MIRCHI NEWS

દિપાવલી વિશેષાંક

2025

નૂતનવર્ષની શુભકામનાઓ

મિર્ચી ન્યૂઝ

Follow us on mirchinews f Twitter Instagram YouTube

Download our free App — ANDROID APP ON Google play

Visit us-www.mirchinews.co.in

રિડેવલપમેન્ટ માહિતી પુસ્તીકા

CLUB
BABYLON
THE PHENOMENA
Wishing you a prosperous New Year
Celebrate new year and good times at Club Babylon.
The city's most iconic destination for celebration, connection, and charm

AARON
elinor
108
SAROVAR
DEVELOPERS PVT.LTD.
YOUR BLESSING IS THE KEY TO OUR SUCCESS
Not Just A Home-
A STATEMENT ADDRESS
4BHK
Luxury
Residences
Private Yogaspace
Event Lawn
Forest Walkway
Pickup & Drop Zone
+91 79 02 21 21 21
Sindhu Bhavan Road
PR/GJ/AHMEDABAD/DASKROI/AHMEDABAD MUNICIPAL CORPORATION/RAA14709/200125/311228

મિર્ચી ન્યૂઝ

દિપાવલી વિશેષાંક

(સાપ્તાહિક)

RNI : GUJGUJ/૨૦૦૪/૧૬૨૬૩

વર્ષ : ૨૨, અંક-૧

૫, નવેમ્બર, ૨૦૨૫

સંવત-૨૦૮૨-૮૩

તંત્રી : ભાર્ગવ સુંદરમ

મો : ૯૯૨૪૦૦૪૭૧૪

પત્રવ્યવહારનું સરનામું

ડી-૯/૧૦૦, નંદનવન એપાર્ટમેન્ટ, ભાવસાર હોસ્ટેલ, નવા વાડજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૩

MIRCHI NEWS On Social Media

YOUTUBE :https://www.youtube.com/c/mirchinewsgujarati

FACEBOOK:https://www.facebook.com/mirchinews1

TWITTER:https://twitter.com/mirchinews1

INSTAGRAM:https://www.instagram.com/mirchinews/

E-MAIL : mirchinews@gmail.com

www.mirchinews.co.in

Printed, Published and Owned by BHARGAV G. SUNDARAM and Printed at Shree Ganesh Offset, A/6, Shubh Labh Industrial Estate, Opp. Ambica Ice Factory, Tavdipura, Ahmedabad-380 004 and Published from D-25/289, Nandanvan Appartment, Bhavsar Hostel, Nava Vadaj, AHMEDABAD - 380013. Editor - BHARGAV G. SUNDARAM.

તંત્રી સ્થાનેથી.............

'મિર્ચી ન્યૂઝ' સાપ્તાહિકના ગ્રાહકો, વાચકો, લેખકો અને વિશાળ ચાહકવર્ગ તેમજ શુભેચ્છકોને 'મિર્ચી ન્યૂઝ' પરિવાર તરફથી નૂતનવર્ષાભિનંદન

અમોએ વર્ષ દરમ્યાન અમદાવાદમાં હાઉસીંગમાં રહેલા રહીશોને સ્પર્શતો રિડેવલપમેન્ટના વિવિધ મુદ્દાઓને અને વિવિધ બાબતોને આવરી લઈને તંત્ર સમક્ષ પહોંચાડવાનો પ્રયાસ કર્યો છે, ત્યારે ફરી એક વાર વાંચકોને માંગણીઓને ધ્યાને લઈને ગત વર્ષની જેમ આ વર્ષે પણ દિપાવલી વિશેષાંક પણ રિડેવલપમેન્ટના વિવિધ પાસોઓને આવરી લઈને ગુજરાત સરકારની "જાહેર આવાસોના પુનઃવિકાસ અને પુનઃનિર્માણ માર્ગદર્શિકા ૨૦૧૬" પોલિસી,ત્રુટીઓ, સમયાંતરનાં સુધારા ફેરફાર, અનેક મોરચે આવતી સમસ્યાઓ અને તેના સમાધાન, પ્રતિક્રિયા અને પરિણામ સહિત રેરાના નિયમોની સમજ વગેરેનો આ અંકમાં સમાવેશ કરેલ છે. આ અંક એ વિચારને વાસ્તવિક આકાર આપવાનો એક ઉમદા પ્રયાસ છે.આ પુસ્તિકા અંકની અંદર ઉપરોક્ત વિષયે જે માહિતી આપવામાં આવી છે તે હાઉસિંગ રહીશોના અનુભવો, વિચારો અને સમજ મુજબ લેવામાં આવેલ છે. માહિતી અનેક માધ્યમો થકી એકત્ર કરી મૂકવામાં આવી છે જે જાણકારી માટે છે. આ જાણકારી અને માહિતી શબ્દોનો સારો અર્થ આપને સારા નિર્ણયો લેવામાં મદદરૂપ જરુર થશે, પણ અર્થનો જો અનર્થ કાઢવો તે આપની સમજણ પર નિર્ભર કરે છે.

આ પુસ્તિકા અંકમાં વિચાર થી લઈ આકાર અને પ્રચાર સુધી મદદરૂપ થનાર દરેક વ્યક્તિ કે સંસ્થાના અમો આભારી છીએ. જેમાં હાઉસિંગ એપાર્ટમેન્ટ રિડેવલપમેન્ટ ફેડરેશન(હાર્ફ) ના સક્રિય આગેવાનો અને સભ્યો, ગુ.હા.બોર્ડના અધિકારીઓ, હાઉસિંગના રહીશો વગેરેએ સાથ આપેલ છે.આ પુસ્તિકા અંકમાં રિડેવલપમેન્ટ વિષય અને તેનું તર્કસંગત ગહન જ્ઞાનને લખાણમાં લાવવું અને તેની રૂપરેખા દ્વારા સુયોજિત કરી એક પુસ્તિકા અંક રૂપમાં કંડારેલ છે તે માટે અમો હાર્ફના અગ્રણી સંદીપભાઈ ત્રિવેદીનો હૃદયથી આભાર માનીએ છીએ.....તંત્રીશ્રી

રિડેવલપમેન્ટની સમગ્ર પ્રક્રિયા વિશે એ ટુ ઝેડ માહિતી @ GHB colony

કાયદાકિય રીતે સરકારી સંસ્થા વડે જાહેર કરાયેલ જૂર્જરિત સોસાયટી અથવા જે તે સોસાયટી જો ૨૫વર્ષ જૂની હોય અને તેના ઓછામાં ઓછાં ૭૫% સભ્યો રિડેવલોપમેન્ટ માં જવા તૈયાર હોય તો તે સોસાયટીનું રિડેવલોપમેન્ટ થઈ સકે છે.

દરેક કાર્યના લેખિત રેકોર્ડ રાખવા દફતરે.

૧.સોસાયટી એસોસિયેશન લેવલ પર વા.સ.સભા બોલાવી એસોસિયેશન કમિટી/રિડેવલોપમેન્ટ કમિટી/મેનેજિંગ કમિટી બનાવી તેને બહુમત થી પાસ કરાવી, જે તે કમિટીને રિડેવલોપમેન્ટ માટે કામ કરવાની સહી સિક્કા કરવાની સત્તા આપવી.

૨.સોસાયટી રિડેવલોપમેન્ટ કરવા અંગેનો ઠરાવ બહુમતીથી પસાર કરવો.

૩.નિયમો મુજબ દસ્તાવેજી પુરાવા સાથે સરકારી સંસ્થાના નિયત ફોર્મ અને ફોર્મેટ માં સંમત સભ્યોના સન્મતિપત્ર સહી સાથે એકત્ર કરી જે તે નોડલ સરકારી સંસ્થાને અરજી કરવી.

૪. સંસ્થા દ્વારા ડોક્યુમેન્ટ્સ તપાસી ટેન્ડર પ્રક્રિયા હાથ ધરવામાં આવશે.

૫. ટેન્ડર પ્રકાશિત કરતા પહેલા સંસ્થા અને એસોસિયેશન કમિટી વચ્ચે અનેક મુદ્દાઓ પર વાર્તાલાપ થાય છે ટેન્ડર બાબતે જેવા કે વધારાનો કેટલો વિસ્તાર મળશે, ફાળવણી ફ્લોર અને ફ્રન્ટેજ પ્રોટેક્શન વગેરે.

૬. આ બાબતે સ્પષ્ટતા થયા બાદ અને એસોસિયેશન વડે લેખિત કન્ફર્મેશન કર્યા બાદ ટેન્ડર પાડવામાં આવે છે. કેટલાક જર્જરિત કેસમાં સીધા ટેન્ડર સરકારી કચેરી દ્વારા પાડવામાં આવે છે.

સન્મતિપત્ર એ એક સૈદ્ધાંતિક પ્રક્રિયા છે જે આપની ઈચ્છા દર્શાવે છે. રિડેવલોપમેન્ટ માટેની મંજૂરી નથી. જો આવનાર બિલ્ડર ની ઓફર યોગ્ય ના હોય તો આગળ વધવાનું નહિ.

૭. સરકારી કચેરી દ્વારા ઓનલાઇન માધ્યમ સ્વરૂપ ટેન્ડર પ્રકાશિત કરવામાં આવે છે જેમાં ૩૦ થી ૬૦ દિવસ સુધીનો બીડ કરવા માટેનો સમય આપવામાં આવે છે.

૮. ઓનલાઇન ટેન્ડરમાં આપની સોસાયટી પ્લોટ, એરિયા, ઇન્ડીકેટિવે લે આઉટ પ્લાન,ટેન્ડર વોલ્યુમ માહિતી, રિડેવલપમેન્ટ જી.આર., એસ્ટીમેટેડ બીડ વેલ્યુ, પેરામીટર, એલિગીબિલિટી નિયમો વગેરે હોય છે.

૯. બીડ કરાયેલ અનેક ડેવલપરોમાંથી સૌથી વધુ બીડ જેને કરી હોય તેને ટેન્ડર દ્વારા નિયુક્ત કરવામાં આવે છે.

બીડ કરનાર ડેવલપર સંસ્થા દ્વારા નક્કી કરાયેલ યોગ્યતા ધારા ધોરણ મુજબ હોય તો જ ટેન્ડર પ્રક્રિયા ભરી સકે છે. પ્રથમ તકનીકી પેરામીટર અને પછી નાણાકીય પેરામીટર અલગ અલગ સ્ટેજ હોય છે.જેમાં પસાર અને પાસ થવું પડે છે.

૧૦. સરકારી સંસ્થા દ્વારા ડેવલપરની નિમણુક થાય છે અને તેને LOA (લેટર ઓફ એકેપ્ટન્સ) આપવામાં આવે છે.

૧૧.LOA મળ્યા બાદ ડેવલપર જે તે સોસાયટી એસોસિયેશન કમિટીને રિડેવલોપમેન્ટ બાબતે વાતચીત કરે છે. સોસાયટીની માંગણીઓ વગેરે જાણે છે, પોતાની ઓફર આપે છે. યુનિટ પ્લાન, ફ્લોર પ્લાન, પ્લાન લે આઉટ, ભાડું વગેરે ૨ કે ૩ વિકલ્પો સાથે જણાવે છે.

૧૨. જો આવેલ ઓફર સોસાયટીના બહુમત સભ્યોને યોગ્ય લાગે તો અને તો જ આગળની રૂ.૩૦૦/- ના સ્ટેમ્પ પેપર પર લેખિત સંમતિ કરાર કે સમજૂતી કરાર કરવાની કાર્યવાહી શરૂ થાય છે.

સમજૂતી કરાર એ આપની ફાઇનલ મંજૂરી છે અને ૭૫% સભ્યો આવા કરાર કરે ત્યાર બાદ જ ત્રીપક્ષિય કરાર થઈ સકે છે.

જો ડેવલપર ઓફર અયોગ્ય હોય તો નેગોશીયેશન ચાલતું રહે છે જે એકમત ના થાય તો ભવિષ્યમાં કોઈ એક પક્ષ તરફથી છૂટું કરવાની ફરજ પડે છે. આવા કેસ માં રિટેન્ડર કરવું પડે છે જેમાં આગળની બધી પ્રક્રિયા ફરીથી કરવી પડે છે. જે સરકારી સંસ્થાના પ્રવર્તમાન છેલ્લા સુધારા મુજબ હોય છે.

૧૩. ત્રિપક્ષિય કરાર માં સરકારી સંસ્થા, ડેવલપર સંસ્થા અને સોસાયટી એસોસિયેશન વચ્ચે થાય છે. જે એકવાર થયા બાદ રિડેવલપમેન્ટ ક્યારેય અટકતું નથી.

આ દરમ્યાન ટેન્ડરની શરતો મુજબ સમયાંતર જે તે નીતિનિયમો હોય તેનું ત્રણે પક્ષોએ પાલન કરતા રહેવાનું હોય છે.

૧૪. ૭૫% સન્મતિકરાર પછી પણ ૧૦૦% સુધી કરાર કરવાની પ્રક્રિયા આગળ વધતી રહે છે. જેમાં જો કોઈ સભ્ય અસંમત હોય તો તેવા ૨૫% સુધીના સભ્યો પર સરકારી સંસ્થા દ્વારા નોટિસ ૬૦છ(૨) મુજબ કાર્યવાહી હાથ ધરાય છે.

૧૫. નોટિસ ૬૦અ૨ મુજબ ઇવિકશન કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવે છે. જેમાં ૬૦ થી ૯૦ દિવસ નો સમય ગાળો લાગે છે.

૧૬. આ કાર્યવાહી બાદ પણ તૈયાર ના થતા સભ્યોને દલીલો અને કાયદાકીય નિયમોને આધારે મકાન ખાલી કરવાનો અને તે મકાનનો કબ્જો સંસ્થા વડે લઈ લેવાનો હુકમ થાય છે.

૧૭. ડેવલપર દ્વારા ટેન્ડરમાં દર્શાવેલ તથા પ્રવર્તમાન જીડીસીઆર મુજબ યુનિટ પ્લાન, લે આઉટ સોસાયટી વડે અપ્રુવ થયા બાદ સ્થાનિક કોર્પોરેશન માં પ્લાન પાસ અને હયાત સોસાયટી તોડી નવું બાંધકામ કરવા માટેની રજાચિઠ્ઠી મેળવવા અરજી કરે છે.

૧૮. રજાચિઠ્ઠી મળ્યા બાદ સોસાયટી ખાલી કરવાની પ્રક્રિયા હાથ ધરાય છે. જે વહેલી કરવી હોય તો વિકલ્પ મુજબ થઈ સકે છે.

૧૯. રજાચિઠ્ઠી મળ્યા થી ૩૦ ૬=૩૬ મહિનામાં હયાત સભ્યોને ડેવલપર દ્વારા નવું મકાન આપી દેવાનું નિયમ મુજબ છે.

૨૦.રિડેવલોપમેન્ટ બાદ જયારે નવા ફ્લેટ કે યોજનાનું કોર્પોરેશન માંથી વપરાશ માટેનું બી આવે ત્યાર બાદ બિલ્ડર દ્વારા પજેશન આપવામાં આવશે.

૨૧. પજેશન લેતા સમયે વધારાના વિસ્તાર સાથે કુલ વિસ્તારની નવી કન્વેયન્સ ડીડ કરવાની રહેશે જેથી આપને નવા મકાનનો માલિકી હક્ક કાયદાકીય રીતે મળે.

રિડેવલપમેન્ટ માટે અરજી કરો ત્યારથી આ આખી પ્રોસેસ પૂરી થતાં ૧૨ મહિના જેટલો સમય લાગે છે તે પણ સોસાયટી એક્ટિવ અનેસક્રિય હોય તો, બાકી કોઈ સમય મર્યાદા નક્કી નથી.

આ સમગ્ર પ્રક્રિયા લેખકની હાલની સમજ અને અનુભવ મુજબ જણાવેલ છે. એમાં સમયાંતરે કોઈ બદલાવ આવી શકે છે. તેમ છતાં ગુ.હા.બોર્ડ કચેરીનો સંપર્ક કરી યોગ્ય વિગતો મેળવી લેવી.

રિડેવલપમેન્ટની કેમ જરૂર છે,...સોસાયટીના સૌ સભ્યો અવશ્ય વાંચો...

હાલ આપણા અમદાવાદમાં અને ખાસ કરી ને નારણપુરા માં GHB ના ફ્લેટ નું રિડેવલપમેન્ટ થાય એવા પ્રયાસો ચાલે છે. આપણી સોસાયટીમાં પણ ચાલે છે. તો આ સમયે આપણે એ જાણવું જરૂરી છે કે ખરેખર આપણી સોસાયટી ને રિડેવલપમેન્ટની જરૂર છે !!

શું આપણી સોસાયટીના મકાનો સક્ષમ છે ???

- રિડેવલપમેન્ટનો વિરોધ કરનારા કહે છે કે ઘર મજબૂત છે. દીવાલો મજબૂત છે. કોઈ ઘર પડી જાય એમ નથી.

- GHB ના નોર્મ્સ પ્રમાણે ૨૫ વર્ષ થી જૂના હોય અને જો જર્જરિત હાલત હોય તો રિડેવલપમેન્ટ કરવું જોઈએ, હવે આ મકાનો ની હાલત ને વિસ્તૃત રૂપે જોઈએ તો...

૧) શું દીવાલો મજબૂત છે ? હા, પણ ઉપરવાળા કે નીચે વાળા દીવાલ તોડીને રસોડું મોટું કર્યું છે કે ડ્રોઈંગ રૂમ મોટો કર્યો છે બહાર ની દીવાલોમાં વચ્ચે દરવાજો કર્યો છે. તો આ દીવાલો, ઉપરના ધાબા, પેરાફીટ, પાણીની ટાંકી વગેરેનું વજન કેવી રીતે સહી / ખમી શકશે.??

૨) ધાબા મજબૂત છે ? ના. કારણ કે (૪૩) વર્ષના તડકા વરસાદનો માર ખાઈને નબળા પડી ગયા છે. સળિયા ખવાઈને પ્લાસ્ટરને પકડી રાખે કે એક બીજા સાથે બંધાઈને માળખું પકડી રાખે તેવા રહ્યા જ નથી. અને એના લીધે રૂમમાં કે ઘરમાં ગમે ત્યાં પ્લાસ્ટરના મોટા પોપડા પડે છે અને અમુક કેસમાં કોઈને ઈજા પણ પહોંચી છે.

૩) ધાબાના સ્લેબ ઉપર જે ઈંટો થી પેરાફીટ કરી છે તે તડક ને લીધે ex-pand થઈને બહારની બાજુ ઝૂકી ગઈ છે. તેમાં મોટી તિરાડો પણ પડી ગઈ છે. અને એ પેરાફીટ વોલ ગમે ત્યારે નીચે પડવા માટે તૈયાર છે.

૪) ધાબાની પાણીની ટાંકી હજી ઘણાએ બદલી નથી જેથી એ ટાંકી પણ પડવા તૈયાર છે. જેમણે બદલી છે તે ઠીક છે પણ પાણીનું વજન ખમી શકે એવા ધાબા કે દીવાલો નથી.

૫) પાણીની અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકીઓ જેની બાજુમાંથી જ ગટરની લાઈન જાય છે જે આટલા વર્ષો જૂની હોવાથી લીકેજ છે અને એનું ખરાબ પાણી અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકીમાં તિરાડો હોવાને લીધે મિક્સ થાય છે.એટલે આપણે કેવું પાણી પીવામાં - વાપરવામાં લઈએ છીએ એ આપ સમજી શકો છો.

૬) નીચેના ફ્લેટ વાળાને દીવાલોમાં જમીનનો ભેજ આવે છે અને ઉપરવાળાના બાથરૂમ કે ચોકડીમાંથી પાણી ટપકે છે.એમની સ્થિતિ : જમીનનો ભેજ ઉપર ચડે છે અને દીવાલના મોંઘા કલર ખરાબ થાય છે કે ફર્નિચરમાં ઉધઈ આવે છે.ઉપરવાળાના ફ્લેટમાંથી જે પાણી ટપકે છે એ રિપેર કરાવવા માટે બંને વચ્ચે બોલાચાલી થાય છે.

૭) વચ્ચેના માળ વાળાને પણ ઉપરના ફ્લેટવાળાનો પ્રોબ્લેમ હોય છે એ માટે એમને ઉપરવાળા જોડે અને નીચેવાળા જોડે ખર્ચ share કરવો પડે છે.

૮) એમની ઉપર વાળાને : સૌથી મોટો પ્રોબ્લેમ ધાબુ તૂટી જવાની બીકનો છે.ગમે ત્યારે ધાબુ તૂટી પડશે એવો ડર રહે છે. ગમે એટલી ધાબામાં ટ્રીટમેન્ટ કરાવો પણ પાણી ઘરમાં આવે જ છે કેમ કે ધાબા પોલા થઈ ગયા છે અને વચલા માળવાળાની ફરિયાદને લઈને બાથરૂમ ચોકડી રિપેર કરાવવી પડે છે.પણ ધાબામાં નીચે વાળા ખર્ચ આપતાં નથી. મોટી ઉંમરે ત્રણ દાદરા એટલે કે લગભગ ૩૮ થી ૪૫ પગથિયાં ચડવા ઉતારવા પડે છે. જેને લીધે પગની તકલીફ પણ થાય છે.

બધાની કોમન તકલીફમાં વાહનોની સલામતી, તાપ વરસાદથી રક્ષણ, કૂતરા-વાંદરાથી થતું વાહનનું નુકશાન, ઘરમાં એક જ બાથરૂમ કે ટોઈલેટથી થતાં પ્રોબ્લેમ, વારેઘડીએ કોમન રીપેરીંગના ખર્ચા, સિક્યુરિટી સ્ટાફ કે કેમેરાનો અભાવ, બાળકોને રમવાની જગ્યામાં વાહનોની અવરજવર, સિનિયર સિટીઝનોને બેસવાની જગ્યા, નાના શુભ પ્રસંગે બહાર મોંઘા ભાડાના બેંકવેટ હૉલ લેવા, સાંકડી સીડીમાં માંદગી કે મરણ પ્રસંગે પડતી તકલીફ, સારા એલિવેશનનો અભાવ, અને બીજી ઘણી તકલીફો હશે પણ આટલી તો છે જ.

આ બધા મુદ્દા જો કોઈ સામાન્ય માણસ વાંચે તો એમને ખ્યાલ આવી જાય કે હવે આ પ્રોબ્લેમસનું બેસ્ટ સોલ્યુશન શું.?

શું આપના પુત્ર/પુત્રી ને આપ વારસામાં આવું ઘર આપવા માંગો છો?? આપ એવું નથી ઈચ્છતા કે આપ ના વારસો તમને આ કામ માટે હંમેશા યાદ રાખે.?

તો આપ આપણી સોસાયટી માં થતાં રિડેવલપમેન્ટના પ્રયાસ માં રોડા નાખવાનું બંધ કરી દો. અને એકજૂટ થઇ ને GHB નો સંપર્ક કરો. અને જો એકજૂટ રહી ને માંગણી કરો તો એ બધી પૂરી થશે. અને ઘણી સારી સગવડતા ઓ આપશે. આપ ને એક નમ્ર વિનંતી કે આ વાંચ્યા પછી તમે તમારા દીકરા દીકરી કે પુત્રવધૂ ને પૂછી જુઓ કે તમારી શું ઈચ્છા છે ? એ બિચારા એક આમન્યા ખાતર તમને કહેતા નથી પણ તેઓ અંદર થી થાકી ગયા છે. આ જમીન ઉપર તમે સુખી થયા છો પણ એજ જમીન ઉપર આપણે પાછા રહેવા આવવાનું છે. અને અહી જ તમારા સંતાનો અને એમના ય સંતાનો ને સુખી જોવાના છે.

માટે વધુ સમય બગાડ્યા સિવાય રિડેવલપમેન્ટના માટે સંમતિ પત્ર ભરીને આપી દો.

આપણા અને બિલ્ડર વચ્ચે GHB હોવાથી કોઈ પણ જાતનો ડર રાખવાની જરૂર નથી. આ કામ ખુબ જ સુંદર રીતે પાર પડશે જ.

એક પીડિત હાઉસિંગ રહેવાસી...

નૂતનવર્ષાભિનંદન
Happy Diwali
ખોડીયાર કોર્પોરેશન
વિઠ્ઠલભાઈ ભરવાડ
હરીશ ભરવાડ
સુરેશ ભરવાડ
ખોડીયાર હાઉસ, ૧૭, ફેવરીટ સોસાયટી, નવા વાડજ, અમદાવાદ-૧૩

દિપાવલીની શુભેચ્છા અને નૂતનવર્ષાભિનંદન
શું આપ આપના બાળકને ગુજરાતી માધ્યમમાં ભણાવવાની સાથે અંગ્રેજી માધ્યમની સમકક્ષ અભ્યાસ કરાવવા માંગો છો...?
ADMISSION OPEN
શાળાની મુલાકાત લેશો જી....
અક્ષર
પ્રાથમિક શાળા
શ્રીનગર સોસાયટી, સ્વામીનારાયણ મંદિર પાછળ, નવા વાડજ, અમદાવાદ.
નર્સરીમાં બીજા સત્રમાં એડમીશન માટે ઓફિસનો સંપર્ક કરો

નૂતનવર્ષની શુભકામનાઓ
HARF
હાઉસીંગ એપાર્ટમેન્ટ
રિડેવલપમેન્ટ ફેડરેશન
નવું ઘર તમારુ, સપનું અમારુ
जयश्री राम
जयश्री राम
* હાઉસીંગ એક પરિવાર, હાઉસીંગ એક સમાજ!
* હાઉસીંગની એક્તા હાઉસીંગના વિકાસ માટે
* આપણું એક પગલું હાઉસીંગની એક્તા તરફ
* હાઉસીંગના સર્વાંગી વિકાસ માટે રહીશોની એક્તા અને સંગઠન જરૂરી છે!
હાઉસીંગ એપાર્ટમેન્ટના રિડેવલપમેન્ટને લગતી કોઈ પણ સમસ્યા કે પ્રશ્ન હોય તો નિ:શુલ્ક માહિતી આપવામાં આવશે...
Follow Us harfredevelopment
હાઉસીંગના હર ઘર એક થાઓ...
શુભેચ્છકો
હાઉસીંગના રહીશો સંગઠીત થાઓ...
સંદિપભાઈ ત્રિવેદી
(પ્રમુખ, રામેશ્વર એપાર્ટમેન્ટ)
વિશાલ કંથારિયા
(પ્રમુખ, શાંતિ એપાર્ટમેન્ટ)
મનુભાઈ ચૌધરી
(કમીટી સભ્ય, સુરમ્ય એપાર્ટમેન્ટ)
વિજય કોડવાની
(કમીટી સભ્ય, શાસ્ત્રીનગર)
હાઉસીંગ એપાર્ટમેન્ટ રીડેવલપમેન્ટ ફેડરેશન (HARF)

JIGISHA
Speciality Hospital
SINCE 1997 | COMMITTED TO CARE
નૂતન વર્ષાભિનંદન
ડૉ. જીગીષા જે. શાહ
M.D., D.G.O.
ડૉ. રીયા શાહ
M.D.(Gynec), Gold Medalist
ડૉ. જીગ્નેશ સી. શાહ
M.D. (Gynec)
25+ Year Experience
JIGISHA
Speciality Hospital
SINCE 1997 | COMMITTED TO CARE
100% Patients Satisfaction
Dr. RAVI'S
Diabetes & Endocrinology Centre
UNIT OF JIGISHA HOSPITAL
Dr. SHIKHA'S
Skin Clinic
SKIN • HAIR • LASERS • AESTHETICS
UNIT OF JIGISHA HOSPITAL
301, શિવાલીક સ્ક્વેર, સીએનજી પંપ પાસે , 132 ફુટ રીંગ રોડ, નવા વાડજ, અમદાવાદ 380013.
ફોન કરીને અપોઇન્મેન્ટ નોંધાવવી જરૂરી : +91 94086 54800

