ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી
ચોથો માળ, સહયોગ સંકુલ,
સેકટર-૧૧, ગાંધીનગર – ૩૮૨૦૧૦
ટેલીફોન નંબર:- (૦૭૯)-૨૩૨-૫૮૬૫૯
વેબસાઈટ:- https://gujrera.gujarat.gov.in

નં-ગુજરેરા/પરીપત્ર- ૧૨ તા.૦૫/૧૨/૨૦૧૮

પરિપત્ર

ઓનલાઈન રજિસ્ટ્રેશન એપ્લીકેશન અને ચકાસણીની પ્રક્રિયા માટે ઇ-ઓફીસના અમલ અંગે

ગુજરાત સરકાર દ્વારા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અન્વયે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (ગુજરેરા)ની સ્થાપના કરવામાં આવેલ છે. આ અન્વયે ગુજરાત રાજયના પ્લાનીંગ વિસ્તારમાં હોય તેવા નિયત ધારાધોરણ ધરાવતા રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટે રેરા રજીસ્ટ્રેશન કરાવવું જરૂરી છે. રેરા કાયદાની કલમ ૪(3) માં રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટેની એપ્લીકેશન ઓનલાઇન સબમીટ કરાવવાની જોગવાઇ દર્શાવેલ છે. આ માટે ગુજરેરા દ્વારા તા.૧૦/૦૭/૨૦૧૭ થી ડાયનેમિક વેબપોર્ટલ કાર્યાન્વિત કરવામાં આવેલ છે.

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નિયમ-૨૦૧૭ ના નિયમ નં-3 માં પ્રોજેક્ટ રજિસ્ટ્રેશન માટે પ્રમોટરે કઇ માહિતી અને સાધનિક કાગળો રજુ કરવાના થાય છે તેનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલો છે. આ ઉપરાંત ગુજરેરાના પરિપત્ર નં-૦૯ અને પરિપત્ર નં-૧૦ મારફત પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન અરજી સાથે રજુ કરવાના દસ્તાવેજો સંબંધીત સ્પષ્ટતા દર્શક (Clarificatory) સૂચનાઓ આપવામાં આવેલ છે.

જૂલાઈ-૨૦૧૭ માં રેરા પોર્ટલ કાર્યાંવિત થયુ ત્યારથી પ્રમોટરશ્રી દ્વારા પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન માટે કરવામાં આવતા ઓનલાઇન સબમીશન તથા પ્રમોટરશ્રી દ્વારા રજુ થતી હાર્ડકોપીની ચકાસણી કરીને રજીસ્ટ્રેશન આપવાની પ્રક્રિયા કરવામાં આવી રહેલ છે. આ પરિસ્થિતિ પ્રમોટરશ્રી દ્વારા રેરા પોર્ટલ ઉપર અપલોડ કરેલ ડીઝીટલ દસ્તાવેજો અને ગુજરેરા દ્વારા રજિસ્ટ્રેશન સમયે હાર્ડ કોપીમાં સ્વીકારાયેલ દસ્તાવેજો-માહિતી વચ્ચે વિસંગતતા ઉભી કરનાર બની રહેલ છે. ગુજરેરા દ્વારા રજિસ્ટર્ડ પ્રોજેક્ટ સબંધિત માહિતી રેરા પોર્ટલ ઉપર પબ્લીક વ્યુ માટે મુકવાની કાયદા અન્વયે જોગવાઈ છે. આ માટે હાલમાં રજિસ્ટર્ડ પ્રોજેક્ટના હાર્ડ કોપીમાં રજૂ કરેલ અને સ્વીકારાયેલ દસ્તાવેજો અલગથી સ્કેન કરીને રેરા પોર્ટલ ઉપર મુકવાની પ્રક્રિયા ચાલુ છે. આ પરિસ્થિતિ ટાળવા માટે તથા રેરા રજિસ્ટ્રેશન એપ્લીકેશનની ચકાસણી માટેની

કચેરીની આંતરિક વ્યવસ્થા પણ રેરા પોર્ટલ ઉપર ઓનલાઈન સબમીટ થયેલ ડીઝીટલ દસ્તાવેજોની ચકાસણીના આધારે કરવામાં આવે તે માટે રેરા કચેરીમાં **ઇ-ઓફીસ (e-Office)** ના અમલીકરણનો નિર્ણય ઓથોરીટી દ્વારા લેવામાં આવેલ છે.

