Gujarat Real Estate Regulatory Authority

4th floor, Sahyog Sankul, Sector-11, Gandhinagar – 382010

Phone : (079) 232-58659 | Website : https://gujrera.gujarat.gov.in

No. GujRERA/Order-101 Date: 18/12/2024

હુકમ-૧૦૧

વિષય: **ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ (QPR) ના સરળીકરણ બાબત.**

સંદર્ભ:

1. ધ રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬, ની કલમ ૧૧
2. ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન ડેવલપમેન્ટ) (મેટર્સ રીલેટીંગ ટુ ધ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી) રૂલ્સ ૨૦૧૬ ના રૂલ ૧૦
3. Gujarat RERA.2017/General Regulation/1, Dt.07 September, 2017
4. Gujarat RERA.2017/General Regulation/2, Dt.29 December, 2017
5. Gujarat RERA.2019/General Regulation/Amdt.5, Dt.31 May, 2019
6. Gujarat RERA.2020/General Regulation/Amdt.6, Dt.19 September, 2020
7. ઓથોરીટીની તા.૧૮/૧૨/૨૦૨૪ ની નોંધ પર મળેલ મંજુરી

વંચાણે લીધું:

1. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૧૫-૦૧-૨૦૧૮ ના રોજ નો હુકમ નં-૫
2. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૧૫-૦૨-૨૦૧૮ ના રોજ નો હુકમ નં-૭
3. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૦૬-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજ નો હુકમ નં-૮
4. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૦૬-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ નો હુકમ નં-૧૭
5. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૦૪-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજ નો હુકમ નં-૨૫
6. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૦૬-૦૮-૨૦૧૯ ના રોજ નો હુકમ નં-૨૬
7. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૩૦-૦૩-૨૦૨૦ ના રોજ નો હુકમ નં-૩૨
8. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૦૬-૦૫-૨૦૨૦ ના રોજ નો હુકમ નં-૩૪
9. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૩૧-૦૭-૨૦૨૦ ના રોજ નો હુકમ નં-૪૧
10. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૦૯-૦૯-૨૦૨૦ ના રોજ નો હુકમ નં-૪૨
11. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૦૩-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ નો હુકમ નં-૪૮
12. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૦૮-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજ નો હુકમ નં-૬૩
13. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૦૮-૦૭-૨૦૨૨ ના રોજ નો હુકમ નં-૬૮
14. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૦૫-૦૧-૨૦૨૪ ના રોજ નો હુકમ નં-૮૭
15. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૨૧-૦૨-૨૦૨૪ ના રોજ નો હુકમ નં-૮૮
16. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૦૮-૦૬-૨૦૨૨ ના રોજ નો પરિપત્ર નં-૩૩
17. ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ તા. ૦૪-૧૦-૨૦૨૨ ના રોજ નો પરિપત્ર નં-૩૪

1. પ્રસ્તાવના

A. ધ રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની કલમ ૧૧ તથા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (મેટર્સ રીલેટીંગ ટુ ધ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી) રૂલ્સ, ૨૦૧૬ ના નિયમ ૧૦, ની જોગવાઈઓ ને ધ્યાને લેતાં, દરેક પ્રમોટરે તેમના નોંધાયેલ પ્રોજેક્ટની પ્રગતિ સંબંધે દરેક ક્વાર્ટરની સમાપ્તિના સાત દિવસની અંદર, ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ Quarterly Progress Report (QPR) રજૂ કરવાનો થાય છે. ગુજરાત

રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (ઓથોરિટી) દ્વારા આ માટે રેરાના પોર્ટલ ઉપર, જે તે પ્રમોટર પોતાના Log-In ની મદદથી સંબંધિત પ્રોજેક્ટના QPR રજૂ (Upload) કરી શકે તે મુજબની વ્યવસ્થા તારીખ ૧૫-૦૧-૨૦૧૮ થી ઊભી કરેલી છે.

B. પ્રોજેક્ટના ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ માટે વર્ષને ચાર નાણાંકીય ક્વાર્ટરમાં વિભાજીત કરવામાં આવેલ છે, તે અનુસાર ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ (QPR) રજૂ કરવા માટે દરેક વર્ષની તારીખ ૧ થી ૭ જાન્યુઆરી, ૧ થી ૭ એપ્રીલ, ૧ થી ૭ જુલાઇ, ૧ થી ૭ ઓક્ટોબર એમ મુકરર કરવામાં આવેલ છે. પ્રોજેક્ટ્ શરુ થયા તારીખથી પૂર્ણ થવાની તારીખ સુધીના સમયગાળામાં ઉપર જણાવેલ તારીખોએ ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ (QPR) રજૂ (Upload) કરવાનો હોય છે તથા પ્રોજેક્ટ્ની પૂર્ણ થવાની તારીખ સુધીમાં પ્રોજેક્ટ્નો અંતીમ અહેવાલ, Project End Compliance (Q-E) રજૂ (Upload) કરવાનો હોય છે.

