RERA
એજન્ટ માટે

- By My Estate Point

My Estate Point

પ્રોપર્ટીના ખરીદ વેચાણમાં રીઅલ એસ્ટેટ એજન્ટ નિર્ણાયક ભુમિકા ભજવે છે. તેઓ ગ્રાહક અને ડેવલપર (પ્રમોટર) વચ્ચે પ્રોપર્ટીના ખરીદ–વેચાણ માટે એક વિશ્વાસ પાત્ર માધ્યમ તરીકે કાર્ય કરે છે. મોટા ભાગના ગ્રાહકો (કસ્ટમર) સારી પ્રોપર્ટીની શોધ, પ્રોપટીના વિકલ્પ, પ્રોપર્ટીને લગતી આધારભુત માહિતિ, ડેવલપરની પૃષ્ઠભુમી વિશેની જાણકારી, પ્રોપર્ટીની વાસ્તવિક કિંમત, ખરીદ–વેચાણ માટેની વાટાઘાટો અને પ્રોપટીના કાયદાકીય દસ્તાવેજો માટે એજન્ટોની મદદ લેતા હોય છે. ગ્રાહકોના એજન્ટ પરના ભરોસાના કારણે જ પ્રોપર્ટીના સોદાઓ પાર પડતા હોય છે.

રીઅલ એસ્ટેટ માર્કેટનું નિયમન કરવા માટે અને પ્રોપર્ટીના ખરીદ–વેચાણને પારદર્શક બનાવવા માટે રેરા (RERA) દ્વારા એજન્ટોની ભુમિકા, ફરજ અને જવાબદારી નક્કી કરવામાં આવ્યા છે.

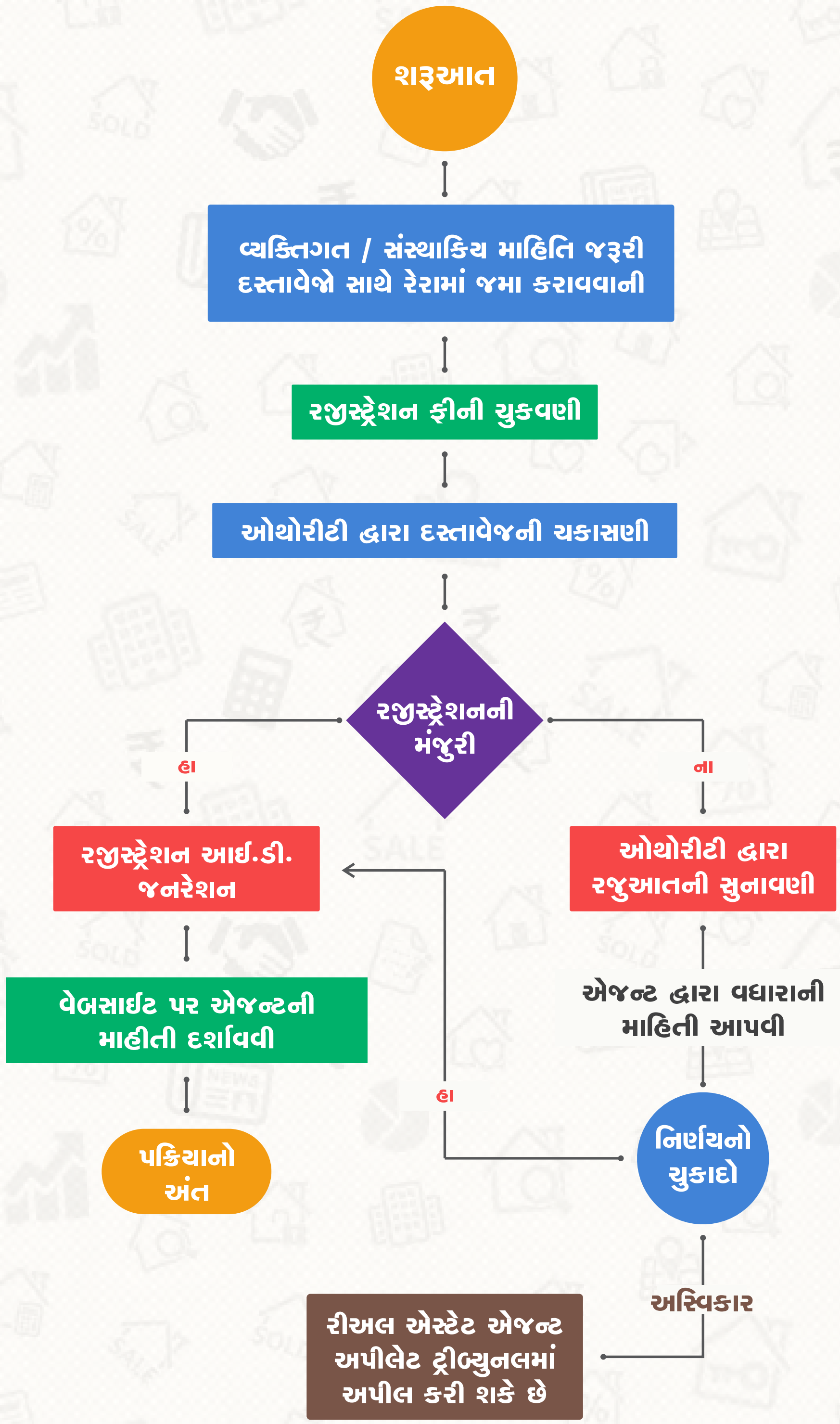
RERA દ્વારા રીઅલ એસ્ટેટ એજન્ટ કોને કહેવાય એની વ્યાખ્યા નિર્ધારીત કરવામાં આવી છે જે RERAના કાયદાની રીતે નીચે પ્રમાણે થાય છે.