DOCTOR'S NAME	DEGREE	HOS. NO
SHAILESH K PATEL	Eye surgoen	27644650
BRIJESH C PATEL	Eye surgoen	27647720
VIRAL R PATEL	MS[ortho]	27620191
JATIN R SHAH	MD[ped]	9327005764
VATSAL PATEL	ENT	27640740
BALDEV S PRAJAPATI	MD[ped]	27559179
VINA A BHARWAD	GP	27437698
NIRANJANA M SHAH	MBBS	
MAHESH C SHAH	MBBS	2745953
VINIT R PATEL	GP	
SUDESH T CHAUDHRY	MD[skin]	
BHADRESH SHAH	Anesthetist	27552863
SAURABH P SHAH	ENT	9825288988
SANDEEP J MEHTA	ENT	27550946
RAJNI H CONTRACTOR	Gynec	27680287 / 66621287
HIRAN J NAYAK		27620806
ARUNBHAI		
BHAVESH I PATEL	GP	
PANKAJ SUTARIA	Anaesthetist	9825181726
LEENA P SUTARIA	MBBS	9825122794
RAMESHCHANDRA N PATEL	MBBS	9879384563
KALPESH B VAIDYA	Anaesthetist	9998656676
SANJAYKUMAR C PATNI	GP	9825066107
AASHISH B SHAH	MS[opthal]	9974490405
JAYESH C PATEL	MBBS	27543999
RAJENDRA A PATEL	Gynec	27416783
MANISH PANCHAL	Anaesthetist	27601414
KIRIT G PATEL		9825169191
PRAKAHSH N PATEL	GP	9825845304
ASHOK N PATEL	GP	9898170536
VIKRAM B UPADHDHYAY	GP	27522604
AMRUT I PANCHAL	GP	64501078
NIYATI MALVANIYA	Dentist	9879217966
SANJAY PANDEY	Anaesthetist	
NARENDRA R MODI		9904522541
RUPESH PATEL	MD[path]	9824047668
HARSHID PATEL	MD[path]	9825064548
YOGESH PATEL	GP	65220699
THAKOR R CHOKSI	Gynec	27640222 / 27624444
ISHWAR KHEMCHANDANI		9879508813
BHAKTI G PATEL	Eye surgoen	27643546 / 27559844
DINESH D PATEL	MS, MCH[EURO]	27643370/27641815
CHETAN PARMAR	Anaesthetist	27640300/22867437
SUNIL POPAT	MS[surgoen]	27642100/27642200

DOCTOR'S NAME	DEGREE	HOS. NO
SARVANG M DESAI	MS[ortho]	27641040
PARIXIT S ACHARYA	MBBS	27640405
BHIKHU J PATEL	MBBS	275605620
ALPESH M GANDHI	Gynec	9327014487
JIGNESH C SHAH	Gynec	27641393/n-wadaj
KANU V SHAH	Gynec	27414581/naranpura
		27601195
NARESH R ZALORIYA	MD, DGO	27641473 / 27642024
RAJANI K PATEL	MD[path]	27478792
		27641199
GHANSHYAM DABHI	MD[radio]	27641670
DHANESH A PATEL	MS[surg]	27561956/27560856
MANISH RAVAL	EYE surgeon	27560856/27561956
DILIP TRIVEDI	Plastic surgeon	27643995
KANU I PRAJAPATI	MBBS	9825877916
M S RANINGA	GP	27641779
MANESH P PATEL	Dental	27642397 / 27640742
BHARAT I PATEL	MD[medicine]	27642397 / 27640742
NIMESH G PATEL	MD[medicine]	27560126
SHAILESH S PATEL	MS[cancer]	65442640
SUNIL J PATEL	Dental	27645363
SHITAL J SHAH	GP	9328221764
MITESH PATEL	MD[path]	26733225
AVANI PATEL	MD[path]	27480665
KARSAN J PATEL	GP	9825664243
PRAVIN J PARMAR	GP	27489647
HARISH MEHTA		27641443Nava wadaj
B D SOLANKI		27453348Sabarmati
V H PANCHAL	GP	27620069 / 27471198
HEMANG C PATEL	MD[phycology]	9327093529
RAJESH R SHAH	MD[physician]	9328003131
AAKASH R AGRAWAL		27557675 / 27911807
BIJAL KADIA	proctologist	27605305 / 27478042
SANDIP H SONEJI	GP	
JAGDEEP A SHAH	GP	
SULOCHANA V MARU	DNC & H	

4 વર્ષ અવિરત સેવાઓ

હર હર મહાદેવ અન્નક્ષેત્ર સેવા જેમાં દરેક જાતના કે દરેક સમાજના જરૂરિયાત મંદ વૃદ્ધજન શારીરિક રીતે અસક્ષમ વ્યક્તિઓ માટે નિઃશુલ્ક જમવાની વ્યવસ્થા

હેલ્પલાઈન નં : 99749 57203

જનસેવા એજ સાચી પ્રભુસેવા

ભૂખ્યાને ભોજન

સવારે : ૯-૦૦ થી ૧૨-૦૦

નિઃશુલ્ક પેટભરીને દાળભાત

હર હર મહાદેવ ગ્રુપ, નવા વાડજ સંચાલિત

હર હર મહાદેવ અન્નક્ષેત્ર

ગણેશ મંદિર પાસે, અખબારનગર સર્કલ પાસે, નવા વાડજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૩

- જરૂરિયાત મંદ લોકોને હોસ્પીટલમાં નિઃશુલ્ક ટિફીન સેવા
- જરૂરિયાત મંદ વૃદ્ધોને પણ નિઃશુલ્ક ટિફીન સેવા
- પાણીની પરબ
- નિઃશુલ્ક ઓક્સીજન મશીન સેવા

દાન માટે અપીલ

જે નાગરિકો, દાતાઓ અને સેવાભાવી સંસ્થાઓ દાન-ફાળો આપવા ઈચ્છતા હોય તેઓ પોતાનું યોગદાન રૂબરૂમાં અથવા તો ઓનલાઈન જેમ કે ફોન પે, ગુગલ પે (મો : ૯૯૭૪૯૫૭૨૦૩) અથવા નીચે જણાવેલ બેન્ક ખાતામાં જમા કરાવી શકે છે

Bank Detail

State Bank of India
A/c No : 39891953200
Savings Bank Account
SBI, Shastrinagar (18079)
IFSC : SBIN0018079

Paytm PhonePe

નોંધ : Paytm, Google pay અને Phonepay (Mo : 9974957203) પર ફાળો સ્વીકારશે

ખાસ નોંધ : ફાળો નોંધાવી પહોંચ અવશ્ય મેળવી લેવી

ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ એમેન્ડમેન્ટ ૨૦૧૯

પાતળી ભેદરેખા સમજવા જેવી છે ખાનગી જમીન પરની સોસાયટી અને સરકારી જમીન પરની સોસાયટી વચ્ચે જો તેને સરળ રીતે સમજી લઈએ તો મોટા ભાગની ગેરસમજ દૂર થઈ જાય.

૧. જમીનના માલીકી હક્ક કે ૭/૧૨ માં કોના નામ છે.

સરકારી જગ્યા પર બનેલી સોસાયટીમાં જમીનના હક્ક સરકાર પાસે હોય છે અને જમીનના રેકોર્ડમાં જે તે સરકારી સંસ્થાનું નામ હોય છે. અને મકાનમાલીક પાસે ફક્ત અને ફક્ત ચાર દિવાલના મકાનના જ અધીકાર હોય છે. જમીન પર મકાનમાલીક કે સોસાયટી એસોસીએશનનો અધીકાર હોતા નથી. જ્યારે ખાનગી જમીન પર બનેલી સોસાયટીમાં મકાનમાલીકનો હક્ક મકાન તેમજ જમીન એમ બંન્ને પર હોય છે. જમીનના રેકોર્ડ પર સોસાયટી એસોસીએશનનું નામ હોય છે.

૨. લેણદેણ કરવામાં કેટલા પક્ષ છે.

ખાનગી જમીન પરની સોસાયટીમાં ડેવલોપર અને સભ્યો એમ કુલ બે પક્ષો હોય છે. સરકારી જમીન પરની સોસાયટીમાં જે તે સરકારી સંસ્થા, ડેવલોપર અને લાભાર્થી મકાનમાલિક સભ્યો એમ કુલ ત્રણ પક્ષો હોય છે.

૩. અસંમત સભ્યો માટે ઈવીક્શન પ્રક્રિયાની સત્તા કઈ જગ્યાએ છે અને કઈ જગ્યાએ નથી.

સરકારી જમીન પરની સોસાયટીમાં ઈવીક્શન કરવાની સત્તા જે તે સરકારી સંસ્થા પાસે હોય છે. ખાનગી જમીન પરની સોસાયટીમાં ઈવીક્શન કરવાની સત્તા કોઈની પાસે હોતી નથી, માટે ફરજીયાત પણે બધાની સંમતી લેવી પડે કે કોર્ટમાંથી ઈવીક્શન હુકમ લાવવો પડે.

૪. પ્રોજેક્ટ રીપોર્ટ તથા ડેવલોપર પસંદગી કરવાની જવાબદારી કોની છે.

ખાનગી જમીન પરની સોસાયટીમાં જમીન હક્ક સોસાયટી એસોસીએશનના સભ્યો પાસે હોવાથી જે તે સોસાયટી એસોસીએશનની જવાબદારી પ્રોજેક્ટ રીપોર્ટ પ્રત્યક્ષ રીતે બનાવડાવવાનો તથા ટેન્ડર જાહેરાત આપવાનો અને બિલ્ડર પસંદ કરવાનો વગેરે.

સરકારી જમીન પરની સોસાયટીમાં તે જવાબદારી જે તે સરકારી સંસ્થાની છે કેમ કે જમીન માલીકી હક્ક તે સંસ્થા પાસે હોય છે.માટે પ્રોજેક્ટ રીપોર્ટ, આર્કિટેક વગેરે, ટેન્ડર જાહેરાત ડેવલોપર સિલેકશન આ બધી જવાબદારી જે તે સરકારી સંસ્થાની જ રહે છે.

નોંધઃ સરકારી જમીન પરની સોસાયટી પાસે જમીનની માલિકી હક્ક હોતા નથી માટે સોસાયટી ટેન્ડર જાહેરાત કે ડેવલોપર પસંદગી કરી શકતી નથી.

૫. સગવડો અને લાભાલાભ કેવી રીતે મળે છે.

સરકારી જમીન પરની સોસાયટીમાં સરકારી પોલીસી મુજબ મર્યાદિત લાભો જે મળવાપાત્ર હોય તે જ મળે છે.ખાનગી જમીન પરની સોસાયટીમાં ડેવલોપર અને સભ્યોની આંતરીક સમજૂતી મુજબ અનેક પ્રકારના લાભો મળી શકે છે ત્યાં પોલીસીની કોઈ મર્યાદાઓ હોતી નથી.

રિડવલપમેન્ટની પ્રક્રિયામાં પ્રાઈવેટ સોસાયટીમાં કાયદાની જોગવાઈ

ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક ૧૯૭૩ અને ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ રૂલ્સ ૧૯૭૪.

અમેન્ડમેન્ટ ૨૧.૦૫.૨૦૧૯ ફોર રીડેવલપમેન્ટ.

૪૧A. રીડેવલપમેન્ટ ઓફ ફ્લેટ્સ એન્ડ એપાર્ટમેન્ટ

કુલ સભ્યોના ઓછાંમાં ઓછા ૭૫% સભ્યો રીડેવલપમેન્ટમાં જવા ઈચ્છતા હોય અને તેઓએ સંમતી આપી હોય તો નીચેના કોઈપણ એક નીયમને આધીન રીડેવલપમેન્ટ થઈ શકે.

(1) સોસાયટી ૨૫ વર્ષ કે તેથી વધું જૂની હોય જેને અમલીકરણ સંસ્થાએ પરવાનગી આપી હોય.

અથવા

(2) અમલીકરણ સંસ્થા દ્વારા સોસાયટીને જર્જરીત કે ભયજનક જાહેર કરાયેલ હોય.

GOF(Amendment) Rules 2019.

Rule ૧૮. રીડેવલપમેન્ટ કઈ પરીસ્થીતીમાં થઈ શકે તેના નિયમો જણાવે છે.

Rule ૧૯. રીડેવલપમેન્ટની પ્રક્રિયા સોસાયટીએ કેવી રીતે કરવી તે જણાવે છે.

Rule ૨૦. રીડેવલપમેન્ટ પ્રોજેક્ટ રીપોર્ટ બનાવવા વિશે જણાવે છે.

Rule ૨૧. ડેવલોપરની પસંદગી પ્રક્રિયા જણાવે છે.

Rule ૨૨. ડેવલોપર સાથે એગ્રીમેન્ટ કરવા વિશે જણાવે છે

અનુમોદના

રિડેવલપમેન્ટ વિષયે લખાયેલ આ પુસ્તિકા અંકમાં અમારી પાસે જે માહિતી હતી તે બધી અમારી તાર્કિક સમજ મુજબ રજૂ કરવાનો અમારો પ્રયાસ માત્ર છે. આ લેખન થી કોઈ વ્યક્તિ કે સંસ્થા ને કોઈ પણ પ્રકારની હાની કે ઠેશ પહોચાડવાનો અમારો કોઈ ઈરાદો નથી.ગુજરાતની પ્રજામાં ઉપરકત વિષયે એક સચોટ માર્ગદર્શન આપવાનો અમારો સામાજીક ફરજનો ભાગ છે તેવી ભાવના સાથે આ સ્પેશ્યલ અંક રજૂ કરેલ છે.આ અંકના માધ્યમથી અનેક સોસાયટી અને ત્યાંના હોદેદારો રહીશોને માહિતી સાથે માનસિક રીતે અનેક અવનવી પરિસ્થિતિઓનો સામનો કરવા માટે તૈયાર કરવાનો પણ અમારો અભિગમ રહેલો છે. આ વિષયના કાર્યમાં જોડાયેલ દરેક રહીશોમાં સકરાત્મક અભિગમ કેળવાય અને અચાનક આવનારી વિકટ પરિસ્થિતિને અવસરમાં કેવી રીતે બદલવી તેની પ્રેરણા અને સમજ આપવાની અમારી નૈતિક ફરજ સમજીએ છીએ.અમારા અનુભવો અને અને જે તકલીફોમાંથી પસાર થયા તેવી અન્યને ના આવે તથા સરળ રીતે આ વિષયે આગળ વધવા માટેના કામ કરી રહ્યા છીએ. કોઈ પણ પ્રકારની ત્રુટિ રહી ગયેલ હોય તો ક્ષમાપ્રાર્થી છીએ...

સંદીપ ત્રિવેદી (સભ્ય, હાઉસીંગ એપાર્ટમેન્ટ રિડેવલપમેન્ટ ફેડરેશન)

રિડેવલપમેન્ટ પ્રાઈવેટ (ખાનગી) સોસાયટી માહીતી..

જીતેન્દ્ર શાહ
ચેરમેન, અર્બન રીડેવલપમેન્ટ હાઉસિંગ સોસાયટી વેલ્ફેર એસોસિયેશન-મેનેજીંગ ડિરેક્ટર, પંચશીલ ગ્રુપ

પ્રાઈવેટ સોસાયટીમાં જમીનની માલિકી હક જે તે સોસાયટીના સભ્યો એટલે કે એસોસિએશન પાસે હોય છે. જેથી એસોસિએશન દ્વારા કાયદામાં દર્શાવેલ નિયમો પ્રમાણે રીડેવલપમેન્ટમાં જઈ શકે છે. જેમાં સોસાયટીનો સામાન્ય જનરલ મીટીંગ (AGM or EGM) બોલાવવી, મીટીંગ માટે લેખીત સરક્યુલર દરેક સભ્યના ઘરે પહોંચાડવો, સરક્યુલર એજન્ડામાં સોસાયટીને રીડેવલપમેન્ટમાં લઈ જવા વિષય તથા AGM ની તારીખ, સમય, સ્થળ તથા કોરમની સ્પષ્ટતા વગેરે હોવા જોઈએ. એજીએમમાં હાજર સભ્યોની સહી રજીસ્ટરમાં કરાવવી, લેખીત,વીડીયો કે ફોટો રેકોર્ડ્સ રાખવા, જરૂરી ઠરાવો કરવા તથા રીડેવલપમેન્ટ સંબંધીત કમીટી બનાવવી અને બહુમત માન્યતા સાથે મેનેજમેન્ટ/રીડેવલપમેન્ટ/ એસોસીએશન કમીટીને રીડેવલપમેન્ટ સંબંધીત અનેક સત્તાઓ આપતો ઠરાવ કરવો, તથા આંતરીક કે બાહ્ય લીગલ,સીવીલ કે આર્કિટેક વગેરે પ્રોફેશનલ એજન્સી હાયર કરી કે પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલટન્સી દ્વારા પ્રોજેક્ટ બનાવવો પડે. જેમાં આધુનીક સગવડો, નકશા, ડીઝાઈન, યુનીટ તથા લેઆઉટ, પાર્કિંગ, રેન્ટ, વધારાનો એરીયા, દસ્તાવેજ, મકાનની ફાળવણી, અન્ય પ્રત્યક્ષ પરોક્ષ લાભાલાભ, ટેક્ષેશન,લીગલ, બાંધકામ વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.જેના પરથી એસોસિએશન દ્વારા જાહેરાત આપી બિલ્ડરના ટેન્ડર મંગાવવામાં આવે છે અને ડેવલોપર દ્વારા તે ટેન્ડર ભરવામાં આવે છે જે તે નિયુક્ત કરેલ પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલટન્ટ કે આર્કિટેક તથા એસોસિએશન કમિટી સભ્યો આ બધા ભેગા થઈ તે પ્રોજેક્ટ ના આવેલા ટેન્ડર ના રિવ્યુ કરે છે અને એમાંથી કયા બિડરની ઓફર સૌથી સારી છે રેવન્યુ વાઈસ,ક્વોલેટી ઓફ વર્ક, બેંક ગેરંટી, રેન્ટ, વધારાનો એરીયા, કોમ્પેનશેશન વિગેરે તેને ધ્યાન રાખી તેનો નિર્ણય લેવાય છે. ત્યારબાદ તે સંબંધે જરૂરી પરીબળો સાથે લેખીત રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ સોસાયટી અને બિલ્ડર વચ્ચે કરવામાં આવે છે. અને દરેક વ્યક્તિની વન ટુ વન કન્સેન્ટ લેવામાં આવે છે. જે ૭૫% કે તેથી વધું સભ્યોની ફરજીયાતપણે હોવી જોઈએ. આ પ્રક્રિયામાં જો કોઈ એક વ્યક્તિને પણ વાંધો હોય અને મકાન વેચવું હોય તો એ બિલ્ડરને વેચી શકે છે અથવા બિલ્ડર દ્વારા પ્રત્યક્ષ પરોક્ષ રીતે જે તે વ્યક્તિને તેની સમસ્યાનું નિવારણ કરી પ્રોજેક્ટને સફળતા તરફ લઈ જવા માટેના પ્રયત્નો થઈ શકે છે. પરંતુ આ જમીનની માલિકી હોવા ના કારણે જ શક્ય બને છે.આ ઉપરાંત કોઈ પણ વ્યક્તિ જો આ પ્રક્રિયાનો વિરોધ જ કરે તો તે તેનો મૌલિક અધિકાર છે પણ આવી પરીસ્થીતીમાં એના માટે જે તે એસોસિએશનના સહકાર સાથે બિલ્ડર હાઈકોર્ટની અંદર કેસ કરી શકે છે. બહુમત હીતને ધ્યાને રાખતા કાયદાની જોગવાઈ મુજબ બાકીના ૨૫% સુધીના અસંમત સભ્યોનું નિવારણ કોર્ટ દ્વારા જ દરેક બિલ્ડરે મેળવવું પડે છે અને તેમાં સફળતા વહેલી મોડી મળે જ છે.

૧. પાત્રતા ચકાસણી (Eligibility)
- ૧. મકાન ઓછામાં ઓછી ૨૫ વર્ષ જૂનું હોવું જોઈએ.
- ૨. મકાન જર્જરિત અથવા અસુરક્ષિત હોવું જોઈએ (લોકલ સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત).
- ૩. ઓછામાં ઓછા ૭૫% સભ્યો પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપે.

૨. રીડેવલપમેન્ટ પ્રારંભ
- ૧. સંસ્થાની વ્યવસ્થાપક સમિતિ વિશેષ સામાન્ય સભા બોલાવે.
- ૨. સભામાં રીડેવલપમેન્ટનો પ્રસ્તાવ રજૂ કરીને સભ્યોની ૭૫% સંમતિ મેળવો.

૩ (PMC)નિમણૂક.

સ્ટ્રક્ચર સ્ટેબિલિટી રિપોર્ટ આપવા માટે મંજૂર સ્ટ્રક્ચર એન્જિનિયર અને ફિઝિબિલિટી રિપોર્ટ આપવા અને રિડેવલપમેન્ટ પ્રક્રિયામાં મદદ કરવા પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ અથવા આર્કિટેક્ટની નિમણૂક

૩. ડેવલપર પસંદગી
- ૧. વિવિધ ડેવલપર પાસેથી પ્રસ્તાવ (offers) મંગાવો.
- ૨. પ્રસ્તાવો તપાસ્યા પછી યોગ્ય ડેવલપર પસંદ કરો.
- ૩. ડેવલપર સાથે સ્પષ્ટ શરતો ધરાવતો Development Agreement પર હસ્તાક્ષર કરવો.
- ૪. કરારની નકલ બધા સભ્યોને આપવી અને રજિસ્ટર કરાવવી.

૪. જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવવી
- ૧. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/નગરપંચાયત પાસેથી બિલ્ડિંગ પ્લાન મંજૂરી મેળવવી.
- ૨. રેવન્યુ, ફાયર, એન્વાયરોમેન્ટ અને અન્ય વિભાગની મંજૂરી લેવી.
- ૩. સભ્યોને નવી ફ્લેટની વિગતો અને સમયમર્યાદા લેખિતમાં આપવી.

૫. રીડેવલપમેન્ટ પ્રક્રિયા
- ૧. મકાન ખાલી કરી, ડેવલપર દ્વારા જર્જરિત મકાન તોડવાનું શરૂ કરવું.
- ૨. નવી બિલ્ડિંગનું નિર્માણ ડેવલપર દ્વારા પૂર્ણ કરવું.

૬. અંતિમ હસ્તાંતરણ
- ૧. નવો મકાન પૂર્ણ થયા પછી સત્તાવાર ચકાસણી કરવી.
- ૨. સભ્યોને કબજો સોંપવો.
- ૩. નવી ફ્લેટની માલિકી દાખલ કરવી.
- ૪. તમામ દસ્તાવેજો, OC અને Compl^ion Certificate મેળવો.

૭. મહત્વપૂર્ણ નોંધ
- રીડેવલપમેન્ટ દરમિયાન સભ્યોની સંમતિ અને પારદર્શકતા જાળવો.

રિડેવલપમેન્ટ પ્રાઈવેટ(ખાનગી) સોસાયટીની સમસ્યાઓ અને સંભવિત ઉકેલ

જીતેન્દ્ર શાહ
ચેરમેન, અર્બન રીડેવલપમેન્ટ હાઉસિંગ સોસાયટી વેલ્ફેર એસોસિયેશન-મેનેજીંગ ડિરેક્ટર, પંચશીલ ગ્રુપ

૧ સભ્યોની સંમતિ (Consent) સંબંધિત મુશ્કેલીઓ

સમસ્યાઃ

●બધા સભ્યોની સંમતિ મેળવવી મુશ્કેલ બને છે.

●કેટલાક સભ્યો વધુ વિસ્તાર, વધુ કૉર્પસ અથવા ખાસ ફાયદા માંગે છે.

●વારસદારો કે ગેરહાજર સભ્યો નિર્ણય લેવામાં વિલંબ કરે છે.

ઉકેલઃ

●Guja®a Ownership Flats Act, ૧૯૭૩ મુજબ ૭૫% સભ્યોની સંમતિથી પ્રોજેક્ટ આગળ વધી શકે છે.

●સ્ટાન્ડર્ડ રીડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ રજિસ્ટર કરવો.

●નિષ્પક્ષ કન્સલ્ટન્ટ અથવા PMC (Project Management Consultant) દ્વારા મધ્યસ્થતા કરાવવી.

૨ સરકારી મંજૂરી અને કાનૂની પ્રક્રિયામાં વિલંબ

સમસ્યાઃ

●મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ફાયર ડિપાર્ટમેન્ટ, GPCB વગેરે પાસેથી મંજૂરીમાં વિલંબ.

●વારંવાર FSI નીતિમાં ફેરફાર થવાથી ગેરસમજ.

ઉકેલઃ

●Single Window Clearance System લાગુ કરવો (જે અમદાવાદમાં AUDA હેઠળ પ્રયોગરૂપ શરૂ થયું છે).

● પૂર્વ-મંજૂરી માટે ટાઉન પ્લાનિંગ વિભાગ સાથે સલાહ લેવી.

● RERA-સર્ટિફાઈડ લૉ ટીમ રાખવી.

૩ નાણાકીય અસ્થિરતા (Financial Viability)

સમસ્યાઃ

●નાના ડેવલપરો પાસે મોટું મૂડી રોકાણ ન હોય.

● બાંધકામ ખર્ચ અને વ્યાજના દર વધવાથી પ્રોજેક્ટ ફાયદાકારક ન રહે.

● સભ્યોના વધુ માગણીઓથી પ્રોજેક્ટ અશક્ય બને.

ઉકેલઃ

● Joint Venture (JV) અથવા PPP મોડલ અપનાવવો.

● GUDA / GHMC પાસેથી પ્રોત્સાહન અને વધારાના FSI ફાયદા મેળવવા.

●Co-ope®aive Banks અથવા NBFCs મારફતે લોન ઉપલબ્ધ કરાવવી.

૪ ટેકનિકલ અને ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર સંબંધિત સમસ્યાઓ

સમસ્યાઃ

●જૂના બિલ્ડિંગના નકશા કે દસ્તાવેજો ઉપલબ્ધ નથી.

●નવા નિયમો મુજબ ફાયર સેફ્ટી, પાર્કિંગ કે સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટાન્ડર્ડમાં ખામી.

ઉકેલઃ

●સ્ટ્રક્ચરલ ઑડિટ ફરજિયાત કરવો.

●મોડ્યુલર કન્સ્ટ્રક્શન ટેકનિક અપનાવવી.

●જ્યાં સંકુચિત રસ્તા હોય ત્યાં સ્પેશિયલ રીડેવલપમેન્ટ ઝોનની છૂટછાટ આપવી.

૫ ખોટા બિલ્ડરની પસંદગી સમસ્યાઃ

●કેટલીક સોસાયટીઓ બિલ્ડરનો અનુભવ, નાણાકીય સ્થિતિ કે RERA રેકોર્ડ તપાસ્યા વિના પસંદ કરે છે.

●ત્યારબાદ પ્રોજેક્ટ અધવચ્ચે અટકી જાય છે અથવા ગુણવત્તા ખરાબ રહે છે.

● કેટલાક બિલ્ડરો અતિશય વાયદા કરીને પછી અમલમાં ન લાવે.

ઉકેલ – યોગ્ય બિલ્ડર કેવી રીતે પસંદ કરવોઃ

● બિલ્ડરનો RERA રજીસ્ટ્રેશન નંબર અને ભૂતકાળના પ્રોજેક્ટ્સ તપાસો.

● તેમની ફાઈનાન્શિયલ કૈપેસિટી, બૅંક સ્ટેટમેન્ટ અને પૂર્વ રીડેવલપમેન્ટ રેફરન્સીસ ચકાસો.

●સોસાયટી, બિલ્ડર અને સભ્યો વચ્ચે ટ્રાઈપાર્ટાઈટ એગ્રીમેન્ટ કરવું.

●બિલ્ડરને પસંદ કરતા પહેલા PMC અથવા કન્સલ્ટન્ટ દ્વારા ટેકનિકલ અને નાણાકીય ટેન્ડર એવેલ્યુએશન કરાવવી.

● બિલ્ડર સાથે રજિસ્ટર કરાર (Registered Agreemen) કર્યા વિના કોઈ કમિટમેન્ટ ન કરવી.

૬ કાનૂની વિવાદો (RERA, એગ્રીમેન્ટ વગેરે)

સમસ્યાઃ

●પ્રોજેક્ટ સમયસર ન પૂરું થવાથી RERA ફરિયાદો.

●કૉર્પસ કે કાર્પેટ એરિયામાં મતભેદ.

ઉકેલઃ

●RERA રજીસ્ટ્રેશન ફરજિયાત.

●PMC દ્વારા પ્રોજેક્ટ મોનીટરીંગ.

●એસ્ક્રો એકાઉન્ટમાં ફંડ રાખવું.

૭ પર્યાવરણ અને ટકાઉ વિકાસ

સમસ્યાઃ

●વધતી ઘનતા (Density)ને કારણે પાણી, ડ્રેનેજ, ટ્રાફિક પર દબાણ.

●હરિયાળી ઓછી થવી.

ઉકેલઃ

●ગ્રીન બિલ્ડિંગ પ્રમાણપત્ર (IGBC/GRIHA) માટે પ્રોત્સાહન.

●સોલાર રૂફટોપ, ઓપન સ્પેસ, વરસાદી પાણી સંચય જેવી સુવિધા ફરજિયાત કરવી.

૮ નીતિ અને શાસકીય સપોર્ટનો અભાવ

સમસ્યાઃ

●ગુજરાતમાં હજુ સુધી મહારાષ્ટ્રની જેમ સ્પષ્ટ Redevelopment Policy (જેમ કે DCR ૩૩(૭)) નથી.

●FSI અને TDRના નિયમોમાં સ્પષ્ટતા નહીં.

ઉકેલઃ

●રાજ્ય સરકાર દ્વારા તૈયાર થતી ★Comprehensive Redevelopment Policy (૨૦૨૪ Draft)★ને અમલમાં લાવવી.