2. પ્રવર્તમાન કાર્યપદ્ધતિ:

A. હાલની વ્યવસ્થા અનુસાર પ્રમોટર નિયત સમયમર્યાદામાં સંબંધિત પ્રોજેક્ટના જે ક્વાર્ટરના QPR રજૂ (Upload) કરવામાં નિષ્ફળ જાય તે ક્વાર્ટર (QPR) લોક કરવામાં આવે છે. તથા ત્યારબાદના ક્વાર્ટર (QPR) Inactive કરવામાં આવે છે. આ ઉપરાંત ઓથોરિટીના ઓર્ડર નંબર ૭, તારીખ ૧૫-૦૨-૨૦૧૮ થી નક્કી કરવામાં આવેલ નીતિ ધ્યાનમાં રાખીને ₹૧૦,૦૦૦/- પ્રોસેસિંગ ફી વસૂલ કરીને પ્રોજેક્ટના QPR રજુ કરવાની સમયમર્યાદા ૧ માસ માટે વધારી આપવામાં આવે છે. જેથી પ્રમોટર તેમના પ્રોજેક્ટ સંબંધે QPR રજૂ (Upload) કરી શકે.

B. નિયત સમયમર્યાદામાં સંબંધિત પ્રોજેક્ટ માટે QPR રજૂ (Upload) નહીં કરનાર પ્રમોટરો સામે રેરા કાયદાની કલમ ૬૧ ની જોગવાઈઓ અનુસાર દંડનીય કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવે છે. રેકર્ડને ધ્યાને લેતા ઘણા પ્રમોટરોને અવારનવાર ઈ-મેઈલ દ્વારા સૂચિત કરવા છતાં તેઓ દ્વારા નિયત સમયમર્યાદામાં આવા QPR રજૂ (Upload) કરવામાં આવતા નથી, પરીણામે તેમની સામે દંડનીય કાર્યવાહી હાથ ધરવાની ફરજ પડે છે. અલગ અલગ વપરાશકર્તાઓ દ્વારા QPR રજૂ (Upload) કરવાની હાલની કાર્યપદ્ધતિને સરળ બનાવવા માટે રજૂઆતો કરવામાં આવેલ છે. આવેલ રજૂઆતોના અનુસંધાને QPR રજુ કરવાની કાર્યપદ્ધતિને સરળ બનાવવા માટે વિચારણા કરવામાં આવી છે.

3. સૂચિત નીતિની પૂર્વભૂમિકા:

A. કાયદાકીય જોગવાઈઓ તથા આવેલ રજૂઆતો ઉપર પુખ્ત વિચારણા બાદ ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટીએ "દૈનિક ધોરણે લેટ પ્રોસેસિંગ ફી એટલે કે, "Per Day Late Processing Fee (LPF)" વસૂલ કરીને QPR લોક ન કરી તેને ઓપન રાખી QPR રજૂ (Upload) કરવાની નવી નીતિ અમલમાં મુકવાનો નિર્ણય કરેલ છે.

B. હાલની કાર્યપદ્ધતિ મુજબ દર ત્રણ માસે રજૂ કરવાના થતા QPR માટે આર્કિટેક્ટ, એન્જિનિયર તથા ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ જેવા પ્રોફેશનલની મદદ લઈને જરૂરી વિગતો એકત્ર કરવાની થતી હતી; અને પ્રમોટર દ્વારા QPR ભરવા માટે ત્રણેય પ્રોફેશનલને અસાઇન કરીને તેઓ દ્વારા ડિજિટલ સર્ટિફાઇડ (OTP બેઝ) ફોર્મસ એટલે કે, ફોર્મ-૧ માટે આર્કિટેક્ટ, ફોર્મ-૨ માટે એન્જિનિયર તથા ફોર્મ-૩ માટે ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટના સર્ટિફીકેટ્સ રજૂ કરવાના થતા હતા. આ કાર્યપદ્ધતિના કારણે પ્રમોટરે, દરેક ક્વાર્ટર પૂર્ણ થવાના સમયે ત્રણેય પ્રોફેશનલની સેવાઓ લેવાની થતી હતી. આના કારણે સમય વધારે વ્યતિત થતો હતો. આ મુશ્કેલીઓને નિવારવા માટે સૂચિત ફેરફારોમાં હવે દર ત્રણ માસે રજૂ કરવાના થતા QPR માટે એક જ સરળ "ફોર્મ" બનાવવામાં આવેલ છે. જેનો નમુનો ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ **THE GUJARAT REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY (GENERAL)(AMENDMENT) REGULATION, 2024, Dt. 13/12/2024** હેઠળ અમલમાં આવેલ છે.

જેમાં પ્રમોટરે ફક્ત પોતાની સહી (OTP બેઝ)/ લોગ-ઇનથી પ્રોજેક્ટ સંબંધી ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ (QPR) ની માહિતી અપલોડ કરવાની રહેશે. આમ અગાઉની કાર્યપદ્ધતિ મુજબ ફોર્મ-૧, ફોર્મ-૨ અને ફોર્મ-૩ રજૂ કરવાના રહેશે નહી અને ત્રણેય પ્રોફેશનલને અસાઇન નહી કરવાના કારણે સમય બચશે; આ સુધારાથી પ્રમોટરો માટે ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ અપલોડ કરવાની પ્રક્રિયા સરળ બની જશે.

