

વારંવાર પૂછાતા પ્રશ્નો :-

1. રેરા શું છે?

ભારતમાં રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રનું નિયમન કરવા માટે ભારત સરકારે 26 માર્ચ 2016ના રોજ રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ 2016, (RERA એક્ટ) પાસ કર્યો હતો. RERA એક્ટ 1લી મે 2017 ના રોજ અમલમાં આવેલ છે.

2. રેરા એક્ટ 2016 મુજબ રેરા કાર્પેટ એરિયાની વ્યાખ્યા શું છે?

RERA દ્વારા વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ, કાર્પેટ વિસ્તારમાં એપાર્ટમેન્ટના સંપૂર્ણ ઉપયોગમાં લઇ શકાય એવા ફ્લોર એરિયાનો, બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તારનો, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના વિસ્તારનો, ખાસ બાલ્કની અથવા વરંડા વિસ્તારનો અને વિશિષ્ટ ખુલ્લા ટેરેસ વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે. જો કે, તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તારનો પણ સમાવેશ થાય છે.

3. શું રેરા કાર્પેટ એરિયા સિવાય કોઈ અન્ય એરિયા છે?

હા, રેરા કાર્પેટ એરિયા સિવાય, યુનિટનો બાલ્કની એરિયા, વોશ એરિયા છે જેને એપાર્ટમેન્ટ ખરીદતી વખતે ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર છે. ટેરેસ ધરાવતા કેટલાક પ્રોજેક્ટ્સમાં, રેરા એરિયામાં પણ તે જ ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર છે.

4. રેરા એરિયાનો અર્થ શું છે?

રેરા એરિયા એ એપાર્ટમેન્ટનો કુલ વિસ્તાર છે જેમાં રેરા કાર્પેટ + બાલ્કની એરિયા + વોશ એરિયાનો સમાવેશ થાય છે. ટૂંકમાં રેરા એક્ટ મુજબ દર્શાવવામાં આવેલા તમામ એરિયા માટે એક જ સંયુક્ત (કમ્બાઇન્ડ) એરિયા એ રેરા એરિયા.

5. રેરા એરિયા અને રેરા કાર્પેટ વચ્ચે શું તફાવત છે?

રેરા એક્ટ મુજબ રેરા કાર્પેટ એ માત્ર એવો વિસ્તાર છે જેમાં બહારની દિવાલો સિવાય આવરી લેવામાં આવેલા વિસ્તારને બાદ કરતા એપાર્ટમેન્ટના સમગ્ર વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે. પરંતુ રેરા એરિયામાં યુનિટની બાલ્કની, વોશ, ટેરેસ જેવા અન્ય વિસ્તારોનો પણ સમાવેશ થાય છે, આમ તેને એક સંયુક્ત (કમ્બાઇન્ડ) એરિયા તરીકે સમજવામાં સરળતા રહે છે.

6. સુપર બિલ્ટ અપ એરિયા શું છે?

એક યુનિટના સુપર બિલ્ટ અપ એરિયામાં રેરા કાર્પેટ એરિયા, બાલ્કની, વોશ, ટેરેસ અને પ્રોજેક્ટના અન્ય બાંધવામાં આવેલા એરિયાનો પ્રપોઝનેટ એરિયા સાથેના સમગ્ર એપાર્ટમેન્ટનો વિસ્તાર શામેલ હોય છે. જેમાં સામાન્ય રીતે સીડી, લિફ્ટ કેબિન, ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરવેલ,

બેઝમેન્ટ્સ, સુરક્ષા કેબિન, ઇલેક્ટ્રિકલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર, ક્લબ હાઉસ, જીમ, હોમ થિયેટર, કોમ્યુનિટી એરિયા, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા, રહેવાસીઓ માટે બાંધવામાં આવેલી અન્ય સુવિધાઓ અને પ્રોજેક્ટની આવી અન્ય બિલ્ટ સુવિધાઓનો સમાવેશ થાય છે.

7. રેરા એરિયા અને સુપર બિલ્ટ અપ એરિયા વચ્ચે શું તફાવત છે?

રેરા એરિયામાં એપાર્ટમેન્ટનો માત્ર રેરા કાર્પેટ + બાલ્કની + વોશ એરિયાનો સમાવેશ થાય છે, જ્યારે સુપર બિલ્ટઅપ એરિયામાં એપાર્ટમેન્ટના એરિયા અને પ્રોજેક્ટના વિકાસના હેતુ વધારાના ડેવલપમેન્ટ એરિયાનો પણ સમાવેશ થાય છે.

