

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ) – SOCIETY REDEVELOPMENT

(English Version)

1. What is redevelopment of a housing society?

Redevelopment is the process of demolishing the existing old building and constructing a new, modern building in its place by a developer, providing existing members with new flats, improved safety, modern amenities, and better living standards, as per approved plans.

2. Why is redevelopment required for our society?

Redevelopment is necessary due to ageing structure, safety concerns, high maintenance and recurring repair costs, and to provide larger flats with better amenities and higher property value.

3. Will members have to pay anything for redevelopment?

No payment is required for basic redevelopment. Members will receive their entitled flat area free of cost, as approved by the society.

However, if a member opts to purchase additional area beyond their entitlement, the following charges will apply:

a) Rate for Additional Area

- Up to 150 sq. ft. additional area: ₹20,400 per sq. ft.
- Additional area above 150 sq. ft.: ₹24,000 per sq. ft.

b) Development Cost

- ₹300 per sq. ft. shall be payable as development cost on the total additional area purchased.

c) Statutory Taxes & Charges

- Stamp Duty
- GST
- Any other statutory government taxes, duties, or charges applicable at the time of execution / registration

All statutory charges shall be payable extra by the concerned member.

4. How much flat area will members get in the new building?

Members will receive their existing MOFA carpet area plus 34% additional free area, which will be converted into RERA carpet area. Exact entitlement will be communicated member-wise.

5. Can members choose their new flat?

Yes. Members can choose their new flat from the following approved flat types and RERA carpet areas, based on their individual eligibility and availability, through a fair and transparent allotment process approved by the General Body.

Approved Flat Types & RERA Carpet Areas

Type 1 – 1 BHK – 406 sq. ft.
Type 2 – 1 BHK – 432 sq. ft.
Type 3 – 1 BHK – 462 sq. ft.
Type 4 – 2 BHK – 499 sq. ft.
Type 5 – 2 BHK – 570 sq. ft.
Type 6 – 2 BHK – 607 sq. ft.
Type 7 – 2 BHK – 662 sq. ft.
Type 8 – 2 BHK – 694 sq. ft.
Type 9 – 3 BHK – 817 sq. ft.
Type 10 – 3 BHK – 869 sq. ft.
Type 11 – 3 BHK – 927 sq. ft.
Type 12 – 3 BHK – 828 sq. ft.
Type 13 – 3 BHK – 872 sq. ft.
Type 14 – 3 BHK – 975 sq. ft.

6. What if a member wants a bigger flat than entitlement?

Members may purchase additional area as per the rates and charges mentioned above, subject to availability and society approval.

7. How will flat allotment be done?

Flat allotment will be carried out through a fair and transparent method approved in the General Body Meeting, such as seniority or draw system.

8. What rent compensation will members receive during redevelopment?

Members will receive rent compensation at the rate of ₹65 per sq. ft. per month for the first year. From the second year onwards, rent compensation will increase by 7% every year until possession of the redeveloped flat is handed over.

9. When will rent compensation be paid?

Rent compensation shall be paid at the time of vacating and handing over possession of the existing flat to the developer, as per the agreement.

10. How long will the redevelopment project take?

The estimated redevelopment period is 3 to 5 years, including approvals and construction. The Development Agreement will contain time schedules and penalty clauses for delays.

11. What agreements and documents will members need to sign?

Members will be required to sign the Permanent Alternate Accommodation Agreement (PAAA), consent letters, and other statutory documents as required. All documents will be legally vetted.

12. Is member consent mandatory for redevelopment?

Yes. Redevelopment will proceed only after obtaining the statutorily required consent of members as per applicable laws and government guidelines.

13. What happens to ownership and share certificates?

Members' ownership rights remain unchanged. New share certificates and updated property documents will be issued after completion of redevelopment.

14. Will maintenance charges increase after redevelopment?

Maintenance charges may increase due to enhanced facilities and modern amenities in the redeveloped building.

15. Who will monitor and supervise the redevelopment project?

The redevelopment process will be supervised by the Society Managing Committee, Project Management Consultant (PMC), and other legal and technical professionals. Regular updates will be provided to members.

16. What if a member has questions or objections?

Members may raise their queries during General Body Meetings or through written communication to the Managing Committee. All concerns will be addressed transparently.

17. Where can members get official updates and information?

Members can get updates through the society notice board, official WhatsApp group, website/chatbot, or by contacting the society office or committee members.

अक्सर पूछे जाने वाले प्रश्न (FAQ) – सोसायटी पुनर्विकास

(Hindi Version)

1. सोसायटी का पुनर्विकास क्या है?

पुनर्विकास वह प्रक्रिया है जिसमें पुरानी इमारत को गिराकर उसकी जगह नई, आधुनिक इमारत का निर्माण किया जाता है, जिससे सदस्यों को नई फ्लैट, बेहतर सुरक्षा और आधुनिक सुविधाएँ प्राप्त होती हैं।

2. हमारी सोसायटी के लिए पुनर्विकास क्यों आवश्यक है?

