

ART Affordable Housing Finance – Coverage
Mr. Arvind Hali, MD and CEO, ART AHF – Authored Article



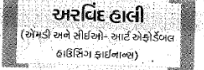
Publication	Vyapar (Gujarati)
Date	7 th July 2018
Headline	RERA promises quality project execution, save home buyers from financial seepage and mental agony
Page Number	4
Edition	Mumbai

‘રેરા’ આપે છે, સમયપાલનની ખાતરી અને માનસિક તણાવ - નાણાકીય નુકસાનમાંથી મુક્તિ

૩૧ સરકારે ૨૬ માર્ચ, ૨૦૧૭નાં રોજ ‘રેરા’-રિયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) ધારા-૨૦૧૬ પ્રસ્તાવ કર્યો અને તેની તમામ જોગવાઈઓ ૧ મે, ૨૦૧૭નાં રોજ અપક્ષમાં આવી હતી, જેનો ઉદ્દેશ અંતિમ વસરાહકારીઓને લાભ આપવાનો હતો તથા ખર્ચ અને સંસાધનોને તાર્કિક જમાવવાનો હતો. અહીં મકાનનાં ચાલકોને ‘રેરા’થી બનારાં ફાયદાની યાદી પ્રસ્તુત છે :

વિલંબ થવાની અને નાણાકીય નુકસાનની ચિંતા રહેતી નથી

ગુણ દાખવામાં મકાનનાં ચાલકોને પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થવામાં વિલંબની સમસ્યાનો સામનો કરવો પડ્યો હતો અને કેટલાંક કિસ્સામાં ચાલકોને આ પ્રકારનાં લાભા વિલંબથી માનસિક અને નાણાકીય સમસ્યા



વેઠવી પડી હતી. પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થવામાં વિલંબનું કારણ બીલ્ડરની પોતાનો અંગત લાભ કે જમીનનાં ટાઈટલની સમસ્યા હોઈ શકે છે. ધણી વખત જમીનની માલિકી પર વિવાદ ઊભો થવાથી નિર્માણકાર્ય રદ થવામાં અને પૂર્ણ થવામાં વિલંબ થાય છે. કોઈ પણ પ્રકારનાં નિયમોનાં અભાવે મકાનમાલિકોને વર્ષોથી સુધી મકાનનો કબજો મેળવવાનો સહ જોવી પડતી હતી, કારણ કે બીલ્ડર આ સમસ્યા માટે જવાબદાર નહોતો.

‘રેરા’ માર્ગદર્શિકા હેઠળ, વિવિધ નવા પ્રોજેક્ટ

માં જમીનનાં ટાઈટલ કિલ્લપર હોવા જરૂર છે. તેમાં પ્રમોટર દ્વારા પ્રકાશ કરવામાં આવતા વિનિયમ સોંદરનામની જરૂર પડશે કે કેલવપેન્ટ થવાનું છે એ જમીનનાં ટાઈટલ કમ્પ્લાયન્સ માન્ય છે.

પ્રોજેક્ટમાં વિલંબના કેસમાં ‘રેરા’ની માર્ગદર્શિકામાં બીલ્ડરને ઊંચો દંડ પણ સુનિયમિત કરવામાં આવ્યો છે. શ્રી બીલ્ડર ચાલકોને કબજો આપવામાં વિલંબ કરે તો, કબજાની તારીખ અભાવે ગણાયે. આ પ્રક્રિયામાં મકાનનાં ચાલકો

ભાડાનાં મકાનમાં રહેવાની યોજના બનાવવા, નાણાકીય પૂર્તિના સુનિયમિત કરવા અને માનસિક શાંતિ મેળવવા સરખા બનેલો.

કેટલા એરિયા માટે ચુકવણી કરી એ જાણી શકો.

‘રેરા’માં અમલ પહેલાં ચાલકોને કમ્પેટ એરિયા, લિફ્ટ-અપ એરિયા પર ચાર્જ લાગતો હતો અને કેટલીક વખત સુપર લિફ્ટ-અપ એરિયા પર ચાર્જ લાગતો હતો. આ અસમાનતા ચકાસવા કોઈ વિનિયમ પ્રમાણભૂત ધારાધેરિયો નહોતા, જેનાં કારણે ચાલકોને અતાર્કિક ચાર્જનું ચુકવવા પડતા હતાં, જેનાથી સંપૂર્ણ ખરીદકિંમત ધણી વધી જતી હતી. ‘રેરા’માં ચાલકો માટે કમ્પેટ એરિયાની સ્પષ્ટ વ્યાખ્યા સુનિયમિત કરવામાં આવી છે. તેને પ્રાથમ દીવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલા એરિયા, સર્વિસ શાફટ કે જેવા નાં એરિયા, એક્સક્યુઝિવ બાલ્કની કે વર્ડા એરિયા અને એપાર્ટમેન્ટનાં બોમ્બા ઉપયોગ કરી શકાય એવા ક્લોસ એરિયા તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે, પણ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની બંદરની દીવાલોને આવરી લેવામાં આવી છે. આ જોગવાઈ ચાલકોને