4. નવી નીતિની વિગતો:

A. આ નીતિ તારીખ.**૦૧-૦૧-૨૦૨૫** થી અમલમાં આવશે.

B. હાલ પ્રોજેક્ટનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન અમલમાં હશે એટલે કે જે પ્રોજેક્ટની "Project End Date" પસાર થઇ ગયેલ ન હોય તેવા પ્રોજેક્ટને તથા ભવિષ્યમા રજીસ્ટર્ડ થનાર તમામ પ્રોજેક્ટને આ નીતિનો લાભ મળી શકશે.

C. યોજનાની વિગત:

a. આ નીતિ ફકત ઇન્ટરમિડીયેટ ક્વાર્ટર (Intermediate Quarter (Q-i)) માટે જ લાગુ પડશે. **દરેક ક્વાર્ટર પુર્ણ થયા પછીના સાત દિવસની અંદર, ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ Quarterly Progress Report (QPR) રજૂ (Upload) કરવા માટે વર્તમાન નીતિ મુજબ અમલી ફી રૂ.૨,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા બે હજાર પૂરા) ભરવાના રહેશે.**

b. આ નીતિ ૦૧-૦૧-૨૦૨૫ થી અમલમાં આવે ત્યારથી નક્કી કરેલ ત્રિમાસિક સમયગાળા માટેનો પ્રગતિ અહેવાલ (QPR) તે સમયગાળો પૂર્ણ થયા બાદના માસમાં ૧ થી ૭ તારીખ વચ્ચે જ ભરી શકાશે. તે અગાઉ ક્વાર્ટર (QPR) ભરી શકાશે નહીં. ઉદાહરણ તરીકે, જુલાઇ, ઓગસ્ટ, અને સપ્ટેમ્બરના ત્રિમાસિક સમયગાળાનો QPR માત્ર ૧ થી ૭ ઓક્ટોબર વચ્ચે જ ભરી શકાશે. ૧ ઓક્ટોબર પહેલાં આ સમયગાળાનો QPR ભરી શકાશે નહીં.

c. આ નીતિ તા.૦૧-૦૧-૨૦૨૫ થી અમલમાં આવે ત્યારથી, જો કવાર્ટરનો પ્રગતિ અહેવાલ (QPR), નિર્ધારીત સમયમર્યાદામાં રજૂ (Upload) કરવામાં આવશે નહીં, તેવા સંજોગોમાં જે તે પ્રોજેક્ટનું ક્વાર્ટર (QPR) લોક કરવામાં આવશે નહીં પરંતુ તે ડિફોલ્ટ એક્ટિવ તરીકે ચાલુ રહેશે. આ સ્થિતિમાં, નીતિની અમલ તારીખથી "પત્રક-અ" મુજબના દૈનિક લેટ પ્રોસેસિંગ ફી (Per Day Late Processing Fee - LPF) લાગુ થશે. ઉદાહરણ તરીકે, જો ઓક્ટોબર, નવેમ્બર અને ડિસેમ્બરના સમયગાળા માટેનો QPR ૭ જાન્યુઆરી સુધી રજૂ ન થાય, તો ૮ જાન્યુઆરીથી ડિફોલ્ટ એક્ટિવ સ્થિતિમાં લેટ પ્રોસેસિંગ ફી લાગુ થશે.

D. ફી ના દર અને વિગત:

સુચિત નીતિ અનુસાર પ્રોજેક્ટની Estimated Cost ના આધારે વસૂલ લેવાની થતી Per Day Late Processing Fee (LPF) ની રકમનું ધોરણ નીચે **"પત્રક-અ"** માં જણાવ્યા અનુસાર રહેશે; જે ફક્ત ઇન્ટરમિડીયેટ ક્વાર્ટર (Intermediate Quarter (Q-i)) માટે જ લાગુ પડશે;

"પત્રક-અ"

પ્રોજેક્ટની કિંમત	રૂ. ૨૫ કરોડ થી ઓછી	રૂ. ૨૫ કરોડથી રૂ. ૫૦ કરોડ સુધી	રૂ. ૫૦ કરોડથી વધુ અને રૂ. ૧૦૦ કરોડ સુધી	રૂ. ૧૦૦ કરોડથી વધુ
Per Day Late Processing Fee (LPF) ની રકમ રૂપિયા	રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ દિવસ	રૂ. ૬૦૦/- પ્રતિ દિવસ	રૂ. ૮૦૦/- પ્રતિ દિવસ	રૂ. ૧૦૦૦/- પ્રતિ દિવસ

