ್ರೀ ಕೃಷ್ಣ ಬೈರೇಗೌಡ ಅವರಿಗೂ ಫೆಡರೇಷನ್ ಅಭಿನಂದನೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದೆ.

“ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತದಲ್ಲಿ ಮಹತ್ವದ ಸುಧಾರಣೆ”

BAF ಅಧ್ಯಕ್ಷ ಸತೀಶ್ ಮಲ್ಯ ಮಾತನಾಡಿ, “KAOMA 2026, 1972ರ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿಗಿಂತ ಮಹತ್ವದ ಸುಧಾರಣೆಯಾಗಿದೆ. ಇದು ದೇಶದ ಅತ್ಯಂತ ಬಲಿಷ್ಠ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತ ಕಾನೂನುಗಳಲ್ಲಿ ಒಂದಾಗುವ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಹೊಂದಿದೆ. ಕಾನೂನಿನ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನವೇ ಮುಂದಿನ ಪ್ರಮುಖ ಹಂತ. ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕತ್ವ ರಕ್ಷಣೆ, ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ಗಳ ಸಬಲೀಕರಣ, ಪ್ರೊಮೋಟರ್ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ರಕ್ಷಣೆ, ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ ಮತ್ತು ಪುನರ್ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸ್ಪಷ್ಟ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಕಲ್ಪಿಸುವ ನಿಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರದೊಂದಿಗೆ BAF ರಚನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡಲಿದೆ,” ಎಂದರು.

BAF ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ ಕೆ. ಅರುಣ್ ಕುಮಾರ್ ಮಾತನಾಡಿ, “ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತವನ್ನು ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ಗೆ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಲು KAOMA ಹೆಚ್ಚು ಬಲಿಷ್ಠ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಒದಗಿಸುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ನಿರ್ವಹಣೆಯ ಜತೆಗೆ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ಹಕ್ಕುಗಳೂ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಹಸ್ತಾಂತರವಾಗಬೇಕು. ಭೂಮಿ ಹಾಗೂ ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾ ಹಕ್ಕುಗಳ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಮತ್ತು ಡೀಮ್ಡ್ ಕನ್ವೆಯನ್ಸ್ಗೆ ಕಾಲಮಿತಿಯ, ಸ್ಪಷ್ಟ ಹಾಗೂ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಬಹುದಾದ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಅಗತ್ಯ,” ಎಂದು ಹೇಳಿದರು.

BAF GC ಸದಸ್ಯೆ ಹಾಗೂ ಪಾಲಿಸಿ ವಿಭಾಗದ ಮುಖ್ಯಸ್ಥೆ CA ಸುಜಾತಾ ಜಿ. ಮಾತನಾಡಿ, “ಪ್ರತಿ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಯೋಜನೆಗೆ ಒಂದು ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ಎಂಬ ಪರಿಕಲ್ಪನೆ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತವನ್ನು ಮತ್ತಷ್ಟು ವ್ಯವಸ್ಥಿತಗೊಳಿಸುತ್ತದೆ. ನೋಂದಾಯಿತ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ಗೆ ಬಾಡಿ ಕಾರ್ಪೊರೇಟ್ ಸ್ಥಾನಮಾನ ಹಾಗೂ ತನ್ನದೇ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ದಾವೆ ಹೂಡುವ ಮತ್ತು ಎದುರಿಸುವ ಕಾನೂನು ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ನೀಡಿರುವುದು ಮಹತ್ವದ ಹೆಜ್ಜೆ,” ಎಂದರು.

BAF GC ಸದಸ್ಯ ಹಾಗೂ ಸಂವಹನ ವಿಭಾಗದ ಮುಖ್ಯಸ್ಥ ವಿಶ್ವ ವೆಂಕಟ ರೆಡ್ಡಿ ಮಾತನಾಡಿ, “ಈಗಾಗಲೇ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ಪರಿವರ್ತನಾ ಅವಕಾಶ ನೀಡಿರುವುದು ಅತ್ಯಂತ ಮಹತ್ವದ್ದು. KAOA 1972 ಸೇರಿದಂತೆ ವಿವಿಧ ಕಾನೂನುಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚನೆಯಾಗಿರುವ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ಗಳು ನಿಗದಿತ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯಂತೆ ಹೊಸ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿಗೆ ಪರಿವರ್ತನೆಯಾಗಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ. ಇದು ಸಾವಿರಾರು ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ನಿರಂತರತೆಯನ್ನು ಒದಗಿಸುತ್ತದೆ,” ಎಂದರು.

ಹೊಸ ಕಾಯ್ದೆಯಿಂದ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಆಗಿರುವ ಐದು ಪ್ರಮುಖ ಪ್ರಯೋಜನಗಳು

1. ಹಸ್ತಾಂತರದ ನಂತರವೂ ಪ್ರೊಮೋಟರ್ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ:
ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ಗೆ ನಿರ್ವಹಣೆ ಹಸ್ತಾಂತರವಾದರೂ RERA ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರೊಮೋಟರ್ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಮುಂದುವರಿಯುತ್ತದೆ. ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ಮೇಲೆ ಪ್ರೊಮೋಟರ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಮುಂದುವರಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿರುವುದಿಲ್ಲ.

2. ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ರಚನೆಗೆ ಕಾಲಮಿತಿ:
ಬಹುಪಾಲು ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ಗಳು ಹಂಚಿಕೆಯಾದ ನಂತರ ಮೂರು ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ರಚನೆ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿಗೆ ಪ್ರೊಮೋಟರ್ ನೆರವು ನೀಡಬೇಕು. ವಿಫಲವಾದರೆ ಸಂಬಂಧಿತ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮಧ್ಯಪ್ರವೇಶಿಸಬಹುದು.

3. ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳಿಗೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ರಕ್ಷಣೆ:
ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳನ್ನು ಖಾಸಗಿ ಅಥವಾ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಬಹುದಾದ ಪ್ರದೇಶಗಳಾಗಿ ಪರಿವರ್ತಿಸುವುದನ್ನು ತಡೆಯಲು ಹೆಚ್ಚಿನ ರಕ್ಷಣೆಯನ್ನು ಒದಗಿಸುತ್ತದೆ.

4. ಭವಿಷ್ಯದ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಾಮೂಹಿಕ ಹಕ್ಕು:
ಭವಿಷ್ಯದಲ್ಲಿ ಯೋಜನಾ ನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿ ಬದಲಾವಣೆಯಿಂದ ದೊರೆಯುವ ಹೆಚ್ಚುವರಿ FSI/FAR ಸೇರಿದಂತೆ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಾಮರ್ಥ್ಯವನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಾಮೂಹಿಕ ಹಕ್ಕಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸುವ ಮಹತ್ವದ ತತ್ವವನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿದೆ.

5. ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ ಮತ್ತು ಪುನರ್ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟು:
ಹಳೆಯ ಕಟ್ಟಡಗಳ ರಚನಾತ್ಮಕ ಸ್ಥಿರತೆ ಪರಿಶೀಲನೆ, ಪ್ರಮುಖ ದುರಸ್ತಿ, ಪುನರ್ನಿರ್ಮಾಣ ಮತ್ತು ಪುನರ್ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ವ್ಯವಸ್ಥಿತ ಚೌಕಟ್ಟನ್ನು ಒದಗಿಸುತ್ತದೆ.

BAF ಮುಂದಿನ ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರ, ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ಗಳು, ಪ್ರೊಮೋಟರ್ಗಳು ಹಾಗೂ ಇತರ ಎಲ್ಲ ಪಾಲುದಾರರೊಂದಿಗೆ ರಚನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಿ, KAOMA 2026ರ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನದ ಮೂಲಕ ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ಹೆಚ್ಚು ಪಾರದರ್ಶಕ, ಜವಾಬ್ದಾರಿಯುತ ಮತ್ತು ಸುಸ್ಥಿರ ಆಡಳಿತ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ರೂಪಿಸುವ ಗುರಿ ಹೊಂದಿದೆ.