●તેમાં સ્પષ્ટ કરવું જોઈએઃ

●૭૫% સંમતિનો નિયમ

●વધારાનો FSI

●ટ્રાંઝિટ હાઉસિંગ

●ટાઈમબાઉન્ડ મંજૂરી

રિડેવલપમેન્ટ પ્રક્રિયામાં સોસાયટી લેવલે સાવચેતી અને સાવધાની

રિડેવલપમેન્ટ એ ખૂબ સારી તક છે બીજા અર્થમાં કહીએ તો હયાત સભ્યો માટે રિડેવલોપમેન્ટ એ લોટરી છે. નવીન મોટું મકાન પોતાનાજ વિસ્તારમાં અને તે પણ નવા ખર્ચ વગર ઉપરાંત વૈકલ્પિક ભાડા રકમ મળે અને આધુનિક સુવિધાઓ એનાથી વિશેષ શું જોઈયે. પરંતુ આ એક ચેલેન્જ પણ છે સોસાયટી માટે અને મુખ્યત્વે હોદ્દેદારો માટે તેમાં પણ ખાસ કરીને લીડ કરનાર પ્રમુખ અને સેક્રેટરી માટે તો ખરી જ. સોસાયટી લેવલે રિડેવલપમેન્ટ વિચાર થી લઇ રિડેવલપમેન્ટ બાદ મળતા નવીન મકાનના પઝેશન સુધી તેમના શ્વાસ અધ્ધર રહે છે. હોદ્દેદારો દરેક સભ્ય અને તેના ઘરના રહીશો માટે આ વિષયે વિશ્વાસ સાથે જવાબદાર હોય છે. તેમની આ જવાબદારી ખૂબ મોટી છે માટે આવી સુકાન સંભાળતા વ્યક્તિની પસંદગી કરતા સોસાયટીએ ખૂબ ધ્યાન રાખવું. સોસાયટીએ પ્રમુખ અને સેક્રેટરી નિઃસ્વાર્થ, સેવાભાવી અને લાલચ રહિત હોય. ઉપરાંત તેમાં પ્રબળ ઈચ્છાશક્તિ હોવી જોઈએ, સાહસિક, નીડર અને બુદ્ધિશાળી હોય તેવાંની જ વરણી કરવી જોઈયે.

આમ તો કોઈ સોસાયટીના ચેરમેન સેક્રેટરી બનવું એટલે અનેક લોકોના પગાર વગરના નોકર બનવાની વાત છે, અને બદનામી, આક્ષેપો, ગાળો, લોકોની ધૃણા, વિરોધ વગેરે કાંટાળા તાજ સાથે લટકામાં આવે છે, સેવાભાવી વૃત્તિ હોય તો કામ કરવાનો આનંદ આવે, લોકોની દુઆ પણ મળે, કેટલાક રહીશોથી પ્રેમ સન્માન મળે અને સારા સંબંધો પણ બને જેનો સામાજિક અને અન્ય ક્ષેત્રમાં હોદ્દા, લાભ કે પ્રતિષ્ઠા મળી શકે છે. જેમાં વ્યક્તિગત આવડત અને પ્રતિભા પણ મહત્વના હોય છે.

ઉપરોક્ત આવાજ કારણોને લઈને ઘણી સોસાયટીમાં કેટલાક લોકોને હોદ્દેદાર બનવુ હોય છે તો કેટલાક ના પાડે છે. તો કેટલાક હોદ્દાને છોડવા તૈયાર નથી. કેટલાકને હવે જ હોદ્દો જોઈયે છે..કેમ કે તેવાઓ ને વિચારે રિડેવલપમેન્ટમાં મોટો લાડવો દેખાય છે અને હું રહી જઈશ ખાવામાં પણ રેવડિયે મળવાની નથી! રિડેવલપમેન્ટ સમજીએ એટલું સરળ નથી માટે સલાહ બધાની લેવી પણ કામ સોસાયટી બહુમત હિતમાં સોસાયટી રહીશો અને નિયુક્ત કમિટી હોદ્દેદારો એ જાતે જ કરવું. નિયુક્ત થયેલ બિલ્ડર ડેવલપર જોડે જ સીધા સંપર્કમાં રહેવું અને વાટાઘાટો કરવી. આવા કામો માટે એક યોગ્ય કમિટીની નિમણૂંક કરવી જરુરી છે તથા યુવાન ટીમ, મહિલાઓની ટીમ, વડીલોની ટીમ વગેરે વગેરે. સોસાયટીમાં રહીશોમાં અંદરોઅંદર આત્મીયતા અને એકતા વધે તેવા પ્રસંગોનું આયોજન કરવું. જો કોઈ સોસાયટીમાં બહુમત સભ્યો પોતાની સુખાકારી અને સલામતી માટે રિડેવલોપમેન્ટ જરૂરિયાત સમજતા ઈચ્છતા હોય અને હાલની કમિટી કે તેના હોદ્દેદારો રિડેવલપમેન્ટ કરવા તૈયાર ના થતા હોય કોઈ કારણોથી તો બહુમત સભ્યો એ તે કારણો જાણવા અને યોગ્ય હોય તો વિચારવું, પણ જો કારણો અયોગ્ય હોય અને હેતુસર રિડેવલપમેન્ટ અટકાવતા હોય તો તેવા હોદ્દેદારો કે કમિટી સભ્યોને એસોસિયેશનમાંથી દૂર કરી દેવા જોઈએ. કારણકે જો સોસાયટીના લીડર જ નિષ્ક્રિય હશે તો તેનું પરીણામ આખી સોસીયટીએ ભોગવવું પડશે.

સોસાયટીએ રિડેવલપમેન્ટના કામોમાં કોઈ પણ ત્રાહિત વ્યક્તિ કે સંસ્થા ને વચ્ચે લાવવી નહિ. વચેટિયા કે લાયઝનિંગનું કામ કરનારા ને વચ્ચે ઘુસાડવા નહિ કે તેમના પર ભરોસો કરવો નહિ, આવા તત્વો ક્યારેક તમને ભટકાવશે કે તમારું કામ લટકાવશે માટે તેવાઓથી દૂર રહેવામાં જ મજા છે.

પ્રજાહિતમાં કામ કરતી વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસે સમસ્યાઓના નિવારણ માટે ફક્ત સલાહ, માર્ગદર્શન કે સહાય જ માંગવી.

કોઈ પણ માહિતી જે તર્ક સંગત અને કાયદાકીય રીતે આધારિત ના હોય તેવી કોઈ ટિપ્પણી પર ધ્યાન આપવું જોઈએ નહિ, અને આવી નકારાત્મક વાતો અને વાતો ફેલાવતા લોકોથી દુર રહેવું હિતાવહ છે.

દરેક સોસાયટીની ભૌગોલિક પરિસ્થિતિ પ્રમાણે અને નિયમો મર્યાદાઓ તથા બાંધકામ પ્લાનિંગને આધારે વત્તા ઓછા પ્રમાણમાં કેટલીક સુવિધાઓ કે અન્ય લાભો મળે કે કેટલીકને ના પણ મળે. તો તેને સમજવી તેને લઇ પોતાની સોસાયટીમાં જડતા કે કકળાટ ઊભો કરવો નહિ.

સોસાયટીમાં કેટલાક આંતરિક વિરોધીઓ પણ હશે અને દરેકની વિરોધ માટેની દલીલો કે ગણતરી પણ અલગ અલગ હશે, તેવા વિરોધીઓને પણ પારખવા અને તેમના માટેની યોગ્ય રણનીતિ પહેલેથી કરી રાખવી અને સમયે સમયે પરિસ્થિતિ મુજબ બદલવી.

સો વાતની એક વાત કાચા કાનના બનવું નહિ અને ખોટી સલાહ આપનાર નો ઈરાદો જાણવો. તમારી સોસાયટીમાં વચેટિયાની રોલ નિભાવવા માંગતા કે વિરોધ કરનારાઓનો વ્યક્તિગત શું રસ છે તે જાણવો જોઈયે અને જરુર પડે બધાની વચ્ચે આવા વ્યક્તિને ખુલ્લો પાડવો જોઈયે પછી તે ગમે તે હોય. આ વાત દરેક ને લાગુ પડે છે પછી તે હું હોય કે અન્ય કોઈ! સોસાયટીના બધાજ સભ્યોને રિડેવલપમેન્ટમાં જોડવા છે પણ કેટલાક આડા ફાટે તો ટીમે અને બહુમત સભ્યો એ સોસાયટીની સફળતા માટે ૭૫% પર જ ધ્યાન કેન્દ્રિત કરવું.

ઉપરોક્ત માહિતી આપની જાણકારી માટે છે.

હાઉસીંગ સોસાયટીઓના રિડેવલમેન્ટમાં

રેસીડન્સમાં ગેરકાયદે કોમર્શિયલ બાંધકામ સૌથી મોટો વિલન...!!!

આપણે દિપાવલી વિશેષાંકમાં રિડેવલપમેન્ટમાં તમામ પાસાઓને આવરી લેતી તમામ બાબતોની છણાવટ કરી વિવિધ પ્રશ્નો અને સમસ્યાઓને અવાજ આપવાનો પ્રયાસ કર્યો છે, ત્યારે રિડેવલપમેન્ટમાં સૌથી બાધારૂપ પ્રશ્નોમાં હાઉસીંગમાં વધારાના બાંધકામનો હોવાનું જાણવા મળ્યું છે. નારણપુરા, સોલા અને નવા વાડજ સહિતની હાઉસીંગની સોસાયટીઓમાં રહીશોએ વધારાના બાંધકામ કરી દીધા છે.જેમાં કેટલાંક લોકોએ અન્ય કરતાં અનેકગણા મોટા તોતીંગ બાંધકામ તાણી બાંધ્યા છે, એમાંય ખાસ કરીનો રેસીડન્ટ વિસ્તારમાં અનેક રહીશોએ કોમર્શિયલ બાંધકામો તાણી બાંધ્યા છે, અનો આ લોકો રિડેવલમેન્ટનો બાંયો ચડાવી વિરોધ કરી રહ્યા છે.

મોટાભાગની હાઉસીંગની સોસાયટીઓમાં રેસીડન્ટ વિસ્તાર હોય છે કયાંક હાઉસીંગ દ્વારા કોમર્શિયલ પણ બનાવાયા છે પરંતુ સૌથી અવરોધ રૂપ એ લોકો બનતા હોય છે કે જે રેસીડન્ટ વિસ્તારમાં કોમર્શિયલ બનાવી બેઠા છે, અને જે મુળ કોમર્શિયલ ધારકો છે એ પણ અનેકગણું અને તોતીંગ બાંધકામ તાણી બેઠા છે.આવા લોકો રિડેવલમેન્ટમાં વિલન બની પોતાના અલગ અડ્ડા જમાવી બેઠા છે જેના કારણે જે તે સોસાયટીઓમાં રેસીડન્ટમાં લોકો તૈયાર હોવા છતાં રિડેવલમેન્ટની પ્રક્રિયા ખોરંભાય છે.જેથી આવા વધારાના રેસીડન્ટમાં કોમર્શિયલ અનો કોમર્શિયલમાં અનેકગણું તોતીંગ તાણી બેઠા છે એવા લોકો કાયદાનો દંડો વિઝાવવો જોઈએ, જેથી રિડેવલમેન્ટની પ્રક્રિયા ઝડપી બનશે.

હવે તમને જણાવી દઈએ કે સરકારની રિડેવલમેન્ટ પોલીસીમાં રેસીડન્ટમાં ૪૦ ટકા અને કોમર્શિયલમાં ૨૫ ટકા વધુ મોટા બાંધકામ આપવાની જોગવાઈ છતાં અનેકગણા બાંધકામ તાણી બેઠા હોવાને કારણે આવા દસ-પંદર લોકો માટે સોસાયટીના બહુમત સભ્યોને હેરાન થવાનો વારો આવે છે.

રિડેવલપમેન્ટની સમગ્ર પ્રક્રિયા અને કેટલાંક મુંઝવતા પ્રશ્નો

કાયદો: ૨૫ વર્ષ જૂની થયેલ સોસાયટીના ૭૫% કે તેથી વધું સંમત સભ્યો સોસાયટીને રિડેવલપમેન્ટ કરાવી શકે છે.

(૧) આપણી સોસાયટી ૩૨ વર્ષ જૂની છે અને રીડેવલપમેન્ટ માટે ૭૫ ટકા થી વધુ સભ્યો નોટરી સંમતિ આપી જોડાયેલ છે.

(૨) ૭૫ ટકા સંમતિ હેવાથી ટેન્ડર બહાર પડેલ.

(૩) નિયમ મુજબની ટેન્ડરની પ્રક્રીયા હેઠળ બિલ્ડરની નિમણુંક હાઉસીંગ બોર્ડ દ્વારા ઓનલાઈન ટેન્ડરીંગ પધ્ધતીથી થયેલ છે.

(૪) ૭૫% થી વધુ દ્રીપક્ષીય કરાર થયેલ છે.

(૫) જેથી ડેવલપર દ્વારા આશરે રૂપીયા ૭.૧૫ કરોડ ડીપોઝીટ ભરેલ છે

(૬) જેથી એસોશીએશન, ડેવલપર અને હાઉસીંગ બોર્ડ વચ્ચે ટ્રાય પાર્ટી કરાર થયેલ છે.

(૭) ડેવલપર દ્વારા પઝેશન લઈને ભાડું આપવાનું લેખિતમાં સોસાયટી એસોશીએશન અને હાઉસીંગ બોર્ડને જાણ કરેલ છે.

★ હવે આગળ શું થઇ શકે★

(૧) ડેવલપર રદ થઇ શકે નહી.

(૨) દ્રીપક્ષીય કરાર પરત કરવાની હાઉસીંગમાં કોઇ જોગવાઈ નથી.

(૩) દ્રીપક્ષીય કરારમાં વ્યક્તિગત ફેરફાર થઇ શકે નહી (એટલે કે કોઇપણ સભ્યના ભાડામાં તફાવત શક્ય નથી, દરેકને સમાન જ મળે)

૪) સરકારી કચેરીના સહી સિક્કા થયેલ છે અને દરેક પ્રક્રિયા પોલીસી મુજબ થયેલ છે. સરકાર અને બિલ્ડરની છાપ ખરાબ થાય તેવું કાંઈ બની શકે નહી.

કેટલાક મુંઝવતા પ્રશ્નો

(૧) શું ટેન્ડર પ્રક્રિયા રદ થઇ શકે?

(૨) શું ડેવલપર બદલાઇ શકે?

(૩) શું ડીપોઝીટ પરત થઇ શકે?

(૪) શું ટ્રાઇ પાર્ટી કરાર રદ થઇ શકે?

(૫) શું દ્રીપક્ષિય કરાર રદ થઇ શકે?

આ બધા સવાલનો જવાબ છે ના શક્ય નથી.

નુકશાન કોને અને ફાયદો કોને

(૧) રિડેવલપમેન્ટ અંગે પઝેશન ડેવલપર દ્વારા લેવાનું છે. અંદરોઅંદર ખેંચતાણમાં એસોશીએશન દ્વારા જે ફ્લેટ ફાળવણી કરવામાં આવેલ છે તેમાં જો વીવાદ થાય તો ડેવલપર ગુ.હા.બોર્ડ દ્વારા ડ્રો કરાવી શકે છે રડેવલપરને ફાયદો થાય અને સભ્યો સારા લોકેશનથી વંચીત થાય)

(૨) જો રિડેવલપમેન્ટ પ્રોજેક્ટ મોડો થાય તો ભાડામાં વધારો કરાવો મુશ્કેલ છે રડેવલપર જો ડીલે જાણી જોઈને કરે કે કરાવી શકે, ચોક્કસ ના કહી શકાય) ડેવલપરને પ્રોજેક્ટ લેટ થાય તો નવા મકાનની પ્રાઈસ વધારે લઇ વધુ ફાયદો લઈ શકે છે.

(૩) આ તક ગુમાન્યા પછી ફરીથી સંમતી અને માંગણીઓ મુજબ રિડેવલપમેન્ટ થશે તે એક સપનું જ રહેશે !

એસોશીએશનની કામગીરી સાથે હવે દરેક વ્યક્તિ રિડેવલપમેન્ટ આગળ લઇ જઇ શકે છે. તે દરેકની વ્યક્તિગત જવાબદારી બંને છે.

આ માહિતી આપની જાણકારી માટેછે.

ટ્રીપ-ટુર-ટ્રાવેલ માટે આવશ્યક વસ્તુઓની યાદી

શું આપ આપના કુટુંબ સાથે કે મિત્રો સાથે પ્રવાસમાં જઈ રહ્યા છો ? તો આપની સરળતા અને સગવડા માટે નાની નાની આવશ્યક વસ્તુઓની યાદી આપેલ છે. આપના પ્રવાસને અનુરૂપ જરૂરી લગતી વસ્તુઓ યાદ કરીને સાથે અચૂક લઈ જશો જેથી બીન જરૂરી ખર્ચ અને સગવડતામાં રાહત રહેશે અને આપનાં આનંદમાં ખલેલ નહીં પહોંચે.

A) સફર :-
- ટીકટ
- રીઝર્વેસન ટીકીટ
- રીટર્ન રીઝર્વેસન ટીકીટ
- હોટેલ રીઝર્વેસન રીસીપ્ટ
- રેલ્વે / એસ.ટી. ટાઈમ ટેબલ
- પ્રવાસ માહિતી બુક / નકશો
- ટ્રાવેલર્સ ચેક
- પરચૂરણ પૈસા
- ક્રેડીટ કાર્ડ

B) રેડી ટુ વેર :-
- દોડવા હાફ પેન્ટ / ટી શર્ટ
- સ્વેટર / મફલર
- કાન ટોપી / કાન પટ્ટી / ઈયર પ્લગ
- ટોપી
- ચાદર
- શાલ
- બેડીંગ
- હવા ઓશીકું
- શેતરંજી
- નાઈટ ડ્રેસ
- ટુવાલ
- નેપકીન / હાથરૂમાલ
- કમર પટ્ટો
- બુટ / સ્લીપર
- સેવા પુજાના કપડા તથા સામાન
- છુટુ હીટર (પાણી ગરમ કરવા)

C) ગુડ મોર્નીંગ :-
- ટુથ બ્રશ / ટુથ પેસ્ટ / ઉલીયું
- દાઢીનો સામાન
- ન્હાવા-ધોવાનો સાબુ / સાબુદાની પાવડર
- કોસ્મેટીક
- તેલ / કાંસકો / અરીસો

D) રૂમ સર્વીસ :-
- ટ્રાવેલીંગ ઘડીયાળ
- સોય-દોરા-બટન
- દોરી-હેગંર-કલીપ
- પીકનીક સેટ
- સ્ટીલ ડીસ-વાટકી-કાંટા ચમચી
- સ્ટીલ ગ્લાસ
- પેપર ડીસ / ગ્લાસ
- વોટર જગ
- સુકો નાસ્તો-મુખવાસ-લવીંગ-એલચી
- પ્લાસ્ટીક કેરી બેગ
- રૂમ સ્પ્રે
- સેલોટેપ / કાતર
- નેઈલકટર

E) મનોરંજન :-
- કુદવા દોરડા
- તરવા કોસચ્યુમ-રીંગ
- પત્તા / ચેસ
- વોલીબોલ / ટેનીસ બોલ
- ફલાઈંગ ડીસ
- કેમેરા રોલ
- બાયનોકયુલર
- વોકમેન
- ટેપરેકોર્ડર-કેસેટ
- વીડીયો ગેમ
- ગોગલ્સ

F) લેખન-વાચન :-
- મેગેઝીન / ચોપડી
- છાપાની પૂર્તિઓ
- ડાયરી-પેન
- પોસ્ટ કાર્ડ-ટીકીટ

G) સલામતી :-
- તાળુ-ચાવી (રૂમ માટે)
- તાળુ-ચાવી (બેગ માટે)
- ચેઈન લોક
- બેટરી-સેલ
- મીણબત્તી
- દીવાસળી પેટી
- કાચબાછાપ અગરબત્તી
- છત્રી
- ઘર-ગાડીની ડુપ્લીકેટ ચાવીઓ

H) સ્વાસ્થય :-
- દવા-પાટો
- રૂ-ટીચર
- ડાઈજીન
- કોલનવોટર-થર્મોમીટર
- નોવેલ્જીન-ડિસ્પ્રીન
- મેટાસીન-ક્રોસીન
- એવોમીન-લોપામાઈડ
- ગેસની ગોળી
- સુદર્શન ચૂર્ણ
- આયોડેક્ષ-બામ
- ઈન્હેલર
- બેન્ડેડ પટ્ટી

I) અન્ય :-
- મોબાઈલ ચાર્જર
- ડીજીટલ ડાયરી
- ટેલીફોન એડ્રેસ ડાયરી
- લેપટોપ-વી.સી.ડી.

દિ' બે ચાર દિ' કે મહિનો, માસ યાત્રાએ જવા જો આટલી તૈયારી - પ્લાનીંગ કર્યુ, તો હાલની જીવન યાત્રા તથા અણચિંતવીઅનંત યાત્રા માટે કોઈ વિચાર કર્યો ભલા ?

રિડેવલપમેન્ટ દરમ્યાન સોસાયટીના મકાન ધારકો રહીશોએ ધ્યાનમાં રાખવું જોઈએ

૧) સોસાયટી પ્લોટ વિભાજન કરવું નહી- સોસાયટીનું જૂના તથા નવા એમ બે ભાગમાં વિભાજન (ટેન્ડર માં પ્રકાશિત-૨ પાર્સલ જે સમજૂતીપૂર્વક છે) કરવું નહી. રિડેવલપમેન્ટમાં બનતા દરેક નવા ફ્લેટ્સ બ્લોક (જૂના તથા નવા) બધા રહીશો માટે એક જ સોસાયટીરૂપ બનાવવા જોઈએ.

"ડ્વેલીંગ યુનીટ રાઈટ્સ ઈન- સીટુ કંડીશન" જે રહીશોને મળેલ બંધારણીય અધિકારોની રક્ષા થવી જોઈએ.

૨) મકાન ફાળવણી- સોસાયટીમાં નવા બનનાર દરેક બ્લોક-ફ્લેટમાં જૂના હયાત સભ્યોને મૂળ જગ્યાએ જ પ્રથમ વસાવવાનો અધિકાર કાયદામાં લખેલ છે. તે રીતે મકાનધારકના હીત જળવાય તે રીતે પ્રથમ ફાળવણી થવી જોઈએ. નવા આવનાર સભ્યોને બાકીના અન્ય મકાનોની ફાળવણી થવી જોઈએ. નવા આવનાર સભ્યો જે હયાત એસોસિએશનના જ સભ્યો બનશે, જેથી નવા-જૂના બધા જ સભ્યો એક જ એસોસીએસનના બેનર હેઠળ સંપથી રહે અને સભ્યોમાં એકસૂત્રતા જળવાઈ રહે.

જૂના હયાત સભ્યોને નવા મકાનની પ્રથમ ફાળવણી સોસાયટી એસોસિએશનની સમજૂતી મુજબ કરવાની રહેશે.

૩) અસંમત સભ્યો- સોસાયટીના હાલના ૨૫% કે તેથી ઓછા મકાનધારક સભ્યો કોઈપણ કારણોસર રિડેવલપમેન્ટ માં જોડાવા માંગતા નથી, તો બહુમત સભ્યો અને તેમના પરિવારની સુરક્ષા, સુખાકારી અને સગવડને ધ્યાને રાખી અસંમત સભ્યો ને કેવી રીતે જોડવા કે તેઓએ ડિફોલ્ટ જોડાવું જ તે વિશે કાયદાકીય રીતે સ્પષ્ટતા કરવી અને તેની સમયમર્યાદા જણાવવી. સંમત સભ્યોની ફાળવણી બાદ જ અસંમત સભ્યોને ફાળવણી આપવામાં આવશે.

૪) બિલ્ડિંગ બેન્ચમાર્ક- નવા બનનારા ફ્લેટ-યુનિટના પ્લાન તથા બ્લોક સોસાયટીના પ્લાન અને સંપૂર્ણ સોસાયટીના પ્લાન લે-આઉટ આધુનિક સમયના અદ્યતન પ્રોવીઝન એન્ડ સ્પેસિફિકેશન અનુસારની સગવડ સાથેના પ્રોવીઝન તેમજ ઉચ્ચ મટીરીયલ સ્પેસિફિકેશન ગુણવત્તા ના હોવા જોઈએ. ઉદા.એકતા એપાર્ટમેન્ટ '60 HIG (Ekta Festival)' મુજબના છે તેવા હોવા જોઈએ.

૫) પાર્કિંગ – સોસાયટીમાં બનતા દરેક મકાનોના સભ્યો (જુના-નવા બધાજ) ને દરેક ફ્લેટ દીઠ એક કાર પાર્કિંગની સગવડ ફરજીયાત રીતે ડેવલપર દ્વારા કરવાની રહેશે. તથા આ કાર પાર્કિંગ દરેક સભાસદને ફરજીયાત રીતે બેઝમેન્ટમાં જ નીચે ફ્લોર પર જ આપવું જોઈએ તેવી જોગવાઈ હોવી જોઈએ. ભવિષ્યમાં ઝગડાના ઘરરૂપ હાઈડ્રોલિક કે મિકેનિકલ પાર્કિંગ આપવું નહિ.

હવે સરકાર શ્રી પણ પાર્કિંગ મુદ્દે કડક વલણ અને કાયદા બનાવવા જઈ રહી છે તે જોતા ભવિષ્યમાં કાર તથા અન્ય વ્હીકલ મુકવાની સમસ્યા ઘણી મોટી થશે તો તેનું નિવારણ પહેલેથી જ કરવું.

૬) કાર્પેટ માપણી – સોસાયટીના દરેક ઘરના કન્વેયન્સ ડિડ મુજબ બિલ્ટ અપ વિસ્તાર જે ૬૯.૩૧ ચો.મી. ના માપમાં છે તો તેનો પરફેક્ટ કાર્પેટ વિસ્તાર કેટલો થાય તેની રહીશોમાં અસંગતતા હોવાથી તેની માપણી કરાવવી તથા તે સંદર્ભે વધારો આપવો.

૭) પ્લાન લે આઉટ ડ્રોઈંગ – ડેવલોપર દ્વારા આખી સોસાયટીનું, બ્લોકનું તથા ફ્લેટ યુનિટનું ડ્રોઈંગ ૨ થી ૩ વિકલ્પમાં આપવું તેમાંથી યોગ્ય પ્લાનની પસંદગી બહુમતથી કરવી. જેને ભૂતકાળના અન્ય સોસાયટીના અનુભવોને આધારે ચેતતા ડેવલપર દ્વારા સિક્યુરિટી ડિપોઝિટ રકમ ભર્યા બાદ મંજુર કરવા.

૮) સિક્યુરિટી ડિપોઝિટ અને ટેન્ડરની સમયમર્યાદા- નિયુક્ત ડેવલપર કે તેમની ગ્રુપ કંપની ને ભૂતકાળ માં મળેલ આવા જુના ટેન્ડર ક્યારે મળેલા અને તેમાં કેટલા ટકા કામ થયું છે તેની જાણ કરવી, તેમાં આ ડેવલપર દ્વારા નિયમોઆધીન નિયત બાહેંધરી ની રકમ ભરવામાં આવેલ છે કે નહિ તે જણાવવું.

તેમાં ડેવલપર દ્વારા જો ટેન્ડરના નિયમોઆધીન સમયમર્યાદામાં નિયત બાહેંધરીની રકમ ભરવામાં ના આવી હોય તથા ટેન્ડર મુજબ રકમ ભરવાની અને ટેન્ડર વેલિડિટી સમયમર્યાદા પણ સમાપ્ત થઈ ગઈ હોય તો તેવા સંજોગોમાં શું થઈ શકે?

૯) વૈકલ્પિક વ્યવસ્થા/ભાડું – જો કોઈ કારણોસહ ડેવલપર દ્વારા ટેન્ડરમાં સમય પસાર કરવામાં આવે કે ભવિષ્યમાં ભાવ વધારાના કારણે અમર્યાદિત સમય માટે કામ રોકવામાં આવે તો તેવી પરિસ્થિતિમાં ઘરવિહોણા મકાનધારકોને ભાડું કોણ અને કેવી રીતે આપશે તે માટે ચોખવટ કરવી.

૧૦) જવાબદારી – ઉપરોક્ત મુદ્દા ૮ અને ૯ જેવી પરિસ્થિતિનું નિર્માણ થાય તો જવાબદાર કોણ કોણ રહેશે?

-આવા સંજોગોમાં જે તે સોસાયટી નું રિટેન્ડર થઈ શકે? અને તેનો સમયગાળો કેટલો રહે ?

-આવા સંજોગો માં કોઈ જાનહાની વાળી દુર્ઘટના ઘટે તો જવાબદાર કોણ ગણાશે ?

- સોસાયટી રહીશોનો સમય બગડ્યો આવા કારણોથી તો તેના માટેની કાર્યવાહી કે ઠોંશ નિયમો ક્યા ?

