

ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬

અને

ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭

**AUTO SCALE**

TECHNO-LEGAL CONSULTANCY PVT. LTD.

## Property Knowledge by Autoscale

<u>અનુક્રમણિકા</u>		
<u>ક્રમ</u>	<u>વિવરણ</u>	<u>પાના નંબર</u>
1.	અધિનિયમની શરૂઆત	4
2.	પ્રસ્તાવના	5
3.	વ્યાખ્યાઓ	
a)	પ્રમોટર/પ્રયોજક	6
b)	એલોટી	7
c)	પ્લાનીંગ એરીયા	8
d)	કાર્પેટ એરીયા	9
e)	રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ	10
4.	રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની નોંધણી	
a)	કોના માટે ફરજિયાત છે.	11
b)	કોને નોંધણીની જરૂર રહેશે નહીં.	13
c)	નોંધણી માટેની અરજી	14
d)	નોંધણીની અરજી સાથે બિડવાની વિગતો	15
e)	ગુજરાતના રૂલ્સ પ્રમાણે અરજી સાથે બિડવાની વિગતો	21
f)	નોંધણીની ફી	22
g)	ચાલુ રહેલા પ્રોજેક્ટ અંગે પ્રયોજક દ્વારા કરવાની થતી જાહેરાત	23
h)	આયદા ખાતામાં જમા કરાયેલ રકમનો ઉપાડ કરવા બાબત	24
i)	દંડ	25
j)	સત્તામંડળ દ્વારા અરજી અંગેની વિચારણા	26

## Property Knowledge by Autoscale

<u>ક્રમ</u>	<u>વિવરણ</u>	<u>પાના નંબર</u>
<b>5.</b>	<b>પ્રોજેક્ટસની નોંધણી થયા બાદ</b>	
a)	વેબ પેજની રચના અને વિગતો દાખલ કરવી	27
b)	જાહેરાત/માહિતી પત્ર	30
c)	ખોટી માહિતી આપવા બદલ થતા પરીણામો	31
d)	બુકીંગ કરતી વખતે પ્રયોજકની ફરજો	32
e)	ડીપોઝીટ/એડવાન્સ	32
f)	વેચાણ કરાર	33
g)	વેચાણ કરાર થયા બાદ	34
h)	મંજૂર થયેલ પ્લાનોનું પાલન કરવા અંગે	35
i)	પ્રયોજકની અન્ય કામગીરીઓ, ફરજો અને જવાબદારીઓ	36
j)	નોંધણીની મુદત લંબાવવા	39
k)	ટાઈટલની તબદીલી/વેચાણ દસ્તાવેજ	39
<b>6.</b>	<b>નોંધણીનું રદીકરણ</b>	
	રદીકરણના કારણો	40
	નોંધણી રદ કર્યા બાદ સત્તામંડળના કાર્યો	42
<b>7.</b>	<b>પ્રયોજક દ્વારા વળતર, રકમ અને વ્યાજની ચૂકવણી</b>	43
<b>8.</b>	<b>એલોટીની ફરજો</b>	45
<b>9.</b>	<b>રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટોની નોંધણી અને કાર્યો</b>	46
<b>10.</b>	<b>રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળ/ન્યાયિક અધિકારી/એપેલેટ ટ્રિબ્યુનલ</b>	50
<b>11.</b>	<b>પરચુરણ</b>	56

# I. અધિનિયમની શરૂઆત

- આ અધિનિયમને ભારતના રાષ્ટ્રપતિની મંજૂરી **૨૫ માર્ચ, ૨૦૧૬** ના રોજ મળેલ છે.
- આ અધિનિયમ **૧ મે, ૨૦૧૭** ના રોજ અમલમાં આવી ગયેલ છે. (કેન્દ્ર સરકારનું જાહેરનામું જે **૧૯ એપ્રિલ, ૨૦૧૭** ના રોજ પ્રસિધ્ધ થયેલ તેના પ્રમાણે)

## II. પ્રસ્તાવના

- આ અધિનિયમનો હેતુ:

૧. રીયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રને નિયમબધ્ધ કરવા તથા તેને પ્રોત્સાહિત કરવા માટે રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળની સ્થાપના કરવા માટેનો છે.
૨. રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનું વેચાણ અસરકારક તથા પારદર્શક રીતે થાય તેની ખાત્રી કરવાનો છે.
૩. રીયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રમાં ગ્રાહકોના હિતનું રક્ષણ કરવા માટેનો છે.
૪. ઝડપી તકરાર નિવારણ અંગે ન્યાય પધ્ધતિની સ્થાપના કરવા માટેનો છે.

### III. વ્યાખ્યાઓ (કેટલીક)

“પ્રમોટર” / “પ્રયોજક” એટલે(કલમ-2 (zk))-

- એ વ્યક્તિ કે જે સ્વતંત્ર ઈમારત અથવા એપાર્ટમેન્ટો ની બનેલી ઈમારતનું બાંધકામ કરે અથવા બાંધકામ કરાવે અથવા તમામને અથવા કેટલાક એપાર્ટમેન્ટને વેચવાના હેતુ માટે અસ્તિત્વમાં હોય તેવી ઈમારત કે તેના કોઈ ભાગને એપાર્ટમેન્ટમાં ફેરવે અને તેમાં એસાઈનીઝનો સમાવેશ થાય છે; અથવા
- એ વ્યક્તિ કે જે જમીનને પ્રોજેક્ટમાં વિકસાવે, અથવા તેના કોઈપણ પ્લોટ્સ પર તે વ્યક્તિએ બાંધકામ સહિત અથવા વગર, બીજી વ્યક્તિઓને વેચાવાના હેતુ માટે એ કહેવાતા પ્રોજેક્ટમાં તમામ અથવા તે પૈકીના કેટલાક કોઈપણ પ્લોટ્સ પર બાંધકામ સાથે અથવા વગરના હોય; અથવા
- એલોટીઝના સદર્ભમાં કોઈપણ વિકાસ કરનાર સત્તા કે જાહેર સંસ્થા –
  - ૧) યથાયોગ્ય કેસ મુજબ, કોઈ અન્ય પબ્લિક ઓથોરીટી બિલ્ડિંગ્ઝ અથવા એપાર્ટમેન્ટ્સ, તેઓની માલિકીની જમીન પરના અથવા એવી ઓથોરીટી અથવા મંડળ દ્વારા બાંધકામ કરેલા હોય અથવા સરકાર દ્વારા તેના નિકાલ માટે તેઓને હવાલે કરાયેલા હોય; અથવા
  - ૨) એવી ઓથોરીટી અથવા મંડળ દ્વારા માલિકીના અથવા નિકાલ માટે સરકાર દ્વારા તેઓને હવાલે કરાયેલા હોય; તેવા તમામ અથવા તે પૈકીના કેટલાક એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટ વેચવાના હેતુ માટે હોય; અથવા
- એક વ્યક્તિ જેની પાસે જમીન માલિકે આપેલ મુખત્યારનામું હોય અને એ જમીન ઉપર બિલ્ડિંગ અથવા એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ થયેલ હોય અથવા પ્લોટ વેચાણ માટે મુકેલા હોય;
- જ્યાં કોઈ વ્યક્તિ જે ઈમારતનું બાંધકામ કરતી હોય અથવા ઈમારતને એપાર્ટમેન્ટમાં તબદીલ કરતી હોય અથવા વેચાણ માટે પ્લોટનો વિકાસ કરતી હોય અને તેવી વ્યક્તિ જે એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટોનું વેચાણ કરતી હોય તે બંને અલગ અલગ વ્યક્તિઓ હોય તે બંનેને “પ્રમોટર” તરીકે ગણવાના રહેશે;
- સર્વોચ્ચ રાજ્ય સ્તરીય સહકારી ગૃહ નિર્માણ નાણાકિય મંડળી અને પ્રાથમિક સહકારી ગૃહ મંડળી જે તેઓના સભ્યો માટે એપાર્ટમેન્ટો અથવા ઈમારતોનું બાંધકામ કરે.
- એવી અન્ય વ્યક્તિ કે જે સામાન્ય પ્રજાજનોને વેચાણ માટે કોઈપણ ઈમારત અથવા એપાર્ટમેન્ટ બાંધવાનું કાર્ય કરે.

રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં “એલોટી” નો અર્થ. (કલમ-2(d))-

- રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં “એલોટી” એટલે એવી વ્યક્તિ કે જેને યથા પ્રસંગે પ્લોટ, ફ્લેટ કે બિલ્ડીંગ, સંપૂર્ણ હક્કે કે ભાડા પટ્ટે ફાળવવામાં કે વેચવામાં આવેલ હોય અથવા પ્રયોજક દ્વારા તબદીલ કરવામાં આવેલ હોય અને એવી વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે કે જેણે પાછળથી આવી ફાળવણી વેચાણ, તબદીલ કે અન્ય રીતો દ્વારા પ્રાપ્ત કરેલ હોય, પરંતુ એવી વ્યક્તિનો સમાવેશ થતો નથી કે જેને યથા પ્રસંગે આવો ફ્લેટ, પ્લોટ કે બિલ્ડીંગ ભાડે આપવામાં આવેલ હોય.

## “આયોજિત વિસ્તાર” (પ્લાનીંગ એરીયા) એટલે (કલમ-2(zh))-

આયોજિત (પ્લાનીંગ) વિસ્તાર, વિકાસ વિસ્તાર અથવા સ્થાનિક આયોજિત એરીયા અથવા પ્રાદેશિક વિકાસ આયોજિત વિસ્તાર, ગમે તે નામે ઓળખાતો હોય, અથવા યોગ્ય સરકાર દ્વારા કે કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા તેવો કોઈ અન્ય એરીયા અને તેમાં યોગ્ય સરકાર દ્વારા ડેઝિગનેટ કરાયેલા એરીયા અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ટાઉન અને કન્ટ્રી પ્લાનીંગ સંબંધી જે તે સમયે અમલમાં હોય અને વખતોવખત સુધાર્યા મુજબના કોઈ કાયદા હેઠળ, ભવિષ્યના પ્લાન ડેવલપમેન્ટ માટેનો પ્લાનીંગ એરીયા;



## “કાર્પેટ એરીયા” એટલે (કલમ-2(k))-

- એપાર્ટમેન્ટના મજલાનો ચોખ્ખો વાપરવાપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં બહારની દિવાલો, શાફ્ટ દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સંપૂર્ણ બાલ્કની અથવા વરંડા અને ખૂલ્લા ધાબાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ એપાર્ટમેન્ટની આંતરિક દિવાલોથી આવરિત વિસ્તાર સમાવેશ થાય છે.

## “રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ” એટલે (કલમ-2(zn))-

- બિલ્ડીંગનું ડેવલોપમેન્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ ધરાવતું બિલ્ડીંગ, અથવા વર્તમાનમાં અસ્તિત્વ ધરાવતા બિલ્ડીંગનું એપાર્ટમેન્ટમાં રૂપાંતર, અથવા તે તમામ અથવા યથાયોગ્ય કેસ મુજબ, કેટલાક એપાર્ટમેન્ટ અથવા કેટલાક પ્લોટો અથવા બિલ્ડીંગના હેતુ માટે જમીનનું પ્લોટ અથવા બિલ્ડીંગમાં ડેવલોપમેન્ટ, અને તેમાં કોમન એરીયા, ડેવલોપમેન્ટ વર્કસ, તેની પરના તમામ સુધારાઓ અને સ્ટ્રક્ચરર્સનો તથા તમામ સુખાધિકારો, અધિકારો અને તેની સાથેના ઉપકરણનો સમાવેશ થાય છે.

## IV. રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળમાં નોંધણી

### A. રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની નોંધણી કોના માટે ફરજિયાત છે. (કલમ-3(1))

- કોઈપણ આયોજન ક્ષેત્રમાં, કોઈપણ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટમાં સત્તામંડળ સમક્ષ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની નોંધણી કરાવ્યા સિવાય, કોઈ પ્રયોજકે કોઈપણ પ્રકારે કોઈ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા ઈમારત વેચાણ કરવા અથવા ખરીદવા માટે કોઈ જાહેરાત, પ્રચાર, બુકીંગ, વેચાણ અથવા કોઈ વ્યક્તિઓને આમંત્રિત કરવાના રહશે નહીં.

(કોમેન્ટ)

આમાંથી પ્રતીત થાય છે કે, એપાર્ટમેન્ટ કે ઈમારતના બાંધકામનું કામ કરવામાં અવરોધ નથી જ્યાં સુધી પ્રયોજક આ ઈમારત, એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટના વેચાણ હેતુથી કોઈપણ જાહેરાત, પ્રચાર, બુકીંગ, વેચાણ અથવા કોઈ વ્યક્તિઓને વેચાણ કરવા માટે આમંત્રિત કરતો નથી.