"Real estate agent" means any person, who negotiates or acts on behalf of one person in a transaction of transfer of his plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project, by way of sale, with another person or transfer of plot, apartment or building, as the case may be, of any other person to him and receives remuneration or fees or any other charges for his services whether as commission or otherwise and includes a person who introduces, through any medium, prospective buyers and sellers to each other for negotiation for sale or purchase of plot, apartment or building, as the case may be, and includes property dealers, brokers, middlemen by whatever name called;

રીઅલ એસ્ટેટ એજન્ટનું રજીસ્ટ્રેશન :

RERAના અમલીકરણ થયાના ૩ મહિનાની અંદર અંદર દરેક એજન્ટે RERA ઓથોરીટીને રજીસ્ટ્રેશન માટે ફરજીયાત અરજી કરવાની રહેશે.

:: રજીસ્ટ્રેશન કરવાની પ્રક્રિયા ::



રેરા વિશે વધુ માહિતી માટે ડાઉનલોડ કરો MY Estate Point મોબાઈલ એપ : GET IT ON Google Play Download on the App Store

રજીસ્ટ્રેશન કરાવવા માટેના જરૂરી દસ્તાવેજો :

એજન્ટે રજીસ્ટ્રેશન માટે નીચે દર્શાવેલ ડોક્યુમેન્ટ જમા કરાવવાના રહેશે.

- રીઅલ એસ્ટેટ એજન્ટનું નામ, સરનામું, કોન્ટેક્ટ ડિટેઈલ, ફોટોગ્રાફ (વ્યક્તિગત એજન્ટ માટે) અને જો કંપની તરીકે રજીસ્ટ્રેશન કરવાનું હોય તો પાર્ટનર અને ડાયરેક્ટરના નામ, સરનામા, કોન્ટેક્ટ ડિટેઈલ અને ફોટોગ્રાફ.
- કંપનીના નામ સાથે તેની વિગતવાર માહિતી, સરનામું, કંપનીનો પ્રકાર (જેમ કે પ્રોપરાઈટરી શીપ, સોસાયટી, પાર્ટનરશીપ વિગેરે)
- કંપની રજીસ્ટ્રેશને લગતા ડોક્યુમેન્ટ જેવા કે મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોશિએશન, આર્ટિકલ ઓફ એસોશિએશન વગેરે.
- પ્રમાણભુત પાનકાર્ડની કોપી.
- ધંધાના સ્થળના સરનામાની પ્રમાણભુત વિગત.

રજીસ્ટ્રેશન ફી

વ્યક્તિગત માટે : રૂા ૧૦,૦૦૦
કંપની માટે : રૂા ૫૦,૦૦૦

રજીસ્ટ્રેશન નંબર અને માન્યતા

રજીસ્ટ્રેશન મંજુર થયા પછી RERA ઓથોરીટી દ્વારા એજન્ટને રજીસ્ટ્રેશન નંબરની ફાળવણી કરવામાં આવશે. રજીસ્ટ્રેશન નંબરની માન્યતા ૫ વર્ષની રહેશે અને તે સમગ્ર રાજ્ય માટે માન્ય રહેશે.