૧૧) ગેરવ્યાજબી માંગણીઓનો ખુલાસો- ડેવલોપર દ્વારા વપરાયેલ શબ્દ ગેરવ્યાજબી માંગણીઓ તેના વિષે ખુલાસો કરવો, ગેરવ્યાજબી શબ્દ ની વ્યાખ્યા જણાવવી અને કઈ માંગણી ગેરવ્યાજબી છે તે નક્કી કોણ કરશે તે જણાવવું, આ શબ્દની બંધારણીય સત્તા, દંડ અને અન્ય વિધાનની માહિતી જો હોય તો આપવા વિનંતી છે. ઉપરાંત કઈ અને કેવી માંગણીઓને ગેરવ્યાજબી ગણવામાં આવશે તેનાથી માહિતગાર કરવા જેથી આવી કોઈ માંગણીઓ રહીશો દ્વારા આવે તો તેને દૂર કરી શકાય.

રિડેવલપમેન્ટ દરમ્યાન વિલન બનતી

ચીટર ગેંગથી હાઉસિંગના રહીશો અને હોદેદારો થઈ જાઓ સાવધાન...!!

અમદાવાદમાં અને એમાંય ખાસ કરીને નારણપુરા વિસ્તારમાં રિડેવલપમેન્ટના કાર્યમાં ખાસ્સી એવી તેજી આવી છે, છેલ્લાં કેટલાંક સમયથી નારણપુરા અને સોલા વિસ્તારમાં આવેલ હાઉસીંગ બોર્ડની અનેક સોસાયટીઓ પણ સરકારની રિડેવલપમેન્ટ પોલીસીમાં જોડાઈ ચુકી છે જેમાં ૧૨ જેટલી સોસાયટીઓમાં રિડેવલપમેન્ટની પ્રક્રિયા ચાલી રહી છે, જયારે ૧૦ થી વધુ સોસાયટીઓની ટેન્ડરો પડી ચુકયા છે. જયારે અનેક સોસાયટીઓના સંમતિઓ લેવાના સહિતના કામકાજ પાઈપલાઈનમાં હોવાનું જાણવા મળ્યું છે ત્યારે કેટલાંક લેભાગુ તત્વો આ રિડેવલપમેન્ટમાં મોટો માલ કમાવવાની આશાએ સોસાયટીના રિડેવલપમેન્ટના કામમાં રોડા નાંખી યેનકેન પ્રકારે અટકાવવાના પ્રયાસ કરતા હોવાની ચર્ચા ઉઠી છે. એક ચર્ચા મુજબ નારણપુરામાં દસ થી પંદર સોસાયટીઓ રિડેવપમેન્ટમાં જોડાઈને ડીમોલીશ થઈ ચુકી છે અથવા તો તૈયારીમાં છે, જયારે ચાર થી પાંચ જેટલી સોસાયટીઓ ત્રિપક્ષીય કરારના અંતિમ તબક્કામાં છે, જયારે બીજી અનેક સોસાયટીઓના ટેન્ડરો ચાલી રહ્યા છે. જયારે બીજી અનેક સોસાયટીઓમાં સહમતિની પ્રક્રિયા ચાલી રહી છે. ત્યારે નારણપુરામાં બે-ચાર સોસાયટીઓમાં કેટલાંક લેભાગુ તત્વોએ પગપેસારો કરીને રિડેવલપમેન્ટમાં મોટો મામલ કમાવવાની આશાએ જયાં રિડેવલપમેન્ટની પ્રક્રિયા ચાલી રહી છે ત્યાં નાના મોટા મકાનો બીજાના નામે ખરીદી લે છે અને જયારે રિડેવલપમેન્ટમાં ટેન્ડર ખૂલે અને ડેવલપર આવે એટલે આવા લેભાગુ તત્વો રિડેવલપમેન્ટના કાર્યમાં વિટંમણાઓ ઉભી કરે છે. હાઉસિંગના નિયમો અને કાયદાના જાણકાર હોવાનો હાઉ ઉભો કરીને, સોસાયટીના સ્થાનિક ભોળા લોકોને ખોટા વચનો કે ડર બતાવી કાગળિયાંની સાચી ખોટી માયાજાળ રચી પ્રોજેક્ટને ખોરંભે ચડાવવાનો પ્રયત્ન કરતા હોવાની ચર્ચા ઉઠી છે. એક સ્થાનિકની ફરિયાદ મુજબ આવા લેભાગુ તત્વો કે જેમનો મૂળ ઉદ્દેશ્ય હાઉસીંગના અધિકારીઓને નોકરી બાબતે ડરાવવા અને બિલ્ડરને પ્રોજેક્ટ ડીલેય કરાવવાની મોડેસ ઓપરેન્ડીશ કરી બિલ્ડર અને હાઉસિંગના અધિકારીઓના તોડપાની કરી મસમોટા રૂપિયા પડાવવાનો હોય છે અને આવા રૂપિયા થકી આવી બીજી સોસાયટીમાં મકાનો ખરીદી આ જ પ્રકારની મોડસ આપરેન્ડીશ મુજબ નવી સોસાયટીમાં પ્રેક્ટિસ ચાલુ રાખવી. જયારે વાતાવરણ ડોહળાય ત્યારબાદ તે ગેંગના જ કોઈ એક બે સભ્ય સમાધાન ફોર્મ્યુલા સાથે આગળ આવે અને પ્રોજેક્ટને સફળ બનાવવાની અને વિરોધી ટોળકીને સમજાવવાની વગેરે મીઠી મીઠી વાતો કરી યોજનાને આખરી ઓપ અપાય તેવી વ્યૂહ રચના ગોઠવે છે.

તમને જણાવી દઈએ કે ૩૦૦ લોકોની સોસાયટીમાં આવા બે-ચાર લેભાગુ તત્વોને કારણે રિડેવલપમેન્ટ પ્રોજેકટ લંબાઈ જાય છે જેને કારણે આખરે સ્થાનિક અને નિર્દોષ પ્રજાએ આખરે ભોગવવાનું આવે છે જેથી સૌ લોકોએ આવા લેભાગું તત્વોને ઓળખી કાઢી, આવા લોકોને જાહેરમાં ઉઘાડા પાડવા જોઈયે. આવા તત્વોને મહત્વ મળે નહિ તો તેઓ ૨૫% માં આવી જશે અને કાયદાનો સરકારી કોરડો જરુર પડશે. હાઉસીંગ બોર્ડે પણ આવા તત્વોને અલગ તારવીને આવા લોકો વિરુદ્ધ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવી જોઈએ.

ગુ.હા.બોર્ડમાં સ્ટાફ અને કાર્યદક્ષતાની અછત

ગુજરાત રાજ્યમાં ગરીબ અને મધ્યમ વર્ગના લોકોના પોતાના મકાન થવાના સપના પુરા કરનાર સંસ્થા ગુ.હા.બોર્ડ વર્ષોથી નિષ્ક્રિય થઈ ગયેલ, કેમ થયેલ તેના કારણો અનેક હશે. વર્ષ ૨૦૧૬ માં સરકારે રિડેવલપમેન્ટ પોલિસી રાજ્યમાં જાહેર કરી અને મૃત:પ્રાય બનેલ સંસ્થામાં જાણે પ્રાણ ફૂંકાયા હોય તેવું લાગે છે. જે સંસ્થામાં એક સમયે સ્ટાફ વધુ હતો પણ તે બધાને નિષ્ક્રિય અવસ્થા દરમ્યાન અલગ અલગ સંસ્થામાં મોકલી દેવાયો અને હવે જરુર છે ત્યારે આ સંસ્થા સ્ટાફ માટે વલખાં મારે છે. નવા મકાનો બનાવવા કે જૂના મકાનો તોડી રિડેવલપમેન્ટ કરવા અને તે સંબધિત કાર્યવાહી કરવા પૂરતો સ્ટાફ હાલમાં સંસ્થા પાસે નથી કે નથી સરકાર સ્ટાફની ભરતી કરતી. હાલમાં જેટલા ગણ્યા ગાંઠ્યા અધિકારીઓ બચ્યા છે તે એક સાથે અનેક જવાબદારીઓ નિભાવી રહ્યા છે. જેનાથી તેમની આવડત અને કાર્યદક્ષતાનો ૧૦૦% ફાયદો કોઈ પણ કાર્યને મળતો નથી. આ અધિકારીઓ કયુ કામ પહેલા કરવું તેની પ્રાયોરિટી નક્કી કરી શકતા નથી, ઉપરી અધિકારીની મનસુફી મુજબ કામો બદલાતા જાય છે અને પ્રાથમિકતા પણ દિવસમાં અનેક વાર બદલાય છે. અમુક જરૂરી કામો પૂરા કરવા અધિકારીઓ રાતે મોડા સુધી કચેરી પર કામ કરતા ક્યારેક નજરે પડે છે અને કામના પ્રેશરથી ઘર પરિવારના સભ્યો ને સમય આપી શકતા ન હોવાને કારણે પારિવારિક બીજી અનેક સમસ્યાઓનો પણ સામનો કરવો પડે છે. પરોક્ષ રીતે આ બધો ઉભરો કામ પર વધુ ઉભરાતા કામ ખોરંભે ચડે છે અને ટેબલ પર ફાઈલોના ઢગલા થઈ જાય છે. હવે આ ઢગલામાં કઈ ફાઈલ પહેલા કરવી અને કઈ પછી તેમાં ઢગલા વધતા જ જાય છે. સમયાંતરે શરીરમાં આળસ ઘર કરી જાય છે અને લાલિયાવાડી ચાલે છે. સમસ્યા લઈ ને જતા નાગરિકો પર કામ અને આળસ બંનેનો તણાવ અલગ અલગ રીતથી અધિકારીઓ કાઢે છે. નાગરિકો પાસે સરકારી કચેરીમાં કઈ રીતે કામગીરી થાય તેની પૂરી જાણકારી હોતી નથી, માટે બિચારા બની સહન કરી લે છે અને વારંવાર ધક્કા પણ ખાય છે.

કેટલાક અધિકારીઓ ખૂબ હોંશિયાર હોય છે જેથી ઉપરના નીચેના અધિકારીઓને સારું ખોટું કે ગોળ ગોળ વાતોમાં ફેરવ્યા રાખે છે, હવે બધાને બધી ખબર હોતી નથી, તેનો તેઓ લાભ ઉઠાવતા હોય છે. કેટલાક અંદરો અંદર ઈર્ષાથી પણ એકબીજાના ટાંટિયા ખેંચાતા હોય છે કામ અને તેમાં થતી ઝડપ કે શિથિલતાને લઈને તો કેટલાક તટસ્થ જ રહે છે. આવી પરિસ્થીતિનો કેટલાક નોકરિયાતો અનેક રીતે લાભ લે છે અને વચેટિયા દ્વારા સરસ ગોઠવણ કરી આડકતરી રીતે ઉપરની આવકનું જોરદાર સેટિંગ કરી દે છે અને તેવા કામો ઝડપથી થઈ જાય કે કરી દેવામાં આવે છે. સીધી રીતે જે કામ એકાદ દિવસનું હોય તે કરતા મહિનાઓ કે વર્ષો નીકળી જાય છે તે સેટિંગ વડે કલાકોમાં પૂરા કરી દેવામાં આવે છે. પણ દરેક નાગરિક આ રીતે સેટિંગ કરી શકતો નથી. કામને લટકાવી રાખવાની વૃત્તિથી લોકો મજબૂરીમાં ભ્રષ્ટાચારને પ્રોત્સાહન આપી અધિકારીઓની સેકન્ડરી ગોઠવણમાં ફસાય છે. સરકાર જેટલો પગાર આપે છે તેના કરતાં અનેક ઘણી ઉપરની આવક આ રીતે થાય છે. ટેબલ નીચે કે ઉપર કે ત્રાહિત વ્યક્તિ કે સંસ્થા થકી કોઈ પણ રીતે ભ્રષ્ટાચારને તો આચરવામાં જ આવે છે.

હાઉસીંગ રિડેવલપમેન્ટની પ્રક્રિયામાં બજારમાં ચાલતી કેટલીક ચર્ચાઓ..

આજકાલ 1bhk સામે 3bhk ની માંગણી ગુ.હા.બોર્ડની કેટલીક વસાહતોના રહીશો કરી રહ્યા છે અને કેટલાક બિલ્ડર્સ આવી ઓફર પણ આપે છે તેમજ ગિફ્ટ મની, ફર્નિચર અને બીજું ઘણું બધું બિલ્ડર આપવા તૈયાર થાય છે. આવા ડેવલપર હોદ્દેદારોને પણ મસમોટી ઓફર કરતા હોય છે! કેટલાક હોદ્દેદારો અને રહીશો પણ આવુજ ઈચ્છી રહ્યા છે. તેવી વાતો પણ બજારમાં ચાલી રહી છે. આવું મળે તો ખૂબ સારું પણ વાસ્તવિક કેટલું છે. આવી વાતો તો વર્ષો થી સાંભળીયે છીએ.

જે બિલ્ડર્સ મોટી મોટી ઓફર આપતા હોય એ ફક્ત વાતો નહિ પણ જો ખરેખર આપતા હોય તો બહુ સારું. માટે આવા બિલ્ડર્સ અને તેની કંસ્ટ્રકશન કંપનીનો છેલ્લા ૫ વર્ષ કે તેથી વધુ સમય નો ટ્રેક રેકોર્ડ અને પેપર્સ ફરજિયાત ચેક કરવા જોઈયે.

આ બિલ્ડરે કેટલા પ્રોજેક્ટ શરૂ થી અંત સુધી કરેલ છે?

ગુ.હા.બોર્ડ અને પ્રાઈવેટ કેટલી સાેસીયટીના રિડેવલપમેન્ટ કામ પૂર્ણ કરેલ છે?

બિલ્ડર કંપનીની ટેકનિકલ અને નાણાકીય કેપેસીટી કેટલી છે? તેમજ છેલ્લા ૫ વર્ષના ઓડિટ રિપોર્ટ ચેક કરવા.

બજારમાં બિલ્ડર અને તેની કંપનીની શાખ કેટલી છે?

મુખ્ય તો એ છે કે સોસાયટીની જમીન સર્વે/એફપી નં ના ૭-૧૨ માં જમીન માલિક તરીકે જેનું નામ હોય તેના જ દરેક ડ્રોઈંગ કે પ્લાનમાં સહી સિક્કા થાય અને તે જ પ્લાન પાસ કરાવી શકે છે. ગુ.હા.બોર્ડ કોલોનીઓમાં સરકારી સંસ્થા ગુ.હા.બોર્ડનું જ નામ જમીનમાં હોય છે અને ગુ.હા.બોર્ડની મધ્યસ્થીવાળા ટેન્ડર વગર હાલમાં અન્ય કોઈ સંસ્થા કોઈ પણ રીતે રિડેવલપમેન્ટ કરી શકે નહિ. ગુ.હા.બોર્ડ કોઈને નિયમ બહાર ખોટી રીતે એનઓસી આપી શકે જ નહિ.

ગુજરાત રાજ્ય સરકાર દ્વારા જાહેર ગુ.હા.બોર્ડની સરકારી પોલિસીમાં હયાત કાર્પેટના મહત્તમ ૪૦% વધુ મળે છે તેનાથી વધુ તો બોર્ડ પોતે પણ આપી શકે તેમ નથી.

૪૦% થી વધુ માટે સરકારની પોલિસીમાં સુધારો પહેલા કરાવવો પડે. પ્રાઈવેટ પોલિસીમાં આવી કોઈ મર્યાદા નથી.

પ્રશ્ન એ છે કે આટલું બધું આપવા તૈયાર થતા બિલ્ડર ગુ.હા.બોર્ડ માં ટેન્ડર કેમ ભરતા નથી? તેમજ ટેન્ડરમાં H1 કેમ નથી આવતા? ગુ.હા.બોર્ડ વગર બિલ્ડર પ્લાન પાસ કેવી રીતે કરાવે?

કદાચ આવા બિલ્ડર્સ ગુ.હા.બોર્ડ ના ટેન્ડર માપદંડો પર ખરા નહિ ઉતરતા હોય?

આમ પબ્લિકે ટેન્ડર ના નીતિ નિયમો વાંચવા જોઈયે અને તે મુજબના ડોક્યુમેન્ટ્સ બિલ્ડર્સ પાસે માંગવા જોઈયે.

બિલ્ડર શાખ વગરના કે કેપેસીટી વગરના આવી જાય તો પછતાવા સિવાય કંઈ રહે નહી.

સરકારની મધ્યસ્થી ના હોય, નામચીન અને કેપેબલ બિલ્ડર ના હોય અને થોડી કે વધુ લાલચમાં ફસાઈ જઈએ તો. એમાં પણ જો મકાનો તૂટી ગયા અને બિલ્ડર ડીફોલ્ટ થયો તો રહીશો તો રખડી જ પડેને! માટે પ્રાઈવેટ આવા કેસોમાં તો ૧૦૦% બેંક ગેરંટી તો લેવી જ પડે.

સરકારી સંસ્થામાં સરકાર જ ગેરેન્ટર છે અને કાયદો છે સરકાર મધ્યસ્થ છે માટે ત્યાં બિલ્ડર પાસેથી સરકારી સંસ્થા ગેરંટી લે, સરકાર પાસે બીજા ઘણા પાવર છે માટે પ્રજા રખડી પડે નહિ.

લેભાગું બિલ્ડર્સથી સાવધ રહેવું તેમજ બિલ્ડરની કંસ્ટ્રકશન કંપની ભાગીદારી પેઢી કે પ્રોપરાઈટર પેઢી હોય તો ભૂલથી રિડેવલપમેન્ટ માટે પસંદગી ના કરતા ક્યારેક વ્યક્તિ કે ભાગીદારોની આંતરિક તેમની સમસ્યામાં રહીશો રખડી જાય તો!

પ્રાઈવેટ સેક્ટરમાં ખૂબ ચેતતા રહેવું, મકાનની હાલની કિંમત જેટલી દરેક મકાનની બેંક ગેરંટી તો લેવી જ જોઈયે તે પણ ૩ થી ૪ વર્ષના સમય ની. બાકી.....

કોઈ કારણથી કોર્ટ મેટર થઈ તો ! મકાનો તૂટી ગયા, ભાડા બંધ થઈ જાય, રહીશો રખડી પડે, કોર્ટ મેટરમાં વર્ષો નીકળી જાય, ભૂલ પહેલી પેઢી કરે અને બીજી પેઢી પણ એ મકાન માટે તરશે.

રિડેવલપમેન્ટ માટે ઓછામાં ઓછી ૩ કે ૫ વર્ષ જૂની કંસ્ટ્રકશન લાઈનની નામાંકીત અને સ્ટ્રોંગ બેકગ્રાઉન્ડ ધરાવતી એલએલપી, પ્રાઈવેટ લિમિટેડ કે લિમિટેડ કંપનીની પસંદગીને પ્રાથમિકતા આપવી.

કોણ સાચું કોણ ખોટું ભગવાન જાણે પણ આમ થોડીક લાલચમાં ઘર વિહોણા થવાની મૂર્ખામી થોડી કરાય.

કેટલાક લોકો વાંચ્યા વગર, ખોટા દોરવાય છે અને અધૂરી વાતોને પકડી રાખી ફક્ત સમય જ બગાડતા હોય છે. અફવાઓ ફેલાવવા કરતા લેખિત પુરાવાઓ આપે તો વધુ સારું.

જનમાનસમાં ખોટી અફવાઓ ફેલાવતા ખોટા દુષણો ને વિનંતી કે તમારી બુદ્ધિ કે સલાહ તમારા સુધી સીમિત રાખો, નિર્દોષ લોકો ને ભ્રમિત કરવા નહિ. તમારી ખોટી વાતો માની લોકો રાહ જોશે તો કોઈક દિવસ જર્જરિત મકાન ને લઈ મોટી દુર્ઘટનાનો કોઈ ભોગ બનશે. દુર્ઘટના અને તેની પાછળની તકલીફોની દરેક જવાબદારી નકારાત્મક કે લાલચી લોકો લેશે!

જાગૃત નાગરિક.....

મેડીકલ સ્ટોર્સ

ગાયત્રી મેડીકલ સ્ટોર્સ
નીલધારા શોપીંગ સેન્ટર, વ્યાસવાડી ચાર રસ્તા,
મોઃ ૯૮૯૮૨૨૯૧૦૫
આદર્શ મેડીકલ સ્ટોર્સ
શોપ નં.૪, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, સ્વેની કોમ્પલેક્ષની બાજુમાં,
અખબારનગર. ફોન : ૬૯૬૦૭૯૭૩, ૬૯૫૯૬૮૮૭
અગ્રવાલ કેમીસ્ટ
બી-૨૭, વીરનગર સોસાયટી, કિરણપાર્ક રોડ
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૫૫૩૧૩૨
અંબિકા મેડીકલ સ્ટોર્સ
૧/૨, ચંદ્રભાગા હાઉસીંગ બોર્ડ, હરીઓમ એપાર્ટમેન્ટ પાસે,
નવા વાડજ. ફોન : ૯૮૨૪૪૨૫૭૧૫
આશીર્વાદ મેડીકલ સ્ટોર્સ
૨/૩, ગ્રાઉન્ડ ફોલર, સંજીવની કોમ્પલેક્ષ,
મહેસાણા સોસાયટીની સામે, નવા વાડજ.
ફોન : ૬૯૪૬૯૭૫૪
આશીર્વાદ મેડીકલ સ્ટોર્સ
જી/૩, ગ્રાઉન્ડ ફોલર, સંજીવની કોમ્પલેક્ષ,
મહેસાણા સોસાયટીની સામે, નવા વાડજ.
ફોન : ૨૭૬૪૦૮૦૯
ચંદન મેડીકલ સ્ટોર્સ
કુમકુમ પાર્ટી પ્લોટની સામે, અખબારનગર,
નવા વાડજ, ફોન : ૨૭૫૨૩૬૫૦
ડીલક્ષ મેડીકલ સ્ટોર્સ
સૂર્યનારાયણ કોમ્પલેક્ષ, અખબારનગર,
નવા વાડજ, ફોન : ૨૭૬૪૦૦૭૭
દેવશ્ય મેડીકલ સ્ટોર્સ
૩, પંચાલ નગર સોસાયટી, નવા વાડજ રોડ,
ફોન : ૨૭૬૪૨૧૦૦, ૨૩૬૪૨૨૦૦
ઘનશ્યામ મેડીકલ સ્ટોર્સ
૪૦૩/૩, એ. બી. ટ્રસ્ટ બિલ્ડીંગ, પરબડીવાસ
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૬૪૦૬૯૫
ગણેશ મેડીકલ સ્ટોર્સ
નીલધારા શોપીંગ સેન્ટર, વ્યાસવાડી,
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૬૪૫૦૧૪
ગુરૂકૃપા મેડીકલ સ્ટોર્સ
૧૮,૧૯, શિવ ટાવર, સોરાબજી કમ્પાઉન્ડ,
જુના વાડજ, ફોન : ૯૮૭૯૭૦૯૬૫૫
જલારામ મેડીકલ સ્ટોર્સ
દુ.નં.૩, સિધ્ધી એપાર્ટમેન્ટ, રામાપીરનો ટેકરો,
નવા વાડજ. ફોન : ૯૯૨૫૪૫૦૫૪૯
જનક મેડીકલ સ્ટોર્સ
જાનકી નંદન સોસાયટી, નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૬૪૨૬૪૨

લબ્ધિ મેડીકલ સ્ટોર્સ
બી/૨૭, વીરનગર સોસાયટી, કિરણ પાક
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૫૫૮૦૯૫
લક્ષ્મી મેડીકલ સ્ટોર્સ
બી-૪૨, સુર્યાશની કોમ્પલેક્ષ, નવદીપ સ્કુલ
અખબારનગર, નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૪૭૯૮૯૩
લક્ષ્મી મેડીકલ સ્ટોર્સ
૬, પંચાલ નગર ટેકરા, લક્ષ્મી હોસ્પીટલ કમ્પાઉન્ડ,
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૬૪૩૩૭૦
લાઈફ લાઈન મેડીકલ સ્ટોર્સ
૨૦૪, લાઈફ લાઈન કોમ્પલેક્ષ, ભીમજીપુરા ચાર રસ્તા,
નવા વાડજ. ફોન : ૬૯૫૯૩૪૨૪
મહાવીર મેડીકલ સ્ટોર્સ
કૃષ્ણનગર બસ સ્ટેન્ડ પાસે, અખબારનગર,
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૬૪૧૨૯૮
મહાવીર મેડીકલ સ્ટોર્સ
નીલકંઠ શોપીંગ સેન્ટર, ભીમજીપુરા,
નવા વાડજ. ફોન : ૯૯૨૪૬૭૭૨૦૩
મીના મેડીકલ સ્ટોર્સ
૧૫, ભોલેનાથ કામ્પલેક્ષ, સોરાબજી કમ્પાઉન્ડ,
જુના વાડજ. ફોન : ૨૭૫૫૭૮૭૨
ક્રિષ્ના મેડીકલ સ્ટોર્સ
જી/૨, નીલ કામ્પલેક્ષ, ભાવસાર હોસ્ટેલ રોડ,
નવા વાડજ. ફોન : ૬૯૫૩૩૫૭૪
મુકેશ મેડીકલ સ્ટોર્સ
ભોલેનાથ કામ્પલેક્ષ, સોરાબજી કમ્પાઉન્ડ,
જુના વાડજ. ફોન : ૨૭૫૫૭૮૭૨
નંદન મેડીકલ સ્ટોર્સ
બી-૩, નંદનબાગ શોપીંગ સેન્ટર, ભીમજી પુરા
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૫૬૧૪૮૫
નવદીપ મેડીકલ સ્ટોર્સ
જી-૩, અંકિત કોમ્પલેક્ષ, ભાવસાર હોસ્ટેલ,
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૪૩૦૪૨૮
ન્યુ ગાયત્રી મેડીકલ સ્ટોર્સ
૧, રવિરાજ એવન્યુ, પાર્થ ટાવર પાસે,
નવા વાડજ. ફોન : ૩૨૫૨૬૦૧૬
નિધિ મેડીકલ સ્ટોર્સ
૧, નિધિ મેડીકલ સ્ટોર્સ
નવા વાડજ. ફોન : ૯૮૨૫૨૪૬૧૨૧
ઓમકાર મેડીકલ સ્ટોર્સ
૬, માન સરોવર કોમ્પલેક્ષ, આશ્રમ રોડ,
જુના વાડજ, ફોન : ૩૨૯૧૬૨૧૩

મેડીકલ સ્ટોર્સ

રાધે શ્યામ મેડીકલ સ્ટોર્સ
માન સરોવર કોમ્પેક્ષ, માનસરોવર હોસ્પીટલ,
જુના વાડજ. ફોન : ૨૭૫૬૦૮૦૪
રાજેશ મેડીકલ એન્ડ સ્ટોર્સ
સોરાબજી કમ્પાઉન્ડ, જુના વાડજ.
ફોન : ૨૭૫૫૭૭૦૭
રેક્ષ હેલ્થ કેર
૮, ગોવિંદ પ્લાજા, કિરણ પાર્ક
વિજય નગર ક્રોસિંગ પાસે, નવા વાડજ.
ફોન : ૬૯૬૦૨૦૩૫
રીધ્ધી મેડીકલ સ્ટોર્સ
૨૬-એ, વીરનગર સોસાયટી, ભીમજી પુરા
નવા વાડજ. ફોન : ૨૬૮૫૩૯૪૭
શ્રીજી મેડીકલ સ્ટોર્સ
ચંદ્રભાગ રો-હાઉસ, નવા વાડજ.
ફોન : ૯૯૭૪૧૬૪૦૩૯
શ્રી ક્રિષ્ના મેડીકલ એન્ડ પ્રોવીઝન
રિધ્ધેશ્વરી સોસાયટી, માનસરોવર એવન્યુ,
ભીમજી પુરા, નવા વાડજ. ફોન :
સન મેડીકલ સ્ટોર્સ
નીલકંઠ શોપીંગ સેન્ટર, ભીમજી પુરા
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૬૪૩૬૭૨, ૨૭૬૪૦૦૨૪
ભાગ્યોદય એજન્સી
સી-૨, સંજીવની કોમ્પલેક્ષ, મહેસાણા સોસાયટી,
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૬૪૦૪૪૯
કેર માર્કેટીંગ
માનસરોવર એવન્યુ, લક્ષ્મી હોસ્પીટલ,
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૫૫૧૨૪૯
ક્રિષ્ના ઈન્ટરનેશનલ
૮, તિરૂપતી કોમ્પલેક્ષ, અખબારનગર સર્કલ,
નવા વાડજ. ફોન : ૯૯૭૪૮૯૮૧૫૧
કૃણાલ એજન્સી
૩૩/૪૭૭, સાગર એપાર્ટમેન્ટ, ભાવસાર હોસ્ટેલ
નવા વાડજ. ફોન : ૯૨૨૮૩૩૬૯૫૦
કૃતિ ટ્રેડર્સ
બી-૩૦૩, ગોવિંદ પ્લાઝા, વિજય નગર ક્રોસિંગ
કિરણ પાર્ક, નવા વાડજ. ફોન : ૯૨૨૮૩૩૬૯૫૦
પટેલ એન્ડ કંપની
૧૪, સીલ્વર ટ્રાઈએન્ગલ, વ્યાસવાડી રોડ
નવા વાડજ. ફોન : ૬૫૬૨૧૩૭૮

ઉમા મેડીકલ સ્ટોર્સ
૧૩,૧૪, સત્યમ શોપીંગ સેન્ટર, ભીમજી પુરા,
નવા વાડજ, ફોન : ૨૭૫૬૦૫૫૪
ઉમિયા મેડીકલ સ્ટોર્સ
મહેસાણા સોસાયટી શોપીંગ સેન્ટર, ભીમજી પુરા
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૫૬૦૯૬૧
વરદાયિની મેડીસીન્સ
જી-૬, શવેની કોમ્પલેક્ષ, અખબાર નગર ક્રોસ રોડ
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૬૪૧૪૩૫
વિજય મેડીકલ સ્ટોર્સ
તિરૂપતી કોમ્પલેક્ષ, શિવમ ફલેટની સામે,
અખબાર નગર, નવા વાડજ.
ફોન : ૯૮૯૮૩૯૯૬૯૭
વિજય મેડીસીન્સ
વિજય પ્લાઝા કોમ્પલેક્ષ, ભાવસાર હોસ્ટેલ
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૫૨૬૨૨૬
વાડજ કેમીસ્ટ
૫, વ્રજ માધુરી ફલેટ, જુના વાડજ
ફોન : ૨૭૫૬૦૫૫૧
અક્ષરધામ એજન્સી
સી-૨, સંજીવની કોમ્પલેક્ષ, મહેસાણા સોસાયટી,
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૬૪૧૫૭૫
પૂજા ડિસ્ટ્રીબ્યુટર
જી-૩, ચક્રવતી કોમ્પલેક્ષ, કિરણ પાર્ક,
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૬૪૦૫૫૦
રવિ એજન્સી
કૃષ્ણ નગર સોસાયટી, ન્યુ ગણેશ વિધ્યાલય,
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૬૪૪૪૩૨
રોનક સેલ્સ એજન્સી
૪૪/૬૧૧, સાગર ફલેટ, ભાવસાર હોસ્ટેલ
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૬૪૭૫૪૮
શ્રી ઉમિયા સેલ્સ કોર્પોરેશન
કૃષ્ણ નગર સોસાયટી વિભાગ-૧,
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૪૮૪૭૦૮
શુભમ એન્ટરપ્રાઈઝ
જી-૪, ચક્રવતી કામ્પલેક્ષ,કિરણ પાર્ક,
નવા વાડજ. ફોન : ૨૭૬૪૩૭૦૦
પટેલ મેડીકલ સ્ટોર્સ
નિલકમલ શોપીંગ સેન્ટર, એશિયન ફલેટ,
ભીમજી પુરા, નવા વાડજ.ફોન : ૬૫૨૨૬૭૬

જ્ઞાનદા એજ્યુકેશ ટ્રસ્ટ સંચાલિત
જ્ઞાનદા ગર્લ્સ હાઈસ્કુલ
પરિવાર તરફથી
નૂતન વર્ષની શુભકામનાઓ
અમદાવાદ જીલ્લાની શ્રેષ્ઠ શાળાનો એવોર્ડ
જ્ઞાનદા પ્રાથમિક શાળા
આદ્યશક્તિ પ્રાથમિક શાળા
Ph : 079-276 2353

રિડેવલપમેન્ટને લઈને અસંમત સભ્યો માટે ઈવીક્શન પ્રક્રિયાની સમજુતી

રિડેવલપમેન્ટ અસંમત સભ્યો માટે ઈવીક્શન સંદર્ભે નીચેની પ્રક્રિયા કાંઈક આવી હશે. આ આખી પ્રક્રિયાનો કોઈ સમયગાળો નિશ્ચીત નથી માટે આવું કરતા કેટલો સમય લાગે તે કહી શકાય નહી. આ પ્રક્રિયા હાઉસીંગ બોર્ડની કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા હાથ ધરવામાં આવે છે.

