



सत्यमेव जयते

राजस्थान भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

(Rajasthan Real Estate Regulatory Authority)

वार्षिक प्रतिवेदन
वर्ष 2019-20

राजस्थान



राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी

द्वितीय एवं तृतीय तल, आरएसआईसी विंग, उद्योग भवन

तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर-302005

फोन नं. 0141-2851900 वेबसाईट - rera.rajasthan.gov.in

वार्षिक प्रतिवेदन

वर्ष 2019–20

क. प्रस्तावना:

परिचय:—

भारत सरकार द्वारा, भू-सम्पदा सेक्टर के विनियमन और संवर्धन के लिए 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 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना करने तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी के विनिश्चयों, निर्देशों अथवा आदेशों के विरुद्ध 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 छोड़कर) 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 उपबंधों 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 था। इसके अन्तर्गत प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग राजस्थान को अन्तरिम प्राधिकरण के रूप में नामित किया गया था।

तत्पश्चात राजस्थान सरकार द्वारा एक पूर्णकालिक अध्यक्ष एवं सदस्य की नियुक्ति के साथ पूर्णकालीन राजस्थान भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण का गठन दिनांक 06.03.2019 को किया गया। राजस्थान रेरा में दिनांक 06 मार्च 2019 को श्री निहाल चंद

गोयल, पूर्व मुख्य सचिव, सेवानिवृत्त आइ.ए.एस. राजस्थान सरकार को पूर्णकालिक अध्यक्ष तथा श्री राकेश जैन, सेवानिवृत्त उप नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक को पूर्णकालिक सदस्य नियुक्त किया गया।

राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 06.03.2019 को ही भू-सम्पदा अपीलीय न्यायाधिकरण का भी गठन किया गया, जिसमें दो सदस्यों (श्री ब्रिजेश कुमार डागरा एवं श्री बंशीधर जाट) की नियुक्ति की गई। परन्तु अपीलीय न्यायाधिकरण में अध्यक्ष की नियुक्ति आलौच्य वर्ष में नहीं की जा सकी थी।

भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 (जिसे प्रायः 'रेरा अधिनियम' या 'रेरा एक्ट' के नाम से जाना जाता है) की धारा 85 की अपेक्षानुसार इस प्राधिकरण (जिसे प्रायः 'रेरा' या 'राजस्थान रera' के नाम 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 थे।

भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एवं राजस्थान भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के अनुसार 01 मई 2017 को निर्माणाधीन व उसके बाद प्रारम्भ होने वाली ऐसी सभी भू-सम्पदा परियोजनाओं, जिनका क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से अधिक हो या जिनमें 8 से ज्यादा प्लॉट, घर, विला या फ्लैट बिक्री के लिए बनाए जा रहे हों और परियोजना के पूर्ण होने से पहले ही उनकी बिक्री खोल दी गई हो, का रेरा के यहाँ पूर्व पंजीकरण कराना सम्बन्धित प्रमोटर के लिए अनिवार्य है।

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 2019-20 का यह वार्षिक प्रतिवेदन तैयार किया गया है।

उद्देश्य:

रेरा अधिनियम डवलपर्स की 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 धोखाधड़ी इत्यादि को काफी कम करता है। इस अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत सभी विनियामक प्राधिकरणों द्वारा अपने ऑनलाइन पोर्टल तैयार किये जाने का प्रावधान किया गया है, जिसमें रियल एस्टेट की चालू परियोजनाओं और नवीन परियोजनाओं के रेरा में पंजीकरण पश्चात् 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 है। 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 है।

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 हैं:—

- रीयल एस्टेट क्षेत्र का विनियमन और प्रसार।
- एक स्वस्थ, पारदर्शी, कुशल और प्रतिस्पर्धात्मक रीयल एस्टेट क्षेत्र का विकास और संवर्धन।
- भू-सम्पदा परियोजनाओं में प्लॉटों, अपार्टमेंटों आदि की पारदर्शी और कुशल तरीके से बिक्री सम्भव बनाना।
- रीयल एस्टेट क्षेत्र में उपभोक्ताओं और रीयल एस्टेट संप्रवर्तकों, दोनों के हितों की रक्षा करना।
- त्वरित विवाद निवारण के लिए एक न्यायनिर्णायक तंत्र प्रदान करना।
- अचल संपत्ति परियोजनाओं और पंजीकृत एजेंटों से सम्बन्धित रिकॉर्ड को प्रकाशित कर सार्वजनिक रूप से दिखाने के लिए और उस रिकॉर्ड के बनाये रखने के लिए एक वेबसाइट की स्थापना करना।

अचल संपत्ति परियोजनाओं, एजेंटों के पंजीकरण के साथ-साथ, पीड़ित व्यक्तियों को अपनी शिकायत दर्ज कराने की ऑनलाइन सुविधा प्रदान करना।

महत्वपूर्ण उपलब्धियां:

1. भू-संपदा परियोजना का पंजीकरण

प्राधिकरण द्वारा रेरा अधिनियम आने से पूर्व की सभी चालू परियोजनाओं और उक्त वर्ष में लायी गयी नयी परियोजनाओं के पंजीकरण के लिये प्रवर्तक संघों को प्रेरित कर आनलाईन पंजीकरण कराने और उन्हें बिना देरी के पंजीकरण प्रमाण पत्र जारी किये जाने की प्रक्रिया की सुनिश्चिता की गई। प्रारम्भिक वर्षों में चालू परियोजनाओं का पंजीकरण मुख्य लक्ष्य था परन्तु भू-सम्पदा प्रक्षेत्र में कार्य करने वाले प्रवर्तकों को चालू परियोजना के साथ-साथ नई परियोजना के पंजीकरण कराने हेतु प्रेरित करना और अधिनियम एवं नियम की पालना सुनिश्चित करने हेतु अवगत कराना मुख्य लक्ष्य रहा था। वर्ष 2018-19 में नवीन भू-सम्पदा परियोजनाओं का पंजीकरण धीमी गती से हो रहा था और इस दौरान नवीन एवं चालू परियोजनाओं में केवल 250 परियोजनाओं का पंजीकरण हुआ। भू-सम्पदा प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्य के मार्च 2019 में पदभार ग्रहण करने के बाद इस दिशा में काफी तेजी आयी और वर्ष 2019-20 में 308 भू-सम्पदा परियोजनाओं का न केवल

पंजीकरण हुआ बल्कि विभिन्न मंचों और आदेशों/निर्देशों से प्रवर्तकों की संचालित परियोजनाओं में अधिनियम/नियम की पालना करवाने में गति लाई गई।

2. भू-सम्पदा अभिकर्ताओं का पंजीकरण

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम को 2016 के लागू होने से पूर्व ऐसा को वर्ष 2019-20 में पूर्णकालीक अध्यक्ष एवं सदस्य की नियुक्ति के साथ समय समय पर जारी निर्देश/आदेश एवं जनचेतना से कुल 613 भू-सम्पदा अभिकर्ताओं का पंजीकरण किया गया।

3. प्राधिकरण के निर्देशों और अधिनियम और उसके अन्तर्गत बनाये गये नियमों और विनियमों के उल्लंघन के लिए लगाये गये दंड संबंधी विवरण और प्राधिकरण द्वारा निर्देशित ब्याज और क्षतिपूर्ति संबंधी विवरण

अधिनियम की धारा 59 में स्पष्ट प्रावधान है कि यदि कोई संपवर्तक अधिनियम की धारा-3 का उल्लंघन करता है तो उस पर शास्ति आरोपित हो सकती है जो उसकी परियोजना लागत की 10 प्रतिशत हो सकती है। इसी प्रकार यदि कोई संपवर्तक प्राधिकरण के पारित आदेशों/निर्णयों की पालना नहीं करता है, झूठी जानकारी देता है अन्य धाराओं का उल्लंघन करता है तो शास्ति आरोपित हो सकती है।

यद्यपि यह पूर्णकालीन प्राधिकरण की स्थापना के बाद पहला वर्ष था, प्रारम्भ से ही यह कोशिश की गई कि शिकायतों का निपटारा त्वरित गति से हो ताकि भू-सम्पदा प्रक्षेत्र में सही ढंग से काम हो।

प्राधिकरण द्वारा ऐसे कई निर्णय किये गये तथा कई निर्देश जारी किये जिसमें संप्रवर्तकों पर शास्ति आरोपित की गई। अधिनियम की धारा आलौच्य वर्ष में रु 18,82,100 की शास्ति लगाई गई।

