सत्यमव जयत
राजस्थान सरकार

राजस्थान भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
(Rajasthan Real Estate Regulatory Authority)

वार्षिक प्रतिवेदन

वर्ष 2017-18

राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी

द्वितीय एवं तृतीय तल, आरएसआईसी विंग, उधोग भवन,
तिलक मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर – 302005
फोन नं. – 0141–2851900 वेबसाईट – http://rera.rajasthan.gov.in

राजस्थान भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
(Rajasthan Real Estate Regulatory Authority)

Rajasthan RERA

वार्षिक प्रतिवेदन
वर्ष 2017–18

राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी

द्वितीय एवं तृतीय तल, आरएसआईसी विंग, उधोग भवन,
तिलक मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर – 302005
फोन नं. – 0141–2851900 वेबसाईट – http://rera.rajasthan.gov.in

वार्षिक प्रतिवेदन
वर्ष 2017–18

क. प्रस्तावनाः

परिचयः–

भारत सरकार द्वारा, भू–सम्पदा सेक्टर के विनियमन और संवर्धन के लिए भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना करने, भू–खंडों, अपार्टमेंट्स तथा भवनों का विक्रय दक्षतापूर्ण और पारदर्शी रीति से सुनिश्चित करने, भू–संपदा सेक्टर में उपभोक्ताओं के हितों की संरक्षा करने और विवादों के शीघ्र समाधान के लिए न्यायनिर्णायक तंत्र की स्थापना और भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी के विनिश्चयों, निर्देशों अथवा आदेशों के विरूद्ध अपीलों की सुनवाई करने के लिए एक अपील अधिकरण की स्थापना करने और उससे सम्बन्धित या उसके अनुषंगिक विषयों का उपबंध करने के लिए भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016, दिनांक 26 मार्च, 2016 को अधिनियमित किया गया। इस अधिनियम के समस्त प्रावधान 1 मई 2017 से भारत के समस्त राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों में (जम्मू एवं कश्मीर को छोडकर) लागू किये गये, जबकि इसके कतिपय प्रावधान 1 मई 2016 से ही लागू कर दिये गये थे।

इस अधिनियम की धारा 84 के प्रावधानों के अन्तर्गत राज्य सरकारों द्वारा इस अधिनियम के उपबंधो को कार्यान्वित करने के लिए, इस अधिनियम के प्रारम्भ के छह माह की अवधि के भीतर, अधिसूचना द्वारा नियम बनाये जाने का प्रावधान रखा गया। उक्त धारा में दी गई शक्तियों के अनुसरण में राजस्थान सरकार द्वारा राजस्थान के राजपत्र में दिनांक 03 मई 2017 को प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ10(32)यूडीएच/3/2009/पार्ट दिनांक 01.05.2017 से राजस्थान भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 अधिसूचित किये गये।

इस अधिनियम की धारा–20 के प्रावधानों के अन्तर्गत सभी राज्य सरकारों/संघ राज्य क्षेत्र की सरकारों को अधिनियम के प्रवृत्त होने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर अधिसूचना द्वारा भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण नामक एक प्राधिकरण की, इस अधिनियम के अधीन उसे प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करने तथा उसको समनुदेशित कृत्यों का पालन करने के लिए, स्थापना करनी थी और तब तक के लिये एक अन्तरिम प्राधिकरण की स्थापना करनी थी।

राजस्थान सरकार द्वारा आदेश दिनांक 17 फरवरी 2017 द्वारा एक अन्तरिम राजस्थान भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को गठित किया गया। इसके अन्तर्गत प्रमुख

शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग राजस्थान को अन्तरिम प्राधिकरण के रूप में नामित किया गया।

भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 78 व राजस्थान भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 38 के प्रावधानों के अनुसार वर्ष 2017–18 का यह वार्षिक प्रतिवेदन तैयार किया गया है।

उद्देश्यः

भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 या 'रेरा अधिनियम' (जिसे प्रायः 'रेरा एक्ट' से जाना जाता है) उपभोक्ताओं के प्रति अधिक जवाबदेही सुनिश्चित करता है और साथ ही डवलपर्स के हित में अधिक पारदर्शिता सुनिश्चित करता है। उपभोक्ताओं के साथ होने वाली धोखाधडी इत्यादि को काफी कम करता है। इस अधिनियम के प्रावधानो के अन्तर्गत सभी विनियामक प्राधिकरणों द्वारा अपने ऑनलाईन पोर्टल तैयार किये जाने का प्रावधान किया गया हैं। जिसमें रियल एस्टेट की चालू परियोजनाओं और नवीन परियोजनाओं के रेरा में पंजीकरण पश्चात उन परियोजनाओं से सम्बन्धित समस्त विवरण यथा प्रमोटर का नाम, योजना से सम्बन्धित भूखण्डों और नक्शों का विवरण, परियोजना से सम्बन्धित फेज एरिया, परियोजना के लिए संचालित बैंक खाते का विवरण, प्रमोटर द्वारा परियोजना के लिए यदि ऋण लिया हो तो उसकी स्थिति एवं समय समय पर परियोजना के स्टेट्स का विवरण और उसमें होने वाले परिवर्तन का विवरण सम्बन्धित प्रमोटर के लिये अपलोड करना आवश्यक किया गया हैं। इस प्रकार उपलब्ध सूचना से आम जनता को किसी भी परियोजना में निवेश से पूर्व उस परियोजना से सम्बन्धित समस्त विवरण ऑनलाईन पोर्टल पर उपलब्ध हुआ हैं।

