

ગુજરાત સ્થાવર મિલકત
નિયમનકારી સત્તામંડળ



**રેરા કાયદા હેઠળ
બિલ્ડરની જવાબદારીઓ
અને ફરજો**



રેરા કાયદા હેઠળ બિલ્ડરની જવાબદારીઓ અને ફરજો

દી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મકાન ખરીદનારના હિતોનું રક્ષણ માટે તેમજ મકાન ખરીદનાર અને બિલ્ડર વચ્ચેની તકરારોના નિવારણ અર્થે ઘડાયેલો છે. રેરા કાયદો મકાન બાંધકામની અને વેચાણની પ્રક્રિયા વધુ પારદર્શક અને સુયોગ્ય બને તે માટે ઘડવામાં આવેલ છે.

કાયદાની કલમ-૨ (ઝેડ-કે) માં પ્રવર્તકની વ્યાખ્યા આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ પ્રવર્તક એટલે એવી વ્યક્તિ કે જે કોઈ બિલ્ડિંગ, એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ બાંધે છે કે બંધાવડાવે છે અને તેને સામાન્ય જનતામાં વેચે છે સહ પ્રવર્તકનો સમાવેશ પણ આ વ્યાખ્યામાં થઈ જાય છે.

આ કાયદા હેઠળ પ્રવર્તક / બિલ્ડરની કેટલીક ફરજો અને જવાબદારીઓ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી કેટલીક મુખ્ય મુખ્ય ફરજો / જવાબદારીઓ નીચે મુજબ છે:

૧. રજિસ્ટ્રેશન :

કોઈ બિલ્ડર ૫૦૦ ચો.મી.થી મોટો અથવા તો ૮ યુનિટથી મોટો કોઈ પ્રોજેક્ટ પ્લાનીંગ એરીયામાં બનાવતાં હોય તો તેને રજિસ્ટ્રેશન કરાવવું જરૂરી બને છે અને આ પ્રકારનો કોઈ પ્રોજેક્ટ જો ૧ મે ૨૦૧૭ ના રોજ પૂરો થયેલ ન હોય તો તેને પણ રેરામાં રજિસ્ટ્રેશન કરાવવું જરૂરી બને છે. રજિસ્ટ્રેશન કરાવ્યા વગર પ્રમોટર્સ / બિલ્ડર કોઈ પણ ફ્લેટ પ્લોટ કે બિલ્ડિંગ વેચી શકતા નથી કે વેચાણ માટે જાહેર ખબર પણ આપી શકતા નથી. (કલમ-૩)

૨. બુકીંગ રકમ :

ફ્લેટ, પ્લોટ કે બિલ્ડિંગ જ્યારે બુક કરાવવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર્સ / બિલ્ડર વેચાણ કરવા માટેનું રજિસ્ટર્ડ બાનાખત કરાવ્યા વગર ૧૦% થી વધારે રકમ લઈ શકતા નથી. અને આ વખતે તેણે ખરીદનારને એલોટમેન્ટ લેટર, મંજૂર થયેલા પ્લાન્સ, લેઆઉટ પ્લાન, સ્પેસીફિકેશન અને સક્ષમ સત્તાધિકારી તરફથી મળેલ મંજૂરીઓની વિગતો ખરીદનારને આપવી પડે છે તદ્દપરાંત મકાન બાંધકામની સમયબદ્ધ પ્રગતિની તારીખો અને બીજી કેટલીક જીવન જરૂરી સવલતો

જેમ કે પાણી, વીજળી વગેરે પૂરી પાડવા માટે નો સમયબદ્ધ કાર્યક્રમ પણ આપવો જરૂરી બને છે. (કલમ-૧૧ (૩))

૩. કબજાના પ્રમાણપત્ર :

બિલ્ડર / પ્રમોટર્સે બી.યુ. પરમિશન મેળવવાની જવાબદારી હોય છે અને દરેક વ્યક્તિગત એલોટી (ખરીદનાર) અને ખરીદનારાઓના એસોસિએશનને તે ઉપલબ્ધ કરાવવાનું હોય છે. (કલમ-૧૧ (૪) (બી)).