E. તા.૦૧-૦૧-૨૦૨૫ થી તા. ૩૧-૦૩-૨૦૨૫ સુધીની કાર્યપદ્ધતિ: (One Time Offer)

આ નીતિ **૦૧-૦૧-૨૦૨૫** થી અમલમાં આવે ત્યારે, જો અગાઉના સમયગાળા માટેના તા.૦૭-૧૦-૨૦૨૪ સુધી રજૂ કરવાપાત્ર ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ (QPR) રજૂ (Upload) કરવામાં આવેલ ન હોય અને ક્વાર્ટર લોક કરેલ હોય તેવા કેસોમાં **"પત્રક-અ"** માં જણાવ્યા મુજબની "દૈનિક ધોરણે લેટ પ્રોસેસિંગ ફી (Per Day Late Processing Fee (LPF))" ઉપરાંત **"પત્રક-બ"** માં જણાવ્યા મુજબની Lump-Sum ફી પણ લાગુ પડશે. જે ભરપાઇ કરીને પ્રમોટરે ચાલુ ક્વાર્ટર (Current QPR) રજૂ (Upload) કરવાનો રહેશે; તે અગાઉના બાકી (રજુ ન કરેલ) ક્વાર્ટર માટે QPR રજૂ (Upload) કરવામાંથી મુક્તિ આપવામાં આવશે. **આ નીતિ ફક્ત એક વખત માટે જ (One Time Offer) અમલી કરવામાં આવેલ છે.** <u>જેની અમલવારીની તારીખ ૦૧/૦૧/૨૦૨૫ થી તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૫ ની રહેશે.</u>

સુચિત નીતિ અનુસાર પ્રોજેક્ટની Estimated Cost ના આધારે વસૂલ લેવાની થતી Lump-Sum Fee (LPF) ની રકમનું ધોરણ નીચે **"પત્રક-બ"** માં જણાવ્યા અનુસાર રહેશે;

<u>"પત્રક-બ"</u>

પ્રોજેક્ટની કિંમત	રૂ. ૨૫ કરોડ થી ઓછી	રૂ. ૨૫ કરોડથી રૂ.૫૦ કરોડ સુધી	રૂ. ૫૦ કરોડથી વધુ અને રૂ. ૧૦૦ કરોડ સુધી	રૂ. ૧૦૦ કરોડથી વધુ
નક્કી થયા મુજબની Lump-Sum **ફી રૂપિયા**	૨૦,૦૦૦/-	૪૦,૦૦૦/-	૬૦,૦૦૦/-	૮૦,૦૦૦/-

<u>ઉદાહરણ-૧:</u> જો ૨૦૨૪ વર્ષના ત્રણ માસના (જુલાઇ, ઓગસ્ટ તથા સપ્ટેમ્બર) QPR રજૂ (Upload) કરવાના બાકી હોય અને ત્યારબાદના ત્રિમાસિક સમયગાળા માટેના (ઓક્ટોબર, નવેમ્બર અને ડિસેમ્બર) QPR તા.૦૭-૦૧-૨૦૨૫ સુધી રજૂ (Upload) કરવાના થાય, પરંતુ તા.૦૭-૦૧-૨૦૨૫ સુધીમાં રજૂ (Upload) ન કરે અને જો તા.૧૦-૦૧-૨૦૨૫ ના રોજ QPR રજૂ (Upload) કરે તો પ્રમોટરે **"પત્રક-બ"** માં જણાવ્યા મુજબની Lump-Sum ફી ઉપરાંત **"પત્રક-અ"** માં જણાવ્યા મુજબની LPF ભરપાઈ કરવી પડશે. આ LPF તા.૦૮-૦૧-૨૦૨૫ થી તા.૧૦-૦૧-૨૦૨૫ સુધીના ત્રણ દિવસ માટે ભરપાઇ કરીને પ્રોજેક્ટના (ઓક્ટોબર, નવેમ્બર અને ડિસેમ્બર) QPR રજૂ (Upload) કરવાનો રહેશે, અને આ કિસ્સામાં તે પ્રોજેકટના અગાઉના બાકી ક્વાર્ટર (જુલાઇ, ઓગસ્ટ તથા સપ્ટેમ્બરના) ભરવામાંથી મુક્તિ આપવામાં આવશે. આ નીતિ ફક્ત એક વખત માટે જ (One Time Offer) અમલી કરવામાં આવેલ છે.

<u>ઉદાહરણ-૨</u>: જો ૨૦૨૪ વર્ષના એપ્રિલ, મે અને જૂન ના QPR, તથા જુલાઇ ઓગસ્ટ અને સપ્ટેમ્બર ના QPR રજૂ (Upload) કરવાના બાકી હોય અને ત્યારબાદના ત્રિમાસિક સમયગાળા માટેના (ઓક્ટોબર, નવેમ્બર અને ડિસેમ્બર) QPR તા.૦૭-૦૧-૨૦૨૫ સુધી રજૂ (Upload) કરવાના થાય, પરંતુ તા.૦૭-૦૧-૨૦૨૫ સુધીમાં રજૂ (Upload) ન કરે અને જો તા.૧૦-૦૧-૨૦૨૫ ના રોજ QPR રજૂ (Upload) કરે તો પ્રમોટરે **"પત્રક-બ"** <u>માં જણાવ્યા મુજબની Lump-Sum ફી ઉપરાંત "પત્રક-અ" માં જણાવ્યા મુજબની LPF ભરપાઈ કરવી</u> પડશે. આ <u>LPF</u> તા.૦૮-૦૧-૨૦૨૫ થી તા.૧૦-૦૧-૨૦૨૫ સુધીના ત્રણ દિવસ માટે ભરપાઇ કરીને પ્રોજેક્ટના (ઓક્ટોબર, નવેમ્બર અને ડિસેમ્બર) <u>QPR</u> રજૂ <u>(Upload)</u> કરવાનો રહેશે, અને આ કિસ્સામાં તે પ્રોજેકટના અગાઉના બાકી ક્વાર્ટર એપ્રિલ, મે અને જૂન તથા જુલાઇ, ઓગસ્ટ અને સપ્ટેમ્બરના ક્વાર્ટર ભરવામાંથી મુક્તિ આપવામાં આવશે. આ નીતિ ફક્ત એક વખત માટે જ <u>(One Time Offer)</u> અમલી કરવામાં આવેલ છે.

