

રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ (RERA)

RERA બાયર માટે

- By My Estate Point



RERA ખરીદદારો માટે

માય એસ્ટેટ પોઈન્ટ ટીમ દ્વારા સામાન્ય ખરીદદારને ધ્યાનમાં રાખીને રેરાના કાયદાનો વિશ્લેષણ કરવાનો નમ્ર પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે. અમે આશા રાખીએ છીએ કે અમારો પ્રયાસ ખરીદદારને લાભકારી રહેશે.

રીઅલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રમાં રેગ્યુલેટર કાયદાની જરૂરીયાત.

- ઈન્ડિયામાં ઈન્સ્યુરન્સ સેક્ટર માટે (IRDA), શેરમાર્કેટ અને મ્યુચ્યુઅલ ફંડ માટે (SEBI), અને ટેલીકોમ સેક્ટર માટે (TRAI), જેવી રેગ્યુલેટરી સંસ્થાઓ ઘણા સમયથી કાર્યરત છે. રીઅલ એસ્ટેટનું વિશાળ ક્ષેત્ર હોવા છતાં પણ ભારતમાં રીઅલ એસ્ટેટના નિયમન માટે કોઈ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અત્યાર સુધી હતી નહી, જરા વિચારો ભારતનું રીઅલ એસ્ટેટ માર્કેટ અંદાજે ૧૮ બિલિયન (યુ.એસ.) ડોલરનું છે. આ પરિસ્થિતિને ધ્યાનમાં લઈને UPA ગવર્નમેન્ટ દ્વારા રેરાનો કાયદો લાવવાની કોશીશ કરવામાં આવી અને છેવટે મોદી ગવર્નમેન્ટ દ્વારા ૧લી મે ૨૦૧૭થી રેરાનો કાયદો અમલમાં આવ્યો.
- છેલ્લા થોડા વર્ષોમાં રીઅલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રમાં ખુબ જ પ્રગતી થઈ છે, પરંતુ રીઅલ એસ્ટેટ એક અનરેગ્યુલેટ માર્કેટ હોવાને કારણે ગ્રાહકોના હિતોનું રક્ષણ થતું ન હતું. ગ્રાહકોના હિતોના રક્ષણ કરતા કાયદાઓ તો હતાં પરંતુ છેતરપીંડીની ઘટનાઓ પહેલેથી જ અટકી જાય તે માટેના કોઈ ધારા-ધોરણો અસ્તિત્વમાં આવતા ન હતા. આ કારણોસર રીઅલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રની પ્રગતી ક્ષમતા અનુસાર થતી ન હતી.
- રેરાનું અમલીકરણ ગ્રાહકો અને ખરીદદારો માટે ખુશીના સમાચાર છે, ગ્રાહકો અને ખરીદદારોના હિતોને રેરાના કાયદામાં પુરતું પ્રાધાન્ય આપવામાં આવેલ છે.
- રેરાના કાયદામાં ખરીદદારો/બાયર, એજન્ટ અને ડેવલપર એમ તમામ પક્ષકારોની જવાબદારી સ્પષ્ટ પણે નક્કી કરવામાં આવી છે.

રેરાનો કાયદો ઘડવા માટેના ઉદ્દેશ્ય અને કારણો

ખરીદદારોની તરફી જવાબદારી સુનિશ્ચિત કરવી અને તેમના હિતોનું રક્ષણ કરવું.

રીઅલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રમાં પારદર્શિતા લાવવી, નિષ્પક્ષતાનું પાલન કરાવવું, છેતરપીંડી અને વિલંબમાં ઘટાડો કરવો.

રીઅલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રમાં પ્રોફેશનાલીઝમ લાવવું અને સ્ટાન્ડર્ડાઈઝેશન ઉભુ કરવું.

ડેવલપરો અને ખરીદદારોને વચ્ચે માહિતિની સુસંગતતા સ્થાપિત કરવી.

રીઅલ એસ્ટેટ ક્ષેત્ર માટે ગુડ ગવર્નન્સને પ્રમોટ કરવું.

પ્રશ્નોનું ઝડપી નિરાકારણ લાવતું માળખું ઉભુ કરવું

ડેવલપર, એજન્ટ અને ખરીદદારો પર જવાબદારી નાંખવી.

