manoramaonline

ASSET HOMES

The responsible builder

വീട്

വാങ്ങുന്നവർക്കായി ഒരു സമ്പൂർണ്ണ ഹാൻഡ് ബുക്ക്

പ്രിയ സുഹൃത്തേ,

അസറ്റ് ഹോംസിന്റെ ആശംസകൾ!

എല്ലാവരും മനസ്സിൽ താലോലിക്കുന്ന ഒരു സ്വപ്നമുണ്ട്; സ്വന്തമായ ഒരു വീട്. ഈ ഒരൊറ്റ കാര്യത്തിനു മാത്രമായി ഒരാൾ തന്റെ ആജീവനാന്ത സമ്പാദ്യം മുഴുവൻ ചെലവഴിക്കുവാൻ തയ്യാറാകുന്നു. കേരളത്തിലെ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയാണെങ്കിൽ ഇപ്പോൾ അതിന്റെ വളർച്ചയുടെ പരിണാമഘട്ടങ്ങളിലൂടെയാണ് കടന്നു പോകുന്നത്. വീട് ഒരു ആവശ്യമായി മാറുന്ന യഥാർഥ ഉപഭോക്താവിനെ സംബന്ധിച്ച്, അയാളെ ചതിക്കുഴികളിലൂടെ വഴിതിരിച്ചുവിടാൻ തക്ക അദൃശ്യ ശക്തികൾ ഇവിടെയുണ്ടുതാനും.

അതു കൊണ്ടാണ് അസറ്റ് ഹോംസ്, വീടു വാങ്ങുവാനാഗ്രഹിക്കുന്നവർക്ക് വിജ്ഞാനപ്രദമായ വിവരങ്ങൾ പങ്കുവയ്ക്കുവാൻ മുന്നിട്ടിറങ്ങുന്നത്. വീട് വാങ്ങുവാൻ തയ്യാറാകുന്നവർക്ക് സുരക്ഷിതമായ തീരുമാനങ്ങൾ എടുക്കുന്നതിന് വളരെ സഹായകരമാകുന്ന 50 നിർണ്ണായകമായ വിവരങ്ങൾ പങ്കുവയ്ക്കുന്ന, 'എ കംപ്ലീറ്റ് ഹാൻഡ്ബുക്ക് ഫോർ ഹോം ബയേഴ്സ്' എന്ന ബുക്ക്ലെറ്റ് അസറ്റ് ഹോംസ് സന്തോഷപൂർവ്വം അവതരിപ്പിക്കുന്നു.

സ്വയം ക്രമീകൃതമായ, ഉത്തരവാദിത്തമുള്ള ബിൽഡർ എന്ന നിലയിൽ, അസറ്റ് ഹോംസ് നടത്തുന്ന മുന്നേറ്റമാണിത്. ഈ ഉദ്യമം എല്ലാവിധത്തിലും വിജയകരമായി നിർവ്വഹിക്കുവാൻ പിന്തുണയേകിയ മനോരമ ഓൺലൈന് ഞാൻ പ്രത്യേകമായി നന്ദി അറിയിക്കുന്നു.

എല്ലാ ഉപഭോക്താക്കൾക്കും എല്ലായ്പോഴും മികച്ച തീരുമാനങ്ങളെടുക്കുവാൻ കഴിയട്ടെയെന്ന് ഞാൻ ആശംസിക്കുന്നു.

സുനിൽ കുമാർ വി.
മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടർ, അസറ്റ് ഹോംസ്

പ്രിയ മിത്രമേ,

മനോരമ ഓൺലൈനിന്റെ ആശംസകൾ!

വീട് വാങ്ങുവാനാഗ്രഹിക്കുന്നവർക്ക് സമഗ്ര മാർഗ്ഗദർശനങ്ങളേകുന്ന മികച്ച ആശയവുമായി അസറ്റ് ഹോംസ് എത്തിയപ്പോൾ, പോസിറ്റീവായ സാമൂഹ്യമാനങ്ങളുള്ള ഈ ഉദ്യമത്തിൽ സർവ്വാത്മനാ പങ്കാളിയാകുവാൻ ഞങ്ങൾക്ക് സന്തോഷമേയുള്ളൂ. വീട് വാങ്ങുവാനാഗ്രഹിക്കുന്നവർക്ക് മികച്ച അറിവുകൾ പകർന്നു നൽകുന്ന ബുക്ക്ലെറ്റ് പുറത്തിറക്കുവാൻ മുന്നിട്ടിറങ്ങിയ അസറ്റ് ഹോംസിന് എല്ലാവിധ ആശംസകളും നേരുന്നു. സമയോചിതമായ ഈ ഉദ്യമത്തിലൂടെ അസറ്റ് ഹോംസ്, വീടു വാങ്ങുമ്പോൾ ചെയ്യേണ്ടതും ചെയ്യുവാൻ പാടില്ലാത്തതുമായ എല്ലാ കാര്യങ്ങളെക്കുറിച്ചും ഉപഭോക്താവിന് വിജ്ഞാനപ്രദമായ അറിവുകൾ പങ്കുവയ്ക്കുന്നു. ഉത്തരവാദിത്തമുള്ള ബിൽഡറായ അസറ്റ് ഹോംസിന് ഞങ്ങളുടെ ആശംസകൾ!!

സന്തോഷ് ജോർജ്ജ് ജേക്കബ്ബ്
സീനിയർ കണ്ടന്റ് കോഡിനേറ്റർ, മനോരമ ഓൺലൈൻ

1 100% നിയമവിധേയം

വീടുനിർമാണത്തിൽ വരുന്ന ചട്ടലംഘനങ്ങൾ പിന്നീട് കെട്ടിടം പൊളിച്ചു കളയുകയോ നിയമ വിധേയമാക്കേണ്ടതായോ ചെയ്യേണ്ട സ്ഥിതിയിലെത്തിച്ചേക്കാം. കേരള മുനിസിപ്പൽ ബിൽഡിങ്ങ് റൂൾസ് (കെഎംബിആർ) പ്രകാരം ആകെ തറ വിസ്തീർണം (ഫ്ളോർ ഏരിയ) നിർണയിക്കുന്നത് സ്ഥലത്തിന്റെ അളവ്, റോഡിന്റെ വീതി തുടങ്ങിയ ഘടകങ്ങൾ നോക്കിയാണ്. കെട്ടിട നിർമാണ ച്ചട്ടങ്ങളെല്ലാം വിശദമായി പഠിച്ച്, പാലിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

2 അനുമതി നേടിയെടുക്കൽ

പുതിയ നിർമാണത്തിനു വേണ്ട നിയമപരമായ അനുമതി (ബിൽഡിങ്ങ് പെർമിറ്റ്) നേടിയിരിക്കണം. തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്ന് ലഭിക്കേണ്ട രേഖകൾക്ക് പുറമെ, ചട്ടമനുസരിച്ചുള്ള മറ്റ് അനുമതികളും വാങ്ങണം. ഉദാഹരണത്തിന് ഫയർ ആൻഡ് സേഫ്റ്റി വിഭാഗത്തിന്റേത്, സമീപത്ത് വിമാനത്താവളമുണ്ടെങ്കിൽ എയർപോർട് അതോറിറ്റിയുടേത്, അങ്ങനെ. പിസിബി, എംഒഇഎഫ് തുടങ്ങി മറ്റു ഡിപ്പാർട്മെന്റുകൾ വേറെ. ചട്ടങ്ങൾ പാലിക്കാതിരുന്നാൽ വൻ പിഴയടക്കേണ്ടിവരാം. ചില സാഹചര്യങ്ങളിൽ കെട്ടിടം പൊളിക്കേണ്ടതായും വരാം. മറ്റു നിയമനടപടികളുമുണ്ടാകാം.