આમ **One Time Offer મુજબ તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૫ સુધીમાં** QPR ભરતા તમામ પ્રમોટરને અગાઉના ડીફોલ્ટ થયેલા એક કે વધુ તમામ QPR માટે એક વખત જ Lump-Sum ફી ભરપાઇ કરવાની તક મળશે.

F. તા. ૩૧-૦૩-૨૦૨૫ પછીની કાર્યપદ્ધતિ:

a. જે પ્રમોટર તા.૩૧-૦૩-૨૦૨૫ સુધીમાં સુચિત નીતિ અનુસારની ફી ભરપાઈ કરીને બાકી તમામ Quarterly Progress Report (QPR) રજૂ (Upload) કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા કિસ્સાઓમાં તા.૦૧-૦૧-૨૦૨૫ થી **"પત્રક-અ"** માં જણાવ્યા મુજબની "દૈનિક ધોરણે લેટ પ્રોસેસિંગ ફી (Per Day Late Processing Fee (LPF)) ઉપરાંત જેટલા ત્રિમાસિક અહેવાલ રજુ કરવામાં આવેલ ન હોય તે દરેક QPR દીઠ **"પત્રક-બ"** માં જણાવ્યા મુજબની Lump-Sum ફી લાગુ પડશે. આ ફી ભરપાઇ કરીને પ્રમોટરે ચાલુ ક્વાર્ટર (Current QPR) રજૂ (Upload) કરવાનો રહેશે.

<u>ઉદાહરણ-૧</u>: જો કોઈ પ્રમોટર તા.૩૧-૦૩-૨૦૨૫ સુધીમાં અગાઉના રજુ કરવાના થતા QPR એટલે કે જુલાઇ, ઓગસ્ટ અને સપ્ટેમ્બર - ૨૦૨૪ તેમજ ઓક્ટોબર, નવેમ્બર અને ડિસેમ્બર ૨૦૨૪ ના QPR રજૂ (Upload) રજૂ ન કરેલ હોય, તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર ઉપર જણાવેલ બે બાકી QPR તથા જાન્યુઆરી, ફેબ્રુઆરી અને માર્ચ ૨૦૨૫ ના સમયગાળા માટે રજુ કરવાનુ QPR તા.૦૭-૦૪-૨૦૨૫ સુધીમાં રજૂ કરે તો અગાઉના બે બાકી QPR દીઠ **"પત્રક-બ"** માં જણાવ્યા મુજબની Lump-Sum ફી લાગુ પડશે. એટલે કે, ૨ X **"પત્રક-બ"** માં જણાવ્યા મુજબની Lump-Sum ફી ની રકમ ભરપાઇ કરીને પ્રમોટરે ચાલુ ક્વાર્ટર (Current QPR) રજૂ (Upload) કરવાનું રહેશે.

પરંતુ જો પ્રમોટર જાન્યુઆરી, ફેબ્રુઆરી અને માર્ચ ૨૦૨૫ ના સમયગાળા માટે રજુ કરવાનુ QPR તા.૦૭-૦૪-૨૦૨૫ બાદ તા. ૧૨-૦૪-૨૦૨૫ ના રોજ રજૂ કરે તો, અગાઉના બે બાકી QPR દીઠ **"પત્રક-બ"** માં જણાવ્યા મુજબની Lump-Sum ફી ઉપરાંત તા.૦૮-૦૪-૨૦૨૫ થી તા.૧૨-૦૪-૨૦૨૫ સુધી એટલે કે પાંચ દિવસ માટે **"પત્રક-અ"** માં જણાવ્યા મુજબની "દૈનિક ધોરણે લેટ પ્રોસેસિંગ ફી લાગુ પડશે. એટલે કે, તા.૦૮-૦૪-૨૦૨૫ થી તા.૧૨-૦૪-૨૦૨૫ સુધી એટલે કે પાંચ દિવસ માટે **"પત્રક-અ"** માં જણાવ્યા મુજબની "દૈનિક ધોરણે લેટ પ્રોસેસિંગ ફી + (૨ X **"પત્રક-બ"** માં જણાવ્યા મુજબની Lump-Sum ફી) ની રકમ ભરપાઇ કરીને પ્રમોટરે ચાલુ ક્વાર્ટર (Current QPR) રજૂ (Upload) કરવાનું રહેશે.

