

## રેરા એક્ટ સંદર્ભે મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ/બાનાખત સંબંધી સૂચના

રેરા એક્ટની કલમ-૧૩ હેઠળ મિલકતના વેચાણ સંબંધી બાનાખત અને કલમ-૧૭ હેઠળ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની જોગવાઈઓના અનુસંધાને ગુજરાત રાજ્યના નોંધણી સર નિરીક્ષક (Inspector General of Registrar ) દ્વારા તા. ૦૬/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ એક પરિપત્ર બહાર પાડવામાં આવેલ છે. જે અનુસંધાને સમગ્ર રાજ્યમાં પ્લાનીંગ એરીયામાંની ૫૦૦ ચો.મી. થી વધુ ક્ષેત્રફળ વાળી જગ્યા અથવા ૮ થી વધુ યુનીટ વાળી જગ્યા ધરાવતા પ્રોજેક્ટ કે જેનું બી.યુ.પરમિશન તા. ૧/૫/૧૭ પહેલાં મેળવવામાં આવેલ નથી તેવા તમામ પ્રોજેક્ટ પૈકીની મિલકત (એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે બિલ્ડીંગ) ના વેચાણ બાનાખત અને વેચાણ દસ્તાવેજમાં રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર અચૂક દર્શાવવાનો રહે છે. મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં વ્યક્તિગત ખરીદનારને સંબંધિત યુનીટનું પઝેશન અને ટાઈટલની તબદીલીની સાથે મિલકતમાંની કોમન એમિનીટીઝ અને એરીયાનું ફિઝીકલ પઝેશન અને ટાઈટલની તબદીલી પ્રોજેક્ટના એસોશીએશન ઓફ એલોટીઝ અથવા સક્ષમ ઓથોરીટીને કર્યા અંગેનો ઉલ્લેખ પણ આવશ્યક છે.

નોંધણી સર નિરીક્ષકશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર

સ્ટેમ્પ અને નોંધણી ભવન, બીજો માળ, ખ-૫ સર્કલ પાસે, સેક્ટર-૨

ફોન નં: (૦૭૯)૨૩૨૮૮૬૧૪, (૦૭૯) ૨૩૨૮૮૩૪૨

ક્રમાંક/ઇજર/વહટ/૪૨૨/૨૦૧૭/૩૩૦૨ - ૩૭૦૨.

તા: ૬/૦૨/૨૦૧૮

વિષય:- રેરા એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓનો અમલ કરવા બાબત.

વંચાણે લીધું:

- (૧) ચેરપર્સન, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગાંધીનગરનો તા.૨૭/૧૧/૨૦૧૭ પત્ર ક્રમાંક નંબર: રેરા/૨૪૮.
- (૨) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની કલમ-૧૩ અને કલમ-૧૭
- (૩) ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રૂલ્સ-૨૦૧૭(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ-૨૦૧૭ના રૂલ-૯
- (૪) મહેસુલ વિભાગની નોંધ તા.૧૯/૧૨/૨૦૧૭.

-પરિપત્ર-

આથી રાજ્યના તમામ નોંધણી અમલદારોને જણાવવામાં આવે છે કે, વંચાણ-૧ વાળા ચેરપર્સન, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગાંધીનગરના પત્ર અન્વયે વંચાણ-૨ વાળા ભારત સરકારના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની કલમ-૧૩ની જોગવાઈ મુજબ રેરા રજીસ્ટ્રેશનને પાત્ર પ્રોજેક્ટના પ્રમોટરે ખરીદનારને નિયત નમુના અનુસાર રજીસ્ટર્ડ બાનાખત (Agreement for sale) કરી આપવાનું છે. અને તે બાનાખત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાનું છે. આ બાનાખતમાં પ્રોજેક્ટના સ્પેસીફિકેશન, ડેવલપમેન્ટ અને નાણાકીય ચુકવણા સંબંધિ વિગતો દર્શાવવાની રહે છે. આ રજીસ્ટર્ડ બાનાખત રેરા કાયદા હેઠળ ખુબ જ અગત્યનો દસ્તાવેજ હોઈ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી અર્થે આવતા બાનાખતમાં પ્રોજેક્ટનો રેરા કાયદા હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન થયેલ છે કે કેમ ? જો થયેલ હોય તો તેનો રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર અને ના થયેલ હોય તો તેના કારણો સંબંધિ સ્પષ્ટતા મેળવવી જરૂરી છે.