3 അസൽ രേഖകൾ

റജിസ്ട്രേഷൻ സമയമത്ത് അസൽ ആധാരം, വസ്തുവിന്റെയും വീടിന്റെയും കരമടച്ച രസീത്, വാങ്ങുന്നവരുടെയും വിൽക്കുന്നവരുടെയും ഫോട്ടോ, തിരിച്ചറിയൽ രേഖകൾ എന്നിവ വേണം. വിൽക്കുന്നയാൾ അതിനുള്ള നിയമപരമായ അവകാശം ബോധ്യപ്പെടുത്തേണ്ടതുണ്ട്. സ്ഥല ഉടമയു ടെ അസാന്നിധ്യത്തിൽ അദ്ദേഹം പവർ ഓഫ് അറ്റോണി (മുക്ത്യാർ) നൽകിയ ആളിൽ നിന്നേ ഭൂമി വാങ്ങാവൂ. ഈ രേഖകളുടെയെല്ലാം പകർപ്പുകൾ സൂക്ഷിച്ചു വയ്ക്കുകയും വേണം.

4 താമസ അനുമതിപത്രം (ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ്)

അംഗീകരിക്കപ്പെട്ട പ്ലാനിൽ വ്യതിയാനങ്ങളില്ലാതെ വേണം ബിൽഡർ കെട്ടിടം പണി പൂർത്തിയാക്കേണ്ടത്. ചട്ടങ്ങളെല്ലാം പാലിച്ചാണ് നിർമാണം നടത്തിയതെന്ന് താമസ അനുമതിപത്രം ഉറപ്പാക്കുന്നു. ഇലക്ട്രിസിറ്റി, വാട്ടർ കണക്ഷനുകൾ, താമസിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി മുതലായവ ഈ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ഉറപ്പാക്കുന്നു.

5 അനുബന്ധ രേഖകൾ

കരാറിലേർപ്പെടുന്നതിനു മുൻപുതന്നെ ഒട്ടേറെ രേഖകൾ പരിശോധിച്ച് ബോധ്യപ്പെടേണ്ടതുണ്ട്. അസൽ ആധാരവും കരമടച്ച രസീതും പരിശോധിച്ച് അതിൽ സ്ഥലമുടമയുടെ പേരുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തണം. കരമടച്ച രസീത് കിട്ടാൻ മാർഗമില്ലെങ്കിൽ തണ്ടപ്പേർ അഥവാ യഥാർഥ ഉടമ ആരെന്നു കണ്ടെത്തണം. തണ്ടപ്പേരിൽ അവകാശിയുടെ പേര് ഇല്ലെങ്കിൽ പോക്കുവരവു നടത്തി അവ കാശിയുടെ പേര് ചേർക്കണം. എങ്കിലേ വിൽക്കുന്ന ആൾക്ക് വസ്തുവിൽ പൂർണ അവകാശം ലഭിക്കൂ. കൈവശാവകാശം തെളിയിക്കാനായി പൊസഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് കൂടി വാങ്ങണം. പ്ലാനിങ്ങ്- ബിൽഡിങ്ങ് പെർമിറ്റുകൾ, മണ്ണ്-ജല പരിശോധനാ റിപ്പോർട്ടുകൾ, നിർമാണത്തിനു ശേഷം കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് തുടങ്ങിയവയൊക്കെ പ്രധാന അനുബന്ധ രേഖകളാണ്.

6 ബിൽഡ് എഗ്രിമെന്റിനെ കുറിച്ച് നിയമോപദേശം തേടൽ

വില്ലയായാലും ഫ്ളാറ്റായാലും ബിൽഡേഴ്സ് എഗ്രിമെന്റിനെക്കുറിച്ച് കൃത്യമായ ധാരണയുണ്ടാകുന്നത് പലപ്പോഴും സഹായകമാകും. ഇന്റേണൽ റോഡുകൾ, ടെറസ്, ഓപ്പൺസ്പേസ് തുടങ്ങിയവയുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശത്തെക്കുറിച്ചൊക്കെ കൃത്യമായ ധാരണയുണ്ടായിരിക്കണം. ആവശ്യമെങ്കിൽ പ്രൊഫഷണൽ നിർദേശങ്ങൾ തേടുന്നതാണ് നല്ലത്.

7 കുടിക്കട സർട്ടിഫിക്കറ്റ്

വസ്തുവിന്റെ പേരിൽ നിയമപരമായ ബാധ്യതകളൊന്നുമില്ലെന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്ന കുടിക്കട സർട്ടിഫിക്കറ്റ് വാങ്ങണം. നിർദ്ദിഷ്ട ഫോമിൽ അപേക്ഷ നൽകി ഫീസടച്ചാൽ സബ് റജിസ്ട്രാർ ഓഫിസിൽ നിന്ന് നോൺ എൻകംബ്രൻസ് സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിക്കും. വസ്തു കരാർ ദിവസം ഉടമ ഇത് വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് കൈമാറണം.

8 നോൺ എൻകംബ്രൻസ് സർട്ടിഫിക്കറ്റും അവിഭജിത ഭൂ ഓഹരിയും

ധനകാര്യ സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്ന് ലോണെടുത്താണ് ബിൽഡർ അപാർട്മെന്റ് നിർമിക്കുന്നതെങ്കിൽ ഇവിടെനിന്നുള്ള അവിഭജിത ഭൂ ഓഹരിയുടെ നോൺ എൻകംബ്രൻസ് സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ഉടമകൾക്ക് ലഭ്യമാക്കേണ്ടതുണ്ട്. വസ്തുവിലെ അവിഭജിത ഭൂ ഓഹരി (യുഡിഎസ്) റജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനു മുൻപുതന്നെ ഈ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭ്യമാക്കണം.

9 ഫ്ളോർ ഏരിയാ അനുപാതം (എഫ്എആർ)

കെട്ടിടത്തിന്റെ മൊത്തം തറ വിസ്തീർണവും നിർമിക്കുന്ന സ്ഥലത്തിന്റെ ആകെ വിസ്തീർണവും തമ്മിലുള്ള അനുപാതം സംബന്ധിച്ച ചട്ടങ്ങൾ കൃത്യമായി പാലിച്ചിരിക്കണം. അതിരിൽ നിന്നുള്ള അകലം, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം എന്നിവയിലൊക്കെ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തിയാൽ പലപ്പോഴും എഫ്എആർ ലംഘനങ്ങൾ പിന്നീട് തലവേദനയായി മാറിയേക്കാം.

10 ഭൂമിയുടെ വിലയും ന്യായവിലയും

ഭൂമിക്ക് സർക്കാർ നിശ്ചയിക്കുന്ന മതിപ്പുവിലയാണ് ന്യായവില. ഓരോ പ്രദേശത്തെയും വികസനവും അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങളുമൊക്കെ നോക്കിയാണ് ഇത് കണക്കാക്കുന്നത്. ഈ വില അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് സ്റ്റാമ്പ് നികുതി, റജിസ്ട്രേഷൻ ചാർജ് എന്നിവ നിശ്ചയിക്കുന്നത്. ഭൂമിയുടെ മാർക്കറ്റ് വിലയുമായി ഒത്തുപോകുന്നതിന് ഇടക്കിടെ ന്യായവില പുതുക്കാറുണ്ട്. സ്ഥലവില സംബന്ധിച്ച് വീടു വാങ്ങുന്നവർക്ക് സാമാന്യധാരണയുണ്ടാക്കാൻ ന്യായവിലപ്പട്ടിക സഹായിക്കും.