यह अधिनियम राज्य के भीतर किसी भी अचल संपत्ति परियोजना में जिसमें सभी ऐसी आवासीय और वाणिज्यिक अचल संपत्ति परियोजनाओं को भी शामिल किया है, जिन्हें 01 मई 2017 से पहले पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है, किसी प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन के विक्रय के लिए किसी भी प्रकार के विज्ञापन, विपणन, बुकिंग, बिक्री या व्यक्तियों को किसी भी तरह से उन्हें खरीदने के लिए आमंत्रित करने से पहले परियोजना के संप्रवर्तक के लिये परियोजना का भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के यहां पंजीकरण कराना अनिवार्य बनाता है। अधिनियम के मुख्य उद्देश्य इस प्रकार हैः–

- रीयल एस्टेट क्षेत्र का विनियमन और प्रचार।
- एक स्वस्थ, पारदर्शी, कुशल और प्रतिस्पर्धात्मक रियल एस्टेट सेक्टर का विकास और संवर्धन।

- भू–सम्पदा परियोजनाओं में प्लाटों, अपार्टमेन्टों आदि की पारदर्शी और कुशल तरीके से बिक्री सम्भव बनाना।
- रियल एस्टेट क्षेत्र में उपभोक्ताओं और रियल एस्टेट प्रमोटरों दोनों के हितों की रक्षा करना।
- त्वरित विवाद निवारण के लिए एक न्यायनिर्णायक तंत्र प्रदान करना।
- अचल संपत्ति परियोजनाओं और पंजीकृत एजेन्टों से सम्बन्धित रिकॉर्ड को प्रकाशित कर सार्वजनिक रूप से दिखाने के लिए और उस रिकॉर्ड के बनाये रखने के लिए एक वेबसाईट की स्थापना करना।
- अचल संपत्ति परियोजनाओं, एंजेन्टों के पंजीकरण के साथ–साथ, पीड़ित व्यक्तियों को अपनी शिकायत दर्ज कराने की ऑनलाईन सुविधा प्रदान करना।

महत्वपूर्ण उपलब्धियांः

वर्ष 2017–18 रेरा अधिनियम के कार्यान्वयन का प्रारम्भिक वर्ष था। अधिनियम की धारा 85 की अपेक्षानुसार इस प्राधिकरण (जिसे प्रायः 'रेरा' या 'राजस्थान रेरा' से जाना जाता है) ने 18 अक्टूबर, 2017 को एक अधिसूचना जारी कर राजस्थान रियल एस्टेट रेग्युलेटरी अथॉरिटी रेग्युलेशनस्, 2017 के नाम से अपने विनियम जारी किये।

पुनर्विलोकन वर्ष 2017–18ः

अ. लैंडमार्क विनिश्चयः

वर्ष 2017–18 में अंतरिम प्राधिकरण द्वारा कोई लैंडमार्क निर्णय पारित नहीं किये गये। इस प्रारम्भिक वर्ष में अंतरिम प्राधिकरण का प्रमुख फोकस रेरा एक्ट के प्रावधानों की क्रियान्विति हेतु निम्नलिखित गतिविधियों पर रहाः–

1. ऑनलाईन पोर्टल की स्थापना करनाः–

   चालू परियोजनाओं और नवीन परियोजनाओं के पंजीकरण हेतु आवेदन प्राप्त करने के लिए अपना ऑनलाईन पोर्टल तैयार कर राजस्थान रेरा द्वारा ऑनलाईन पोर्टल rera.rajasthan.gov.in दिनांक 01.05.2017 से चालू किया गया।

2. परियोजना पंजीकरण :–

   प्राधिकरण को अधिकतम परियोजनाओं का प्रारम्भिक वर्ष में पंजीकरण सुनिश्चित करना था और सभी चल रही परियोजनाओं को अधिनियम के दायरे में लाना था। इस हेतु प्राधिकरण द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण एवं नगरीय विकास विभाग के अधिकारियों का सहयोग लेकर, प्रवर्तक संघो, उपभोक्ता संघो, रियल एस्टेट में

कार्यरत संघो आदि कई हितधारकों की मदद से जागरूकता अभियान चलाकर परियोजना प्रमोटर्स को पंजीकरण कराने हेतु प्रेरित किया गया। प्राधिकरण यह सुनिश्चित करने के लिए प्रयासरत रहा कि आवेदकों को बिना देरी के पंजीकरण प्रमाण पत्र जारी किए जाएं।

3. त्वरित विवाद समाधानः—

अधिनियम की धारा 31 के अनुसार शिकायत दर्ज करने की प्रक्रिया ऑनलाईन की जानी थी, परन्तु इस प्रारम्भिक वर्ष में शिकायतों को ऑफलाईन ही प्राप्त किया गया।

ब. विधायी कार्यः

वर्ष 2017—18 रेरा अधिनियम के कार्यान्वयन का प्रारम्भिक वर्ष था। अधिनियम की धारा 85 की अपेक्षानुसार इस प्राधिकरण (जिसे प्रायः 'रेरा' या 'राजस्थान रेरा' से जाना जाता है) ने 18 अक्टूबर, 2017 को एक अधिसूचना जारी कर राजस्थान रियल एस्टेट रेग्युलेटरी अथॉरिटी रेग्युलेशनस्, 2017 के नाम से अपने विनियम जारी किये।

स. आउटरीच कार्यक्रमः

प्राधिकरण द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण एवं नगरीय विकास विभाग के अधिकारियों का सहयोग लेकर, प्रवर्तक संघो, उपभोक्ता संघो, रियल एस्टेट में कार्यरत संघो आदि कई हितधारकों की मदद से जागरूकता अभियान चलाकर परियोजना प्रमोटर्स को पंजीकरण कराने हेतु प्रेरित किया गया।