Prajaa ಕನ್ನಡ

ಪ್ರಮುಖ ಸುದ್ದಿ · ರಾಜ್ಯ

ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಓನರ್ಶಿಪ್ ಅಂಡ್ ಮ್ಯಾನೇಜ್ಮೆಂಟ್ ಆಕ್ಟ್ ಸ್ವಾಗತಿಸಿದ BAF

Vasantha Prajaa August 24, 2026

ಬೆಂಗಳೂರು : ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಆಡಳಿತ ಮತ್ತು ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕುಗಳ ರಕ್ಷಣೆಗೆ ಸಮಗ್ರ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟನ್ನು ಒದಗಿಸುವ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಓನರ್ಶಿಪ್ ಅಂಡ್ ಮ್ಯಾನೇಜ್ಮೆಂಟ್ ಆಕ್ಟ್ (KAOMA) 2026 ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿರುವುದನ್ನು ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ಸ್ ಫೆಡರೇಷನ್ (BAF) ಸ್ವಾಗತಿಸಿದೆ.

ಐದು ದಶಕಗಳಿಗೂ ಹೆಚ್ಚು ಕಾಲದ ನಂತರ, ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕತ್ವಕ್ಕೆ ಮಾತ್ರ ಸೀಮಿತವಾಗಿದ್ದ ಹಿಂದಿನ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿನಿಂದ ಹೊರಬಂದು, ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ಆಡಳಿತ, ಪ್ರೊಮೋಟರ್ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ರಕ್ಷಣೆ, ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ, ಪುನರ್ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಾಗೂ ವಿವಾದ ಪರಿಹಾರ ಸೇರಿದಂತೆ ಆಧುನಿಕ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಅಗತ್ಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡ ಸಮಗ್ರ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯತ್ತ ಕರ್ನಾಟಕ ಹೆಜ್ಜೆ ಇಟ್ಟಿದೆ ಎಂದು BAF ತಿಳಿಸಿದೆ.

ಈ ಮಹತ್ವದ ಕಾನೂನನ್ನು ವಿಧಾನಸಭೆ ಹಾಗೂ ವಿಧಾನ ಪರಿಷತ್ನಲ್ಲಿ ಅಂಗೀಕಾರಗೊಳ್ಳುವಂತೆ ಮುನ್ನಡೆಸಿದ
ಮುಖ್ಯಮಂತ್ರಿ ಶ್ರೀ ಡಿ.ಕೆ. ಶಿವಕುಮಾರ್ ಅವರಿಗೆ BAF ಕೃತಜ್ಞತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದೆ. ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ದೀರ್ಘಕಾಲದ ಸಮಸ್ಯೆಗಳನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿ, ಮಸೂದೆಯನ್ನು ಎರಡೂ ಸದನಗಳಲ್ಲಿ ಮಂಡಿಸಿ ಮುಂದುವರಿಸಲು ಸಹಕರಿಸಿದ ಬೆಂಗಳೂರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಚಿವ ಶ್ರೀ ಕೃಷ್ಣ ಬೈರೇಗೌಡ ಅವರಿಗೂ ಫೆಡರೇಷನ್ ಅಭಿನಂದನೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದೆ.

"ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತದಲ್ಲಿ ಮಹತ್ವದ ಸುಧಾರಣೆ"

BAF ಅಧ್ಯಕ್ಷ ಸತೀಶ್ ಮಲ್ಯ ಮಾತನಾಡಿ, "KAOMA 2026, 1972ರ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿಗಿಂತ ಮಹತ್ವದ ಸುಧಾರಣೆಯಾಗಿದೆ. ಇದು ದೇಶದ ಅತ್ಯಂತ ಬಲಿಷ್ಠ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತ ಕಾನೂನುಗಳಲ್ಲಿ ಒಂದಾಗುವ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಹೊಂದಿದೆ. ಕಾನೂನಿನ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನವೇ ಮುಂದಿನ ಪ್ರಮುಖ ಹಂತ. ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕತ್ವ ರಕ್ಷಣೆ, ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ಗಳ ಸಬಲೀಕರಣ, ಪ್ರೊಮೋಟರ್ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ರಕ್ಷಣೆ, ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ ಮತ್ತು ಪುನರ್ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸ್ಪಷ್ಟ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಕಲ್ಪಿಸುವ ನಿಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರದೊಂದಿಗೆ BAF ರಚನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡಲಿದೆ," ಎಂದರು.

BAF ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ ಕೆ. ಅರುಣ್ ಕುಮಾರ್ ಮಾತನಾಡಿ, "ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತವನ್ನು ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ಗೆ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಲು KAOMA ಹೆಚ್ಚು ಬಲಿಷ್ಠ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಒದಗಿಸುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ನಿರ್ವಹಣೆಯ ಜತೆಗೆ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ಹಕ್ಕುಗಳೂ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಹಸ್ತಾಂತರವಾಗಬೇಕು. ಭೂಮಿ ಹಾಗೂ ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾ ಹಕ್ಕುಗಳ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಮತ್ತು ಡೀಮ್ಡ್ ಕನ್ವೆಯನ್ಸ್ಗೆ ಕಾಲಮಿತಿಯ, ಸ್ಪಷ್ಟ ಹಾಗೂ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಬಹುದಾದ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಅಗತ್ಯ" ಎಂದು ಹೇಳಿದರು.

BAF GC ಸದಸ್ಯೆ ಹಾಗೂ ಪಾಲಿಸಿ ವಿಭಾಗದ ಮುಖ್ಯಸ್ಥೆ CA ಸುಜಾತಾ ಜಿ. ಮಾತನಾಡಿ, "ಪ್ರತಿ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಯೋಜನೆಗೆ ಒಂದು ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ಎಂಬ ಪರಿಕಲ್ಪನೆ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತವನ್ನು ಮತ್ತಷ್ಟು ವ್ಯವಸ್ಥಿತಗೊಳಿಸುತ್ತದೆ. ನೋಂದಾಯಿತ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ಗೆ ಬಾಡಿ ಕಾರ್ಪೊರೇಟ್ ಸ್ಥಾನಮಾನ ಹಾಗೂ ತನ್ನದೇ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ದಾವೆ ಹೂಡುವ ಮತ್ತು ಎದುರಿಸುವ ಕಾನೂನು ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ನೀಡಿರುವುದು ಮಹತ್ವದ ಹೆಜ್ಜೆ" ಎಂದರು.

BAF GC ಸದಸ್ಯ ಹಾಗೂ ಸಂವಹನ ವಿಭಾಗದ ಮುಖ್ಯಸ್ಥ ವಿಶ್ವ ವೆಂಕಟ ರೆಡ್ಡಿ ಮಾತನಾಡಿ, "ಈಗಾಗಲೇ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ಪರಿವರ್ತನಾ ಅವಕಾಶ ನೀಡಿರುವುದು ಅತ್ಯಂತ ಮಹತ್ವದ್ದು. KAOA 1972 ಸೇರಿದಂತೆ ವಿವಿಧ ಕಾನೂನುಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚನೆಯಾಗಿರುವ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ಗಳು ನಿಗದಿತ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯಂತೆ ಹೊಸ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿಗೆ ಪರಿವರ್ತನೆಯಾಗಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ. ಇದು ಸಾವಿರಾರು ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ನಿರಂತರತೆಯನ್ನು ಒದಗಿಸುತ್ತದೆ," ಎಂದರು.