જો એજન્ટે બીજા રાજ્ય કે કેન્દ્ર સાશીત પ્રદેશમાં કામ કરવું હોય તો જે તે રાજ્ય કે કેન્દ્ર સાશીત પ્રદેશની RERA ઓથોરીટી પાસે રજીસ્ટ્રેશન કરાવવું પડશે.

રજીસ્ટ્રેશન રદ થવું

જે એજન્ટનું રજીસ્ટ્રેશન RERA ઓથોરીટી સાથે થયેલું હોય અને આવો એન્જટ RERAના કાયદાની જોગવાઈનો ભંગ કરતો જણાય અથવા કોઈ છેતરપીંડીમાં સામેલ થયેલ સાબીત થશે તો તેનું રજીસ્ટ્રેશન રદ કરવામાં આવશે.

રજીસ્ટ્રેશન રદ કરતા પહેલા RERA ઓથોરીટીએ એજન્ટને પોતાની વાત રજુ કરવાની તક આપવાની રહેશે.

રેરા વિશે વધુ માહિતી માટે ડાઉનલોડ કરો MY Estate Point મોબાઈલ એપ : GET IT ON Google Play | Download on the App Store

રજીસ્ટ્રેશન રીન્યુ કરવાની પ્રકીયા
એજન્ટે ચાલુ રજીસ્ટ્રેશનની મુદત પુરી થતા પહેલાના ૩ મહિના પહેલા રજીસ્ટ્રેશન રીન્યુ કરવા માટે જરૂરી દસ્તાવેજો સાથે અરજી કરવાની રહેશે.

રજીસ્ટ્રેશન રીન્યુ કરવાની ફી :
વ્યક્તિગત માટે : રૂા ૫,૦૦૦
કંપની માટે : રૂા ૨૫,૦૦૦

RERA ઓથોરીટી એજન્ટનું રજીસ્ટ્રેશન રીન્યુ કરતા પહેલા ચકાસણી કરશે કે એજન્ટ દ્વારા કાયદાનો કોઈ ભંગ કરવામાં આવેલ છે કે નહી. જો એજન્ટ દ્વારા કોઈ કાયદાનો ભંગ કરવામાં આવ્યા હશે તો ઓથોરીટી એજન્ટનું રજીસ્ટ્રેશન રદ કરી શકે છે.

રજીસ્ટ્રેશનના રીન્યુઅલ માટે કરવામાં આવેલી એપ્લીકેશન રદ કરતાં પહેલા RERA ઓથોરીટી દ્વારા એજન્ટને પોતાની વાત રજુ કરવાની તક આપવી પડશે.

RERA દ્વારા નક્કી કરેલ રીઅલ એસ્ટેટ એજન્ટની ફરજો

દરેક રજીસ્ટર્ડ એજન્ટે નીચે પ્રમાણે નક્કી કરેલ ફરજોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

વેચાણ દસ્તાવેજ અને રજીસ્ટ્રેશન નંબર :
દરેક એન્જટે ફરજીયાતપણે દરેક વેચાણ દસ્તાવેજની અંદર રજીસ્ટ્રેશન નંબરનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

બુકસ ઓફ એકાઉન્ટ અને તેને લગતા દસ્તાવેજોની જાળવણી:
દરેક એજન્ટે બુકસ ઓફ એકાઉન્ટ અને તેના દસ્તાવેજો, ખરીદ–વેચાણ માટે કરેલા વ્યવહારોની જાળવણી કરવી પડશે.

ખોટું અર્થઘટન કરતી માહિતિઓ ન આપવી :
એજન્ટ કે ડેવલપરને કોઈ સંસ્થા કે એજન્સી સાથે કોઈ પ્રકારનું જોડાણ ન હોય એવા સંજોગોમાં એજન્ટે જોડાણ કે મંજુરીને લગતી ખોટી માહિતી ગ્રાહકને આપવાની રહેશે નહી.

