

गृहस्वामियों के लिए मार्गदर्शिका - श्रृंखला 3



अपनी मार्गदर्शिका से मिलें

“

नमस्ते, मैं वीवरबर्ड हूँ, मैं जानती हूँ कि अपने घर का निर्माण करने या खरीदने की प्रक्रिया में मार्गदर्शन की आवश्यकता होती है। आपके गृहस्वामी बनने के इस सफर में आपकी सहायता करने के लिए मैंने मार्गदर्शिकाओं की श्रृंखला तैयार की है।

यह मार्गदर्शिका गृहस्वामियों को डेवलपर से अपार्टमेंट खरीदते समय उनके अधिकारों और कर्तव्यों के बारे में जानकारी प्रदान करती है।

यदि आप अनुज्ञा-पत्रों एवं अनुज्ञा-पत्र प्रक्रिया (Permits & Permit Process) के बारे में अधिक जानना चाहते हैं, तो कृपया गृहस्वामियों के लिए मार्गदर्शिका - श्रृंखला 1 देखें।

यदि आप एक स्वतंत्र घर का निर्माण कर रहे हैं, तो कृपया गृहस्वामियों के लिए मार्गदर्शिका - श्रृंखला 2 देखें।

”

अधिग्रहण (Possession) से पूर्व डेवलपर से पूछे जाने वाले दस्तावेजों की सूची:

- स्वीकृत योजनाओं और एनओसी (NOCs) के साथ भवन अनुज्ञा-पत्र (Building Permit)
- RERA पंजीकरण प्रमाणपत्र की प्रति
- क्षेत्र विवरण और अन्य सुविधाएं
- अनुप्रयोगी सेवा संस्थानों (Service Utilities) से कनेक्शन के लिए अधिभोग अनुज्ञा-पत्र एवं स्वीकृति
- भूमि उपयोग प्रमाणपत्र
- भूमि स्वत्वाधिकार दस्तावेज

अधिक जानकारी के लिए, कृपया संपर्क करें :



प्रमुख (सिविल इंजीनियरिंग)
भारतीय मानक ब्यूरो
मानक भवन
9 बहादुरशाह ज़फर मार्ग
नई दिल्ली - 110002



www.bis.gov.in, www.manakonline.in



011-2323 5529
011-2360 8301



ced@bis.gov.in



@indianstandards पर
भारतीय मानक ब्यूरो को फॉलो करें।

गृहस्वामियों के लिए मार्गदर्शिका - श्रृंखला 3
डेवलपर/बिल्डर से अपार्टमेंट खरीदना



भारतीय मानक ब्यूरो



नमस्ते वीवरबर्ड, मैं डेवलपर/बिल्डर से अपार्टमेंट खरीदना चाहती हूँ।



बहुत अच्छा। क्या अपार्टमेंट रेडी-टू-मूव है या निर्माणाधीन है?

अच्छा, यह लगभग पूरा हो गया है, और मुझे कुछ महीनों में स्वामित्व मिल जाएगा।



ठीक है, आपको यह स्पष्ट होना चाहिए कि यह रेडी-टू-मूव है या निर्माणाधीन है। प्रत्येक स्थिति में जो दस्तावेज आपको सुनिश्चित करने हैं वे भिन्न होंगे और मैं उन्हें यहां आपके लिए सारांशित कर रही हूँ।

निर्माणाधीन सम्पत्ति के लिए:

1 सुनिश्चित करें कि परियोजना आपके राज्य के रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (RERA) से पंजीकृत हो और RERA की वेबसाइट पर परियोजना का विवरण देखें।

2 सुनिश्चित करें कि परियोजना को प्राधिकरण से विकास और भवन अनुज्ञा-पत्र (Permit) जारी किया गया है। अपने बिल्डर या डेवलपर से आपको यह अनुज्ञा-पत्र दिखाने के लिए कहें।

3 परियोजना के विकास और भवन अनुज्ञा-पत्र में हमेशा स्वीकृत योजना (Sanctioned Plan) होती है। डेवलपर से स्वीकृत योजना की एक प्रति मांगें और जाँच करें कि निर्माण योजना के अनुसार है या नहीं।