## Property Knowledge by Autoscale

- ચાલુ રહેલા રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટો અને જેની માટે બી.યુ. પરમીશન આપવામાં આવેલા ન હોય, તે માટે પ્રયોજકે આ અધિનિયમના અમલમાં આવ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર એટલે તા.૩૧/૦૭/ ૨૦૧૭ પહેલાં પ્રોજેક્ટની નોંધણી સત્તા મંડળ સમક્ષ કરાવવા માટે અરજી આપવાની રહેશે.
- જો સત્તામંડળને એલોટીના હિતમાં જરૂરી જણાય તો, જે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટો આયોજન ક્ષેત્રની બહાર, પરંતુ સ્થાનિક સત્તામંડળની જરૂરી મંજૂરીથી વિકસીત થયેલા હોય તે માટે, સત્તામંડળ હુકમ દ્વારા, તેવી પ્રોજેક્ટના પ્રયોજકને સત્તામંડળ પાસે તેની નોંધણી કરાવવાનો નિર્દેશ કરી શકશે.
- જ્યાં એક રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટને તબક્કા પ્રમાણે વિકસીત કરવામાં આવે છે, એ પ્રોજેક્ટમાં દરેક તબક્કાને એક પ્રોજેક્ટ તરીકે ગણવામાં આવશે અને પ્રયોજકે દરેક તબક્કાની નોંધણી અલગથી કરાવવાની રહેશે.

### દંડ/કાર્યવાહી

- જો કોઈ પ્રયોજક ઉપર જણાવેલ બાબતોનું ઉલ્લંઘન કરશે તો, તેઓ સત્તામંડળ દ્વારા નક્કી થયા મુજબ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના અંદાજિત ખર્ચના ૧૦ ટકા સુધીના દંડ માટે જવાબદાર રહેશે. (કલમ-૫૯(૧))
- જો કોઈ પ્રયોજક સત્તામંડળ દ્વારા કરેલ હુકમો, નિર્ણયો અથવા નિર્દેશોનું પાલન ન કરે અથવા ભંગ કરવાનું ચાલુ રાખે, તો તેઓ ત્રણ વર્ષ સુધીની કેદની સજા અથવા દંડ જે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની અંદાજિત ખર્ચના વધુ ૧૦ ટકા સુધી લંબાવી શકશે અથવા બંને સજાને પાત્ર ઠરશે. (કલમ-૫૯(૨))

**B. નીચેના સંજોગોમાં રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની નોંધણીની જરૂર રહેશે નહિ. (કલમ-3(2))**

- જ્યાં વિકાસ માટે સૂચિત જમીનનો વિસ્તાર પાંચસો ચોરસ મીટર કરતા વધુ ન હોય;

અથવા

- વિકાસ માટે સૂચિત એપાર્ટમેન્ટોની સંખ્યા તમામ તબક્કાઓ સહિત આઠ કરતા વધુ ન હોય.
- જ્યાં પ્રયોજકને આ અધિનિયમના અમલમાં આવ્યા અગાઉ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટે બી.યુ. પરમીશન પ્રાપ્ત થયેલ હોય.
- રિનોવેશન અથવા રિપેર અથવા રિ-ડેવલપમેન્ટના હેતુ માટે જ્યાં રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ હેઠળ યથાયોગ્ય કેસ મુજબ, માર્કેટીંગ, એડવર્ટાઈઝીંગ, વેચાણ અથવા કોઈ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા બિલ્ડીંગ માટેનું નવું એલોટમેન્ટ સંડોવાયેલું ન હોય.

## C. રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની નોંધણી માટેની અરજી

નિયમોમાં સ્પષ્ટ કરવામાં આવેલ હોય તે મુજબ (દરેક પ્રયોજકે તેવા નમૂનામાં, પ્રક્રિયા મુજબ, સમય મર્યાદામાં અને ફી સાથે અરજી કરવાની રહશે.)

(કલમ-4)

**D. પ્રયોજકે નોંધણીની અરજી સાથે બિડવાની વિગતો ;**  
**(કલમ-4(2))**

1. એન્ટરપ્રાઈઝની ટુંકી વિગત, એન્ટરપ્રાઈઝના પ્રકાર સાથે
2. એન્ટરપ્રાઈઝનું નામ અને નોંધાયેલ સરનામું
3. એન્ટરપ્રાઈઝની નોંધણીની વિગતો
4. પ્રયોજકના નામો અને ફોટાઓ
5. પ્રયોજક દ્વારા છેલ્લા પાંચ વર્ષમાં પુરા થયા હોય કે ડેવલપ થઈ રહેલ હોય તેવા પ્રોજેક્ટોની ટુંકી વિગત જેની અંદર નીચે મુજબની વિગતો આપવાની રહેશે:
  - a) જે પ્રોજેક્ટો પૂર્ણ થઈ ગયા છે અથવા તો વિકસતા છે;
  - b) સદર પ્રોજેક્ટોની વર્તમાન સ્થિતિ;
  - c) તેને પૂર્ણ કરવામાં થયેલ વિલંબની વિગતો;
  - d) પડતર રહેલા કેસોની વિગતો;
  - e) જમીનના પ્રકારની વિગતો; અને
  - f) બાકી ચુકવણાની વિગતો;



6. અરજીમાં દર્શાવેલ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ બાબતે સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી **મેળવેલ મંજુરીઓ** તથા **પ્રારંભ પ્રમાણપત્રની પ્રમાણિત નકલ** અને જો પ્રોજેક્ટ તબક્કાઓમાં હોય ત્યાં, તેવા દરેક તબક્કાઓ માટે મેળવેલ મંજુરીઓ તથા પ્રારંભ પ્રમાણપત્રની નકલ.
7. સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર થયેલ પ્રોજેક્ટના **મંજુર થયેલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન** અને સ્પેસિફિકેશન્સ.
8. સૂચિત પ્રોજેક્ટમાં કરવામાં આવતા **વિકાસના કાર્યોનો પ્લાન** અને તેમાં **પૂરી પાડવામાં આવતી સૂચિત સુવિધાઓ** જેમાં અગ્નિશામક, પીવાના પાણીની, આપાતકાલીન બહાર નિકળવાની, રીન્યુએબલ ઊર્જાનો ઉપયોગનો સમાવેશ થાય છે.
9. પ્રોજેક્ટના **સ્થળની વિગતો.**
10. પ્રોજેક્ટ માટે ની જમીનની **સ્પષ્ટ નિશાનીઓ** સાથેની તથા તેની **સીમાઓ સાથેની વિગતો.**

11. પ્રોજેક્ટના સ્થળની લેટીટ્યુડ (અક્ષાંસ) અને લોન્જીટ્યુડ (રેખાંશ)ની વિગતો.
12. એલોટી સાથે કરવામાં આવનાર સૂચિત ફાળવણી પત્ર (એલોટમેન્ટ લેટર), વેચાણ કરાર અને હસ્તાંતરણ લેખનો નમૂનો.
13. એપાર્ટમેન્ટની સંખ્યા અને પ્રકાર.
14. પ્રોજેક્ટમાં વેચાણ આપવાના એપાર્ટમેન્ટનું કાર્પેટ એરીયા તેમજ એક્સક્લુઝિવ બાલ્કની અથવા વરંડાના એરીયા સહીત તથા એપાર્ટમેન્ટની એક્સક્લુઝિવ ખુલ્લી અગાશી, જો હોય તો તેની વિગતો.
15. પ્રોજેક્ટમાં વેચાણ આપવાના ગેરેઝોની સંખ્યા તથા તેનો વિસ્તાર.
16. રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટો, જો હોય તો, તેમના નામો અને સરનામાઓ.
17. સૂચિત પ્રોજેક્ટ સાથે સંબંધિત કોન્ટ્રાક્ટર, આર્કિટેક્ટ, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર, જો કોઈ હોય તો અને અન્ય સંબંધિત વ્યક્તિઓના નામો તથા સરનામાઓ.

18. પ્રયોજક અથવા પ્રયોજકે અધિકૃત કરેલ અન્ય કોઈ વ્યક્તિએ **સોગંદનામા દ્વારા આધારભુત ડેકલેરેશન**, જેમાં નીચે મુજબની વિગત જણાવવાની રહેશે :

- i) પ્રયોજક પાસે જમીનના અધિકૃત રાઈટ સાથે કાયદેસરના માન્ય દસ્તાવેજો સાથે કાયદેસરના ટાઈટલ;
- ii) જો તે જમીન બીજા વ્યક્તિની માલિકીની હોય તો તેવા ટાઈટલની પ્રમાણિકતા માટે તમામ કાયદેસરના યોગ્ય દસ્તાવેજો;
- iii) કે જમીન બોજા રહીત છે, અથવા જો બોજો હોય તો, સદર જમીન ઉપર કોઈ પણ અધિકારો, ટાઈટલ, હીત અથવા કઈપણ પક્ષકારના નામો સહીત બોજાની વિગતો;
- iv) પ્રોજેક્ટ અથવા તેનો તબક્કો, જેટલા સમયમાં પૂર્ણ કરવા બાહેધરી આપતા હોય તે સમયની મુદત.
- v) એલોટી પાસેથી રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટે વખતોવખત મેળવેલ રકમોમાંથી ૭૦ ટકા રકમ શીડ્યુલ બેંક માં એક અલગ ખાતામાં બાંધકામના ખર્ચ તેમજ જમીનના ખર્ચ કરવા માટે જમા કરવાની રહેશે અને તે રકમને તે હેતુ માટે જ વાપરવાની રહેશે;

પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટના ખર્ચને આવરી લેવા માટે અલગ ખાતામાંથી, પ્રોજેક્ટની પરીપૂર્ણતાના ટકાવારીના પ્રમાણમાં રકમો ઉપાડવાની રહેશે.

વધુમાં એ શરતે કે રકમની ઉપાડ પ્રોજેક્ટની પૂર્ણતાની ટકાવારીના પ્રમાણમાં છે તેવું એન્જીનીયર, આર્કિટેક અને ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા પ્રમાણિત થયા બાદજ પ્રયોજકે અલગ ખાતામાંથી રકમો ઉપાડવાની રહેશે.

પ્રયોજક (નાણાંકીય વર્ષના અંત પછી ૬ મહીનાની અંદર પ્રેક્ટીસ કરતા ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા પોતાના ખાતાઓનું ઓડીટ કરાવવાનું રહેશે) દ્વારા પ્રમાણિત થયેલા ખાતાઓનું સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરવાનું રહેશે અને તેઓએ તેમાં ખરાઈ કરવાની રહેશે કે એક વિશેષ પ્રોજેક્ટ માટે જમા કરેલ રકમો પ્રોજેક્ટ માટે વપરાયેલ છે અને પ્રોજેક્ટની પૂર્ણતાની ટકાવારીના પ્રમાણમાં ઉપાડ થયેલ છે.

- vi. પ્રયોજકે સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી સમયસર બાકીની મંજૂરીઓ પ્રાપ્ત કરવાની રહેશે
- vii. પ્રયોજકે નિયત કરેલ તેવા અન્ય દસ્તાવેજો રજુ કરવાના રહેશે.

તદ ઉપરાંત ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ-૨૦૧૭ પ્રમાણે નીચે જણાવેલ વિગતો પણ આપવાની રહેશે. (નિયમ -૩)

1. પ્રયોજકના પાનકાર્ડની પ્રમાણિત નકલ
2. પ્રયોજક જો વ્યક્તિ હોય તો તેની અથવા તેના અધિકૃત પ્રતિનિધીનું નામ, ફોટો, સંપર્કની વિગતો અને સરનામું; અન્ય સંસ્થાઓ માટે એના ચેરમેન, પાર્ટનરો, ડાયરેક્ટરો જે લાગુ પડતું હોય તે અને ઓથોરાઈઝડ પ્રતિનિધીના નામ, ફોટો, સંપર્કની વિગતો અને સરનામું.
3. રીઅલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટમાં મળતા **ઓપન પાર્કિંગ એરીયાની સંખ્યા** અને **ક્વર્ડ પાર્કિંગ એરીયાની સંખ્યા**.
4. માલિકી હક્ક-ખતની નકલ જેમાં પ્રયોજકનો જે જમીનનો વિકાસ હાથ ધરવામાં આવશે કે થયેલ છે તેનો માલિકી હક્ક અને જો જમીન બીજી વ્યક્તિ દ્વારા ધારણ કરવામાં આવતી હોય તો તે સાથે **કાયદેસર માન્ય હોય તેવા દસ્તાવેજો** અને **પ્રમાણભૂત માલિકી હક્ક**.
5. જે જમીનનો વિકાસ હાથ ધરવાનો છે તે અંગેના **બોજાની વિગતો** જેમાં કોઈપણ જાતના અધિકારો, માલિકી હક્ક, હિત સબંધ અથવા વ્યક્તિનું નામ જે આ **જમીન અંગે સંકળાયેલ હોય** અને તે અંગેની વિગતો.
6. જો પ્રયોજક જે **જમીનનો વિકાસ કરવાનો છે તેનો માલિક ન હોય** તો જમીન માલિકની મંજૂરીને લગતી પ્રસ્તાવિત વિગતો જે સાથે **સહયોગ કરાર, વિકાસ કરાર, સંયુક્ત વિકાસ કરાર** અથવા અન્ય કોઈ કરાર અથવા પ્રસંગ કે જે પ્રયોજક અને આવા માલિક સાથે કરવામાં આવેલ હોય અને વિકાસ કરવા માટે દરખાસ્ત કરાયેલ હોય .