4. प्राधिकरण द्वारा त्वरित विवाद समाधान

चूकिं वर्ष 2018-19 के अंतिम माह में ही पूर्णकालीन प्राधिकरण का गठन किया गया था अतः गठन के साथ ही आवंटियों द्वारा प्राप्त शिकायतों के त्वरित निस्तारण के लिये नियमित सुनवाई प्रारम्भ की गई। इससे आवंटियों का विश्वास प्राधिकरण पर बढ़ा और वो अपनी शिकायतें दर्ज कराने लगे। अधिनियम की धारा 31 के अनुसार शिकायत दर्ज करने की प्रक्रिया को ऑनलाइन किये जाने की प्रक्रिया प्रारम्भ की गई। जिससे वर्ष 2019-20 में शिकायतों की संख्या में और वृद्धि हुई और इनकी संख्या 1237 हो गई। बढ़ती हुई शिकायतों की संख्या लोगों के बढ़ते विश्वास को परिलक्षित करती है। प्राधिकरण में इस वर्ष में कुल 621 शिकायतें प्राप्त हुई, तथा पूर्व वर्ष की लम्बित शिकायतों को मिलाकर कुल 1237 शिकायतों में से 332 शिकायतों का निस्तारण किया गया जिसमें शिकायतकर्ताओं को राहत प्रदान की गई।

5. प्रवर्तकों के विरुद्ध जारी की गई स्वप्रेरित सूचनाएँ

प्राधिकरण ने 30 से ज्यादा स्वप्रेरित सूचनाएँ वैसे सम्प्रवर्तकों को भेजी जो अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन नहीं कर रहे थे। ऐसे सभी मामलों में प्राधिकरण ने उपलब्ध तथ्यों के आधार पर सूचनाएँ भेजी और ऐसे सम्प्रवर्तकों के विरुद्ध शास्ति भी आरोपित की गई जिससे सम्प्रवर्तकों के पास अपनी चल रही परियोजनाओं को पंजीकृत कराने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचा।

पुनर्विलोकन वर्ष 2019–20:

अ. लैंडमार्क विनिश्चय:

वर्ष में प्राधिकरण के प्रमुख फोकस क्षेत्र निम्नानुसार रहे थे:

1. राजस्थान भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के ऑनलाइन पोर्टल को सुगम बनाना:—

प्राधिकरण द्वारा परियोजनाओं, एजेन्टों और शिकायतों के पंजीकरण के लिए डिजिटल एप्लिकेशन को, ऑनलाइन फॉर्म आवेदन की प्रक्रियाओं को सुगम बनाने के लिये राजकॉम इन्फो सर्विसेज लिमिटेड जयपुर, राजस्थान के साथ समन्वय कर राजस्थान रेरा के ऑनलाइन पोर्टल को जन उपयोगी बनाया गया और प्राधिकरण के समस्त आदेशों एवं निर्देशों को पोर्टल पर प्रदर्शित करते हुये सम्प्रवर्तकों/एजेन्टों और आवंटियों के लिये रेरा एक्ट के प्रावधानों के अनुसार ऑनलाइन प्रक्रिया से आवेदन करने से लेकर उसके अनुमोदन तक की प्रक्रिया का सरलीकरण किया गया।

2. परियोजना पंजीकरण:—

प्राधिकरण द्वारा रेरा अधिनियम आने से पूर्व की चालू परियोजनाओं और उक्त वर्ष में लायी गयी नयी परियोजनाओं के पंजीकरण के लिये प्रवर्तक संघों के माध्यम से प्रवर्तकों को प्रेरित कर ऑनलाइन पंजीकरण कराने और उन्हें बिना देरी के पंजीकरण प्रमाण पत्र जारी किये जाने की प्रक्रिया की सुनिश्चिता की गई।

ब. विधायी कार्य:

चूँकि वर्ष 2018–19 के अंतिम माह में ही पूर्णकालीन प्राधिकरण का गठन किया गया था अतः गठन के साथ ही आवंटियों द्वारा प्राप्त शिकायतों के त्वरित निस्तारण के लिये नियमित सुनवाई प्रारम्भ की गई। इससे आवंटियों का विश्वास प्राधिकरण पर बढ़ा और वो अपनी शिकायतें दर्ज कराने लगे। अधिनियम की धारा 31 के अनुसार शिकायत दर्ज करने की

प्रक्रिया को ऑनलाइन किये जाने की प्रक्रिया प्रारम्भ की गई। प्राधिकरण में इस वर्ष में कुल 621 शिकायतें प्राप्त हुई, जिसमें से 332 शिकायतों का निस्तारण किया गया जिसमें शिकायतकर्ताओं को राहत प्रदान की गई। बढ़ती हुई शिकायतों की संख्या लोगों के बढ़ते विश्वास को परिलक्षित करती है।

स. आउटरीच कार्यक्रम:

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



क्षमता निर्माण:

राजस्थान रेरा ने भू-सम्पदा क्षेत्र में महत्वपूर्ण भूमिका अदा करने वाले लोगों की क्षमता निर्माण के लिए समय समय पर अनेक कदम उठाये हैं। इन कदमों का मुख्य उद्देश्य भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों को सभी के सहयोग से लागू करना है।

इसी उद्देश्य से प्राधिकरण के अध्यक्ष द्वारा समय समय पर प्राधिकरण के अन्तर्गत कार्यरत कार्मिकों, आईटी विशेषज्ञों के साथ क्षमता निर्माण उन्मुखीकरण किया गया।

एक ऐसे समय में जबकि इस बात पर विशेष बल दिया जा रहा है कि प्राधिकरण के कामकाज को हितधारकों के अनुकूल बनाया जा सके, रेरा राजस्थान ने अपने आई.टी कर्मियों के क्षमता निर्माण पर विशेष जोर दिया है और इसी के तहत स्वयं अध्यक्ष महोदय द्वारा राजस्थान रेरा के पोर्टल के निर्माण एवं उसमें दी जाने वाली सुविधाओं के लिये अभिरुची लेकर निरन्तर ऑनलाईन संपर्तक रजिस्ट्रेशन, एजेंट रजिस्ट्रेशन, शिकायत दर्ज कराने सम्बन्धित प्राधिकरण के विभिन्न निर्देशों को इसके वेबसाईट पर डालने, वेबसाईट को हितधारकों के अनुकूल बनाने के लिये सुधारात्मक प्रयास और कार्मिकों का क्षमता निर्माण किया गया।



अंतरराष्ट्रीय वचनबंध:

संचालन के प्रारम्भिक वर्षों के दौरान, प्राधिकरण का ध्यान आवश्यक बुनियादी ढांचे के निर्माण और रेरा अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों के प्रावधानों के कार्यान्वयन रहा था, अतः इस अवधि में अंतरिम प्राधिकरण द्वारा कोई अन्तराष्ट्रीय वचनबंधता नहीं की जा सकी। फिर भी प्राधिकरण इस बात के महत्व को अच्छी तरह से समझता है और आने वाले वर्षों में इस दिशा में जरूरी कदम उठाये जाने का विचार रखता है।

निम्नलिखित पर प्रभाव:

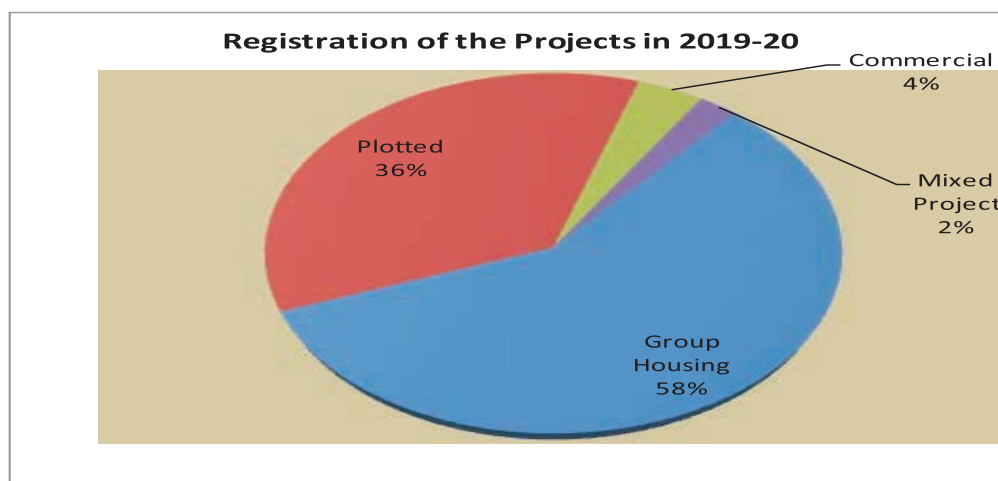
अ. आवंटिती:

रेरा अधिनियम का एक प्रमुख उद्देश्य उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करना और उनके प्रति संप्रवर्तको की जवाबदेही सुनिश्चित करना है। इस हेतु अधिनियम के अनतर्गत आवंटियों को उनके साथ होने वाली धोखाधड़ी इत्यादि पर रेरा ऑथोरिटी के समक्ष शिकायत दर्ज कराने का अधिकार प्राप्त हुआ। आलौच्य वर्ष में कुल 621 शिकायतें प्राधिकरण में प्राप्त हुई जिसमें से 332 शिकायतों का निपटारा कर प्राधिकरण द्वारा आवंटियों को यथायोग्य राहत प्रदान की गई।

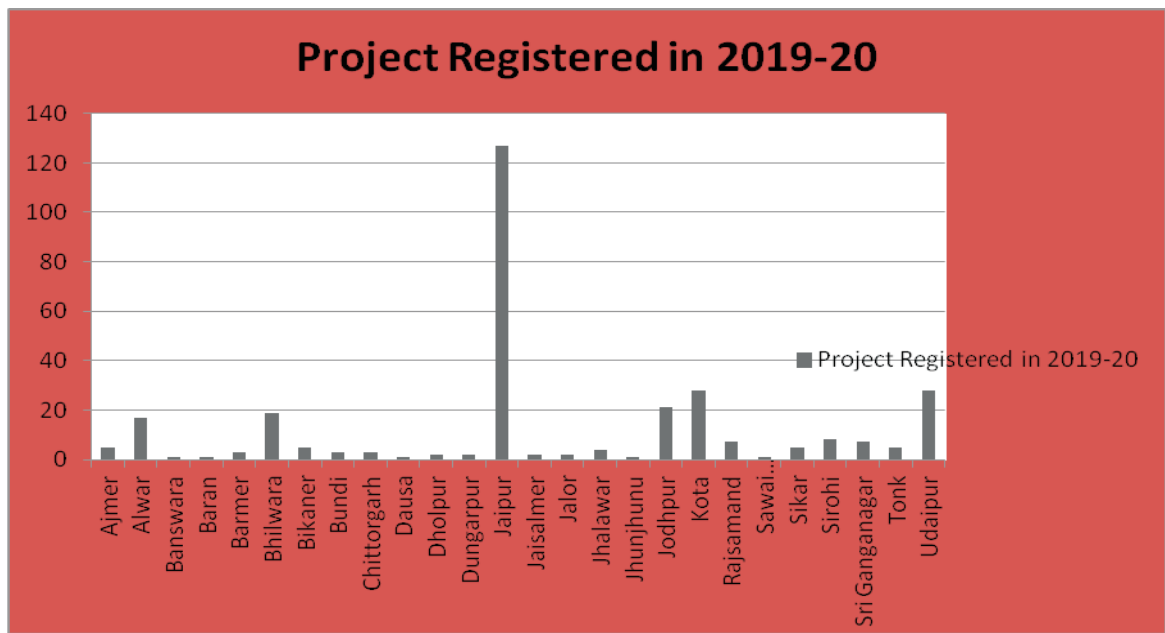
ब. संप्रवर्तक:

प्राधिकरण की स्थापना के साथ ही रियल एस्टेट परियोजनाओं के पंजीकरण की प्रक्रिया ऑनलाईन प्रारम्भ कर दी गई थी। आलौच्य वर्ष में प्राधिकरण द्वारा कुल 308 परियोजनाओं को पंजीकृत किया गया।

कुल 308 पंजीकृत परियोजनाओं में 179 ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं, 110 भू-खंड परियोजनायें, 12 वाणिज्यिक परियोजनाओं तथा 07 मिश्रित परियोजनायें थी।



पंजीकरण के मामले में जयपुर जिला अब्बल रहा है जो कुल पंजीकृत परियोजनाओं का करीब 41 प्रतिशत है। जिलेवार पंजीकृत परियोजनाओं को नीचे दर्शित चार्ट में है।



शुरूआत के दिनों में सम्प्रवर्तक अधिनियम के प्रावधानों को लेकर गम्भीर नहीं थे। लेकिन प्राधिकरण के बनने के बाद माहौल बदला और सम्प्रवर्तकों को यह बात समझ में आ गयी कि कानून का पालन किए बगैर उनके लिए काम करना काफी मुश्किल होगा। उनकी सोच के इस परिवर्तन में राजस्थान रेरा ने काफी महत्वपूर्ण भूमिका निभायी। प्राधिकरण ने अधिनियम के प्रावधानों के बारे में जागरूकता फैलाने के लिए काफी काम किया और इस कोशिश का परिणाम सुखद रहा तथा वर्ष 2019-20 में 308 परियोजनाओं का पंजीकरण हुआ जिनमें नई परियोजनाएँ ज्यादा थी। पंजीकृत परियोजनाओं के बारे में विस्तृत जानकारी प्राधिकरण के वेबसाइट rera.rajasthan.gov.in पर उपलब्ध है।

स. भू-संपदा अभिकर्ता:

प्राधिकरण की स्थापना के साथ ही रियल एस्टेट एजेंटों के पंजीकरण की प्रक्रिया ऑनलाईन प्रारम्भ कर दी गई थी। आलौच्य वर्ष में प्राधिकरण द्वारा कुल 613 एजेंटों को पंजीकृत किया गया।

द. अर्थव्यवस्था:

राजस्थान भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण एक स्व:वित्त पोषित प्राधिकरण है। प्राधिकरण द्वारा समस्त व्यय स्वयं की आय से किये जाते हैं।

ख. अधिनियम के अधीन संप्रवर्तकों और भू-संपदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण:

संप्रवर्तकों के संबंध में:

प्राधिकरण द्वारा इस वर्ष में कुल 308 परियोजनाओं को पंजीकृत किया गया। सभी पंजीकृत परियोजनाओं की जानकारी यथा 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 अवधि प्राधिकरण के वेब पोर्टल rera.rajasthan.gov.in पर आम जनता के लिए उपलब्ध है।

भू-संपदा अभिकर्ताओं के संबंध में:

प्राधिकरण द्वारा आलौच्य वर्ष में कुल 613 भू-संपदा अभिकर्ताओं (रियल एस्टेट एजेंट्स) को पंजीकृत किया गया। सभी पंजीकृत भू-संपदा अभिकर्ताओं की जानकारी यथा उनका नाम, पता, रजिस्ट्रेशन क्रमांक, रजिस्ट्रेशन जारी करने की दिनांक तथा वह तारीख जिसको रजिस्ट्रेशन समाप्त होना है, 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 संख्या:

प्राधिकरण:-

क्र.सं.	तिमाही	अंतिम तिमाही को लंबित मामलों की संख्या	तिमाही के दौरान प्राप्त मामलों की संख्या	निपटाये गये मामलों की संख्या
1.	01.04.2019 से 30.06.2019	570	150	96
2.	01.07.2019 से 30.09.2019	624	186	86
3.	01.10.2019 से 31.12.2019	724	173	97
4.	01.01.2020 से 31.03.2020	800	112	53
कुल			621	332

न्यायनिर्णायक अधिकारी:-

क्र.सं.	तिमाही	अंतिम तिमाही को लंबित मामलों की संख्या	तिमाही के दौरान प्राप्त मामलों की संख्या	निपटाये गये मामलों की संख्या
1.	01.04.2019 से 30.06.2019	73	17	Nil
2.	01.07.2019 से 30.09.2019	90	17	Nil
3.	01.10.2019 से 31.12.2019	107	12	Nil
4.	01.01.2020 से 31.03.2020	119	23	Nil
कुल			69	

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

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 कथन:

क्र. सं.	तिमाही	विषय	उठाये गये कदम	प्राप्त परिणाम
1	01.04.2019 से 30.06.2019	3 केस सूओ मोटो प्राधिकरण द्वारा	मामले कोर्ट में भेजे गये	निपटारा किया गया
2	01.07.2019 से 30.09.2019	8 केस सूओ मोटो प्राधिकरण द्वारा		
3	01.10.2019 से 31.12.2019	10 केस सूओ मोटो प्राधिकरण द्वारा		
4	01.01.2020 से 31.03.2020	9 केस सूओ मोटो प्राधिकरण द्वारा		

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 कथन:

संप्रवर्तक:-

प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जारी किये गये निदेशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति/ब्याज/प्रतिकर	क्या संदत्त किया गया
राशि रु 2,28,097,76/- की शास्ति अधिरोपित की गई।		

आबंटित:-

प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जारी किये गये निदेशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति/ब्याज/प्रतिकर	क्या संदत्त किया गया
सूचना शून्य है।		

भू-संपदा अभिकर्ता:-

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 जांच:

सूचना शून्य है।

ज. प्राधिकरण और न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पारित आदेश:

कुल 332 शिकायतों का प्राधिकरण द्वारा निपटारा किया गया।

झ. प्राधिकरण के आदेशों का निष्पादन और शास्तियों का अधिरोपण:

(i) मौद्रिक शास्ति:

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
18,82,100	6,00,000	21	12,82,100	

(ii) न्यायालय को धारा 59 के अधीन निर्दिष्ट मामले:

आलौच्य वर्ष में कुल 29 मामले प्राधिकरण में प्राप्त हुये जिसमें से सम्पूर्ण 29 मामलों का निपटारा किया गया।

(iii) न्यायालय को धारा 40 के अधीन आदेश के निष्पादन के लिए निर्दिष्ट किये गये मामले:

सूचना शून्य है।

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

(i) ब्याज और प्रतिकर:

सूचना शून्य है।

(ii) न्यायालय को धारा 40 के अधीन आदेश के निष्पादन के लिए निर्दिष्ट किये गये मामले:

सूचना शून्य है।

ट. अपीलें:

सूचना शून्य है।

ठ. धारा 33 के अधीन राज्य सरकार से प्राप्त निर्देश:

सूचना शून्य है।

ड. धारा 33 की उप-धारा (3) के अधीन वकालती अध्यापय:

रेरा अधिनियम और उसके अन्तर्गत बनाये गये नियमों एवं विनियमों के प्रावधानों के बारे में जागरूकता और अनुपालना के लिए राजस्थान रैरा द्वारा अपने वेब पोर्टल पर भू-सम्पदा क्षेत्र से सम्बन्धित जारी किये गये समस्त आदेश/नोटिफिकेशन प्रकाशित किये गये।

ढ. प्रशासन और संस्थापन स्थापन मामले:

क) रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण

राजस्थान सरकार द्वारा एक पूर्णकालिक अध्यक्ष एवं सदस्य की नियुक्ति के साथ पूर्णकालीन राजस्थान रीयल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (राज-रेरा) का गठन दिनांक 06.03.2019 को किया गया।

राजस्थान रेरा में दिनांक 06 मार्च 2019 को श्री निहाल चंद गोयल, पूर्व मुख्य सचिव, सेवानिवृत्त आइ.ए.एस. राजस्थान सरकार को पूर्णकालिक अध्यक्ष तथा श्री राकेश जैन, सेवानिवृत्त उप नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक को पूर्णकालिक सदस्य नियुक्त किया गया। ऑथोरिटी का स्वरूप निम्न प्रकार रहा :—

क्र.सं.	प्राधिकारी का नाम	पदनाम	अवधि	विशेष विवरण
1	श्री निहाल चन्द गोयल	अध्यक्ष	06 मार्च 2019 से निरन्तर	
2	श्री राकेश जैन	सदस्य	06 मार्च 2019 से 5 मार्च 2020 तक	पद से त्याग पत्र देने के कारण।
3	श्री सतीश चन्द्र शर्मा	रजिस्ट्रार	पूर्व वर्ष से दिनांक 01.07.2019 तक।	अनुबंध अवधि समाप्त होने के कारण।
3	श्री रमेश चन्द्र शर्मा	रजिस्ट्रार	दिनांक 02.07.2019 से निरन्तर	

ख) न्यायनिर्णयन

पूर्णकालिन राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण का गठन वित्तीय वर्ष 2018—19 के अंतिम माह में किया गया था, परन्तु न्यायनिर्णायक अधिकारी की नियुक्ति राज्य सरकार द्वारा वर्ष 2019—20 में नहीं की गई।

ग) अपीलीय न्यायाधिकरण

राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक एफ10(132)UDH/3/2018/पार्ट दिनांक 06.03.2019 द्वारा राजस्थान रीयल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण का गठन किया गया। राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक एफ10(132)UDH/3/2018/पार्ट दिनांक 06.03.2019 द्वारा राजस्थान रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण में दो सदस्यों (श्री ब्रिजेश कुमार डागरा एवं श्री बंशीधर जाट) की नियुक्ति की गई। उक्त वर्ष में राजस्थान रीयल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण के अध्यक्ष की नियुक्ति नहीं की गई।

प्राधिकरण की संरचना:

इस वर्ष में रेरा की कार्य व्यवस्था के लिए अधिकारी/कर्मचारी विभिन्न विभागों से कार्य व्यवस्थार्त लगाये गये। आलौच्य वर्ष में कर्मचारियों की नियमित नियुक्ति नहीं होने के परिणाम स्वरूप राजस्थान प्रशासनिक सेवा एवं अन्य राजकीय विभागों से सेवानिवृत्त अधिकारी/कर्मचारियों को सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त कर लगाया गया।

वर्ष में नियुक्त किये गये अध्यक्ष और सदस्यों तथा जो पद छोड़ चुके हैं, उनका ब्यौरा:

रेरा प्राधिकरण में श्री निहाल चंद गोयल, आइ.ए.एस., सेवानिवृत्त मुख्य सचिव, राजस्थान सरकार को अध्यक्ष तथा श्री राकेश जैन, सेवानिवृत्त उप नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक को सदस्य नियुक्त किया गया। श्री जैन द्वारा दिनांक 05.03. 2020 को पद से त्याग पत्र दिया गया।

संगठनात्मक ढांचा:

रेरा में आवश्यकतानुसार स्टाफ की व्यवस्था मेनपॉवर एजेन्सी के माध्यम से तथा आरटीपीपी एक्ट/रूल्स के अन्तर्गत सलाहकारी सेवायें प्राप्त कर की गई।

प्राधिकरण में प्रवर्गवार कार्मिक की सूचना (स्वीकृत पद, भरे गये पद, रिक्तियां, वर्ष में की गयी नियुक्तियां इत्यादि) का तालिका रूप में विवरण:
सूचना शून्य है।

ण. नियोजित विशेषज्ञ और परामर्शदाता:

आवश्यकतानुसार विभिन्न पदों पर सेवानिवृत्त अधिकारी परामर्शदाता/सलाहकार के रूप में नियुक्त किये गये।

त. प्राधिकरण द्वारा, नियमित निबंधनों और शर्तों के परे, कर्मचारी कल्याण अध्यापय, यदि कोई हों:

सूचना शून्य है।

थ. बजट एवं लेखा:

सूचना संलग्न है।

द. अन्तरराष्ट्रीय सहयोग:

सूचना शून्य है।

ध. क्षमता निर्माण पहल का व्यय:

सूचना शून्य है।

न. चल रहे कार्यक्रम: (चल रहे कार्यक्रमों का संक्षिप्त विवरण)

भू-सम्पदा परियोजनाओं व भू-सम्पदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण व प्राप्त शिकायतों का निपटारा।

प. सूचना का अधिकार:-

वर्ष 2019-20 में प्राधिकरण को सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 के अधीन सूचना चाहने हेतु कुल 86 आवेदन प्राप्त हुए, जिन सभी में वाछिंत सूचना उपलब्ध करा दी गई थी।

RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

Budget for the year of 2019-20

(Amount in Lakhs)