क्षमता निर्माणः

नियामक निर्देश जारी करनाः चालू परियोजनाओं और नई परियोजनाओं के पंजीकरण के लिए 10.08.2017, 05.09.2017, 21.12.2017 और 20.03.2018 को कई परिपत्र, आदेश, अधिसूचनांए और निर्देश जारी किए गए जिनको ऑनलाईन पोर्टल पर भी प्रदर्शित किया गया। राजस्थान रेरा की ओर से सभी चालू परियोजनाओं को पंजीकरण कराने हेतु निर्देशित किया गया तथा विलम्ब से पंजीकरण पर शास्ति का प्रावधान भी किया गया।

अंतराराष्ट्रीय वचनबंधः

संचालन के पहले वर्ष के दौरान, प्राधिकरण का ध्यान आवश्यक बुनियादी ढांचे के निर्माण और रेरा अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों व विनियमों के प्रावधानों के कार्यान्वयन पर था, अतः इस वर्ष में अंतरिम प्राधिकरण द्वारा कोई अन्तराष्ट्रीय वचनबंधता नहीं की गई।

निम्नलिखित पर प्रभावः

अ. आवंटितीः

रेरा अधिनियम का एक प्रमुख उद्‌देश्य उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करना और उनके प्रति संप्रवर्तकों की जवाबदेही सुनिश्चित करना है। इस हेतु अधिनियम के अन्तर्गत आवंटियों को उनके साथ होने वाली धोखाधडी इत्यादि पर रेरा ऑथोरिटी के समक्ष शिकायत दर्ज कराने का अधिकार प्राप्त हुआ। वर्ष 2017–18 में कुल 83 शिकायतें प्राधिकरण में प्राप्त हुई जिसमें से 6 शिकायतों का निपटारा प्राधिकरण द्वारा किया गया और प्राधिकरण के इन आदेशों में आवंटियों को राहत प्रदान की गई।

ब. संप्रवर्तकः

वर्ष 2017–18 के भीतर प्राधिकरण द्वारा कुल 620 परियोजनाओं को पंजीकृत किया गया। तथापि, यह सुनिश्चित करने के लिए कि अधिकतम परियोजनाएं प्राधिकरण के साथ पंजीकृत हो जाए, प्राधिकरण के आदेश दिनांक 10.08.2017 और 05.09.2017 के द्वारा प्रवर्तकों को 31.08.2017 तक चालू परियोजना पंजीकरण के लिए दंड शुल्क में छूट दी गई। इसके अलावा प्रमोटर और आवंटियों को परियोजना की पूर्ण होने की तिथि पर कुछ भ्रम था, इसलिए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 25.10.2017 को एक आदेश जारी किया गया जिसमें स्पष्ट किया गया कि धारा 4 (2) (i) (सी) के तहत भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत प्रमोटर को फॉर्म–बी में परियोजना की पूर्णता की तारीख इंगित करने की आवश्यकता है। योजना क्षेत्र से परे (ग्रामीण क्षेत्र) में परियोजनाओं के पंजीकरण के संबंध में रेरा एक्ट लागू करने हेतु दिनांक 21.12.2017 को आदेश जारी किया गया है।

स. भू–संपदा अभिकर्ताः

दिनांक 01.05.2017 से ही रियल एस्टेट एंजेन्टों के पंजीकरण की प्रक्रिया ऑनलाईन प्रारम्भ कर दी गई थी। वर्ष 2017–18 के भीतर प्राधिकरण द्वारा कुल 542 एंजेन्टों को पंजीकृत किया गया।

द. अर्थव्यवस्थाः

अर्थव्यवस्था पर प्रभाव का आकलन नहीं किया गया है।

ख. अधिनियम के अधीन संप्रवर्तकों और भू–संपदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरणः

संप्रवर्तकों के संबंध में:

अंतरिम प्राधिकरण द्वारा राजस्थान भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, जयपुर के अधिकार क्षेत्र में आने वाली 620 परियोजनाओं को पंजीकृत किया गया। पंजीकृत परियोजनाओं के संप्रवर्तक का नाम, पता, परियोजनाओं का विवरण मय रजिस्ट्रेशन संख्या, रजिस्ट्रीकरण जारी करने की तारीख, वह तारीख जिसको रजिस्ट्रीकरण समाप्त होता है एवं रजिस्ट्रीकरण के विस्तार की तारीख प्राधिकरण के वेब पोर्टल rera.rajasthan.gov.in पर आम जनता के लिए उपलब्ध है।

भू–संपदा अभिकर्ताओं के संबंध में:

राजस्थान भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण जयपुर के द्वारा 542 भू–संपदा अभिकर्ताओं (रियल एस्टेट एजेंट्स) का वर्ष 2017–18 में अंतरिम प्राधिकरण द्वारा पंजीकरण किया गया। सभी पंजीकृत भू–संपदा अभिकर्ताओं का नाम, पता, रजिस्ट्रेशन क्रमांक, रजिस्ट्रेशन जारी करने की दिनांक तथा वह तारीख जिसको रजिस्ट्रेशन समाप्त होना है और रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र के नवीकरण की तारीख और कालावधि का विवरण प्राधिकरण के वेब पोर्टल यानी rera.rajasthan.gov.in पर आम जनता के लिए उपलब्ध है।

ग. प्राधिकरण और न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष विवादों के निपटारे के लिए फाइल किये गये और निपटाये गये मामलों की संख्याः
प्राधिकरणः–

क्र.सं.	तिमाही	प्राधिकरण में अंतिम तिमाही के लंबित मामलों की संख्या	प्राधिकरण द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मामलों की संख्या	प्राधिकरण द्वारा निपटाये गये मामलों की संख्या
1.	**01.05.2017** से **30.06.2017**	Nil	Nil	Nil
2.	**01.07.2017** से **30.09.2017**	Nil	23	Nil
3.	**01.10.2017** से **31.12.2017**	23	61	1
4.	**01.01.2018** से **31.03.2018**	83	79	5
कुल			**163**	**6**