ಹೊಸ ಕಾಯ್ದೆಯಿಂದ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಆಗಿರುವ ಐದು ಪ್ರಮುಖ ಪ್ರಯೋಜನಗಳು

1. ಹಸ್ತಾಂತರದ ನಂತರವೂ ಪ್ರೊಮೋಟರ್ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ:
ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ಗೆ ನಿರ್ವಹಣೆ ಹಸ್ತಾಂತರವಾದರೂ RERA ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರೊಮೋಟರ್ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಮುಂದುವರಿಯುತ್ತದೆ. ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ಮೇಲೆ ಪ್ರೊಮೋಟರ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಮುಂದುವರಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿರುವುದಿಲ್ಲ.

2. ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ರಚನೆಗೆ ಕಾಲಮಿತಿ:
ಬಹುಪಾಲು ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ಗಳು ಹಂಚಿಕೆಯಾದ ನಂತರ ಮೂರು ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ರಚನೆ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿಗೆ ಪ್ರೊಮೋಟರ್ ನೆರವು ನೀಡಬೇಕು. ವಿಫಲವಾದರೆ ಸಂಬಂಧಿತ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮಧ್ಯಪ್ರವೇಶಿಸಬಹುದು.

3. ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳಿಗೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ರಕ್ಷಣೆ:
ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳನ್ನು ಖಾಸಗಿ ಅಥವಾ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಬಹುದಾದ ಪ್ರದೇಶಗಳಾಗಿ ಪರಿವರ್ತಿಸುವುದನ್ನು ತಡೆಯಲು ಹೆಚ್ಚಿನ ರಕ್ಷಣೆಯನ್ನು ಒದಗಿಸುತ್ತದೆ.

4. ಭವಿಷ್ಯದ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಾಮೂಹಿಕ ಹಕ್ಕು:
ಭವಿಷ್ಯದಲ್ಲಿ ಯೋಜನಾ ನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿ ಬದಲಾವಣೆಯಿಂದ ದೊರೆಯುವ ಹೆಚ್ಚುವರಿ FSI/FAR ಸೇರಿದಂತೆ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಾಮರ್ಥ್ಯವನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಾಮೂಹಿಕ ಹಕ್ಕಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸುವ ಮಹತ್ವದ ತತ್ವವನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿದೆ.

5. ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ ಮತ್ತು ಪುನರ್ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟು:
ಹಳೆಯ ಕಟ್ಟಡಗಳ ರಚನಾತ್ಮಕ ಸ್ಥಿರತೆ ಪರಿಶೀಲನೆ, ಪ್ರಮುಖ [illegible]ಸ್ತಿ, ಪುನರ್ನಿರ್ಮಾಣ ಮತ್ತು ಪುನರ್ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ವ್ಯವಸ್ಥಿತ ಚೌಕಟ್ಟನ್ನು ಒದಗಿಸುತ್ತದೆ.

BAF ಮುಂದಿನ ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರ, ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ಗಳು, ಪ್ರೊಮೋಟರ್ಗಳು ಹಾಗೂ ಇತರ ಎಲ್ಲ ಪಾಲುದಾರರೊಂದಿಗೆ ರಚನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಿ, KAOMA 2026ರ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನದ ಮೂಲಕ ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ಹೆಚ್ಚು ಪಾರದರ್ಶಕ, ಜವಾಬ್ದಾರಿಯುತ ಮತ್ತು ಸುಸ್ಥಿರ ಆಡಳಿತ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ರೂಪಿಸುವ ಗುರಿ ಹೊಂದಿದೆ.

KARNATAKA

ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ನಿವಾಸಿಗಳ ಹಕ್ಕು ರಕ್ಷಣೆಗೆ ಐತಿಹಾಸಿಕ ಕಾಯ್ದೆ: KAOMA 2026 ಜಾರಿಗೆ BAF ಮುಕ್ತ ಸ್ವಾಗತ

By ವಸಂತ್ ಬಿ ಈಶ್ವರಗೆರೆ 24 Aug, 26

Kannada

Home

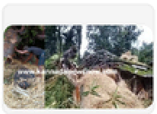
ಬೆಂಗಳೂರು: ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಸಮಗ್ರ ಆಡಳಿತ ಸುಧಾರಣೆ ಹಾಗೂ ನಿವಾಸಿಗಳ ಮಾಲೀಕತ್ವ ಹಕ್ಕುಗಳ ಭದ್ರತೆಗೆ ಮಹತ್ವದ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟು ಒದಗಿಸುವ ನೂತನ 'ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಓನರ್ಶಿಪ್ ಅಂಡ್ ಮ್ಯಾನೇಜ್ಮೆಂಟ್ ಆಕ್ಟ್ (KAOMA) 2026' ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿರುವುದನ್ನು ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ಸ್ ಫೆಡರೇಷನ್ (BAF) ಹೃತ್ಪೂರ್ವಕವಾಗಿ ಸ್ವಾಗತಿಸಿದೆ.

ಸುಮಾರು ಐದು ದಶಕಗಳಿಗೂ ಹೆಚ್ಚು ಕಾಲದಿಂದ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿದ್ದ ಹಳೆಯ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳು ಕೇವಲ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ಅಂಶಗಳಿಗೆ ಸೀಮಿತವಾಗಿದ್ದವು. ಆದರೆ, ನೂತನ KAOMA ಕಾಯ್ದೆಯು ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗಳ ಆಡಳಿತ, ಬಿಲ್ಡರ್‌ಗಳ (ಪ್ರೊಮೋಟರ್) ಜವಾಬ್ದಾರಿ, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳ (ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾ) ರಕ್ಷಣೆ, ಕಟ್ಟಡಗಳ ಸುರಕ್ಷತೆ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆ, ಪುನರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಾಗೂ ವಿವಾದಗಳ ಇತ್ಯರ್ಥ ಸೇರಿದಂತೆ ಪ್ರಸ್ತುತ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಸರ್ವತೋಮುಖ ಅಗತ್ಯಗಳಿಗೆ ಪರಿಹಾರ ಕಲ್ಪಿಸುವ ಅತ್ಯಾಧುನಿಕ ಕಾನೂನಾಗಿದೆ ಎಂದು ಒಕ್ಕೂಟ ಪ್ರಶಂಸಿಸಿದೆ.

ಈ ಮಹತ್ವದ ಮಸೂದೆಯನ್ನು ಉಭಯ ಸದನಗಳಲ್ಲಿ ಮುನ್ನಡೆಸಿ ಅಂಗೀಕರಿಸುವಂತೆ ಮಾಡಿದ ಉಪಮುಖ್ಯಮಂತ್ರಿ ಡಿ.ಕೆ. ಶಿವಕುಮಾರ್ ಹಾಗೂ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ನಿವಾಸಿಗಳ ಬಹುಕಾಲದ ಬೇಡಿಕೆಗಳಿಗೆ ಸ್ಪಂದಿಸಿ ಮಸೂದೆ ಮಂಡನೆಗೆ ಶ್ರಮಿಸಿದ ಬೆಂಗಳೂರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಚಿವ ಕೃಷ್ಣ ಬೈರೇಗೌಡ ಅವರಿಗೆ ಫೆಡರೇಷನ್ ಕೃತಜ್ಞತೆ ಮತ್ತು ಅಭಿನಂದನೆಗಳನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದೆ.