A/C Code	Particular	2019-20
	Opening Balance	
31.1	Investments and Deposit	1818.00
33	Loans And Advances	17.00
36	Cash and Bank balance	93.00
43	Fixed Assets	
46	Other Current assets	
	Total	1928.00
	Realisation of Fund	
2.1	Fees	885.00
2.3	Fines (Penalty)	177.00
7.1	Income On Investments	192.00
7.2	Income On Deposits	5.00
11.3	Miscellaneous Income	1.00
	Total	1260.00
	Grand Total	3188.00
	Appropriation of Fund	
2.3	Fines (Penalty)	
13.1	Pay And Allowance (Chairperson And Members)	31.00
13.2	To other benefits (Medical Reimbursement)	
13.3.2	Travelling Allowance (Domestic)	2.00
14.1	Pay And Allowance (Officers)	19.00
14.4.2	Travelling Allowance (Domestic)	0.10
15.1	Pay And Allowances (Staff)	70.00
15.4.2	Travelling Allowance (Domestic)	0.40
16	Hiring Of Conveyance	7.50
19	Honoriam	
20	Other Office Expenses	90.00
22	Consultation Expenses	52.00
23	Seminars And Conferences	0.50
24	Publications Of Authority	7.00
25	Rent And Taxes	51.00
28	Membership Fee	1.00
35.3	Audit Fees	0.50
43	Fixed Assets Purchase	12.00
	Total	344.00
	Closing Balances	
31.1	Investments	2670.00
33	Loans And Advances	15.00
36.1	Bank	56.00
43	Fixed Assets	102.00
46	Other Current assets	1.00
	Total	2844.00
	Grand Total	3188.00

Rajasthan Real Estate Regulatory Authority, Jaipur

Annual Statement of Accounts

(alongwith the audit report thereon)

For the Year 2019-20

**Separate Audit Report of the Comptroller & Auditor General of India on the
Accounts of Rajasthan Real Estate Regulatory Authority, Jaipur for the year
ended 31 March, 2020**

We have audited the attached Balance Sheet of the Rajasthan Real Estate Regulatory Authority, Jaipur as at 31 March 2020, 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 misstatements. 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. Income & Expenditure Account

Expenditure

Other Office Expenses (Schedule E): ₹ 89.91 lakh

Upgradation of Rental Premises : ₹ 63.74 lakh

The above includes ₹ 17.41 lakh being capital expenditure incurred on Air Conditioning Work (₹ 14.11 lakh) and Air Conditioning related work (₹ 3.30 lakh) which were completed on 26 August 2019 and 4 December 2019 respectively. Inclusion of capital expenditure in other office expenses has resulted in overstatement of Other Office Expenses by ₹ 17.41 lakh and understatement of Fixed Assets and Depreciation by ₹ 16.54 lakh and ₹ 0.87 lakh (₹ 17.41 lakh X 10% X 6/12) respectively. Consequently, Excess of Income over Expenditure is understated by ₹ 16.54 lakh.

B. 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 (₹ 736.19 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.

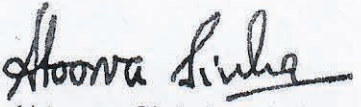
v. Subject to our observation in the preceding paragraphs, we report that the Balance Sheet, Income and Expenditure Account and Receipts and Payments Account dealt with by this report are in agreement with the books of accounts.

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 2020 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.

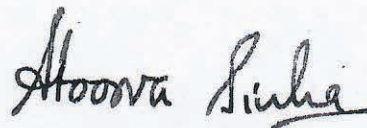
3. Physical Verification

Physical verification of fixed assets and inventory was not conducted.

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)

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 31/03/2020, 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 31/03/2020.
- ii. In the case of the Income & Expenditure account, of the surplus (Excess of Income over Expenditure) of its accounting year ending on 31/03/2020.
- iii. In the case of Receipt & Payment account (Form-P), of the transactions made through bank of the above named authority as at 31/03/2020.

Place : JAIPUR
Date : 24/02/2021

For MAHAVEER GANDHI AND ASSOCIATES
Chartered Accountants



(CA) ANKIT RATHORE
Partner
Registration No: 010756C
UDIN: 21433797AAAAA6841

Branch Address:
Office 103, Jagdish Enclave,
Hawa Sadak, Civil Lines Circle,
22 Godam, Jaipur-302006

Contact:
mahaveergandhi.jaipur@gmail.com
+91 141 4089434

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



(CA ANKIT RATHORE)

Partner

Registration No: 010756C

UDIN: 21433797AAAAAA6841

Place : JAIPUR

Date : 24/02/2021

KAJASTHAN 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 2019-20

(In Rupees)

A/c Code	Receipts	Current Year As on 2020	Previous year As on 2019	A/c Code	Payments	Current year As on 2020	Previous year As on 2019
1	2	3	4	5	6	7	8
1	To Balance Brought Down	-	-	13	By Chairperson and Members;	-	-
1.1	To Bank	9201703.80	27689550.00	13.1	By Pay and Allowances	2857354.00	-
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	90487774.96	46201040.80	13.3.1	By Overseas	-	-
2.2	To Charges	-	-	13.3.2	By Domestic	112097.00	-
2.3	To Fines (Penalty)	22809776.00	13186887.00	14	By Officers;	-	-
2.4	To Others	-	-	14.1	By Pay and Allowances	1573684.00	-
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	4458.00	31238.00
6	To Sale of Publications	-	-	15	By Staff;	-	-
7	To Income on Investment and Deposit	-	-	15.1	By Pay and Allowances	6247298.00	594131.00
7.1	Income on Investment	12505900.00	8828742.00	15.2	By Retirement Benefits	-	-
7.2	To Income on Deposits	-	-	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	31698.00	10707.00
9	To Sale of Assets	-	-	16	By Hire of Conveyance	701795.00	325716.00
10	To Sale of Investment	140000000.00	100000000.00	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	1943945.20	500537.00
11.3	To Miscellaneous	-	-	21	By Expenditure on Research	-	-
51	To Other	-	-	22	By Consultation Expenses	4669419.00	2035050.00
	TDS	2275643.00	181330.00	23	By Seminars and Conferences	25026.00	-
	Other	11237000.00	28935.00	24	By Publications of Authority	671184.00	-
	TDS GST	186325.00	-	25	By Rent and Taxes	4439844.00	-
				26	By Interest on Loans	-	-
				27	By Promotional Expenses	-	-
				28	By Membership Fee	100000.00	-
				29	By Subscription	-	-
				30	By Purchase of Fixed Assets (specify)	11320097.00	-
				31	By Investment and Deposits;	-	-
				31.1	By Investments	222493000.00	179999996.00
				31.2	By Deposits	-	-
				32	By Security Deposits	-	-
				33	By Loans and Advances to;	13013738.00	2274034.00
				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	6603625.00	181030.00
				34	By Repayment of Loan	-	-
				35	By Others (Fee Refund)	6334901.50	962342.00
				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	5560959.06	9201703.80
				36.2	By Cash in Hand	-	-
	Total	288704122.76	196116484.80	Total		288704122.76	196116484.80

(Kunthi Lal Jalli)
Accounts Officer

(Ramesh Chandra Shanna)
Registrar

(Salvindra Singh Sohata)
Member

(Shailendra Agarwal)
Member

(Nihal Chand Gool)
Chairman

Date: 24.02.2021
Place: Jaipur

As compiled and audited from the books of accounts made available to us
For Mahaveen Gandhi & Associates
Chartered Accountants
UDIN: 21433797AAAAA6841

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 2019 to 31st March 2020

								(In Rupees)	
A/c Code	Expenditure	Sch.	Current year As on 2020	Previous Year As on 2019	A/c Code	Income	Sch.	Current year As on 2020	Previous Year As on 2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
13	To Chairperson and Members		-	-	2	By Fees Charges and Fine	A	-	-
13.1	To Pay and Allowance		3039530.00	186968.00	2.1	By Fee		88445172.46	50339166.80
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		112097.00	44481.00	3	By Grants	B	-	-
14	To Officers		-	-	3.1	By Account With Government		-	-
14.1	To Pay and Allowance		1803788.00	-	3.2	By Other (specify)		-	-
14.2	To Retirement 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		4458.00	-	7.1	By Income on Investments		14768861.00	6684345.00
15	To Staff		-	-	7.2	By Income on Deposits		442237.00	2877550.00
	To Pay and Allowance		6866244.00	723312.00	11.2	By Interest on Loan and Advance		-	-
		D	-	-	12	By Miscellaneous Income		10713.00	3436.00
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		35648.00	10707.00				-	-
16	To Hire of Conveyance		701795.00	362169.00				-	-
17	To Wages		-	-				-	-
18	To Overtime		-	-				-	-
19	To Honorarium		-	-				-	-
20	To Other Office Expenses	E	8990945.20	1129663.00				-	-
21	To Expenditure on Research		-	-				-	-
22	To Consultation Expenses		5161619.00	2306360.00				-	-
23	To Seminars and Conferences		25026.00	-				-	-
24	To Publications of Authority		671184.00	-				-	-
25	To Rent and Taxes		5077044.00	-				-	-
26	To Interest on loans		-	-				-	-
27	To Promotional Expenses		-	-				-	-
28	To Membership Fee	F	100000.00	-				-	-
29	To Subscription	G	-	-				-	-
35	To Others		-	-				-	-
35.1	To Leave Salary and Pension		-	-				-	-
35.2	To Contribution		-	-				-	-
35.3	To Audit Fees		47200.00	-				-	-
35.4	To Misc.		-	-				-	-
37	To Depreciation	H	1187382.35	-				-	-
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)		69843022.91	55140837.80				-	-
	Total		103666983.46	50011207.80		Total		103666983.46	59904497.80

