ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી

ચોથો માળ, સહયોગ સંકુલ,
સેકટર-૧૧, ગાંધીનગર – ૩૮૨૦૧૦
ટેલીફોન નંબર:- (૦૭૯)૨૩૨-૫૮૬૫૯
વેબ સાઈટ -:**https://gujrera.gujarat.gov.in**

ગુજરેરા/પરિપત્ર/૨૦/૨૦૨૦ તા.૧૩/૦૨/૨૦૨૦

વિષયઃ- રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના રજીસ્ટ્રેશન માટે રજૂ કરવામાં આવતા લીગલ ડોક્યુમેન્ટ્સ પૈકી રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અંગે સ્પષ્ટતા બાબત.

ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ,૨૦૧૬ તથા તે અન્વયે રાજ્ય સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા મુજબ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના રજીસ્ટ્રેશન અંગે પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવતી અરજી સાથે જુદા જુદા દસ્તાવેજો રજૂ કરવાના થાય છે.

આ દસ્તાજો પૈકી લીગલ દસ્તાવેજો જેવા કે, જમીન અંગેના ટાઈટલ અને નોન-એન્કમ્બ્રન્સ સર્ટીફીકેટ, ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ, પ્રફોર્મા ફોર એલોટમેન્ટ લેટર, પ્રફોર્મા ફોર એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ, પ્રફોર્મા ફોર સેલડીડ, ફોર્મ-બી મુજબ પ્રમોટર દ્વારા આપવામાં આવતી એફિડેવિટ વગેરેનો સમાવેશ થાય છે. રેરા ઓથોરીટી દ્વારા રજીસ્ટ્રેશન આપવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટ તથા રજીસ્ટ્રેશન હેઠળના પ્રોજેક્ટના દસ્તાવેજોની ચકાસણી કરતાં રજૂ કરવામાં આવતાં રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં વિવિધ ઉણપો/ક્ષતિઓની સ્થિતિને ટાળવા માટે રેરા એક્ટ, રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશનની જોગવાઈઓના સંદર્ભે ખાસ કરીને રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં ક્ષતિ ન રહે તે માટે પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન સમયે પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવતી અરજીમાં સમાવિષ્ટ રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં નીચેના મુદ્દાઓ આવરી લેવા ફરજીયાત છે.

(૧) રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં એગ્રીમેન્ટ હેઠળની જમીનના સ્પષ્ટ માલિકી હુકમ દર્શાવતા દસ્તાવેજી પુરાવાની વિગતોનો ઉલ્લેખ થયેલ હોવો આવશ્યક છે. એક કરતાં વધુ જમીન માલિકો દ્વારા થતાં ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં તમામ જમીન માલિકોની સહી હોવી આવશ્યક છે, પાવર ઓફ એટર્ની અન્વયે સહી થઈ રહી હોય તેવા કિસ્સામાં પાવર ઓફ એટર્ની કાયદા મુજબ રજીસ્ટર્ડ હોવો આવશ્યક છે.

(૨) એગ્રીમેન્ટ અન્વયેની જમીન ઉપર ડેવલપ કરવા ધારેલ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટે, વિકાસ પરવાનગીમાં દર્શાવવામાં આવેલ સમગ્ર નકશા માટે કે તેના હિસ્સા/ફેઝ માટે ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કરવામાં આવી રહેલ હોય ત્યારે, વિકાસ કરવા પાત્ર પ્રોજેક્ટના કારપેટ એરીયાના વિકાસ માટે જરૂરી જમીન (વણવહેંચાયેલ કોમન એરીયા માટેની જમીન સહિત) માટે ડેવલેપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ થાય તે સુનિશ્ચિત કરેલ હોવું જરૂરી છે.

(૩) રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં આવરી લેવાયેલ જમીન ઉપરની મળવા પાત્ર વર્તમાન એફ.એસ.આઈ તથા ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈના હક્ક જમીન માલિક દ્વારા આ એગ્રીમેન્ટ અન્વયે ડેવલોપરને તબદીલ કરવામાં આવી રહ્યા હોવા અંગે જોગવાઈ હોવી આવશ્યક છે.

(૪) રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં ડેવલોપર દ્વારા જમીન માલિકને વળતર/અવેજની વિગત સ્પષ્ટ દર્શાવવાની રહેશે. વળતર ચુકવણીની રીત/પધ્ધતિ અને ચુકવણી સમય સંબંધી જોગવાઈ સ્પષ્ટ દર્શાવાયેલ હોવી આવશ્યક છે. એક કરતાં વધુ જમીન માલિકો દ્વારા થતાં ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં ડેવલોપર દ્વારા પ્રત્યેક માલિકને તેના હિસ્સા માટે ચુકવવા પાત્ર વળતરની વિગતો સ્પષ્ટતા હોવી આવશ્યક છે.

(૫) ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અન્વયે જમીન માલિક તથા ડેવલોપરની ફરજો, જવાબદારીઓ અને હક્ક સંબંધી જોગવાઈઓનો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ આવશ્યક છે

ઉપર દર્શાવેલ વિગતો સાથેનો રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન અંગે ઓથોરીટી સમક્ષ રજૂ કરવા અભિપ્રેત હોઈ પ્રમોટરશ્રીઓને આ અંગે કાળજી લેવા સૂચિત કરવા આવે છે. અપૂરતા, અસ્પષ્ટ તથા ઉપર દર્શાવેલ વિગતો સિવાયના રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ આધારીત પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશનને પાત્ર બનશે નહી.

13/2/20

સેક્રેટરી
ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી
ગાંધીનગર