કેટલાં વિસ્તાર માટે ચુકવણી કરી છે એનો ચોક્કસ આંકડો આપશે અને સુમાર્શિતગાર નિર્ણયો લેવામાં મદદ કરશે.

ફંડ સાર્વજનિક અટકશે

કાર્પોરેશન રિયલ એસ્ટેટ ઉદ્યોગમાં સૌથી મોટી કિંમત છે. ‘રેરા’ મુજબ, બીલ્ડરને ફાઇનલ બેન્કમાં પડેલી ૭૦ ટકા રકમ સમયસરે ફરજિયાત ડિપોઝિટ કરવી પડશે, જેમાં જમીન અને નિર્માણ ખર્ચનાં સ્વરૂપમાં આવરી લેવાશે. બીલ્ડર એક પ્રોજેક્ટમાંથી ઊંભા પહેલાં ખરીદકોની ઉપયોગ બીજા પ્રોજેક્ટ માટે નહીં કરી શકે, જે અખરર સુધી સામાન્ય રીતે ચાલ્યું આવ્યું છે. ‘રેરા’ બીલ્ડર પર કડક નિયમો લાદ્યાં છે. આ અટકાવે છે.

સંપૂર્ણ પારદર્શકતા

હવે ‘રેરા’એ પ્રમોટરને પ્રોજેક્ટ સંબંધિત કિંગડો જાહેર કરવાનું કહ્યું છે. જેમાં પ્રોજેક્ટનો પ્લાન, ડેઝાઈન અને સરકારી માન્યતાપાત્ર માહિતી ચાલકોને

આપવાની રહેશે, જે મ કે મ જૂર દહોર સ્પેસ ઇન્ડક્સ (એકોસેઆઇ), વિલિંગ અને વિંગ્સની સંખ્યા, દરેક બિલ્ડિંગમાં ફ્લોરની સંખ્યા વગેરે. પ્રમોટરને આ ગણા દરમિયાન નિયમનકારને યોગ્ય ગવર્નન્સ નિયમિત સમયાંતરે રજૂ કરવું પડશે. એટલે ચાલકોને જેટલી ખાતરી આપી શકે એ પુરી કરવી પડશે.

દારમાં કોઈ પણ ખામી માટે બીલ્ડરને જવાબદાર

‘રેરા’ બિલ્ડિંગનાં માલખાની ગુણવત્તા માટે બીલ્ડરને જવાબદાર બનાવે છે. કોઈ પણ માળખાગત ખામી કે ગુણવત્તા કે સેવા સાથે કોઈ પણ પ્રકારનું સમાધાન કબજો લીધા પછી પાંચ વર્ષની અંદર ગવર્નન્સ/પ્રમોટરનાં વ્યાખામાં લાવી શકાશે. બીલ્ડરે સુનિયમિત કરવું પડશે કે આ ફરિયાદનું સમાધાન ૩૦ દિવસની અંદર થાય છે અને તેમાં વધારાનો કોઈ ખર્ચ લાગતો નથી. આ માળખાગત સમસ્યા તરીકે મોટી રાહત આપે છે, જે નાં કારણ તવા મકાનમાલિકોને ભારે નુકસાન વેઠવું પડી શકે છે, જે ઈએમઆઈ અને સોસાયટીનાં મેંટેનન્સ ચાર્જ ઉપરાંત છે.

‘રેરા’ માર્ગદર્શિકા બીલ્ડરને જવાબદાર બનાવવા માટેની માળખાગત રહેવાની સાથે કાયદાવિદો અને અંતિમ વસરાહકારીઓને ડિલિવરીમાં વિલંબ સામે ઢાલા અને વજાર મેળવવાની સુવિધા આપે છે તે નિયમનકારી પગલું છે, જેનો ઉદ્દેશ વર ખરીદકા ઈચ્છતાં ચાલકો અને બીલ્ડર એમ બંને માટે સમસ્યાઓનું સમાધાન કરવાનો છે. ‘રેરા’ને પગલે ક્યાંય ગાલે રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરમાં ગુણવત્તા અને સિલસબીનાં પરાતોત્કારક અસર લાવી શકાશે.