રેરા એક્ટનો સ્કોપ

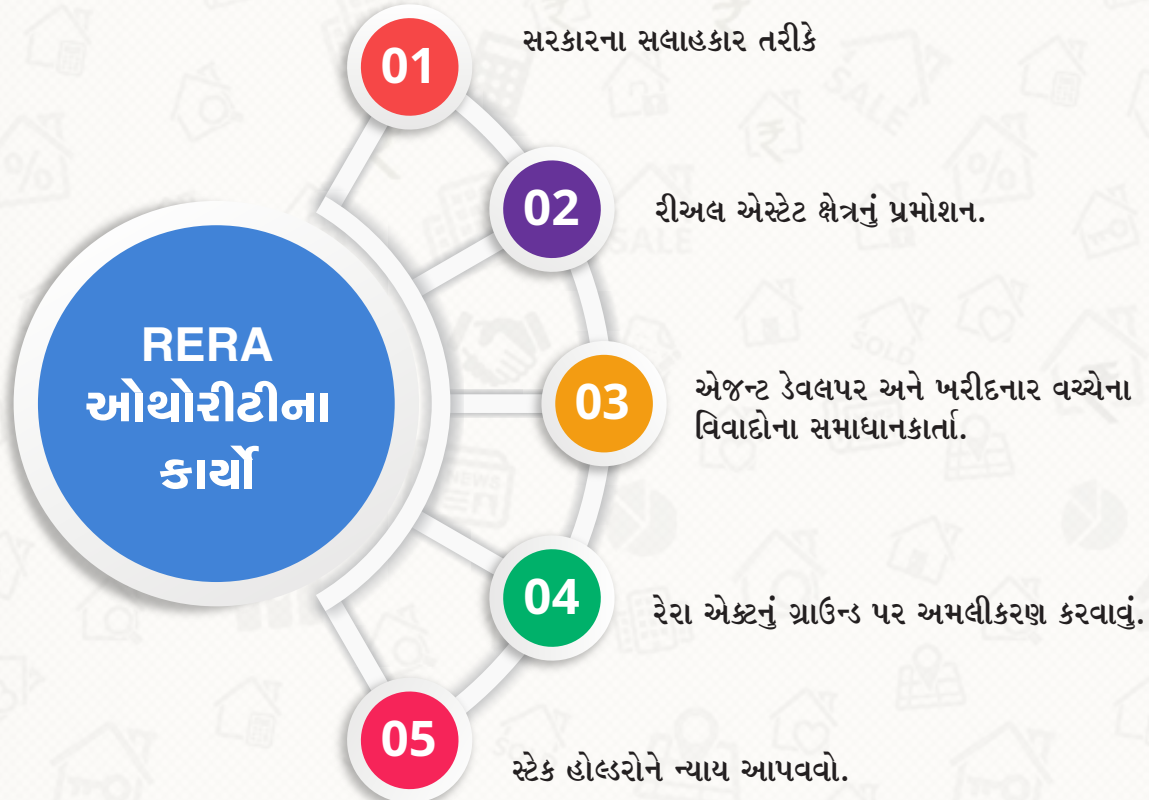
રેરાનો એક્ટ માત્ર રેશીડેન્સીઅલ એપાર્ટમેન્ટ પર જ નહીં, પણ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ તથા બિલ્ડીંગ પછી તે રેસીડેન્સીઅલ હોય કે કમર્શીઅલ તે તમામ પર લાગુ પડશે.

એક્ટ પ્રમાણે નિચે જણાવેલ રીઅલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનો રેરાના કાયદામાં સમાવેશ થશે.

- બિલ્ડીંગ.
- એપાર્ટમેન્ટ ધરાવતા બિલ્ડીંગ.
- બિલ્ડીંગ કે એપાર્ટમેન્ટને હોટેલ કે બંગલોમાં ફેરવવામાં આવે તેવા પ્રોજેક્ટ.
- જમીન પર જો પ્લોટ કે એપાર્ટમેન્ટ બનાવી અને તેને વેચવામાં આવે

રેરા ઓથોરીટી

- રેરા “રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી” નામે ઓળખાતી સંસ્થા છે.
- રેરામાં ઓછામાં ઓછા ૨ સભ્ય તરીકે સમાવેશ થશે, જેના પાસે મિલકતને હસ્તગત કરવાની અને તેનો નિકાલ કરવાની સત્તા હશે.



ખરીદદારોને સમજવા જેવી રેરા દ્વારા સુચવવામાં આવેલી ફેટલીફ આવશ્યક બાબતો.

ખરીદદાર

કલમ ૨ (ડી) મુજબ અલોટી/ખરીદદાર એ એવી વ્યક્તિ કે જે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટને ટ્રાન્સફર અથવા વેચાણ દ્વારા હસ્તગત કરે છે. પરંતુ તેમાં એવી કોઈ વ્યક્તિનો સમાવેશ થતો નથી જેમને આ પ્લોટ/એપાર્ટમેન્ટ ભાડા પર આપવામાં આવે છે.

કંપ્લીશન સર્ટીફિકેટ

કંપ્લીશન સર્ટીફિકેટ એટલે પ્રોજેક્ટ સેક્શન પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન અને મંજૂર થયેલા સ્પેસિફિકેશન પ્રમાણે પુર્ણ થયેલ છે તેવું દર્શાવતું સર્ટીફિકેટ. આ સર્ટીફિકેટ જે તે સક્ષમ સંસ્થા દ્વારા પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયા પછી આપવામાં આવે છે.

કંપ્લીશન સર્ટીફિકેટ એ મહત્વપુર્ણ કાનુની દસ્તાવેજ છે, જેમાં બિલ્ડીંગ સલામતીના નિયમોને ધ્યાને લઈને બનવામાં આવેલ છે અને બાંધકામના કાયદાઓનું પાલન થયેલ છે એવું પ્રમાણ આપવામાં આવે છે.

એક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ

એક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ એ એપાર્ટમેન્ટ કે બિલ્ડીંગના કબ્જા સાથે સંબંધિત છે, જેમાં પાણી, સ્વચ્છતા, વિજળીનું જેવી સુવિધાઓની જોગવાઈ બિલ્ડીંગમાં ઉપલબ્ધ છે તેવું દર્શાવતું પ્રમાણપત્ર છે.