11 സൂപ്പർ ബിൽറ്റ് അപ് ഏരിയക്ക് ആനുപാതികമായ യുഡിഎസ്

അപാർട്മെന്റ് സമുച്ചയത്തിലെ ഭൂമിയിൽ ഓരോ ഉടമക്കും സൂപ്പർബിൽറ്റ് അപ് ഏരിയക്ക് ആനുപാതികമായ അവിഭജിത അവകാശമാണ് ഉള്ളത്. ഈ ഓഹരി പ്രത്യക്ഷത്തിൽ വിഭജിക്കുവാൻ സാധിക്കില്ല. അപാർട്മെന്റിലെ കെട്ടിടഭാഗത്തിന് കാലം ചെല്ലുന്തോറും മൂല്യം കുറയുകയും ഭൂമിക്ക് മൂല്യം വർധിക്കുകയും ചെയ്യും. ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയും കെട്ടിട നിർമാണച്ചെലവും പരിഗണിച്ച് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി, റജിസ്ട്രേഷൻ ചാർജ് എന്നിവ ഈടാക്കുന്നത് യുഡിഎസ്(അവിഭജിത ഭൂ ഓഹരി) അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ്. ഇങ്ങനെ പല കാരണങ്ങളാൽ യുഡിഎസ് സംബന്ധിച്ച കൃത്യമായ ധാരണകൾ നേരത്തേ ഉണ്ടാക്കിയിരിക്കണം.

12 ജെഡിഎ നിർമാണങ്ങളിൽ യുഡിഎസ് സംരക്ഷിതമാക്കുക

ജോയിന്റ് ഡവലപ്മെന്റ് എഗ്രിമെന്റ് (ജെഡിഎ) പ്രകാരമാണ് ബിൽഡർ പണി പൂർത്തിയാക്കുന്നതെങ്കിൽ ഭൂവുടമ ഭൂമി ലഭ്യമാക്കുകയും ബിൽഡർ നിർമാണം നടത്തുകയുമാണ് ചെയ്യുന്നത്. പലപ്പോഴും ഭൂവുടമയുടെ പേരിൽ ചില ഫ്ളാറ്റുകൾ നൽകുകയാണ് ബിൽഡർ ചെയ്യുക. ടോക്കൺ അഡ്വാൻസും കൊടുക്കും. ജെഡിഎ പ്രകാരം പണിയുന്ന ഫ്ളാറ്റുകൾ വാങ്ങുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ സ്വന്തം യുഡിഎസ് ഉപഭോക്താവ് ഉറപ്പാക്കണം. ഇതിനായി ജെഡി കരാർ പരിശോധിക്കാവുന്നതാണ്.

13 എൻആർഐ വാങ്ങലുകളും ആർബിഐ നിബന്ധനകളും

എൻആർഐ എന്നാൽ ഇന്ത്യക്കു പുറത്തു താമസിക്കുന്ന പൗരൻ എന്നാണർഥം. ഒരു എൻആർഐക്ക് ഇന്ത്യയിൽ കൃഷി ഭൂമി/ തോട്ടങ്ങൾ/ ഫാംഹൗസുകൾ എന്നിവ ഒഴികെയുള്ള ഏത് സ്ഥാവര വസ്തുവും സമ്പാദിക്കാവുന്നതാണ്. ഇന്ത്യയിൽ തന്നെ സ്ഥിരതാമസക്കാരനായ മറ്റൊരാൾക്ക് ഏത് സ്ഥാവര വസ്തുവും കൈമാറ്റം ചെയ്യുവാനും അയാൾക്ക് അനുവാദമുണ്ട്. ഇന്ത്യക്കു പുറത്തുനിന്നു ആഭ്യന്തര പണമടയ്ക്കലിലൂടെ സ്വീകരിക്കപ്പെടുന്ന ഫണ്ടുകളിൽ നിന്നോ, എഫ്ഇഎംഎ, റിസർവ്വ് ബാങ്ക് ഓഫ് ഇന്ത്യ എന്നിവയുടെ ചട്ടങ്ങൾക്കു വിധേയമായുള്ള നോൺ റസിഡന്റ് (എൻആർഇ/എൻആർഒ) അക്കൗണ്ട് മുഖേന നിക്ഷേപിക്കപ്പെടുന്ന ഫണ്ടുകളുപയോഗിച്ചോ വാങ്ങൽ നടത്താം. താമസിക്കുവാനുള്ള വീട് വാങ്ങുന്നതിനായി എൻആർഐക്ക് ഹൗസിംഗ് ഫിനാൻസ് സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്ന് ഭവനവായ്പകൾ ലഭ്യമാകും. ആഭ്യന്തര പണമടയ്ക്കലിലൂടെയോ, സാധാരണ ബാങ്കിംഗ് ചാനലുകളിലൂടെയോ എൻആർഇ/എൻആർഒ അക്കൗണ്ടുകളിൽ പണമടയ്ക്കുന്നതിലൂടെയും അത്തരം വസ്തുവിലെ വാടക വരുമാനത്തിലൂടെയോ ലോൺ തിരിച്ചടയ്ക്കാം.

14 പവർ ഓഫ് അറ്റോർണി (മുക്ത്യാർ)

വസ്തു വിൽപ്പന, പണയം വയ്ക്കൽ, റജിസ്ട്രേഷൻ, ഭാഗംവയ്ക്കൽ, നിർമാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ തുടങ്ങിയവയെല്ലാം ഉടമസ്ഥൻ ആർക്കെങ്കിലും രേഖാമൂലം നൽകുന്ന അധികാരമാണ് പവർ ഓഫ് അറ്റോർണി. ഫ്ളാറ്റ്, അപാർട്മെന്റ് നിർമാണങ്ങളിൽ പലപ്പോഴും ഭൂവുടമയിൽ നിന്ന് പവർ ഓഫ് അറ്റോർണി സ്വീകരിക്കുകയാണ് ഡെവലപ്പർ ചെയ്യുക. ഇതു സംബന്ധിച്ച കർശന നിബന്ധനകൾ ബിൽഡർ പാലിക്കുന്നുവെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തണം.

15 ടെറസ്സിന്റെ അവകാശം

മുകളിലത്തെ നിലയിലെ ടെറസ്സ് ഏരിയ എല്ലാവർക്കും പൊതുവായി ഉപയോഗിക്കാൻ പറ്റത്തക്ക വിധത്തിൽ കരാറെഴുതണം. ടെറസ്സുപയോഗിക്കുന്നതിന് സ്വാതന്ത്ര്യം ലഭിക്കുമെന്ന് മാത്രമല്ല, ഭാവിയിൽ അനധികൃത നിർമ്മാണമോ, ദുരുപയോഗമോ നടക്കാതെ തടയാനും ഇത് സഹായിക്കുന്നു. ബിൽ ബോർഡിനോ, മൊബൈൽ ടവറിനോ ടെറസ്സ് വാടകക്ക് കൊടുത്തേക്കാവുന്ന സാഹചര്യവും ഒഴിവാക്കാം. വസ്ത്രം ഉണക്കുന്നതിനോ, ഡിഷ് ആന്റിന സ്ഥാപിക്കുന്നതിനോ, അഡീഷണൽ വാട്ടർ ടാങ്കോ മറ്റോ സ്ഥാപിക്കുന്നതിനോ ടെറസ് ഏരിയ ഉപയോഗിക്കാം. ഫ്ളാറ്റുകളോടു ചേർന്നുള്ള സ്വകാര്യ ഓപ്പൺ ടെറസ്സ് അതത് ഉടമസ്ഥന് ഉപയോഗിക്കുവാനുള്ള അവകാശം ആദ്യമേ വ്യക്തമാക്കി കൊടുത്തിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ ഉപയോഗിക്കാവുന്നതാണ്.