इमारत की पुरानी स्थिति, सुरक्षा कारणों, अधिक मरम्मत खर्च तथा बेहतर सुविधाओं और बड़े फ्लैट प्राप्त करने के लिए पुनर्विकास आवश्यक है।

3. क्या सदस्यों को पुनर्विकास के लिए कोई भुगतान करना होगा?

मूल पुनर्विकास निःशुल्क है और सदस्यों को उनकी पात्र फ्लैट बिना किसी लागत के मिलेगी।

यदि कोई सदस्य पात्रता से अधिक क्षेत्र खरीदना चाहता है, तो निम्नलिखित शुल्क लागू होंगे:

(क) अतिरिक्त क्षेत्र के दर

- 150 वर्ग फुट तक: ₹20,400 प्रति वर्ग फुट
- 150 वर्ग फुट से अधिक: ₹24,000 प्रति वर्ग फुट

(ख) विकास शुल्क

- खरीदे गए कुल अतिरिक्त क्षेत्र पर ₹300 प्रति वर्ग फुट विकास शुल्क देय होगा।

(ग) वैधानिक कर एवं शुल्क

- स्टाप ड्यूटी
- जीएसटी
- अन्य लागू सरकारी कर / शुल्क

सभी वैधानिक शुल्क अलग से देय होंगे।

4. नई इमारत में सदस्यों को कितनी फ्लैट मिलेगी?

सदस्यों को उनकी मौजूदा MOFA कारपेट एरिया के साथ 34% अतिरिक्त मुफ्त क्षेत्र मिलेगा, जिसे RERA कारपेट एरिया में परिवर्तित किया जाएगा।

5. क्या सदस्य अपनी नई फ्लैट चुन सकते हैं?

हाँ। पात्रता और उपलब्धता के आधार पर, जनरल बॉडी द्वारा स्वीकृत प्रक्रिया के अनुसार सदस्य नीचे दिए गए स्वीकृत फ्लैट प्रकारों में से चयन कर सकते हैं।

(यहाँ वही 14 प्रकार लागू होंगे – English list के अनुसार)

6. यदि कोई सदस्य बड़ी फ्लैट चाहता है तो क्या होगा?

सदस्य अतिरिक्त क्षेत्र निर्धारित दरों के अनुसार खरीद सकते हैं, जो सोसायटी की स्वीकृति के अधीन होगा।

7. फ्लैट आवंटन कैसे किया जाएगा?

फ्लैट आवंटन जनरल बॉडी द्वारा स्वीकृत पारदर्शी प्रक्रिया जैसे सीनियरिटी या ड्रॉ सिस्टम द्वारा किया जाएगा।

8. पुनर्विकास के दौरान किराया मुआवजा कितना मिलेगा?

पहले वर्ष ₹65 प्रति वर्ग फुट प्रति माह किराया मुआवजा मिलेगा। दूसरे वर्ष से हर वर्ष किराए में 7% की वृद्धि होगी, जब तक नई फ्लैट का कब्ज़ा नहीं मिल जाता।

9. किराया मुआवजा कब दिया जाएगा?

पुरानी फ्लैट खाली करके डेवलपर को सौंपते समय किराया मुआवजा देय होगा, जैसा कि समझौते में उल्लेखित होगा।

10. पुनर्विकास में कितना समय लगेगा?

अनुमानित अवधि 3 से 5 वर्ष है, जिसमें अनुमतियाँ और निर्माण कार्य शामिल हैं

11. सदस्यों को कौन-कौन से दस्तावेज़ साइन करने होंगे?

सदस्यों को PAAA, सहमति पत्र और अन्य वैधानिक दस्तावेज़ साइन करने होंगे सभी दस्तावेज़ कानूनी रूप से जांचे जाएंगे

12. क्या सदस्यों की सहमति अनिवार्य है?

हाँ लागू कानूनों के अनुसार आवश्यक सदस्यों की सहमति प्राप्त होने के बाद ही पुनर्विकास किया जाएगा

13. शेयर सर्टिफिकेट और मालिकाना हक का क्या होगा?

सदस्यों का मालिकाना हक सुरक्षित रहेगा पुनर्विकास पूर्ण होने पर नए दस्तावेज़ और शेयर सर्टिफिकेट जारी किए जाएंगे

14. क्या पुनर्विकास के बाद मेंटेनेंस चार्ज बढ़ेगा?

नई सुविधाओं और आधुनिक व्यवस्थाओं के कारण मेंटेनेंस चार्ज बढ़ सकता है

15. पुनर्विकास कार्य की निगरानी कौन करेगा?

पुनर्विकास कार्य की निगरानी सोसायटी कमेटी, PMC और अन्य तकनीकी व कानूनी विशेषज्ञ करेंगे

16. यदि किसी सदस्य को आपत्ति या प्रश्न हो तो क्या करें?

सदस्य जनरल बॉडी मीटिंग में या लिखित रूप में अपनी आपत्ति या प्रश्न कमेटी के समक्ष रख सकते हैं

17. सदस्यों को जानकारी और अपडेट कहाँ मिलेंगे?

सूचनाएँ सोसायटी नोटिस बोर्ड, व्हाट्सएप ग्रुप, वेबसाइट / चैटबॉट या कमेटी सदस्यों के माध्यम से उपलब्ध कराई जाएँगी