કારપેટ એરીયા

કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટનો એક્યુઅલ વપરાશકારક એરીયા જેમાં બહારની દિવાલો, બીમ, બાલ્કની, વરંડો અને ઓપન ટેરેસનો સમાવેશ ન થતો હોય પરંતુ અંદરની દિવાલોનો સમાવેશ થતો હોય તેવો એરીયા.

- કારપેટ એરીયા એટલે જે દિવાલો વડે બંધ થયેલો એરીયા હોય, જે એરીયાની અંદર કારપેટ પાથરી શકાય.
- બીલ્ટઅપ એરીયા એટલે કે કારપેટ એરીયા અને બહારની દિવાલોની પહોળાઈઓનો સમાવેશ કરતો બાલ્કની સાથેનો એરીયા.
- સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા એટલે બિલ્ટઅપ એરીયા સાથે કોમન એરીયા જેવા કે લોબી, લીફ્ટ, દાદરનો સમાવેશ કરતો એરીયા.

પ્લાનીંગ એરીયા

અહિં પ્લાનીંગ એરીયાનો અર્થ એવો થાય છે કે જે તે વિસ્તારને ગવર્નમેન્ટ દ્વારા ભવિષ્યને ધ્યાનમાં રાખીને ડેવલપ કરવાનો પ્લાન કરવામાં આવે, જે એરીયામાં રહેણાંક, કમર્શીયલ જેવા ઝોન નક્કિ કરવામાં આવે, જેમાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ, ડેવલપમેન્ટ પ્લાન વગેરેનો સમાવેશ થતો હોય.

ગેરાજ

ગેરાજનો મતલબ એટલે કે પ્રોજેક્ટની અંદર એવી જગ્યા કે જેની ૩ બાજુ દિવાલો હોય અને છાપરૂ હોય જેનો ઉપયોગ વાહન પાર્ક કરવા માટે થતો હોય અહિં ઓપન પાર્કિંગ એરીયાનો સમાવેશ કરવામાં આવતો નથી.

રેરાના કાયદા મુજબ ગેરાજની અંદર કોઈ પણ જાતની કમર્શીયલ પ્રવૃત્તિ થઈ શકશે નહીં.

કોમન એરીયા

સેક્શન ૨ (n) પ્રમાણે કોમન એરીયાની અંદર સોસાયટી અને કમર્શિયલ સુવિધાઓનો સમાવેશ થાય છે. આ પ્રમાણે આ એરીયા પ્રોજેક્ટનો જ ભાગ ગણાય અને તેની સોંપણી ગ્રાહક એશોશિએશનને કરવાની રહેશે.



રીઅલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ અથવા જ્યાં પ્રોજેક્ટ તબક્કાવાર વિકસાવવાનો હોય તેવી સમગ્ર જમીન.



લીફ્ટસુ, દાદર, લીફ્ટ લોબી, પ્રવેશ દ્વાર, બહાર નિકળવાનો માર્ગ તેમજ આગ સમયે બહાર નિકળવાનો રસ્તો.



કોમન બેઝમેન્ટ, ટેરેસ, બગીચાઓ, રમત-ગમતની જગ્યા, ખુલ્લા પાર્કિંગ સ્થળ અને સંગ્રહ સ્થાન.



કમર્શિયલ સુવિધાઓ અને રીઅલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટમાં પુરી પાડવામાં આવાતી તમામ સુવિધાઓ.



પાણીની ટેંક, મોટર, પંખા, કંપ્રેસર એસીના ડક્ટ વગેરે જેવા ઉપકરણો જેમનો કોમન વપરાશ હોય.



પ્રોજેક્ટની જાળવણી, સુરક્ષા અને તેના સરળ વપરાશ માટે જરૂરી હોય તેવી સુવિધા.



કેન્દ્રીય સેવાઓ જેવી કે વિજળી, ગેસ, પાણી અને સ્વચ્છતા, એર કન્ડીશનીંગ અને કચરો બાળવાની અથવાતો નિકાલ કરવાની વ્યવસ્થા, જળ સંરક્ષણ અને નવીનીકરણીય ઊર્જા માટેની વ્યવસ્થા.



કર્મચારીઓ માટે અથવા સેવા આપતા કર્મચારીઓના નિવાસ માટેના આવાસ સહિત મિલકતના સંચાલન માટે કાર્યરત વ્યક્તિઓના નિવાસ માટેનું સ્થળ.

ઓપન પાર્કિંગ એ કોમન એરીયાનો જ એક ભાગ છે અને તેને ગ્રાહકને અલગથી વેચી શકાય નહીં.

ખરીદદારોએ જાણવું આવશ્યક છે કે કયાં પ્રકારના પ્રોજેક્ટ રેરા ઓથોરીટી હેઠળ રજીસ્ટર થશે નહીં.

01

જે પ્રોજેક્ટ જમીનના એરીયા ૫૦૦ સ્કે.મી.થી વધારે ન હોય અથવાતો એપાર્ટમેન્ટની સંખ્યા ૮ કરતા વધારે ન હોય તેવા પ્રોજેક્ટને રેરા હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું રહેશે નહીં.