16 നികുതികൾ ഉറപ്പാക്കുക

വസ്തു നികുതി ആണ് നിങ്ങൾ ആദ്യം ഗവൺമെന്റിലേക്ക് അടക്കേണ്ടി വരുന്ന ചാർജ്ജ്. അവയെല്ലാം തന്നെ കൃത്യമായി അടച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പാക്കുക. ഏറ്റവും ഒടുവിൽ അടച്ച മുഴുവൻ നികുതികളുടേയും രസീത് ബിൽഡറോട് ആവശ്യപ്പെടുക, അവയുടെ ഓരോ കോപ്പി സൂക്ഷിക്കുകയും വേണം. പിന്നീട് ഉണ്ടായേക്കാവുന്ന കുടിശ്ശിക അവകാശവാദങ്ങളിൽ നിന്ന് ഇത് സംരക്ഷിക്കും. ഭൂനികുതി, വൈദ്യുതി ബില്ല് തുടങ്ങിയവയും ബിൽഡർ കൃത്യമായി അടച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പാക്കുക.

17 പ്രൊബേറ്റ് വിൽ നിർബന്ധം

വസ്തു വാങ്ങുമ്പോഴും വിൽക്കുമ്പോഴും അവകാശത്തർക്കം ഉണ്ടാകാതിരിക്കാൻ പ്രൊബേറ്റ് വിൽ നിർബന്ധമാണ്. മരിച്ചയാളുടെ വിൽപ്പത്രം നിലനിൽക്കുന്നതാണെന്ന് തെളിയിക്കുവാൻ കോടതി സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തുന്ന വിൽപത്രത്തിന്റെ കോപ്പിയാണ് പ്രൊബേറ്റ് വിൽ.

18 കാലതാമസം വന്നാൽ നഷ്ടപരിഹാരം

പ്രോജക്ട് പൂർത്തീകരിച്ച് കൈമാറുന്നതിന് ബിൽഡറുടെ ഭാഗത്തുനിന്ന് എന്തെങ്കിലും കാലതാമസം നേരിടുകയാണെങ്കിൽ അതിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരത്തെക്കുറിച്ചും നേരത്തേതന്നെ ബോധവാന്മാരായിരിക്കണം. ഇതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ കരാറിൽ എഴുതുകയും വേണം. വൈകുന്നത് എപ്പോഴും ചെലവ് കൂട്ടും.

19 ഭാവി ഉടമകളെ മുന്നിൽ കാണുക

ബിൽഡറുമായുണ്ടാക്കുന്ന കരാറിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഭാവിയിൽ അപാർട്മെന്റ് ഉപയോഗിക്കാനിരിക്കുന്നവർക്കു കൂടി സ്വീകാര്യമാണെന്ന് ഉറപ്പാക്കുക. നിങ്ങൾ വീട് വിൽക്കുമ്പോഴോ, വാടകക്ക് കൊടുക്കുമ്പോഴോ ഉണ്ടായേക്കാനിടയുള്ള പ്രശ്നങ്ങൾ മുൻകൂട്ടി പരിഹരിക്കാൻ ഇത് സഹായിക്കുന്നു.

20 പ്ലാനുകളുടെ താരതമ്യം

ഏതു നിർമ്മാണവും ബന്ധപ്പെട്ട അധികൃതരുടെ അനുമതിക്കു ശേഷം മാത്രമേ നടത്താൻ പാടുള്ളൂ. എല്ലാ കെട്ടിട നിർമ്മാണങ്ങളും കേരള മുനിസിപ്പൽ ബിൽഡിങ്ങ് റൂൾസ് അനുസരിച്ചായിരിക്കണം എന്നാണ് അനുശാസിക്കുന്നത്. അത്തരം എല്ലാ അനുമതിയും അംഗീകാരവും പ്രോജക്ടിന് ലഭിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് വാങ്ങുന്നയാൾ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. അധികൃതർ അംഗീകരിച്ച കെട്ടിടത്തിന്റെ പ്ലാനും നിലവിൽ നിർമ്മാണം നടത്തിയിരിക്കുന്ന പ്ലാനും താരതമ്യം ചെയ്ത് ഒന്നുതന്നെയെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തുക.

21 മണ്ണ്-ജല പരിശോധന

നിർമ്മാണം നടത്താൻ പോകുന്ന സ്ഥലത്തെ മണ്ണും വെള്ളവും പരിശോധനക്കു വിധേയമാക്കണം. ആ റിപ്പോർട്ടനുസരിച്ചു വേണം നിർമ്മാണം നടത്താൻ. ഓരോ മണ്ണിനും വെള്ളത്തിനും അനുസരിച്ച നിർമ്മാണ രീതിയാണ് ബിൽഡർ സ്വീകരിക്കേണ്ടത്. വളരെ നിലവാരം കുറഞ്ഞ വെള്ളമാണ് നിർമ്മാണത്തിന് ഉപയോഗിക്കുന്നതെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഗുണനിലവാരത്തെ ബാധിച്ചേക്കാം. ഉപഭോക്താവിന് ഇതേക്കുറിച്ച് അന്വേഷിക്കുവാൻ അവകാശമുണ്ട്.

22 കീ പ്ലാൻ

പ്രോജക്ടിന്റെ കീ പ്ലാൻ എപ്പോഴും പരിശോധിക്കണം. കീ പ്ലാൻ കാണേണ്ടതും മനസ്സിലാക്കേണ്ടതും നിർബന്ധമാണ്. ഇവ ബ്രോഷറുകളിൽ ഉണ്ടായിരിക്കണം. ഒരു വലിയ പ്രോജക്ട് നടപ്പിലാക്കുമ്പോൾ അതിൽ എവിടെയാണ് നിങ്ങളുടെ ഭാഗം എന്ന് വ്യക്തമായി മനസ്സിലാക്കാനാണിത്. ഫ്ളാറ്റിന്റെ ദിശകളും മനസ്സിലാക്കിയിരിക്കുന്നത് നല്ലതാണ്. ഒരു നോർത്ത് പോയിന്റർ ഇതിലേക്കായി ഉപയോഗിക്കാവുന്നതാണ്.

23 തുറന്ന സ്ഥലങ്ങൾ ഉറപ്പാക്കുക

16 മീറ്ററിലധികം ഉയരമുള്ള ഹൈറൈസ് കെട്ടിടങ്ങളുടെ പ്രത്യേകത കൂടുതൽ തുറന്ന സ്ഥലങ്ങളാണ്. പരമാവധി തുറന്ന സ്ഥലവും ലാൻഡ് സ്കേപ്പും ഉള്ള പദ്ധതിയിൽ വീട് വാങ്ങുന്നതാണ് നല്ലത്. വീട്ടിലെ എല്ലാവർക്കും ഉപയോഗപ്പെടുന്ന സൗകര്യങ്ങൾ ഉണ്ടെന്ന് ഉറപ്പാക്കുക. കുട്ടികൾക്കും മുതിർന്നവർക്കും വൈകുന്നേരങ്ങൾ ചെലവിടാനുള്ള ലോണും പ്രകൃതിഭംഗിയും ഉള്ള സ്ഥലം തെരഞ്ഞെടുക്കുക. മനോഹരമായ ഒരു ഭൂപ്രദേശത്ത് താമസിക്കുമ്പോൾ അത് മനസ്സിനും ശരീരത്തിനും സൗഖ്യം നൽകുന്നു.