૪. ખોટી માહિતી :

બિલ્ડર જાહેરાત અથવા પ્રોસ્પેક્ટ્સની ચોકસાઈ માટે જવાબદાર છે. ગ્રાહક જાહેરાત અથવા પ્રોસ્પેક્ટ્સમાં કરવામાં આવેલા ખોટા નિવેદનથી અસર પામે તો તે વ્યાજ સાથે સમગ્ર રોકાણનું રીફન્ડ મેળવવા માટે હકદાર છે. (કલમ-૧૨)

૫. બેન્ક ખાતું :

બિલ્ડરે પ્રોજેક્ટના હેતુ માટે એક અલગ બેંક ખાતું ખોલવાનું હોય છે અને તે ખાતામાં ખરીદદારો પાસેથી મળવેલી ૭૦% જેટલી રકમ જમાં કરાવવાની જરૂર રહે છે. બિલ્ડર સમય સમયે પૂર્ણ થયેલાં કામના સપ્રમાણમાં આ ખાતામાંથી રકમ ઉપાડવા માટે હકદાર છે. (કલમ-૪)

૬. મંજૂર થયેલ પ્લાન :

બિલ્ડરે મંજૂર થયેલ પ્લાન અને પ્રોજેક્ટના મંજૂર થયેલ સ્પેસીફિકેશન મુજબ જ બાંધકામ કરવું જરૂરી છે. જ્યારે બિલ્ડર મંજૂર થયેલા પ્લાનમાં કોઈ સુધારો વધારો કરવા માંગતા હોય તો તેણે ખરીદનારાઓની ૨/૩ જેટલી સંખ્યા બોર્ડથી લેખિતમાં મંજૂરી મેળવવી પડે છે. (કલમ-૧૪)

૭. રકમની પરત ચૂકવણી :

જો કોઈ બિલ્ડર નિશ્ચિત સમય મર્યાદામાં ફ્લેટનું પકેશન આપવામાં નિષ્ફળ નિવડે જે ફ્લેટનું બાંધકામ પૂર્ણ ન કરે તો તેની ખરીદનારને વ્યાજ વળતર સાથે પૂરી રકમનું ચૂકવણું કરવું જવાબદારી બને છે જો ખરીદનાર આ પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનું નામ પાછું ખેંચવા ન ઈચ્છતો હોય તો તેને દર મહિને

ચૂકવેલ રકમ ફ્લેટનો કબજો મળે ત્યાં સુધી વ્યાજ મેળવવાનો અધિકાર રહે છે. (કલમ-૧૮)

૮. જમીનના માલિકી હક્કમાં ખામી :

જે જમીન ઉપર પ્રોજેક્ટ બનાવવાનો હોય તે જમીનની માલિકી હક્કમાં કોઈ ખામી હોય અને ખરીદનારને આનાથી કોઈ નુકશાન થતું હોય તો તે બિલ્ડર પાસેથી તે પેટે વળતર મેળવવા હક્કદાર બને છે. (કલમ-૧૮ (૨))

૯. એસોસિએશનની રચના :

ખરીદનારાઓનું એસોસિએશન બને તે માટે બિલ્ડરે કાર્યવાહી કરવાની રહે છે અને આ એસોસિએશનને કોમન એરીયા અને સવલતોનું મેનેજમેન્ટ, મેઇન્ટેન્સ, હક્કો આપવાના રહે છે. (કલમ-૧૧)

૧૦. જરૂરી સેવાઓ :

કેટલીક જરૂરી સેવાઓ જ્યાં સુધી એસોસિએશન તેનું મેઇન્ટેનેન્સ ન સંભાળે ત્યાં સુધી બિલ્ડરે વ્યાજબી ચાર્જ સાથે પૂરું પાડવી જરૂરી બને છે. (કલમ-૧૧ (૪) (ડી))