02

જો રેરા ઓથોરીટીને જરૂરી લાગે તો ૫૦૦ સ્કે.મી. અથવાતો ૮ એપાર્ટમેન્ટથી ઓછા હોય તેવા પ્રોજેક્ટનો પણ રેરાના રજીસ્ટ્રેશનમાં સમાવેશ થઈ શકે.

03

જો પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ પ્લાનીંગ એરીયામાં થતો ન હોય તે પ્રકારના પ્રોજેક્ટનું રેરા હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું રહેશે નહીં, પરંતુ જો રેરા ઓથોરીટીને યોગ્ય લાગે તો એ ડેવલપરને પ્રોજેક્ટ પ્લાનીંગ એરીયાની બહાર હોય તો પણ રેરા સાથે રજીસ્ટ્રેશન કરવાની ફરજ પાડી શકે.

04

૧લી મે ૨૦૧૭ પહેલા જે પ્રોજેક્ટનું કંપ્લીશન સર્ટિફિકેટ મળી ગયેલ હોય તે પ્રકારના પ્રોજેક્ટને રેરામાં રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું રહેશે નહીં.

05

રીનોવેશન, રીપેર કે રી-ડેવલપમેન્ટ જેવા પ્રોજેક્ટને જેના હેઠળ માર્કેટીંગ, એડવર્ટાઈઝીંગ, વેચાણ અને કોઈ પણ નવા અપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે બીલ્ડીંગના એલોટમેન્ટ જેવી પ્રક્રિયાનો સમાવેશ ન થતો હોય તે પ્રકારના પ્રોજેક્ટનું રેરા હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું રહેશે નહીં.

ગ્રાહકના લાભના રક્ષણ માટે રેરાની જોગવાઈઓ

એજન્ટ
અને
ડેવલપરે
રેરામાં
રજીસ્ટ્રેશન
કરાવવું
પડશે.

- ડેવલપરોએ રેરા ઓથોરીટીને પોતાની કંપનીના નામ, કંપનીના આર્થિક વ્યવહારો, સરનામા, કંપનીમાં રહેલા ડિરેક્ટર અને પાર્ટનરોની માહિતી, ભુતકાળમાં કરેલા પ્રોજેક્ટની માહિતી દર્શાવતા આધારભુત પ્રમાણ રેરા ઓથોરીટી સમક્ષ જમા કરી રજીસ્ટ્રેશન કરાવવું પડશે.
- રીઅલ એસ્ટેટ એજન્ટોએ પાનકાર્ડ, ઓફિસ એડ્રેસ, અને આર્થિક વ્યવહારોનું પ્રમાણ દર્શાવતા ડોક્યુમેન્ટ રેરા ઓથોરીટી સમક્ષ રજૂ કરી રજીસ્ટ્રેશન કરાવવું પડશે.
- રેરા ઓથોરીટી દ્વારા જમા કરાવેલા ડોક્યુમેન્ટનું વેરીફિકેશન કરાવ્યા પછી ડેવલપરને અને એજન્ટને રજીસ્ટ્રેશન નંબર ફાળવવામાં આવશે. ડેવલપર અને એજન્ટે રેરા દ્વારા અપાયેલ રજીસ્ટ્રેશન નંબર વેચાણના દસ્તાવેજમાં દર્શાવવાનો રહેશે.

- ખરીદદારે રજીસ્ટર્ડ ડેવલપર અને એજન્ટ સાથે જ વ્યવહાર કરવાનું પસંદ કરવું જોઈએ.
- રેરાના કાયદા પ્રમાણે ઓનલાઈન વેબ પોર્ટલને પણ એજન્ટ તરીકે ગણવામાં આવશે.

પ્રોજેક્ટનું
રજીસ્ટ્રેશન

- ડેવલપરે ગવર્નમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી તમામ પ્રકારની મંજૂરી લેવાની રહેશે, મંજૂરી મળ્યા પછી તમામ દસ્તાવેજ રેરા ઓથોરીટીને જમા કરાવી રજીસ્ટ્રેશન માટે એપ્લાય કરવાનું રહેશે.
- ડેવલપરે પ્રોજેક્ટનું બુકિંગ શરૂ કર્યા પહેલા રેરા ઓથોરીટી પાસે પ્રોજેક્ટનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું રહેશે. રજીસ્ટ્રેશન થયા વગર ડેવલપર પ્રોજેક્ટનું બુકિંગ લઈ શકશે નહીં.
- તમામ રજીસ્ટર્ડ પ્રોજેક્ટ રેરાની વેબસાઈટ ઉપર રજીસ્ટ્રેશન નંબર અને બીજી માહિતી જેવી કે લે-આઉટ પ્લાન, સેક્શન પ્લાન અને પ્રોજેક્ટ લોકેશન સાથે લીસ્ટ થશે.