न्यायनिर्णायक अधिकारीः–

क्र.सं.	तिमाही	न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष अंतिम तिमाही के लंबित मामलों की संख्या	न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मामलों की संख्या	न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा निपटाये गये मामलों की संख्या
1.	**01.05.2017** से **30.06.2017**	Nil	Nil	Nil
2.	**01.07.2017** से **30.09.2017**	Nil	2	Nil
3.	**01.10.2017** से **31.12.2017**	2	11	Nil
4.	**01.01.2018** से **31.03.2018**	13	7	Nil
कुल			**20**	**Nil**

घ. संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू–संपदा अभिकर्ताओं द्वारा अधिनियम के उपबंधों के अनुपालन को मानीटर करने के लिए प्राधिकरण द्वारा संचालित आवधिक सर्वेक्षण पर कथनः

क्र.सं.	ब्यौरे सहित तिमाही के दौरान संचालित सर्वेक्षण	प्राधिकरण का संप्रेक्षण	उठाये गये उपचारात्मक कदम
सूचना शून्य है।			

ङ. संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू–संपदा अभिकर्ताओं द्वारा अधिनियम और तद्धीन बनाये गये नियमों और विनियमों के उपबंधों की अननुपालन को कम करने के लिए उठाये गये कदम पर कथनः

परियोजनाओं के रजिस्ट्रीकरण की ऑनलाइन व्यवस्था लागू की गई।

च. प्राधिकरण के निदेशों और अधिनियम और तद्धीन बनाये गये नियमों और विनियमों के उल्लंघन के लिए अधिरोपित शास्ति पर कथन और न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा आदिष्ट ब्याज और प्रतिकर पर कथनः

क्र. सं.	संप्रवर्तक का नाम	प्राधिकरण / न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जारी किये गये निदेशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति / ब्याज / प्रतिकर	क्या संदत्त किया गया
राशि रू 3,56,73,583 / – की शास्ति अधिरोपित की गई।				

क्र. सं.	आबंटिती का नाम	प्राधिकरण / न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जारी किये गये निदेशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति / ब्याज / प्रतिकर	क्या संदत्त किया गया
सूचना शून्य है।				

क्र. सं.	भू–संपदा अभिकर्ता का नाम	प्राधिकरण / न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जारी किये गये निर्देशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति / ब्याज / प्रतिकर	क्या संदत्त किया गया
सूचना शून्य है।				

छ. प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा आदिष्ट अन्वेषण और जांचः

सूचना शून्य है।

ज. प्राधिकरण और न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पारित आदेशः

कुल 6 शिकायतों का प्राधिकरण द्वारा निपटारा किया गया।

झ. प्राधिकरण के आदेशों का निष्पादन और शास्तियों का अधिरोपणः

(**i**) मौद्रिक शास्तिः

क.सं	अधिरोपित शास्ति की वसूली के ब्यौरे	अधिरोपित किन्तु वसूल नहीं की गयी शास्ति के ब्यौरे	मामलों की कुल संख्या	उद्गृहीत की गयी मौद्रिक शास्ति की कुल रकम	नियम 25 की सहायता से वसूल की गयी कुल रकम
सूचना शून्य है।					

(**ii**) न्यायालय को धारा 59 के अधीन निर्दिष्ट मामलेः

सूचना शून्य है।

(**iii**) न्यायालय को धारा 40 के अधीन आदेश के निष्पादन के लिए निर्दिष्ट किये गये मामलेः

सूचना शून्य है।

ञ. न्यायनिर्णायक अधिकारी के आदेशों का निष्पादन तथा ब्याज और प्रतिकर का अधिरोपणः

(i)ब्याज और प्रतिकरः

सूचना शून्य है।

(**ii**) न्यायालय को धारा 40 के अधीन आदेश के निष्पादन के लिए निर्दिष्ट किये गये मामलेः

सूचना शून्य है।

ट. अपीलेंः

सूचना शून्य है।

ठ. धारा 33 के अधीन राज्य सरकार से प्राप्त निर्देशः

सूचना शून्य है।

ड. धारा 33 की उप–धारा (3) के अधीन वकालती अध्युपायः

रेरा अधिनियम और उसके अन्तर्गत बनाये गये नियमों एवं विनियमों के प्रावधानों के बारे में जागरूकता और अनुपालना के लिए राजस्थान रेरा द्वारा अपने ऑनलाईन पोर्टल पर भू–सम्पदा क्षेत्र से सम्बन्धित जारी किये गये समस्त आदेश/नोटिफिकेशन प्रकाशित किये गये। इसके अतिरिक्त रेरा द्वारा एक अभिविन्यास कार्यशाला आयोजित की गई जिसमें विभिन्न स्टैक होल्डर जैसे चार्टर्ड अकाउंटेंट, आर्किटेक्ट, इंजीनियर और प्रमोटर शामिल थे।

ढ. प्रशासन और संस्थापन स्थापन मामलेः

प्राधिकरण की संरचनाः

राजस्थान सरकार द्वारा आदेश दिनांक 17.02.2017 द्वारा प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग राजस्थान को अन्तरिम प्राधिकरण के रूप में नामित किया गया। इस प्रारम्भिक वर्ष में रेरा की कार्य व्यवस्था के लिए अधिकारी/कर्मचारी नगर नियोजन विभाग व जयपुर विकास प्राधिकरण से लगाये गये। इसके अतिरिक्त नगर नियोजन विभाग से सेवानिवृत एक अधिकारी को रजिस्ट्रार के रूप में लगाया गया।

वर्ष में नियुक्त किये गये अध्यक्ष और सदस्यों तथा जो पद छोड़ चुके है, उनका ब्यौराः
सूचना शून्य है।