ಆಡಳಿತ ಸುಧಾರಣೆ ಹಾಗೂ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳ ಅಭಿಪ್ರಾಯ

ALSO READ



ಸಾಗರದ ಬಾನುಕುಳಿಯ ಮುಂಡುವಾಳದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿಗೆ ಮೇಲೆ ಉರುಳಿದ ಬೃಹತ್ ಮರ: ಎರಡು ಜಾನುವಾರು ಸಾವು

ಕಾಯ್ದೆಯ ಮಹತ್ವದ ಕುರಿತು ಮಾತನಾಡಿದ BAF ಅಧ್ಯಕ್ಷ ಸತೀಶ್ ಮಲ್ಯ, “1972ರ ಹಳೆಯ ಕಾಯ್ದೆಗೆ ಹೋಲಿಸಿದರೆ KAOMA 2026 ಅತ್ಯಂತ ಪ್ರಗತಿಪರ ಸುಧಾರಣೆಯಾಗಿದೆ. ಇದು ಇಡೀ ದೇಶದಲ್ಲೇ ಅತ್ಯಂತ ಬಲಿಷ್ಠ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತ ಕಾಯ್ದೆಯಾಗಿ ರೂಪುಗೊಳ್ಳುವ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಹೊಂದಿದೆ. ಇನ್ನು ಮುಂದೆ ಇದರ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನ ಮುಖ್ಯವಾಗಿದ್ದು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ರಕ್ಷಣೆ, ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗಳ ಸಬಲೀಕರಣ ಮತ್ತು ನಿಯಮಗಳ ಜಾರಿಗೆ ಸರ್ಕಾರದೊಂದಿಗೆ BAF ನಿಕಟವಾಗಿ ಶ್ರಮಿಸಲಿದೆ,” ಎಂದು ತಿಳಿಸಿದರು.

BAF ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ ಕೆ. ಅರುಣ್ ಕುಮಾರ್ ಅವರು, "ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆಯನ್ನು ನಿವಾಸಿಗಳ ಸಂಘಕ್ಕೆ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಲು ಈ ಕಾಯ್ದೆ ಪ್ರಬಲ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಕಲ್ಪಿಸಿದೆ. ನಿರ್ವಹಣೆಯ ಜೊತೆಗೆ ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ಹಕ್ಕುಗಳೂ (ಡೀಮ್ಡ್ ಕನ್ವೆಯನ್ಸ್) ನಿಗದಿತ ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ನಿವಾಸಿಗಳ ಸಂಘಕ್ಕೆ ವರ್ಗಾವಣೆಯಾಗಲು ಸ್ಪಷ್ಟ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಅಗತ್ಯವಿದೆ," ಎಂದು ಪ್ರತಿಪಾದಿಸಿದರು.

BAF ಆಡಳಿತ ಮಂಡಳಿ ಸದಸ್ಯೆ ಹಾಗೂ ಪಾಲಿಸಿ ಮುಖ್ಯಸ್ಥೆ ಸಿಎ ಸುಜಾತಾ ಜಿ. ಅವರು ಮಾತನಾಡಿ, "ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಯೋಜನೆಗೂ ಒಂದೇ ಅಧಿಕೃತ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ಎಂಬ ಪರಿಕಲ್ಪನೆಯು ಗೊಂದಲಗಳನ್ನು ನಿವಾರಿಸುತ್ತದೆ. ನೋಂದಾಯಿತ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗೆ 'ಬಾಡಿ ಕಾರ್ಪೊರೇಟ್' ಸ್ಥಾನಮಾನ ದೊರೆತಿದ್ದು, ಕಾನೂನು ಹೋರಾಟ ನಡೆಸುವ ಮತ್ತು ಎದುರಿಸುವ ಅಧಿಕಾರ ಸಿಕ್ಕಿರುವುದು ದೊಡ್ಡ ಶಕ್ತಿ ನೀಡಿದೆ," ಎಂದರು.

ಸಂವಹನ ವಿಭಾಗದ ಮುಖ್ಯಸ್ಥ ವಿಶ್ವ ವೆಂಕಟ ರೆಡ್ಡಿ ಅವರು ಮಾತನಾಡಿ, "ಹಳೆಯ ಕಾಯ್ದೆಯಡಿ ರಚನೆಯಾಗಿದ್ದ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗಳು ಹೊಸ ಕಾನೂನಿನ ಚೌಕಟ್ಟಿಗೆ ಯಾವುದೇ ಅಡೆತಡೆಗಳಿಲ್ಲದೆ ಸುಲಭವಾಗಿ ಬದಲಾಗಲು (ಟ್ರಾನ್ಸಿಷನ್) ಅವಕಾಶ ನೀಡಿರುವುದು ಸಾವಿರಾರು ಹಾಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ಸ್ಥಿರತೆ ಒದಗಿಸಲಿದೆ," ಎಂದು ಹರ್ಷ ವ್ಯಕ್ತಪಡಿಸಿದರು.

ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ದೊರೆಯುವ 5 ಪ್ರಮುಖ ಲಾಭಗಳು

- **ಹಸ್ತಾಂತರದ ಬಳಿಕವೂ ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆ:** ನಿರ್ವಹಣೆಯನ್ನು ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗೆ ಒಪ್ಪಿಸಿದ ನಂತರವೂ ಬಿಲ್ಡರ್‌ಗಳು ರೇರಾ (RERA) ನಿಯಮಾವಳಿಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲೇ ಉತ್ತರದಾಯಿಗಳಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ಮೇಲೆ ಬಿಲ್ಡರ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಸಾಧಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿರುವುದಿಲ್ಲ.

- **ಸಂಘ ರಚನೆಗೆ ನಿಗದಿತ ಗಡುವು:** ಬಹುಪಾಲು ಫ್ಲ್ಯಾಟ್‌ಗಳು ಹಂಚಿಕೆಯಾದ ಮೂರು ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ನಿವಾಸಿಗಳ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ರಚನೆ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿಗೆ ಪ್ರೊಮೋಟರ್ ಸಹಕರಿಸಬೇಕು. ತಪ್ಪಿದರೆ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವೇ ನೇರವಾಗಿ ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳಲಿದೆ.

- **ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಸಂಪೂರ್ಣ ರಕ್ಷಣೆ:** ಕಾರಿಡಾರ್, ಕ್ಲಬ್‌ಹೌಸ್ ಸೇರಿದಂತೆ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್‌ನ ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳನ್ನು ಖಾಸಗೀಕರಣಗೊಳಿಸುವುದು ಅಥವಾ ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವುದನ್ನು ಕಟ್ಟುನಿಟ್ಟಾಗಿ ತಡೆಯಲಾಗಿದೆ.

- **ಭವಿಷ್ಯದ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಮೀಸಲು:** ಪ್ಲಾನಿಂಗ್ ನಿಯಮಗಳ ಬದಲಾವಣೆಯಿಂದ ದೊರೆಯಬಹುದಾದ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಎಫ್‌ಎಸ್‌ಐ (FSI) ಅಥವಾ ಎಫ್‌ಎಆರ್ (FAR) ಸೇರಿದಂತೆ ಭವಿಷ್ಯದ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಕ್ಕುಗಳು ಕೇವಲ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಾಮೂಹಿಕ ಆಸ್ತಿಯಾಗಿರಲಿವೆ.

- **ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ ಹಾಗೂ ಪುನರ್ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕೆ ಚೌಕಟ್ಟು:** ಹಳೆಯ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ರಚನಾತ್ಮಕ ಸ್ಥಿರತೆ (Structural Stability) ಪರಿಶೀಲನೆ, ಪ್ರಮುಖ ದುರಸ್ತಿ ಕಾಮಗಾರಿ, ಅಗತ್ಯಬಿದ್ದರೆ ಪುನರ್ನಿರ್ಮಾಣ ಹಾಗೂ ಪುನರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಕೈಗೊಳ್ಳಲು ಸ್ಪಷ್ಟ ಕಾನೂನು ಪ್ರಕ್ರಿಯೆ ರೂಪಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಮುಂದಿನ ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರ, ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳು, ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಸಂಘಗಳು ಹಾಗೂ ಎಲ್ಲ ಪಾಲುದಾರರ ಜೊತೆಗೂಡಿ KAOMA 2026 ಅನ್ನು ರಾಜ್ಯಾದ್ಯಂತ ಯಶಸ್ವಿಯಾಗಿ ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಳಿಸಿ, ಹೆಚ್ಚು ಪಾರದರ್ಶಕ ಮತ್ತು ಜವಾಬ್ದಾರಿಯುತ ಅಪಾರ್ಟ್ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತ ಸಂಸ್ಕೃತಿ ರೂಪಿಸಲು ಶ್ರಮಿಸುವುದಾಗಿ BAF ಸ್ಪಷ್ಟಪಡಿಸಿದೆ.