જેને કાયદાકીય માન્યતા મળેલ છે.ગુજરાત એક્ટ નં ૧૧ ઓફ ૨૦૧૯, ગુ.ગ.ગેઝેટ તા.૦૨.૦૮.૨૦૧૯ એમેન્ડ ગુ.હા.એક્ટ ૧૯૬૦ જે એસેન્ટેડ ટુ બાય પ્રેસીડેન્ટ તા.૧૮.૦૭.૨૦૧૯.

Chapter VI-A, Re-Development of Buildings or Apartments

૬૦-A(૧) જે રીડેવલપમેન્ટ ને માન્યતા આપે છે તેના નિયમો જણાવેલ છે.

૬૦-A(૨) અસંમત સભ્યો પરની કાર્યવાહી કેવી રીતે કરવી તે જણાવે છે.

૬૦-A(૩) અસંમત સભ્યોના મકાનનો કબ્જો લેવાની કાર્યવાહી જણાવેલ છે.

અસંમત સભ્યો માટેના ઈવીક્શન(ખાલી/કબ્જો મકાનનો લેવાની) પ્રક્રિયાના ભાગરૂપ

૬૦-A(૩) અસંમત સભ્યોના મકાનનો કબ્જો લેવાની કાર્યવાહી જણાવેલ છે.

અસંમત સભ્યો માટેના ઈવીક્શન(ખાલી/કબ્જો મકાનનો લેવાની) પ્રક્રિયાંના ભાગરૂપ ઓછામાં ઓછી ત્રણ નોટીસ નીકળે.

૧) ૬૦-A(૨) જે ૩૦ દિવસની હોય છે.

૨) રીડેવલપમેન્ટમાં ના જોડાતા ઉપરના રેફરન્સમાં બીજી નોટીસ જે ૧૫ દિવસની હોય છે.

૩) ઉપરોક્ત મુદ્દાઓને લઈ ૭ દિવસની નોટીસ

૪) ઉપરોક્ત ૩ એ નોટીસ બાદ યોગ્ય લાગે તો ૩ દિવસની વધું એક નોટીસ કદાચ આપવામાં આવે કે સામાન્ય ઔપચારીક મીટીંગ ગોઠવી બધાને સાંભળવામાં આવે છે.

આ સમય સુધી મકાનમાલીક સંમત ના થાય તો ૬૦A(૩) કલમ મુજબની આગળ કાર્યવાહી થાય છે જે નીચે મુજબ છે.

૫) આ પ્રક્રિયા બાદ મકાન ખાલી કરાવી કબ્જો લેવાનો હુકમ થાય છે જે માટે ૩૦ દિવસનો સમય મકાનધારકને અપાય છે.

૬) મુદ્દા નં.૫ મુજબ મકાનનો કબ્જો સંસ્થા દ્વારા લેવામાં આવે છે જે તે મકાન પર સીલ મારી કબ્જો લેવાય છે.

આ મકાનમાલીક પાસે રીડેવલપમેન્ટમાં જોડાઈ જવા કે ઉપરોક્ત નોટીસને ચેલેન્જ કરવા માટે હાઈકોર્ટમાં જવા સિવાય અન્ય કોઈ વિકલ્પ રહેતો નથી.

નોંધઃ ઉપરોક્ત મુદ્દાઓમાં જે તે દિવસનો સમયગાળો નોટીસ મળ્યાના તારીખથી ગણાતો હશે.

નૂતન વર્ષની હાર્દિક શુભેચ્છા પાઠવે છે

કન્વીનર : ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ રસીડન્સ ફેડરેશન
અગ્રણી : નવા વાડજ વોર્ડ કોંગ્રેસ સમિતિ
પ્રમુખ : આનંદનગર એસોસીયેશન
મેને. ટ્રસ્ટી : આનંદેશ્વર ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ
ચેરમેન : આનંદનગર સહકારી ગ્રાહક ભંડાર લિ.

આનંદનગર એપાર્ટમેન્ટ, નવા વાડજ, અમદાવાદ-૧૩.

૭૫ ટકા થી વધુ સંમતિ વાળા ૨૦ ફ્લેટમાં ૧૦૦૦ નવા મકાનો બનશે

ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડની સોસાયટીઓના રીડેવલપમેન્ટમાં તેજી..!!

અમદાવાદ સહિત રાજયભરમાં ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડની જૂની અને સોસાયટીઓના રીડેવલપમેન્ટ પ્રોજેક્ટમાં નોંધપાત્ર વેગ જોવા મળી રહ્યો છે જેનાથી એફોર્ડેબલ હાઉસિંગની સંખ્યામાં મોટો વધારો થઈ રહ્યો છે. ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડની રીડેવલપમેન્ટ પોલીસી ૨૦૧૯ અને તેના સુધારાઓના અસરકારક અમલને કારણે વિકાસકર્તાઓ આ પ્રોજેક્ટમાં વધુ રસ લઈ રહ્યા છે.

અમદાવાદમાં હાલ ૭૫ ટકાથી વધુ લાભાર્થીઓની સંમતિ ધરાવતા ૨૦ ફ્લેટ પ્રકારની વસાહતોમાં રીડેવલપમેન્ટ બાદ અંદાજે ૧૦૦૦ નવા મકાનનું નિર્માણ આગામી બે વર્ષમાં થશે. આ ૨૦ ફ્લેટમાં હાલ ૩૨૦૪ મકાન આવેલા છે જેમાંથી સાત ફ્લેટના ૨૦૪૪ યુનિટમાં તો રીડેવલપમેન્ટની કામગીરી ચાલુ પણ થઈ ગઈ છે. અમદાવાદની કુલ ૨૫૭ ફ્લેટ પ્રકારની કોલોનીઓ માંથી ૯૭ કોલોનીના ૧૭૦૦૦ મકાનો હાલની ડેવલપમેન્ટની પ્રક્રિયા હેઠળ છે આ ૧૭૦૦૦ મકાનોના રીડેવલપમેન્ટ બાદ ૧૦,૦૦૦ થી વધુ નવા મકાનો બનશે. આ પ્રક્રિયાથી માત્ર શહેરી વિસ્તારોની સ્કાયલાઈનમાં સુધારો થશે, એટલું જ નહીં પણ રહીશોના જીવન ધોરણમાં પણ નોંધપાત્ર સુધારો આવશે.

સમગ્ર રાજ્યમાં ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ ૨૦૯ વસાહતોમાં રિડેવલપમેન્ટ હાથ ધર્યું છે આમાંથી ૪૦,૭૦૦થી વધુ યુનિટનું રીડેવલપમેન્ટ પબ્લિક પ્રાઈવેટ પાર્ટનરશીપ (ppp) ધોરણે કરવામાં આવશે. આમાં મુખ્યત્વે આર્થિક રીતે નબળા વર્ગ (ews) અને નીચી આવક ધરાવતા એલઆઈજી (LIG) કેટેગરી ઉપર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરવામાં આવશે. હાલના ૪૦,૭૦૦ મકાન ઉપરાંત વસાહતોના પુનઃ વિકાસ સાથે વધારાના ૨૩૦૦૦ મકાનોનું નિર્માણ થશે.

રાજ્યની ૨૦૯ વસાહતો પૈકી ૪૮૭ મકાનો ધરાવતી ચાર વસાહતો (અમદાવાદ જામનગર અને ભાવનગર ની બે) રીડેવલોપમેન્ટની પ્રક્રિયા પૂર્ણ થઈ ચૂકી છે અને લાભાર્થીઓને સોંપવામાં આવી છે.

૨૮૪૮ મકાનો સાથેની ૨૦ વસાહતોમાં બાંધકામની કામગીરી ચાલુ છે.

૨૪૪૦ મકાનો સાથે ૧૫ વસાહતોનું ડિમોલર્ક્રેશ પૂર્ણ થઈ ગયું છે.

૧૧,૩૦૦ મકાનો સાથે ૫૦ માં લાભાર્થીઓ સાથે વાટાઘાટો ચાલી રહી છે.

૨૧૦ મકાનો સાથેની સાત વસાહતો ટેન્ડર ઈ વેલ્યુએશન પ્રક્રિયા હેઠળ છે.

૩૮૯૪ મકાનો સાથેની વસાહતોમાં ટેન્ડર ઓનલાઈન છે.

૧૭,૯૫૭ મકાનો સાથે ૯૪ વસાહતો ટેન્ડર પ્રક્રિયામાં છે.

૧૯૧૦ મકાનો સાથેની ૧૯૫૦ હતો પ્લાનિંગ પ્રક્રિયા હેઠળ છે.

૩૨૦૪ મકાન ધરાવતી ૨૦ વસાહતોના લાભાર્થીઓએ સૂઓ મોટો (સ્વયં રીતે) ૭૫% સહમતિ સાથે રિડેવલપમેન્ટ યોજનામાં જોડાવવા માટે રસ દાખવ્યો છે. હાલમાં પ્રગતિ હેઠળની સફળ યોજનાઓથી પ્રેરિત થઈને બાકીની વસાહતોના લાભાર્થીઓ પણ સુઓ મોટો ૭૫% સહમતિ સાથે આ યોજનાનો લાભ લેવા ઈચ્છુક છે. ચાલી રહેલા કામોની ગુણવત્તા અને સમયસર પૂર્ણતા સુનિશ્ચિત કરવા માટે ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ દ્વારા એક નીપુણતા ધરાવતી દેખરેખ અને સુપરવિઝન ટીમ તેનાત કરવામાં આવી છે. રાજ્યની ૬૦૭ ફ્લેટ પ્રકારની કોલોનીઓમાં ૨૦૯ માં રીડેવલપમેન્ટની પ્રક્રિયા ચાલુ છે....

હાઉસીંગ બોર્ડ દ્વારા ગેરકાયદે કોમર્શિયલ બાંધકામ વિરુદ્ધ કાયદાનો દંડા વિઝાવવો જોઈએ

અમદાવાદ : મોટાભાગની હાઉસીંગની સોસાયટીઓમાં રેસીડન્ટ અને કોમર્શિયલમાં વધારાના બાંધકામ અને એમાંય ખાસ કરીને રેસીડન્ટમાં કોમર્શિયલ અને કોમર્શિયલનું અનેક ગણું કોમર્શિયલ તાણી બેઠા છે એવા લોકો વિરુદ્ધ હાઉસીંગ બોર્ડ દ્વારા કાયદાનો દંડા વિઝાવવો જોઈએ. જો થાી રિડેવલમેન્ટની પ્રક્રિયા ઝડપી બની શકશે.

એક આગેવાનના મત મુજબ ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ દ્વારા જયારે હાઉસીંગ સોસાયટીની સંમતિ સ્વીકારાય અથવા ટેન્ડરીંગ પ્રક્રિયા શરૂ કરાય અથવા તો બિલ્ડર અને એસોસિયેશન વચ્ચે એમઓયુ થાય એ પહેલા આ પ્રકારના રેસીડન્ટમાં કોમર્શિયલ અને કોમર્શિયલમાં અનેક ગણા બાંધકામ તાણી બેઠા છે એવા લોકો વિરુદ્ધ નોટીસો બજાવી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી આ પ્રકારના ગેરકાયદે બાંધકામ દુર કરવા જોઈએ.

સૌથી અવરોધ રૂપ એ લોકો બનતા હોય છે કે જે રેસીડન્ટ વિસ્તારમાં કોમર્શિયલ બનાવી બેઠા છે, અને જે મુળ કોમર્શિયલ ધારકો છે એ પણ અનેકગણું અને તોતીંગ બાંધકામ તાણી બેઠા છે.આવા લોકો રિડેવલમેન્ટમાં વિલન બની પોતાના અલગ અડ્ડા જમાવી બેઠા છે જેના કારણે જે તે સોસાયટીઓમાં રેસીડન્ટમાં લોકો તૈયાર હોવા છતાં રિડેવલમેન્ટની પ્રક્રિયા ખોરંભાય છે.જેથી આવા વધારાના રેસીડન્ટમાં કોમર્શિયલ અને કોમર્શિયલમાં અનેકગણું તોતીંગ તાણી બેઠા છે એવા લોકો કાયદાનો દંડો વિઝાવવો જોઈએ, જેથી રિડેવલમેન્ટની પ્રક્રિયા ઝડપી બનશે.

રિડેવલપમેન્ટમાં કોર્પોરેશન પ્રોપર્ટી ટેક્સ મૂંઝવણ બાબત

જે તે સોસાયટી સભ્યો રિડેવલપમેન્ટમાં બિલ્ડરને મકાનની સોંપણી કરે ત્યાર જે તે નાણાકીય વર્ષનું ટેક્સ બિલ ચૂકતે કરી દેવું. ઉપરાંત જે તારીખે રજા ચિઠ્ઠી આવે તે નાણાકીય વર્ષના તે તારીખ સુધીના ટેક્સ કિંમત ભરવાની બાકી નીકળતી હોય છે. સંમતિ કરારમાં એમ જ લખાય છે કે રજા ચિઠ્ઠી તારીખ સુધીનો ટેક્સ જે તે સભ્ય એ ચૂકવી દેવાનો રહેશે પણ જનરલી તે બિલ્ડર જ બાદમાં ચૂકવતા હોય છે કે પછી બિયુ વખતે બિલ્ડર ચૂકવતા હોય છે, કેટલાક સંજોગોમાં આ ખર્ચ બાદમાં કેટલાક બિલ્ડર્સ ભાડામાંથી વાળી લેતા હોય છે. મકાન સભ્યના નામે હોય છે માટે ટેક્સ બિલ કેન્સલ કરાવવાની જવાબદારી સભ્યની જ રહેતી હોય છે તેવું સરકારી વિભાગ જણાવે છે.

ટેક્સ બિલ કેન્સલ કરાવવા માટે નીચેના ડોક્યુમેન્ટ્સ લાગે છે.

૧.ટેક્સ ખાતાનું પ્રિંટેડ રૂ.૨ ની કિંમતનું અરજી ફોર્મ
૨.ટેક્સ બિલ ઝેરોક્ષ
૩.રજા ચિઠ્ઠીની ઝેરોક્ષ
૪.સોસાયટી જમીન દોસ્ત થયાના ૨ -૪ ફોટા
૫.સોસાયટી કુલ એરિયા દર્શાવતું માટેનું ફોર્મ એફ કે બી
૬.જેટલા દિવસ હોય તેનો ટેક્સ ભર્યા પહોંચ.
(અરજી કરી પહોંચ મેળવી લેવી.)

ટેક્સ ગણતરી ઉદાહરણ:

દા.ત., નારણપુરામાં રામેશ્વર એપાર્ટમેન્ટમાં રિડેવલપમેન્ટ કરવા માટેની રજાચીઠી ૦૨.૦૬.૨૦૨૩ના રોજ આવેલ છે.

નાણાકીય વર્ષ (૨૦૨૩-૨૪) ના તા. ૦૧.૦૪.૨૦૨૩ થી ૦૨.૦૬.૨૦૨૩ સુધીના ૬૨ દિવાસનો જ ટેક્સ ભરવાનો નીકળે, ત્યારબાદ નો ટેક્સ ભરવાનો નીકળે નહિ. પણ ટેક્સ બિલ આખા નાણાકીય વર્ષ ના હિસાબે ગણાશે પણ ભરવાનું ૬૨ દિવસનું જ છે. ભૂતકાળનું કોઈ લેણું કદાચ બાકી હોય તો તે ભરવાનું રહેશે.

કોઈ એક ઘરનું ટેક્સ બિલ નાણાકીય વર્ષ ૨૦૨૩ - ૨૪ માટે રૂ.૧,૨૪૦/- આવ્યું હોય તો તે સભ્ય ને ૬૨ દિવસ લેખે રૂ.૨૧૦.૬૩ જ ભરવાના થાય છે.

(૧૨૪૦લ૩૬૫=૩.૩૯૭૩, ૩.૩૯૭૩★૬૨=૨૧૦.૬૩)

નોંધ: કોર્પોરેશન દ્વારા રિડેવલપમેન્ટ માટેની રજાચિઠ્ઠી આપતા સમયે એસોસિયેશન કે બિલ્ડર લેવલ પર એક સાથે આખી સોસાયટીના હયાત બધા સભ્યોના ટેક્સ બિલ રદ કરવા માટેની કાર્યવાહી થાય તેના સરળીકરણ માટે કાર્યવાહી થાય તેવા નિયમો ઠરાવો કોર્પોરેશનમાં હોવા જોઈએ. જેથી દરેક સોસાયટીની પ્રજા હેરાન થાય નહિ અને કોર્પોરેશન સ્ટાફનો સમય પણ બચે.

સંદીપ ત્રિવેદી
પ્રમુખ, રામેશ્વર એપાર્ટમેન્ટ,
સક્રિય સભ્ય, હાઉસિંગ એપાર્ટમેન્ટ રિડેવલપમેન્ટ ફેડરેશન

રિડેવલપમેન્ટની પ્રક્રિયામાં ઝડપ લાવવા કેટલાક સૂચનો

૧.સરકાર દ્વારા રાજયમાં પબ્લિક અને પ્રાઈવેટ બંને ક્ષેત્રે રિડેવલપમેન્ટ ઝડપી બંને તે માટે એક કમિટી કે એક વ્યક્તિ નિયુક્ત કરવા જોઈયે. જેનું કામ ફક્ત અને ફક્ત રિડેવલપમેન્ટ પ્રક્રિયામાં સરળીકરણ લાવવાનું હોવું જોઈએ.

૨.કાયમી હાઉસિંગ ચેરમેન આપવા જોઈએ, જે નારણપુરા ખાતે આવેલ વડી કચેરીએ પ્રજાને મળી શકતા હોવા જોઈએ. ચેરમેન પદ પર એવી વ્યક્તિ હોવી જોઈએ જે પ્રજાની વચ્ચેના હોય, સામાજીક કે રાજકીય આગેવાન હોય તો વધુ સારું. પબ્લિક પ્રતિનિધિ હોવાથી રોજરોજની પ્રજાની સમસ્યા જાણી સમજી તે મુજબ સરકાર અને પ્રજા વચ્ચે સેતુ બની કામ કરી શકે.

૩.ગુ. હા. બોર્ડમાં પબ્લિકમાંથી રિડેવલપમેન્ટ વિષય જાણકાર કે અનુભવી સામાજિક આગેવાનને ડિરેક્ટર બનાવવા જોઈએ. જેથી પ્રજાના અવાજને કે તંત્રની મર્યાદાઓને યોગ્ય જગ્યાએ પહોચાડવામાં સરળતા રહે.

૪.ગુ હા.બોર્ડમાં રિડેવલપમેન્ટ પ્રક્રિયામાં સ્ટાફની ખૂબ અછત છે તે દૂર થવી જોઈએ. કામની યોગ્ય વહેંચણી અને તેનું નિરીક્ષણ થતું રહે તો અધિકારીની કાર્યદક્ષતા વધશે.

૫.રિડેવલપમેન્ટ પ્રક્રિયા સરળ અને ઝડપી થાય તેવા સુધારા કરવા જોઈએ. દરેક કાર્યની જવાબદરી અને સમય મર્યાદા નક્કી થવી જોઈએ અને તેનું ભેદભાવ રહિત પાલન થવું જોઈએ.

૬.અધિકારીઓની સમયે સમયે આંતરિક અને અલગ અલગ શહેરમાં બદલીઓ થતી રહેવી જોઈએ. જેથી જ્ઞાન અને અનુભવનો લાભ એકબીજી કચેરી તથા ત્યાંના સ્ટાફને મળતો રહે તો થોડા વર્ષોમાં આખા ગજરાતમાં તમામ કચેરીઓ સક્રિય અને કાર્યદક્ષ થઈ જશે. તેમજ કોઈ એક જગ્યા પર કોઈ અધિકારી પર ભ્રષ્ટાચારનો આરોપ કે આશંકા ના લાગે તંત્રની છબી ખરડાય નહિ.

૭.રિડેવલપમેન્ટ વિષયને લઇ તંત્ર દ્વારા સામૂહિક કે ઈવેન્ટ દ્વારા કે અન્ય માધ્યમ દ્વારા સમગ્ર રાજયમાં રિડેવલપમેન્ટ પોલિસી, પ્રક્રિયા અને લાભાલાભનો પ્રચાર પ્રસાર કરવામાં આવે.

૮.રિડેવલપમેન્ટ વિષયે અસંમત સભ્યો માટે કડક કાર્યવાહી થાય, વધારાના બાંધકામ અને જમીન દબાણ માટેના તોડફોડના નિયમો ઠરાવો સમયની માંગ સાથે બનાવવામાં આવે અને તેનું કડક અમલીકરણ થાય તેવી પ્રક્રિયા થાય તેવી સિસ્ટમ ડેવલપ કરવી જોઈએ.

નૂતનવર્ષની હાર્દિક શુભકામનાઓ

૨૨માં વર્ષમાં મંગલ પ્રવેશ નિમિત્તે પ્રકાશિત દિપાવલી વિશેષાંકમાં સર્વે વાંચકો, શુભેચ્છકો અને વિજ્ઞાપનદાતાઓનો ખૂબ ખૂબ આભાર...

તંત્રી, ભાર્ગવ સુંદરમ,
મિર્ચી ન્યૂઝ પરિવાર

બિલ્ડરોના નામે લેભાગું ગેંગ સક્રિય, ખાનગી સોસાયટીના રહીશો સાવધાન..!!

અમદાવાદ : આજકાલ શહેરમાં નાની મોટી સોસાયટીઓનું રિડેવલપમેન્ટ ખૂબ જ ચર્ચામાં છે. ઘણી વર્ષો જૂની સોસાયટી તૂટીને નવી બની રહી છે. અને આ જૂની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને નવું મકાન મળે છે. જૂના ફ્લેટ તૂટીને નવા બને ત્યાં સુધી બીજે ભાડે રહેવા જવાનું થાય, એનું ભાડું પણ બિલ્ડર આપતા હોય છે. જો કે, આ બધી જ પ્રોસેસ કાયદાકીય રીતે થતી હોવા છતાંય ઘણા પ્રશ્નો સર્જાય છે. કેટલીકવાર સોસાયટીમાં એક બે વ્યક્તિ ન માને તો મેટર કોર્ટમાં જાય છે, અને બીજા બધાનું કામ બગડે છે. કેટલીકવાર બિલ્ડર ફ્લેટ ધારકોને છેતરી જાય છે, તો કેટલીકવાર પોતાનું ઘર તૂટી જાય પછી નવું બનતું જ નથી, આવા અનેક કિસ્સાઓ છે.

અમે અત્યાર સુધી હાઉસિંહ રિડેવલપમેન્ટ વિશે વાત કરી પરંતુ અત્યારે શહેરમાં અનેક વિસ્તારોમાં ખાનગી સોસાયટીઓમાં રિડેવલપમેન્ટની કામગીરી ચાલી રહી છે તેને ધ્યાનમાં રાખીને આજે વાત કરીશું ખાનગી સોસાયટીમાં રિડેવલપમેન્ટ વિશે,

શહેરમાં ખાસ કરીને પશ્ચિમના નવરંગપુરા, નારણપુરા, સોલા, નવા વાડજ, નિર્ણયનગર વિસ્તારોમાં અનેક સોસાયટી સહિત અનેક વિસ્તારોમાં અનેક સોસાયટીઓમાં રિડેવલપમેન્ટની વાટાઘાટો ચાલી રહી છે, કેટલીક સોસાયટીના રહીશોમાં જાણકારીના અભાવે સોસાયટીના અગ્રણીઓ, એસોસિયેશનમાં હોદ્દેદારો બિલ્ડરોની સાંઠગાંઠને કારણે રહીશો સુધી પુરતી માહિતી પહોંચાડતા નથી, છેવટે બિલ્ડરો અને સોસાયટીના હોદ્દેદારોના વાંકે રહીશોને વેઠવાનું આવે છે, ભૂતકાળમાં આવા અનેક કિસ્સાઓ જોવા મળ્યા છે.

એક ચર્ચા મુજબ, પશ્ચિમના વિસ્તારોમાં રિડેવલપમેન્ટના નામે ઠગ ટોળકી સક્રિય થઈ હોવાનું જાણવા મળ્યું છે, પશ્ચિમની એક સોસાયટીમાં તો બિલ્ડર દ્વારા રહીશોને શું શું આપવાના છે, કઈ રીતે આપવાના છે, ખાનગી સોસાયટીમાં બિલ્ડર અને રહીશ વચ્ચે થતા વન ટુ વન ડેવલમેન્ટ કરાર વગર સીધા ખાલી કરવાના સ્ટેજ સુધી પહોંચી ગયા છે, આવી જ ઠગ ટોળકી દ્વારા ભૂતકાળમાં અનેક સોસાયટીમાં રિડેવલપમેન્ટના નામે સોસાયટીના નાકે બોર્ડ ચઢાવી લાંબા સમય સુધી કોઈ કાર્યવાહી ન કરાતા રહીશોને જર્જરિત મકાનોમાં રહેવાનો વારો આવ્યો છે.