¹ आच्छादित क्षेत्रफल (Covered Area) एवं कार्पेट क्षेत्रफल (Carpet Area) की परिभाषा के लिए स्थानीय भवन विनियम देखें।


² इन प्रोफेशनल्स के बारे में अधिक जानकारी गृहस्वामियों के लिए मार्गदर्शिका-श्रृंखला 1 में प्रदान की गई है।



4

डेवलपर कार्पेट क्षेत्रफल के आधार पर अपार्टमेंट को बेचते या कीमत लगाते हैं। आपको अपने प्रयोजन के लिए उपलब्ध वास्तविक कार्पेट क्षेत्रफल¹ की जांच करनी चाहिए।

5

विवरणिका/प्रोस्पेक्टस और बिल्डर क्रेता करार (BBA) को ध्यान से पढ़ें। आपके पंजीकरण दस्तावेज में BBA के कुछ नियम व शर्तें शामिल होती हैं। सामग्री के विशिष्टियों को भी देखें, उस पर बीआईएस मानक मुहर  होनी चाहिए।

6

अधिभोग अनुज्ञा-पत्र की प्रति के लिए पृष्ठें।



रेडी-टू-मूव सम्पत्ति के लिए

1

यदि यह RERA के तहत पंजीकृत है, तो निम्नलिखित सभी दस्तावेजों की जांच करें:

- 1 अधिभोग अनुज्ञा-पत्र (Occupancy Permit)।
- 2 स्वीकृत योजनाएं।
- 3 स्ट्रक्चरल ड्राइंग/विवरण।
- 4 बिल्डर क्रेता करार।
- 5 पंजीकरण के साथ RERA में जमा कराई गई जानकारी।

2

यदि यह एक पुनर्विक्रय सम्पत्ति है,

- 1 पूर्ण स्वामित्व/स्वत्वाधिकार दस्तावेज प्राप्त करें - ये अब कई संबंधित उप-पंजीयक/प्राधिकरण की वेबसाइटों पर भी उपलब्ध हैं।
- 2 सम्पत्ति के पहले खरीदार से कागजात प्राप्त करें।
- 3 किसी भी दरार या संकट के दृश्य संकेतों के मामले में गुणता अंकेक्षण के लिए आवश्यक आकलन करें।
- 4 किसी भी बकाया राशि की जांच करें: पानी, बिजली, गृह कर, आरडब्ल्यूए (RWA), आदि।

³ जहां आपका प्लॉट/भवन स्थित है, वहीं उस क्षेत्र के आधार पर, नगर निगम, नगर पालिका, विकास प्राधिकरण, नगर नियोजन विभाग या प्रचायत, प्राधिकरण हो सकता है।

⁴ भवन विनियम (कुछ स्थानीय निकायों में भवन उपनियम के रूप में भी जाना जाता है) भवन निर्माण गतिविधि को विनियमित करने वाले कानूनी दस्तावेज हैं।

