



# DOs & DON'Ts in buying a PROPERTY

15 OCTOBER 2022,  
SATURDAY

સંપદા ખરીદી

# ડેવલપર / વિકાસકર્તા પાસેથી લેવાતી

- બંધાઈ રહેલ
- બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ



Presented By  
Solicitor Dhiren Nandu



## ઁવલપર / વલકસકર્તા પાસેથી લેવાતી બંધાઈ રહેલ

- વલકસકર્તાના ટાઈટલ ડીઢ્સની તપાસ અને સમજ
- સરકારી પરવાનગીઓની તપાસ અને સમજ



Presented By  
Solicitor Dhiren Nandu



# ટાઈટલ ડીઝ્સ

- અગાઉના ધારકોની યોગ્યતા
- રેવેન્યુ રેકોર્ડ્સ પર ધારકોના નામની હાજરી
- જમીનનો પ્રકાર (ફી હોલ્ડ / લીઝ હોલ્ડ)
- મુકદ્દમા હેઠળ છે કે શું ?



Presented By  
Solicitor Dhiren Nandu



# સરકારી પરવાનગીઓ / શરતો

- પ્લાન / નકશાઓની મંજૂરી
- બાંધકામ અંગેની શરતો અને વેરાઓ
- RERA રજીસ્ટ્રેશન



Presented By  
Solicitor Dhiren Nandu



# કરારનામા / દસ્તાવેજ

- નમૂના (મોડેલ) એગ્રીમેન્ટ : શું ફરક કરાએલ છે ?
  - અન્ય શરતો અને નિયમોની યોગ્ય સમજાણ
  - તૈયાર / કબજો (Possession)ની તારીખ
  - વેરાઓ (TDS / GST / સ્ટેમ્પ ડ્યુટી)
  - Home Loan લેવા સંબંધી શરતો



## ઁવલપર / વિકાસકર્તા પાસેથી લેવાતી બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ

- વિકાસકર્તાના ટાઈટલ ડીડ્સની તપાસ અને સમજ
- સરકારી પરવાનગીઓની તપાસ અને સમજ
- બાંધકામ પૂર્ણ થયાનો દાખલો / વસવાટ પરવાનગી



Presented By  
Solicitor Dhiren Nandu



# કરારનામા / દસ્તાવેજ

- નમૂના (મોડેલ) એગ્રીમેન્ટ : ફરજિયાત નથી
- અન્ય શરતો અને નિયમોની યોગ્ય સમજણ
  - પાર્કિંગ સ્થળ અંકિત
  - વેરાઓ (Yes TDS / No GST)
  - Home Loan લેવા સંબંધી શરતો





# વ્યક્તિગત / વેપારી સંસ્થા / સોસાયટી પાસેથી લેવાતાં બંગલા પ્લોટ / બાંધકામ

- વેચનારના ટાઈટલ ડીડ્સની તપાસ અને સમજ
- સરકારી પરવાનગીઓની તપાસ અને સમજ
- વેચાણ / બિન-ખેતી / બાંધકામની શરતો અને નિયમો



સંપદા ખરીદી

# જમીનધારક / વિકાસકર્તા પાસેથી લેવાતાં

- બંગલા પ્લોટ
- બાંધકામ કરેલ બંગલા સહિત

જમીનધારક / વિકાસકર્તા :

- વ્યક્તિગત
- વેપારી સંસ્થા
- સોસાયટી



Presented By  
Solicitor Dhiren Nandu



## સંપદા ખરીદી

# કરારનામું થયેલ, પણ કબજો મળે તે પૂર્વે

- વિકાસકર્તાના તથા વેચનારના ટાઈટલ ડીક્લેરેશન તપાસ અને સમજ
  - વિકાસકર્તા તરફથી ના-હરકત પ્રમાણપત્ર (NOC)
    - બાકી રહેલ ચુકવણીની સમજ અને પાલન
  - વેચનારના કરારનામાની અન્ય શરતો અને નિયમો



Presented By  
Solicitor Dhiren Nandu



## સંપદા ખરીદી

# પુનઃનિર્માણમાં મળવાપાત્ર કાયમી પર્યાયી જગ્યાને વિસ્તારવા (additional area) ખરીદી

- વિકાસકર્તાના ટાઈટલ ડીડ્સની તપાસ અને સમજ
- ખરીદી કરાતી જગ્યા અંગે શરતો અને નિયમો



Presented By  
Solicitor Dhiren Nandu



# વિસ્તરણ (additional area) ખરીદી

સંયોજિત કરારનામું / દસ્તાવેજ અથવા બે અલગ કરારનામા ?