ಸಮೃದ್ಧಿ ಪತ್ರಿಕೆ

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕುಗಳ ರಕ್ಷಣೆಗೆ ಹೊಸ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟು: ಬಿಎಎಫ್ ಸ್ವಾಗತ

By **Samruddi Patrike** August 24, 2026 - 04:06 PM

ಬೆಂಗಳೂರು, ಆಗಸ್ಟ್ 24: ಬೆಂಗಳೂರಿನ ಪ್ರೆಸ್ ಕ್ಲಬ್ ಆಫ್ ಬೆಂಗಳೂರುನಲ್ಲಿ ನಡೆದ ಪತ್ರಿಕಾಗೋಷ್ಠಿಯಲ್ಲಿ ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ಸ್ ಫೆಡರೇಷನ್ (BAF) ಪ್ರತಿನಿಧಿಗಳು ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಆಡಳಿತ ಮತ್ತು ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕುಗಳ ರಕ್ಷಣೆಗೆ ಜಾರಿಗೊಂಡಿರುವ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಓನರ್‌ಶಿಪ್ ಆ್ಯಂಡ್ ಮ್ಯಾನೇಜ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಕ್ಟ್ (KAOMA) 2026 ಅನ್ನು ಸ್ವಾಗತಿಸಿದರು.

1972ರ ಹಿಂದಿನ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿನ ಬಳಿಕ ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ಸಮಗ್ರ ಕಾನೂನು ವ್ಯವಸ್ಥೆ ರೂಪಿಸುವ ನಿಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ KAOMA 2026 ಮಹತ್ವದ ಹೆಜ್ಜೆಯಾಗಿದೆ ಎಂದು ಬಿಎಫ್ ಅಭಿಪ್ರಾಯಪಟ್ಟಿದೆ.

ಹೊಸ ಕಾನೂನಿನಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಂಘಗಳ ಆಡಳಿತ, ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳ ರಕ್ಷಣೆ, ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ, ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಾಗೂ ವಿವಾದ ಪರಿಹಾರ ಸೇರಿದಂತೆ ಹಲವು ಪ್ರಮುಖ ಅಂಶಗಳಿಗೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ಒತ್ತು ನೀಡಲಾಗಿದೆ.

ಈ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಬಿಎಫ್, ಕಾನೂನು ಜಾರಿಗೆ ತರಲು ನಾಯಕತ್ವ ವಹಿಸಿದ ಮುಖ್ಯಮಂತ್ರಿ ಡಿ.ಕೆ. ಶಿವಕುಮಾರ್ ಅವರಿಗೆ ಕೃತಜ್ಞತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು, ವಿಧಾನಸಭೆ ಮತ್ತು ವಿಧಾನ ಪರಿಷತ್‌ನಲ್ಲಿ ಮಸೂದೆ ಅಂಗೀಕಾರಕ್ಕೆ ಸಹಕರಿಸಿದ ಬೆಂಗಳೂರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಚಿವ ಕೃಷ್ಣ ಬೈರೇಗೌಡ ಅವರಿಗೂ ಅಭಿನಂದನೆ ಸಲ್ಲಿಸಿತು.

"ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತದಲ್ಲಿ ಮಹತ್ವದ ಸುಧಾರಣೆ"

ಬಿಎಫ್ ಅಧ್ಯಕ್ಷ ಸತೀಶ್ ಮಲ್ಯ ಮಾತನಾಡಿ, "KAOMA 2026, 1972ರ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿಗಿಂತ ಮಹತ್ವದ ಸುಧಾರಣೆಯಾಗಿದ್ದು, ಭಾರತದ ಬಲಿಷ್ಠ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತ ಕಾನೂನುಗಳಲ್ಲಿ ಒಂದಾಗುವ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಹೊಂದಿದೆ. ಇದರ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನವೇ ಇದೀಗ ಪ್ರಮುಖ ಆದ್ಯತೆ. ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ರಕ್ಷಣೆ, ಸಂಘಗಳ ಸಬಲೀಕರಣ, ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಸಂರಕ್ಷಣೆ, ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ ಮತ್ತು ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸ್ಪಷ್ಟ ಚೌಕಟ್ಟು ಕಲ್ಪಿಸಲು ಸರ್ಕಾರದೊಂದಿಗೆ ಬಿಎಫ್ ರಚನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಲಿದೆ" ಎಂದರು.

ಬಿಎಎಫ್ ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ ಕೆ. ಅರುಣ್ ಕುಮಾರ್ ಮಾತನಾಡಿ, KAOMA ಮೂಲಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತವನ್ನು ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘಗಳಿಗೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಲು ಬಲಿಷ್ಠ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ರೂಪಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ನಿರ್ವಹಣಾ ಹಕ್ಕುಗಳ ಜೊತೆಗೆ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ಹಕ್ಕುಗಳೂ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ವರ್ಗಾವಣೆಯಾಗಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳಿದರು.

ಬಿಎಎಫ್ ಜಿಸಿ ಸದಸ್ಯೆ ಹಾಗೂ ಪಾಲಿಸಿ ವಿಭಾಗದ ಮುಖ್ಯಸ್ಥೆ ಸಿಎ ಸುಜಾತಾ ಜಿ. ಅವರು, ಪ್ರತಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಯೋಜನೆಗೆ ಒಂದು ಶಾಸನಬದ್ಧ ಸಂಘ ಇರುವ ಪರಿಕಲ್ಪನೆಯು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತಕ್ಕೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ವ್ಯವಸ್ಥಿತ ರೂಪ ನೀಡಲಿದೆ ಎಂದರು.

ಬಿಎಎಫ್ ಜಿಸಿ ಸದಸ್ಯ ಹಾಗೂ ಸಂವಹನ ವಿಭಾಗದ ಮುಖ್ಯಸ್ಥ ವಿಶ್ವ ವೆಂಕಟ ರೆಡ್ಡಿ ಅವರು, ಈಗಾಗಲೇ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಪರಿವರ್ತನಾ ನಿಯಮಗಳು ಅತ್ಯಂತ ಮಹತ್ವದ್ದಾಗಿವೆ. ಹಳೆಯ ಕಾನೂನುಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚನೆಯಾಗಿರುವ ಸಂಘಗಳು ಹೊಸ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿಗೆ ನಿಗದಿತ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಪರಿವರ್ತನೆಗೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶವಿರುವುದರಿಂದ ಸಾವಿರಾರು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ನಿರಂತರತೆ ದೊರೆಯಲಿದೆ ಎಂದರು.

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಪ್ರಮುಖ ಪ್ರಯೋಜನಗಳು

1. ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಮುಂದುವರಿಕೆ:

ನಿರ್ವಹಣೆ ಸಂಘಕ್ಕೆ ವರ್ಗಾವಣೆಯಾದ ಬಳಿಕವೂ RERA ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಬಾಧ್ಯತೆಗಳು ಮುಂದುವರಿಯಲಿವೆ.