जानने योग्य बातें



- जिस आर्किटेक्ट/सिविल/स्ट्रक्चरल इंजीनियर² ने परियोजना तैयार की है, उसका विवरण।
- महायोजना (Master Plan)/परिक्षेत्रीय योजना (Zonal Plan) में जांच करें कि विकास नियोजित भूमि उपयोग (Land Use) जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक, आदि के अनुसार है या नहीं। यदि वास्तविक भूमि उपयोग अधिसूचित क्षेत्र से अलग है, तो भूमि उपयोग परिवर्तन प्रमाणपत्र की मांग करें। महायोजना प्राधिकरण³ और उनकी अधिकारिक वेबसाइट पर उपलब्ध है।
- भू-अभिन्यास (Layout) स्वीकृत योजना (Sanctioned Plan) के अनुसार हो और उसमें कोई विचलन नहीं होना चाहिए। स्वीकृत विकास और/या भवन योजनाओं में कोई भी बदलाव या परिवर्तन प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए और अनुमोदन के लिए एक आवेदन स्थानीय भवन विनियमों⁴ में निर्धारित शुल्क के साथ प्रस्तुत किया जाना चाहिए।
- गृहस्वामी, गुणता, अनुप्रयोगी सेवाओं, कार्य कौशल और अन्य दायित्वों से संबंधित अपनी शिकायतों के निवारण के लिए आरडब्ल्यूए (RWA)/RERA/प्राधिकरण से संपर्क कर सकता है और उपभोक्ता अदालतों जैसे अन्य तंत्रों का सहारा ले सकता है। RERA 5 वर्ष की न्यूनतम देयता अवधि प्रदान करता है जिसमें बिल्डर/डेवलपर विभिन्न कमियों को दूर करने के लिए बाध्य है।
- भवन विनियम के महत्वपूर्ण प्रावधान जिनसे आपको अवगत होना चाहिए, वे हैं:
 - आपके प्लॉट पर अनुमेय भू-व्यापति (Ground Coverage), सामने, पीछे और पार्श्व का सेटबैक, फर्नी-तल क्षेत्रफल अनुपात (FAR), पार्किंग, घनत्व। यह भी जांचें कि प्रस्तावित भू-अभिन्यास में आगंतुकों के लिए पार्किंग और सुगम पार्किंग के लिए जगह उपलब्ध कराई गई है या नहीं।
 - अनुमत भूमि उपयोग और उसकी सहायक गतिविधियाँ, विशेष रूप से प्रासंगिक यदि आप अपने घर में दुकान या कार्यालय भी बनाना चाहते हैं।
 - योजना अनुमोदन की प्रशासनिक प्रक्रिया जिसमें याजना को स्वीकृत कराने के लिए प्रस्तुत किए जाने वाले दस्तावेजों की सूची और अन्य सरकारी विभागों/एजेंसियों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना शामिल है।
 - घर के कमरों का न्यूनतम आकार ताकि उचित रोशनी, वायु संचालन (Ventilation) और सुरक्षा सुनिश्चित हो सके।
 - सीढ़ियों, पोर्च, मम्ही चारदीवारी, रैंप आदि इमारतों के अन्य भागों के आयामों (ऊंचाई, चौड़ाई, आदि) पर प्रतिबंध।
- सभी हाई-राइज़ (High Rise) अपार्टमेंट (15 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले) के लिए, आग और जीवन सुरक्षा प्रणाली जैसे अग्नि संसूचन एवं अलार्म सिस्टम, अपातकालीन प्रकाश व्यवस्था, नलके आदि स्थापित और प्रचालित होने चाहिए।
- डेवलपर/बिल्डर को भवन और उसके परिसर का रखरखाव तब तक करना होता है जब तक कि इसे आरडब्ल्यूए (RWA) को नहीं सौंप दिया जाता।
- आप ऐसी परियोजनाओं का चयन कर सकते हैं जिनमें वर्षा जल संचयन, बिजली के लिए सोलर फोटोवोल्टिक (Solar PVs) का उपयोग, सौर जल तापन प्रणाली, ग्रे वाटर के पुनर्चक्रण और पुनः उपयोग, कंपोस्टिंग गड्ढे (Composting Pits) और ऊर्जा कुशल उपकरणों का प्रावधान और/या सतत् भवन सामग्री का उपयोग जैसी सतत् विशेषताएं शामिल हों।
- जाँच करें कि क्या अधिक समावेशी स्थान (Inclusive Space) के लिए बच्चों, बुजुर्गों और विकलांगों के लिए कॉमन एरिया (पार्क, सामुदायिक केन्द्र, पार्किंग, भवन प्रवेश द्वार, लॉबी, लिफ्ट, आदि) तक पहुंच के लिए हैंड्रेल और रैंप जैसी सार्वभौमिक अभिगम्यता वाली सुविधाएं प्रदान की गई हैं। प्रत्येक भवन में निचले स्तर पर सुलभ आवासीय इकाइयां (Accessible Dwelling Units) और प्रवेश लॉबी के निकट सुलभ शौचालय (Accessible Toilets) सुविधा होनी चाहिए।