(Kunthi Lal Jain)
Accounts Officer

(Ramesh Chandra Sharma)
Registrar

(Sulvindra Singh Sohata)
Member

(Shaktendra Agarwal)
Member

(Nihal Chand Gnel)
Chairman

As compiled and audited from the books of accounts made available to us
For Mahaveer Gandhi & Associates

Chartered Accountants

(CA Ankit Rathore)

M.No. 132792

UDIN: 21433797A6AAAA6841

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, 2020

Code	Liabilities	Sch.	Current Year As on 2020	Previous Year As on 2019	A/c Code	Assets	Sch.	(In Rupees)	
								Current Year As on 2020	Previous Year As on 2019
40	Funds	I			43	Fixed Assets	H	10132714.65	-
40.1.	Capital Funds		136916018.80	81775181.00	43.1.	Gross Block at Cost		-	-
	Add Excess of Income over Expenditure/less excess of Expenditure over Income		69843022.91	55140837.80		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	N	266994704.00	181796466.00
8.1	Government		-	-	31.1.	Investment		-	-
8.2	Others		-	-	31.2	Deposits		-	-
42	Current Liabilities and Provisions	L	77445641.00	55734352.00	33	Loans and Advances	O	1459487.00	1672361.00
					3.1.	Account with Government	S	-	-
					45	Sundry Debtors	P	-	-
					36	Cash and Bank Balances	Q	5560959.06	9201743.80
					46	Other Current Assets	R	56818.00	-
	Total		284204682.71	192670570.80		Total		284204682.71	192670570.80

Accounting Policies and Notes to

(Kunthi Lal Jain)
Accounts Officer

(Ramesh Chandra Sharma)
Registrar

(Salvindra Singh Solata)
Member

(Shailendra Agarwal)
Member

(Nihal Chand Goel)
Chairman

Date: 24.02.2021
Place: Jaipur

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

For Mahaveer Gandhi & Associates
Chartered Accountants

(CA-Ankit Rathore)
Chartered Accountant
UDIN: 21433797AAAAA6841

RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
2nd & 3rd Floor, RSIC Wing, Udyog Bhawan, Tilak Marg, C-Scheme, Jaipur-302005
For the 1st April 2019 to 31st March 2020

Schedule A		(In Rupees)	
A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
2	By Fees Charges and Fine		
2.1.	By Fee		
	Agent Registration Fee	6472201.80	5285801.00
	Processing Fee	1542288.00	4010958.00
	Changes Fee	4266714.66	2147526.95
	Complaint Fee	942885.90	545000.00
	Extention Fee	4789824.10	-
	Project Registration Fee	70286258.00	3834880.85
	Tribunal Fee	145000.00	5000.00
	TOTAL	88445172.46	50339166.80

Schedule B			
A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
3	By Grants		
3.1.	By Account With Government	-	-
3.2.	By Other (specify)	-	-
	TOTAL	0.00	0.00

Schedule C			
A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
13.2	To Other Benefits	-	-
14.3.	To Other Benefits	-	-
15.3	To Other Benefits	-	-
	TOTAL	0.00	0.00

Schedule D			
A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
14.2.	To Retirement Benefits	-	-
0		-	-
	TOTAL	0.00	0.00

Schedule E			
A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
20	To Other Office Expenses		
	Legal Expenses	97660.00	19065.00
	Printing & Stationary Exp	354314.00	90425.00
	Telephone Expenses	211858.00	35363.00
	Bank Charges	460.20	2018.00
	Postage Expenses	277441.00	930.00
	Electricity Expenses	222075.00	384959.00
	Repair & Maintenance Expenses Vehicle	101409.00	-
	Repair & Maintenance Expenses Office Equipments	20024.00	26190.00
	Repair & Maintenance of Software & Computer	557454.00	557454.00
	Repair & Maintenance Expenses Furniture Exp.	10499.00	2250.00
	Library Books	4590.00	-
	Newspaper Expenses	11171.00	-
	Office Expenses	736327.00	11009.00
	Upgradation of Rental Premises (RSIC)	6374299.00	-
	Vehicle Insurance (RJ-45CH-7399)	11364.00	-
	TOTAL	8990945.20	1129663.00

Schedule F			
A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
28	To Membership Fee		
	All India Forum of Real Estate Authority	100000.00	-
	TOTAL	100000.00	0.00



Schedule G

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
29	To Subscription	-	-
	TOTAL	0.00	0.00

Schedule H

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
37	Gross Block at Cost	11320097.00	-
48	Less: Cumulative depreciation	1187382.35	-
49	Net Block	10132714.65	-

Schedule I

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
40.1	Capital Funds	-	-
	Add: Opening Balance of Capital Fund	136916018.80	81775181.00
	Add: Excess of Income over Expenditure/less excess of Expenditure over Income	69843022.91	55140837.80
	TOTAL	206759041.71	136916018.80

Schedule J

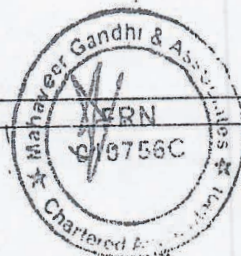
A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
41	Reserves	-	-
	TOTAL	0.00	0.00

Schedule K

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
8	Loans	-	-
	TOTAL	0.00	0.00

Schedule L

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
42	Current Liabilities & Provisions		
	Tax Payable		
	TDS Payable U/s 192	77000.00	78535.00
	TDS Payable U/s 194C	15498.00	855.00
	TDS Payable U/s 194J	88557.00	6000.00
	TDS Payable U/s 194I	63720.00	-
	GST TDS Payable	16214.00	-
	Provisions		
	Salary Payable	-	126968.00
	Other Outstanding Liabilities	2183654.00	433304.00
	Other Liabilities		
	Earnest Money	1100.00	1100.00
	Advance from Builders	169398.00	-
	BID Security	1200000.00	-
	Fees Received but Not Marked, Identified & Refundable	-	4292299.00
	Advance to Staff	-	6401.00
	Penalty Charges	73618866.00	50809090.00
	Patrakar Kalyan Koshi	6634.00	-
	TOTAL	77445641.00	55754552.00



Schedule M

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
44	Capital Work in Progress	-	-
	TOTAL	0.00	0.00

Schedule N

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
31.1	Investments & Deposits		
	Investments		
	Fixed Deposit in HDFC Bank	260505340.00	179999996.00
	Fixed Deposit in ICICI Bank	5000000.00	-
	Add: Accrued Interest	1441173.00	805147.00
	Accrued Interest		
	Interest on SB (50100219459869)	8168.00	4720.00
	Interest on SB (50100219361703)	40023.00	986603.00
	TOTAL	266994704.00	181796466.00

Schedule O

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
33	Loans and Advances		
	Advance to RSIL	1114907.00	1672361.00
	Advance to BPCL	50000.00	-
	Advance to Rajasthan Rajya Sahkari Upbhokta Sangh	10000.00	-
	Advance to XEN, Electric Div. PWD	161190.00	-
	Advance to XEN, City Div-II, PWD	108390.00	-
	Advance to Deependra Jandu	10000.00	-
	Advance to Hari Krishan Saini	5000.00	-
	TOTAL	1459487.00	1672361.00

Schedule P

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
45	Sundry Debtors	-	-
	TOTAL	0.00	0.00