24 പൊതു ഇടങ്ങൾ

ഫ്ളാറ്റുകളിൽ മൊത്തം ഫ്ളോർ ഏരിയയുടെ ആറു ശതമാനം കളിസ്ഥലം, പാർക്ക്, കായികം, മറ്റു വിനോദങ്ങൾക്കുള്ള സ്ഥലം എന്നിവയ്ക്കു നൽകണം. ഇതിന്റെ 35 ശതമാനം പുറത്ത് ഗ്രൗണ്ടിലാണ് നൽകേണ്ടത്. നിലവിലുള്ള നിയമങ്ങൾക്ക് അനുസൃതമായ പൊതു ഇടങ്ങൾ ആവശ്യപ്പെടാനുള്ള അവകാശം ഉപഭോക്താക്കൾക്കുണ്ട്.

25 ജല ലഭ്യത ഉറപ്പാക്കാം

ഗ്രൗണ്ട് വാട്ടർ റീച്ചാർജ്ജിനും, ജലലഭ്യത ഉറപ്പാക്കുന്നതിനും മഴവെള്ള സംഭരണികൾ സ്ഥാപിക്കാവുന്നതാണ്. നിയമാനുസൃതമായ മഴവെള്ള സംഭരണികളും അധിക മഴവെള്ളം ഉപയോഗിച്ച് ഗ്രൗണ്ട് റീചാർജ്ജിംഗിനും സൗകര്യമേർപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

26 പാർക്കിങ്ങ് സ്ഥലം

പാർക്കിങ്ങിന് ഉപയോഗിക്കുന്നതിനുള്ള സ്ഥലം കൃത്യമായി അടയാളപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. ഭൂമിയിൽ അവിഭജിത ഷെയർ ആയതിനാൽ കാർ പാർക്കിങ്ങിനുള്ള സ്ഥലം വിഭജിച്ചെടുക്കാൻ കഴിയില്ല. ഉപയോഗത്തിനുള്ള അവകാശം ആധാരത്തിൽ കൃത്യമായി രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കണം.

27 എല്ലാവർക്കും ഒരേ അവകാശം

അപ്പാർട്ട്മെന്റിൽ പൊതുവായുള്ള ഇടങ്ങൾ എല്ലാവർക്കും തുല്യമായി ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയുമെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തുക. ചിലർക്ക് മാത്രം പ്രത്യേക അവകാശങ്ങൾ കിട്ടുകയും മറ്റുള്ളവർക്ക് കിട്ടാതിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നത് ഉചിതമല്ല.

28 ബിൽഡറുടെ ചരിത്രമറിയുക

ജീവിതകാലത്തേക്ക് നടത്തുന്ന നിക്ഷേപമാണെന്നിരിക്കെ വീട് വാങ്ങുമ്പോൾ കുറച്ചധികം ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ബിൽഡറുടെ മുൻ പ്രോജക്ടുകൾ പരിശോധിക്കുക. അവിടം സന്ദർശിക്കാനും, നിലവിലെ ഉപഭോക്താക്കളുടെ അഭിപ്രായം ചോദിച്ചറിയാനും മടിക്കേണ്ടതില്ല. പ്രോജക്ടിന്റെ ഗുണനിലവാരത്തെക്കുറിച്ചു മാത്രമല്ല, വിൽപ്പനക്കു ശേഷമുള്ള സർവ്വീസിനെക്കുറിച്ചും ചോദിക്കുക. ഉപഭോക്താക്കൾക്കിടയിൽ കൂടുതൽ നല്ല അഭിപ്രായമുള്ള ബിൽഡറിൽ നിങ്ങൾക്ക് വിശ്വാസമർപ്പിക്കാം.

29 റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്ട് റേറ്റിംഗ്

ക്രിസിൽ പോലുള്ള രാജ്യാന്തര ഏജൻസികൾ വിവിധ അപ്പാർട്മെന്റ് പ്രോജക്ടുകൾക്ക് നിയമ രേഖകളുടെ ഉറപ്പ്, നിർമ്മാണ ബാധ്യതകൾ, പ്രോജക്ടിന്റെ സാമ്പത്തിക ഭദ്രത, മുൻ പദ്ധതികളുടെ വിജയ പരാജയങ്ങൾ എന്നിവ കണക്കാക്കി റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്ട് റേറ്റിങ്ങ് നൽകാറുണ്ട്. 7 സ്റ്റാർ റേറ്റിങ്ങ് സ്കെയിലിൽ പ്രോജക്ടിന് കിട്ടുന്ന സ്റ്റാറുകളുടെ എണ്ണമനുസരിച്ചാണ് മൂല്യം. സ്റ്റാർ കൂടുതലെങ്കിൽ റിസ്ക് കുറവെന്ന് സാരം.

30 പരിസ്ഥിതി സൗഹൃദ കെട്ടിടങ്ങൾ

ചില കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഊർജ്ജാവശ്യം പരിസ്ഥിതിക്ക് താങ്ങാവുന്നതിലും അപ്പുറമായിരിക്കും. താങ്ങാനാവാത്ത ബില്ലുകളായിരിക്കും അതിന്റെ അനന്തരഫലം. പരിസ്ഥിതി സൗഹൃദ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ഈ പ്രശ്നമുണ്ടാവില്ല. അവ പ്രകൃതി സൗഹൃദ വസ്തുക്കൾകൊണ്ട് നിർമ്മിച്ചവയും ഊർജം കുറച്ചുമാത്രം ഉപയോഗിക്കുന്നവയുമായിരിക്കും. ഉപഭോക്താവിന്റെ ദീർഘകാല താല്പര്യങ്ങൾക്ക് ഇത്തരം കെട്ടിടങ്ങൾ അനുയോജ്യമായിരിക്കും.

31 ഹോം ലോൺ

വാങ്ങാനുദ്ദേശിക്കുന്ന വസ്തുവിൻമേൽ ബാങ്കിന് ഉപാധികളോടെയുള്ള ഉടമസ്ഥാവകാശം നൽകിക്കൊണ്ട് എടുക്കുന്നതാണ് ഹോം ലോൺ. ലോൺ കിട്ടുന്ന സമയത്ത് വസ്തുവിന്റെ മൂല്യത്തിന്റെ 20 ശതമാനം സ്വന്തം ചെലവിൽ അടക്കേണ്ടതുണ്ട്. 80% ബാങ്ക് നൽകും. വിവിധ പൊതു മേഖലാ സ്വകാര്യ ബാങ്കുകളുടെ താരതമ്യം ഉപയോക്താവിനെ ശരിയായ ലോൺ നിർണ്ണയത്തിനു സഹായിക്കും. ഹോം ലോണിനുമേലുള്ള പലിശ രണ്ടു വിധത്തിലാണ്. ഫിക്സഡ് ഇന്ററസ്റ്റും ഫ്ളോട്ടിങ്ങ് ഇന്ററസ്റ്റും. നിങ്ങളുടെ താൽപര്യം സംരക്ഷിക്കുന്നതിന് വീടും വീടിന്റെ ലോണും ഇൻഷുർ ചെയ്യുന്നത് നല്ലതാണ്. സാധാരണയായി 20 വർഷം വരെയാണ് ലോണിന്റെ കാലാവധി. ലോണെടുക്കുന്നയാളുടെ വയസ്സ് കൂടി പരിഗണിച്ചാണിത്.

