



ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી  
ઓથો માળ, સહયોગ સંકુલ,  
સેક્ટર-૧૧, ગાંધીનગર-૩૮૨૦૧૦  
ટેલીફોન નંબર (૦૭૯) ૨૩૨ ૫૮૬૫૯  
વેબ સાઈટ - <https://gujrera.gujarat.gov.in>.

ગુજરાત/ પરિપત્ર/ ૦૯/ ૨૦૧૮

તા. ૩૦/ ૦૮/ ૨૦૧૮

વિષય : રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના રજીસ્ટ્રેશન માટે રજૂ કરવામાં આવતા લીગલ  
ડોક્યુમેન્ટ્સ 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 દસ્તાવેજો પૈકી લીગલ દસ્તાવેજો જેવા કે, જમીન અંગેના ટાઈટલ અને નોન-એન્કમ્પ્રન્સ સર્ટીફિકેટ, ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ, પ્રોજેક્ટ ફોર એલોટમેન્ટ લેટર, પ્રોજેક્ટ ફોર એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ, પ્રોજેક્ટ ફોર સેલડીડ, ફોર્મ-બી મુજબ પ્રમોટર દ્વારા આપવામાં આવતી એક્ઝિડેવિટ વગેરેનો સમાવેશ થાય છે. રેરા ઓથોરીટી દ્વારા રજીસ્ટ્રેશન આપવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટ તથા રજીસ્ટ્રેશન હેઠળના પ્રોજેક્ટના દસ્તાવેજોની ચકાસણી કરતાં વિસંગતતા તથા ક્ષતિ ધ્યાનમાં આવેલ છે. આ ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટરશ્રીને જણાવવામાં આવે છે તથા તેની પૂર્તતા કરવામાં સમય વ્યતિત થતાં રજીસ્ટ્રેશનની પ્રક્રિયા અપૂરતા કે ક્ષતિરહિત દસ્તાવેજોના અભાવે વિલંબિત થાય છે. ઉક્ત સ્થિતિને ટાળવા માટે રેરા એક્ટ, રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશનની જોગવાઈઓના સંદર્ભે ખાસ કરીને લીગલ ડોક્યુમેન્ટ્સમાં ક્ષતિ ન રહે તે અંગે નીચે મુજબની સ્પષ્ટતા ધ્યાનમાં લેવા પ્રમોટરને સૂચિત કરવામાં આવે છે.

- લેન્ડ ટાઈટલ સર્ચ રીપોર્ટ - સર્ટીફિકેટ તથા એન્કમ્પ્રન્સ સર્ટીફિકેટ :
  - આ સર્ટીફિકેટ ૧૦ વર્ષથી વધુ અનુભવ ધરાવતા એડવોકેટ દ્વારા અપાયેલ હોવું જોઈએ તથા તેમાં જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની સ્પષ્ટતા દર્શાવેલ હોવી જરૂરી છે.
  - જમીન સંબંધે કોઈ કોર્ટકેસ તથા તેના કારણે જમીનના ટાઈટલ ઉપરની અસર અંગે સ્પષ્ટતા આપેલ હોવી જોઈએ.
  - આ ઉપરાંત, ફીઝીકલ તથા ફાઇનાન્શીયલ એન્કમ્પ્રન્સ અંગે સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ થયેલ હોવો જોઈએ.



• ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ :

- જમીનની માલિકીના હક્કો ધરાવનાર તથા ડેવલપર વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ એગ્રીમેન્ટ થયેલ હોવો જોઈએ.
- આ એગ્રીમેન્ટ કઈ શરતોને આધિન છે તે, તેઓની વચ્ચેના કન્સીડરેશનની વિગત તથા ડેવલપમેન્ટ રાઈટની સાથે મિલકતના માર્કેટિંગ / બૂકિંગ / વેચાણ અંગેના હક્કોની સ્પષ્ટતા દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. આ ઉપરાંત, એલોટી સાથે કરવામાં આવનાર વેચાણ કરાર ત્રિપક્ષી પ્રકારનો તથા તેમાં જમીન માલિક અથવા ડેવલપર કન્ફર્મિંગ પાર્ટી તરીકે રહેશે. તેની સ્પષ્ટતા હોવી જોઈએ.

• પ્રજોર્મા ફોર એલોટમેન્ટ લેટર :

- પ્રજોર્મામાં પ્રોજેક્ટ અંગેની જમીનની સ્પષ્ટ વિગત, પ્રોજેક્ટનું નામ, પ્રોપર્ટીની સ્પષ્ટ વિગત, કાર્પેટ એરીયાની વિગત, પ્રોપર્ટીની વેચાણકિંમત, એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ કરવા અંગેની શરત, રેરા રજીસ્ટ્રેશનની વિગત, એલોટમેન્ટ લેટર અમલમાં રહેવાની / કેન્સલેશન તથા તે કિસ્સામાં રીફંડ અંગેની સ્પષ્ટતા વિગેરે દર્શાવેલ હોવા જરૂરી છે.