પ્રસ્તુત કાયદાની કલમ-૧૭ની જોગવાઈ મુજબ રજીસ્ટ્રેશનને પાત્ર પ્રોજેક્ટના પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટના એસોશીએશન ઓફ એલોટીઝ અથવા સક્ષમ ઓથોરીટીને પ્રોજેક્ટના કોમન એરીયાનું ટાઈટલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થકી તબદીલ કરવાનું છે. તેમજ આ કોમન એરીયા અને એમીનીટીઝનું ફીઝીકલ પત્રેશન સોંપવાનું છે. જેથી પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે કરવામાં આવતા વેચાણ દસ્તાવેજમાં આ બાબતનો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ થાય તે જરૂરી છે.

રેરા કાયદાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓ મુજબ નીચેની વિગતોનાં પ્રોજેક્ટને રેરા રજીસ્ટ્રેશન માંથી હાલ મુક્તિ આપવામાં આવેલ છે.

(૧) પ્લાનીંગ એરીયા બહારના હોય તેવા પ્રોજેક્ટ.

(૨) પ્રોજેક્ટ માટેની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૫૦૦ ચો.મી અથવા તેનાથી ઓછું હોય તેવા પ્રોજેક્ટ

(૩) પ્રપોઝડ એપાર્ટમેન્ટની સંખ્યા ૮ કે તેથી ઓછી હોય તેવા પ્રોજેક્ટ

(૪) તા.૧/૫/૨૦૧૭ પહેલાં બી.યુ.પરમીશન મેળવેલ હોય તેવા પ્રોજેક્ટ

ઉપરોક્ત બાબતો, રેરા કાયદાની જોગવાઈ તથા એલોટીના હીતને ધ્યાનમાં રાખી બાંધકામ પ્રોજેક્ટના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન માટે રજુ થાય ત્યારે દસ્તાવેજના પ્રથમ પાને નીચે મુજબની માહિતી લખવામાં આવે તે ખુબ આવશ્યક છે.

"મિલકત સંબંધી પ્રોજેક્ટનો રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

અથવા રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર ન મેળવવાનું કારણ : (નીચેના પૈકી જે લાગુ પડતુ હોય તે)

(૧) પ્રોજેક્ટ પ્લાનીંગ એરીયા બહારનો છે.

(૨) પ્રોજેક્ટ માટેની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૫૦૦ ચો.મી અથવા તેનાથી ઓછું છે.

(૩) પ્રોજેક્ટ માટેના પ્રપોઝડ એપાર્ટમેન્ટની સંખ્યા ૮ કે તેથી ઓછી છે..

(૪) પ્રોજેક્ટનું બી.યુ.પરમીશન તા.૧/૫/૨૦૧૭ પહેલાં મેળવેલ છે.

વંચાણ-૩ વાળા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રૂલ્સ-૨૦૧૭(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ-૨૦૧૭ના રૂલ-૯ ની જોગવાઈ મુજબ એનેક્સર-એ (નમુનો સામેલ છે) તે મુજબના નમુનાનું બાનાખત નોંધણી અર્થે સ્વીકારવાનું રહેશે.

સદર પરિપત્રનો અમલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રૂલ્સ-૨૦૧૭(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ-૨૦૧૭ની જોગવાઈઓ મુજબ કરવાનો રહેશે.

નોંધણી સર નિરીક્ષક

ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર

નકલ રવાના:-

(૧) સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી તમામ તરફ જાણ તથા અમલ કરવા સારું

(૨) નોંધણી નિરીક્ષકશ્રી તમામ તરફ જાણ તથા અમલ કરાવવા સારું.

(૩) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સ્ટેમ્પડ્યુટી મુલ્યાંકન તંત્ર (તમામ) તરફ જાણ સારું. (નોંધણી નિરીક્ષકશ્રી મારફત (ઓનલાઇન)

(૪) નાયબ સુપ્રિ.ઓફ સ્ટેમ્પ્સશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર તરફ જાણ સારું.

(૫) અધિક સુપ્રિ.ઓફ સ્ટેમ્પ્સશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર તરફ જાણ સારું.

(૬) નાયબ સચિવશ્રી (સ્ટેમ્પ), મહેસુલ વિભાગ, હ.૧ શાખા, નવા સચિવાલય, ગાંધીનગર તરફ જાણ સારું.