

পশ্চিমবঙ্গে ফ্ল্যাট সংক্রান্ত দলিলের গুরুত্বপূর্ণ বিষয়

1. মালিকানার প্রমাণ

- দলিলে ফ্ল্যাটের মালিকানা ক্রেতার নামে হস্তান্তরের স্পষ্ট উল্লেখ থাকতে হবে।
- ফ্ল্যাটের বিবরণ (ফ্লোর, ইউনিট নম্বর, কার্পেট/বিল্ট-আপ/সুপার বিল্ট-আপ এরিয়া) এবং জমির অবিভক্ত অংশ (Undivided Share of Land) উল্লেখ থাকা আবশ্যিক।

2. আইনি বৈধতা

- দলিলটি ভারতের Registration Act, 1908 এবং West Bengal Stamp Rules অনুযায়ী রেজিস্ট্রি করতে হবে।
- দলিলে সম্পত্তি দায়মুক্ত (Free from Encumbrances) বলে বিক্রেতার ঘোষণা থাকতে হবে।

3. জমির অংশ (Undivided Share)

- ফ্ল্যাটের সঙ্গে জমির অবিভক্ত অংশের পরিমাণ স্পষ্টভাবে উল্লেখ করতে হবে।
- এটি ভবিষ্যৎ সম্পত্তির মূল্যায়ন এবং পুনর্বিক্রয়ের জন্য গুরুত্বপূর্ণ।

4. ক্রয়মূল্য ও পরিশোধের বিবরণ

- ফ্ল্যাটের মোট মূল্য, অগ্রিম পরিশোধ, কিস্তি বা সম্পূর্ণ পরিশোধের বিবরণ।
- অতিরিক্ত খরচ যেমন পার্কিং, মেনটেন্যান্স চার্জ, GST, স্ট্যাম্প ডিউটি ইত্যাদি উল্লেখ।

5. সম্পত্তির বিবরণ

- ফ্ল্যাটের অবস্থান (ঠিকানা, ব্লক, টাওয়ার, ফ্লোর), আকার (কার্পেট এরিয়া/সুপার বিল্ট-আপ এরিয়া), সীমানা (উত্তর, দক্ষিণ, পূর্ব, পশ্চিম)।
- ফ্লোর প্ল্যান এবং সংযোজনী হিসেবে অনুমোদিত ম্যাপ সংযুক্ত থাকতে হবে।

6. মালিকানার শৃঙ্খল (Chain of Title)

- জমি ও ফ্ল্যাটের পূর্বের মালিকানার ইতিহাস উল্লেখ।
- বিক্রেতার মালিকানা অধিকার প্রমাণের জন্য পূর্বের দলিল, মিউটেশন, খাজনার রসিদ ইত্যাদি যাচাই।

7. অনুমোদন ও সার্টিফিকেট

- ফ্ল্যাটের নির্মাণের জন্য মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন বা পঞ্চগায়েতের অনুমোদন (Sanctioned Plan)।
- Completion Certificate (CC) এবং Occupancy Certificate (OC) থাকতে হবে।
- No Objection Certificate (NOC) ফায়ার সার্ভিস, পরিবেশ দপ্তর ইত্যাদি।

8. শর্তাবলী

- ফ্ল্যাট হস্তান্তরের সময়সীমা, মেরামতের দায়িত্ব, সুবিধা (লিফট, পার্কিং, ক্লাবহাউস) ব্যবহারের অধিকার।
- রেজিস্ট্রেশনের পর মিউটেশন ও নামজারির প্রক্রিয়া উল্লেখ।

9. রেজিস্ট্রেশন

- দলিলটি স্থানীয় সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে রেজিস্ট্রি করতে হবে।
- স্ট্যাম্প ডিউটি (পশ্চিমবঙ্গে সাধারণত 6-7% মূল্যের উপর, অবস্থানভেদে) এবং রেজিস্ট্রেশন ফি (1%) পরিশোধ করতে হবে।

10. সাক্ষী ও স্বাক্ষর

- কমপক্ষে দুজন সাক্ষীর নাম, ঠিকানা, স্বাক্ষর।
- বিক্রেতা, ক্রেতা এবং ডেভেলপারের (যদি থাকে) স্বাক্ষর।
- দলিল লেখকের (Deed Writer) বিবরণ ও স্বাক্ষর।

পশ্চিমবঙ্গে ফ্ল্যাট কেনার আগে কী কী দেখা উচিত

1. অবস্থান যাচাই

- ফ্ল্যাটের অবস্থান (স্কুল, হাসপাতাল, বাজার, মেট্রো/বাস স্টেশনের নৈকট্য) পরীক্ষা।
- এলাকার নিরাপত্তা, পরিবেশ, বন্যা বা জলাবদ্ধতার ঝুঁকি মূল্যায়ন।
- ভবিষ্যৎ উন্নয়ন পরিকল্পনা (যেমন মেট্রো, ফ্লাইওভার) সম্পর্কে জানুন।

2. ডেভেলপারের বিশ্বাসযোগ্যতা

- ডেভেলপারের পূর্ববর্তী প্রকল্প, সময়মতো হস্তান্তরের রেকর্ড এবং খ্যাতি তদন্ত।
- RERA (Real Estate Regulatory Authority) রেজিস্ট্রেশন নম্বর যাচাই (পশ্চিমবঙ্গে RERA বাধ্যতামূলক)।
- ডেভেলপারের আর্থিক স্থিতিশীলতা ও মামলার ইতিহাস চেক করুন।