માલિકી હક્ક અને અન્ય દસ્તાવેજો જે માલિકનો જમીન અંગે માલિકી હક્ક દર્શાવતી હોય.

• **નિયમ-૩(૬) મુજબ**

7. પ્રયોજક દ્વારા ગણતરી કરાયેલી **અંદાજિત રીઅલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ નો ખર્ચ**, જેનું **વિભાજન** કરી માર્કેટ વેલ્યુ પ્રમાણે જમીનની કિંમત/ ભાડાપટ્ટાનો ખર્ચ (સરકાર દ્વારા **માન્ય વેલ્યુઅર દ્વારા નક્કી કરાયેલ હોય**) **બાંધકામનો ખર્ચ, અન્ય ખર્ચો, વ્યાજ, કર, ઉપકર, વિકાસ અને અન્ય ખર્ચ અને બીજા બધા ખર્ચ** બે તબક્કામાં એટલે કે રીઅલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની સત્તામંડળને **નોંધણી માટે અરજી કરતા પહેલા** અને **નોંધણી મળ્યા બાદ**, રીઅલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટે ફાઈનાન્સનું માધ્યમ/વ્યવસ્થા અને આ ઉપરાંત **અગાઉ થયેલ ખર્ચ કે જેની ચુકવણી પ્રયોજક દ્વારા થયેલ છે** અને જેનો અંદાજિત રીઅલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના ખર્ચમાં સમાવેશ થયેલ છે, જેને ચાર્ટડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા જરૂરી પ્રમાણિત કરી અને સહી કરવામાં આવેલ હોય.

## Property Knowledge by Autoscale

### • નોંધણી ફી (નિયમ-૩ (૩) મુજબ)

પ્રયોજક દ્વારા અરજ સાથે નોંધણી ફીની ચુકવણી કોઈપણ અનુસુચિત બેંકના ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ દ્વારા નીચે મુજબના સરવાળે ગણતરીના દર.

1. જુથ ગૃહનિર્માણ યોજના માટે : રૂપિયા ૫/- દર ચોરસ મીટરે જ્યાં પ્રસ્તાવિત પ્રોજેક્ટની જમીનનું ક્ષેત્રફળ એક હજાર ચોરસ મીટરથી વધારે નથી અથવા રૂપિયા ૧૦/- દર ચોરસ મીટરે જ્યાં પ્રસ્તાવિત પ્રોજેક્ટની જમીનનું ક્ષેત્રફળ એક હજાર ચોરસ મીટરથી વધારે છે. પરંતુ કુલ રૂપિયા પાંચ લાખથી વધુ નહિ.
  2. મિશ્રવિકાસ (રહેણાંક તથા વાણિજ્ય) યોજનાઓ માટે : રૂપિયા ૧૦/- દર ચોરસ મીટરે જ્યાં પ્રસ્તાવિત પ્રોજેક્ટની જમીનનું ક્ષેત્રફળ એક હજાર ચોરસ મીટરથી વધારે નથી અથવા રૂપિયા ૧૫/- દર ચોરસ મીટરે જ્યાં પ્રસ્તાવિત પ્રોજેક્ટની જમીનનું ક્ષેત્રફળ એક હજાર ચોરસ મીટરથી વધારે છે. પરંતુ કુલ રૂપિયા સાત લાખથી વધુ નહિ.
  3. વાણિજ્ય યોજનાઓ માટે : રૂપિયા ૨૦/- દર ચોરસ મીટરે જ્યાં પ્રસ્તાવિત પ્રોજેક્ટની જમીનનું ક્ષેત્રફળ એક હજાર ચોરસ મીટરથી વધારે નથી અથવા રૂપિયા ૨૫/- દર ચોરસ મીટરે જ્યાં પ્રસ્તાવિત પ્રોજેક્ટની જમીનનું ક્ષેત્રફળ એક હજાર ચોરસ મીટરથી વધારે છે. પરંતુ કુલ રૂપિયા દસ લાખથી વધુ નહિ.
  4. આયોજીત પ્લોટની વિકાસ પ્રોજેક્ટો માટે : રૂપિયા ૫/- દર ચોરસ મીટર માટે, પરંતુ કુલ રૂપિયા બે લાખથી વધુ નહિ
- નિયમ-૩(૫) મુજબ : જો પ્રયોજક ૩૦ દિવસ પુરા થયા પહેલા પ્રોજેક્ટની નોંધણી માટેની અરજ પાછી ખેંચવા માટે અરજ કરે તો, ઉપર જણાવેલ પેટા નિયમ (૩) હેઠળ આપેલ નોંધણી ફીના દસ ટકા સુધી, અથવા રૂપિયા પચાસ હજાર બે માંથી જે વધારે હોય તે, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા પોતાની પાસે પ્રોસેસીંગ ફી તરીકે રાખશે અને બાકીની રકમ આવી પાછી ખેંચવાની તારીખથી ત્રીસ દિવસની અંદર પ્રયોજકને પાછી આપવાની રહેશે.

## નિયમ-૪ - ચાલુ રહેલા પ્રોજેક્ટ અંગે “પ્રયોજક દ્વારા કરવાની થતી જાહેરાત”

1. મુળભુત મંજૂર થયેલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન અને સ્પેસિફિકેશન્સ અને ત્યારબાદ કરવામાં આવેલ સુધારા, જો હોય તો જેમાં વર્તમાન મંજૂર થયેલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન અને સ્પેસિફિકેશન્સનો સમાવેશ થાય છે.
2. વર્તમાન પ્રોજેક્ટની નોંધણી સમયે એલોટી પાસે એકત્રીત કરાયેલ કુલ નાંણા અને બાકી એકત્ર કરવાના થતા નાંણા.
3. પ્રોજેક્ટની સ્થિતિ (આજદિન સુધી કરાયેલ ડેવલપમેન્ટની વિગતો અને બાકી કરવાના રહેતા કામોની વિગતો) અને પ્રયોજક દ્વારા અધૂરા પ્રોજેક્ટ માટે પૂર્ણ કરવાની સમય મર્યાદા અને આ માહિતી એન્જનીયર, આર્કિટેક અને વ્યવસાય કરતા ચાર્ટડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા પ્રમાણિત કરવાની રહેશે.
4. પ્રયોજક દ્વારા અગાઉ ભલે અન્ય કોઈ આધાર જેવા કે, સુપર એરીયા, સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા, બિલ્ટઅપ એરીયા વિગેરેથી વેચાણ કરાયેલ હોય પરંતુ કારપેટ એરીયા મુજબ એપાર્ટમેન્ટનો એરીયા જણાવવાનો રહેશે. તેના કારણે પ્રયોજક અને એલોટી સાથે જો કરાર કરાયેલ હોય તો તેટલા પુરતુ તેની કાયદેસરતાને કોઈ અસર થતી નથી.
5. જ્યારે પ્લોટ પ્રમાણે વિકાસ કરવાનો હોય તો લે-આઉટ પ્લાન મુજબ પ્લોટનો એરીયા (માપ) પ્રયોજક દ્વારા જણાવવાના રહેશે.
6. પ્રયોજકે, નોંધણી માટે અરજી કર્યા પછી ૩ મહીનાની અંદર, એલોટી પાસેથી બાકી રહેતી રકમ જે મેળવવાની થાય તેના ૭૦ ટકા નાંણા અલાયદા બેંક ખાતામાં ભરવાના રહેશે અને નિયમ-૫ માં જણાવ્યા મુજબ અલાયદા ખાતામાંથી સદર નાંણા પરત લઈ શકાશે.

**નિયમ-૫ - અલાયદા ખાતામાં જમા કરાયેલ રકમનો ઉપાડ કરવા બાબત.**

- પ્રયોજક અલાયદા ખાતામાંથી જેટલો ખર્ચ થયેલ હોય તેટલી રકમ ઉપાડી શકશે કે જે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના અંદાજિત ખર્ચમાં બતાવેલ હોય અને જે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની નોંધણી કરવા માટે અરજી આપ્યા પહેલા થયેલ હોય. સદર ઉપાડ સમયાંતરે ચાર્ટડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા પ્રમાણિત કરાવવાનાં રહેશે.
- પ્રયોજક દ્વારા રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની મંજૂરી મળ્યા બાદ જે અંદાજિત ખર્ચ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનાં જમીનના ખર્ચ તરીકે બતાવેલ હોય અને જે ઉપાડેલ ન હોય, તેટલી જમીનના ખર્ચ પેટેની રકમ જે તેઓ દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તે સમયાંતરે ઉપાડી શકાશે. સદર ઉપાડ અંગે સમયાંતરે ચાર્ટડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા પ્રમાણિત કરાવવાનું રહેશે.
- બાકી રહેતી રકમ પ્રયોજક દ્વારા (પેટા નિયમ-૧ અને પેટા નિયમ-૨ માં દર્શાવ્યા સિવાયની) કમ્પલીશનની ટકાવારીનાં પ્રમાણ અનુસાર અલાયદા ખાતામાંથી ઉપાડી શકાશે. આ ઉપરાંત પ્રોજેક્ટનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અલાયદા ખાતામાં રહેલ તમામ બાકીની રકમનો ઉપાડ, પ્રયોજક કરી શકશે.
- અલાયદા ખાતામાંથી “પ્રયોજક” નિયમ-૩ માં જણાવ્યા મુજબની બાકી રકમ ઉપાડી શકશે જ્યારે :
  - i) બાંધકામના ખર્ચને લગતી વસ્તુઓ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના સ્થળે આવેલ ભૌતિક સ્થિતિ સાથે સરખામણી કરી એન્જનીયર દ્વારા પ્રમાણિત કરેલ હોય.
  - ii) આર્કિટેક દ્વારા સક્ષમ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરાયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરાયેલ છે તે મુજબ ભૌતિક સ્થિતિ છે એ પ્રમાણિત થયેલ હોય.
  - iii) ચાર્ટડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા પ્રોજેક્ટની પૂર્ણતા અંગે જે ખર્ચ કરાયેલ છે તે ખર્ચ જે ખરેખર થયેલ છે તેની ગણતરી પ્રમાણસર ખર્ચ મુજબ કરાયેલ છે તેવું પ્રમાણિત કરેલ હોય.



દંડ

- જો કોઈ પ્રયોજક ખોટી માહિતી આપે અથવા કલમ-૪ ની જોગવાઈઓનો ભંગ કરે તો તેઓ સત્તામંડળ દ્વારા નક્કી થયેલ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના અંકાયેલ ખર્ચના ૫ ટકા સુધીની રકમના દંડ માટે જવાબદાર ઠરશે. (કલમ- 60)

## E. સત્તામંડળ દ્વારા અરજી અંગે વિચારણા

(કલમ- 5)

### નોંધણી ની મંજૂરી (કલમ- 5(1)(a))

- સત્તામંડળે ૩૦ દિવસની મુદતમાં નોંધણી મંજૂર કરવાની રહેશે અને  
(a) નોંધણી ક્રમાંક, અને  
(b) અરજદારને એક લોગઈન આઈડી અને પાસવર્ડ આપવાના રહેશે  
જેથી કરીને અરજદાર સત્તામંડળની વેબસાઈટ એક્સેસ કરી શકે તથા પોતાનું વેબપેજ બનાવી શકે અને તેમાં સૂચિત પ્રોજેક્ટની વિગતો ભરી શકે.
- જો સત્તા મંડળ ૩૦ દિવસની અંદર નોંધણી આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રોજેક્ટને નોંધાયેલ ગણવાનો રહશે અને સત્તામંડળે ૩૦ દિવસની મુદત પૂર્ણ થયા પછી ૭ દિવસની અંદર, અરજદારને સત્તામંડળે ઉપર જણાવ્યા મુજબ નોંધણી ક્રમાંક, લોગઈન આઈડી અને પાસવર્ડ આપવાનું રહેશે.

