



ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી

ચોથો માળ, સહયોગ સંકુલ,

સેક્ટર-૧૧, ગાંધીનગર - ૩૮૨૦૧૦

ટેલીફોન નંબર (૦૭૯) ૨૩૨ ૫૮૬૫૯

વેબ સાઈટ :-<https://gujrera.gujarat.gov.in>

ગુજરાત/પરિપત્ર/૧૫/૨૦૧૯

તા. ૨૩/૦૫/ ૨૦૧૯

પરિપત્ર :-

વિષય :-રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના રજીસ્ટ્રેશન માટે રજૂ કરવામાં આવતા એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ -બાનાખત અંગે.

ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા એક્ટ) તથા તે અન્વયે રાજ્ય સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ નિયમો તથા તેને અનુષાંગિક ગુજરાત દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ પેટાનિયમો, હુકમ, પરિપત્રની જોગવાઈ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના રજીસ્ટ્રેશન અંગે પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવતી અરજી સાથે જુદા જુદા અગત્યના સંબંધિત દસ્તાવેજો રજૂ કરવાના થાય છે. જે પૈકી પ્રસ્થાપિત પ્રોજેક્ટ માટે પ્રમોટર અને એલોટીની વચ્ચે કરવાની સમજૂતીના પત્રકનો મુસદ્દો (એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ -બાનાખત) રજૂ કરવા પાત્ર છે. આ મુસદ્દા માંની જોગવાઈઓ રેરા સામાન્ય નિયમો અન્વયેના "એનેક્ષર -ક" મુજબની હોવી આવશ્યક છે.

એનેક્ષર-ક ના ફકરા નં. ૩ ની જોગવાઈ નીચે મુજબ છે.

ગુજરાતીમાં:-

"પ્રમોટર, આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા

ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.”

અંગ્રેજીમાં:-


“The promoter hereby declares that the floor space Index available as on date in respect of the project land is ----- square meters only and promoters has planned to utilize floor space Index of -- ----- by availing of TDR or FSI available on payment of premium or FSI available as incentive FSI by implementing various schemes as mentioned in the Development Control Regulation or based on expectation of increased FSI which may be available in future on modification to development control and regulations, which are applicable to the said project. The promoter has disclosed the Floor Space Index of ---- as proposed to be utilized by him on the project land in the said project and allottee has agreed to purchase the said apartment based on the proposed construction and sale of apartments to be carried out by the promoter by utilizing the proposed FSI and on the understanding that the “declared” proposed FSI shall belong to promoter only.”

એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલની ઉપરોક્ત જોગવાઈ દ્વારા પ્રમોટરશ્રીએ જેટલી FSI નો ઉપયોગ કરીને પ્રોજેક્ટનો પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે, તે મંજૂર પ્લાન અન્વયેના એપાર્ટમેન્ટ માટે આ બાનાખત થયાનું દર્શાવવા માટે આ જોગવાઈ છે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલાં, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની FSI મળવા પાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ -૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાર બાદ ભવિષ્યની FSI "એસોસિયેશન ઓફ એલોટીની" એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલમાં પ્રમોટર અને એલોટીએ પરસ્પર સમજૂતીથી નક્કી કરેલ વ્યાજના દર સંબંધી જોગવાઈઓની કાયદા સાથે સુસંગતતા હોવી અનિવાર્ય છે. રેરા (જનરલ) રૂલ્સનાં રૂલ -૧૬(૨) અન્વયે "પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અને એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતીથી, વ્યાજના દર અંગે કરાર કરાવામાં ન આવ્યો હોય, ત્યારે પ્રમોટર (પ્રમોટર) અને એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) ને અથવા યથાપ્રસંગ, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) એ પ્રમોટર (પ્રવર્તક) ને ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે." જેને સામાન્ય રીતે મહત્તમ વ્યાજદર તરીકે દર્શાવવું આવશ્યક છે. કેટલાક પ્રમોટર્સ ૧૫% કે ૧૮ % ની જોગવાઈ કરે છે તે યોગ્ય નથી આથી વ્યાજદરની જોગવાઈ નિયમાનુસાર કરવી આવશ્યક છે.

વિકાસ આધિન પ્રોજેક્ટની નોંધણી માટેની તમામ અરજીઓના પ્રોજેક્ટ પ્રમોટરશ્રી દ્વારા આ પરિપત્રનો ચૂસ્ત અમલ કરવા સૂચના આપવામાં આવે છે.


સચિવશ્રી

ગુજરાત, રેરા