2. ಸಂಘ ರಚನೆಗೆ ಕಾಲಮಿತಿ:

ಬಹುಪಾಲು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಹಂಚಿಕೆಯಾದ ನಂತರ ಮೂರು ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ಸಂಘ ರಚನೆ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿಗೆ ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳು ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳಬೇಕು.

3. ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳಿಗೆ ರಕ್ಷಣೆ:

ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳನ್ನು ಖಾಸಗಿ ಅಥವಾ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಬಹುದಾದ ಸ್ಥಳಗಳಾಗಿ ಪರಿವರ್ತಿಸುವುದನ್ನು ತಡೆಯಲು ಹೆಚ್ಚಿನ ರಕ್ಷಣೆ ಕಲ್ಪಿಸಲಾಗಿದೆ.

4. ಭವಿಷ್ಯದ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಕ್ಕಿಗೆ ಮಾನ್ಯತೆ:

ಭವಿಷ್ಯದ ಯೋಜನಾ ಬದಲಾವಣೆಗಳಿಂದ ದೊರೆಯುವ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ, FSI/FAR ಸೇರಿದಂತೆ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಾಮೂಹಿಕ ಹಕ್ಕು ಎಂದು ಪರಿಗಣಿಸಲಾಗಿದೆ.

5. ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ ಮತ್ತು ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿ:

ಹಳೆಯ ಕಟ್ಟಡಗಳ ರಚನಾತ್ಮಕ ಪರಿಶೀಲನೆ, ಪ್ರಮುಖ ದುರಸ್ತಿ, ಪುನರ್‌ನಿರ್ಮಾಣ ಮತ್ತು ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ವ್ಯವಸ್ಥಿತ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟು ಕಲ್ಪಿಸಲಾಗಿದೆ.

KAOMA 2026ರ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನಕ್ಕಾಗಿ ಸರ್ಕಾರ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಂಘಗಳು, ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳು ಹಾಗೂ ಇತರ ಸಂಬಂಧಿತ ಸಂಸ್ಥೆಗಳೊಂದಿಗೆ ಬಿಎಎಫ್ ಮುಂದೆಯೂ ರಚನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಲಿದೆ. ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಲ್ಲಿ ಪಾರದರ್ಶಕ, ಜವಾಬ್ದಾರಿಯುತ ಹಾಗೂ ಸುಸ್ಥಿರ ಆಡಳಿತ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ನಿರ್ಮಿಸುವುದು ಇದರ ಉದ್ದೇಶವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಫೆಡರೇಷನ್ ತಿಳಿಸಿದೆ.

inbc news

ಬೆಂಗಳೂರಿನ ಪ್ರೆಸ್ ಕ್ಲಬ್ ಆಫ್ ಬೆಂಗಳೂರುನಲ್ಲಿ ನಡೆದ ಪತ್ರಿಕಾಗೋಷ್ಠಿಯಲ್ಲಿ ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ಸ್ ಫೆಡರೇಷನ್ (BAF) ಪ್ರತಿನಿಧಿಗಳು ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಆಡಳಿತ ಮತ್ತು ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕುಗಳ ರಕ್ಷಣೆಗೆ ಜಾರಿಗೊಂಡಿರುವ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಓನರ್‌ಶಿಪ್ ಆ್ಯಂಡ್ ಮ್ಯಾನೇಜ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಕ್ಟ್ (KAOMA) 2026 ಅನ್ನು ಸ್ವಾಗತಿಸಿದರು.

August 24, 2026 INBC NEWS

ಬೆಂಗಳೂರಿನ ಪ್ರೆಸ್ ಕ್ಲಬ್ ಆಫ್ ಬೆಂಗಳೂರುನಲ್ಲಿ ನಡೆದ ಪತ್ರಿಕಾಗೋಷ್ಠಿಯಲ್ಲಿ ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ಸ್ ಫೆಡರೇಷನ್ (BAF) ಪ್ರತಿನಿಧಿಗಳು ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಆಡಳಿತ ಮತ್ತು ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕುಗಳ ರಕ್ಷಣೆಗೆ ಜಾರಿಗೊಂಡಿರುವ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಓನರ್‌ಶಿಪ್ ಆ್ಯಂಡ್ ಮ್ಯಾನೇಜ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಕ್ಟ್ (KAOMA) 2026 ಅನ್ನು ಸ್ವಾಗತಿಸಿದರು.

1972ರ ಹಿಂದಿನ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿನ ಬಳಿಕ ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ಸಮಗ್ರ ಕಾನೂನು ವ್ಯವಸ್ಥೆ ರೂಪಿಸುವ ನಿಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ KAOMA 2026 ಮಹತ್ವದ ಹೆಜ್ಜೆಯಾಗಿದೆ ಎಂದು ಬಿಎಎಫ್ ಅಭಿಪ್ರಾಯಪಟ್ಟಿದೆ.

ಹೊಸ ಕಾನೂನಿನಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಂಘಗಳ ಆಡಳಿತ, ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳ ರಕ್ಷಣೆ, ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ, ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಾಗೂ ವಿವಾದ ಪರಿಹಾರ ಸೇರಿದಂತೆ ಹಲವು ಪ್ರಮುಖ ಅಂಶಗಳಿಗೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ಒತ್ತು ನೀಡಲಾಗಿದೆ.

ಈ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಬಿಎಎಫ್, ಕಾನೂನು ಜಾರಿಗೆ ತರಲು ನಾಯಕತ್ವ ವಹಿಸಿದ ಮುಖ್ಯಮಂತ್ರಿ ಡಿ.ಕೆ. ಶಿವಕುಮಾರ್ ಅವರಿಗೆ ಕೃತಜ್ಞತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು, ವಿಧಾನಸಭೆ ಮತ್ತು ವಿಧಾನ ಪರಿಷತ್‌ನಲ್ಲಿ ಮಸೂದೆ ಅಂಗೀಕಾರಕ್ಕೆ ಸಹಕರಿಸಿದ ಬೆಂಗಳೂರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಚಿವ ಕೃಷ್ಣ ಬೈರೇಗೌಡ ಅವರಿಗೂ ಅಭಿನಂದನೆ ಸಲ್ಲಿಸಿತು.

ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿಗಿಂತ ಮಹತ್ವದ ಸುಧಾರಣೆಯಾಗಿದ್ದು, ಭಾರತದ ಬಲಿಷ್ಠ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತ ಕಾನೂನುಗಳಲ್ಲಿ ಒಂದಾಗುವ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಹೊಂದಿದೆ. ಇದರ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನವೇ ಇದೀಗ ಪ್ರಮುಖ ಆದ್ಯತೆ. ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ರಕ್ಷಣೆ, ಸಂಘಗಳ ಸಬಲೀಕರಣ, ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಸಂರಕ್ಷಣೆ, ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ ಮತ್ತು ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸ್ಪಷ್ಟ ಚೌಕಟ್ಟು ಕಲ್ಪಿಸಲು ಸರ್ಕಾರದೊಂದಿಗೆ ಬಿಎಎಫ್ ರಚನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಲಿದೆ" ಎಂದರು.

ಬಿಎಎಫ್ ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ ಕೆ. ಅರುಣ್ ಕುಮಾರ್ ಮಾತನಾಡಿ, KAOMA ಮೂಲಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತವನ್ನು ಮಾಲೀಕರ ಸಂಘಗಳಿಗೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಲು ಬಲಿಷ್ಠ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ರೂಪಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ನಿರ್ವಹಣಾ ಹಕ್ಕುಗಳ ಜೊತೆಗೆ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ಹಕ್ಕುಗಳೂ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ವರ್ಗಾವಣೆಯಾಗಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳಿದರು.