संगठनात्मक ढांचाः

वर्ष 2017–18 में राजस्थान रेरा के अन्तर्गत कोई अनुमोदित संगठनात्मक ढांचा नहीं था। इसलिए इस प्रारम्भिक वर्ष में रेरा के कार्यो के लिए कुछ अधिकारी/कर्मचारी नगर नियोजन विभाग व जयपुर विकास प्राधिकरण से कार्य व्यवस्था के आधार पर लगाये गये। नगर नियोजन विभाग से सेवानिवृत्त एक अधिकारी (श्री प्रदीप कपूर) को प्राधिकरण के रजिस्ट्रार के रूप में नियोजित किया गया।

प्राधिकरण में प्रवर्गवार कार्मिक की सूचना (स्वीकृत पद, भरे गये पद, रिक्तियां, वर्ष में की गयी नियुक्तियां इत्यादि) का तालिका रूप में विवरणः

सूचना शून्य है क्योंकि वर्ष के दौरान कोई पद स्वीकृत नहीं हुआ था।

ण. नियोजित विशेषज्ञ और परामर्शदाताः

रजिस्ट्रार के अतिरिक्त कोई विशेषज्ञ या परामर्शदाता नियोजित नहीं था।

त. प्राधिकरण द्वारा, नियमित निबंधनों और शर्तों के परे, कर्मचारी कल्याण अध्युपाय, यदि कोई होंः

सूचना शून्य है।

थ. बजट एवं लेखाः

क्र.सं	विवरण	राशि (लाखो में)
1	व्यापक प्रवर्गों के अधीन बजट प्राक्कलन और पुनरीक्षित प्राक्कलन	1289.00
2	धारा 75 की उप–धारा (1) के अधीन स्थापित भू–संपदा विनियामक निधि में व्यापक प्रवर्गों के अधीन प्राप्तियां	1288.11
3	व्यापक प्रवर्ग के अधीन वास्तविक व्यय	0.21
4	धारा 75 की उप–धारा (1) के अधीन भू–संपदा विनियामक निधि में उपलब्ध अतिशेष	1287.90

द. अन्तरराष्ट्रीय सहयोगः

सूचना शून्य है।

ध. क्षमता निर्माणः

सूचना शून्य है।

न. चल रहे कार्यक्रमः (चल रहे कार्यक्रमों का संक्षिप्त विवरण)

भू–सम्पदा परियोजनाओं व भू–सम्पदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण व प्राप्त निकायों का निपटारा।

प. सूचना का अधिकारः–

वर्ष 2017–18 में प्राधिकरण का सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 के अधीन सूचना चाहने हेतु कुल 31 आवेदन प्राप्त हुए, जिन सभी में वाछिंत सूचना उपलब्ध करा दी गई थी।

Rajasthan Real Estate Regulatory Authority, Jaipur

Annual Statement of Accounts

(alongwith the audit report thereon)

For the Year 2017-18

Separate Audit Report of the Comptroller & Auditor General of India on Accounts of Rajasthan Real Estate Regulatory Authority, Jaipur for the year ended 31 March, 2018

We have audited the attached Balance Sheet of the Rajasthan Real Estate Regulatory Authority (Rajasthan RERA), Jaipur as at 31 March 2018, the Income and Expenditure Account and the Receipts and Payments Account for the year ended on that date under Section 19 (2) of the Comptroller & Auditor General's (Duties, Powers & Conditions of Service) Act 1971. The audit has been entrusted under section 77 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016. These financial statements are the responsibility of Rajasthan RERA's Management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

2. This Separate Audit Report contains the comments of the Comptroller & Auditor General of India (C&AG) on the accounting treatment only with regard to classification, conformity with the best accounting practices, accounting standards, disclosure norms, etc. Audit observations on financial transactions with regard to compliance with the Law, Rules & Regulations (Propriety and Regularity) and efficiency-cum-performance aspects, etc., if any, are reported through Inspection Reports/C&AG's Audit Reports separately.

3. We have conducted our audit in accordance with the Auditing Standards generally accepted in India. These standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material mis-statements. An audit includes examining on a test basis, evidences supporting the amounts and disclosure in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of financial statements. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

4. Based on our audit, we report that:

i. We have obtained all the information and explanations, which to the best of our knowledge and belief were necessary for the purpose of our audit.

ii. The Balance Sheet, Income & Expenditure Account and Receipts & Payments Account dealt with by this report have been drawn up in the Form-P required under rule 37 of the Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017.

iii. In our opinion, proper books of accounts and other relevant records have been maintained by the Rajasthan RERA, Jaipur as required under rule 37 of the Rajasthan Real

Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 so far as it appears from our examination of such books.

iv. We further report that:

A. General

As per section 76(2) of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, all sums realised, by way of penalties, imposed by the Authority, in a State, shall be credited to such account as the State Government may specify. As the State Government has not specified any account for this purpose yet, the Authority has kept the penalty amount recovered (₹ 356.74 lakh) in other bank accounts of the Authority. Though the penalty amount has been shown as payable to the State Government, the interest earned on the above amount has been wrongly booked as its own income by the Authority. Due to not keeping the penalty amount in a separate account, the impact of the interest amount wrongly booked as own income cannot be quantified.

v. Subject to our observation in the preceding paragraph, we report that the Balance Sheet, Income and Expenditure Account and Receipts and Payments Account dealt with by this report are in agreement with the books of accounts.

vi. In our opinion and to the best of our information and according to the explanations given to us, the said financial statements, read together with the Accounting Policies and Notes on Accounts, and subject to the comments mentioned in para 4(iv) and other matters mentioned in Annexure to this Audit Report, give a true and fair view in conformity with accounting principles generally accepted in India.

a. In so far as it relates to the Balance Sheet, of the state of affairs of the Authority as at 31 March 2018 and

b. In so far as it relates to the Income and Expenditure Account, of the surplus for the year ended on that date.