<u>ઉદાહરણ-૨</u>: જો કોઈ પ્રમોટર તા.૩૧-૦૩-૨૦૨૫ સુધીમાં અગાઉના રજુ કરવાના થતા QPR એટલે કે (એપ્રિલ, મે અને જૂન ૨૦૨૪, જુલાઇ, ઓગસ્ટ અને સપ્ટેમ્બર - ૨૦૨૪ તેમજ ઓક્ટોબર, નવેમ્બર અને ડિસેમ્બર ૨૦૨૪ ના QPR રજૂ (Upload) રજૂ ન કરેલ હોય, તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર ઉપર જણાવેલ ત્રણ બાકી QPR તથા જાન્યુઆરી, ફેબ્રુઆરી અને માર્ચ ૨૦૨૫ ના સમયગાળા માટે રજુ કરવાનુ QPR તા.૦૭-૦૪-૨૦૨૫ સુધીમાં રજૂ કરે તો અગાઉના ત્રણ બાકી QPR દીઠ **"પત્રક-બ"** માં જણાવ્યા મુજબની Lump-Sum ફી લાગુ પડશે. એટલે કે, ૩ X **"પત્રક-બ"** માં જણાવ્યા મુજબની Lump-Sum ફી ની રકમ ભરપાઇ કરીને પ્રમોટરે ચાલુ ક્વાર્ટર (Current QPR) રજૂ (Upload) કરવાનું રહેશે.

પરંતુ જો પ્રમોટર જાન્યુઆરી, ફેબ્રુઆરી અને માર્ચ ૨૦૨૫ ના સમયગાળા માટે રજુ કરવાનુ QPR તા.૦૭-૦૪-૨૦૨૫ બાદ તા. ૧૨-૦૪-૨૦૨૫ ના રોજ રજૂ કરે તો, અગાઉના ત્રણ બાકી QPR દીઠ **"પત્રક-બ"** માં જણાવ્યા મુજબની Lump-Sum ફી ઉપરાંત તા.૦૮-૦૪-૨૦૨૫ થી તા.૧૨-૦૪-૨૦૨૫ સુધી એટલે કે પાંચ દિવસ માટે **"પત્રક-અ"** માં જણાવ્યા મુજબની "દૈનિક ધોરણે લેટ પ્રોસેસિંગ ફી લાગુ પડશે. એટલે કે, તા.૦૮-૦૪-૨૦૨૫ થી તા.૧૨-૦૪-૨૦૨૫ સુધી એટલે કે પાંચ દિવસ માટે **"પત્રક-અ"** માં જણાવ્યા મુજબની "દૈનિક ધોરણે લેટ પ્રોસેસિંગ ફી + (૩ X **"પત્રક-બ"** માં જણાવ્યા મુજબની Lump-Sum ફી) ની રકમ ભરપાઇ કરીને પ્રમોટરે ચાલુ ક્વાર્ટર (Current QPR) રજૂ (Upload) કરવાનું રહેશે.

b. સંબંધિત પ્રોજેક્ટ માટે ભરવાના થતા QPR રજૂ (Upload) કરવામાં આવશે નહીં ત્યાં સુધી, Per Day Late Processing Fee (LPF) વધતી જ રહેશે, અને આ ફી ની ભરપાઈ કર્યા પછી જ પ્રોજેક્ટના QPR ભરી શકશે. **<u>આ નીતિ અમલમાં આવ્યા બાદ જો કોઈ પ્રોજેક્ટના સળંગ ૪ (ચાર) ક્વાર્ટર (QPR) ભરવાના બાકી રહેશે તો, તેવા કિસ્સામાં ઓથોરીટી તે પ્રોજેક્ટના રેરા ડેડીકેટેડ બેંક એકાઉન્ટ ફ્રીઝ કરવાની કાર્યવાહી હાથ ધરી શકશે.</u>**

5. Project End Compliance (Q-E) માટેની માર્ગદર્શિકા:

આ નીતિ અમલમાં આવ્યા બાદ, જે કિસ્સામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થવાની તારીખને ધ્યાને લેતા હવે ફક્ત Project End Compliance (Q-E) જ રજૂ કરવાનું હોય, પરંતુ અગાઉના ફક્ત એકજ QPR ભરવાના બાકી હોય તેવા કિસ્સામાં આવા બાકી QPR જે તારીખથી Default થયા હોય તે માટે નીચે જણાવેલ મુજબની ફી ભરપાઈ કરીને Project End Compliance (Q-E) રજૂ (Upload) કરી શકાશે.

A. જો કોઇ પ્રોજેક્ટ્ની પૂર્ણ થવાની તારીખ ૦૮-૦૧-૨૦૨૫ કે તેના બાદની હોય અને તે પ્રોજેક્ટ માટે અગાઉના તમામ QPR રજૂ થયેલ હોય, તેવા કેસોમાં પ્રમોટર સીધુ જ Project End Compliance (Q-E) રજૂ (Upload) કરી શકશે.