પ્રોજેક્ટ વિશે ખોટી અને ગેરમાર્ગે દોરતી માહિતિઓ ન આપવી :
RERA હેઠળ રજીસ્ટ્રર્ડ થયેલા એજન્ટને કોઈપણ ગ્રાહકને RERA સાથે રજીસ્ટ્રર થયેલ પ્રોજેક્ટ વિશે ખોટી અને ગેરમાર્ગે દોરતી માહિતિ ન આપવી. તેણે ગ્રાહકને જે પ્રોજેક્ટની પરિસ્થિતિ હોય તે જ પ્રમાણે વાસ્તવિકતા રજુ કરવી પડશે.

એજન્ટ ભ્રામક જાહેરાત ન આપી શકે :
એજન્ટે RERA સાથે રજીસ્ટર થયેલ કોઈ પણ પ્રોજેક્ટમાં પોતાના દ્વારા અપાતી સેવાઓ કે પોતાના દ્વારા વેચાણમાં હોય કે ન હોય તે પ્રોજેક્ટને લગતી કોઈપણ પ્રકારની ભ્રામક જાહેરાત કોઈપણ મીડીયામાં (ન્યુઝપેપર, ટી.વી., વેબ, ઈમેઈલ, એસ.એમ.એસ., વ્હોટસ્અપ) આપી શકે નહી.

દસ્તાવેજની સંપૂર્ણ માહિતિ અને સવલત

બુકિંગના સમયે એજન્ટે ખરીદનારને જરૂરી હોય તેવી પ્રોજેક્ટને લગતી તમામ માહિતિ મળી રહે તેવી વ્યવસ્થા કરી આપવાની રહેશે સાથે પ્રોપટીને લગતા તમામ દસ્તાવેજ મળી રહે તેની વ્યવસ્થા પણ કરવાની રહેશે.

ડિફોલ્ટના પ્રકાર	પેન્લ્ટીની જોગવાઈઓ
RERAના નિતિ નિયમોનું પાલન ન કરે તો	દરરોજ રૂ ૧૦,૦૦૦ લેખે દંડ કે જે સમયગાળા દરમીયાન ડિફોલ્ટ ચાલું રહે (વધુમાં વધુ પ્લોટ, બિલ્ડીંગ અથવા એપાર્ટમેન્ટની કિંમતના ૫% સુધી)
ઓથોરીટીના આદેશ અને સુચનોનું પાલન ન કરે તો	દરરોજ રૂ ૧૦,૦૦૦ લેખે દંડ કે જે સમયગાળા દરમીયાન ડિફોલ્ટ ચાલું રહે (વધુમાં વધુ પ્લોટ, બિલ્ડીંગ અથવા એપાર્ટમેન્ટની કિંમતના ૫% સુધી)
એપીલેટ ટ્રીબ્યુનલના ઓર્ડરનું પાલન ન કરી શકે તો.	▪ ૧ વર્ષ સુધીની કેદ અથવા ▪ દરરોજ ૧૦,૦૦૦ લેખે દંડ કે જે સમયગાળા દરમીયાન ડિફોલ્ટ ચાલું રહે, (વધુમાં વધુ પ્લોટ, બિલ્ડીંગ અથવા એપાર્ટમેન્ટની કિંમતના ૧૦% સુધી) ▪ અથવા બન્ને

RERAથી એજન્ટોને થનાર ફાયદા.

કાયદાની, સજાની અને પાલન કરવાની જોગવાઈઓની સાથે RERA એજન્ટો માટે ફાયદાકારક કાયદો સાબીત થશે. કાયદાના અમલીકરણની સાથે લાંબાગાળે કાયદાના ફાયદાઓ એજન્ટો સુધી પહોંચશે.

૧. એજન્ટો પોતાની ઓળખ બનાવી બ્રાન્ડ બનાવી શકશે.

RERAના કાયદામાં એજન્ટને એક મહત્ત્વની કડી તરીકે ગણવામાં આવી છે. આના કારણે એજન્ટો દ્વારા થતા કામને એક ઓળખાણ આપવામાં આવી છે. RERAથી એજન્ટના વ્યવસાયને એક સર્વ સંમત સ્વીકૃત માન્યતા મળશે. આ માન્યતા કારણે એજન્ટ પોતાને એક પ્રોફેશનલ તરીકે રજુ કરી શકશે અને પોતાની બ્રાન્ડ બીલ્ડીંગ કરી શકશે. RERA સાથે રજીસ્ટ્રર થવાના કારણે ગ્રાહકોમાં પણ એજન્ટ પ્રત્યે ભરોસાનો વધારો થશે.