8. રેરા એરિયા મુજબ મિલકત શા માટે ખરીદવી?

રેરા એરિયા મુજબ મિલકત ખરીદવાથી ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો ચોક્કસ અને વેરીફાઇ થઇ શકે એવો એરિયા ઉપયોગમાં લેવાનો એક્સેસ મળે છે, જે તે ખરીદવા જઈ રહ્યો છે. સાથે જ રેરા એરિયામાં કોમન ડેવલપમેન્ટના અન્ય તમામ એરિયા ઉમેરવામાં આવતા નથી.

9. શું હું જે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદું છું તેના એરિયાને માપી શકું?

હા, જ્યારે તમે રેરા એરિયા થકી ખરીદી કરો છો, ત્યારે તમે જે એરિયા ખરીદવા જઈ રહ્યા છો તે તમે ફિઝીકલી માપી શકો છો. તમારે એ ચિંતા કરવાની જરૂર નથી કે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદતી વખતે મળતા એરિયામાં સુપર બિલ્ટ અપના રૂપમાં કેટલો અન્ય વધારાનો એરિયા ઉમેરવામાં આવશે.

10. પ્રોપર્ટી ખરીદતા પહેલા યુનિટના રેરા એરિયાની સરખામણી શા માટે કરવી?

તમે યુનિટ ખરીદવા જાવ તે પહેલા રેરા એરિયા પ્રમાણે સરખામણી કરવી એ અગત્યની છે. જેના કારણે તમને ખબર પડે કે બે મકાન તમે ખરીદવા જઈ રહ્યા છો એની વચ્ચે તમે વાપરી શકો એવી કેટલી જગ્યા છે અને સાથે જ એ પણ ક્લેરિટી મળે છે કે તમે જે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા જઈ રહ્યા છો તે સિવાય અન્ય કોઈ એરિયા તમને મળવા પાત્ર નથી.

11. ઘણી વખત સુપરબિલ્ટ અપ એરિયા, બિલ્ટ અપ એરિયા, FSI, એવા જુદા જુદા નામ ઉપયોગમાં લેવાય ત્યારે શું કરવું?

ઘણીવાર વેચાણ કરતી વખતે જુદા જુદા નામનો ઉપયોગ કરવામાં આવે છે, આવા સમયે નિર્ણય લેતી વખતે ખરીદદાર માટે મૂંઝવણ ઊભી થાય છે, એટલે જ માત્ર રેરા એરિયા મુજબ ખરીદી કરવાનું પસંદ કરવાથી બજારમાં પ્રચલિત અન્ય કોઈપણ નામ દૂર થઈ શકે છે અને સંપૂર્ણ પારદર્શિતા આવે છે.

12. જો મને ગમેલો સુપર બિલ્ટઅપ એરિયા પ્રમાણે કોટ કરતો હોય, તો એને રેરા એરિયા પ્રમાણે કઈ રીતે જોઈ શકાય?

રેરા એક્ટ 2016 મુજબ રેરા એરિયા મુજબ પ્રોપર્ટી વેચવી ફરજિયાત છે, અને માટે જ તમારે તે ચોક્કસ એપાર્ટમેન્ટના રેરા એરિયાને જાણવાનો આગ્રહ પણ રાખવો જોઈએ. એકવાર તમારી પાસે તે એપાર્ટમેન્ટનો રેરા એરિયા આવી જાય, પછી તમે સરળતાથી જોઈ શકો છો કે તમે જે કિંમત ચૂકવવા જઈ રહ્યા છો તેના બદલામાં તમને શું મળશે. સાથે જ તમે કોઈ ચોક્કસ નિર્ણય લો એના પહેલા વિવિધ પ્રોજેક્ટ્સના રેરા એરિયાની સરખામણી પણ કરી શકો છો.

13. શું આ રેરા અધિનિયમ અને રેરા એરિયા ફક્ત એપાર્ટમેન્ટને જ લાગુ પડે છે?