### (ગુજરાત સરકાર દ્વારા નોટીફાઈડ નિયમ-૬ પ્રમાણે)

- સદર સમયગાળામાં મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ પ્રયોજક કામ ન કરી શકેલ હોય જેમ કે, નામદાર અદાલત દ્વારા રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના બાબતે રોક કે મનાઈ હુકમ આપવામાં આવેલ હોય અથવા ટ્રીબ્યુનલ સક્ષમ સત્તા મંડળ, કાયદાકીય સત્તા મંડળ, ઉચ્ચ અધિકાર સમિતી વિગેરે અથવા મિટીંગેટીંગ સંજોગો જે સત્તા મંડળ દ્વારા જે નિર્ણય કરવામાં આવે તે સમય મર્યાદાને નોંધણીની માન્યતાના સમયમાંથી બાકાત કરવાના રહેશે.
- એ શરતે કે, જ્યારે મિટીંગેટીંગ સંજોગોનો નિર્ણય કરવા અંગે સત્તા મંડળ દ્વારા એલોટી અને અન્ય બીજાઓને જેવોને સત્તા મંડળના મંતવ્યો મુજબ રસ છે તેવોને સાંભળવાની વ્યાજબી તક આપવી પડશે.

### અરજીનો અસ્વીકાર (કલમ- 5(1)(b))

- લેખિતમાં કારણો દર્શાવી અરજી રદ કરવાની રહેશે.
- કોઈપણ અરજી રદ કરવામાં આવે તે પહેલા અરજદારને સુનાવણી માટે એક વ્યાજબી તક આપવાની રહેશે.

### નોંધણીની માન્યતાની મુદત (કલમ- 5(3))

- આ કલમ હેઠળ મંજૂર થયેલ નોંધણી પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટ અથવા તેનો કોઈ ફેઝ જે લાગુ પડતું હોય તે પૂર્ણ કરવા માટે જાહેર કરેલ મુદત સુધી માન્ય રહેશે .

## V. પ્રોજેક્ટસની નોંધણી થયા બાદ

### A. વેબપેજની રચના અને વિગતો દાખલ કરવી (કલમ-11(1))

- પ્રયોજકે લોગઈન આઈડી અને પાસવર્ડ મળ્યેથી, સત્તામંડળની વેબસાઈટ ઉપર પોતાનું વેબપેજ બનાવવાનું રહેશે અને અરજી કર્યા સમયે જે વિગતો સત્તામંડળને આપેલ હોય તે વિગતો ભરવાની રહેશે.
- પ્રયોજકે જાહેર દેખાવ અર્થે સૂચિત પ્રોજેક્ટની વિગતો ભરવાની રહેશે જેમાં નીચે મુજબનો સમાવેશ થાય છે :
  - (i) સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલી નોંધણીની વિગતો;
  - (ii) બૂક થયેલા એપાર્ટમેન્ટ અને પ્લોટના નંબર અને પ્રકારોની યાદી ત્રિમાસિક ધોરણે તાજી કરશે;
  - (iii) બુક થયેલ પાર્કિંગની સંખ્યાની યાદી ત્રિમાસિક ધોરણે તાજી કરશે;
  - (iv) પ્રારંભનું પ્રમાણપત્ર મળ્યા પછી મળેલી મંજૂરીઓ અને લેવાની બાકી હોય તેવી મંજૂરીઓની યાદીઓ ત્રિમાસિક રીતે તાજી કરશે;
  - (v) પ્રોજેક્ટની સ્થિતિ ત્રિમાસિક રીતે તાજી કરશે;

તદઉપારંત નીચે જણાવેલ વિગતો વેબસાઈટ ઉપર જાહેર કરવાની રહેશે. (ગુજરાત સરકાર દ્વારા તા.૨૯/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ નોટીફાઈડ નિયમ-૧૦ પ્રમાણે)

1. **નવી સ્થપાયેલ** અથવા રજીસ્ટર્ડ એન્ટીટીના કેસમાં તેની **પેરેન્ટ એન્ટીટીની વિગતો** જેમાં તેનું નામ, રજીસ્ટર્ડ સરનામું અને એન્ટ્રપાઈઝનું પ્રકાર (પ્રોપ્રાઈટર, સોસાયટી, ભાગીદારી પેઢી, કંપની, સક્ષમ સત્તામંડળ વિગેરે).
2. **પ્રયોજકની શૈક્ષણિક લાયકાત અને કામનો અનુભવ.** નવા સ્થપાયેલ એન્ટીટીના કેસમાં તેનાં પેરેન્ટ એન્ટીટીના ચેરમેન, ડાયરેક્ટરો, પાર્ટનર, જે લાગુ પડતું હોય તેમના કામનો અનુભવ.
3. **બીજા રાજ્યોમાં** અથવા યુનિયન ટેરેટરીમાં **રીયલ એસ્ટેટ બાંધકામ ક્ષેત્રમાં** પ્રમોટર અથવા પેરેન્ટ એન્ટીટીના વર્ષોના અનુભવની સંખ્યા.
4. પ્રમોટર અથવા **પેરેન્ટ એન્ટીટીની વેબલીંક.**
5. **પ્રોજેક્ટની વેબલીંક.**

6. પ્રોજેક્ટમાં આવેલ **ઓપન પાર્કીંગ એરીયાની વિગતો.**
7. પ્રોજેક્ટની વિગતવાર નોંધ જેમાં **પ્રોજેક્ટના મુખ્ય ફીચર્સ** જેવા કે પ્રવેશનો માર્ગ, વીજળી પુરવઠા આપવા માટેની ડિઝાઇન, સ્ટ્રીટ લાઇટીંગ, પાણી પુરવઠાની વ્યવસ્થા, વરસાદી અને ગટરના પાણીના નિકાલ માટેની સાઈટ, અન્ય સુવિધાઓ, અને એમમેનીટીઝ અથવા સાર્વજનિક સ્વાસ્થ્ય સુવિધાઓનો સમાવેશ થાય.
8. પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં પ્રસિધ્ધ થયેલી **જાહેરાત** અને **માહિતી પત્ર.**
9. **પ્રોજેક્ટની સ્થિતિ ફોટોગ્રાફ્સ** સાથે (ત્રિમાસિક ધોરણે અપડેટ કરવાનું રહેશે)
10. પ્રોજેક્ટને મેળવેલ **મંજુરીઓ સ્થિતિ** (ત્રિમાસિક ધોરણે અપડેટ કરવાનું રહેશે)
11. **મંજુરીઓ, પરમીશનો, ક્લીયરન્સીસ, કાયદાકીય દસ્તાવેજો**ની વિગતો
12. વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલ **જમીનના ટાઈટલનું સર્ચ રીપોર્ટ.**
13. પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર થયેલ **મોર્ટગેજ અથવા બોજાની વિગતો.**
14. પ્રોજેક્ટ સાથે સંલગ્ન પ્રયોજક, ઓથોરાઈઝ અધિકારી અથવા બીજા અધિકારીઓના **સંપર્કની વિગતો.**

## B. જાહેરાત / માહિતી પત્ર (કલમ- 11(2))

- પ્રયોજક દ્વારા કાઢવામાં અથવા પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ જાહેરાત અથવા માહિતી પત્રમાં નીચે પ્રમાણેની વિગતો દર્શાવવાની રહેશે :
  - (a) સત્તામંડળની વેબસાઈટ એડ્રેસ;
  - (b) નોંધાયેલ પ્રોજેક્ટની સંપૂર્ણ વિગત;
  - (c) સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ નોંધણી ક્રમાંક અને
  - (d) તેને આનુષાંગિક અન્ય કિસ્સાઓનો સમાવેશ થાય છે.

## C. જાહેરાત અથવા માહિતી પત્રકમાં ખોટી અથવા છેતરામણી માહિતી આપવા બદલ થતા પરીણામો (કલમ-૧૨)

- જો કોઈ વ્યક્તિ, નોટીસ જાહેરાત અથવા માહિતી પત્રમાં જણાવેલ માહિતી આધારે, અથવા આદર્શ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઈમારતના આધારે કોઈ ચુકવણી કરે અથવા રકમ જમા કરાવે અને તેઓને તેમાં જણાવેલ કોઈ ખોટા અથવા છેતરામણા વાક્યના કારણે નુકશાન અથવા હાનિ થાય તો પ્રયોજક દ્વારા તેઓને વળતર ચુકવવાનું રહેશે.
- વળતરની રકમ નક્કી કરવા માટે એક અદાલતી અધિકારી (હાલમાં અથવા પૂર્વમાં એક જીલ્લા ન્યાયધિશ રહી ચૂક્યા હોય અને જે સત્તામંડળ દ્વારા સુચિત સરકારશ્રીની સલાહ સૂચનથી નિયુક્ત થયા હોય) નિર્ધારિત રીતે તપાસ હાથ ધરશે. જેની અંદર કોઈપણ લાગતા વળગતા વ્યક્તિને પોતાની રજૂઆત કરવાની યોગ્ય તક મળશે.
- જો આવી વ્યક્તિ, સુચિત પ્રોજેક્ટમાંથી છુટા થવા માંગતા હોય તો, તેઓને તેઓનું સંપૂર્ણ રોકાણ નિયત કર્યા મુજબના વ્યાજના દર સહિત તેમજ આ અધિનિયમમાં આપેલ પ્રક્રિયા અનુસાર વળતર ચૂકવી આપવાનું રહેશે.

**D. બુકીંગ કરતી વખતે તેમજ ફાળવણી પત્ર આપતી વખતે પ્રયોજકની ફરજો**  
**(કલમ- 11(3))**

- પ્રયોજક, બુકીંગ કરતી વખતે તેમજ ફાળવણી પત્ર આપતી વખતે નીચે મુજબની માહિતી ફાળવણીથી મેળવનારને ઉપલબ્ધ કરી આપવા જવાબદાર રહેશે.
  - (i) મંજૂર થયેલા પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન, વિગત વર્ણન સાથે, જે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર થયેલ હોય, તેને સાઈટ ઉપર અથવા સત્તામંડળ દ્વારા ઘડવામાં આવેલ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ કર્યા મુજબના તેવા અન્ય સ્થળો ઉપર લગાડીને; અને
  - (ii) નાગરિક આધારરૂપ વ્યવસ્થા જેવાં કે પાણી, ગટર લાઈન અને વીજળી સહીત પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થવાના સમયની તબક્કા પ્રમાણેની અનુસૂચિ.

**E. ડીપોઝીટ/એડવાન્સ (કલમ- 13(1))**

- પ્રયોજકે એડવાન્સ રકમ પેટે અથવા અરજીની ફી તરીકે, કોઈ વ્યક્તિ પાસેથી, પ્રથમ લેખિત વેચાણ કરાર કરીને અને તે વેચાણ કરાર રજીસ્ટર કરાવ્યા સિવાય એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઈમારતના કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા કરતા વધુ રકમ સ્વીકારવાની રહેશે નહીં.