- ખરીદદારે કોઈપણ નિર્ણય લેતા પહેલા પ્રોજેક્ટની તમામ વિગતો રેરાની વેબસાઈટ પર જઈ ચેક કરી અને નિર્ણય લેવો, સાથે સાથે પ્રોજેક્ટના સ્થળ પર જઈને પણ ચકાસણી કરી લેવી.
- જો ખરીદદાર કોઈ પણ પ્રોજેક્ટમાં પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ કે બીલ્ડિંગ ખરીદવાનું વિચારતો હોય તો તેણે ડેવલપર પાસે ડેવલપરની કંપનીના અને પ્રોજેક્ટના રેરા સાથેના રજીસ્ટ્રેશનની માહિતી માંગવી જોઈએ.
- જે પ્રોજેક્ટ રેરા સાથે રજીસ્ટર થયો હોય તેવો પ્રોજેક્ટ જ ખરીદદારે ખરીદવો જોઈએ.

પ્રોજેક્ટની જાહેરાત અને માર્કેટીંગ

- ડેવલપરે કોઈપણ પ્રકારનું માર્કેટીંગ કે જાહેરાત કરતા પહેલા રેરા ઓથોરીટી પાસે પ્રોજેક્ટનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવવું પડશે.
- રેરામાં રજીસ્ટ્રેશન કરાવ્યા પછી રેરા દ્વારા આપવામાં આવેલો પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન નંબર પ્રોજેક્ટની એડવર્ટાઈઝમેન્ટમાં દર્શાવવો જરૂરી છે.
- એડવર્ટાઈઝમેન્ટમાં કે માહિતિ પત્રકોમાં અધુરા, ખોટા કે ગેરમાર્ગે દોરતા નિવેદનો ચલાવી લેવામાં આવશે નહીં.

ખરીદદારને બુકિંગ પેટે ૧૦% સુધીની રકમ જ ચુકવવાની રહેશે.

- રેરા દ્વારા વેચાણના દસ્તાવેજનું માળખું (Annexure A) આપવામાં આવેલ છે, ડેવલપર અને ખરીદદારે આપેલા નમુના પ્રમાણે વેચાણનો દસ્તાવેજ બનાવાનો રહેશે.

સેલ્સ એગ્રીમેન્ટનું વિગતવાર ફોર્મેટ માય એસ્ટેટ પોઈન્ટ મોબાઈલ એપ્લિકેશન પર ઉપલબ્ધ છે. -
"Government Circular" સેક્શનમાં...



ખરીદદારે ધ્યાન રાખવું જોઈએ કે ઉપર જણાવેલ અગત્યના મુદ્દાઓ અને વિગતો વેચાણ કરારમાં ચોક્કસાઈ પુર્વક દર્શાવવામાં આવે.

ખરીદનારા દ્વારા પ્રમોટરને પૈસાની ચુકવણી

- ખરીદદારને ડેવલપરને વેચાણ કરાર સમયે રકમની ચુકવણીની શરતો મુજબ જ રકમની ચુકવણી કરવાની રહેશે.
- જો ખરીદદાર સમયસર ચુકવણી ન કરી શકે તો વેચાણ કરારમાં નક્કી કરેલ વ્યાજ દર મુજબ ખરીદદાર રકમ ચુકવણી માટે બંધાયેલ છે.

વેચાણ કરારમાં હસ્તાક્ષર કરવા દરમીયાન ખરીદદાર અને ડેવલપર વચ્ચે વ્યાજ દર નક્કી ન કરાયેલ હોય તો આવા સંજોગેમાં વ્યાજનો દર ભારતીય સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના સામાન્ય ધીરાણ દર + ૨% જેટલો ગણવામાં આવશે.

૨/૩ ભાગના ખરીદદારોની સંમતી મળવી જરૂરી.

- ડેવલપર દ્વારા પ્રોજેક્ટના લે-આઉટ પ્લાન, સેક્સન પ્લાન, અથવાતો બીજા મહત્વના પ્લાનમાં ફેરફારો કરતા પહેલા ૨/૩ ગ્રાહકોની લેખીતમાં મંજૂરી લેવી પડશે, ૨/૩ ગ્રાહકોની લેખીતમાં મંજૂરી લીધા વગર ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.
- ડેવલપર પ્રોજેક્ટને લગતી પોતાની ફરજો અને જવાબદારી થર્ડ પાર્ટીને રેરાની લેખીત મંજૂરી વગર અને ગ્રાહકોની લેખીત મંજૂરી વગર સોંપી શકશે નહીં.

દરેક ખરીદદારને માત્ર એક વખત જ મત આપવાનો અધિકાર છે, નહીં કે તેણે ખરીદેલા યુનિટ પ્રમાણે. ઉદાહરણ : ધારો કે નિલેશભાઈએ એક પ્રોજેક્ટમાં ૩ ફ્લેટ બુક કર્યા છે, પણ મતદાન સમયે તેમને ફક્ત એક જ મત આપવાનો અધિકાર છે નહીં કે ૩ મત.

ખરીદનાર પાસેથી એકત્ર થયેલું ૭૦% ફંડ એસ્કો અકાઉન્ટમાં જાળવવાનું રહેશે.

- ખરીદદારો પાસેથી એકત્ર થયેલું ૭૦% ભંડોળ એક બેંકના એસ્કો અકાઉન્ટમાં જાળવી રાખવું પડશે. અને આ ફંડનો ઉપયોગ માત્ર જે તે પ્રોજેક્ટ માટે ફંડ એકત્ર કરવામાં આવેલ હોય તેની માટે જ થઈ શકશે. આમ થવાથી જે ડેવલપરો રીઅલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રમાં કામ કરવા માટે ગંભીર નહીં હોય તેઓ આ ક્ષેત્રમાં લાંબો સમય કામ નહીં કરી શકે.