ಬಿಎಎಫ್ ಜಿಸಿ ಸದಸ್ಯೆ ಹಾಗೂ ಪಾಲಿಸಿ ವಿಭಾಗದ ಮುಖ್ಯಸ್ಥೆ ಸಿಎ ಸುಜಾತಾ ಜಿ. ಅವರು, ಪ್ರತಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಯೋಜನೆಗೆ ಒಂದು ಶಾಸನಬದ್ಧ ಸಂಘ ಇರುವ ಪರಿಕಲ್ಪನೆಯು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತಕ್ಕೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ವ್ಯವಸ್ಥಿತ ರೂಪ ನೀಡಲಿದೆ ಎಂದರು.

ಬಿಎಎಫ್ ಜಿಸಿ ಸದಸ್ಯ ಹಾಗೂ ಸಂವಹನ ವಿಭಾಗದ ಮುಖ್ಯಸ್ಥ ವಿಶ್ವ ವೆಂಕಟ ರೆಡ್ಡಿ ಅವರು, ಈಗಾಗಲೇ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಪರಿವರ್ತನಾ ನಿಯಮಗಳು ಅತ್ಯಂತ ಮಹತ್ವದ್ದಾಗಿವೆ. ಹಳೆಯ ಕಾನೂನುಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ರಚನೆಯಾಗಿರುವ ಸಂಘಗಳು ಹೊಸ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿಗೆ ನಿಗದಿತ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಪರಿವರ್ತನೆಗೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶವಿರುವುದರಿಂದ ಸಾವಿರಾರು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ನಿರಂತರತೆ ದೊರೆಯಲಿದೆ ಎಂದರು.

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಪ್ರಮುಖ ಪ್ರಯೋಜನಗಳು

1. ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಮುಂದುವರಿಕೆ:

ನಿರ್ವಹಣೆ ಸಂಘಕ್ಕೆ ವರ್ಗಾವಣೆಯಾದ ಬಳಿಕವೂ RERA ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಬಾಧ್ಯತೆಗಳು ಮುಂದುವರಿಯಲಿವೆ.

2. ಸಂಘ ರಚನೆಗೆ ಕಾಲಮಿತಿ:

ಬಹುಪಾಲು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಹಂಚಿಕೆಯಾದ ನಂತರ ಮೂರು ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ಸಂಘ ರಚನೆ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿಗೆ ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳು ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳಬೇಕು.

3. ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳಿಗೆ ರಕ್ಷಣೆ:

ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳನ್ನು ಖಾಸಗಿ ಅಥವಾ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಬಹುದಾದ ಸ್ಥಳಗಳಾಗಿ ಪರಿವರ್ತಿಸುವುದನ್ನು ತಡೆಯಲು ಹೆಚ್ಚಿನ ರಕ್ಷಣೆ ಕಲ್ಪಿಸಲಾಗಿದೆ.

4. ಭವಿಷ್ಯದ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಕ್ಕಿಗೆ ಮಾನ್ಯತೆ:

ಭವಿಷ್ಯದ ಯೋಜನಾ ಬದಲಾವಣೆಗಳಿಂದ ದೊರೆಯುವ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ, FSI/FAR ಸೇರಿದಂತೆ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಾಮೂಹಿಕ ಹಕ್ಕು ಎಂದು ಪರಿಗಣಿಸಲಾಗಿದೆ.

5. ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ ಮತ್ತು ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿ:

ಹಳೆಯ ಕಟ್ಟಡಗಳ ರಚನಾತ್ಮಕ ಪರಿಶೀಲನೆ, ಪ್ರಮುಖ ದುರಸ್ತಿ, ಪುನರ್‌ನಿರ್ಮಾಣ ಮತ್ತು ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ವ್ಯವಸ್ಥಿತ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟು ಕಲ್ಪಿಸಲಾಗಿದೆ.

KAOMA 2026ರ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನಕ್ಕಾಗಿ ಸರ್ಕಾರ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಂಘಗಳು, ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳು ಹಾಗೂ ಇತರ ಸಂಬಂಧಿತ ಸಂಸ್ಥೆಗಳೊಂದಿಗೆ ಬಿಎಎಫ್ ಮುಂದೆಯೂ ರಚನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಲಿದೆ. ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಲ್ಲಿ ಪಾರದರ್ಶಕ, ಜವಾಬ್ದಾರಿಯುತ ಹಾಗೂ ಸುಸ್ಥಿರ ಆಡಳಿತ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ನಿರ್ಮಿಸುವುದು ಇದರ ಉದ್ದೇಶವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಫೆಡರೇಷನ್ ತಿಳಿಸಿದೆ.

Description

ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ಹೊಸ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟು; ಬಲಿಷ್ಠ ಆಡಳಿತಕ್ಕೆ ಹೊಸ ಆರಂಭ: BAF

Description

ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ಹೊಸ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟು: ಬಲಿಷ್ಠ ಆಡಳಿತಕ್ಕೆ ಹೊಸ ಆರಂಭ: BAF

DH
DECCAN HERALD

Bangalore Apartments' Federation welcomes law to safeguard owners' rights

Effective implementation will now be the key priority, the representatives noted.

Representative image of an apartment. Credit: DH File Photo

The Bangalore Apartments' Federation (BAF) on Monday welcomed the enactment of the Karnataka Apartment Ownership and Management Act (KAOMA) 2026, describing it as a significant step towards establishing a comprehensive legal framework for apartment communities and protecting the rights of apartment owners across Karnataka.

"After more than five decades, Karnataka has moved beyond the earlier ownership-focused legal framework towards a comprehensive system covering association governance, promoter accountability, protection of common areas, building safety, maintenance, redevelopment and dispute resolution," BAF said in a statement.

From ensuring promoter accountability even after handover to time-bound formation of associations, the Act provides several benefits for apartment dwellers, BAF representatives said.

Also Read: Bengaluru apartments welcome shared libraries

However, effective implementation will now be the key priority, the representatives noted.

BAF said the federation will continue to work with the government, apartment associations, promoters and other stakeholders to ensure effective implementation of KAOMA 2026, and build a more transparent, accountable and sustainable governance framework for apartment communities across Karnataka.

Oneindia

Bengaluru Apartment 2026: ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ 5 ಪ್ರಮುಖ ಪ್ರಯೋಜನ: ಬಿಎಎಫ್ ಹೇಳಿದ್ದೇನು

By Hitesh Y

Published: Monday, August 24, 2026, 18:45 [IST]

Bengaluru Apartment 2026: ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಆಡಳಿತ ಮತ್ತು ಮಾಲೀಕರ ಹಕ್ಕುಗಳ ರಕ್ಷಣೆಗೆ ಸಮಗ್ರ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟನ್ನು ಒದಗಿಸುವ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಓನರ್‌ಶಿಪ್ ಅಂಡ್ ಮ್ಯಾನೇಜ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಕ್ಟ್ (KAOMA) 2026 ಜಾರಿಗೆ ತರುವ ವಿಚಾರವನ್ನು ಬೆಂಗಳೂರು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ಸ್ ಫೆಡರೇಷನ್ (BAF) ಸ್ವಾಗತಿಸಿದೆ.

ಐದು ದಶಕಗಳಿಗೂ ಹೆಚ್ಚು ಕಾಲದ ನಂತರ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕತ್ವಕ್ಕೆ ಮಾತ್ರ ಸೀಮಿತವಾಗಿದ್ದ ಹಿಂದಿನ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿನಿಂದ ಹೊರಬಂದು, ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ಆಡಳಿತ, ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ರಕ್ಷಣೆ, ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ, ನಿರ್ವಹಣೆ, ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹಾಗೂ ವಿವಾದ ಪರಿಹಾರ ಸೇರಿದಂತೆ ಆಧುನಿಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳ ಅಗತ್ಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡ ಸಮಗ್ರ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯತ್ತ ಕರ್ನಾಟಕ ಹೆಜ್ಜೆ ಇಟ್ಟಿದೆ ಎಂದು BAF ತಿಳಿಸಿದೆ.

"ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತದಲ್ಲಿ ಮಹತ್ವದ ಸುಧಾರಣೆ"

BAF ಅಧ್ಯಕ್ಷ ಸತೀಶ್ ಮಲ್ಯ ಮಾತನಾಡಿ, KAOMA 2026, 1972ರ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟಿಗಿಂತ ಮಹತ್ವದ ಸುಧಾರಣೆಯಾಗಿದೆ. ಇದು ದೇಶದ ಅತ್ಯಂತ ಬಲಿಷ್ಠ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಡಳಿತ ಕಾನೂನುಗಳಲ್ಲಿ ಒಂದಾಗುವ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಹೊಂದಿದೆ. ಕಾನೂನಿನ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನವೇ ಮುಂದಿನ ಪ್ರಮುಖ ಹಂತ. ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕತ್ವ ರಕ್ಷಣೆ, ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗಳ ಸಬಲೀಕರಣ, ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ, ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ರಕ್ಷಣೆ, ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ ಮತ್ತು ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸ್ಪಷ್ಟ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಕಲ್ಪಿಸುವ ನಿಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರದೊಂದಿಗೆ BAF ರಚನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡಲಿದೆ ಎಂದರು.

BAF ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ ಕೆ. ಅರುಣ್ ಕುಮಾರ್ ಮಾತನಾಡಿ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತವನ್ನು ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗೆ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಲು KAOMA ಹೆಚ್ಚು ಬಲಿಷ್ಠ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಒದಗಿಸುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ನಿರ್ವಹಣೆಯ ಜತೆಗೆ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ಹಕ್ಕುಗಳೂ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಹಸ್ತಾಂತರವಾಗಬೇಕು. ಭೂಮಿ ಹಾಗೂ ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾ ಹಕ್ಕುಗಳ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಮತ್ತು ಡೀಮ್ಡ್ ಕನ್ವೆಯನ್ಸ್‌ಗೆ ಕಾಲಮಿತಿಯ, ಸ್ಪಷ್ಟ ಹಾಗೂ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಬಹುದಾದ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಅಗತ್ಯ ಎಂದರು.

ಹೊಸ ಕಾಯ್ದೆಯಿಂದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಆಗಿರುವ ಐದು ಪ್ರಮುಖ ಪ್ರಯೋಜನಗಳು

1. ಹಸ್ತಾಂತರದ ನಂತರವೂ ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ

ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗೆ ನಿರ್ವಹಣೆ ಹಸ್ತಾಂತರವಾದರೂ RERA ಅ ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಮುಂದುವರಿಯುತ್ತದೆ. ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳ ಮೇಲೆ ಪ್ರೊಮೋಟರ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಮುಂದುವರಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿರುವುದಿಲ್ಲ.

2. ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ರಚನೆಗೆ ಕಾಲಮಿತಿ

ಬಹುಪಾಲು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಹಂಚಿಕೆಯಾದ ನಂತರ ಮೂರು ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ರಚನೆ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿಗೆ ಪ್ರೊಮೋಟರ್ ನೆರವು ನೀಡಬೇಕು. ವಿಫಲವಾದರೆ ಸಂಬಂಧಿತ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮಧ್ಯಪ್ರವೇಶಿಸಬಹುದು.

3. ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳಿಗೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ರಕ್ಷಣೆ

ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾಗಳನ್ನು ಖಾಸಗಿ ಅಥವಾ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಬಹುದಾದ ಪ್ರದೇಶಗಳಾಗಿ ಪರಿವರ್ತಿಸುವುದನ್ನು ತಡೆಯಲು ಹೆಚ್ಚಿನ ರಕ್ಷಣೆಯನ್ನು ಒದಗಿಸುತ್ತದೆ.

4. ಭವಿಷ್ಯದ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಾಮೂಹಿಕ ಹಕ್ಕು

ಭವಿಷ್ಯದಲ್ಲಿ ಯೋಜನಾ ನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿ ಬದಲಾವಣೆಯಿಂದ ದೊರೆಯುವ ಹೆಚ್ಚುವರಿ FSI/FAR ಸೇರಿದಂತೆ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಾಮರ್ಥ್ಯವನ್ನು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರ ಸಾಮೂಹಿಕ ಹಕ್ಕಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸುವ ಮಹತ್ವದ ತತ್ವವನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿದೆ.

5. ಕಟ್ಟಡ ಸುರಕ್ಷತೆ ಮತ್ತು ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಕಾನೂನು ಚೌಕಟ್ಟು

ಹಳೆಯ ಕಟ್ಟಡಗಳ ರಚನಾತ್ಮಕ ಸ್ಥಿರತೆ ಪರಿಶೀಲನೆ, ಪ್ರಮುಖ ದುರಸ್ತಿ, ಪುನರ್‌ನಿರ್ಮಾಣ ಮತ್ತು ಪುನರ್‌ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ವ್ಯವಸ್ಥಿತ ಚೌಕಟ್ಟನ್ನು ಒದಗಿಸುತ್ತದೆ.

BAF ಮುಂದಿನ ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರ, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗಳು, ಪ್ರೊಮೋಟರ್‌ಗಳು ಹಾಗೂ ಇತರ ಎಲ್ಲ ಪಾಲುದಾರರೊಂದಿಗೆ ರಚನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಿ, KAOMA 2026ರ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನದ ಮೂಲಕ ಕರ್ನಾಟಕದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಸಮುದಾಯಗಳಿಗೆ ಹೆಚ್ಚು ಪಾರದರ್ಶಕ, ಜವಾಬ್ದಾರಿಯುತ ಮತ್ತು ಸುಸ್ಥಿರ ಆಡಳಿತ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ರೂಪಿಸುವ ಗುರಿ ಹೊಂದಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಲಾಗಿದೆ.

Apartment federation welcomes new law

The Hindu (Bangalore)

The Hindu Bureau BENGALURU
25 Aug 2026

0:00 --:--

The Bangalore Apartments' Federation has welcomed the enactment of the Karnataka Apartment Ownership and Management Act (KAOMA) 2026. The new law has a greater focus on "powers of residents' associations, promoter accountability, protection of common areas, legal recognition for future development rights, building safety and redevelopment", the federation said.

"KAOMA, 2026, is a signi⊠cant improvement compared to the 1972 legal framework and has the potential to become one of India's strongest apartment governance laws. E§ective implementation will now be the key priority," BAF president Satish Mallya said on Monday.

The BAF said the new law ensures that the promoter continues to be accountable even after handover of the ⊠ats. "Even after the management is transferred to the association, promoter obligations under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, will continue.

The BAF said the new law ensures that the promoter continues to be accountable even after handover of the flats. "Even after the management is transferred to the association, promoter obligations under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, will continue. It also specifies that promoters cannot retain control over common areas after management is transferred," BAF said.

"The Act provides a stronger mechanism for transferring the management and administration of apartments to associations. However, management and ownership rights must move together. Statutory and deemed conveyance of land and common-area rights require a clear, time-bound, and enforceable mechanism," said BAF general secretary K. Aun Kumar.

Promoters must facilitate the formation and registration of an association within three months after a majority of apartments are allotted. If they fail to do so, the competent authority can intervene, as per the new Act.

"The concept of one statutory association for each apartment project will bring greater structure to apartment governance. Recognising a registered association as a body corporate, with perpetual succession and the legal capacity to sue and be sued in its own name, is an important step forward," said Sujatha G., policy lead, BAF.