ના, રેરા એક્ટ તેમજ રેરા એરિયા તમામ રિયલ એસ્ટેટ ટ્રાન્ઝેક્શનને લાગુ પડે છે. પછી ભલે તમે ખરીદો છો તે એપાર્ટમેન્ટ હોય, કોમર્શિયલ ઓફિસ હોય, દુકાન હોય કે પ્લોટેડ ડેવલપમેન્ટ હોય. અહીં આ એક્ટમાં, "એપાર્ટમેન્ટ" શબ્દનો ઉલ્લેખ એક ઉદાહરણ તરીકે વિષય પર સ્પષ્ટતા આપવા પૂરતો જ કરવામાં આવ્યો છે.

14. શું પ્રોપર્ટી ખરીદતી વખતે રેરા એરિયામાં મિલકતની કિંમત અને સાઈઝ બદલાય છે?

ના, સુપરબિલ્ટ અપ એરિયાની જૂની પ્રથા અને હવે રેરા એરિયાની નવી પ્રથામાં મિલકતની કિંમત સમાન જ રહે છે. મિલકતની સાઈઝ પણ સમાન રહે છે. ખાલી સારી સ્પષ્ટતા અને ફિઝીકલી વેરીફાઈ કરી શકો એ માટે મિલકત વેચવા માટેની ખાલી પદ્ધતિ બદલાઈ છે.

15. શું એક જ રેરા એરિયાની મિલકતની કિંમત અલગ-અલગ હોઈ શકે?

હા, તમે જે પ્રોપર્ટી ખરીદો છો તેનો રેરા એરિયા એક જ છે, પરંતુ પ્રોજેક્ટમાં આપવામાં આવતી સુવિધાઓ, પાર્કિંગ, કોમન એરિયા ડેવલપમેન્ટ પ્રકાર અને સાઈઝ, અને વેલ્યુ એડેડ હંમેશા અલગ હશે. આમ પ્રાઈઝ પોઈન્ટ અલગ હશે. આ ફીચર્સને ધ્યાનમાં લઈને કોઈ વ્યક્તિ તેની કમ્પેરીઝન કરી શકે છે અને પછી મિલકત ખરીદવાનું નક્કી કરી શકે છે.

16. જ્યારે આપણે પ્રોપર્ટી ખરીદવા જઈએ ત્યારે બોક્સ પ્રાઈઝ શું દર્શાવે છે?

પ્રોપર્ટીની બોક્સ પ્રાઈઝ એ એક પ્રોપર્ટીની મૂળભૂત કિંમત છે. જે તમારે પ્રોપર્ટી ખરીદતી વખતે ચૂકવવાની રહેશે.

17. શું મારે બોક્સ પ્રાઈઝથી વધુ અને તેના ઉપર કોઈ અન્ય શુલ્ક ચૂકવવા પડશે?

હા, સોસાયટી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, જાળવણી ડિપોઝિટ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, GST અને સમયે સમયે લાગુ થતા અન્ય કોઈપણ સ્ટેચ્યુટરી ટેક્સીસ અને ડ્યુટી વગેરે તમારે એપાર્ટમેન્ટની બોક્સ પ્રાઈઝ સિવાય વધારાના ચૂકવવાનાં રહેશે.

18. પ્રોપર્ટી ખરીદતા પહેલા હું રેરા એરિયાની ચકાસણી કેવી રીતે કરી શકું?

તમારી પ્રોપર્ટી જે રાજ્યમાં છે તે રાજ્ય સંબંધિત રેરા ઓથોરિટીની વેબસાઇટ પર જઈને તમે સરળતાથી રેરા એરિયાની જાણકારી મેળવી શકો છો. અને ત્યાંથી માહિતી ચકાસી શકો છો.

19. પ્રોપર્ટી ખરીદતી વખતે રેરા એરિયા, લખાયેલો હું ક્યાં ક્યાં જોઈ શકું?

રેરા એરિયા પ્રોજેક્ટના બ્રોશર, પ્રોજેક્ટની વેબસાઇટ, જ્યારે ખરીદી કરવામાં આવે ત્યારે યુનિટના તમામ લીગલ દસ્તાવેજો થકી સરળતાથી જોઈ શકાય છે અને સાથે જ તમે તેને તે તમારી પ્રોપર્ટીના રાજ્યની રેરા ઓથોરિટીની વેબસાઇટ પરથી પણ જોઈ શકો છો.

20. જો મેં સુપર બિલ્ટઅપ એરિયા મુજબ બાંધકામ હેઠળના પ્રોજેક્ટમાં એક યુનિટ ખરીદ્યું હોય અને તે જ મિલકત હવે રેરા એરિયા દ્વારા વેચવામાં આવે તો શું થાય?