રેરાની ગઈડલાઈન પ્રમાણે ડેવલપર દ્વારા ગ્રાહકો પાસેથી એકત્ર કરવામાં આવેલા ફંડને બીજા કોઈ પ્રોજેક્ટ કે અન્ય કાર્ય માટે ઉપયોગમાં લઈ શકાશે નહી, આમ થવાથી પ્રોજેક્ટ સમય અનુસાર પુરા થવાની શક્યતામાં વધારો થશે.

કામ પુર્ણ થયાનું સર્ટીફિકેટ

- પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયા પછી ડેવલપરે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી કંપ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી ખરીદદારો કે બાયર એસોશિએશનને આપવાનું રહેશે.

ખરીદારો દ્વારા કબ્જો લેવાની પ્રક્રિયા

- કંપ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યાની ૨ મહિનાની અંદર અંદર ખરીદદારે કબ્જો લઈ લેવાનો રહેશે.
- કબ્જો લેતા પહેલા ખરીદદારે ડેવલપર પાસેથી પ્રોજેક્ટનું કંપ્લીશન સ્ટીફિકેટ માંગવું જોઈએ.

અપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટ કે પ્રોપર્ટીનો કબ્જો લેવા માટે ખરીદદાર નિષ્ફળ નિવડે તો

- ડેવલપર દ્વારા લેખીતમાં કબ્જો લેવાની બાબતે સુચના મળ્યા પછી ખરીદદારે જરૂરી દસ્તાવેજોની પ્રક્રિયા પુર્ણ કરી કબ્જો લેવાનો રહેશે.
- ખરીદદાર જો સમય મર્યાદા પ્રમાણે કબ્જો ન લે તો પણ ખરીદદારે પ્રોજેક્ટનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ આપવાનો રહેશે.

બાયર એસોશિએશન

- બધા જ ખરીદદારોએ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયાના ૩ મહિનાની અંદર બાયર એસોશિએશન ગઠીત કરવાનું રહેશે.
- ડેવલપરે બાયર એસોશિએશન ગઠીત થાય તેના માટે પુર્ણ સહયોગ આપવાનો રહેશે.

પ્રોજેક્ટના
દસ્તાવેજની
બાયર
એસોસિએશનને
સોંપણી

- ડેવલપર દ્વારા પ્રોજેક્ટ પ્લાન અને લાગતા વળગતા જરૂરી દસ્તાવેજ ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર અંદર ગ્રાહક કે બાયર એસોસિએશનને સોંપવાનું રહેશે.
- ડેવલપર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે બિલ્ડીંગની રજીસ્ટર કન્વેયન્સ ડીડ, કોમન એરીયાનો સમાવેશ કરીને બાયર એસોસિએશનને સોંપવાની રહેશે.
- ખરીદદાર અને બાયર એસોસિએશને પ્રોજેક્ટ અને તેને લગતા જરૂરી દસ્તાવેજ ડેવલપર પાસેથી લેવાના રહેશે.

પ્રોજેક્ટના
વિમાની
જવાબદારી

- ડેવલપરે જમીન અને બિલ્ડીંગના બાંધકામમાં વિમો લેવાનો રહેશે.
- પ્રોજેક્ટ બાંધકામ માટેનો વિમો લઈ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થઈ બાયર એસોસિએશનને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી વિમાનુ પ્રિમિયમ ભરવાની જવાબદારી ડેવલપરની રહેશે.
- પ્રોજેક્ટની સોંપણી બાયર એસોસિએશને થઈ ગયા પછી વિમાના પ્રિમિયમ ભરવાની જવાબદારી બાયર એસોસિએશનની રહેશે.
- પ્રોજેક્ટની સોંપણી થઈ ગયા પછી બાયર એસોસિએશને વિમાને લગતા તમામ જરૂરી દસ્તાવેજો ડેવલપર પાસેથી લઈ લેવાના રહેશે.

પ્રોજેક્ટના
માળખાકિય
ખામીની
જવાબદારી

- પ્રોજેક્ટની સોંપણી બાયર એસોસિએશનને થઈ ગયા પછી પણ આગામી ૫ વર્ષ સુધી પ્રોજેક્ટની માળખાકિય ખામીની જવાબદારી ડેવલપરની રહેશે.
- પ્રોજેક્ટ બાયર એસોસિએશનને સોંપાયા પછી પ્રોજેક્ટની ગુણવત્તાની જવાબદારી આગામી ૫ વર્ષ સુધી ડેવલપરની રહેશે.

**પ્રોજેક્ટની
જાળવણી**

- બાયર એસોશિએશન ન બને ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટની જાળવણીની સંપૂર્ણ જવાબદારી ડેવલપરની રહેશે.
- બાયર એસોશિએશન ન બને ત્યાં સુધી ડેવલપર પ્રોજેક્ટની જાળવણી માટે ખરીદદારો પાસેથી વ્યાજબી રકમ ઉઘરાવી શકશે.
- બાયર એસોશિએશન બની ગયા પછી પ્રોજેક્ટની જાળવણીની સંપૂર્ણ જવાબદારી બાયર એસોશિએશનની રહેશે.
- ઓક્સુપન્સી સર્ટિફિકેટ મળી ગયાના ૧૫ દિવસની અંદર અંદર બાયર એસોશિએશન કે ખરીદદારે જાળવણી ખર્ચ ચુકવવાનું ચાલું કરવું પડશે.

**પ્રોજેક્ટ
વિલંબના
કેસમાં પ્રમોટર
દ્વારા તેમજ
પૈસાની
ચુકવણીના
વિલંબમાં
ખરીદદાર દ્વારા
ચુકવવાપાત્ર
વ્યાજ**

- પ્રોજેક્ટ કોઈ કારણોસર વિલંબમાં પડે અને કોઈ કારણોસર ખરીદદાર નક્કી થયેલ સમય અનુસાર પૈસાની ચુકવણી ન કરી શકે આવા સંજોગોમાં બંને પક્ષકારોએ પહેલેથી નક્કી થયું હોય એ પ્રમાણે અથવાતો વેચાણ દસ્તાવેજ મુજબ એકબીજાને વ્યાજની ચુકવણી કરવાની રહેશે.

**વળતર માટેની
સમયમર્યાદા**

જો કોઈપણ સંજોગોમાં ડેવલપરે ખરીદદારને પૈસા પાછા આપવાના થાય અથવાતો વળતર આપવાનું થાય તો એનું ચુકવણું ૪૫ દિવસની અંદર કરવાનું રહેશે.

રેરાના કાયદા અનુસાર ખરીદનારના/બાયરના હક્કો અને ફરજો

ખરીદનારના અધિકારો	ખરીદનારની ફરજો
<p>ડેવલપર અને પ્રોજેક્ટ વિષે પુરી માહિતી મેળવવી.</p> <p>પ્રોજેક્ટ કંપ્લીશનની સ્ટેજ વાઈજ માહિતી મેળવવી, ડેવલપર દ્વારા નક્કિ થયેલ સેવાઓ વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રમાણે પ્રોજેક્ટમાં સામેલ કરવામાં આવે છે તેની માહિતી મેળવવાનો અધિકાર.</p>	<p>વેચાણ કરાર મુજબ રકમની ચુકવણી કરવાની રહેશે.</p> <p>પેસાનુ ચુકવણીમાં વિલંબ થાય તો વેચાણ કરાર મુજબ અથવાતો પરસ્પર સમજૂતી મુજબ નક્કી થયેલ દર પ્રમાણે વ્યાજની ચુકવણી કરવાની રહેશે.</p>
<p>પ્રોજેક્ટ પુરો થઈ ગયા પછી કોમન એરીયા સાથે કબ્જો મેળવવાનો અધિકાર.</p>	<p>સોસાયટી કે બાયર એસોશિએશન બનાવવાનું રહેશે.</p>
<p>જો ડેવલપર દ્વારા નક્કી થયેલ શરતો મુજબ કામ ન થાય તો ગ્રાહકને નક્કિ થયેલ વ્યાજદર પ્રમાણે વળતર મેળવવાનો અધિકાર છે.</p> <p>(અ) જો સેલ્સ એગ્રીમેન્ટ પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ પુર્ણ ન થાય.</p> <p>(બ) જો ડેવલપરનું રજીસ્ટ્રેશન કોઈ કારણોસર રદ થાય અથવા ડેવલપર પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવામાં સક્ષમ ન રહે.</p>	<p>ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના ૨ મહિનાની અંદર પ્રત્યક્ષ રીતે એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ કે બીલ્ડીંગનો કબ્જો લેવાનો રહેશે.</p>
<p>પ્રોજેક્ટને લગતા ડોક્યુમેન્ટ, પ્લાન, કોમન એરીયાને લગતા પ્લાન, અપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ, બીલ્ડીંગનું પ્લેશન પૈસા ભર્યા પછી મેળવવાનો અધિકાર.</p>	<p>કબ્જાફેરનો દસ્તાવેજનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવવામાં ભાગ લેવો.</p>

પેનલ્ટી તેમજ દંડની જોગવાઈઓ...

ખરીદનાર માટે દંડની જોગવાઈ

- જો કોઈ ખરીદદાર રેરા ઓથોરીટી દ્વારા આપેલ નિર્ણયનું પાલન ન કરે અથવાતો પાલન ન કરતું દેખાય તો જેટલા સમય સુધી રેરાના નિર્ણયનું પાલન ન કરે તે સમય સુધી દંડને પાત્ર થાય, આ દંડની રકમનો સરવાળો પ્લોટ/એપાર્ટમેન્ટ કે બિલ્ડિંગની કિંમતના ૫% જેટલો થઈ શકે.
- જો કોઈ ખરીદદાર અપીલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા અપાયેલ નિર્ણયનું પાલન ન કરે તો આવા સંજોગોમાં તેને એક વર્ષ સુધીની જેલની સજા અથવાતો જ્યાં સુધી નિર્ણયનું પાલન ન થાય ત્યાં સુધી દંડને પાત્ર થાય આ દંડની રકમનો સરવાળો પ્લોટ/એપાર્ટમેન્ટ કે બિલ્ડિંગની કિંમતના ૧૦% જેટલો થઈ શકે.

એજન્ટ અને ડેવલપર માટે દંડની જોગવાઈ

- જો કોઈ ડેવલપર અથવા એજન્ટ રેરા ઓથોરીટીની કાયદાનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યું હોય તો તે નાણાકીય દંડ માટે જવાબદાર રહેશે અને ૩ વર્ષ સુધીની કેદની પણ રેરા ઓથોરીટી દ્વારા જોગવાઈ કરવામાં આવી છે.

પ્રમોટર દ્વારા ડિફોલ્ટના કિસ્સામાં રેરા દ્વારા લઈ શકાતા પગલા

- રેરા ઓથોરીટી પ્રોજેક્ટ પર નિયંત્રણ લઈ શકે છે.
- રેરા ઓથોરીટી પ્રોજેક્ટનું બેંક અકાઉન્ટ ફીઝ કરી શકે છે.
- ખરીદનાર પાસે પ્રથમ નિર્ણય લેવાનો અધિકાર રહેશે કે એને પ્રોજેક્ટમાં રહેવું કે નીકળી જવું.
- જો મોટા ભાગના ખરીદદારો પ્રોજેક્ટ ચાલુ રાખવા માટે સંમત થાય, તો રેરા દ્વારા પ્રોજેક્ટ પુરી કરવાની સવલત પુરી પાડવામાં આવશે.

સમસ્યાની રજુઆત માટે ખરીદદારે રેરા ઓથોરીટીને કઈ રીતે અપીલ કરી શકે...

1

રેરા ઓથોરીટી પાસે ફરીયાદ નોંધાવી.

2

નિયત ફોર્મેટ મુજબ ફોર્મ ભરો.

3

ફી ભરો. (આશરે રૂા ૧૦૦૦)

4

જે પ્રોજેક્ટ પર ફરીયાદ કરો છો તે પ્રોજેક્ટનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર નોંધી લો.

5

ફરીયાદી અને પ્રતિવાદીની વિગતની નોંધ લો.

6

કેસની માહિતી લેખીતમાં આપો.

7

ફરીયાદી દ્વારા રાહતની માંગણીનો લેખીતમાં ઉલ્લેખ.

8

ફરીયાદના રજુઆત માટે જરૂરી દસ્તાવેજો તૈયાર રાખવા.

ફરીયાદની નોંધણી પછી સમય સમય પર હાર્ડ કોપીની જરૂરીયાત રહેશે. માટે ફરીયાદની અરજીની કોપી પાસે રાખવી.



ફરીયાદ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર રેરા ઓથોરીટીએ જવાબ આપવો પડશે.



જો કોઈ કારણોસર સમસ્યાનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા ઓથોરીટીએ ગ્રાહકને કારણ લેખીતમાં આપવું પડશે.



જો ફરીયાદી રેરા ઓથોરીટીના નિર્ણય પર સંતોષ ન હોય તો, તે ન્યાય માટે અપીલેટ ટ્રીબ્યુનલમાં સંપર્ક કરી શકશે.



જો હજુ પણ ફરીયાદી અપીલેટ ટ્રીબ્યુનલના નિર્ણયથી ખુશ ના હોય તો, રેરા ટ્રીબ્યુનલનો ઓર્ડર પાસ થયાના ૬૦ દિવસની અંદર તે હાઈ-કોર્ટમાં અપીલ માટે જઈ શકે છે.

અપીલેટ ટ્રીબ્યુનલ

- અપીલેટ ટ્રીબ્યુનલ એ રેરા એક્ટની ન્યાયતંત્ર સંસ્થા છે.
- રાજ્ય અથવા કેન્દ્રસાશીત પ્રદેશમાં સરકાર વિવિધ ન્યાય ક્ષેત્ર માટે અપીલેટ ટ્રીબ્યુનલના એક અથવા વધુ બેચની સ્થાપના કરી શકે છે.
- અપીલેટ ટ્રીબ્યુનલમાં એછામાં એછા એક જ્યુડિશિયલ મેમ્બર અને એક ટેકનિકલ વહિવટી સભ્યનો સમાવેશ થવો જોઈએ.
- કોઈ પણ ફરીયાદી જે રેરા અધિકારીની દિશા નિર્દેશ અથવા નિર્ણયથી ખુશ નથી, તે રેરા ઓથોરીટીના ઓર્ડર થયાના ૬૦ દિવસની અંદર રેરા ટ્રીબ્યુનલને અપીલ કરી શકે છે.

THANK YOU



રેરાને લગતા સમાચાર તથા વધુ માહિતી
માટે ડાઉનલોડ કરો
MY Estate Point મોબાઇલ એપ



Disclaimer:

My Estate Point publishes this presentation/article/content for our users & other interested visitors for information purposes only. This Content provides general information, which may or may not be correct, complete or current at the time of reading. The information provided in this presentation do not constitute legal advice and are not intended by either the authors or by My Estate Point to do so. Persons in need of legal advice related to a subject discussed in this presentation/article/content should contact a lawyer who is qualified to practice in that area of law. My Estate point expressly disclaims all liability relating to actions taken or not taken based on any or all contents of this presentation/article.