32 പ്രീ-ഇഎംഐ

ലോൺ തുക പൂർണമായും ആദ്യമേ നൽകി പ്രീ ഇഎംഐ വകയിൽ നേട്ടമുണ്ടാക്കാനാണ് ഇന്ന് പല ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളും വ്യക്തികളും താൽപര്യപ്പെടുന്നത്. എന്നാൽ ലോണെടുക്കുന്നവർക്ക് ഇതിൽ വലിയ നഷ്ടസാധ്യതയുണ്ട്. ബിൽഡർ സമയത്തിന് പദ്ധതി പൂർത്തിയാക്കാതിരുന്നാൽ താമസം തുടങ്ങാത്ത വീടിന് കാര്യമായ തുക ഇഎംഐ അടക്കേണ്ട സ്ഥിതിയിലാവും നിങ്ങൾ. നിലവിലെ താമസം വാടക വീട്ടിലാണെങ്കിൽ ഇരട്ടി ബാധ്യത. എന്നാൽ നിർമാണത്തിന്റെ ഓരോ ഘട്ടങ്ങളിലായി ലോൺ അനുവദിക്കുന്നത് ബിൽഡറെ സമയത്തിന് ജോലികൾ പൂർത്തീകരിക്കാൻ പ്രേരിപ്പിക്കുകയും ഇതിൽ നിങ്ങളുടെ നിയന്ത്രണം ഉറപ്പു വരുത്തുകയും ചെയ്യും.

33 വില പല തവണയായി നിർമ്മാണ പുരോഗതിക്കനുസരിച്ച് നൽകുക

നിർമ്മാണം നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന അപ്പാർട്ട്മെന്റിന് ആദ്യം തന്നെ മുഴുവൻ തുക നൽകുന്നത് ഉചിതമല്ല. ഒറ്റത്തവണയായി നൽകാതെ നിർമ്മാണത്തിന്റെ പുരോഗതി വിലയിരുത്തി അതനുസരിച്ച് ഘട്ടം ഘട്ടമായി പണം നൽകുന്നതാണ് നല്ലത്.

34 അസോസിയേഷനുകൾ

താമസം ആരംഭിച്ച ഫ്ളാറ്റുകളിലോ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളിലോ പിന്നീടുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്തുന്നത് അസോസിയേഷനുകളാണ്. അതുകൊണ്ടുതന്നെ അസോസിയേഷൻ ആരംഭിക്കാനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ കൂടി കരാറിൽ ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടത് ബിൽഡറുടെ ബാധ്യതയാണ്. കാരണം എല്ലാ ഉടമസ്ഥരേയും അറിയുന്നതും അവരുമായി ബന്ധമുള്ളതും ബിൽഡർക്കായിരിക്കും. എഗ്രിമെന്റ് സമയത്തു തന്നെ ഇക്കാര്യത്തിൽ വ്യക്തതയുള്ളത് ഉപഭോക്താവിന് ഗുണകരമായിരിക്കും.

35 ഹോം ഇൻഷുറൻസ്

പ്രകൃതി ദുരന്തം, മനുഷ്യ നിർമ്മിത ദുരന്തം എന്നിവ തടയുന്നതിന് പല വിധത്തിലുള്ള ഹോം ഇൻഷുറൻസുകൾ ലഭ്യമാണ്. ചുഴലിക്കാറ്റ്, ഭൂമികുലുക്കം, പ്രളയം തുടങ്ങിയ പ്രകൃതി ദുരന്തങ്ങൾ ഉണ്ടാകുന്ന സമയത്ത് സംരക്ഷണം നൽകുന്നതാണ് ആദ്യത്തേത്. എന്നാൽ, മോഷണം, തീപിടുത്തം, വൈദ്യുതാഘാതങ്ങൾ, ഭീകരവാദം എന്നീവയിൽ നിന്ന് സംരക്ഷണം നൽകുന്നതാണ് രണ്ടാമത്തേത്. ഇൻഷ്വറൻസ് സംരക്ഷണം ദീർഘകാലത്തേക്ക് വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്ന ബിൽഡറുടെ പ്രോജക്ടുകൾക്ക് വിശ്വാസ്യതയേറെയാണ്.

36 പരിപാലനവും ഉറപ്പാക്കുക

വീടു വാങ്ങിയതിനുശേഷം വലിയ തോതിൽ മുതൽമുടക്ക് വേണ്ടിവരുന്ന ഒന്നാണ് വീടിന്റെ പരിപാലനം. അതുകൊണ്ട് നല്ല രീതിയിൽ പരിപാലനം നടത്തുന്ന ഡെവലപ്പറുടെ കൈയിൽ നിന്ന് വീട് വാങ്ങുന്നതാണ് ഉത്തമം. അതിനായി ആ ഡെവലപ്പർ മുൻപ് കൈകാര്യം ചെയ്തിട്ടുള്ള പ്രോജക്ടുകൾ നോക്കിയാൽ മതിയാകും. അങ്ങനെയെങ്കിൽ നിങ്ങളുടെ പോക്കറ്റിലെ കാശ് അനാവശ്യമായി ചിലവാക്കാതെ നോക്കാനാവും.

37 മെയിന്റനൻസ് ചാർജ്

മെയിന്റനൻസ് ചാർജ് ഈടാക്കുന്നതിന് കൃത്യമായ ഘടന ഇല്ലെങ്കിൽ അത് കലഹത്തിനിടയാക്കും. ഒരു പ്രോജക്ടിന്റെ ആകെയുള്ള മെയിന്റനൻസ് ചാർജ് മുഴുവൻ കൈവശക്കാർക്ക് വിസ്തൃതിക്കനുസൃതമായി വീതിച്ചു നൽകുന്ന രീതി സ്വീകരിക്കുന്നതാണ് നല്ലത്. വാങ്ങിയ പാർപ്പിടത്തിന്റെ, സ്ഥലത്തിന്റെ അളവിന് അനുപാതമായാണ് ചാർജ്ജ് ഈടാക്കുന്നതെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തുക. അത് കരാറിൽ കൃത്യമായി രേഖപ്പെടുത്തുകയും വേണം. എല്ലാ ഉടമസ്ഥരും അസോസിയേഷൻ മെമ്പർമാരും അതത് എഗ്രിമെന്റ് സമയത്ത് തന്നെ ഉറപ്പാക്കണം. അസോസിയേഷൻ തീരുമാനങ്ങൾ വാടകക്കാർക്കും ബാധകമായിരിക്കണം.

38 വിൽപനാനന്തര സേവനം

കാർ മുതൽ റഫ്രിജറേറ്റർ വരെ ഏതുൽപന്നം വാങ്ങിയാലും നാം വിൽപ്പനാനന്തര സേവനം പരിശോധിക്കാറുണ്ട്. അത് ഉൽപ്പന്നത്തിന്റെ ദീർഘായുസ്സ് ഉറപ്പുവരുത്താനാണ്. വീടോ അപ്പാർട്ട്മെന്റോ പോലെ ഒരു ജീവിതകാലത്തേക്കുള്ള നിക്ഷേപം നടത്തുമ്പോൾ തീർച്ചയായും വിൽപ്പനാനന്തര സേവനം പരിശോധിക്കണം. ബിൽഡറുടെ ഭാഗത്തുനിന്ന് സമയോചിതവും കാര്യക്ഷമവുമായ പിന്തുണ അനിവാര്യമാണ്. അതിനാൽ വീട് വാങ്ങുമ്പോൾ ബിൽഡറുടെ യോഗ്യതയും വിശ്വാസ്യതയും പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പുവരുത്തുക. ഇതിനായി ബിൽഡറുടെ മുൻകാല പരിചയം പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്.