3. আইনি দলিলপত্র যাচাই

- জমির মালিকানা: জমির দলিল, মিউটেশন, পর্চা, খাজনার রসিদ, Conversion Certificate (যদি কৃষি জমি হয়)।
- অনুমোদন: মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন/পঞ্চায়েতের স্যাংশনড প্ল্যান, CC, OC।
- RERA Compliance: প্রকল্পটি RERA-তে নিবন্ধিত কিনা এবং সমস্ত তথ্য (প্রকল্পের অগ্রগতি, সময়সীমা) সঠিক কিনা।
- Encumbrance Certificate: সম্পত্তি বন্ধক, ঋণ বা মামলামুক্ত কিনা (গত ১২-১৫ বছরের রেকর্ড)।
- Title Search: আইনজীবীর মাধ্যমে সম্পত্তির মালিকানার শৃঙ্খল যাচাই।

4. ফ্ল্যাটের গুণগত মান

- নির্মাণ সামগ্রীর মান (ইট, সিমেন্ট, স্টিল, ফিটিংস) পরীক্ষা।
- প্লাস্টিং, ইলেকট্রিক্যাল ওয়্যারিং, লিফট, ফায়ার সেফটি সিস্টেমের কার্যকারিতা।
- ভেন্টিলেশন, প্রাকৃতিক আলো এবং ফ্লোর প্ল্যানের ব্যবহারিকতা।

5. ফ্ল্যাটের আকার ও স্পেসিফিকেশন

- কার্পেট এরিয়া, বিল্ট-আপ এরিয়া এবং সুপার বিল্ট-আপ এরিয়ার মধ্যে পার্থক্য বুঝুন।
- RERA অনুযায়ী কার্পেট এরিয়ার উপর মূল্য নির্ধারণ বাধ্যতামূলক।
- ফ্ল্যাটের ফ্লোর প্ল্যান বাস্তবের সঙ্গে মিলিয়ে দেখুন।

6. অতিরিক্ত সুবিধা ও খরচ

- পার্কিং (কাভারড/ওপেন), ক্লাবহাউস, জিম, সুইমিং পুলের সুবিধা ও চার্জ।
- মেনটেন্যান্স চার্জ, বিদ্যুৎ/জল সংযোগ ফি, সিকিৎ ফান্ড।
- Residents' Welfare Association (RWA)-এর নিয়ম ও চার্জ।

7. চুক্তিপত্র (Agreement to Sell)

- ফ্ল্যাট ক্রয়ের আগে বিক্রেতা/ডেভেলপারের সঙ্গে Agreement to Sell স্বাক্ষর করণ।
- এতে মূল্য, হস্তান্তরের সময়, ফ্ল্যাটের স্পেসিফিকেশন, রিফান্ড পলিসি ইত্যাদি উল্লেখ থাকতে হবে।
- RERA অনুযায়ী চুক্তিপত্রে সমস্ত শর্ত স্বচ্ছ হতে হবে।

8. পরিদর্শন

- ফ্ল্যাটটি দিনের বিভিন্ন সময়ে পরিদর্শন করণ।
- প্রতিবেশীদের সঙ্গে কথা বলে এলাকার পরিবেশ, সমস্যা (যেমন জলের সংকট, বিদ্যুৎ বিভ্রাট) সম্পর্কে জানুন।
- ফ্ল্যাটে ফিনিশিংয়ের কাজ (পেইন্ট, টাইলস, ফিক্সচার) ভালোভাবে পরীক্ষা করণ।

9. ভবিষ্যৎ সম্ভাবনা

- এলাকার সম্পত্তির মূল্যবৃদ্ধির সম্ভাবনা এবং পুনর্বিক্রয়ের সম্ভাবনা বিবেচনা।
- সরকারি প্রকল্প (যেমন মেট্রো, হাসপাতাল, শিল্পাঞ্চল) সম্পর্কে তথ্য সংগ্রহ।

পশ্চিমবঙ্গে ফ্ল্যাট কেনার জন্য বিশেষ সাবধানতা

1. RERA যাচাই

- পশ্চিমবঙ্গে RERA (West Bengal Housing Industry Regulation Act, 2017) বাধ্যতামূলক।
- প্রকল্পের RERA নম্বর এবং ওয়েবসাইটে (<https://rera.wb.gov.in/>) প্রকল্পের বিবরণ যাচাই করণ।

2. মিউটেশন ও খাজনা

- ফ্ল্যাট কেনার পর মিউটেশন (নামজারি) এবং প্রপার্টি ট্যাক্স নিজের নামে করান।
- পূর্বের খাজনা বা ট্যাক্স বাকি আছে কিনা চেক করুন।

3. অধিকার সংরক্ষণ

- ফ্ল্যাটের সঙ্গে সংযুক্ত সুবিধা (পার্কিং, কমন এরিয়া) লিখিতভাবে নিশ্চিত করুন।
- ডেভেলপারের কাছ থেকে সমস্ত নথি (CC, OC, ফ্লোর প্ল্যান) সংগ্রহ করুন।

4. চুক্তি ভঙ্গের শর্ত

- ডেভেলপার সময়মতো ফ্ল্যাট হস্তান্তর না করলে বা চুক্তি ভঙ্গ করলে ক্ষতিপূরণের শর্ত চুক্তিপত্রে উল্লেখ থাকতে হবে।
- RERA-তে অভিযোগ দায়েরের অধিকার সম্পর্কে জানুন।

পরামর্শ

- ফ্ল্যাট কেনার আগে তাড়াহুড়ো করবেন না; সমস্ত নথি এবং শর্ত ভালোভাবে পরীক্ষা করুন।
- সম্ভব হলে একজন সিভিল ইঞ্জিনিয়ারের মাধ্যমে ফ্ল্যাটের নির্মাণ মান যাচাই করান।
- দলিল রেজিস্ট্রেশনের পর মূল কপি নিরাপদে সংরক্ষণ করুন এবং ফটোকপি রাখুন।