- પુનઃનિર્માણમાં મળવાપાત્ર કાયમી પર્યાયી જગ્યા કેટલી ?
  - વિસ્તરણ માટે ખરીદાતી જગ્યા કેટલી ?
  - વેરાઓ (TDS / GST / સ્ટેમ્પ ડ્યુટી)



# સંપદા ખરીદી પુનર્વેચાણ (Resale)

- ખાલી કબજો સોંપવાની શરતે
  - ભાડૂત સહિતની શરતે

## પુનર્વેચાણ (Resale)

- વેચનારના ટાઈટલ ડીડ્સની તપાસ અને સમજ
- સરકારી પરવાનગીઓની તપાસ અને સમજ

સોસાયટી / એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોશિએશન (કોન્ડોમિનિયમ)  
શરતો અને નિયમો

- શેર સર્ટીફિકેટ / કોમન મેન્ટેનન્સ બીલ

## પુનર્વેચાણ (Resale)

- ઈલેક્ટ્રીક બીલ / ગેસ બીલ
- ઘર વેરો / પ્રોપર્ટી ટેક્સ બીલ (અલગ કે સંયુક્ત)
- મકાનની આવરદા મુજબ ભાવઘટની શરતો અને નિયમો
- મૂલ્ય-નિર્ધારણને અસર કરતા અન્ય પરિબળો



## પુનર્વેચાણ (Resale)

- દસ્તાવેજોની સાંકળ (પર્યાપ્ત સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ચૂકવણી થઈ છે ?)
- ૩૦ વર્ષ / ૧૨ વર્ષની શોધ (ઓનલાઈન / ઓફલાઈન)
  - જાહેર નોટીસ
  - લીગલ ટાઈટલ રીપોર્ટ
  - ચોખ્ખું ટાઈટલ (બોજ રહિત)
- દસ્તાવેજોની સાંકળના તમામ અસલની તપાસ

## पुनर्वेयाण (Resale)

वेयनारने लगती तपास

- निवासी स्थिति / राष्ट्रीयता

वेयनार संयुक्त धारकोनी

- अलग ओणष
- धारणानुं प्रभाण

## પુનર્વેચાણ (Resale)

વેચનારને લગતી તપાસ

- કંપની / ભાગીદારી / LLP આદિ હોય તો, વેચાણ ક્ષમતા
- ટ્રસ્ટ હોય તો, વેચાણ માટે ધર્માદાય આયુક્તની મંજૂરી
- સગીર / અસ્થિર મનનું હોય તો, કોર્ટ તરફથી વેચાણ મંજૂરી

## પુનર્વેચાણ (Resale)

વેચનાર / તબદીલ કરનાર

- સ્વયં ધારક છે ?
- મૂળ ધારકના અનુગામી આદિ હોય તો, કઈ રીતે ?  
ખાતરી કરો કે
- માત્ર નામ-નિર્દિષ્ટ રીતે (નોમીની) ધારક નથી
- ઉત્તરાધિકાર (Succession) યોગ્ય રીતે થયેલ છે
- અન્યથા તમામ ઉત્તરાધિકારી (Successors)ને પક્ષકાર કરવા જરૂરી

સંપદા ખરીદી

# અદલાબદલી (exchange)

૧. મિલકત સામે ૨. સેવાઓ સામે

- વિકાસકર્તાના ટાઈટલ ડીડ્સની તપાસ અને સમજ
- અદલાબદલી કરાતી જગ્યા અંગે શરતો અને નિયમો



Presented By  
Solicitor Dhiren Nandu



સંપદા ખરીદી

# લિલામ (Auction)

૧. કઈ રીતે મિલકત લિલામકર્તા પાસે આવી ?
૨. યોગ્ય પરવાનગીઓ / અધિકારોની તપાસ અને સમજ
૩. ના-હરકત પ્રમાણપત્ર
૪. કબજો



Presented By  
Solicitor Dhiren Nandu



## સંપદા ખરીદી

# ભાડૂત હક્ક / લીઝ (tenanted / lease)

- ૩૧મી માર્ચ ૨૦૦૦ થી ટેનન્સી કરારનું રજીસ્ટ્રેશન ફરજિયાત
- ૩૦૦ ચો.ફૂટ સુધીની નિવાસી/ અનિવાસી જગ્યાઓ માટે નિર્ધારિત સ્ટેમ્પ ડ્યુટી

૧. ત્યાગ (Surrender) અને નવી ટેનન્સીની નિર્મિતિ

૨. ટ્રાન્સફર ઓફ ટેનન્સી



## ભાડૂત હક્ક / લીઝ (tenanted / lease)

- ટ્રાન્સફર ઓફ ટેનન્સી (અનિવાસી) GSTનું ભારણ

સામાન્ય શરતો

૧. પોતાના ઉપયોગ માટે
૨. વિના પરવાનગી કોઈ માળખાકીય સુધારા-વધારા ન કરવા
૩. રિઝેવલપમેન્ટમાં સહભાગ



Presented By  
Solicitor Dhiren Nandu







THANK YOU