## F. વેચાણ કરાર (કલમ- 13(2))

- વેચાણ કરાર નિયત કરેલા નમૂના મુજબ કરવાનું રહેશે.
- વેચાણ કરારમાં નીચે જણાવેલ યાદી મુજબ વર્ણન કરવાનું રહેશે :
  - (a) પ્રોજેક્ટના વિકાસની વિગતો;
  - (b) ઈમારત અને એપાર્ટમેન્ટના બાંધકામનું સ્પેસિફિકેશન્સ સાથેનું વર્ણન;
  - (c) આંતરિક વિકાસ કાર્યો તેમજ બાહ્ય વિકાસ કાર્યોનું સ્પષ્ટીકરણ;
  - (d) એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઈમારતની કિંમતની ચૂકવણીની તારીખો અને પધ્ધતિ;
  - (e) એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઈમારતનો કબ્જો સોંપણીની તારીખ;
  - (f) કસૂર થયાના કિસ્સામાં પ્રયોજકે એલોટીને ચૂકવવાપાત્ર થતા વ્યાજના દરો;
  - (g) કસૂર થયાના કિસ્સામાં એલોટીએ પ્રયોજકને ચૂકવવાપાત્ર થતા વ્યાજના દરો;
  - (h) નિયત કર્યા મુજબની અન્ય વિગતો જણાવવાની રહેશે;

## G. વેચાણ કરાર થયા બાદ

- પ્રયોજકે કોઈપણ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઈમારતનો વેચાણ કરાર કર્યા બાદ તેવા એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઈમારતને ગીરો કરી શકશે નહીં. અથવા કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરી શકશે નહીં, અને જો તેવો કોઈ ગીરો અથવા બોજો કરશે અથવા કરાવશે તો તે, જે તે વખતે અમલમાં રહેલ અન્ય કોઈ કાયદામાં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં, એલોટી, જેઓએ તેવું એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઈમારત લીધેલ હોય અથવા લેવા સંમત થયેલ હોય, તેનાં અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહીં. (કલમ- 11(4)(h))
- પ્રયોજક વેચાણ કરારની શરતો અનુસાર જ ફાળવણી રદ કરી શકશે. એલોટી જો તેવા રદીકરણથી નારાજ હોય અને તેવું રદીકરણ વેચાણ કરારની શરતો અનુસાર ના હોય, એકતરફી હોય અને કોઈ વ્યાજબી કારણ વિનાનું હોય તો તેઓ દાદ મેળવવા માટે સત્તામંડળ સમક્ષ જઈ શકશે (કલમ- 11(5))

## H. પ્રયોજક દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાનો તથા પ્રોજેક્ટના સ્પેસિફિકેશન્સ નું પાલન કરવા અંગે (કલમ- 14)

- સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ દ્વારા મંજૂર થયા પ્રમાણેના મંજૂર થયેલા પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનોના સ્પેસિફિકેશન્સ અનુસાર પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત પ્રોજેક્ટ વિકસાવવાનો તથા પૂર્ણ કરવાનો રહેશે.
- પ્રયોજકે મંજૂર થયેલા પ્લાનો, લે-આઉટ પ્લાનો અને વિગત વર્ણન તેમજ ફિક્ચર્સ, ફીટીંગ, સુવિધાઓ તેમજ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઈમારતના મજિયારા વિસ્તાર લેવા માટે સંમત થયેલ વ્યક્તિ સમક્ષ એકવાર જાહેર કર્યા બાદ એની પૂર્વ મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય કોઈ જાતના વધારા કે ફેરફારો કરવાના રહેશે નહીં.
- એ શરતે કે પ્રયોજક, તેવા નાના વધારાઓ અથવા ફેરફાર (વિસ્તારનો વધારો, ઉચાઈ ફેરફાર, ઈમારતના કોઈ હિસ્સાને કાઢી નાખવું, સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈ ફેરફાર, આવવા અથવા જવાના પ્રવેશના જરૂરી માધ્યમોમાં કોઈ ફેરફાર અથવા કોઈ ફિક્ચર્સ અથવા સાધનો, વિગેરેમાં ફેરફાર કરવો તે બાકાત કરવામાં આવેલ છે.) જે એલોટીને જરૂર હોય અથવા તેવા નાના જરૂરી જણાવતા ફેરફારો અથવા સુધારા જે આર્કિટેક્ટરલ અને સ્ટ્રક્ચરલ કારણોસર અધિકૃત આર્કિટેક્ટ અથવા ઈજનેર દ્વારા ભલામણ અથવા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ હોય, તે એલોટીને યોગ્ય ડેકલેરેશન તેમજ જાણ કર્યા બાદ કરી શકાશે.
- મંજૂર થયેલ પ્લાનો, લે-આઉટ પ્લાનો અને પ્રોજેક્ટની ઈમારતો અથવા મજિયાર વિસ્તારમાંની વિગતવર્ણનમાં, પ્રયોજક સિવાયના લઘુત્તમ ૨/૩ એલોટી, કે જેઓએ તેવી ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ લેવા સંમત થયેલ હોય તેની પૂર્વ મંજૂરી સિવાય અન્ય કોઈ ફેરફાર અથવા વધારાઓ થઈ શકશે નહીં.

## I. પ્રયોજક ની અન્ય કામગીરીઓ, ફરજો અને જવાબદારીઓ

- (i) આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો અને નિયમનો હેઠળની જોગવાઈઓ હેઠળના બંધનો, જવાબદારીઓ એના કાર્યો માટે અથવા યથાયોગ્ય કેસ મુજબ, **એલોટીને અથવા એલોટીના એસોસિયેશનને, વેચાણની સમજૂતિ મુજબ, યથાયોગ્ય કેસ મુજબ, તમામ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા બિલ્ડીંગ, દસ્તાવેજ મુજબ, યથાયોગ્ય કેસ મુજબ, એલોટીને અથવા એલોટીના એસોસિયેશનના સામાન્ય વિસ્તારને અથવા સક્ષમ સત્તામંડળને, જવાબદાર રહેશે.**

પરંતુ કરાયેલી જોગવાઈ મુજબ પ્રમોટરની જવાબદારી **સ્ટ્રક્ચરલ ખામી** અથવા અન્ય કોઈ ખામી કલમ-૧૪ (૩) માં સંદર્ભ કર્યા મુજબના સમયગાળા માટે, યથાયોગ્ય કેસ મુજબ, તમામ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા બિલ્ડીંગ, **એલોટીને અપાઈ ગયા પછી પણ દસ્તાવેજના કાગળો થઈ ગયા પછી પણ ચાલુ રહેશે.**  
**(કલમ-11(4)(a))**

- (ii) **કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી** અથવા **વર્કમેનશીપની** અથવા **ગુણવત્તા** અથવા **સેવાની જોગવાઈ** અથવા એવા **ડેવલોપમેન્ટ સંબંધે વેચાણ માટેની સમજૂતી મુજબ** પ્રમોટરના કોઈ અન્ય બંધનો - ફરજો અંગેની ખામી, એલોટી દ્વારા **કબ્જો સોંપાયાની તારીખથી** ૫ વર્ષના સમયગાળાની અંદર પ્રમોટરની જાણકારીમાં લાવવામાં આવે, તો પ્રમોટરની ફરજ બનશે કે **૩૦ દિવસની અંદર વધારાનો ચાર્જ વસૂલ કર્યા સિવાય** એવી ખામીઓ **સુધારી આપવાની રહેશે**, અને પ્રમોટર એવી ખામી એવા સમયગાળાની અંદર સુધારવામાં નિષ્ફળ રહેશે, તો નારાજ એલોટી આ અધિનિયમમાં કરેલી જોગવાઈ હેઠળની રીતે **યોગ્ય વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે;**  
**(કલમ- 14(3))**

- (iii) સ્થાનિક કાયદા અથવા જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદા મુજબના સંબંધિત સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી, જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ, તે **કંમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ** અથવા **બી.યુ. પરમીશન** અથવા બંને મેળવવા જવાબદાર રહેશે; **(કલમ- 11(4)(b))**

## Property Knowledge by Autoscale

- (iv) જ્યાં સુધી એલોટીઓનું સંઘ પ્રોજેક્ટની જાળવણી(મેઈન્ટેનન્સ) હાથમાં ન લે ત્યાં સુધી આવશ્યક સેવાઓ, વ્યાજબી કિંમતે પુરી પાડવાની તથા તેને જાળવવાની જવાબદારી રહેશે; (કલમ-11(4)(d))
- (v) લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ એલોટીઓનું સંઘ અથવા મંડળી અથવા સહકારી મંડળી, અથવા તેનું એક ફેડરેશન બનાવી આપવાનું રહેશે;

(સ્થાનિક કાયદાઓની ગેરહાજરીમાં, પ્રોજેક્ટમાં તેઓના પ્લોટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ અથવા બિલ્ડિંગ જે લાગુ પડતું હોય તે બુક કરાવેલ હોય તે બહુમતીથી એલોટીઓનું ત્રણ મહિનાના સમયમાં એલોટીઓનું એસોશિયેશન જે પણ નામે ઓળખાતું હોય, તે બનાવવાનું રહેશે.) (કલમ-11(4)(e))

- (vi) જ્યાં સુધી તેઓ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનો પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટી અથવા એલોટીઓના એસોશિયેશનને તબદીલ ન કરે ત્યાં સુધી (જેમાં જમીન ખર્ચ, ગ્રાઉન્ડ રેન્ટ, મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, પાણી અને વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન તથા ગીરો ઉપરનું વ્યાજ અને આવી અન્ય જવાબદારીઓ) તમામ ખર્ચ ચુકવવાના રહેશે. જો પ્રયોજક રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે મિલકત તબદીલ થયા બાદ પણ, તેવી તમામ રકમો ચુકવવાની જવાબદારી સતત ચાલુ રહેશે અને કોઈ કાયદાકીય કાર્યવાહીના ખર્ચ અંગે પણ જવાબદાર રહેશે; (કલમ- 11(4)(g))
- (vii) પ્રયોજકે એક રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં તેઓના મોટા ભાગના અધિકારો અને જવાબદારીઓ, પ્રયોજક સિવાયના ૨/૩ એલોટીઓની પૂર્વ લેખીત સંમતિ મેળવ્યા સિવાય, અને સત્તામંડળની પૂર્વ લેખીત મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય ત્રાહીત વ્યક્તિને તબદીલ અથવા સુપ્રત કરવાની રહેશે નહીં;

તેવી તબદીલી અથવા સોંપણી, ભુતપૂર્વ પ્રયોજક દ્વારા કરેલ ફાળવણી અથવા વેચાણને અસર કરશે નહિ;

તેવી તબદીલી અથવા સોંપણી મંજૂર થયેથી, નવા પ્રયોજકે પડતર રહેલ જવાબદારીઓનું સ્વતંત્ર પણે પાલન કરવાનું રહેશે;

તેવી તબદીલી અથવા સોંપણી, નવા પ્રયોજકને રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે સમય - વિસ્તુતિમાં પરિણામશે નહિ અને કસુર થયાના કિસ્સામાં, તેવા નવા પ્રયોજક ભંગ અથવા વિલંબના પરિણામો માટે જવાબદાર ઠરશે; (કલમ- 15)

## Property Knowledge by Autoscale

(viii) પ્રયોજક યોગ્ય સરકાર દ્વારા સૂચિત કર્યા મુજબના તમામ વીમાઓ ઉતારવાના રહેશે, જેમાં નીચે મુજબના પરંતુ મર્યાદિત નહિં તેવી બાબતોના સંબંધમાં વીમાઓ સમાયેલ છે – રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના ભાગ તરીકે જમીન અને ઈમારતના ટાઈટલ અંગે અને રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગે;

વીમા સંબંધિત પ્રીમીયમ અને ચાર્જ ચુકવવા પ્રયોજક જવાબદાર રહેશે તેમજ એલોટીઓના સંઘને વીમો તબદીલ કરતા પહેલા તે રકમ ચુકવી દેવાની રહેશે;

જ્યારે પ્રયોજક એલોટી સાથે વેચાણ કરાર કરશે ત્યારે વીમો એલોટી અથવા એલોટીઓના સંઘના લાભમાં તબદીલ થશે;

એલોટીઓના સંઘની રચના થયેથી વીમાના તમામ દસ્તાવેજો, એલોટીઓના સંઘને સુપ્રત કરવાના રહેશે (કલમ- 16).

### દંડનીય કાર્યવાહી

- જો કોઈ (પ્રમોટર) આ અધિનિયમની કલમ-૩ અને ૪ હેઠળની જોગવાઈઓ સિવાયની અન્ય જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરે અથવા તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો કે નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરશે તો તેને (ઓથોરીટી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે, તેવી (રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ) ની અંદાજિત કિંમતના ૫ ટકા સુધીની રકમનો થઈ શકે તેવા દંડને પાત્ર ઠરાવાશે. (કલમ- 61).
- જો કોઈ (પ્રમોટર) કે જે (ઓથોરીટી) ના કોઈપણ આદેશ કે દિશા સૂચન / નિર્દેશનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે કે આવા હુકમ કે દિશા સૂચનનું ઉલ્લંઘન કરે તો તે, (ઓથોરીટી) દ્વારા (રીયલ એસ્ટેટ) ની ઠરાવવામાં (નક્કી કરવામાં) આવે તે અંદાજિત કિંમતના ૫ ટકા સુધીની રકમના દંડને પાત્ર ઠરાશે. ((કલમ- ૬૩).
- જો કોઈ (પ્રમોટર) કે જે એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ (અપીલી ન્યાયપંચ) ના કોઈપણ હુકમ, નિર્ણય કે દિશા-નિર્દેશનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે તેનું ઉલ્લંઘન કરે તો તેને, ૩ વર્ષ સુધીની થઈ શકે તેવી કેદને પાત્ર ઠરાવાશે અથવા એવો કસૂર ચાલુ રહેવા દરમ્યાન દરરોજના દંડ સાથે કે જે (રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ)ની અંદાજિત કિંમતના ૧૦ ટકા સુધીની રકમનો થઈ શકે તેવા દંડને પાત્ર ઠરાવાશે અથવા બંનેને પાત્ર ઠરાવાશે((કલમ- 64).