ચિંતા કરવા જેવું કંઈ નથી. માત્ર મિલકતના વેચાણ/ખરીદવાની પદ્ધતિ બદલાઈ છે અને મિલકતનો વાસ્તવિક વિસ્તાર બદલાયો નથી. તમે તમારા ડેવલપરની મુલાકાત લઈ શકો છો અને તેઓ તમને ગણતરીની જૂની પદ્ધતિ અને રેરા એરિયાની નવી પદ્ધતિ બતાવશે અને સમજાવશે. સાથે જ લીગલ દસ્તાવેજો અને રેરા ઓથોરિટીની વેબસાઇટમાં પણ રેરા એરિયાનો ઉલ્લેખ તમારા માટે સ્પષ્ટપણે કરવામાં આવતો હોય છે જેની મદદથી તમે રેરા એરિયા દ્વારા વેચાણની વિગતો જાણી શકો છો.

21. હું કેવી રીતે સ્પષ્ટતા મેળવી શકું કે મને રેરા એરિયા વર્સીઝ સુપર બિલ્ટ અપ એરિયા વેચવાની જૂની પ્રેક્ટિસ મુજબ સરખો વિસ્તાર મળી રહ્યો છે?

માત્ર મિલકતના વેચાણ/ખરીદવાની પદ્ધતિ બદલાઈ છે અને મિલકતનો વાસ્તવિક વિસ્તાર બદલાયો નથી. તમે તમારા ડેવલપરની મુલાકાત લઈ શકો છો અને તેઓ તમને ગણતરીની જૂની પદ્ધતિ અને રેરા એરિયાની નવી પદ્ધતિ બતાવી પણ શકશે અને સમજાવી પણ શકશે. આ ઉપરાંત રેરા ઓથોરિટીની વેબસાઇટ પર જઈને ચકાસી શકો છો.

22. રેરા એરિયા ધરાવતાં નવા પ્રોજેક્ટ્સ ની સામે બિલ્ટ અપ એરિયા મુજબ કાનૂની દસ્તાવેજો ધરાવતી જૂની મિલકતો વચ્ચે કેવી રીતે સંકલન કરવું?

ચીંતા કરશો નહીં. જૂના કાનૂની દસ્તાવેજોમાં મિલકતમાં સુપર બિલ્ટઅપ એરિયા સાથે યુનિટના બિલ્ટઅપ એરિયાનો ઉલ્લેખ કરવાની સામાન્ય પ્રથા છે. નિર્ણય લેતી વખતે તમે જે બે પ્રોપર્ટીની સરખામણી કરી રહ્યા છો તેના બિલ્ટ અપ એરિયા અને રેરા એરિયાની સરખામણી કરવી પડશે. બંને ક્ષેત્રોમાં તફાવત એ જ મિલકતની બહારની દિવાલોના ક્ષેત્રફળને બિલ્ટઅપ એરિયામાં સમાવવામાં આવ્યું છે, જ્યારે રેરા એરિયામાં મિલકતની બહારની દિવાલોના ક્ષેત્રફળને ધ્યાનમાં લેવામાં આવતું નથી.

23. સુપરબિલ્ટ અપમા વેચાયેલી જૂની પ્રોપર્ટી અને હવે રેરા એરિયામાં વેચાયેલી નવી પ્રોપર્ટી જે લીગલ ડોક્યુમેન્ટમાં દર્શાવેલા હોય એની સરખામણી કેવી રીતે કરી શકાય?

બિલ્ટ અપ એરિયામાં એરિયાની ગણતરી કરતી વખતે પ્રોપર્ટીની બહારની દિવાલોનો સમાવેશ થાય છે, જ્યારે રેરા એરિયામાં એ જ પ્રોપર્ટી માટે બહારની દિવાલોનો સમાવેશ થતો નથી. આમ આવો તફાવત પડે. બાકીનો તમામ વિસ્તાર ચોક્કસ મિલકત માટે સમાન રહે છે.

24. પ્રોપર્ટીના વેલ્યુએશન બાબતે શું કહેવું છે?

સ્પષ્ટ રીતે જોઈને ચકાસી શકાય તેવો વિસ્તાર હંમેશા સારી સ્પષ્ટતા આપે છે, આમ લાંબા સમય સુધી રેરા એરિયા પ્રોપર્ટી માટે વધુ સારું વેલ્યુએશન કઈ રીતે મેળવી શકાય એની સ્પષ્ટતા આપશે.