B. જે પ્રોજેક્ટ્ની પૂર્ણ થવાની તારીખ અગાઉનુ ફક્ત એક જ, QPR ભરવાનું બાકી હોય તો તેવા કિસ્સામાં ઉપરના **"પત્રક-અ"** માં જણાવ્યા મુજબની LPF ફી ભરીને Project End Compliance (Q-E) રજૂ (Upload) કરી શકાશે.

<u>ઉદાહરણ:-</u> જે પ્રોજેક્ટ્ની પૂર્ણ થવાની તારીખ ૦૮-૦૧-૨૦૨૫ કે તેના બાદની હોય અને તે પ્રોજેક્ટ માટે અગાઉનું ફક્ત એક જ, એટલે કે, ઓક્ટોબર, નવેમ્બર અને ડિસેમ્બર-૨૦૨૪ માટેનું QPR, (તા.૦૭-૦૧-૨૦૨૫ સુધી ભરવાપાત્ર) ભરવાનું બાકી હોય તો તેવા કિસ્સામાં નીચેના **"પત્રક-અ"** માં જણાવ્યા મુજબની LPF ફી ભરીને Project End Compliance (Q-E) રજૂ (Upload) કરી શકાશે.

C. જો કોઇ પ્રોજેક્ટ્ની પૂર્ણ થવાની તારીખ ૦૮-૦૧-૨૦૨૫ કે તેના બાદની હોય અને તે પ્રોજેક્ટ માટે અગાઉના એકથી વધુ QPR રજૂ કરવાના બાકી હોય, તેવા કેસોમાં પ્રમોટરે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ, ખંડ 4 ના પેટા ખંડ E અથવા ખંડ 4 ના પેટા ખંડ F માં દર્શાવ્યા અનુસાર QPR ભર્યા બાદજ Project End Compliance (Q-E) રજૂ (Upload) કરી શકાશે.

6. અગાઉના હુકમો બાબત:

ઓથોરીટી દ્વારા ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ અંગે અગાઉ કરવામાં આવેલ હુકમોની અમલવારી નીચે મુજબની રહેશે.

A. આ નીતિ અમલમાં આવ્યેથી એટલેકે તારીખ ૦૧-૦૧-૨૦૨૫ ના રોજ થી અગાઉ ઓથોરીટી દ્વારા ત્રિમાસિક અહેવાલ રજૂ કરવા અંગેનો કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૫-૦૨-૨૦૧૮ નો હુકમ નં.: ૭ નો અનુક્રમ નં.૫, અમલમાં રહેશે નહીં.

B. ઓથોરીટી દ્વારા અગાઉ કરવામાં આવેલ હુકમ નં.: ૫, ૮, ૧૭, ૨૫, ૨૬, ૩૨, ૩૪, ૪૧, ૪૨, ૪૮, ૬૮, ૮૭ અને ૮૮ નિરર્થક બનતા હોઈ, તે હુકમો અમલમાં રહેશે નહી, અને નવી નીતિ અને નિયમો મુજબ કામગીરી કરવાની રહેશે.

7. કાર્યપદ્ધતિ:

વિવિધ કિસ્સાઓમાં QPR નીચે મુજબ ની પદ્ધતિ થી ફાઇલિંગ કરવાનું રહેશે;

A. જે પ્રમોટરો પ્રોજેક્ટના અગાઉના QPR ભરવામાં ડિફોલ્ટ થયેલા છે અને તેમના ક્વાર્ટર લોક થયેલ છે, તેવા પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર સામે સુઓ-મોટો કેસ થયેલ હોય અને જજમેન્ટ આવેલ ન હોય અથવા સુઓ-મોટો કેસ દાખલ થયેલ ન હોય તેવા તમામ પ્રમોટરો પણ આ સુચિત નીતિ નો લાભ લઈ શકશે. તે માટે તેઓએ નક્કી કરેલ **"પત્રક-અ"** મુજબની Per Day Late Processing Fee (LPF) ઉપરાંત લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ ખંડ 4 ના પેટા ખંડ E અથવા ખંડ 4 ના પેટા ખંડ F માં દર્શાવ્યા અનુસાર **"પત્રક-બ"** માં જણાવ્યા મુજબની Lump-sum ફી ભરવાની રહેશે.

B. જે કિસ્સામાં પ્રમોટર QPR રજૂ (Upload) કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ હોય (ડિફોલ્ટ થયેલા હોય) અને તે સબબ તેમની સામે સુઓ-મોટો કેસ દાખલ થયેલ હોય અને ઓથોરીટી દ્વારા તેની સામે જજમેન્ટ (દંડ સાથે) આપવામાં આવ્યું હોય, તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટરે આ યોજનાનો લાભ લેતા પહેલાં, અગાઉ ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ દંડની રકમ પણ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. આ નીતિ અમલમાં આવ્યેથી દંડની રકમ ભરવાની બાકી હોય તેવા કિસ્સામાં, જજમેન્ટમાં જણાવ્યા મુજબની દંડની રકમ ઉપરાંત Per Day Late Processing Fee (LPF) મુજબની ફી ભરપાઈ કરીને સંબંધિત પ્રોજેક્ટને લગતા QPR રજૂ (Upload) કરી શકાશે.