For and on behalf of the
Comptroller & Auditor General of India

(Atoorva Sinha)
Accountant General (Audit-II)
Rajasthan, Jaipur

Place: Jaipur
Date: 14/09/2021

Annexure

1. **Adequacy of Internal Audit System**

   Internal audit was out sourced to a Chartered Accountants Firm. There was no internal audit wing and internal audit manual in Rajasthan RERA. The compliance of the observation and suggestions given by the CA Firm was pending. In our opinion and according to the information and explanations given to us and on the basis of such checks as we considered necessary/appropriate, the internal audit system does not appear to be adequate.

2. **Adequacy of Internal Control System**

   The position of delegation of powers is not clear. In our opinion and according to the information and explanations given to us and on the basis of such checks as we considered necessary/appropriate, the internal control system does not appear to be adequate.

3. **Physical Verification**

   There are no fixed assets and inventory as on 31.03.2018.

4. **Regularity in payment of statutory dues**

   In our opinion and according to the information and explanations given to us and on the basis of such checks as we considered necessary / appropriate, the Authority was regular in depositing undisputed statutory dues.

For and on behalf of the
Comptroller & Auditor General of India

Atoorva Sinha

(Atoorva Sinha)
Accountant General (Audit-II)
Rajasthan, Jaipur

MAHAVEER GANDHI & ASSOCIATES
Chartered Accountants

Auditor's Report

I have examined the balance sheet of RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY (PAN: AAAGR0430E) as at 31/03/2018, Income & Expenditure and the Receipt and Payment for the year ended on that date which are in agreement with the books of account maintained thereat.

I have obtained all the information and explanations which to the best of my knowledge and belief were necessary for the purposes of the audit. In my opinion, proper books of account have been kept by the office of the above-named authority visited by me so far as appears from my examination of the books, and proper Returns adequate for the purposes of audit have been received from office subject to the comments given below:

In my opinion and to the best of my information, and according to information given to me the said accounts give a true and fair view: -

i. In the case of the balance sheet of the state of affairs of the above-named authority as at 31/03/2018.

ii. In the case of the Income & Expenditure account, of the surplus (Excess of income over Expenditure) of its accounting year ending on 31/03/2018.

iii. In the case of Receipt & Payment account (Form-P), of the transactions made through bank of the above named authority as at 31/03/2018.

For MAHAVEER GANDHI AND ASSOCIATES
Chartered Accountants
FRN 010756C

(CA. ANKIT RATHORE)
Partner
Registration No: 010756C

Place : JAIPUR
Date : 24.02.2021

UDIN: 21433797AAAAAC6796

Branch Address:
Office 103, Jagdish Enclave,
Hawa Sadak, Civil Lines Circle,

Cont:
mahaveergandhi.jaipur@gmail.c
+91 141 4069

Observation and suggestions:

1. The Department is in need to form E-Governance within the organization. The Software has to equip with automatic voucher generation system so that there is real time accounting of the transactions. Further the voucher coding system should be as defined in the Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2107.

2. For every receipt of payment through web portal one customer copy is generated by the departmental web.portal. There should be generation of one departmental copy with each transaction for proper records.

3. Nature of the receipts should be identified as and when payment is received.

4. Looking at the volume of the funds the accounts department should be IT equipped for more effective and efficient departmental working.

For MAHAVEER GANDHI AND ASSOCIATES
Chartered Accountants
FRN 010756C

(CA ANKIT RATHORE)
Partner
Registration No: 010756C

Place :JAIPUR
Date : 24.02.2021

UDIN: 21433797AAAAAC6796

RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

2nd & 3rd Floor, RSIC Wing, Udyog Bhawan, Tilak Marg, C-Scheme, Jaipur-302005

FORM-P (See Rule No. 37)

RECEIPTS AND PAYMENT ACCOUNT

FOR THE YEAR 2017-18

(In Rupees)

A/C Code	Receipts	Current year As on 2018	A/c Code	Payment	Current year As on 2018
1	2	4	5	6	8
1	To Balance Brought down		13	By Chairperson and Members;	-
1.1	To Bank	-	13.1.	By Pay and Allowances	-
1.2	To Cash in hand	-	13.2.	By Other benefits	-
2	To Fee, charges and Fine	-	13.3.	By Travelling expenses.	-
2.1	To Fees	80732858.00	13.3.1.	By Overseas	-
2.2	To Charges	-	13.3.2.	By Domestic	-
2.3	To Fines (Penalty)	35673583.00	14	By Officers;	-
2.4	To Others Fees Received But Not Marked, Unidentified or Refundable)	11341443.00	14.1.	By Pay and Allowances	-
3	To Grants;	-	14.2.	By Retirement Benefits	-
3.1.	To Accounts with Government	-	14.3	By Other benefits	-
3.2.	To Others (specify)	-	14.4	By Travelling expenses.	-
4	To Gifts	-	14.4.1.	By Overseas	-
5	To Seminars and conferences	-	14.4.2.	By Domestic	-
6	To Sale of publications	-	15	By Staff;	-
7	To Income on investment and deposite	-	15.1.	By Pay and Allowances	-
7.1	To Income on investments	-	15.2	By Retirement Benefits	-
7.2	To Income on Deposites	-	15.3.	By Other benefits	-
8	To Loans;	-	15.4	By Travelling expenses.	-
8.1.	To Government	-	15.4.1	By Overseas	-
8.2.	To Other (specify)	-	15.4.2	By Domestic	-
9	To Sale of Assets	-	16	By Hire of conveyance	-
10	To Sale of investment	-	17	By Wages	-
11	To Recoveries from pay bills	-	18	By Overtime	-
11.1.	To Loans and Advances Principal Amount	-	19	By Honorarium	-
11.2	To Interest on Loans and Advances	-	20	By Other office expenses	8436.00
11.3	To Miscellaneous	-	21	By Expenditure on Research	-
51	To Other	-	22	By Consultation expenses	-
	TDS	-	23	By Seminars and Conferences	-
	Other	-	24	By Publications of Authority	-
			25	By Rent and Taxes	-
			26	By Interest on Loans	-
			27	By Promotional Expenses	-
			28	By Membership Fee	-
			29	By Subscription	-
			30	By Purchase of Fixed Assets (specify)	-
			31	By Investment and Deposites;	-
			31.1.	By Investments	100000000.00
			31.2.	By Deposits	-
			32	By Security Deposits	-
			33	By Loans and Advances to;	37300.00
			33.1	By Employees;	-
			33.1.1	By Bearing Interest	-
			33.1.2	By Not Bearing Interest	-
			33.2.	By Suppliers/Contractors	-
			33.3.	By Other (specify)	12598.00
			34	By Repayment of Loan	-
			35	By Others	-
			35.1	By Leave Salary and Pension	-
			35.2.	By Contribution	-
			35.3.	By Audit Fees	-
			35.4.	By Misc;	-
			36	By Balance carried down;	-
			36.1.	By Bank	27689550.00
			36.2.	By Cash in Hand	-
	Total	127747884.00		Total	127747884.00