૨. પુરી દલાલી મળવાની શક્યતામાં વધારો થશે.

હાલના સમયમાં સામાન્ય રીતે ગ્રાહકો અને ડેવલપરો દ્વારા એજન્ટને હક્ક પ્રમાણે મળતી દલાલી સમયસર આપવામાં આવતી નથી હોતી, અથવા ઘણી વખતે એજન્ટને હક્કની દલાલીથી પુર્ણ રીતે વંચીત રાખવામાં આવે છે. કાયદેસરના કરાર કે દસ્તાવેજ ન થયા હોવાના કારણે એજન્ટ ઘણીવાર પોતાની હક્કની દલાલી માટે લડી પણ શકતો નથી અને મન–મનાવી જે પણ હાથમાં આવે તેનાથી

સંતોષ પામવું પડે છે. RERAના કાયદા પ્રમાણે હવેથી વેચાણ કરારની અંદર એન્જટોએ પોતાનો રજીસ્ટ્રેશન નંબરનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે. રજીસ્ટ્રેશન નંબરના ઉલ્લેખના કારણે એન્જટની દલાલીને કાયદેસર રીતે વેચાણ કરારમાં સામીલ કરવાનું રહેશે. આ જોગવાઈને કારણે એજન્ટને મળતું કમીશન ગ્રાહક કે ડેવલપર દ્વારા ફરજીયાત પણે એજન્ટને ચુકવવાની શકયતાઓમાં ધરખમ વધારો થઈ જશે.

૩. એજન્ટો ગેરંટી અને આત્મવિશ્વાસ સાથે ધંધો કરી શકશે.

RERAના અમલીકરણ પછી ડેવલપરોએ / પ્રમોટરોએ પ્રોજેક્ટ અને તેમાં મળતી સુવિધાઓ RERAને જમા કરાવેલા પ્લાન મુજબ તૈયાર કરવાની રહેશે. જાહેરાતની અંદર પણ જે વાયદા ડેવલપરો દ્વારા આપવામાં આવ્યા હોય તેનું પાલન કરવું પડશે. જેના કારણે એજન્ટો પોતાના ગ્રાહકોને આત્મવિશ્વાસ સાથે વેચાણ કરી શકશે.

૪. એજન્ટોને મળતી આર્થીક મદદ અને સુરક્ષામાં વધારો થશે.

RERA દ્વારા એજન્ટોના ધંધાને એક માન્યતા મળે છે. દરેક એજન્ટે રેરાના કાયદા પ્રમાણે ફરજીયાત રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું રહેશે, રજીસ્ટ્રેશનની સાથો સાથ રેરા દ્વારા એજન્ટોને ધંધાને લગતા હિસાબો, ઈન્કમટેક્ષ રીટર્ન અને વેચાણના દસ્તાવેજો પણ જાળવવાની ફરજ પાડવામાં આવેલ છે. આમ થવાથી એજન્ટ નાણાકીય શીસ્ત અપનાવતા થશે જેનાથી એજન્ટને પોતાના અંગત અને ધંધાના વિકાસ માટે બેંકો કે નાણાકીય સંસ્થાઓ પાસેથી મદદ મેળવવાની શક્યતામાં વધારો થશે.

આમ થવાથી એજન્ટોને આર્થીક સુરક્ષા મળશે અને મંદીના સમય ગાળામાં તેમને આર્થિક ટેકો મળી રહેશે.

RERAના કાયદામાં ગ્રાહકોની પ્રમોટર પ્રત્યે અને પ્રમોટરની ગ્રાહક પ્રત્યે જવાબદારી નક્કી કરવામાં આવી છે. RERAમાં એજન્ટોની પણ જવાબદારી નક્કી કરવામાં આવી છે, પરંતુ ગ્રાહક કે પ્રમોટર દ્વારા એજન્ટને અપાતા કમીશનમાં જો કોઈ અન્યાય થાય તો એજન્ટનું હિત સાચવવા માટેની કોઈ જોગવાઈ હાલમાં RERAના કાયદામાં સામેલ નથી. આગળના સમયમાં એવી શક્યતા રહે કે RERA દ્વારા ગ્રાહક અને પ્રમોટરની જેમ એજન્ટના વ્યાવસાયીક હિત પણ સચવાય તેવા પગલા લેવામાં આવે.

THANK YOU

My Estate Point

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

GET IT ON Google Play

Download on the App Store

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.