Schedule Q

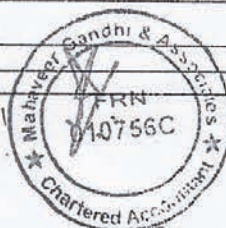
A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
36	Cash & Bank Balances		
	HDFC Bank A/c (50100219459869)	572069.50	109581.00
	HDFC Bank A/c (50100219361703)	1383353.56	9092162.80
	ICICI Bank A/c (678601700796)	1397927.00	-
	SBI Bank A/c (38706065160)	2207609.00	-
	Cash Balance	-	-
	TOTAL	5560959.06	9201743.80

Schedule R

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
46	Other Current Assets		
	Pre-paid Insurance (RJ-45CH-7399)	56818.00	-
	TOTAL	56818.00	0.00

Schedule S

A/c Code	PARTICULARS	As at 31.03.2020	As at 31.03.2019
3.1	Account with Government	-	-
	TOTAL	0.00	0.00



RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
2nd & 3rd Floor, RSIC Wing, Udyog Bhawan, Tilak Marg, C-Scheme, Jaipur-302005

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 accounting 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 purchase in relevant F.Y. 2019-20 by authority. The fixed assets are valued as on 31st March 2020 at a price approved 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 AS OF 31/03/2020	INTEREST AMOUNT 01/04/2019 to 31/03/2020	INTEREST ACCRUED 31/03/2020	BANK
18.02.19	50300313663588/1	9999999.00	668093.00	0.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
18.02.19	50300313663588/2	10752092.00	0.00	77732.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
25.02.19	50300314946220/1	0.00	682053.00	0.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
25.02.19	50300314946220/2	10752052.00	0.00	64777.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
04.03.19	50300316910101/1	0.00	698121.00	0.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
04.03.19	50300316910101/2	10754120.00	0.00	49980.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur

RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

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

(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

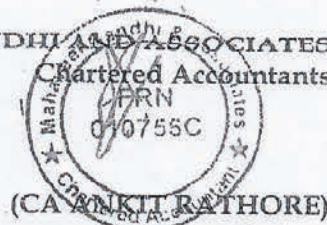
(f) Taxes on Income:-

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, BID Security, Penalty, Patrakar Kalyan Kosh are subject to confirmation/reconciliation.
2. Receipt of Penalty amount Rs. 2,28,09,776/- 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 CANDHI & ASSOCIATES
Chartered Accountants



Partner

Registration No: 010756C

UDIN: 21433797AAAAAA6841

Date: 24.02.2021

Place: Jaipur

RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

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

11.03.19	50300318495999/1	0.00	712081.00	0.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
11.03.19	50300318495999/2	10754080.00	0.00	37022.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
12.03.19	50300320238852/1	0.00	10529806.00	0.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
19.07.19	50300351540110/1	10000000.00	371285.00	151007.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
31.7.19	50300354479436/1	12500000.00	457609.00	155491.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
11.08.19	50300354880130/1	10000000.00	366082.00	122354.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
30.09.19	50300370726795/1	5000000.00	166595.00	932.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
05.11.19	50300380324600/1	5000000.00	81203.00	50146.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
04.12.19	50300386888591/1	5000000.00	78386.00	24476.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
06.01.20	50300394590470/1	5000000.00	0.00	74016.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
22.1.20	50300398150366/1	5000000.00	0.00	60246.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
20.02.20	50300404950590/1	5000000.00	0.00	35287.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
06.03.20	50300408679908/1	5000000.00	0.00	22377.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
12.03.20	50300410135671/1	19999000.00	0.00	68849.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
13.03.20	50300410136075/1	19999000.00	0.00	68849.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
12.03.20	50300410136460/1	19999000.00	0.00	68849.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
12.03.20	50300410136701/1	19999000.00	0.00	68849.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
13.03.20	50300410392170/1	19999000.00	0.00	65407.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
13.03.20	50300410392581/1	19999000.00	0.00	65407.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
13.03.20	50300410393032/1	10000000.00	0.00	32705.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
13.03.20	50300410393453/1	19999000.00	0.00	65407.00	HDFC, New Sanganer Road, Jaipur
19.03.20	678613002267	5000000.00	0.00	11008.00	ICICI Bank
	Total	275505343.00	14811314.00	1441143.00	



RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
(Annexed to and part of Balance Sheet as at 31st March, 2020)

As Per IT Act
Schedule H

S. No.	PARTICULARS	RATE OF DEP.	OPENING WDV			TOTAL	DEPRECIATION			SOLD/W/ OFF	CLOSING WDV	
			Opening Balance	Upto 30.09.2019	Addition After 30.09.2019		Deduction	Upto 31.03.2019	During the Year		W.D.V. 31.03.2020	W.D.V. 31.03.2019
1	Computer	40%	0.00	645644	1253374.00	0.00	0.00	0.00	508932.40	0	1390085.60	0.00
2	Furniture	10%	0.00	354834.00	6930202.00	0.00	0.00	0.00	381993.50	0	6903042.50	0.00
3	Printer	15%	0.00	483868.00	238400.00	0.00	0.00	0.00	90460.20	0	631807.80	0.00
4	Battery	15%	0.00	0.00	20000.00	0.00	0.00	0.00	1500.00	0	18500.00	0.00
5	Kent RO	15%	0.00	59980.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8997.00	0	50983.00	0.00
6	Car Ciaz (RJ-45CH-7399)	15%	0.00	1039525.00	0.00	0.00	0.00	0.00	155928.75	0	883596.25	0.00
7	Room Heater	15%	0.00	0.00	38500.00	0.00	0.00	0.00	2887.50	0	35612.50	0.00
8	Samsung LED	15%	0.00	0.00	136500.00	0.00	0.00	0.00	10237.50	0	126262.50	0.00
9	Telephone Instrument	15%	0.00	31850.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4777.50	0	27072.50	0.00
10	UPS	40%	0.00	34220.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13688.00	0	20532.00	0.00
11	Wall Fan	15%	0.00	3600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	540.00	0	3060.00	0.00
12	Water Cooler	15%	0.00	49600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7440.00	0	42160.00	0.00
	TOTAL		0.00	2703121.00	8616976.00	0.00	0.00	0.00	1187382.35	0.00	10132714.65	0.00



S.No.	Date of Disposal	Complaint No./file No.	Name of Promoter	Project Name	Amount of Penalty	
					Imposed	Deposit
1.	10.05.2019	F5(653)2018	Govind Kripa Infratech Pvt. Ltd.	"GKB's Grace Omaxe City	10000	10000
2.	29.05.2019	F5(258)2018	Aashish Infraprojects LLP	Aamor	477100	477100
3.	30.05.2019	F5(542)2018	Unique Dream Builders Pvt. Ltd., Sarv Awas Housing P.Ltd	Aranya	25000	25000
4.	18.06.2019	F5(668)2018	Ratnawat Infra Structure Constnction Company LLP (F S Realty Group)	Pinnacle	50000	50000
5.	18.09.2019	F13(5)2019	Bony Buildtech Pvt. Ltd.	Bony Dreams	20000	20000
6.	18.09.2019	F15(2)2019	Manglamhomes Construction Company Llp	Manglam Aadhar	10000	10000
7.	18.09.2019	F5(888)2019	Shree Govind Raj Constrution Pvt. Ltd.	Royal Jain City	20000	20000
8.	10.11.2020	F5(888)2019	Shree Govind Raj Constrution Pvt. Ltd.	Royal Jain City	100000	0.
9.	26.09.2019	F3(719)2017	Jai Balaji Builders And Developers(Out Going Promoter)	Balaji Residency	500000	500000
10.	16.10.2019	F13(7)2019	Arihantprime Developers Pvy. Ltd.	Eminent Ower	10000	10000
11.	03.12.2019	C-2017-2029	Pal Real Builders Pvt. Ltd	Taani Villas	500000	0.
12.	18.12.2019	F15(7)2019	Sanjog Buildcon Pvt Ltd.	Siddhi Vinayak Affordable Housing	50000	50000
13.	21.01.2020	F15(34)2020	F S Housingpvt. Ltd.	The Crest	20000	20000
14.	04.02.2020	F15(45)2019	Paarth Infracworks Pvt. Ltd.	Sundeck	25000	25000
15.	04.02.2020	F15(43)2019	Jawaharsons Enterprises Pvt. Ltd.	R. B. Heights Jodhpur	25000	25000
16.	04.02.2020	F15(46)2019	Parshavnath Buildhome	Parshavnath Pleasant	10000	10000
17.	06.02.2020	F15(35)2019	Palak Buildvision Llp	Mall Of Jaipur	10000	10000
18.	06.02.2020	F5(670)2018	G.S.Build Estate Pvt. Ltd. (Samriddhibuilders)	Seven Heaven, Jaipur	10000	10000
19.	06.02.2020	F15(33)2019	Govind Kripa Buildheights Llp	Jaypore, Jaipur	10000	10000
			Total:		1882100	1282100