As compiled and audited from the books of accounts made available to us

For Mahaveer Gandhi & Associates

Chartered Accountants

(CA Ankit Rathore)

M. No. 433797

UDIN: 21433797AAAAAC6796

(Kunthi Lal Jain) Accounts Officer

(Ramesh Chandra Sharma) Registrar

(Salvindra Singh Sohata) Member

(Shailendra Agarwal) Member

(Nihal Chand Goel) Chairman

Date: 24.02.2021

Place: Jaipur

RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

2nd & 3rd Floor, RSIC Wing, Udyog Bhawan, Tilak Marg, C-Scheme, Jaipur-302005

Income and Expenditure Account

For the 1st April 2017 to 31st March 2018

(In Rupees)

A/c Code	Expenditure	Sch.	Current Year As on 2018	A/c Code	Income	Sch.	Current Year As on 2018
1	2	3	5	6	7	8	10
13	To Chairperson and Members			2	By Fees Charges and Fine	A	
13.1	To Pay and Allowance		-	2.1.	By Fee		80732858.00
13.2	To Other benefits	C	-	2.2.	By Charges		-
13.3	To Travelling Expenses		-	2.3.	By Fine		-
13.3.1.	To Overseas		-	2.4.	By Other (specify)		-
13.3.2	To Domestic		-	3	By Grants		
14	To Fines (Penalty)		-	3.1.	By Account With Government		-
14.1.	To Pay and Allowance		-	3.2.	By Other (specify)		-
14.2.	To Retirment Benefits	D	-	4	By Gifts		-
14.3.	To Other benefits	C	-	5	By Seminars and Conferences		-
14.4.	To Travelling Expenses		-	6	By Sale of Publications		-
14.4.1.	To Overseas		-	7	By income on Investments and Deposits		-
14.4.2.	To Domestic		-	7.1.	By Income on Investments		1063357.00
1[illegible]	To Staff		-	7.2.	By Income on Deposits		-
1[illegible]	To Pay and Allowance		-	11.2.	By Interest on Loan and Advance		
15.2.	To Retirment Benefits	D	-	12	By Miscellaneous Income		-
15.3.	To Other benefits	C	-	12.1.	By Gain on Sales of Assets		-
15.4.	To Travelling Expenses		-		By Excess of expenditure over income (Transferred to Capital Fund Account)		-
15.4.1.	To Overseas		-				
15.4.2.	To Domestic		-				
16	To Hire of Conveyance		-				
17	To Wages		-				
18	To Overtime		-				
19	To Honorarium		-				
20	To Other office expenses	E	8436.00				
21	To expenditure on Research		-				
22	To Consultation expenses		-				
23	To Seminars and conferences		-				
24	To Publications of Authority		-				
25	To Rent and Taxes		-				
26	To Interest on loans		-				
	To promotional Expenses		-				
28	To Membership fee	F	-				
29	To Subscription	G	-				
35	To others		12598.00				
35.1.	To Leave Salary and Pension		-				
35.2.	Contribution		-				
35.3	To Audit Fees		-				
35.4.	To Misc;		-				
37	To Depreciation	H	-				
48	To Loss on sale of assets		-				
49	To Bad Debts written off		-				
50	To Provision for bad & doubtful debts		-				
	To Excess of income over Expenditure (Transferred to capital Fund Account)		81775181.00				
	Total		81796215.00		Total		81796215.00

As compiled and audited from the books of accounts made available to us

For Mahaveer Gandhi & Associates
Chartered Accountants
FRN 010756C

(Kunthi Lal Jain) Accounts Officer | (Ramesh Chandra Sharma) Registrar | (Salvindra Singh Sohata) Member | (Shailendra Agarwal) Member | (Nihal Chand Goel) Chairman

(CA Ankit Rathore)
M. No. 433797
UDIN: 21433797AAAAAC6796

Date: 24.02.2021
Place: Jaipur

RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

2nd & 3rd Floor, RSIC Wing, Udyog Bhawan, Tilak Marg, C-Scheme, Jaipur-302005

Balance Sheet as on 31st March, 2018

(In Rupees)

A/c Code	Liabilities	Sch.	Current Year As on 2018	A/c Code	Assets	Sch.	Current Year As on 2018
40	Funds	I	-	43	Fixed Assets	H	-
40.1.	Capital Funds		-	43.1.	Gross Block at Cost		-
	Add Excess of Income over Expenditure/less excess of Expenditure over Income		81775181.00		Less Cumulative depreciation		-
40.2.	Other Funds (specify)		-	42.2.	Net Block		-
41	Reserves	J	-	44	Capital Work in Progress	M	-
8	Loans	K	-	31	Investment & Deposits		101063357.00
8.1.	Government		-	31.1.	Investment		-
8.2.	Others		-	31.2.	Deposits		-
42	To Fines (Penalty)	L	47015026.00	33	Loans and Advances	O	37300.00
				3.1.	Acount with Government		-
				45	Sundry Debtors		-
				36	Cash and Bank Balances	Q	27689550.00
				46	Other Current Assets	R	-
	Total		128790207.00		Total		128790207.00