અન્ય એક ચર્ચા મુજબ, એક બિલ્ડરે સોસાયટી ખાલી કરાવીને થોડાક સમય સુધી ભાડુ આપીને બાદમાં ભાડુ બંધ કરી દેતા અને કામકાજ બંધ કરી દેતા રહીશો સલવાયા છે.અન્ય એકાદ બે કિસ્સામાં રિડેવલપમેન્ટની સમગ્ર કામગીરી કોઈ એક કંપની દ્વારા કરાઈને સમગ્ર પ્રોજેક્ટ બીજાને પધરાઈ દેવમાં આવતી હોવાની ફરિયાદ ઉઠી છે.

પરંતુ, જો તમારે પણ આવી ઘટનાઓથી બચવું હોય, તો કેટલીક બાબતો ધ્યાન રાખવી જરૂરી છે. રિડેવલપમેન્ટના જાણકાર અને એકસપાર્ટના મત મુજબ, સોસાયટી રિડેવલપમેન્ટમાં જાય ત્યારે શું ધ્યાન રાખવું.

જ્યારે કોઈ પણ ખાનગી સોસાયટી રિડેવલપમેન્ટમાં જાય, ત્યારે ફ્લેટધારકોએ બેઝિક માહિતી મેળવી લેવી જરૂરી છે. સૌથી પહેલા તો તમારી પાસે જે બિલ્ડર આવે છે, તે બિલ્ડરની ક્રેડિબિલિટી ચેક કરવી જરૂરી છે. બિલ્ડરના જૂના પ્રોજેક્ટ વિશે માહિતી મેળવી લેવી જોઈએ. સાથે જ સોસાયટી ઈચ્છે તો બિલ્ડર પાસેથી નિશ્ચિત રકમની બેંક ગેરેન્ટી પણ લઈ શકે છે. જો કે, તેના માટે બિલ્ડર પણ તૈયાર થવા જરૂરી છે. તો સોસાયટીના સભ્યોએ બિલ્ડરનું ટર્ન ઓવર પણ ચેક કરવું જોઈએ. જેથી જાણી શકાય કે બિલ્ડર તમારી સોસાયટીનો પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવાની કેપેસિટી ધરાવે છે કે નહીં.

આ ઉપરાંત સોસાયટીએ રિડેવલપમેન્ટ પ્રોજેક્ટ માટે લીગલ કન્સલ્ટનટ તેમજ પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલટન્ટ રાખવા જોઈએ. આ લીગલ કન્સલટન્ટ તમને ડ્યુ ડિલિજન્સ કરાવવામાં અને ટાઈટલ ક્લિયર જેવા ઈસ્યુ સોલ્વ કરવામાં મદદ કરે છે. વળી સોસાયટી અને બિલ્ડર વચ્ચેના કોન્ટ્રાકટમાં જો કોઈ શરતો માત્ર બિલ્ડરને લાભ અને સોસાયટીને નુક્સાન કરાવતી હોય, તો તે પણ દૂર કરવામાં મદદ કરે છે. પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલટન્ટ પણ તમને બિલ્ડર સાથે ડીલ કરવામાં તમારા હિત સાચવવામાં મદદ કરે છે.

કેટલાંક મહત્વના સુચનો

૧.કોઈ અજાણ્યા પુરુષ કે અજાણી યુવતિને વાહનમાં લીફ્ટ આપવી નહીં.
૨. સામાન્ય પરિચય કેળવનાર વ્યક્તિના ઘરે જવું નહી.
૩. અજાણી-શંકાસ્પદ વ્યકિતઓની હાજરી અંગે પોલીસને જાણ કરો.
૪. બેંકો અને મંદિરો નજીક વિના કારણ અવારનવાર ચક્કરો લગાવી રહેલી વ્યક્તિઓ અંગે પોલીસને જાણ કરો અથવા તેમના વાહનના નંબરની નોંધ કરી પોલીસને આપો.
૫. બિનવારસી હાલતમાં પડેલા વાહનોને હાથ લગાવવો નહીં.આ અંગે પોલીસને જાણ કરો.
૬.બહુમાળી ઈમારતોની અગાસી પર રમતા બાળકો પર નજર રાખો.
૭. ભાડાનું મકાન રાખીને રહેવા આવેલી વ્યક્તિઓ શંકાસ્પદ જણાય તો પોલીસને જાણ કરો.
૮. બાળકો પાસે મોબાઈલ ફોન, મોંઘીદાટ વસ્તુઓ, વાહનો, દાગીના કે વધુ પડતી રકમ હોવાનું માલુમ પડે તો બેદરકાર રહેવું નહી, બાળકને તેની પાસેની વસ્તુઓની પુછપરછ કરો.
૯. સંતાનોના મિત્રો અંગેની માહીતિ એકઠી કરો, બાળકોના મિત્રોના વાલીઓ સાથે પણ સંપર્કમાં રહી ચર્ચા કરો.
૧૦. સંતાનો મોડી રાત સુધી ઘરની બહાર રહે કે વારંવાર બહાના કાઢીને ઘરમાંથી નીકળી જાય તો તેના પર વોચ રાખો અને સાચુ કારણ જાણવા પ્રયાસ કરો.
૧૧. રોડ પર બિનવારસી હાલતમાં પડેલી બેગ, રેડીયો, મોબાઈલ ફોન, રમકડાં કે ઈલેકટ્રોનીક વસ્તુઓને હાથ લગાવવો નહી.તે સ્થળને કોર્ડન કરી લઈ પોલીસને જાણ કરો.બિનવારસી હાલતમાં પડેલી વસ્તુ ખતરનાક બોંબ પણ હોઈ શકે.
૧૨. પાસબુક, ચેકબુક, ડ્રાઈવીંગ લાયસન્સ, મહત્વના દસ્તાવેજો કે રેશનીંગ કાર્ડની ઝેરોક્ષ નકલો કોઈને આપશો નહી.પાસપોર્ટ સાઈઝના ફોટા પણ આપવા નહી.કોઈ સંબંધ કે સ્નેહીજનો આ પ્રકારની વસ્તુઓ માંગે તો તેમની પાસે યોગ્ય ખુલાસા માંગો.
૧૩. ડ્રાઈવીંગ લાયસન્સ ધરાવતી ન હોય તેવી વ્યક્તિઓ કે બાળકોને વાહન આપવું નહીં.
૧૪. કોઈ વ્યક્તિ કોઈપણ કાગળ પર સહીઓ કરવાનું કહે તો તે કાગળ પરની વિગતો સંપુર્ણપણે વાંચવી.તે વિગતોનો વિચાર કરવો.સમજણ ન પડે તો અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિ સાથે ચર્ચા કર્યા બાદ જ સહી કરવી કે ન કરવી તેનો નિર્ણય કરવો.લાગણીના આવેશમાં આવી જઈ ફોસલાઈ જઈને કે દબાણવશ સહી કરી આપવી નહી.
૧૫. ગુનો આચરી ભાગી છુટેલા ગુનેગારોના વાહનનો નંબર નોંધ કરી પોલીસને આપવો.
૧૬. બાળકોને વ્હાલ કરવાના બહાને કોઈ વ્યક્તિ વારંવાર તેના શરીરના ચોકક્સ ભાગો પર અડપલા કરે તો તેવી વ્યક્તિઓની હરકતો પર બારીક નજર રાખો અને બાળકને તેવી વ્યક્તિ સુધી પહોંચવા દેશો નહી.
૧૭. બાળકોને લાલચ આપી અવારનવાર એકાંત જગ્યા પર લઈ જવાનો કોઈ પ્રયાસ કરે તો તુરત જ આવી વ્યક્તિઓને અટકાવી દો.
૧૮. કોઈ વ્યક્તિ તમારા પરિવારજનોની સાથે ગાઢ સંબંધો બાંધવાના અચાનક પ્રયાસો કરે તો તુરંત જ આવી વ્યક્તિઓને અટકાવી દો.
૧૯. પોલીસ કમિશ્નર કે કલેકટર દ્વારા પ્રસિધ્ધ કરાતા જાહેરનામાનો ઈમાનદારી પુર્વક અમલ કરો.
૨૦. ઉગ્ર સ્વભાવ ધરાવતી પરિવારની કોઈપણ વ્યક્તિ હથિયાર પરવાનો મેળવી લે અને હથિયાર સાથે રાખે તો તકેદારી ખુબજ જરૂરી છે.
૨૧. ઘરમાં પેટ્રોલ, કેરોસીન, સોલવન્ટ કે જવનલશીલ પ્રવાહીનો જથ્થો રાખશો નહી.
૨૨. ઘરની બહાર જાવ તો ઈલે.ની મેઈન સ્વીચ, ગેસ સીલીન્ડર સપ્લાય અગરબત્તી, દીવો કે સળગતી વસ્તુ બુઝાવી દીધા બાદ બારણાંને લોક કરો.
૨૩. સસ્તી કિંમતમાં કોઈપણ વ્યક્તિ મોંઘીદાટ વસ્તુઓ વેચવાનો પ્રયાસ કરે તો ખરીદીવી નહી.કદાચ તે ચોરીનો માલ હોઈ શકે અથવા છેતરપીંડી-ઠગાઈનો ઈરાદો હોઈ શકે છે.
૨૪. પાસપોર્ટ કે વીઝાના કામ કરાવતા પહેલા વ્યક્તિ કે કંપનીની સદ્ધરતા તપાસો.
૨૫. અજાણી વ્યક્તિ તેના ઘરે કે એકાંત સ્થળ લઈ જાય તો તેની સાથે જવું નહી અથવા તો પુરી તકેદારી રાખવી.
૨૬.ગુનો બને તો તે સ્થળને કોર્ડન કરી લો. પોલીસ કે એફએસએલના અધિકારીઓની ટીમ ઘટના સ્થળે પહોંચે ત્યાં સુધી સ્થળ પર પડેલ વસ્તુને સ્પર્શ કરવો નહી.
૨૭. ઘરઘાટી કે નોકરને રાખતા પહેલા તેનું નામ, સરનામું, ફોટો પરિવારના સભ્યોની વિગતો મેળવી પોલીસને આપવી.
૨૮. મકાન-દુકાન કે મિલકત ભાડેથી આપતા પહેલા ભાડુઆત સાથે લેખીત કરાર કરવો.
૨૯. ભાડુઆતનું નામ-સરનામું-ફોટો-વ્યવસાય-નોકરી કે તેના પરિવારના સભ્યોની વિગતો પોલીસને આપો.
૩૦. ભાડુઆત સાથે પારિવારીક સંબંધો બાંધતા પહેલા વિચાર કરવો.
૩૧. ભાડુઆતને લોન માટે સહાય કરવી નહીં.તેના વ્યવસાય અંગે માહિતી મેળવો.ભાડુઆત કોઈપણ પ્રકારના દસ્તાવેજી પુરાવાઓની નકલ માંગે તો આપવી નહીં.
૩૨. ભાડુઆત તમને જામીન થવાની વિનંતી કરે તો તેનો ઈરાદો પારકો ત્યારબાદ નિર્ણય કરો.
૩૩. ભાડુઆત તમારી પત્ની, પુત્રી, પુત્ર કે પરિવારજનો સાથે વધુ પડતો લાગણીના સંબંધો કેળવવાનો પ્રયાસ કરે તો સાવચેતી રાખવી.
૩૪. ભાડુઆતને પરિવારની કે સામાજીક બાબતોની ખાનગી વાતો જણાવશો નહી.તમે ઘરમાં ઘરેણાં કે રોકડ રકમ કેટલી રાખો છો અને કયા સ્થળે મુકો છો તેવી વિગતો મેળવવાનો ભાડુઆત પ્રયાસ કરે તો સતર્કતા રાખવી.
૩૫. ભાડુઆત મિઠાઈ, ખાદ્ય પદાર્થ, પીણાં કે માદક દ્રવ્યો પીવા કે ખાવા માટે આગ્રહ કરે તો ગભરાયા વગર લાગણીના આવેશમાં આવ્યા વગર જ તે વસ્તુઓ સ્વિકારવાનો ઈન્કાર કરી દો.

RERA નો આદેશ : ડેવલપર સોસાયટી એસોસિએશન બનાવવા માટે બંધાયેલા છે અને...

ગાંધીનગર : એક મહત્વપૂર્ણ ચુકાદામાં, ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (ગુજરેરા) ની બેન્ચે ઠરાવ્યું છે કે ડેવલપર પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયા પછી સોસાયટી એસોસિએશન બનાવવા માટે બંધાયેલા છે અને તેણે ખરીદદારો પાસેથી લીધેલી આજીવન મેન્ટેનન્સ ડિપોઝિટ પરત કરવાની રહેશે.આમ, રેરાએ સાઉથ બોપલ સ્થિત આરોહી એલિસિયમના ડેવલપરને સહકારી સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરીને રૂ.૩.૬૨ કરોડની જાળવણી ભંડોળ ચૂકવવાનો આદેશ આપ્યો.

પોતાનો ચુકાદો આપતાં ઓથોરિટી દ્વારા અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે રેરા એક્ટની કલમ ૧૧(૪)(ય) મુજબ, વિકાસકર્તા (ડેવલપર) સહકારી મંડળી બનાવવા માટે જવાબદાર છે.

વધુમાં, કલમ ૧૭(૧) મુજબ ડેવલોપર દ્વારા કોમન એરીયા કોમન સુવિધાઓ અને આજીવન મેન્ટેનન્સ ભંડોળ સોસાયટીમાં સોપવાનું રહે છે આથી આ આદેશ મળી હતી તાત્કાલિક સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને આજીવન મેન્ટેનન્સ ફંડની રકમ સોસાયટીના ખાતામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

પ્રાપ્ત એક રિપોર્ટ મુજબ, કેસની વિગતો મુજબ, અમદાવાદના સાઉથ બોપલ વિસ્તારમાં આવેલા આ એપાર્ટમેન્ટના રહીશો માનસી મિબારક અને સોસાયટીના અન્ય ૧૬ રહેવાસીઓ દ્વારા સ્થિત સિદ્ધિ ડેવલપર્સ અને સોમસુંદર ટાવર વિકાસ મંડળ વિરુદ્ધ દાખલ કરવામાં અરજીની સુનાવણી કરીને આ ચુકાદો આપ્યો હતો.

વિકાસ મંડળને રેસિડેન્શિયલ એસોસિએશન વતી બિલ્ડર દ્વારા સોસાયટીની જાળવણી માટે કામ સોંપવામાં આવ્યું છે. આ પ્રોજેક્ટ ૧૫૯૧૫ ચોરસ મીટરના કદમાં ફેલાયેલો છે જેમાં ૧૨ બ્લોકમાં ૫૪૦ ફ્લેટ અને ૩૭ દુકાનો છે. તે વર્ષ ૨૦૧૫ માં શરૂ કરવામાં આવ્યું હતું અને વર્ષ ૨૦૨૦માં પૂર્ણ થયું હતું.

મોટાભાગના એકમો વેચાઈ ગયા છે. રહેવાસીઓએ પિટિશનમાં ફરિયાદ ઉઠાવી હતી કે, બિલ્ડરે મેન્ટેનન્સ ફંડની રકમ રૂ.૩.૬૨ કરોડ વ્યાજ સાથે જમા કરાવવી જોઈએ. શહેરમાં સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા આપવામાં આવેલા ચુકાદા મુજબ અગાઉની સોસાયટી જયાંથી જમીન ખરીદી હતી તે હજુ પણ અસ્તિત્વમાં હોવાથી સોસાયટીની રચના કરવામાં આવી નથી.

તેઓ નથી ઈચ્છતા કે સોસાયટીનું સંચાલન વિકાસ મંડળ કરે. તેઓએ સોસાયટીઓની અંદરના માળખાકીય ખામીઓ વિશે પણ ફરિયાદો ઉઠાવી હતી અને કેટલીક સુવિધાઓ પૂરી પાડવામાં આવી નથી એવો મુદ્દો ઉઠાવ્યો હતો.

દરમિયાન, ડેવલપરે એક જવાબ રજૂ કર્યો હતો જેમાં જણાવ્યું હતું કે, તેઓએ કોઈ માળખાકીય ખામી ન હોય તેવા પ્લાન મુજબ પ્રોજેક્ટનું નિર્માણ કર્યું છે.તેઓએ તમામ સુવિધાઓ પૂરી પાડી છે. તેઓ સોસાયટીનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવીને એસોસિએશન બનાવવા તૈયાર છે.

વિકાસ મંડળ પણ એલોટીઓને ટેકો આપવા તૈયાર છે અને જાળવણી ડિપોઝીટ ફાળવણી કરનારાઓના સંગઠનને સોંપવામાં આવી છે. તમામ પક્ષકારો સાંભળ્યા બાદ રેરા દ્વારા ઉપરોક્ત ચુકાદો આપવામાં આવ્યો હતો.

જર્જરીત કોલોનીઓનું ફરજીયાત રિડેવલપમેન્ટ કરાવવું જોઈએ

ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડની અનેક હાઉસીંગ કોલોનીઓ જે સૌથી વધુ જર્જરીત છે, અથવા તો સ્થાનિક તંત્ર દ્વારા જેને જર્જરીત જાહેર કરી છે એવી જર્જરીત કોલોનીઓ કે વસાહતો, જયાં વસનારા લોકો પણ મોટેભાગે આર્થિક રીતે એટલા સંપન્ન નથી કે જેઓ જર્જરીત બાંધકામને ઠીક કરાવી શકે, આવી અનેક હાઉસીંગ કોલોનીઓ અમદાવાદ સહિત સમગ્ર ગુજરાતમાં આવેલ છે, આવી કોલોનીઓમાં સરકારે અથવા હાઉસીંગ બોર્ડે ફરજીયાત રિડેવલપમેન્ટ કરાવવું જોઈએ. આ વિષયે ગુ.હા.બોર્ડના એક અનુભવી અધિકારી સાથે વાત થઈ તેઓ કહે છે કે ઘણી કોલોનીઓમાં લાભાર્થીઓ દસ્તાવેજ કરાવતા નથી, જેના કારણે ૭૫% સંમતી રીડેવલપમેન્ટ માટે થતી નથી. સરકાર ફરીથી નવા મકાન રિડેવલપમેન્ટ યોજના હેઠળ જ આપી શકે, બીજી રીતે આપી શકે નહી. જર્જરીત કે ૨૫ વર્ષ જૂની કોલોનીઓ રિડેવલપમેન્ટ માંગી રહી છે પણ તે માટે ઘણી સોસાયટીમાં કેટલાક લોકો તૈયાર નથી થતા જેમાં અલગ અલગ કારણો હોય છે જેવા કે...

૦) દસ્તાવેજ કરાવીને મકાન માલીકી હક્ક મેળવેલ ના હોય

૧) વધારાના બાંધકામનું મોટું મકાન,

૨) લાભાર્થીએ ઉભી કરેલ ભાડાની આવક જાય,

૩) મોટી રકમથી મકાન વેચવાની ગણતરીઓ,

૪) ગીફ્ટ મની અપેક્ષા,

૫) ફર્નીચરના રૂપીયાની માંગણી

૬) રહેણાંક ઘરમાં કરેલ દુકાનોથી ધંધાની આવક બંધ થવી કે દુકાનની જગ્યા બદલવી

૭) સમજદારી, એકતા અને આગેવાનીનો અભાવ

૮) ૧bhk હોય તેની સામે ૩bhk માંગે તેવી ધારાધોરણ વગરના મોટા વિસ્તારના મકાનો જોઈએ

૯) લાભાર્થીઓ મકાન ખાલી રાખી કે ભાડે આપી અલગ અલગ વિસ્તાર કે શહેરોમાં વસી જવાથી ભેગા થતા નથી જેથી સામૂહીક કામ અટકાયેલા રહે છે.“

૧૦) એકબીજા વ્યક્તી માટેના દ્વેષને કારણે કે વ્યક્તીગત સ્વાર્થને કારણે કેટલાક લોકો સોસાયટી લેવલે અવનવા પ્રશ્નો જાણતા કે અજાણતા ઉભા કરવા કે કરાવવા જેવી વૃત્તી રાખતા હોય છે જેમાં સમૂહના કામ અટકે છે.

૧૧) કેટલાંકને બિલ્ડરનો તોડ કરવો હોય કે બિલ્ડર જોડે વધુ આર્થિક લાભ લેવો હોય તેવી ગણતરીઓ પણ હોય છે જેથી તે માટેના પ્રશ્નો ઉભા કરાય છે.“વિગેરે...વિગેરે....““જર્જરીત મકાનો વિશે ડીટેલ્સમાં પૂછતા કહ્યું ગુ.હા.બોર્ડના કાયદાકીય નીયમ મુજબ તેઓ આવી જે તે સોસાયટી માટે છાંપામાં જાહેરાત આપી, લાભાર્થીને તથા એસોસીએશનને નોટીસ આપી દે છે મકાન ખાલી કરવા. તે ઉપરાંત કડક અમલ કરતાં સ્થાનીક પોલીસ કમિશ્નર, અમલીકરણ સંસ્થા કોર્પોરેશન તથા સ્થાનીક કલેક્ટરને આ વિષયે લેખીત જાણ કરી શકે છે. કલેક્ટર સત્તા રુએ આવા મકાનો તાત્કાલીક ખાલી કરાવી શકે છે. મોટા ભાગે લોકો સરકારી અધીકારીઓ, રાજકારણીઓ, તંત્ર કે સરકારનો જ વાંક કાઢે છે, પણ ક્યારેય વાસ્તવિક સમસ્યાઓને સ્વીકારતા કે સમજતા નથી. તાળી બે હાથે વાગે છે માટે થોડું રહીશોએ પણ આ બાબતે સકારાત્મક વલણ દાખવવું જોઈએ અને એકતા બતાવવી જોઈએ.

રિડેવલપમેન્ટ દરમ્યાન સોસાયટી-એસોસિયેશનમાં ઉદ્ભવતા સવાલ-જવાબ

રિડેવલપમેન્ટમાં ક્યારેક અધિકારીઓ જોડે તો ક્યારેક બિલ્ડરો જોડે, ક્યારેક સોસાયટી કારોબારી જોડે કે ક્યારેક સોસાયટી સભ્યો જોડે પોલિસી નિયમો કાયદો મર્યાદા અને શબ્દોના અર્થ અનર્થ પર દલીલો થાય છે. જેમાં આવા લોકો મોટે ભાગે ખોટા હોવા છતાં દરેક વ્યક્તિ પોતાની વાતોને પકડી રાખે છે. જેથી આવા પ્રશ્નોના સમાધાન માટે સહિયારો કે વ્યક્તિગત પ્રયાસ કેટલાક લોકો તેમના અનુભવો, સમજ અને આવડત મુજબ કરતા હોય છે. જે રૂબરૂ, ગ્રુપમાં કે ફોન પર પણ ક્યારેક કરતા હોય છે.

કેટલાક વ્યક્તિગત સામાન્ય પ્રશ્નો નીચે મુજબ છે જેના કારણે તે વિરોધ કરતા હોય છે.

૧) એસોસિયેશન કારોબારીમાં મારે રહેવું હતું પણ મને રાખવામાં આવ્યો નહિ. મારી અવગણના કરી છે.

૨) એસોસિયેશનવાળાએ પોતાની લોબી કરી છે. એટલે કઈક લોચા છે.

૩) એસોસિયેશનમાં મોટા ભાગે એક જ સમાજના લોકો છે અને બીજાને આવવા દેતા નથી.

૪) પ્રમુખ કે સેક્રેટરી સાથે મને વાંધો છે.

૫) રિડેવલપમેન્ટમાં કંઈક મને લાભ થાય.

૬) મને અને મારી ટીમને મહત્વ મળતું નથી. જાહેરમાં મને ટોક્યો છે.

૭) મેં મોટી કિંમત આપી મકાન ખરીદ્યું છે માટે મને બીજા કરતા વધુ મળવું જોઈયે.

૮) મેં ફર્નિચર કરાવેલ અને વધારે બાંધકામ કરેલ માટે મને ગિફ્ટ મની જોઈયે છે.

૯) દસ્તાવેજ બાકી છે અને મકાન વધારેલ છે માટે હાલ દસ્તાવેજ કરાવવા મોટો ખર્ચ કરવો પડે જેની સગવડ નથી.

૧૦) મેં મકાન અનેક ઘણું વધારી મોટું કરેલ છે માટે આનાથી મોટું નહિ મળે.

૧૧) બિલ્ડર કમાય છે તો આપણને કે મને કેમ ન આપે.

૧૨) ગુ.હા.બોર્ડ વચ્ચે શું કામ છે? જમીન આપણી છે.

૧૩) કોઈક અન્યના દોરવાયા હોય છે, વાંચનથી જાણકારી મેળવવી નથી અને ખોટી વાતોને પકડી લેવી.

૧૪) બીજાના સુખે હું દુ:ખી છું અને મારું સુખ હું જોઈ કે માણી શકતો નથી.

૧૫) વિરોધ કરવો જેથી કોઈ પણ સંજોગોમાં મારી રોટલી શેકાશે કે બિલ્ડર તરફથી મને કંઈક લાભ થવો જોઈએ.

૧૬) કોઈકને આવા પ્રોજેક્ટમાં પોતાની અલગ રીતે કમાણી કરવાની મંશા હોઈ શકે.

૧૭) પોતાની સોસાયટીની ભૌગોલિક પરિસ્થિતિઓ તથા ત્યાંના રહીશોની માનસિકતા કે જરૂરિયાત જોયા જાણ્યા વગર બીજી સોસાયટીઓ સાથે સરખામણી કરવી.

ત્યારબાદ આવા લોકોની શોધ અને બાદમાં તેમની ટોળકી થાય છે અને વિચારો જીદ બની જાય છે. જે સકારાત્મકતા અને બહુમત હિતને જલ્દી સ્વીકારી શકતા નથી.

ઉપરોક્ત માહિતી ફક્ત આપની જાણકારી માટે છે.

---

૧)કાયદેસર રીતે સોસાયટીમાં સભ્ય કોણ ગણાય અને કારોબારી સમિતિમાં સભ્ય, ખજાનચી, સેક્રેટરી કે પ્રમુખ બનવાની યોગ્યતા કઈ હોય છે?

૨)રિડેવલપમેન્ટ કમિટીમાં કામ કરવા માટે સોસાયટી સભ્યપદ હોવું જરૂરી છે?

જવાબો...

સોસાયટી એસોસિયેશનને મદદરૂપ કામ સોસાયટીમાં રહેતા બધા રહીશો કરી શકે છે. પણ બધા રહીશો કમિટી સભ્ય કે હોદ્દેદાર બની શકતા નથી. સાદી સમજણ આપને અહીં જણાવું છું જે કાયદાકીય માહિતી મુજબ.

૧. જે વ્યક્તિ જે તે સોસાયટીમાં દસ્તાવેજથી મકાનનો માલિકી હક્ક ધરાવતું હોય તે વ્યક્તિ સોસાયટી એસોસિયેશનમાં નિયમો મુજબ શેર સર્ટીફીકેટ પોતાના નામે કરાવી સભ્યપદ મેળવી શકે છે.

૨. સોસાયટી મકાનમાલિક શેર ધારક સભ્યપદ ધરાવતી વ્યક્તિ જ કમિટી સભ્ય બની સકે છે.

સોસાયટીમાં મકાન માલિક શેર ધારક વ્યક્તિ જ સોસાયટીના કારોબારીમાં કે હોદ્દેદાર પદ જેવા કે ખજાનચી, સેક્રેટરી, પ્રમુખ રહી શકે છે. શેર ધારક વ્યક્તિના પરિવારના અન્ય સભ્યો કારોબારી સમિતિમાં કે હોદ્દાઓ પર રહી શકે નહિ.

૩. રિડેવલપમેન્ટ કમિટીમાં સોસાયટીનો કોઈ પણ રહીશ કમિટી સભ્ય બની સકે છે કેમ કે રિડેવલપમેન્ટ કમિટી એસોસિયેશનના બેનર નીચે કામ કરતી હોય છે અને એસોસિયેશનના સહયોગ માટે બનાવેલ હોય છે.

૪. એસોસિયેશન કમિટી તથા રિડેવલપમેન્ટ કમિટી કે તેના હોદ્દેદારોને વાર્ષિક સાધારણ સભામાં સોસાયટીના બહુમત શેર ધારક સભ્યો દ્વાર સિલેકશન કે ઈલેકશન પદ્ધતિ દ્વારા મંજુર કરેલ હોવી જોઈએ.

ઉપરોક્ત માહિતી આપની જાણકારી માટે આપેલ છે.