## Property Knowledge by Autoscale

### J. નોંધણીની મુદત લંબાવવા (કલમ- 6)

- મંજૂર થયેલ નોંધણીને, અપ્રત્યાશિલ આપત્તિઓ(ફોર્સ મેજર)ને કારણે, સત્તામંડળ દ્વારા કરવામાં આવેલ નિયમનોમાં સ્પષ્ટ થયેલ નમૂના મુજબ તથા તે મુજબની ફીની ચુકવણી કરીને પ્રયોજકની અરજી મળ્યેથી સત્તામંડળ મુદત લંબાવી શકશે. (આપ્રત્યાશિત આપત્તિ (ફોર્સ મેજર) એટલે કે યુધ્ધ, પૂર, દુષ્કાળ, આગ, વાવાઝોડુ, ભૂકંપ અથવા અન્ય આપત્તિ જે કુદરતી હોય અને જે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના રોજબરોજના વિકાસને અસર કરતું હોય.)
- વ્યાજબી સંજોગોમાં સત્તામંડળ, પ્રવર્તકે કસુર ન કરેલ હોય ત્યાં, દરેક કિસ્સાને હકીકતોના આધારે, અને લેખીતમાં કારણો નોંધીને, એક પ્રોજેક્ટને મંજૂર કરેલ નોંધણી તેઓને યોગ્ય જણાય તેટલા સમય માટે મુદત લંબાવી શકશે અને જે, કુલ એક વર્ષ કરતા વધુ મુદત માટેની મુદત લંબાવવાની રહેશે નહિં.
- નોંધણીમાં મુદત લંબાવવા અંગેની કોઈપણ અરજી, અરજદારને સાંભળવાની વ્યાજબી તક આપ્યા સિવાય રદ કરી શકાશે નહિં.

### ફી (ગુજરાત સરકાર દ્વારા નોટીફાઈડ નિયમ 7(3) પ્રમાણે )

૧. ફોર્સ મેજરના કારણે જે પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેક્ટની નોંધની મુદત લંબાવવા માટે અરજી કરવામાં આવે તો તે અંગેની કોઈ ફી રહેશે નહીં.
૨. અન્ય બીજા કિસ્સામાં, પ્રોજેક્ટની નોંધણી માટે નક્કી કરવામાં આવેલ ફી ની અડધી ફી ભરવાની રહેશે.

### K. ટાઈટલની તખ્તિલી/વેચાણ દસ્તાવેજ (કલમ- 17)

- પ્રમોટર નોંધણી કરેલા દસ્તાવેજ કોમન એરીયામાં અવિભાજિત પ્રમાણસર ટાઈટલ સાથે યથાયોગ્ય કેસ મુજબ, એલોટીના એસોસિયેશન અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સહિત એલોટીની તરફેણમાં એક્ઝિક્યુટ કરશે, અને યથાયોગ્ય કેસ મુજબ, પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા બિલ્ડીંગનો ભૌતિક કબ્જો એલોટીને અને રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટમાં કોમન એરીયાનો યથાયોગ્ય કેસ મુજબ, એલોટીના એસોસિયેશને અથવા સક્ષમ સત્તામંડળને તથા સ્થાનિક કાયદાઓ હેઠળની જોગવાઈ મુજબના મંજૂર થયેલા પ્લાનોમાં નિર્દિષ્ટ સમયગાળામાં તે સંબંધી અન્ય ટાઈટલ (અધિકાર મુલ) દસ્તાવેજો સોંપશે; પરંતુ જોગવાઈ પણ કરવામાં આવી છે કે કોઈપણ સ્થાનિક કાયદાની ગેરહાજરીમાં યથાયોગ્ય કેસ મુજબ, એલોટી અથવા એલોટીઓના એસોસિયેશન અથવા સક્ષમ સત્તામંડળની તરફેણમાં ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ ઈસ્યુ કર્યાની તારીખથી ત્રણ માસની અંદર કન્વેયન્સ ડીડ આ કલમ હેઠળ પ્રમોટર દ્વારા કરી આપવામાં આવશે.
- ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા પછી અને પેટા - કલમ - (૧) ના સંબંધમાં એલોટીઓને ભૌતિક કબ્જો સોંપ્યા પછી, પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો, પ્લાન, કોમન એરીયાના કબજો સહીત, સ્થાનિક કાયદા મુજબ એલોટીઓના એસોસિયેશનને અથવા સક્ષમ સત્તામંડળને, હવાલે કરશે; પરંતુ એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે કોઈપણ સ્થાનિક કાયદાની ગેરહાજરીમાં પ્રમોટર જરૂરી દસ્તાવેજો પ્લાન, કોમન એરીયા સહીત, યથાયોગ્ય કેસ મુજબ, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર સોંપશે

## VI. નોંધણીનું રદીકરણ (કલમ- 7)

### A. રદીકરણ

- સત્તામંડળ, આ સંદર્ભમાં કોઈ ફરીયાદ મળ્યેથી અથવા સુઓ-મોટો અથવા સક્ષમ સત્તામંડળની ભલામણથી નીચે મુજબની સંતુષ્ટિ પ્રાપ્ત થયેથી રદ કરી શકશે :
  - (a) આ અધિનિયમ અથવા આ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો હેઠળ કાંઈપણ કરવામાં પ્રયોજક કસુર કરે તો;
  - (b) સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા આપવામાં આવેલ મંજૂરીની કોઈપણ શરતો અને બાંહેધરીઓનો પ્રયોજક ભંગ કરે તો;
  - (c) પ્રયોજક કોઈપણ પ્રકારની ગેરવ્યાજબી વ્યવહારતા અથવા અનિયમિતતાઓમાં સંડોવાયેલા હોય તો;
  - (d) પ્રયોજક કોઈપણ પ્રકારની કપટયુક્ત કામગીરીમાં સંડોવાયેલા હોય તો.



- ગેરવ્યાજબી વ્યવહારુક્તા એટલે (“Unfair Practice”) કોઈ કૃત્ય જે, કોઈ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના વેચાણ અથવા વિકાસને પ્રોત્સાહિત કરવાના હેતુ માટે કોઈ ગેરકાયદેસરની પધ્ધતિ અથવા ગેરકાયદેસર અથવા છેતરામણી પ્રક્રિયા અપનાવે, જેમાં નીચે મુજબના કૃત્યનો સમાવેશ થાય છે જેવા કે:
  - (i) કોઈપણ કથન કરવાનું કૃત્ય, લેખીતમાં અથવા દેખીતી રજુઆત દ્વારા જે સેવાઓ એક વિશિષ્ટ વર્ગ અથવા ગ્રેડની છે તેવી ખોટી રજુઆત કરતું હોય;
  - (ii) પ્રયોજક પાસે જે મંજૂરી અથવા માન્યતા ન હોય તે તેઓ ધરાવે છે તેવી રજુઆત કરતું હોય;
  - (iii) સેવાઓ સંબંધિત એક ખોટી અથવા ગેરમાર્ગે દોરતી રજુઆત કરતું હોય;
  - (iv) પ્રયોજક તેવી સેવાઓની જાહેરાતો અથવા માહિતીઓ કોઈપણ સમાચારપત્ર અથવા અન્યથા પ્રસિધ્ધ કરવાની મંજૂરી આપે જે તેઓ આપવા ઈચ્છતા ન હોય.
- મંજૂર થયેલ નોંધણીને રદ કરી શકાશે નહિં સિવાય કે સત્તામંડળે પ્રયોજકને ત્રીસ દિવસની નોટીસ લેખીતમાં પાઠવેલ હશે.
- સત્તામંડળ, નોંધણી રદ કર્યાના બદલે, તેઓને જે શરતો અને નિયમો એલોટીઓના હિતમાં યોગ્ય જણાય તે લાદીને તેને આધિન નોંધણીને અમલમાં રાખવાની મંજૂરી આપી શકશે.

**B. નોંધણી રદ કર્યા બાદ સત્તામંડળના કાર્યો (કલમ- 7 & 8)**

- સત્તામંડળે, નોંધણીનું રદીકરણ થયેથી - પ્રયોજકને પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં તેઓની વેબસાઈટ વાપરવાથી બાધિત કરવાના રહેશે.
- તેઓનું નામ કસુર કરનારાઓની યાદીમાં અંકિત કરવાનું રહેશે અને તેમના ફોટોગ્રાફ તેઓની વેબસાઈટ ઉપર મૂકવાના રહેશે.
- સદર રદીકરણ બાબતે બીજા રાજ્યોમાં સત્તા મંડળને જણાવશે.
- અલગ બેંક ખાતુ સ્થગિત કરવું.
- આ અધિનિયમ હેઠળ નોંધણી વિતી (લેપ્સ) જવાથી અથવા રદીકરણથી, સત્તામંડળ, બાકી રહેલું ડેવલપમેન્ટ કામ પૂર્ણ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળ અથવા એલોટીના એસોસિયેશન દ્વારા અથવા સત્તામંડળ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવી અન્ય કોઈ રીતે પુરુ કરવા સહીતના પગલાં ભરવા અંગે યોગ્ય સરકાર સાથે સલાહપરમર્શ કરશે.  
પરંતુ જોગવાઈ કર્યા મુજબ, આ કલમ હેઠળ સત્તામંડળ કોઈ નિર્દેશ, નિર્ણય કે હુકમ આ અધિનિયમ હેઠળની અપીલ કરવાના સમયગાળાની મર્યાદા પૂરી ન થાય ત્યાં સુધી અસર કરશે નહીં.  
વધુમાં એવી જોગવાઈ પણ કરવામાં આવી છે કે આ અધિનિયમ હેઠળ પ્રોજેક્ટની નોંધણીના રદીકરણના કેસમાં, એલોટીના એસોસિયેશનને, બાકી રહેલા ડેવલપમેન્ટ કામો હાથ ધરવાનો ઈન્કાર કરવાનો, પ્રથમ અધિકાર રહેશે.
- આ અધિનિયમની જોગવાઈઓમાં દર્શાવ્યા મુજબ અપીલની મુદત પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કલમ હેઠળનો સત્તામંડળનો કોઈ નિર્દેશ, નિર્ણય અથવા હુકમ અમલમાં આવશે નહિં.

## VII. પ્રયોજક દ્વારા વળતર, રકમની ચૂકવણી અને વ્યાજની ચૂકવણી

### (કલમ- 18)

- જો પ્રયોજક એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઈમારત પૂર્ણ કરવામાં અથવા તેનો કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો :
  - વેચાણ કરારની શરતો અનુસાર;
  - વેચાણ કરારમાં જણાવેલ તારીખથી;
  - કોઈ અન્ય કારણોથી તેનો ધંધો બંધ કરેલ હોય;
  - આ અધિનિયમ હેઠળ તેઓની નોંધણી સ્થગિત અથવા રદ થયાના કારણે તેઓએ કેવલપર તરીકેનો પોતાનો વ્યવસાય બંધ કરી દીધેલ હોય

એલોટી પ્રોજેક્ટમાંથી પરત નિકળવા માંગતા હોય તો, પ્રવર્તકે સ્વીકારેલ રકમ વ્યાજ અને વળતર સહીત પરત કરવાની રહેશે.

### ગુજરાત સરકાર દ્વારા નોટીફાઈડ નિયમ 16 પ્રમાણે

- વ્યાજનો દર કરાર મુજબ રહેશે કે જે અંગે પ્રયોજક અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સંમતિ થઈ હોય
- પ્રયોજક અને એલોટી વચ્ચે કરાર પ્રમાણે પરસ્પર વ્યાજનો દર નક્કી કરવામાં આવ્યો ન હોય તો, પ્રયોજકે એલોટીને યથાપ્રસંગ રીસર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાની હયાત સુચનાઓ મુજબ પ્રવર્તમાન દર એટલે કે, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ વત્તા ૨ ટકા પ્રમાણે આપવાના રહેશે.
- પ્રયોજકે જ્યારથી એલોટી પાસેથી રકમ મેળવેલ હોય અને જ્યાં સુધી પરત ન કરે ત્યાં સુધી તે રકમ પરનું વ્યાજ ચુકવવા પાત્ર થશે.
- કોઈપણ નાણાંની પરત ચુકવણી અને લાગુ પડતું વ્યાજ અને વળતર, જો આપવાનું હોય તો, પ્રયોજક દ્વારા કાયદાની શરતો અથવા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ ચુકવવાપાત્ર થતું હોય તો, તે પ્રયોજકે એલોટીને જ્યારથી ચુકવવાપાત્ર થાય ત્યારથી ૪૫ દિવસમાં ચુકવવાનું રહેશે.

- જ્યાં કોઈ એલોટી પ્રોજેક્ટમાંથી પરત નિકળવા માંગતા ન હોય તો તેઓને પ્રયોજક દ્વારા, કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યાં સુધી દર મહિને નિયત કરેલ દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.
- જમીનના ખામીવાળા ટાઈટલના કારણે એલોટીને થયેલ નુકશાન અંગે, આ અધિનિયમમાં જણાવેલ પદ્ધતિ અનુસાર વળતર ચુકવવાનું રહેશે અને આ પેટા કલમ હેઠળ વળતરની માંગણી જે તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કરેલ સમયમર્યાદાની જોગવાઈથી બાધિત થશે નહિં.
- જો પ્રયોજક, તેઓની ઉપર, આ અધિનિયમ અથવા વેચાણ કરારની શરતો અને નિયમો અનુસાર લાદવામાં આવેલ જવાબદારીઓ નિભાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો, વળતર ચુકવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

## VIII. એલોટીની ફરજો (કલમ- 19)

- દરેક એલોટી, કે જેને વેચાણ કરાર કરેલ હોય, વેચાણ કરારમાં જણાવેલ પધ્ધતિ અનુસાર અને સમયમાં જરૂરી રકમો ચૂકવી આપવા જવાબદાર રહેશે તેમજ યોગ્ય સમયે અને સ્થળ ઉપર, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જ, મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, પાણી અને વિજળી ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગ્રાઉન્ડ રેન્ટ અને અન્ય ચાર્જ, જો હોય તો તે ચૂકવવાના રહેશે.
- એલોટી કોઈપણ રકમો અથવા ચાર્જની ચૂકવણી કરવામાં વિલંબ કર્યેથી, નિયત કરેલ દરેક વ્યાજ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.
- એલોટીની જવાબદારીઓ અને વ્યાજની જવાબદારી, પ્રયોજક અને તેવા એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી થયેથી ઘટાડી શકાશે.

### ગુજરાત સરકાર દ્વારા નોટીફાઈડ નિયમ 16 પ્રમાણે

- વ્યાજનો દર કરાર મુજબ રહેશે કે જે અંગે પ્રયોજક અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સંમતિ થઈ હોય
- પ્રયોજક અને એલોટી વચ્ચે કરાર પ્રમાણે પરસ્પર વ્યાજનો દર નક્કી કરવામાં આવ્યો ન હોય તો, એલોટીએ પ્રયોજકને યથાપ્રસંગ રીસર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાની હયાત સુચનાઓ મુજબ પ્રવર્તમાન દર એટલે કે, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ વત્તા ૨ ટકા પ્રમાણે આપવાના રહેશે.

### દંડ/કાર્યવાહી

- ઓથોરીટીના કોઈપણ હુકમો, નિર્ણયો અથવા દિશાનિર્દેશનું પાલન કરવામાં જો કોઈ એલોટી નિષ્ફળ જાય કે આવા હુકમો, નિર્ણયો કે નિર્દેશોનું ઉલ્લંઘન કરે તો, તેવા એલોટીને, તે દરરોજ એવા ચાલુ રહેતા (જ્યાં સુધી ચાલુ રહે તેવા દિવસને લક્ષમાં લઈને) દરેક કસૂર બદલ કુલ મળીને, ઓથોરીટી દ્વારા પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા બિલ્ડીંગની યથાયોગ્ય કેસ મુજબ નક્કી કરવામાં આવે તે અંદાજિત કિંમતના ૫ ટકા સુધીની રકમના દંડને પાત્ર ઠરાવાશે (કલમ- 67).
- એપેલેટ ટ્રિબ્યુનલના કોઈપણ હુકમો, નિર્ણયો કે દિશા નિર્દેશોનું પાલન કરવામાં જો એલોટી નિષ્ફળ જાય કે આવા હુકમો, નિર્ણયો કે નિર્દેશોનું ઉલ્લંઘન કરે ત્યારે આવા એલોટી એક વર્ષ સુધીની કેદને પાત્ર ઠરશે અથવા દરરોજ એવા ચાલુ રહેતા દરેક કસૂર બદલ કુલ મળીને યથાયોગ્ય કેસ મુજબ, પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ કે બિલ્ડીંગની અંદાજિત કિંમતના ૫ ટકા સુધીની રકમના દંડને પાત્ર ઠરશે અથવા બન્ને પાત્ર ઠરશે. (કલમ- 68).

## IX. રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટોની નોંધણી અને કાર્યો (કલમ- 9 & 10)

### A. રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટની નોંધણી

કોઈપણ રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ કોઈપણ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, જે આ અધિનિયમ હેઠળ નોંધાયેલ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનો એક ભાગ હોય, અને જે કોઈ પ્લાનીંગ ક્ષેત્રમાં પ્રયોજકદ્વારા વેચાણ કરવામાં આવેલ હોય, કોઈપણ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા ઈમારત, જે લાગુ પડતું હોય તેનું વેચાણ અથવા ખરીદ કરશે નહિં અથવા જે વેચાણ અથવા ખરીદ કરતા હોય તેવા વ્યક્તિ વતી, આ કલમ હેઠળ નોંધણી મેળવ્યા સિવાય કાર્ય કરી શકશે નહિં

### (ટીપ્પણીઓ)

- રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટની વ્યાખ્યા બ્રુહદ અર્થ આપે છે, પણ ફક્ત એ જ રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટે રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાની જરૂરીયાત છે કે, જેઓ આ અધિનિયમ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ થયેલ પ્રોજેક્ટના પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ, બીલ્ડીંગ વેચાણ અને ખરીદવાનું કામ કરતા હોય.તેથી, જે અધિનિયમ હેઠળ નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત નથી તેવા પ્રોજેક્ટ માટે અને જો રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ અધિનિયમ હેઠળ નોંધાયેલ પ્રોજેક્ટની મીલકત વેચાણ કે ખરીદીની સુવિધા આપવા ઈચ્છતા નથી, તેને સત્તામંડળ સાથે પોતાને નોંધણી કરાવવાની કોઈ જરૂરીયાત નથી. તે મુજબ જો પ્રોજેક્ટ આયોજન વિસ્તારની બહાર હોય તો પણ તેની જરૂરીયાત નથી.

## Property Knowledge by Autoscale

- દરેક રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટે સત્તામંડળને તેવા નમૂનામાં, પ્રક્રિયા હેઠળ, તેવી સમય મર્યાદામાં અને તેવી ફી સાથે જે સત્તામંડળ દ્વારા ઘડવામાં આવેલ નિયમનોમાં સ્પષ્ટ કરવામાં આવેલ હોય, નોંધણી અંગેની અરજી કરવાની રહેશે.
- સત્તામંડળ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ સમયમાં **રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટને સમગ્ર રાજ્ય માટે એક જ નોંધણી મંજૂર કરવાની રહેશે.** નક્કી કરવામાં આવેલ સમયની અંદર સત્તામંડળ તરફથી જો રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટને કોઈ પ્રત્યુત્તર ન મળે તો, તેઓ નોંધાયેલ છે તેવું માની લેવામાં આવશે.
- સત્તામંડળ અરજી રદ કરી શકે છે. એ શરત કે અરજદારને સાંભળવાની એક વ્યાજબી તક આપ્યા સિવાય કોઈપણ અરજી રદ થશે નહિં.
- નોંધણી થયા બાદ, રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટને **રજીસ્ટ્રેશન નંબર આપવામાં આવશે અને તે નંબર તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલી તમામ વેચાણની સુવીધાઓમાં આપવો પડશે.**
- નોંધણી **નક્કી કરેલા સમય સુધી માન્ય રહેશે** અને નક્કી કરેલા સમય માટે રીન્યુ થવાને પાત્ર રહેશે.
- જ્યાં કોઈ રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ જેને નોંધણી આપવામાં આવેલ હોય તેઓ તેની કોઈપણ **શરતો અથવા આ અધિનિયમમાં દર્શાવ્યા મુજબની શરતો અને નિયમોનો ભંગ કરે** અથવા જ્યાં સત્તામંડળને તેવી સંતુષ્ટિ થાય કે રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ દ્વારા તેવી **નોંધણી ગેરરજુઆત અથવા છળકપટથી મેળવવામાં આવેલ છે,** તો સત્તામંડળ, આ અધિનિયમની કોઈ અન્ય જોગવાઈઓને પૂર્વગ્રહ ન થાય તે રીતે, **નોંધણીને રદ કરી શકશે અથવા તેઓને યોગ્ય જણાય તેટલા સમય માટે તેને સ્થગિત કરી શકશે.** તેવું રદીકરણ અથવા સ્થગિતતા સત્તામંડળ દ્વારા કરવામાં આવશે નહિં સિવાય કે રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટને સાંભળવાની એક વ્યાજબી તક આપવામાં આવેલ હશે.

## **B** રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટના કાર્યો

- એક રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ અથવા તેના કોઈ હિસ્સામાં, સત્તામંડળ પાસે **નોંધાયેલ ન હોય** તેવા કોઈપણ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા ઈમારત, જે લાગુ પડતું હોય તે, જે **પ્રયોજકદ્વારા અન્ય પ્લાનીંગ ક્ષેત્રમાં વેચાણ કરવામાં આવતા હોય તેનું વેચાણ અથવા ખરીદ કરાવવાનું રહેશે નહિ.**
- નિયત કર્યા મુજબના ખાતાઓના ચોપડા, રેકર્ડ અને દસ્તાવેજો લખવાના અને જાળવવાના રહેશે.
- પોતાને કોઈપણ **ગેરકાયદેસર વ્યવસાયિક કૃત્યોમાં સંડોવવાના નથી.**
- બુકીંગના સમયે **એલોટી જે માહિતી અને દસ્તાવેજો મેળવવા માટે હક્કદાર હોય તે તમામનો કબજો તેઓને સોંપવાનો રહેશે.**



- **દંડ/સજા**
- જો કોઈ રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ ઉપર મુજબની જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા તેનો ભંગ કરે તો તેઓ જ્યાં સુધી તેવો કસુર જારી રહે તેટલા દિવસ માટે દરરોજ રૂપિયા દસ હજારનો દંડ, જે એકત્રિત રીતે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા ઈમારતો, જે લાગુ પડતું હોય તે, તેના સત્તામંડળ દ્વારા નક્કી થયેલ ખર્ચના ૫% સુધી વિસ્તૃત થાય તેટલી રકમના દંડ માટે જવાબદાર ઠરશે.. (કલમ- 62)
- જો કોઈ રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ, સત્તામંડળના કોઈપણ હુકમો અથવા નિર્દેશોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા તેનો ભંગ કરે તો, તેઓ જ્યાં સુધી તેવો કસુર જારી રહે તેટલા દિવસ માટે દરરોજનો દંડ, જે એકત્રિત રીતે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા ઈમારતો, જે લાગુ પડતું હોય તે, જેની માટે વેચાણ અથવા ખરીદની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ હોય, તેના સત્તામંડળ દ્વારા નક્કી થયેલ ખર્ચના ૫% સુધી વિસ્તૃત થાય તેટલી રકમના દંડ માટે જવાબદાર ઠરશે. (કલમ- 65)
- જો કોઈ રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ, એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલના કોઈપણ હુકમોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા તેનો ભંગ કરે તો, તેઓ કેદની સજા જે એક વર્ષ સુધી વિસ્તૃત થઈ શકે અથવા જ્યાં સુધી તેવો કસુર જારી રહે તેટલા દિવસ માટે દરરોજનો દંડ, જે એકત્રિત રીતે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા ઈમારતો, જે લાગુ પડતું હોય તે, જેની માટે વેચાણ અથવા ખરીદની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ હોય, તેના ખર્ચના દસ ટકા સુધી વિસ્તૃત થાય તેટલી રકમના દંડ અથવા બંને માટે જવાબદાર ઠરશે (કલમ- 66)

## X. રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળ/ન્યાયિક અધિકારી/એપેલેટ ટ્રિબ્યુનલ.

### **A. સત્તામંડળની સ્થાપના (કલમ- 20)**

- યોગ્ય સરકારે, આ અધિનિયમના અમલમાં આવ્યાની તારીખથી એક વર્ષની અંદર, જાહેરનામા દ્વારા, રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળ તરીકે ઓળખાતી એક સત્તામંડળની સ્થાપના, આ અધિનિયમ હેઠળ તેઓનો સુપ્રત કરેલ સત્તાઓનો ઉપયોગ કરવા તેમજ કામગીરીઓ અદા કરવા માટે કરવાનું રહેશે.
- એક રાજ્યમાં એકથી વધુ સત્તામંડળની સ્થાપના કરી શકાશે.
- આ કલમ હેઠળ નિયમનકારી સત્તામંડળની સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી, યોગ્ય સરકારે, હુકમ દ્વારા, કોઈ નિયમનકારી સત્તામંડળ અથવા કોઈ અધિકારી જે અનુકુળ રીતે હાઉસીંગ સાથે વ્યવહાર કરતા વિભાગના સચિવની કક્ષાના હોય, તેને આ અધિનિયમ હેઠળના હેતુઓ માટે નિયમનકારી સત્તામંડળ તરીકે નિયુક્ત કરવાના રહેશે.