39 എല്ലാ ഉടമസ്ഥർക്കും ഒരേ അവകാശങ്ങൾ

ഒരു അപ്പാർട്ട്മെന്റ് കോംപ്ലക്സ് എന്നാൽ വീടുകളുടെ ഒരു കൂട്ടമാണ്. അതുകൊണ്ടുതന്നെ ഓരോ ഉടമസ്ഥർക്കും തുല്യമായ അവകാശങ്ങളും അധികാരങ്ങളും കിട്ടണമെന്നത് സ്വാഭാവികമാണ്. എന്നാൽ ഓരോ ഉടമസ്ഥരുമായി പ്രത്യേകം പ്രത്യേകം വ്യവസ്ഥകൾ ഉള്ള ഉടമ്പടി ഉണ്ടാക്കുന്നത് അനാവശ്യ പ്രശ്നങ്ങൾക്കിടയാക്കും. അതിനാൽ എല്ലാവരുമായുള്ള കരാറിൽ ഒരേ നിബന്ധനകൾ തന്നെയാണ് ഉള്ളതെന്ന് ഉറപ്പാക്കണം. ആർക്കെങ്കിലും ഒരാൾക്കോ, ചില വ്യക്തികൾക്ക് മാത്രമോ പ്രത്യേക അവകാശങ്ങളോ അധികാരങ്ങളോ ലഭിക്കുന്നത് ഇതുവഴി തടയാനാകുന്നു.

40 മൂല്യനിർണയ റിപ്പോർട്ട്

വിദഗ്ധർ തയ്യാറാക്കുന്ന മൂല്യനിർണയ റിപ്പോർട്ട് അടിസ്ഥാനമാക്കി വസ്തുവാങ്ങുന്നതാണ് ഉചിതം. വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥ മൂല്യം അറിയുന്നതിന് വാങ്ങുന്നയാളെയും വിൽക്കുന്നയാളെയും ഇത് സഹായിക്കും. ഇത് വിലയിലെ ഏറ്റക്കുറച്ചിൽ തിരിച്ചറിഞ്ഞ് വിലപേശുന്നതിനും സഹായിക്കുന്നു. ബാങ്കുകൾ ഇത്തരം മൂല്യനിർണ്ണയത്തിനു ശേഷം മാത്രമാണ് സാധാരണയായി ലോൺ നൽകാറുള്ളത്.

41 വിവിധ വിസ്തൃതികളും അപഗ്രഥനവും

അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ വിസ്തൃതിയെ സംബന്ധിച്ച് വിശദമായ കണക്ക് എടുക്കുന്നത് നന്നായിരിക്കും. സൂപ്പർ ബിൽഡ് അപ് ഏരിയ, കാർപ്പറ്റ് ഏരിയ, പ്ലിന്ത് ഏരിയ തുടങ്ങിയവ എത്ര വീതമാണുള്ളത് എന്നതിന്റെ കൃത്യമായ ബ്രേക്കപ്പ് എടുത്താൽ കൊടുക്കുന്ന വിലക്ക് ആനുപാതികമായോണോ തിരികെ ലഭിക്കുന്നത് എന്നറിയാനും പിന്നീട് വിൽക്കുമ്പോൾ മൂല്യം അപഗ്രഥിക്കാനും കഴിയും. വിവിധ ഏരിയകൾ തമ്മിലുള്ള അനുപാതം അറിയുന്നതിന് വിവിധ ബിൽഡർമാർക്കിടയിലെ മൂല്യവ്യത്യാസത്തെ അപഗ്രഥിക്കാനുപകരിക്കും.

42 ഭൂകമ്പ പ്രതിരോധം

ഭൂകമ്പ പ്രതിരോധ ശേഷിയനുസരിച്ച് ഇന്ത്യയിൽ സ്ഥലങ്ങളെ നാലായി തിരിച്ചിരിക്കുന്നു. സോൺ 2, സോൺ 3, സോൺ 4, സോൺ 5. ഇതനുസരിച്ച് കെട്ടിടത്തിന്റെ സ്ട്രക്ചർ ഡിസൈനിന് ചില ചട്ടങ്ങളുണ്ട്. ഈ മാനദണ്ഡങ്ങൾ പാലിച്ചാണോ വീട് നിർമ്മിച്ചിരിക്കുന്നതെന്ന് ഡെവലപ്പറോട് ചോദിച്ചു ഉറപ്പുവരുത്തണം.

43 വാഗ്ദാനങ്ങളുടെ താരതമ്യം

എന്തൊക്കെ സൗകര്യങ്ങളാണ് ബിൽഡർ വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്നതെന്ന് നോക്കുക. സ്വിമ്മിങ്ങ് പൂൾ, ഫിറ്റ്നസ്സ് സെന്റർ, ഗെയിംസ് റൂം, കളി സ്ഥലം തുടങ്ങിയ സൗകര്യങ്ങൾ ബിൽഡർ തന്നെ നൽകുന്നുണ്ടെങ്കിൽ ഈ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് പുറത്തു പോകുന്നത് ഒഴിവാക്കാം. അതിനാൽ കൂടുതൽ സൗകര്യങ്ങൾ ഏത് ബിൽഡർ നൽകുന്നുവെന്ന് താരതമ്യം ചെയ്യുന്നത് നന്നായിരിക്കും. നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിക്കുമ്പോൾ ഈ സൗകര്യങ്ങൾ ഉണ്ടെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്താനും ഇത് സഹായകമാകും.

44 സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി

ആദ്യത്തെ വിൽപ്പനയാണെങ്കിൽ നിങ്ങൾ തീർച്ചയായും സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥരാണ്. ഭൂമിയുടെ വിലയും നിർമ്മാണ ചെലവും ഉൾപ്പടെയുള്ള തുകയ്ക്കാണ് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നൽകേണ്ടത്. ഗവൺമെന്റ് ഓരോ പ്രദേശത്തിനും പ്രത്യേകം നിരക്ക് നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നു. ഇത് ഓരോ വർഷവും പുതുക്കി നിശ്ചയിക്കാറുണ്ട്. അതുകൊണ്ടുതന്നെ സാമ്പത്തിക വർഷത്തിനു മുൻപേ റജിസ്ട്രേഷൻ നടത്തുന്നതാണ് നല്ലത്.

45 സ്ഥലത്തിന്റെ സ്ഥാനം

പുതിയ വീട്ടിലേക്ക് താമസം മാറുമ്പോൾ ഏറ്റവുമധികം ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടത് ആ സ്ഥലത്തിന്റെ സ്ഥാനമാണ്. നഗരത്തിനോട് എത്ര അടുത്താണ്, റോഡ് സൗകര്യം, വെള്ളത്തിന്റെയും വൈദ്യുതി യുടെയും ലഭ്യത, എന്നിവ തീർച്ചയായും ശ്രദ്ധിക്കണം. കാർ വരാനുള്ള സൗകര്യമുണ്ടോ, കുട്ടികളു ടെ സ്കൂൾ ബസ് ഗേറ്റിനു മുന്നിൽ വരുമോ തുടങ്ങിയവ പ്രത്യേകം ശ്രദ്ധിക്കണം. വാണിജ്യ സ്ഥലങ്ങൾ, ആശുപത്രി തുടങ്ങിയ സൗകര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുക്കണം.