તા.૦૬/૧૨/૨૦૧૮ થી પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશન એપ્લીકેશનની ઓનલાઇન ચકાસણીની કામગીરી ઇ-ઓફીસ અન્વયે હાથ ધરવાનુ નીયત કરવામાં આવેલ છે. આ માટે પ્રોજેક્ટ રજિસ્ટ્રેશન એપ્લીકેશન સબમીશન, ક્વેરી કોમ્યુનિકેશન અને ક્વેરી પૂર્તતા સબમીશનની પ્રક્રિયાને પણ ઓનલાઈન એટલે કે રેરા પોર્ટલ અને ઇ-મેલના માધ્યમથી જ કરવાનો નિર્ણય લેવામાં આવેલ છે. જે અનુંસંધાને રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટે એપ્લીકેશન કરનાર દરેક પ્રમોટર/ડેવલોપર ને નીચે મુજબના એપ્લીકેશન સબમીશન સંલગ્ન પ્રક્રિયાના ફેરફારની નોંધ લેવા વિનંતી છે તથા ઓનલાઈન એપ્લીકેશન સબમીશન અને ઇ-મેલ દ્વારા ક્વેરીની પૂર્તતા સબમીટ કરવા સબંધી સૂચનાઓ ધ્યાને લેવા તથા તેનું ચુસ્ત પણે પાલન કરવા જણાવામાં આવે છે.

1. પ્રોજેક્ટ રજિસ્ટ્રેશનના ઓનલાઈન સબમીશન સમયે હવેથી દરેક પ્રમોટરને રેરા પોર્ટલ દ્વારા **"રીક્વેસ્ટ ફોર એક્નોલેજમેન્ટ"** સબમીટ કર્યા અંગેની જાણ ઈ-મેઈલ દ્વારા કરવામા આવશે. આ જ ઇ-મેઈલમાં રેરા રજિસ્ટ્રેશન એપ્લીકેશન માટેની ફી ચૂકવ્યા અંગેની વિગત પ્રાપ્ત થશે.
2. પ્રમોટરશ્રીએ ઓનલાઇન એપ્લીકેશન સબમીટ કર્યા બાદ વધુમાં વધુ કામકાજના ૭ દિવસો દરમિયાન તેની હાર્ડકોપી ગુજરેરા કચેરી ખાતે રજુ કરવાની રહેશે.
3. પ્રમોટરશ્રી દ્વારા ઓનલાઈન એપ્લીકેશનમાં અપલોડ કરવામાં આવેલ દસ્તાવેજોની હાર્ડ કોપીમાં સબમીટ કરેલ દસ્તાવેજો સાથે ચકાસણી કરવામાં આવશે અને ઓનલાઇન સબમીટ કરેલ દસ્તાવેજો સ્કેનીંગની ક્વોલીટી ચકાસણીમાં વાંચી શકવા અને સંપૂર્ણતાની યોગ્ય ખરાઈ બાદ ઓથોરીટી દ્વારા અરજી સ્વીકારવામાં આવે ત્યારે **એકનોલેજમેન્ટ નંબર** ની ફાળવણીની ઈ-મેઈલ દ્વારા જાણ કરવામાં આવશે.
4. ઓનલાઇન એપ્લિકેશનમાં સ્કેન કરેલા ડોક્યુમેન્ટ સરળતાથી વંચાણે લઇ શકાય અને **Proper Resolution વાળા અને સુવાચ્ય** હોવા જોઇશે. જો કોઈ ક્ષતિ જણાઈ આવશે તો પ્રમોટરને યોગ્ય ક્વોલીટીવાળા ઓનલાઈન દસ્તાવેજ રજૂ કરવા ગુજરેરા ક્વોલીટી ચેક શાખા દ્વારા જાણ કરવામાં આવશે અને ઇ-મેઈલ દ્વારા યોગ્ય દસ્તાવેજ સબમીટ કરવામાં સહકાર આપવામાં આવશે.
5. એક્નોલેજમેન્ટ નંબર જનરેટ થયેથી રજીસ્ટ્રેશન એપ્લીકેશનની રેરા કચેરીમાં ઈ-ઓફીસ અન્વયે ઓનલાઈન ચકાસણી કરવામાં આવશે. આમ થવાથી પ્રમોટરશ્રી પણ કચેરીમાં