C. જે પ્રમોટરો અગાઉ ડિફોલ્ટ થયેલા નથી, તેઓ તારીખ ૦૭-૦૧-૨૦૨૫ સુધી નિયમીત કવાર્ટરની ફી રૂ.૨,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા બે હજાર પૂરા) ફી ભરપાઈ કરી QPR રજૂ (Upload) કરી શકશે. જો તેઓ તારીખ ૦૭-૦૧-૨૦૨૫ સુધીમાં QPR રજૂ (Upload) કરવામાં નિષ્ફળ રહેશે તો તારીખ ૦૮-૦૧-૨૦૨૫ થી તેઓ Per Day Late Processing Fee (LPF) ની ભરપાઈ કરીને સંબંધિત પ્રોજેક્ટને લગતા QPR, રજૂ (Upload) કરી શકશે.

D. જે કિસ્સામાં QPR ડિફોલ્ટ થયેલ પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર સામે સુઓ-મોટો કેસ દાખલ થયેલ હોય અને જજમેન્ટ આવેલ નથી તેવા કિસ્સામાં, આ યોજના નો લાભ લઈ QPR ભરે તો તેઓ સામેના સુઓ-મોટો કેસ પાછો ખેંચી લેવામાં આવશે.

E. ઉપરના મુજબના કિસ્સા નંબર 7.A થી 7.D માં સમાવેશ થતા કિસ્સાઓ માટે પ્રમોટરે સુચિત નીતિ અનુસાર ભરવાના થતા નાણાં જમા કરાવ્યા બાદ, ફકત ચાલુ ક્વાર્ટર (Current QPR) રજૂ (Upload) કરવાના રહેશે.

8. ફોર્મ-૧, ફોર્મ-૨ અને ફોર્મ-૩ બાબત

ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ના સેકશન ૪(૨)(એલ)(ડી) તથા ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (જનરલ) રેગ્યુલેશન, ૨૦૧૭ ના રેગ્યુલેશન-૩ ની જોગવાઈઓ અનુસાર રેરા અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ પ્રોજેક્ટ સંબંધે, જે તે પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેક્ટના રેરા બેંક એકાઉન્ટમાંથી રકમ ઉપાડ કરતા સમયે જ પ્રોફેશનલ દ્વારા રજુ કરવામાં આવતા ફોર્મ-૧, ફોર્મ-૨ અને ફોર્મ-૩ રેરા વેબ પોર્ટલ ઉપર પ્રમોટર લોગઈનમાં રજૂ (Upload) કરી તેની મર્યાદામાં જ રેરા બેંક એકાઉન્ટમાંથી રકમ ઉપાડ કરવાની રહેશે. આમ **ત્રણેય પ્રોફેશનલની સેવાઓ ફક્ત રેરા બેંક એકાઉન્ટમાંથી રકમ ઉપાડ કરતા સમયે જ લેવાની રહેશે**. જે માટે બેંકોને અલગથી સુચના આપવામાં આવેલ છે. જ્યારે **ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ (QPR) ભરવા માટે પ્રમોટરે ફક્ત પોતાની સહી (OTP બેઝ)/ લોગ-ઇનથી પ્રોજેક્ટ સંબંધી ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ (QPR) રજૂ (Upload) કરવા માટે આ ફોર્મ-૧, ફોર્મ-૨ અને ફોર્મ-૩ જરુરી રહેશે નહીં**. ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ (QPR) રજૂ (Upload) કરવા માટે નવુ ફોર્મ ૮ જ ભરવાનું રહેશે.

9. સામાન્ય:

A. આ નીતિ અમલમાં આવ્યા બાદની પ્રોજેક્ટ Extension અને/ અથવા Alteration ની અરજી સમયે અદ્યતન ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ Quarterly Progress Report (QPR) રજૂ થયેલ હોય, તે બાબત પ્રમોટરે સુનિશ્ચિત કરવાથી અરજી ઉપર અગ્રતાક્રમે કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે.

B. કોઇ પણ પ્રોજેક્ટ Extension અને/ અથવા Alteration ની અરજીના કિસ્સામાં ઉપર ખંડ ૪ માં ઉલ્લેખીત દૈનીક લેઈટ પ્રોસેસીંગ ફી (LPF) નું ભારણ ટાળવા માટે પ્રમોટર આગામી ત્રિમાસિક પ્રગતિ અહેવાલ (QPR) ભરવાની તારીખના બે માસ પહેલા અરજી કરે તે ઇચ્છવા યોગ્ય રહેશે.

C. ઉપરોક્ત હુકમના અર્થઘટન બાબતે કોઇ પણ પ્રશ્ન ઉપસ્થીત થશે તો તે બાબતે ઓથોરીટીનો નિર્ણય અંતિમ ગણાશે.

સચિવ
ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી
ગાંધીનગર