• પ્રજોર્મા ફોર એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ (બાનાખત) :

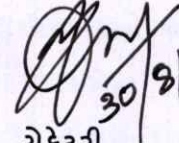
- આ પ્રજોર્મા, રેરા રૂલ્સમાં આપવામાં આવેલ મોડેલ એગ્રીમેન્ટના નમૂના (ફોર્મ-એ) મુજબના ૧ થી ૩૧ મુદ્દા પ્રથમ દર્શાવેલ હોવા જરૂરી છે.
- ખાસ કરીને, પ્રજોર્મામાં રેરા રજીસ્ટ્રેશન તથા એલોટમેન્ટ લેટરની વિગત, એફ.એસ.આઈ. અને ટી.ડી.આર. ના વપરાશ તથા તેના ઉપયોગ અંગેના હક્કોની સ્પષ્ટતા, કાર્પેટ એરીયાની વિગત, બાંધકામ તથા પેમેન્ટ અંગેનું શિડ્યૂલ, મિલકતની કિંમત, મિલકતનો કબજો સોંપવાની તારીખ, મિલકતની વેચાણ કિંમત તથા થઈ ગયેલ પેમેન્ટની વિગત, બિનખેતી હુકમ, સ્થાનિક સત્તામંડળની બાંધકામ રજાચિઠ્ઠી, મિલકતના વપરાશની પરવાનગીનો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ, સ્પેસીફિકેશન અને એમીનીટીઝ, અવિભાજ્ય કોમન એરીયાની તબદીલી તથા તે અંગેની શરત, સેલડીડ કરવા તથા એસોસીએશનની રચના કરવા અંગેની શરત, મિલકત બોજામુક્ત હોવા અંગે, વિવાદ નિવારણ અંગેની વ્યવસ્થા તરીકે રેરા ઓથોરીટી અને ટ્રીબ્યુનલ રહેશે તેનો ઉલ્લેખ તથા સમયસર પઝેશન આપવાની જવાબદારીમાં પ્રમોટરની ચૂક તથા તબક્કાવાર ચૂકવણીની જવાબદારીમાં એલોટીની ચૂકના સંજોગોમાં અનુક્રમે જવાબદારી તથા વ્યાજ ચૂકવવા અંગેની શરત, બાનાખત કેન્સલ થઈ શકવાના સંજોગો દર્શાવતી શરત વગેરેનો સમાવેશ સ્પષ્ટ રીતે થવો જરૂરી છે.

• પ્રજોર્મા ફોર સેલડીડ :

- સેલડીડના પ્રજોર્મા એલોટમેન્ટ લેટર તથા બાનાખતનો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ તથા તેમાં દર્શાવેલ શરતો અને સેલડીડમાં દર્શાવેલ શરતો સુસંગત હોવી જોઈએ.

- એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલમાં દર્શાવેલ તમામ સંબંધિત મુદ્દાઓ દર્શાવ્યા ઉપરાંત મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવા અંગેની વિગત, ડિક્રેટ લાએબિલિટી, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ.
- પ્રમોટર કે મૂળ જમીન માલિકને પ્રોજેક્ટની જમીન-મિલકતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એસોશીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકસાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હક રહેતા નથી, તે બાબત સ્પષ્ટ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ.
- વેચાણ દસ્તાવેજમાં જમીન માલિકો, ડેવલપર કે હિતસંબંધ ધરાવતી તમામ વ્યક્તિઓએ વેચાણ આપનાર કે કન્ફર્મિંગ પક્ષકાર તરીકે જોડાવા અંગે સ્પષ્ટતા દર્શાવેલ હોવી જોઈએ.

ઉપર દર્શાવેલ વિગતો સાથેના લીગલ ડોક્યુમેન્ટ્સ પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન અંગે ઓથોરીટી સમક્ષ રજૂ કરવા અભિપ્રેત હોઈ પ્રમોટરશ્રીઓને આ અંગે કાળજી લેવા સૂચિત કરવામાં આવે છે. અપૂરતા, અસ્પષ્ટ તથા ઉપર દર્શાવેલ વિગતો સિવાયની રજીસ્ટ્રેશન હેઠળની અરજીઓ રજીસ્ટ્રેશનને પાત્ર બનશે નહિ તેની નોંધ લેવા જણાવવામાં આવે છે.

  
30/9/18  
સેક્રેટરી

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી  
ગાંધીનગર