46 എൻജിനീയറിംഗ് വൈദഗ്ദ്ധ്യം

കെട്ടിടമോ പാലമോ പണിയുന്നതു പോലെയല്ല തീർച്ചയായും വീട് പണിയുന്നത്. ഹൗസിങ്ങ് പ്രോജക്ടുകൾ ചെയ്ത് പരിചയമുള്ള ഒരു ബിൽഡർക്കു മാത്രമേ സമാധാനപൂർണ്ണമായി ജീവിക്കാൻ പറ്റുന്ന ഒരു വീട് നൽകാൻ പറ്റൂ. നിർമ്മാണത്തിന്റെ ഓരോ ഘട്ടവും, ഓരോ ഘടനയും കൃത്യമായി നിരീക്ഷിക്കാനും പൂർണ്ണതയോടു കൂടി ചെയ്യാനും പ്രാപ്തരായ എഞ്ചിനീയർമാർ കൂടെയുള്ള ബിൽഡറെ മാത്രമേ സമീപിക്കാവൂ. വീടിന്റെ ഘടനയിലെ പൂർണ്ണത മാത്രമല്ല, ഒരു വീടിനാവശ്യ മായ അതിന്റെ എല്ലാ ഘടകങ്ങളുടെ നിർമ്മാണത്തിനും പൂർണ്ണതക്കും നല്ല ജോലിക്കാരുടെ പങ്ക് വലുതാണ്. അത് എപ്പോഴും ഉറപ്പാക്കുക. എഞ്ചിനീയറിംഗ് പരിചയം ബിൽഡർക്ക് അനിവാര്യമാണ്.

47 വീട് വാങ്ങാനുള്ള സമയം

വീട് വാങ്ങാൻ അനുയോജ്യമായ സമയത്തിന് മാർക്കറ്റിനെ ആശ്രയിക്കുന്നത് വിഡ്ഢിത്തമായി മാറാം. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖല എപ്പോഴും ഏറ്റക്കുറച്ചിലുകൾക്ക് വിധേയമായിക്കൊണ്ടിരിക്കും. അതിനാൽ വില കുറയുന്ന സമയം നോക്കി വീട് വാങ്ങാമെന്ന് കരുതുന്നത് ഉചിതമായേക്കില്ല. പെട്ടെന്ന് വില കുതിച്ചുയർന്നേക്കാം. അതിനാൽ സങ്കൽപ്പത്തിനനുസരിച്ച് വീട് കണ്ടെത്തുകയും അത് വാങ്ങാനാവശ്യമായ പണം കൈയിലുണ്ടാവുകയും ചെയ്യുമ്പോഴാണ് വീട് വാങ്ങാൻ ഏറ്റവും അനുയോജ്യമായ സമയം.

48 നിർമാണത്തിലിരിക്കുന്ന പദ്ധതി

നിർമ്മാണത്തിലിരിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും പ്രോജക്ടിലാണ് വീട്, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വേണ്ടതെങ്കിൽ അതിന് വ്യക്തമായ കരാർ ഉണ്ടാക്കിയിരിക്കണം. പ്രോജക്ട് എപ്പോൾ പൂർത്തീകരിക്കും, എത്ര വില വരും, പൂർത്തീകരണ ഷെഡ്യൂൾ, ഡെലിവറി ഡേറ്റ് എന്നിവ ഉടമ്പടിയാക്കണം. പ്രോജക്ട് പൂർത്തീകരിക്കാൻ കാലതാമസം നേരിട്ടാലുള്ള ബാധ്യത, വാങ്ങിയതിനു ശേഷം ഉണ്ടാകാനിടയുള്ള പ്രശ്നങ്ങൾ എന്നിവയെക്കുറിച്ച് കൃത്യമായ ധാരണ ഉണ്ടാക്കിയെടുക്കണം. ഈ എഗ്രിമെന്റ് സ്ഥലമുടമയുമായുള്ള ബിൽഡറുടെ എഗ്രിമെന്റ് വ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ചുകൊണ്ട് ഉള്ളതാവണം.

49 പൂർത്തിയായ വീട്

പണി പൂർത്തിയായ വീടാണ് വാങ്ങുന്നതെങ്കിൽ വീടിന്റെ രേഖകൾ എല്ലാം ശ്രദ്ധയോടെ നോക്കി ഉറപ്പുവരുത്തണം. വീടിന്റെ പേരിൽ എന്തെങ്കിലും ലോണോ മറ്റോ എടുത്തിട്ടുണ്ടോ, പണയപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടോ, അതതു മുനിസിപ്പൽ, കോർപ്പറേഷൻ, അല്ലെങ്കിൽ പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയുടെ അനുമതിയോടെ നിർമ്മിച്ചതാണോ എന്നിവ പരിശോധിക്കണം. വീടുമായി ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ നികുതികളും അടച്ചിട്ടുണ്ടോ, കുടിശ്ശികയുണ്ടോ എന്നിവയും ഉറപ്പാക്കണം.

50 മാലിന്യ നിർമാർജനം

ബിൽഡറുടെ പക്കൽ നിന്നും വീട് വാങ്ങുന്നത് ഉറപ്പിക്കുന്നതിനു മുമ്പ് അവിടെ ലഭ്യമായ മാലിന്യ, മലിനജല നിർമ്മാർജ്ജന സംവിധാനങ്ങളെക്കുറിച്ചും അന്വേഷിച്ചറിയണം.

Corporate Office
G-129, 28/34 A, Panampilly Nagar, **Kochi** - 682 036

Tel: 0484 6456474,
Mob: 98464 99999
E-mail: enquiry@assethomes.in

Thiruvananthapuram Office
No. 48, Kowdiar Gardens, Golf Links Road, Kowdiar
Thiruvananthapuram - 695 003

Tel: 0471 3071499,
Mob: 99460 99999
Email: tvmsales@assethomes.in

Kollam Office

Mob: 81296 99999
Email: Kollam@assethomes.in

Kottayam Office
XVIII / 700, IPC Philadelphia, Kanjikuzhy,
Muttambalam P.O. Kottayam - 686 004

Tel: 0481 2575696,
Mob: 99465 99999
Email: kottayam@assethomes.in

Thrissur Office
No. 30 / 133A, Vinayaka Square, Thiruvambady Road,
Poomkunnam, Thrissur - 680002

Tel: 0487 6550655,
Mob: 89430 99999
Email: thrissur@assethomes.in

Kozhikode Office

Mob: 81297 99999
Email: Kozhikode@assethomes.in

Kannur Office
Asset Hallmark,
Near Payyambalam Park,
Payyambalam (PO), Kannur - 670 001

Tel: 0497 2767079,
Mob: 97457 99999
Email: kannur@assethomes.in

Dubai Office
Office No: 9, Rawdat Al Karama Building,
Near Burjuman Center, Karama, Dubai,
United Arab Emirates.

Tel:+971 4 3705 270,
Mob:+971 55 6795 000, +971 50 5376 454
Email: globalsales@assethomes.in

ASSET HOMES

The responsible builder

Thiruvananthapuram | Kollam | Kottayam | Kochi | Thrissur | Kozhikode | Kannur

India's First Builder

with 3 CRISIL 7 Star Rated Residential Projects.

2014
Asset Kasavu,
Kochi

2013
Asset Casa Grande,
Kochi

2010
Asset Signature,
Thiruvananthapuram

Actual Photograph of the Infinity Pool at Asset Kasavu, the first CRISIL 7 Star rated villa project in South India

Kerala : +91 98464 99999
Dubai : +971 55679 5000

ASSET HOMES

The responsible builder

Thiruvananthapuram | Kollam | Kottayam | Kochi
Thrissur | Kozhikode | Kannur

www.facebook.com/AssetHomesOfficial

Corp. Off: G-129, 28/34 A, Panampilly Nagar, Kochi - 682 036. Tel: 0484 6456474.

E-mail: enquiry@assethomes.in

www.assethomes.in