THE RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY,
JAIPUR

COMPLAINT NO. RAJ-RERA-C-2018-2193

Amit Kumar Lamba ...Complainant (Applicant)

Versus

Shekhar Home Developers ...Non-Complainant (Non-applicant)

GIST OF THE JUDGMENT

Interpretation of the Act and Rules relating to filing of complaints with the Authority and/or the Adjudicating Officer:

The complaints for relief under sections 12, 14 (3), 18 (2) and 18 (3) are to be filed with and disposed of by the Adjudicating Officer alone, in the manner prescribed in rule 36 of the Rules. Complaints for relief under sections 14 (1), 14(2) and 19 (6) to 19 (11) are to be filed with and disposed of by the Authority alone, in the manner prescribed in rule 35 of the Rules. As regards complaints under section 18 (1), the complaint is to be filed with and disposed of by the Authority if the relief sought therein is of refund, interest, penalty or any other directions; the complaint is to be filed with and disposed of by the Adjudicating Officer if the relief sought therein is of compensation alone.

Insofar as section 19 is concerned, neither the Authority, nor the Adjudicating Officer has any powers to entertain or dispose of a complaint under sub section (1) to sub section (5), except, may be, to advise the complainant that he may file his complaint under the provisions of the Act that provide for corresponding obligation of the promoter. And, complaints under sub-section (6) to sub-section (11) against the allottees can be filed with the Authority alone.

**THE RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY,
JAIPUR**

COMPLAINT NO. RAJ-RERA-C-2017-2030

Ravi Kant Gupta

...Complainant

Versus

GRJ Distributors and Developers Pvt. Ltd.

...Non-complainant

and other connected matters

GIST OF THE JUDGMENT

Withdrawal from a project can not be made more lucrative an option than the option of continuing with the project:

The Authority needs to strike a balance in its approach to cases of withdrawal from a project so as to balance the interest of individual allottee who wants to withdraw from the project for whatever reason and the larger interest of the project and the allottees in general who have and are maintaining a stake in the project. Exit from the project can not be made more lucrative an option than the option of continuing with it; Interpretation of section 2(z a) read with section 12, section 18, section 37 and section 38 of the Act made to say that the Authority has the powers to direct payment of interest, not necessarily from the date of deposit upto the date of refund, but for any period it considers appropriate in the facts and circumstances of each case.

If the flat is ready for possession, or is near completion, and still refund is allowed, it may usually be without interest. If the flat is not ready for possession, and is not likely to be so ready in near future and refund is allowed, it may usually be with interest at prescribed rate for the period starting from the stipulated date of possession under the agreement or from any other date the Authority may deem fit in the facts and circumstances of the case, upto the date amount so due is refunded.

THE RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, JAIPUR

Complaint No. RAJ-RERA-C-2017-2009

Sanjay Kumar

...Complainant

Versus

Terra Realcon Pvt. Ltd.

...Non-complainant

GIST OF THE JUDGMENT

The validity of the orders of the Authority:

Hon'ble Rajasthan High Court, vide its order dated 18.12.2018, declared the functioning of the designated authority beyond one year was against the provisions of the RERA Act; and remanded the petitioners' cases to the regularly constituted Authority. In this context, a question arose whether all the decisions taken by the designated authority, have become void.

This order of the Authority settles the issue and states that the order of remand made by the Hon'ble High Court on 18.12.2018 is not an order in rem but an order in personnem in that not all matters decided by the then Authority have been remanded to the Authority. The Authority has no power to review its own orders. Further, as per section 30 of the Act, no act or proceeding of the Authority shall be invalid by reason of (a) any vacancy or any defect in the constitution of the Authority or (b) any defect in the appointment of a person acting as a Member of the Authority or (c) any irregularity in the procedure of the Authority not affecting the merits of the case and, therefore, the contention of the non-complainant that the order of the Authority dated 25.07.2018 is void, is not correct. The order of the Authority has not been complied with, provisions of section 63 of the Act are attracted which empower the Authority to impose a penalty extending upto 5 per cent of the estimated cost of the project.

THE RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY,
JAIPUR

Complaint No. RAJ-RERA-C-2018-2127

Kuldeep Kaur

...Complainant

Versus

MVL Ltd.

... Non-complainant

and other connected matters

GIST OF THE JUDGMENT

RERA Act overrides the Companies Act:

The Hon'ble High Court of Delhi issued an order dated 05th July, 2018 whereby a Provisional Liquidator was appointed in the matter of M/s MVL, to safeguard the assets and records of the company till such time the winding up order is made. In this context, the Authority has held that appointment of Provisional Liquidator is of no consequence when it comes to staying or not staying a pending suit or other legal proceeding. It is the winding up order and only the winding up order which is relevant for staying a pending suit or other legal proceeding. Further, RERA Act is a Special Act, made after the Companies Act, 2013 and that too with an overriding provision under section 89 of the RERA Act. Therefore, it shall prevail over the Companies Act, 2013.

**THE RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY,
JAIPUR**

Complaint No. RAJ-RERA-C-2017-2106

Rahul Arora ...Complainant (applicant)

Versus

Royal Living Homes Pvt. Ltd. ... Non-applicant

GIST OF THE JUDGMENT

Jurisdiction of the Authority in matters of unregistered projects and pre-1st May, 2017 projects:

All the projects, which commenced prior to the commencement of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 excepting those which fall in any of the seven excluded categories listed in Explanation to Rule 4 of the Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 or which had ceased to be ongoing before the commencement of the Act, are on-going projects and are liable to be registered and the jurisdiction of the Authority extends to the projects that are registered as also to the projects that are not registered but are liable to be registered under the Act.

THE RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY,
JAIPUR

Complaint No. RAJ-RERA-C-2018-2403

Shakuntala Narendra Singh Chouhan ...Complainant

Versus

Modest Infra Limited ...Non-complainant

GIST OF THE JUDGMENT

Obligations to the allottees are only of the promoter; not of the landowner or the so-called promoter:

Under the Act, it is the duty of the promoter, and the promoter alone, to deliver the flat to the allottee within time and in accordance with the terms stipulated in the agreement for sale. There is no provision of and no place for co-promoter in the Act. The obligation of refunding the amount to the allottee is also of the promoter, and the promoter alone. The promoter can also be a group of individuals or the consortium of companies, but in that case all of them have to qualify to be and apply as promoter; individually fulfil all the requirements and formalities of registration; and shown in the registration certificate as promoters, jointly and severally liable to discharge all the obligations, functions and responsibilities of promoter provided under the Act and the rules and regulations made there under. Therefore, simply by virtue of being a landowner one does not become a promoter.

**THE RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY,
JAIPUR**

Complaint No. RAJ-RERA-01/2017

Suman Jain

...Complainant

Versus

- (1) Aishwariya Construction, Contractors and Developers, through Shri Prashant Sharma
 - (2) Aishwariya Construction, Contractors and Developers, through Shri Dikshant Sharma
 - (3) GHP Group
 - (4) Alokik Group through Shri Anurag Sharma ... Non-complainants
- and other connected matter

GIST OF THE JUDGMENT

Promoter can not sit over the money of the buyer for no reason:

This is a case where, admittedly, the booking was done in 2007, substantial part of consideration was paid by 2011, no flat has been allotted in all these years and no default is admitted by the promoters. The non-complainant promoters are sitting over the money of the complainants for no reason and with nothing to look forward to. The complainants cannot be expected to wait indefinitely for a flat which does not exist and is not likely to come into existence in the foreseeable future. The non-complainants can not be allowed to continue to use for their own purposes the money deposited by the complainants for a project, which, upto 7th floor, is fully sold out to others. As there is no approved plan for 8th and 9th floor and there is no flat available for allotment upto 7th floor in the existing tower, the complainants deserve to be allowed the refund of their money, along with interest and, possibly, also compensation.

राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी

द्वितीय एवं तृतीय तल, आरएसआईसी विंग, उद्योग भवन
तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर-302005

फोन नं. 0141-2851900 वेबसाईट - rera.rajasthan.gov.in