Accounting Policies and Notes to T

As compiled and audited from the books of accounts made available to us

For Mahaveer Gandhi & Associates
Chartered Accountants
010756C

(Kunthi Lal Jain)
Accounts Officer

(Ramesh Chandra Sharma)
Registrar

(Salvindra Singh Sohata)
Member

(Shailendra Agarwal)
Member

(Nihal Chand Goel)
Chairman

(CA Ankit Rathore)
M. No. 433797
UDIN: 21433797AAAAAC6796

Date: 24.02.2021
Place: Jaipur

RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

2nd & 3rd Floor, RSIC Wing, Udyog Bhawan, Tilak Marg, C-Scheme, Jaipur-302005

For the 1st May 2017 to 31st March 2018

Schedule A

	PARTICULARS	As at 31.03.2018
2	By Fees Charges and Fine	
2.1	By Fees	
	Agent Fee	8830001.00
	Change Fees	0.00
	Complaint Fees	132000.00
	Processing Fees	0.00
	Other Fees	35100.00
	Registration Fees	71735757.00
	TOTAL	80732858.00

Schedule E

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2018
20	Other Office Expenses	
	Telephone Expenses	
	BSNL (0141-2561666)	6260.00
	BSNL (0141-2562666)	2117.00
	Other Expenses	
	Bank Charges	59.00
	TOTAL	8436.00

Schedule L

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2018
42	Current Liabilities and Provisions	
	Fees Received but Not Marked, Identified & Refundable	11341443.00
	Penalty Charges	35673583.00
	TOTAL	47015026.00

Schedule N

	PARTICULARS	As at 31.03.2018
31	Investments & Deposits	
	Fixed Deposit in HDFC Bank	100000000.00
	Add: Accrued Interest	1063357.00
	TOTAL	101063357.00

Schedule O

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2018
33	Loans & Advances	
	Government Press	27300.00
	Advance to staff	
	Ashok Kumar Pandya	10000.00
	TOTAL	37300.00

Schedule Q

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2018
36	Cash & Bank Balances	
	HDFC Bank A/c (50100219459869)	4673243.00
	HDFC Bank A/c (50100219361703)	22803307.00
	HDFC Bank A/c (50200025185364)	213000.00
	Cash Balance	-
	TOTAL	27689550.00

Mahaveer Gandhi & Associates Chartered Accountants FRN 010756C

Schedule-T

ACCOUNTING POLICIES AND NOTES TO ACCOUNTS

Basis of preparation

The Financial Statements are prepared under historical cost convention on the accrual basis of accounting. The accenting policies adopted in the preparation of financial statements are in consistent with those of previous year.

Summary of significant Accounting Policies

(a) Recognition of Income and Expenditure

The Authority generally follows mercantile system of accounting and recognizes significant items of Income and Expenditure on accrual basis except those sums which are not reasonably certain of realization are recognized on cash basis.

(b) Fixed Assets

Fixed assets are not purchase in relevant F.Y. 2017-18 by authority.

(c) Investments & Deposits

Short term Investments & Deposits are stated as cost of actual deposits in bank FDR. Calculation of interest on FDR is incurred in books as per provided by bank.

Calculations on Investment & Deposits (FDR) as are under:

DATE	DEPOSIT NUMBER/ ACCOUNT NUMBER	PRINCIPAL AMOUNT	INTEREST AMOUNT 01/04/2017 to 31/03/2018	INTEREST ACCRUED 31/03/2018	BANK
02.02.18	50300234860071	2,00,00,000.00	0.00	2,18,219.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
02.02.18	50300234860680	2,00,00,000.00	0.00	2,18,219.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
02.02.18	50300234860858	1,00,00,000.00	0.00	1,09,110.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
03.02.18	50300236729303	5,00,00,000.00	0.00	5,17,769.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
	Total	10,00,00,000.00		10,63,317.00	

(d) Depreciation

Depreciation is charged as per rates Income Tax Act, 1961. For assets acquired and put to use on or before 30th September, depreciation is charged for the full year. Depreciation is provided for half year if assets are put to use after 30th September and no depreciation is provided in the year in which the assets are sold/disposed off.

(e) Provisions against payables

Provisions against payables are made based past experience of the management

(f) Taxes on Income:-

Provision for current tax is not requirement of the authority is received exemption notification u/s 10(46) of Income Tax Act, 1961 for the current accounting year.

Notes to Account

1. Balance of various Advance, Deposits, Penalty are subject to confirmation/reconciliation.
2. Receipt of Penalty amount Rs. 3,56,73,583/- during the current financial year are made of provision to deposit to State Government "as per section 76(2) RERA Act, 2016 Penalties imposed by the Appellate Tribunal or the Authority, in a State, Shall be credited to such account as the State Government may specify."
3. Prepaid expenses and prior period expenses/income of items of Rs. 5000/- and below are charged to the respective head of accounts in which such payment/income is received.

For MAHAVEER GANDHI AND ASSOCIATES
Chartered Accountants

FRN 010756C

(CA ANKIT RATHORE)
Partner
Registration No. 010756C

Date: 24.02.2021

Place: Jaipur

राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी

द्वितीय एवं तृतीय तल, आरएसआईसी विंग, उधोग भवन,
तिलक मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर – 302005
फोन नं. – 0141–2851900 वेबसाईट – http://rera.rajasthan.gov.in