MIRCHI NEWS On Social Media

YOUTUBE :https://www.youtube.com/c/mirchinewsgujarati
FACEBOOK:https://www.facebook.com/mirchinews1
TWITTER:https://twitter.com/mirchinews1
INSTAGRAM:https://www.instagram.com/mirchinews/

રિડેવલપમેન્ટ વિશે હાઈકોર્ટનું બહુમતી તરફનું વલણ

આપણા ભારત દેશમાં દરેક નાગરિકને બંધારણ દ્વારા ન્યાય મેળવવાનો હક્ક છે. પણ તે નાગરિકે તે પુરવાર કરવું પડે કે તેને અન્યાય થયેલ છે. પરંતુ વિશ્વની સૌથી વધુ વસ્તી ધરાવતા દેશમાં રોજ અનેક કોર્ટ કેસ બનતા હોય અને તેની સામે કોર્ટ અને જજ સાહેબની અછત હોવાથી કેસના ઢગલાં થઈ જાય, તેમાં પણ તારીખ પે તારીખ થયે રાખે. ઉપરાંત બુધ્ધિશાળી વકીલો કાયદાની છટકબારીનો ઉપયોગ કરી વર્ષો સુધી કેસને લટકાવી રાખે છે.બસ આવી સિસ્ટમનો ઉપયોગ કરી વ્યક્તિગત લાભ ખાંટવા કેટલાક અસંમત સભ્યો ન્યાયની દાદ માંગી કોર્ટ કેસ કરે છે તેની પાછળના હેતુઓ મોટેભાગે સેટલમેન્ટ થકી બિલ્ડર્સ પાસેથી લાભ લેવાનો હોય છે.

ગુજરાત રાજયમાં રિડેવલપમેન્ટ વિષયે કાયદામાં કેટલાક સુધારા વર્ષ ૨૦૧૯ માં કરવામાં આવ્યા છે. જેમાં ગુજરાત ફ્લેટ ઓનરશિપ એક્ટ ૧૯૭૩ માં કલમ ૪૧અ ઉમેરવામાં આવી અને અને તે મુજબ ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ એક્ટ ૧૯૬૧ માં કલમ ૬૦અ ઉમેરવામાં આવેલ છે. નામદાર હાઈકોર્ટે આ કાયદાને આધારે ઘણી સોસાયટીમાં બહુમત પબ્લિક હિતમાં ઓર્ડર કરેલ છે અને તેનું પાલન પણ કરાવેલ છે.

નામદાર હાઈકોર્ટે દ્વારા જે તે સોસાયટીની રિડેવલપમેન્ટ પ્રક્રિયા કાયદાકીય પદ્ધતિ મુજબ થઈ છે તે અને અસંમત સભ્યોના કારણો જાણી સમયાંતરે પબ્લિક અને પ્રાઈવેટ સોસાયટીમાં રિડેવલપમેન્ટ તરફેણમાં હુકમ કરેલા છે. જેમાં ૭૫% કે તેથી વધુ બહુમત સભ્યોના સામૂહિક હિતોને સુરક્ષિત કરતા ૨૫% સુધીના અસંમત સભ્યો ને ૩૦ થી ૬૦ દિવસમાં મકાન ખાલી કરી અમલીકરણ સંસ્થા કે બિલ્ડર્સને રિડેવલપમેન્ટ કરવા સોંપવાનો હુકમ કરેલ છે. આવા એક બે નહિ પણ અનેક કેસના હુકમ અમદાવાદ સહિત સમગ્ર ગુજરાતમાં આવેલ છે જેમના કેટલાક નીચે જણાવેલ છે. કહેવાનો અર્થ એ છે કે કોર્ટ બહુમત તરફેણમાં પરિણામો આપેલ જ જો કાયદાકીય રીતે પ્રક્રિયા અનુસરવામાં આવી છે તો. કોઈ એકાદ પ્રાઈવેટ સોસાયટીમાં તો નામદાર કોર્ટ દ્વારા હુકમથી જણાવવામાં આવ્યું છે કે જ્યારે નિયમ જ ૭૫% નો છે તો સંમતિ પણ કુલ સભ્યોમાંથી ૭૫% સભ્યોની જ લેવાની, બાકીના અસંમત ૨૫% સભ્યોની સંમતિ લેવાની જરૂર જ નથી.

આમ હાઈકોર્ટના છેલ્લા કેટલાંક જજમેન્ટસ રિડેવલપમેન્ટના તરફેણમાં આવતા આશાઓ ઉજળી બની છે.

ગુ.હા.બોર્ડમાં રિડેવલપમેન્ટ પ્રક્રિયામાં બિલ્ડર કક્ષાએ આવતી સમસ્યાઓ...

- રાજય સરકારશ્રીની રિડેવલપમેન્ટ પોલિસી ખરેખર સારી છે પરંતુ સોસાયટીવાળાઓને પૂરેપૂરી બોર્ડ કઈ રીતે કરવા માંગે છે તેની સમજ આપવી પડે.

- ટેન્ડરની પ્રોસેસ કરવા માટે જે સંમતિ લેવામાં આવે છે તેમાં સુધારો કરવો પડે અને સંમતિ લેતા પહેલા સોસાયટીને બોર્ડ રિડેવલપમેન્ટ કરવા માટે શું શું પ્રોસેસ કરશે અને કઈ કઈ મુખ્ય સુવિધાઓ મળશે તેની સંપૂર્ણ માહિતી સોસાયટી જોડે મીટીંગ કરી આપવી જોઈએ અને ત્યારબાદ એસોસિયેશનની સાધારણ સભામાં ઠરાવ કરવો પડે અને પછી જ સંમતિ મેળવવી જોઈએ.

-સોસાયટી સાથે ભાડાના પ્રશ્નો માટે ચોખવટ સાથે માર્ગદર્શન આપવું જોઈએ. હાલમાં જે તે તમારી સોસાયટીમાં ચાલતા માસિક ભાડામાં વત્તા ઓછા ૧૦% થી વધારે માંગણી કરી શકાય નહિ.

-રિડેવલપમેન્ટ સંમતિમાં મુખ્યત્વે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર કે અન્ય મકાનોમાં અનધિકૃત બાંધકામ અને હેતુફેર ઉપયોગ કરેલ ભાડેદારો દ્વારા વિરોધ ઉભો કરાય છે. આ અંગે બોર્ડ દ્વારા યોજના હાથ ઉપર લેતા પહેલા કાર્યવાહી કરવી જોઈએ.

- ફ્રન્ટેજ, જીડીસીઆર અને પ્લાન પાસિંગના નિયમો મુજબ જ રાખવો પડે અને લેવલ પણ પ્લાન પાસિંગના નિયમો મુજબ રાખવું પડે.

- પ્લાન પાસિંગ સરકારશ્રી/કોર્પોરેશન જેવી વિવિધ સંસ્થાઓના બોર્ડના બાકી નીકળતા જૂના લેણાં બોર્ડે ટેન્ડર પ્રોસેસ પહેલા ક્લીઅર કરાવવા જોઈયે.

-જે તે સોસાયટીનો પ્લોટ એરિયા એ ટેન્ડર પ્રમાણે અને દેખાતો હકીકતમાં એક્ચ્યુલમાં ફેરફાર આવે છે જે ટેન્ડર મંગાવતા કે ઈન વાઈટ કરતા પહેલા સર્વે કરાવી પ્લોટ એરિયા ક્લીઅર કરાવવો જોઈએ.

- જે તે પ્લાન પાસિંગ ઓથોરિટીને રિડેવલપમેન્ટ પોલિસીના પેરા ૭.૧૦ મુજબ મ્યુનિસિપલ ચાર્જીસમાં મુક્તિ અંગે જાણ કરવી જોઈએ.

- રિડેવલપમેન્ટમાં ગયેલ સોસાયટીમાં સભ્યશ્રીઓ દ્વારા સંમતિ આપવામાં આવે છે અને વ્યક્તિગત લાભ મેળવવા સંમતિ આપેલ હોવા છતાં મકાનના કબ્જા આપતા નથી. જેથી પ્રોજેક્ટ શરૂ કરવાની પ્રક્રિયા ૩ થી ૪ મહિનાનો સમય વધુ થાય છે. તેના માટેનું યોગ્ય નિવારણ લાવવું જોઈએ.

- જે સોસાયટી રિડેવલપમેન્ટમાં ગઈ હોય તેવી સોસાયટીમાં અનધિકૃત દબાણ કરેલ હોય તેવાને તોડવાની કાર્યવાહી હાથ ધરવી જોઈએ.

- રિડેવલપમેન્ટમાં ભાડેદારો દ્વારા સંમતિ આપવામાં આવે છે પરંતુ અમુક કિસ્સાઓમાં માલિકી હક્કના પ્રશ્નો ઉદભવિત થાય છે અને જેના લીધે સંમતિની માન્યતા થતી નથી.

- સરકારી કચેરીએ ત્રીપક્ષિય કરાર બાદ અસંમત સભ્યો માટે ઈવિકશનની પ્રક્રિયા તાત્કાલિક ધોરણે અને ઝડપી કરવી જોઈએ.

- સરકારી તંત્રમાં કાર્ય બહુ ધીમી ગતિએ થાય છે અને તેનો આડકતરો લાભ અસંમત રહીશો અને ક્યારેક અધિકારીઓ પણ લે છે.

- સોસાયટી સભ્યોની ૧૦૦% સંમતિ આવ્યા પછી અને કોર્પોરેશનમાંથી રિડેવલપમેન્ટ પ્રોજેક્ટ માટેની રજા ચિઠ્ઠી આવે ત્યારબાદ જ ભાડું શરૂ કરવામાં આવવું જોઈયે. તે પહેલાં કોઈ અન્ય પક્ષ દબાણ કરે નહિ તેવું હોવું જોઈએ.

MIRCHI NEWS
On Social Media
YOUTUBE :https://www.youtube.com/c/mirchinewsgujarati
FACEBOOK:https://www.facebook.com/mirchinews1
TWITTER:https://twitter.com/mirchinews1
INSTAGRAM:https://www.instagram.com/mirchinews/

નૂતન વર્ષની હાર્દિક શુભેચ્છા પાઠવે છે
ભગવતી કોલ ડીપો
જલાઉ કોલસા તથા અર્થીંગ માટે ભૂકી-મીઠુ મળશે
શાકમાર્કેટ કોર્નર, નવા વાડજ, અમદાવાદ-૧૩
ઓગણજ સર્કલ, એસ.પી.રીંગ રોડ, અમદાવાદ
Mo : 98257 52787, 98799 55779

નૂતનવર્ષાભિનંદન...

પ્રકાશચંદ્ર કે.સોની (એડવોકેટ)
૧૧, વિદ્યાભારતી સોસાયટી, ૧૩૨ ફુટ રીંગ રોડ, નવા વાડજ, અમદાવાદ-૧૩.
મો : ૯૪૨૬૩ ૨૬૯૪૧, ૮૪૬૯૩૧૯૫૪૧

નૂતન વર્ષની હાર્દિક શુભેચ્છા પાઠવે છે
Har Ghar Swadeshi
Ghar-Ghar Swadeshi
VOCAL
FOR
LOCAL
સંકલ્પ સ્વદેશીનો
સંકલ્પ વિકસિત ભારતનો
આત્મનિર્ભર ભારત
જાસ્મીન પરમાર
ઉપપ્રમુખ : ભાજપ, નવા વાડજ વોર્ડ

નૂતન વર્ષની હાર્દિક શુભેચ્છા પાઠવે છે
Har Ghar Swadeshi
Ghar-Ghar Swadeshi
VOCAL
FOR
LOCAL
સંકલ્પ સ્વદેશીનો
સંકલ્પ વિકસિત ભારતનો
આત્મનિર્ભર ભારત
બળદેવ દેસાઈ
ઉપપ્રમુખશ્રી, બક્ષીપંચ મોરચો,
અમદાવાદ શહેર

રિડેવલપમેન્ટ પોલીસીમાં ફ્રન્ટેજ, ફ્લોર પ્રોટેક્શન, પોઝિટિવ-નેગેટિવ પ્રીમિયમ અને ટ્રાન્સફરેબલ ડેવલોપમેન્ટ રાઈટ્સ(TDR)વિશે સાદી સમજ

શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ દ્વારા રિડેવલપમેન્ટ પોલીસીને વેગ આપવા માટે ગુ.હા.બોર્ડ દ્વારા કરાયેલ કેટલીક રજૂઆતો અને સૂચનો પર મહોર મારી દીધી છે જે ૨૨.૦૯.૨૦૨૨ ના રોજ ઓર્ડર ક્રમાંક જીએચબી/ ૧૧૨૦૨૨/૭૪૬/થા મુજબ કરેલ છે અને તેનો હવે ટેન્ડરમાં સમાવેશ કરેલ છે જેના કારણે રિડેવલપમેન્ટની પ્રક્રિયા ઝડપી થશે તેવું સરકારી કચેરીનું કહેવું છે. પણ આ બાબતે ડેવલપર કેટલેક અંશે મૂંઝવણમાં છે કેમ કે તેમની કમાણી માટેની છટક બારી બંધ થઈ ગઈ હોય એવું લાગે છે. લાભાર્થી રહીશો અને સોસાયટી એસોસિયેશન માટે કામ થોડું સરળ થઈ ગયું હોય તેવું બની શકે છે.

૧. ફ્રન્ટેજ:
હયાત લભાર્થીને હાલ જે રોડ સાઈડ મકાનો છે તે રીતે સોસાયટી લે આઉટ બનાવવો અને તે મુજબ મકાનો ફાળવવા જોઈએ તેવું સુનિશ્ચિત કરવું.

૨. ફ્લોર પ્રોટેક્શન:
રેસીડેન્સીઅલ મકાનોમાં ક્રમશ નીચેથી ઉપર તરફ હાયત લાભાર્થીને ફ્લોર અને મકાન ફાળવણી આપવી, આ ફાળવણી બિલ્ડર અને લાભાર્થી એસોસિયેશનની આંતરિક સમજૂતી મુજબ થવી જોઈએ. જો ફ્લોર કે ફાળવણી બાબતે કોઈ સમજૂતી સધાય નહિ તો ગુ.હા.બોર્ડ દ્વારા આખરી ફાળવણી નક્કી કરવામાં આવશે.

૩. ટ્રાન્સફરેબલ ડેવલોપમેન્ટ રાઈટ્સ(TDR):
જો કોઈ સોસાયટી લોકેશનને આધારે રિડેવલપમેન્ટમાં બિલ્ડર દ્વારા પ્રોજેક્ટ યોગ્ય ન લાગતાં ટેન્ડર ભરતા ના હોય અને ફ્રી મળવાપાત્ર એફએસઆઈ(FSI) વધતી હોય તો તેવા કેસ માં નેગેટીવ પ્રીમિયમ આવે છે અને કંઈ મળતો નહોતો. હવે આવા નેગેટીવ પ્રીમિયમ જેવા કેસ માં જ TDR મળશે અને રિડેવલપમેન્ટ પ્રોજેક્ટમાં જે તે કોર્પોરેશન એરિયામાં તે વાપરી કે વેચી શકાશે તેવા લાભ બિલ્ડરને મળશે અને તે સોસાયટીના રહીશોને રિડેવલપમેન્ટ થકી નવું મકાન મળશે.

એસ્ટીમેટેડ ટેન્ડર વેલ્યુ મુજબ.

નોંધ: કોઈ સોસાયટી ડેવલપ કરવા બિલ્ડર દ્વારા ગુ.હા.બોર્ડને રૂપિયા ચૂકવાતા હોય તો તે પોઝિટિવ પ્રીમિયમ કહેવાય.

કોઈ સોસાયટી ડેવલપ કરવા બિલ્ડરને ગુ.હા.બોર્ડ દ્વારા રૂપિયા ચૂકવવા પડતા હોય તો તે નેગેટીવ પ્રીમિયમ કહેવાય.

૪. લીઝ પીરીયડ બાબત:
લીઝ ડીડ રીન્યુ હાયાટ સોસાયટીના રિડેવલપમેન્ટ પ્રોજેક્ટમાં બાદ તેનું બી.યુ. આવ્યા તારીખ થી ગણાશે અને જે બીજા ૯૯ વર્ષ માટે જમીન લીઝ રીન્યુ થશે.

ઉપરોક્ત મુદ્દાઓને ટેન્ડર કલોઝમાં સમાવેશ કરી લેવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત માહિતી લેખકની સમજણ મુજબ આપની જાણકારી માટે છે. ??

ટીડીઆર એટલે ટ્રાન્સફરેબલ ડેવલપમેન્ટ રાઈટ્સ, વિશે પ્રાથમિક જાણકારી

ટીડીઆર એટલે ટ્રાન્સફરેબલ ડેવલપમેન્ટ રાઇટ્સ. કોઈ પણ સોસાયટીને રિડેવલપમેન્ટ કરવા માટે ડેવલપર દ્વારા ટેન્ડરમાં નેગેટીવ પ્રીમિયમ બિડિંગ કરતા નિમાયેલ ડેવલપર તે સોસાયટીનો વધતી એફએસઆઈ વિસ્તારનો કોર્પોરેશન હદમાં અન્ય કોઈ જગ્યા પર તે એફએસઆઈ આવા હેતુ માટે વાપરી કે અન્યને વેચી શકે છે. આ એક મોટી જાદુગરી છે અને જ્યારથી આ વિકલ્પ ખુલ્યો છે ત્યારથી સારા લોકેશન અને સારી ભૌગોલિક પરિસ્થિતી ધરાવતા પ્લોટ કે સોસાયટીઓમાં પણ બિલ્ડર્સ દ્વારા પોઝિટિવ પ્રીમિયમ ઓછું ભરાય છે કે માટે ભાગે નેગેટીવ પ્રીમિયમ ભરી ટીડીઆરનો ખેલ પડાય છે. આવી પરિસ્થિતિનો સૌથી વધુ લાભ ડેવલપરને જાય છે અને આડકતરી રીતે બીજો મોટો લાભ આવી વૃત્તિને પ્રોત્સાહન આપતા અમલીકરણ કરતી સરકારી સંસ્થાના અધિકારીઓને મળે છે અને વાસ્તવિક અર્થમાં સરકારી તિજોરીને મોટાપાયે નુકશાન થાય છે.

ટીડીઆરની રમતમાં ડેવલપર જે તે નાની જૂની કોલોની રિડેવલપમેન્ટ થાય તે બાદ જ ટીડીઆરનો લાભ ડેવલપર કોર્પોરેશન હદમાં લઈ શકે છે માટે ત્યાંના લાભાર્થીઓને રીઝવવા રોકડ કે ગિફ્ટ રૂપે રૂપિયા આપી શકે છે જેથી પ્રોજેક્ટને ઝડપી બનાવી શકાય અને ટીડીઆર અન્ય જગ્યાએ વેચી મોટો નફો રળી શકાય છે. પોઝિટિવ પ્રીમિયમની સોસાયટીમાં આવી બનતું નથી માટે ત્યાં ડેવલપર રોકડ કે ગિફ્ટ રૂપે રૂપિયા આપતા નથી. જેથી આવી જ આજુબાજુની કે વિસ્તારની સોસાયટીઓમાં રહીશોમાં આંતરિક વૈમનસ્ય ઉભુ થાય છે અને લોકો રૂપિયાની લાલચમાં પરિસ્થિતિ જાણ્યા સમજ્યાં વગર આ મુદ્દો પકડી રાખી રિડેવલપમેન્ટમાં જોડાતા નથી.

કેટલાક વિસ્તાર એવા હશે જ્યાં નેગેટીવ પ્રીમિયમ આવતું હશે, પણ કેટલાક સારા એરિયામાં પણ નેગેટીવ પ્રીમિયમ આવે તે રિયલ એસ્ટેટના જાણકાર લોકો માનતા નથી. આવા નેગેટીવ પ્રીમિયમ કેસમાં પબ્લિક ઓડિટર પાસે તે ટેન્ડર, બીડ અને અન્ય પેરામીટરને લઇ ઓડિટ કારાવવું જોઈએ.

એક જાણકારના મત મુજબ આવનારા સમયમાં જો આ રીતે ટીડીઆરની રમત પર નિયંત્રણ ના આવ્યું અને તે ચાલુ રહી તો હાઉસિંગ પ્રજામાં રિડેવલપમેન્ટમાં નીરસતા આવશે અને વર્ગ વિગ્રહ ઊભો થઈ શકે છે તથા આવી સંસ્થાઓ ભ્રષ્ટાચારનો અડ્ડો બની શકે છે.

અમદાવાદના અનેક વિસ્તારમાં ડેવલપર દ્વારા અંદરો અંદર અને અધિકારીઓ સાથે સાંઠગાંઠ કરી કે રીંગ કરી સરકારી તિજોરીને મોટા પાયે નુકશાન પહોંચાડવામાં આવી રહ્યું હોય તેવી ચર્ચાઓ જનમાનસમાં ચાલી રહી છે.

આવી પરિસ્થિતિમાં મોટા કદના બિલ્ડર્સ લાભ લઈ રહ્યા છે અને નાના બિલ્ડર્સ સારા પ્રોજેક્ટ મેળવી શકતા નથી, કામ મળવાની અપેક્ષાઓ વંચિત કે નહીવત થઈ જાય છે. ચોક્કસ થોડા વર્ગ ને ફાયદો મોટો થાય છે અને મોટા વર્ગને નુકશાન વધુ થાય છે. આ વિષયને લઇ ચોક્કસ અધ્યયન થવું જોઈએ, તે અનુસંધાને ફેરવિચારણા કે નિયંત્રણો આવવા જોઈએ અને જાહેર થયેલ આવા ટેંડરોમાં તટસ્થ ન્યાયિક તપાસ થવી જોઈએ તથા જો કોઈ ગેરરીતિ કે ભ્રષ્ટાચાર માલૂમ જણાય તો આવા ટેંડરો રદ થવા જોઈયે. સારા લોકેશનમાં પણ ડેવલપર્સ ઓછા પ્રીમિયમ કે નેગેટીવ પ્રીમિયમ ભરશે તેવી સંભાવના છે નેગેટીવ પ્રીમિયમ ટેન્ડર પદ્ધતિથી આવનારા સમયમાં સરકારી તિજોરીને કદાચ મોટું નુકશાન થવાની ભિતી છે તેથી ટેન્ડરની બેઝ પ્રાઈસ નક્કી કરવી જોઈએ તેવો જાગૃત પ્રજાનો દ્રષ્ટિકોણ છે.

બેઝ પ્રાઈસ- સરકારી સંસ્થા રિડેવલપમેન્ટ પોલીસી માં જે સોસાયટીનું ટેન્ડર પબ્લીશ કરવાનું છે તે સોસાયટી ના વિસ્તાર અને ક્ષેત્રફળ મુજબ, જે તે સમય ની જંત્રી તેમજ તે વિસ્તાર ના વિકાસ ને ધ્યાનમાં રાખીને ટેન્ડરની એક મીનીમમ બેઝ પ્રાઈસ નક્કી કરવી જોઈએ.

જેમ કે અમલીકરણ સંસ્થા હાલમાં જે સોસાયટીના રિડેવલોપમેન્ટ માટેના હયાત સભ્યો માટે રાજય સરકારની પોલિસી ૨૦૧૬ અંતર્ગત, વધારાના કાર્પેટ વિસ્તાર, આધુનિક જીડીસીઆર તથા કોર્પોરેશન બાયલોઝ મુજબ નવા મકાન બનાવવા માટે એસ્ટીમેટ પ્રોજેક્ટ કોસ્ટ મૂકે છે. જે કોસ્ટ વિભાગ ના સ્ટાફ કે આઉટ સોર્સ એજન્સી દ્વારા તૈયાર કરી ટેન્ડર ભાગ રૂપે મૂકવામાં આવે છે તો પછી નેગેટીવ પ્રીમિયમ આવવાની શક્યતા નહીવત છે. તેમ છતાં જો બિડિંગ કોમ્પિટીશન થકી વધારે ફાયદો જોઈતો હોય તો બેઝ કિંમત નક્કી કરી તેની ઉપર કોમ્પિટીશન કરાવવી જોઈએ જેથી સરકારી તિજોરીને ક્યારેય નુકશાન થાય નહિ અને ભ્રષ્ટાચાર ની શક્યતાઓને દુર કરી શકાય. ઘણીવાર એમ થાય કે જો સામાન્ય જન આવા સમાધાન જાણતું હોય તો સરકારી અધિકારીઓ કે આગેવાનો કેમ આવું વિચારતા નથી.

જેથી સરકારી સંસ્થાને યોગ્ય વળતર મળે, ડેવલપર ગણતરીપૂર્વકની બીડ કરે અને સોસાયટી રહીશોની મૂળભૂત નિયમો આધીન જરૂરિયાતો પણ જળવાઇ રહે તેમજ રિડેવલપમેન્ટ પ્રકિયા ઝડપી બને.

દા.ત. કોઈ એક સોસાયટી પ્રોજેક્ટના હાયત સભ્યો માટે પુનઃ નિર્માણ માટેની સરકારી સંસ્થા એસ્ટીમેટેડ કોસ્ટ મૂકે છે ૭૦ કરોડ હવે તેની જો મૂળભૂત કિંમત (બેઝ પ્રાઈઝ) જો ૬૦ કરોડ કે ૭૫ કરોડ ફિક્સ કરી ટેન્ડર તે બેઝ કિંમત કરતાં વધુથી જ ભરાશે તો બિડર તેના કરતાં વધુ જ ભરશે. આ ઉપરાંત કેટલાક સરકારી કર્મચારીઓ પણ ડેવલપર ને ત્યાં જઈ ટેન્ડર વિશેના ઈન આઉટસ્ જણાવતા હસે કે ટેન્ડર પણ કદાચ ભરતા હોય કે પછી પોતાના નિયુક્ત એજન્ટો દ્વારા ટેન્ડર થી લઈ પ્રોજેક્ટ પૂરો થાય ત્યાં સુધીની માર્ગદર્શન અને તેની ફિસ ગોઠવણી સુધીના ખેલ પાડી શકે છે. જે તે સરકારી સંસ્થાના વડા એ આ બાબત ને ગંભીરતાથી લેવી જોઈએ.

નૂતન વર્ષની હાર્દિક શુભેચ્છા પાઠવું છું
આત્મનિર્ભર
ભારત
ચલો સ્વદેશી
અપનાવીએ,
ભારતને આત્મનિર્ભર
બનાવીએ
પિયુષકુમાર સુથાર
(જાગૃત યુવાન)

નૂતન વર્ષની હાર્દિક શુભેચ્છા
મુકેશભાઈ પટેલ
મો : ૯૧૦૬૪૭૮૫૮૩
દર્શન પ્રજાપતિ
મો : ૯૭૧૪૩૧૫૭૭૭
વિષ્ણુભાઈ પ્રજાપતિ
મો :૯૯૧૩૧૮૪૪૧૮
જય કોર્પોરેશન
ભાગ્યલક્ષ્મી કોર્પોરેશન
બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયર્સ
ગ્રીટ-કપચી, રેતી, સીમેન્ટ, ઈંટોના છુટક તથા
હોલસેલ વેપારી
એફ-૪૬, સ્વામીનારાયણ પાર્ક-૧, સહજાનંદ બંગ્લોઝની
સામે, નવા વાડજ, અમદાવાદ.

નૂતન વર્ષની હાર્દિક શુભેચ્છા પાઠવે છે
Har Ghar Swadeshi
Ghar-Ghar Swadeshi
VOCAL
FOR
LOCAL
સંકલ્પ સ્વદેશીનો
સંકલ્પ વિકસિત ભારતનો
આત્મનિર્ભર ભારત
વિજય આર ગુપ્તા
શહેર કારોબારી : લીગલ સેલ, ભાજપ

નૂતનવર્ષાભિનંદન...
(Call & Whatsapp)
9978 661661
www.svhmedint.com
SVH MEDINT
HEALTHCARE MADE EASY
An ISO 9001 : 2015 Certified Company
કેન્સર ● કીડની ● કીમોથેરાપી ● ટ્રાન્સપ્લાન્ટ ● એચઆઈવી ● ન્યુરો ● લીવર
ગેસ્ટ્રો ● ગાયનેક-ઈન્ફર્ટિલિટી ● ઈમરજન્સી ● લાઈફ સેવિંગ ● આઈસીયુ
● રૂમેટોજલોજી ● ઓર્થો ● વેક્સીન ● બ્લડ પ્રોડક્ટની દવાઓ તથા ઈન્જેક્શન
Wholesale I Retail I Export I Import
Wholesale Price
100 % Genuine Medicine
2°c to 8°c Cold Chain Maintenance
Fast Delivery
We Deal
ONCOLOGY • CHEMOTHERAPHY NEPHROLOGY • TRANSPLANT VIROLOGY • HIV
• NEUROLOGY EMERGENCY • ICU • LIFE SAVING INFERTILITY • GYNECOLOGY
• BLOOD PROD • ORTHO RHEUMATO • VACCINE
Costly Medicines & Injectables at
LOW COST

ઘર ખરીદવું છે તો ખાસ જાણી લો 'RERA'થી મળ્યા છે આ અધિકાર

મિલકત ખરીદતા પહેલા ખરીદદારોના કાનૂની અધિકારોને સમજવું જરૂરી છે. આ બ્લોગ RERAઅને ખરીદદારોના અધિકારોના મુખ્ય પાસાઓની શોધ કરે છે, જે રિયલ એસ્ટેટ વ્યવહારોમાં વધુ પારદર્શિતા અને સુરક્ષા સુનિશ્ચિત કરે છે.

રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (RERA) વિશે રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (RERA) ની સ્થાપના ૨૦૧૬ ના રિયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ હેઠળ કરવામાં આવી હતી. તે ભારતીય સંસદ દ્વારા પસાર કરાયેલ કાયદો છે જે ૧ મે ૨૦૧૬ ના રોજ અમલમાં આવ્યો.

તે બિલ્ડરો દ્વારા થતી અનૈતિક પ્રથાઓથી ખરીદદારોના અધિકારોનું રક્ષણ કરે છે. આ કાયદો એક સંરચિત, સુવ્યવસ્થિત રિયલ એસ્ટેટ બજાર બનાવીને રોકાણને પ્રોત્સાહન આપે છે.

આ કાયદાના કેટલાક ફાયદા છે:

વધુ સારી પારદર્શિતા - RERAડેવલપર્સ માટે સંપૂર્ણ પ્રોજેક્ટ વિગતો શેર કરવાનું ફરજિયાત બનાવે છે.

સમયસર પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ - ડેવલપર્સે કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદાનું પાલન કરવું આવશ્યક છે. વિલંબના કિસ્સામાં, ખરીદદારો વળતરનો દાવો કરી શકે છે.

મિલકતનું વાજબી માપન - RERAએ કાર્પેટ એરિયાની વ્યાખ્યાને પ્રમાણિત કરી. તે બિલ્ડરોને ખરીદદારો પાસેથી વધુ પડતું ભાડું વસૂલતા અટકાવે છે.

ખરીદદાર સુરક્ષા - જો ખરીદદારોને ફરિયાદ હોય, તો તેઓ ઝડપી ઉકેલ માટે RERAઓથોરિટીનો સંપર્ક કરી શકે છે.

રેરા કાયદા હેઠળ ઘર ખરીદનારાઓના અધિકારો RERAહેઠળ ખરીદદારોના અધિકારોને સમજવા માટે નીચેની યાદી તપાસો.

૧. માહિતીનો અધિકાર

RERA ઘર ખરીદનારાઓને પ્રોજેક્ટ વિશે સંપૂર્ણ વિગતો મેળવવાનો અધિકાર આપે છે. તેઓ મંજૂર યોજનાઓ, લેઆઉટ અને સ્પષ્ટીકરણો ચકાસી શકે છે. ખરીદદારો દરેક તબક્કા માટે પ્રોજેક્ટની સમયરેખા પણ ચકાસી શકે છે. તેમાં વેચાણ કરારમાં પાણી, સ્વચ્છતા, વીજળી અને અન્ય વચન આપેલ સુવિધાઓનો સમાવેશ થાય છે.

ડેવલપર્સે તેમના પ્રોજેક્ટ્સ RERAમાં રજીસ્ટર કરાવવાના રહેશે અને બધી જરૂરી વિગતો શેર કરવાની રહેશે. આ વિગતો પછી ખરીદદારો RERAવેબસાઇટ પર સુલભ થશે.

૨. સમયસર કબજો મેળવવાનો અધિકાર

RERAહેઠળ ખરીદદારોના અધિકારો પ્રોજેક્ટ સમયસર પૂરા કરવા પર કેન્દ્રિત છે. વિકાસકર્તાઓએ વેચાણ કરારમાં જણાવેલ સમયે કબજો સોંપવો આવશ્યક છે. જો પ્રોજેક્ટમાં વિલંબ થાય તો ખરીદદારો વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે. મિલકત સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેઓ માસિક વ્યાજનો દાવો કરી શકે છે.

જો ડેવલપર પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ ન કરે, તો ખરીદદારો નાપસંદ કરી શકે છે. તેમને વ્યાજ સાથે સંપૂર્ણ રિફંડ પણ મળશે.

૩. વળતર મેળવવાનો અધિકાર

જો બિલ્ડર મિલકત સોંપવામાં વિલંબ કરે તો ખરીદદારો વળતર માંગી શકે છે. જો તેમને કબજાના પાંચ વર્ષની અંદર માળખાકીય ખામીઓ જણાય તો તેઓ ફરિયાદ પણ કરી શકે છે.

બિલ્ડરે આ સમસ્યાઓને કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વિના ઉકેલવી પડશે અને ખરીદનાર દ્વારા જાણ કર્યાના ૩૦ દિવસની અંદર તેનું નિરાકરણ કરવું પડશે. જો નહીં, તો ખરીદનાર વળતરની માંગ કરી શકે છે.

૪. ગુણવત્તાયુક્ત બાંધકામનો અધિકાર

RERA મુજબ ખરીદદારોના અધિકારો બિલ્ડરોને વેચાણ કરારમાં ઉલ્લેખિત ગુણવત્તાના ધોરણો અનુસાર ઘરો બનાવવાનો આદેશ આપે છે. જો કોઈ ખામી હોય, તો બિલ્ડરે તેને મફતમાં સુધારવા જ જોઈએ. આમાં માળખાકીય સમસ્યાઓ, નબળી બાંધકામ, ઓછી ગુણવત્તા અથવા સેવા સમસ્યાઓનો સમાવેશ થાય છે. જાણ કર્યા પછી, બિલ્ડર પાસે આ ખામીઓને સુધારવા માટે ૩૦ દિવસનો સમય હોય છે.

૫. વ્યવહારોમાં પારદર્શિતાનો અધિકાર

RERA મુજબ બિલ્ડરોએ દરેક પ્રોજેક્ટ માટે અલગ બેંક ખાતું રાખવું અને પ્રોજેક્ટના ભંડોળનો એક નિશ્ચિત હિસ્સો જમા કરાવવો જરૂરી છે. આ નિયમ ખાતરી કરે છે કે ખરીદદારોના પૈસા ફક્ત તે પ્રોજેક્ટ માટે જ વપરાય અને અન્યત્ર ખર્ચ ન કરી શકાય.

ખરીદદારોના અધિકારો તેમને નાણાકીય રેકોર્ડ તપાસવાની પણ મંજૂરી આપે છે. બિલ્ડરો મંજૂર યોજનાઓમાં કંઈપણ બદલી શકતા નથી અથવા ઉમેરી શકતા નથી સિવાય કે બે તૃતીયાંશ ફાળવણીકારો સંમત થાય.

૬. રિફંડનો અધિકાર

ખરીદદારોના અધિકારોમાં જો તેઓ સંતુષ્ટ ન હોય તો પ્રોજેક્ટમાંથી ખસી જવાનો વિકલ્પ પણ શામેલ છે. જો ડેવલપર કરારનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેઓ પણ બહાર નીકળી શકે છે.

જો પ્રોજેક્ટ વચન મુજબ પૂર્ણ ન થાય અથવા RERA નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરે, તો ગ્રાહકો વ્યાજ સાથે રિફંડ માંગી શકે છે. આ તેમને તેમના રોકાણને સુરક્ષિત રાખવા માટે કાનૂની માર્ગ આપીને અન્યાયી વ્યવહારોથી બચાવવામાં મદદ કરે છે.

૭. ફરિયાદ દાખલ કરવાનો અધિકાર

જો કોઈ બિલ્ડર વેચાણ કરારનું પાલન ન કરે તો ખરીદદાર RERA ને ફરિયાદ કરી શકે છે. જો તેમને લાગે કે પરિણામ અન્યાયી છે, તો તેઓ આગળની કાર્યવાહી માટે રિયલ એસ્ટેટ એપેલેટ ટ્રિબ્યુનલનો સંપર્ક કરી શકે છે. આ અપીલ તેમને ચુકાદાને પડકારવા અને નવેસરથી મૂલ્યાંકન મેળવવાની મંજૂરી આપે છે. જો અન્યાયી ગણવામાં આવે, તો મૂળ નિર્ણય ઉથલાવી શકાય છે.

RERA કાયદા હેઠળ ઘર ખરીદનારાઓની ફરજો

આ ફરજોનું પાલન કરવાથી ખરીદદારો કાનૂની મુશ્કેલીઓથી બચી શકે છે.

ચુકવણી કરવાની ફરજ : ઘર ખરીદનારાઓએ વેચાણ કરાર મુજબ બિલ્ડરને સમયસર સંમત થયેલી રકમ ચૂકવવી આવશ્યક છે. ચુકવણી શેડ્યૂલમાં નોંધણી ફી, મ્યુનિસિપલ ટેક્સ, પાણી અને વીજળીના બિલ, જાળવણી ખર્ચ અને જમીન ભાડા સહિત તમામ ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે.

વ્યાજ ચૂકવવાની ફરજ : જે ખરીદનાર ચુકવણીમાં વિલંબ કરે છે તેણે બાકી રકમ પર વ્યાજ ચૂકવવું પડી શકે છે. RERA મુજબ, આ વ્યાજની ગણતરી માર્જિનલ કોસ્ટ લેન્ડિંગ રેટ + ૨ ટકાના આધારે કરવામાં આવે છે.

નોંધણીમાં ભાગ લેવાની ફરજ : ખરીદદારોએ મિલકત માટે કન્વેયન્સ ડીડ રજીસ્ટર કરવામાં બિલ્ડરને કાયદેસર રીતે મદદ કરવી આવશ્યક છે.

કબજો લેવાની ફરજ : પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયા પછી બિલ્ડર ખરીદનારને કબજો સોંપશે. ખરીદનારને કબજો પ્રમાણપત્રની તારીખથી બે મહિનાની અંદર તે લેવો આવશ્યક છે.

અમારા માનવંતા ગ્રાહકોને
નૂતન વર્ષની હાર્દિક શુભકામનાઓ

स्वच्छ भारत
एक कदम स्वच्छता की ओर

PMT CORP

VOCAL FOR LOCAL

Made in India
A product of Chanakya Docutel systems

PUROHIT MACHINE TOOS CORPORATION

आत्मनिर्भर भारत अभियान

OUR PRODUCTS

Automatic Currency Counting Machine

Thermocol Laminating Pouch

Pharma Waste Shredder Machine

Lamination Machine

Paper Shredding Machine

Thermal Laminating Film Roll

Industrial Paper Shredder

LAMINATION POUCES

AUTHORISED DISTRIBUTORS FOR GUJARAT STATE

चाणक्य CHANAKYA DOCUTEL SYSTEMS

ISO 9001:2015 certified company

Office : Celler No. 2, Asha Complex, Behind Navrangpura Police Station, Navrangpura, Ahmedabad-09.

: FACTORY :
Purohit Machine Tools, JK Complex, Opp. Chandlodia Nagarpalika Office,
Beside Chandlodia Post Office Chandlodia, Ahmedabad.

Tel : 079 26442494 Mobile - 9925023942 / 9825024942
web : www.chankyadocutel.com

દિપાવલીની શુભેચ્છા અને નૂતન વર્ષાભિનંદન
દ્વારકેશ ઓર્થોપેડીક હોસ્પીટલ
ડો.જીજ્ઞેશ એચ.પંડયા (અનુભવી જોઈન્ટ રિપ્લેસમેન્ટ સર્જન)
MBBS, DNB (ORTHO), FIAAS (France,Chennai)
Fellow in Joint Replacement And Arthroscopy Surgery
ઓપીડી સમય : સવારે ૧૦-૦૦ થી બપોરે ૨-૦૦ સુધી, સાંજે ૫-૦૦ થી ૮-૦૦ સુધી
FREE
Mukhyamantri Amrutum
મુખ્યમંત્રી અમૃતમ્
માં અમૃતમ કાર્ડ ધારકો માટે ઘૂંટણ બદલવાની તેમજ ઘૂંટણને લગતી તમામ સમસ્યાઓનું સમાધાન
ઉપલબ્ધ સેવાઓ...
અકસ્માત કેસ માટે અદ્યતન I.C.U.
તથા વેન્ટીલેટર સાથે ટ્રોમા વિભાગ
જોઈન્ટ રીપ્લેસમેન્ટ સર્જરી
(અદ્યતન- Class-100-Modular
ઓપરેશન થીયેટર)આર્થોસ્કોપીક સર્જરી
(દૂરબીનથી સાંધાની શસ્ત્રક્રિયા)
સ્પાઈન સર્જરી
(કમરના રોગો માટે અદ્યતન સારવાર)
5,000+
SUCCESSFUL
JOINT REPLACEMENT
OPERATION
www.dwarkeshorthopaedic.com
EMERGENCY CALL : 9003232123,7874432122
૨૦૩,૨૦૪, સેકન્ડ ફ્લોર, કલ્પવૃક્ષ કોમ્પલેક્ષ,
કિરણ પાર્ક, ભીમજીપુરા, નવા વાડજ, અમદાવાદ-૧૩.

રીડેવલપમેન્ટ : અમદાવાદીઓ માટે વરદાન, ડેવલપર્સ હવે રીડેવલપર્સ બન્યા

અમદાવાદ : શહેરની તાસીર હંમેશાં બદલાતી રહે છે. હવે એક બાજુ દિવસે-દિવસે વધુ ને વધુ ઊંચી ઈમારતો તૈયાર થઈ રહી છે અને બીજી બાજુ ઘણી મોટી સંખ્યામાં ઈમારતો જૂની થઈ રહી છે. વળી, સારી નોકરીઓ, બહેતર વ્યવસાયની તકો અને વિશ્વના અન્ય કોઈ પણ શહેર જેવા આધુનિક જીવનની શોધમાં સમગ્ર દેશમાંથી પરિવારોના સતત ધસારાને કારણે રહેણાક જગ્યાની માગ સતત વધતી જાય છે. અમદાવાદમાં વસ્તી વધતા છેલ્લાં ૪૦ વર્ષોમાં વધુ રહેણાક અને વ્યાપારી બન્ને પ્રકારનાં મકાનોના બાંધકામની માગ વધતી ગઈ છે.

એકબાજુ અમદાવાદ શહેરની મોટાભાગની મિલ્કતો ૩૦ થી ૪૦ વર્ષ જૂની થઈ છે, બીજી બાજુ નવા બાંધકામ માટે નજીકમાં વધુ જમીન બાકી નહીં હોવાથી અને છેલ્લા પાંચ દાયકામાં સતત જૂની થતી જવાને કારણે શહેરના મોટા ભાગોમાં જૂની ઈમારતો જર્જરિત થવા લાગી છે. આવામાં એ જૂનાં બાંધકામ તોડીને તેમને ફરીથી વિકસાવવા સિવાય બીજો કોઈ વિકલ્પ હવે બચ્યો નથી.

આથી અમદાવાદમાં પણ ભારતના અન્ય મોટા શહેરની જેમ રીડેવલપમેન્ટની પ્રક્રિયા શરૂ થઈ ચૂકી છે. સમગ્ર અમદાવાદમાં આ ચલણ છે, જેના માટે સતત સાનુકૂળ સંજોગો આકાર લઈ રહ્યા છે. જગ્યાની સતત માગ સાથે-સાથે આવનાર સમયમાં અમદાવાદ અને ગાંધીનગરમાં કોમનવેલ્થ અને ઓલમ્પિકમાં યજમાની અને વિશ્વનાં શ્રેષ્ઠ શહેરો સાથે સ્પર્ધામાં રહેવાના એના સતત પ્રયાસોથી અમદાવાદ આધુનિકીકરણ તરફ આગળ વધ્યું છે.

સરકાર, બેંકો, સોસાયટીઓ અને બિલ્ડરોએ બધાએ રીડેવલપમેન્ટ માટે હાથ મિલાવ્યા છે. આપણે અમદાવાદમાં અનેક વિસ્તારમાં એક નવો રીડેવલપમેન્ટ પ્રોજેક્ટ જોઈ રહ્યા છીએ. અને સરકાર તરફથી વધુ સવલતોને લીધે રીડેવલપમેન્ટ આગળ વધી રહ્યું છે. બેંકોના ધિરાણ દરે પણ આ પરિવર્તનમાં મદદ કરી છે. એ ઉપરાંત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટે (રેરા) ખૂબ જ જરૂરી ભરોસો આપ્યો છે, જેનો હંમેશાં બાંધકામ હેઠળના પ્રોજેક્ટ માટે અભાવ રહેતો હતો.

'નવું ભારત, આત્મનિર્ભર ભારત' સૂત્રને સમર્થન આપવાની દરેક અમદાવાદીઓની લાગણીને વેગ મળ્યો છે અને આ રીતે રિયલ્ટી સેક્ટરમાં વેચાણમાં તેજી આવી છે. કોવિડ પછીના સમયની વાત કરીએ તો દરેક વ્યક્તિમાં નવી ઊર્જા જોવા મળી છે અને વેચાણ બમણું થઈ ગયું છે. ઘર, ઑફિસ અને વેરહાઉસની વિશાળ માગ ઊભી થઈ છે.જો કે હાલમાં રિયલ્ટી સેક્ટરના વેચાણમાં સામાન્ય ઘટાડો હોવાનું જાણકારો કહી રહ્યા છે, પરંતુ એનાથી રીડેવલપમેન્ટમાં કોઈ ફેર પાડવાનો નથી.

ડેવલપર્સ હવે રીડેવલપર્સ બન્યા છે, જૂનાં જર્જરિત બિલ્ડિંગોને નવો દેખાવ મળવા લાગ્યો છે અને અમદાવાદીઓને જીવનભરમાં એક વાર સ્લમ કે હાઉસિંગ કોલોનીને અલવિદા કહેવાની અને સ્લમ રીડેવલપમેન્ટ અને હાઉસિંગ રીડેવલપમેન્ટ હેઠળ પોતાના સ્વપ્નના ફ્લૅટમાં રહેવાની તક મળી છે. મધ્યમ આવક ધરાવતા પરિવારોને હવે તેમના નાના ઘરની જગ્યાએ મોટું ઘર મળી શકે છે, જેથી પરિવારના તમામ સભ્યોને સારું જીવન મળે.

હાઉસિંગ બોર્ડની સોસાયટીમાં રીડેવલપમેન્ટનો વિરોધ કોણ કરી રહ્યું છે!?

અમદાવાદ : થોડા સમયથી ધીમા પડેલા રિડેવલપમેન્ટમાં ભારે તેજી જોવા મળી રહી છે. એમાંય ખાસ કરીને હાઉસિંગ બોર્ડની કોલોનીઓમાં રીડેવલપમેન્ટની કામગીરીમાં નોંધપાત્ર તેજી જોવા મળી રહી છે.પરંતુ અલગ અલગ સોસાયટીઓમાં રીડેવલપમેન્ટ મુદ્દે મતમતાંતર જોવા મળી રહ્યા છે.

કેટલાક લોકો એવું કહે છે રીડેવલપમેન્ટ ખોટું નથી, સારો વિકલ્પ છે તે કરવું જ જોઈએ. પણ તેઓ જ આડકતરો વિરોધ કરી થવા દેતા નથી! આવા લોકો કેમ આવું કરે છે તે કારણો જાણવાનો કે શોધવાનો પ્રયત્ન કરજો સત્ય આપોઆપ ખબર પડી જશે.

પરંતુ અમુક કોમન કારણો નીચે મુજબના હોઈ શકે છે....

૧.ફર્નિચરના રૂપિયા કે ગિફ્ટ મની જોઈએ છે.

૨.હાલ જે મકાન એરિયા છે કે વાપરીએ છીએ તે કરતા ત્રણ ઘણું મોટું મકાન જોઈએ છે.

૩.ઉપરોક્ત ૧ અને ૨ ને મેળવવા માટેની લાલચ હોય અને તે મેળવવા માટેના ષડયંત્રો કરવા.

૪.મકાનના દસ્તાવેજ બાકી છે માટે હાલ ખર્ચ કરવો પડે, જે હાલ પોષતો ના હોય.

૫.મકાન બાંધકામ અનેક ઘણું મોટું કરી વધારીને બેઠા છે.

૬.મકાનને ઓફિસ પેટે વાપરે છે કે દુકાન કરીને વાપરે છે કે આ રીતે ભાડે ચડાવેલ છે.

૭.મકાન મોટું કરી વધુ ભાડે આપેલ છે માટે આવક ડિસ્ટર્બ થાય છે.

૮.મકાનને લઈ કૌટુંબિક કકળાટ ચાલે છે. માલિક અને કબજેદાર અલગ અલગ હોય.

૯.મલ્ટી સ્ટોરી બાંધકામ પસંદ નથી.

૧૦.એસોસિએશન હોદ્દેદારો સાથે અહમ ટકરાયેલ છે. કે સભ્યપદને લઈ સમસ્યા હોય.

૧૧.ન્યૂસન્સ વેલ્યુ ઉભી કરું જેથી સેટલમેન્ટ કરી વ્યક્તિગત આવક રળી લઉં.

૧૨.કોઈ અન્યથી ખોટા દોરવવામાં આવવું અને જીદ પકડી રાખવી.

૧૩.મકાન વિશે ફેમિલી ટાઇટલ ઈસ્યૂ સમસ્યાઓ હોય છે, અને વારસદારો ભેગા થઈ શકતા નથી.

૧૪.મજીયારી મિલકતમાં ભાવ વધતા હક્ક માંગનારા ઉભા થાય છે જેથી બીજા પ્રશ્નો ઉભા થાય છે.

૧૫.વડીલો ઉંમરના એક એવા પડાવ પર હોય છે કે ઘર છોડવાની અને ભાડે રહેવાની લપમાં પડવા માંગતા નથી.

૧૬.મકાન માલિક ઘરમાંથી દુકાનો બનાવી વેચીને નીકળી ગયા છે, માટે કબજેદાર તરીકે માલિકી હક્ક પુરવાર થતો નથી.

૧૭.બોર્ડ દ્વારા ફાળવેલ લીગલ દુકાનોવાળાને હાલની આવકનું આર્થિક નુકશાન થાય છે.

૧૮.મકાન કે દુકાનની ફાળવણી ને લઈ પોત પોતાની ગણતરી બેસતી ના હોય કે ગમતું ના હોય કે સ્થળાંતર સેટ થતું ના હોય.

૧૯.સ્કૂલ, કોલેજ, વ્યવસાયને લઈ વિસ્તાર છોડવા તૈયાર ના હોય.

૨૦.મકાન પર કોઈ લોન ચાલતી હોય અને તે તાત્કાલિક ભરપાઈ કરવા પેટે વિમાસણ હોય.

૨૧.પરિવારમાં કોઈના સારા ખોટા પ્રસંગ હોય તેને લઈ થોડો સમય કાઢવો હોય.

૨૨.સિદ્ધાંતો ને લઈ કોઈ લડત આપતું હોય.

૨૩.બીજાના સુખે પોતે દુઃખી થાય તેવા ઈર્ષા ભાવ, કામ કર્યા વગર મહત્વ મળવું જ જોઈએ તેવો ઈગો, મને પૂછ્યા વગર કેમ કામ કરો છો તેવો વાંધો.

૨૪.કાયદાની સમજનો અભાવ અને નકારાત્મક વાતોમાં ફસાવું, શબ્દોના ખોટા અર્થઘટનમાં ગુમરાવુ.

૨૫.બીજા તૈયાર થાય પછી છેલ્લા હું જોડાઈશ તેવી વિચારસરણી.

૨૬.મકાન માલિક જે તે સોસાયટીના મકાનમાં રહેતા જ નથી, માટે સોસાયટીના બહુમત સભ્યોની સમસ્યાઓથી અજાણ છે, અને કોઈ નેગેટીવ વ્યક્તિએ પિન મારી રાખી છે હું કંઈક અપાવીશ માટે હું કહું નહીં ત્યાં સુધી તૈયાર થવું નહિ.

૨૭.અન્ય વ્યક્તિગત, કૌટુંબિક કે સામૂહિક અને સામાજિક સમસ્યાઓ.

૨૮.કેટલાક લોકો એ રીડેવલપમેન્ટ માં દરેક સોસાયટીએ કેટલાક લોકોને ઉશ્કેરી વિરોધ ઉભો કરાવી લોકોને ગેરમાર્ગે દોરી કોર્ટકેસો કે પોલીસ કેસો કરાવી વચ્ચે પડી રૂપિયા કમાવાનો કીમિયો પણ બનાવી દીધો છે. તેવા લોકો પણ નડી રહ્યા છે.

૨૯.કેટલીક જગ્યાએ સરકારી સંસ્થામાંના કેટલાક અધિકારીઓ પણ આંતરિક મતભેદ કરવી પોતાની રોટલી શેકવાના પ્રયત્નો કરી રહ્યા હોય.

૩૦.ન્યાયપ્રણાલી અને વ્યવસ્થામાં રહેલ ઢીલાસ ને કારણે કાયદાનો ડર ના હોવાથી કે વકીલોની આંટીઘૂંટી માં છટકબારી શોધવાની લાલસા કે હાથો બનવું.

આમાંના કેટલાક કારણો વ્યાજબી અને વ્યવહારુ છે, પણ તે કારણોનું સમાધાન નીકળી શકે એમ છે. જો વ્યક્તિ તે માટે તૈયાર હોય તો! પણ કોઈ મગજ બંધ કરી જીદ પર અડી જ રહે તો તેનું કંઇ થાય નહીં.

ઈતિહાસ સાક્ષી છે કે યુદ્ધોનું નિરાકરણ સામે સામે ટેબલ પર ચર્ચા કરી અંત તરફ આગળ વધે છે પણ તે લડત દરમ્યાન કેટલાય લોકો જીવ ગુમાવી બેસે છે. જરૂર છે સકારાત્મક અભિગમ અપનાવવાની અને થોડી બાંધ છોડ કરવાની તે તૈયારી બતાવવી જોઈએ. મોટું મન રાખી સામુહિક હિત માટે થોડું જતું કરવાની તૈયારી ત્રણે પક્ષે રાખવી જોઈએ.

વસુધૈવ કુટુંબકમની ભાવના કેળવી બહુમત જન હિતાય ચ જેવા જનકલ્યાણની સેવામાત્રની અવગણના કરવા કરતા ઉદારતા સાથે સોસાયટીમાં રહેતા બહુમત સભ્યોની સુખાકારી વિચારશો તો ઉપરના બધા કરણોનું સમયાંતરે નિરાકરણ આવી જશે.

દાન ફક્ત મંદિરમાં જ કરાય તેવું જરૂરી નથી,જ્યારે હક્ક માંગતા હોય ત્યારે જોડાયેલી ફરજો પણ નિભાવવી જોઈએ, ફરજો ભૂલીને અધિકારો મંગાય નહીં. સત્ય અને વાસ્તવિકતા ને સ્વીકારવું એ પણ એક ખુમારી છે.

સંતો, શુરવીરો અને દાતાઓની આ ભૂમિ પર આજકાલ કેટલાક લોકોના સ્વાર્થ અને અહમ ભારે પડી રહયા છે.

આ મારા વ્યક્તિગત વિચારો અને તર્ક છે...

સંદીપભાઈ ત્રિવેદી??
પ્રમુખ, રામેશ્વર એપાર્ટમેન્ટ એસોસીએસન.
સક્રિય સભ્ય, હાઈ

PATRAKAR Heights
samyag
Building Smart Spaces
www.samyag.in
2 BHK LUXURY HOMES
ROAD FACING SHOPS
@ Naranpura, Ahmedabad
Common Plot of Around 50,000 sq.ft.
BRTS, Metro, Jain Temples, Garden, Shopping Banks, School, Hospital, etc. - 1 - 5 minutes
Terrace - Full of amenities like Kids Play Area, Gazebo, etc.
81 550 999 30/31
Site: Nr. Adani CNG, 132' Ring Road, Pragatinagar, Naranpura
RERA Number: MAA15009/240325/311228
Scan for Location

Rāmeshwar CITY
3 BHK APARTMENTS & SHOPS
MAA13158
GUJRERA.GUJARAT.GOV.IN
अच्छी AMENITIES यहाँ हैं!
Banquet Hall
Basketball Court
Toddlers Room
Yoga/Zumba Room
Gymnasium
Garden
Salon
Yoga Deck
Splash Pool
Society Office
Kids Outdoor Area
Indoor Games
Kids Activity Room
Library/ Tuition Room
Board Games
Pick-up & Drop-off Zone
Box Cricket
Waterbody
Stretcher Lift
Multi-purpose Court
VYAPTI वंदेमातरम्
A.SHRIDHAR
BUILDING THOUGHTFULLY
Homes starting from 1815 sq. ft. SBU
& Retail Spaces starting from 400 sq. ft. SBU
Naranpura
8306 333 777

सातत्य®
GROUP
2 & 3 BHK
APARTMENT
COMING SOON
@NARANPURA
CALL: 91049 50227, 91049 55531
02 Road
Corner Project
20,000 sq. Ft.
Of Garden Area &
Open Amenities Area
Temple & Jain Derasar
in Society

ISCON
VOGUE
ISCON
BUILDING THE FUTURE
RESIDENTIAL I COMMERCIAL I RETAIL I LEISURE
30+ YEARS OF UNWAVERING TRUST
75+ SUCCESSFUL PROJECTS
2+ CRORE SQ. FT. OF COMPLETED PROJECTS
60,000+ HAPPY CUSTOMERS
60 LAKH SQ. FT. OF PROJECTS UNDER CONSTRUCTION
HAPPY
Diwali
& New Year
AS THE FESTIVAL OF LIGHTS BRIGHTENS YOUR WORLD, MAY JOY, ABUNDANCE, AND HARMONY BE ITS PILLARS!
9099338800