## **B. ન્યાયિક અધિકારીની નિમણૂક (કલમ-71)**

- **વળતરનો નિર્ણય કરવાના હેતુ માટે**, (જાહેરાતમાં/માહિતી પત્રકમાં ખોટા અને છેતરામણી ભરેલા નિવેદનો સંદર્ભમાં; માળખાકીય ક્ષતિ અથવા અન્ય કોઈ ખામી અથવા પ્રવર્તકની જવાબદારી; એપાર્ટમેન્ટનો કબજો આપવામાં અથવા અપાવવામાં પ્રવર્તક નિષ્ફળ જાય)સત્તામંડળ યોગ્ય સરકાર સાથે પરામર્શ કરીને જરૂરી જણાય તેમજ એક અથવા વધુ **ન્યાયિક અધિકારી**, જેઓ **ડિસ્ટ્રીક્ટ જજ હોય અથવા રહી ચુકેલા હોય** તેઓને નિયત કરેલ પદ્ધતિ અનુસાર, ન્યાયિક અધિકારી તરીકે **નિયુક્ત** કરવાના રહેશે.

## **C. એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલની સ્થાપના (કલમ- 43)**

- યોગ્ય સરકારે, આ અધિનિયમ અમલમાં આવ્યાના **એક વર્ષની અંદર**, જાહેરનામા દ્વારા, રીયલ એસ્ટેટ એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલના નામથી ઓળખાતી એક **એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ સ્થાપવાની રહેશે.**

## D. સત્તામંડળની સત્તાઓ અને કાર્યો (કલમ- 31 to 40)

- કોઈપણ નારાજ થયેલ વ્યક્તિ સત્તામંડળ અથવા ન્યાયિક અધિકારી, આ અધિનિયમની જોગવાઈઓના ભંગ અથવા ઉલ્લંઘન માટે, કોઈ પ્રવર્તક, ફાળવણીથી મેળવનાર અથવા રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ, જે લાગુ પડતું હોય તે વિરૂધ્ધ ફરીયાદ દાખલ કરી શકાશે અને ફરીયાદ કરવાનો નમૂનો, પ્રક્રિયા અને ફી નિયમનોમાં સ્પષ્ટ કર્યા મુજબ રહેશે.
- પ્રવર્તક અથવા ફાળવણીથી મેળવનાર અથવા રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટને સત્તામંડળને જરૂરી હોય તેવી માહિતી અથવા ખુલાસાઓ લેખીતમાં આપવા જણાવી શકશે.
- કોઈપણ પ્રવર્તક અથવા ફાળવણીથી મેળવનાર અથવા રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ, જે લાગુ પડતું હોય તેના વ્યવહારો સંબંધિત તપાસ હાથ ધરવા માટે એક અથવા વધુ વ્યક્તિઓની નિમણૂક કરી શકશે.
- આ અધિનિયમ હેઠળ આપવામાં આવેલ જવાબદારીઓનો ભંગ થયાના સંદર્ભમાં સત્તામંડળને તેઓ ઉપર દંડ અથવા વ્યાજ લાદવાની સત્તા રહેશે.
- જ્યાં, કોઈ કરાર, કાર્ય, કાર્યલોપ, પ્રેક્ટીસ અથવા કાર્યવાહી, જે –ગણનાપાત્ર નિવારણ, પ્રતિબંધ અથવા વિકૃતિ સ્પર્ધા હોય અથવા માર્કેટ પાવર અથવા મોનોપોલી સ્થિતિની અસરનો દુરુપયોગ કરતું હોય, તે બાબતે કોઈ મુદ્દો ઉપસ્થિત થાય તો, સત્તામંડળ, સુઓ-મોટુ, કોમ્પીટીશન કમીશન ઓફ ઈન્ડિયાને તેવા મુદ્દાના સંબંધમાં સંદર્ભ કરી શકાશે.
- કોઈ પ્રવર્તક અથવા ફાળવણીથી મેળવનાર અથવા રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ આ અધિનિયમ હેઠળ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ ન્યાયિક અધિકારી અથવા નિયમનકારી સત્તામંડળ અથવા એપેલેટ સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ કોઈપણ વ્યાજ અથવા દંડ અથવા વળતર ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો, તેની વસુલાત જમીન મહેસુલના બાકી લેણાં તરીકે નિયત કરેલ પદ્ધતિ અનુસાર કરવાની રહેશે.
- જો કોઈ ન્યાયિક અધિકારી અથવા નિયમનકારી સત્તામંડળ અથવા એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ, કોઈ હુકમ કરે તો તેનો અમલ નિયત કરેલ પદ્ધતિ અનુસાર કરાવવાનો રહેશે.

## E. ન્યાયિક અધિકારી સમક્ષ ફરીયાદ (કલમ- 71)

- વળતર નક્કી કરવા માટેની અરજીને ન્યાયિક અધિકારીએ અરજી મળ્યાની તારીખથી સાઈઠ દિવસની મુદતમાં તેનો નિકાલ કરવાનો રહેશે.
- જો તેવી કોઈ અરજી સાઈઠ દિવસની મુદતમાં ફેસલ ન થઈ શકે તો ન્યાયિક અધિકારીએ તે અરજીને તેટલી મુદતમાં ફેસલ કરવા અંગેના કારણો લેખીતમાં નોંધવાના રહેશે.
- તપાસ હાથ ધરતી વખતે ન્યાયિક અધિકારીને, કોઈપણ વ્યક્તિને, પુરાવા આપવા માટે અથવા કોઈ દસ્તાવેજ રજૂ કરવા માટે બોલાવવાની અને હાજર રહેવાની ફરજ પાડવાની સત્તા રહેશે.

## F. એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ સમક્ષ અપીલ (કલમ-43 & 44)

- સત્તામંડળ અથવા ન્યાયિક અધિકારી દ્વારા આ અધિનિયમ હેઠળ કરેલ કોઈપણ નિર્દેશ અથવા નિર્ણય અથવા હુકમથી નારાજ થયેલ વ્યક્તિ તે હુકમ મળ્યાની તારીખ સાઈઠ દિવસમાં એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ સમક્ષ અપીલ કરી શકશે.
- એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ કોઈપણ અપીલને સાઈઠ દિવસની મુદત બાદ પણ સાંભળી શકશે જો તેઓ સંતુષ્ટ થાય કે તે મુદતમાં અપીલ દાખલ ન કરી શકવા માટે પુરતું કારણ છે.
- અપીલ નિયત કરેલ નમૂનામાં અને નક્કી થયા મુજબની ફી સહિત કરવાની રહેશે.
- પ્રવર્તક એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરશે તો તેને સાંભળવામાં નહિં આવે જ્યાં સુધી, અપીલની સુનાવણી થયા પહેલા પ્રવર્તકે એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ સમક્ષ દંડની રકમની ઓછામાં ઓછા ત્રીસ ટકા, અથવા એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવી વધુ ટકાવારી, જેટલી, રકમ જમા કરાવેલ નહિ હોય, અથવા ફાળવણીથી મેળવનારને, તેઓ ઉપર લાદવામાં આવેલ વ્યાજ અને વળતર સહિતની કુલ રકમ, જો હોય તો, અથવા બંને, ચુકવેલ નહિં હોય.
- એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલે અપીલ મળ્યાની તારીખથી સાઈઠ દિવસની અંદર તેનો નિકાલ કરવા માટે પ્રયાસો કરવાના રહેશે. જ્યારે કોઈ અપીલ સદર સાઈઠ દિવસની મુદતમાં ફેસલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલે અપીલને સદર મુદતમાં ફેસલ ન કરવા અંગેના કારણો લેખીતમાં નોંધવાના રહેશે.

## G. હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલ (કલમ- 58)

- એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલના કોઈપણ નિર્ણય અથવા હુકમથી નારાજ થયેલ કોઈપણ વ્યક્તિ, એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલના હુકમની તેઓને જાણ થવાની તારીખથી સાઈઠ દિવસની અંદર હાઈકોર્ટ સમક્ષ, (કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસીજર-૧૯૦૮ ની કલમ ૧૦૦ માં દર્શાવવામાં આવેલ) સબસ્ટેનશીયલ કાયદાના પ્રશ્ન અંગે અપીલ દાખલ કરી શકશે.
- હાઈકોર્ટ સદર ૬૦ દિવસની મુદત બાદ પણ અપીલ સાંભળી શકશે, જો હાઈકોર્ટને સંતુષ્ટ થાય કે, અપીલ કત્તિને સમયમર્યાદમાં અપીલ દાખલ ન કરી શકવા માટે અગત્યનું કારણ હતું.

## XI. પરચુરણ

### A. ગુનાઓનું સમાધાન.(કલમ- 70)

- કોડ ઓફ ક્રિમીનલ પ્રોસીજર, ૧૯૭૩ માં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં, જો કોઈ વ્યક્તિને આ અધિનિયમ હેઠળ કેદની સજા થયેલ હોય તો તેવી સજા, કાર્યવાહી શરૂ થયા પહેલા અથવા પછી, અદાલત દ્વારા નિયત કરેલ શરતો અને નિયમોને આધિન તથા તેવી રકમોની ચુકવણી થયેથી સમાધાન કરી શકાશે.(નિયમ ૩૩માં જણાવ્યા મુજબ કલમ ૫૮(૨), ૬૪, ૬૬ અને ૬૮ પ્રમાણે સૌથી વધુ રકમ નિર્ધારિત કરે છે.)
- નિયત કરેલ રકમ, કોઈપણ કિસ્સામાં, સમાધાન થયેલ ગુના માટે લાદવામાં આવતી દંડની મહત્તમ રકમ કરતા વધારવાની રહેશે નહિં.

### B. હુકમતના બાધ અંગે. (કલમ- 79)

- આ અધિનિયમ દ્વારા અથવા હેઠળ જે તે કિસ્સાઓમાં થયેલ દાવાઓને સાંભળવાની હુકમત સત્તામંડળ અથવા નિર્ણય કરનાર અધિકારી અથવા એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલને હોય તે કિસ્સાઓના સંબંધમાં કોઈ દિવાની અદાલતને નિર્ણય આપવાની સત્તા રહેશે નહિં તેમજ કોઈ મનાઈ હુકમો આપવાના રહેશે નહિં.

### C. અન્ય કાયદાઓની પ્રયોજ્યતાને બાધ નડતો નથી તે અંગે (કલમ- 88)

- આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ, જે તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈ અન્ય કાયદાની જોગવાઈઓના વિશેષમાં રહેશે અને અનાદર સમાન રહેશે નહિં.

### D. અધિનિયમની અધિકમણની અસર હોવા અંગે (કલમ- 89)

- આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ, જે તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈ અન્ય કાયદામાં કાંઈપણ અસંગત સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં અસરકારક રહેશે.



# ધન્યવાદ

## AUTO SCALE

TECHNO-LEGAL CONSULTANCY PVT. LTD.

📍 Autoscale Techno Legal Consultancy Pvt. Ltd.  
117, Devpath, Behind Lal Bungalow,  
C.G.Road, Ahmedabad-380006,  
GUJARAT,INDIA.

🌐 [www.autoscale.in](http://www.autoscale.in)  
[www.autoscaletlc.com](http://www.autoscaletlc.com)

✉ [autoscaletlc@gmail.com](mailto:autoscaletlc@gmail.com)

📘 <https://www.facebook.com/Autoscaletlc/>

🐦 <https://twitter.com/autoscaletlc>