તેમની અરજીના ચકાસણીના તબક્કા વિશે રેરા પોર્ટલ પર માહિતી મેળવી શકશે **(Application Tracking).**

6. ઇ-ઓફીસ અન્વયે ચકાસણી દરમ્યાન જણાયેલ ક્વેરીની જાણ પ્રમોટરને ઇ-મેઈલ દ્વારા કરવામાં આવશે અને પ્રમોટરશ્રીએ તેમની પૂર્તતા પણ રેરા કચેરીને ઇ-મેઈલ દ્વારા જ રજૂ કરવાની રહેશે. આમ કરવાથી સમગ્ર ગુજરાત રાજ્યમાંથી રેરા રજીસ્ટ્રેશન પ્રક્રિયા અન્વયેની વિવિધ પૂર્તતા માટે પ્રમોટરશ્રી કે તેમના પ્રતિનિધિ ને સરળતા રહેશે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્રોજેક્ટ સંલગ્ન ગુજરેરા દ્વારા સ્વીકારેલ દસ્તાવેજો રજિસ્ટ્રેશન થવા સાથે જ રેરા પોર્ટલ ઉપર યોગ્ય સ્વરૂપે ઉપલબ્ધ થશે.
7. ભવિષ્યમાં રેરા પોર્ટલ ઉપર ચકાસણીની પૂર્તતા સીધીજ પોર્ટલના માધ્યમથી એટલે કે અલગથી ઈ-મેઈલ વાપરવાની આવશ્યકતા સિવાય કરી શકાય તેવી સંપૂર્ણ ઓનલાઈન પધ્ધતિ ગુજરાત રેરા દ્વારા અમલમાં મુકવા માટેની કાર્યવાહી પ્રગતિમાં છે.
8. વધુમાં, ગુજરાત રેરા ઓથોરીટીમાં રજિસ્ટર્ડ પ્રોજેક્ટના રેરા બેન્ક એકાઉન્ટના બદલાવ સબંધિત ઓથોરીટીની પૂર્વમંજૂરી મેળવવા માટેની પ્રક્રિયા ઇ-ઓફીસ અન્વયે "પ્રમોટર લોગ-ઈન" હેઠળ ઉપલબ્ધ કરવામાં આવેલ છે. રેરા બેન્કીંગ ડાયરેક્શન-૨૦૧૮ ના સંપૂર્ણ કંપ્લાયન્સની જવાબદારી રજિસ્ટર્ડ પ્રોજેક્ટના પ્રમોટરની છે અને તે માટે ઇ-ઓફીસ અન્વયેની વ્યવસ્થાનો ઉપયોગ કરી રેરા બેન્ક એકાઉન્ટ ચેન્જ ઓથોરીટીની પૂર્વમંજૂરી અન્વયે જ કરવાનો રહે છે.

આમ, તા.૦૬/૧૨/૨૦૧૮ થી ગુજરાત રેરા પોર્ટલ ઉપર પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન એપ્લિકેશન કરનાર પ્રમોટરશ્રીએ તથા પ્રોજેક્ટ પ્રોફેશનલશ્રીએ ઉપરોક્ત પ્રક્રિયા લક્ષી બદલાવોને ધ્યાને લઈ યોગ્ય સ્વરૂપે ઓનલાઈન પ્રોજેક્ટ એપ્લીકેશન સબમીટ કરીને ગુજરાત રેરા દ્વારા **"ઈઝ ઓફ ડુઈન્ગ બિઝનેશ"** ની વિભાવનાને સાકાર કરવા માટે અપેક્ષીત સહકાર આપવા વિનંતી છે.

5/12/18

સચિવ

ગુજરેરા, ગાંધીનગર