૧૧. વેચાણ ખત :

બી.યુ. પરમિશન મળ્યા પછી ૩ મહિનામાં બિલ્ડરે ખરીદનારને વેચાણખત કરી આપવાનું રહે છે. જેમાં વરાડે પડતો સામાન્ય એરીયાનો તેનો હિસ્સો પણ દર્શાવવાનો રહે છે અને એસોસિએશનને તે તબદિલ કરવાનો રહે છે. બિલ્ડિંગ પરમિશન મળ્યા બાદ તેમજ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપી દીધા બાદ બિલ્ડરે પ્રોજેક્ટ અને ફ્લેટને લગતા જરૂરી કાગળો, પ્લાન ખરીદનારને તેમજ એસોસિએશનને સોંપી દેવાના રહે છે. (કલમ-૧૧ (૪) (એફ))

૧૨. વધારાનો બોજો :

ખરીદનાર સાથે બિલ્ડરે ખરીદ કરવાનો કરાર કર્યો હોય ત્યારબાદ બિલ્ડર તે એપાર્ટમેન્ટ, ફ્લેટ ઉપર ગીરો કે અન્ય પ્રકારનો બોજો ઉભો કરી શકતો નથી. (કલમ - ૧૧ (૪) (એચ))

૧૩. વીમો :

બિલ્ડરે પોતાના પ્રોજેક્ટનો વીમો લેવો જરૂરી છે અને જ્યાં સુધી તે વીમો ખરીદનારના એસોસિએશનને તબદિલ ન કરે ત્યાં સુધી તેનું પ્રિમીયમ વગેરે પણ બિલ્ડરે ચૂકવવાનું જરૂરી છે. (કલમ - ૧૬)

૧૪. બાંધકામમાં ખામી :

જો કોઈ ખરીદનાર પોતાના ફ્લેટમાં કોઈ બાંધકામની માળખાકીય ખામી હોવાની જાણ કરે તો બિલ્ડરે તે ખામી ૩૦ દિવસની અંદર દૂર કરી આપવી પડે છે. બિલ્ડરની આ જવાબદારી તે જે તારીખથી ખરીદનાર તથા ખરીદનારના એસોસિએશનને તે કબજો સોંપે તે તારીખથી ૫ વર્ષ સુધી રહેશે. (કલમ - ૧૪)

૧૫. શિક્ષા :

જો કોઈ બિલ્ડર પોતાનો પ્રોજેક્ટ રજિસ્ટ્રેશન ન કરાવે તો તે પ્રોજેક્ટની અંદાજિત કિંમતના ૧૦% સુધીનો દંડ ભરવા પાત્ર બને છે. (કલમ-૫૯)

જો કોઈ બિલ્ડર ખોટી માહિતી આપે અને કલમ-૪ નું ઉલ્લંઘન કરે તો પ્રોજેક્ટની અંદાજિત કિંમતના ૫% સુધીની રકમ દંડ ભરવા પાત્ર બને છે. (કલમ-૬૦)

જો કોઈ બિલ્ડર કલમ-૩ અને કલમ-૪ સિવાયની કોઈ કલમનો ભંગ કરે તો તે ભંગ બદલનાં કૃત્ય માટે જવાબદાર બને છે અને પ્રોજેક્ટની અંદાજિત રકમના ૫ % સુધીનું દંડ ભરવા પાત્ર બને છે. (કલમ-૬૧)

ઉપરની વિગતો ફક્ત જન સામાન્યની જાણકારી માટે જ છે. આ બારામાં જો કોઈ વિગતવાર અને થોક્કસ માહિતી જોઈતી હોય તો મૂળ કાયદા, નિયમો અને રેગ્યુલેશનની જોગવાઈઓ ધ્યાને લેવી અને આ બારામાં તે જોગવાઈઓ અંતિમ ગણાશે.

તા. ૧૮ મે ૨૦૧૮

ડૉ. મંજુલા સુબ્રમણ્યમ

ચેરપર્સન

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી