प्रशासनिक प्रतिवेदन

वर्ष 2022-23

(माह दिसम्बर 2022 तक)

सत्यमेव जयते

Rajasthan RERA

राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी

द्वितीय एवं तृतीय तल, आरएसआईसी विंग, उधोग भवन,

तिलक मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर – 302005

फोन नं. – 0141–2851900

वेबसाईट – rera.rajasthan.gov.in

भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016ः–

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

यह अधिनियम प्रत्येक राज्य / संघ राज्य क्षेत्र के भीतर ऐसी सभी आवासीय और वाणिज्यिक अचल संपत्ति परियोजनाओं जिन्हें 01 मई 2017 से पहले पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है तथा 01 मई 2017 व उसके बाद प्रारम्भ होने वाली सभी प्रस्तावित

अचल संपत्ति परियोजनाओं में किसी भी प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन के विक्रय के लिये किसी भी प्रकार के विज्ञापन, विपणन, बुकिंग, बिक्री या उन्हें खरीदने के लिये व्यक्तियों को किसी भी तरह से आमंत्रित करने से पहले भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के यहां परियोजना का पंजीकरण कराना अनिवार्य बनाता है। अधिनियम के मुख्य उद्देश्य इस प्रकार हैंः

- रीयल एस्टेट सेक्टर का विनियमन और प्रसार।
- एक स्वस्थ, पारदर्शी, कुशल और प्रतिस्पर्धात्मक रीयल एस्टेट सेक्टर का विकास और संवर्धन।
- भू–सम्पदा परियोजनाओं में प्लाटों, अपार्टमेंटो आदि की पारदर्शी और कुशल तरीके से बिक्री सम्भव बनाना।
- रीयल एस्टेट सेक्टर 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 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 शिाकायत दर्ज कराने की ऑनलाईन सुविधा प्रदान करना।

राजस्थान भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017ः

भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 84 के प्रावधानों के अन्तर्गत राज्य सरकारों द्वारा इस अधिनियम के उपबंधो को कार्यान्वित करने के लिए अधिसूचना द्वारा नियम बनाये जाने का प्रावधान रखा गया है। उक्त धारा में दी गई शक्ति 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 मई, 2017 द्वारा राजस्थान भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 अधिसूचित किये गये।

राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी का गठनः

उक्त अधिनियम और नियमों के अधीन भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण को प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करने तथा समनुदेशित कृत्यों का पालन करने के लिए राजस्थान सरकार द्वारा सर्वप्रथम दिनांक 17 फरवरी, 2017 को एक आदेश जारी कर एक अन्तरिम राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी का गठन किया गया और तत्पश्चात दिनांक 06 मार्च 2019 को एक अधिसूचना जारी कर राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी का विधिवत

गठन किया गया। इस ऑथारिटी के आदेशों की अपील सुनने के लिए राज्य सरकार ने अपील अधिकरण का भी गठन किया है। उक्त अधिनियम और नियमों की अपेक्षानुसार राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी ने दिनांक 18 अक्टूबर, 2017 को एक अधिसूचना जारी कर राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी रेग्युलेशनस्, 2017 के नाम से अपने विनियम जारी किये और उक्त अधिनियम, नियमों और विनियमों की अपेक्षानुसार एक न्यायनिर्णायक अधिकारी (एडजुडिकेटिंग ऑफिसर) तथा एक रजिस्ट्रार को नियुक्त किया। ऑथोरिटी का वर्तमान स्वरूप निम्न प्रकार है:—

1	श्री निहाल चन्द गोयल	अध्यक्ष
2	श्री शैलेन्द्र अग्रवाल	सदस्य
3	श्री सलविन्द्र सिंह सोहता	सदस्य
4	श्री रिछपाल सिंह कुलहरि	एडजुडिकेटिंग ऑफिसर
5	श्री रमेश चन्द्र शर्मा	रजिस्ट्रार

संगठनात्मक ढांचाः

राज्य सरकार के आदेश दिनांक 24 जून, 2021 एवं दिनांक 17 दिसम्बर, 2021 द्वारा ऑथोरिटी के लिए कुल 21 पद स्वीकृत किये गये हैं। जिनका विवरण निम्न प्रकार हैः–

ऑथोरिटी में स्वीकृत एवं रिक्त पदों की स्थिति

क्र.सं.	पदनाम	स्वीकृत पद	कार्यरत	रिक्त पद	विशेष विवरण
1	अध्यक्ष	1	1	0	
2	सदस्य	2	2	0	
3	एडज्युडिकेटिंग ऑफिसर	1	1	0	पे (माईनस) पेंशन के आधार पर सेवानिवृत्त जिला न्यायाधीश कार्यरत।
4	रजिस्ट्रार	1	1	0	पे (माईनस) पेंशन के अधार पर सेवानिवृत्त आर.ए.एस अधिकारी कार्यरत।
5	संयुक्त रजिस्ट्रार (प्रोजेक्ट)	1	1	0	सैकण्डमेंट व्यवस्था से कार्यरत।
6	उप रजिस्ट्रार (कोर्ट / कम्पलेंट)	1	0	1	RTPP एक्ट / रूल्स के अन्तर्गत सलाहकार व्यवस्था की हुई है।

7	विधि अधिकारी	1	0	1	RTPP एक्ट / रूल्स के अन्तर्गत सलाहकार व्यवस्था की हुई है।
8	सहायक लेखाधिकारी ग्रेड–प्रथम / द्वितीय	1	1	0	सैकण्डमेंट व्यवस्था से कार्यरत।
9	प्रवर्तन अधिकारी	1	0	1	
10	निजी सचिव	3	0	3	पे (माईनस) पेंशन के आधार पर सेवानिवृत्त उप सचिव / निजी सचिव कार्यरत।
11	स्टेनोग्राफर	2	0	2	RTPP एक्ट / रूल्स के अन्तर्गत सलाहकार व्यवस्था की हुई है।
12	अभियोजक (प्रॉसीक्यूटर)	1	1	0	प्रतिनियुक्ति पर कार्यरत।
13	इनफॉर्मेशन सहायक / तकनीकी सहायक / नेटवर्क सहायक	2	1	1	प्रतिनियुक्ति पर कार्यरत।

14	कनिष्ठ सहायक (केशियर / स्टोरकीपर / बिल क्लर्क)	1	0	1	मेनपॉवर ऐजेन्सी के माध्यम से व्यवस्था की हुई है।
15	जुनियर ड्राफ्टमैन / केड ऑपरेटर	1	0	1	मेनपॉवर ऐजेन्सी के माध्यम से व्यवस्था की हुई है।
16	ड्राईवर	1	0	1	मेनपॉवर ऐजेन्सी के माध्यम से व्यवस्था की हुई है।
	कुल पद	**21**			

रिक्त पदों पर प्रतिनियुक्ति पदस्थापन के लिये संबंधित विभागों को आग्रह किया गया है। वर्तमान में उपरोक्तानुसार रिक्त पदो के विरूद्व व आवश्यकतानुसार अतिरिक्त स्टाफ की व्यवस्था मेनपॉवर ऐजेन्सी के माध्यम से तथा आरटीपीपी एक्ट / रूल्स के अन्तर्गत सलाहकारी सेवायें प्राप्त कर की हुई है।

वित्तीय संसाधनः–

राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी एक स्वःवित्त पोषित प्राधिकरण है। ऑथोरिटी के वित्तीय संसाधनों का प्रमुख स्त्रोत भू–सम्पदा परियोजनाओं के रजिस्ट्रेशन, ऐजेंटों के रजिस्ट्रेशन व शिकायतों के रजिस्ट्रेशन पर लागू फीस व स्टैण्डर्ड फीस है। ऑथोरिटी द्वारा समस्त व्यय स्वयं की आय से किया जाता है जिसमें सरप्लस राशि पर बैंक से प्राप्त ब्याज भी शामिल है।

ऑथोरिटी के प्रमुख कार्य कलापः–

उक्त अधिनियम, नियमों व विनियमों के अन्तर्गत ऑथोरिटी के द्वारा निम्न प्रमुख कार्य किए जाते हैः–

1. भू–सम्पदा परियोजनाओं का रजिस्ट्रेशन।
2. भू–सम्पदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रेशन।
3. भू–सम्पदा परियोजनाओं के संप्रवर्तकों, आवंटियों व अभिकर्ताओं के विरूद्ध प्राप्त शिकायतों का निवारण।

कार्यवार आलौच्य वर्ष की प्रगति व उसकी विगत वर्षो से तुलना :

1. भू–सम्पदा परियोजनाओं का रजिस्ट्रेशन

राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी के अधिकार क्षेत्र में आने वाली 365 भू–सम्पदा परियोजनाओं को वर्ष 2022–23 (माह दिसम्बर 2022 तक) में पंजीकृत किया गया है। वर्षवार विवरण निम्न प्रकार हैः–

क्र.सं.	वर्ष	पंजीकृत परियोजनाओं की संख्या	विशेष विवरण
1	2017–18	620	1 मई 2017 से प्रारम्भ
2	2018–19	250	
3	2019–20	308	
4	2020–21	280	
5	2021–22	393	
6	2022–23	365	माह दिसम्बर 2022 तक
	योग	**2216**	

पंजीकृत परियोजनाओं के संप्रवर्तक का नाम, पता, परियोजनाओं का पूर्ण विवरण मय रजिस्ट्रेशन क्रमांक, रजिस्ट्रीकरण जारी करने की तिथि एवं वह तिथि जिसको रजिस्ट्रीकरण समाप्त होना है, प्राधिकरण के वेब पोर्टल rera.rajasthan.gov.in पर उपलब्ध है, जिसे आम जनता द्वारा देखा जा सकता है। ऑथोरिटी द्वारा इसे विभिन्न ऑनलाईन एप्लीकेशनस् (online applications) के माध्यम से अद्यतन (up to date) रखा जाता है।

2. भू–संपदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रेशनः

ऑथोरिटी के द्वारा वर्ष 2022–23 (माह दिसम्बर 2022 तक) में 1654 भू–संपदा अभिकर्ताओं (रीयल एस्टेट एजेंट) को पंजीकृत किया गया है। वर्षवार विवरण निम्न प्रकार हैः–

क्र.सं.	वर्ष	पंजीकृत भू–संपदा अभिकर्ताओं की संख्या	विशेष विवरण
1	2017–18	542	1 मई 2017 से प्रारम्भ
2	2018–19	294	
3	2019–20	613	
4	2020–21	589	
5	2021–22	1094	
6	2022–23	1654	माह दिसम्बर 2022 तक
	योग	**4786**	

सभी पंजीकृत भू–संपदा अभिकर्ताओं का नाम, पता, रजिस्ट्रेशन क्रमांक, रजिस्ट्रेशन जारी करने की तिथि तथा वह तिथि जिसको रजिस्ट्रेशन समाप्त होना है, का विवरण प्राधिकरण के वेब पोर्टल यानी rera.rajasthan.gov.in पर उपलब्ध है, जिसे आम जनता द्वारा देखा जा सकता है।

3. भू–सम्पदा परियोजनाओं के संप्रवर्तको, आवंटियों व अभिकर्ताओं के विरूद्ध प्राप्त शिकायतों का निवारणः

रेरा अधिनियम का एक मुख्य उद्‌देश्य उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करना और उनके प्रति जवाबदेही सुनिश्चित करना है। इस हेतु आवंटियों को उनके साथ होने वाली धोखाधड़ी पर रेरा ऑथोरिटी के समक्ष शिकायत दर्ज कराने का अधिकार प्राप्त हुआ है। अधिकतर शिकायतें संप्रवर्तको के विरूद्व प्राप्त हुई, जबकि कतिपय शिकायतें आवंटियों या अभिकर्ताओं के विरूद्व भी प्राप्त हुई हैं।

ऑथोरिटी के समक्ष प्राप्त शिकायतों का वर्षवार विवरण निम्न प्रकार है–

क्र.सं.	वर्ष	वर्ष में प्राप्त शिकायतों की संख्या	लम्बित शिकायतों में से निस्तारित की गई शिकायतों की संख्या
1	2017–18 (1 मई 2017 से प्रारम्भ)	163	6
2	2018–19	453	40
3	2019–20	621	332
4	2020–21	620	483
5	2021–22	1017	690
6	2022–23 (माह दिसम्बर 2022 तक)	836	716
	योग	**3710**	**2267**

ऑथोरिटी में सभी शिकायतें ऑनलाईन (online) प्राप्त की जाती हैं व निस्तारण के पश्चात ऑथोरिटी द्वारा जारी आदेश भी ऑथोरिटी के वेब पोर्टल पर अपलोड किया जाता है। सभी शिकायतों का पूरा विवरण वेब पोर्टल rera.rajasthan.gov.in पर उपलब्ध है।

राजस्थान रेरा की विशेष पहल एवं उपलब्धियाँ

1. राजस्थान रेरा द्वारा रेरा अधिनियम की धारा 31 के अन्तर्गत प्राप्त होने वाली शिकायतों का पक्षकारों के बीच सुलह एवं समझाइश के जरिये सौहार्दपूर्ण समाधान/निपटारा कराने के उद्देश्य से दिनांक 24 जून 2020 को ऑथोरिटी में एक समझौता समिति का गठन किया गया था। इस समिति में संप्रर्वतकों की एसोसिएशनों (CREDAI Rajasthan, Jaipur/ CREDAI NCR, Bhiawadi Neemrana/ TODAR/ RAHDA) द्वारा मनोनित एक सदस्य, सम्बन्धित प्रोजेक्ट की Resident Welfare Association (RWA) का अध्यक्ष और यदि प्रोजेक्ट हेतु RWA गठित नहीं हो या प्रमोटर ही उसका अध्यक्ष हो तो इस हेतु नामित संस्थान का एक प्रतिनिधि, Rajasthan Realtors Association (RRA), Jaipur का एक प्रतिनिधि, चैयरमेन, राजस्थान रेरा द्वारा मनोनीत रेरा का एक अधिकारी एवं एक समझौता समिति सलाहकार शामिल किया गया है। इसके गठन के पश्चात समझौता समिति के समक्ष कुल 246 मामले रखे गये, जिसमें से कुल 49 मामलों का सौहार्दपूर्ण समाधान समझौता समिति द्वारा दिसम्बर 2022 तक किया गया है।

2. भू–सम्पदा परियोजनाओं के पंजीकरण हेतु आवेदन प्राप्त करने के लिए वर्ष 2017–18 से ही एक ऑनलाईन व्यवस्था लागू है। आलौच्य वर्ष में प्राधिकरण द्वारा इसे और अधिक कारगर व व्यापक बनाया गया है। जिससे किसी भी कार्य के लिये किसी भी संप्रवर्तक को ऑथोरिटी के कार्यालय में उपस्थित नहीं होना पड़े।

उपसंहारः–

भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 और उसके अन्तर्गत बनाये गये नियमों/विनियमों के अन्तर्गत राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी अपने वेब पोर्टल के माध्यम से भू–सम्पदा परियोजनाओं के संप्रवर्तकों को अधिक जवाबदेह और उनके कार्यकलापों को अधिक पारदर्शी बनाने में काफी हद तक सफल हुआ है और इस दिशा में निरन्तर प्रयासरत है।

निवेशकों/आवण्टियों द्वारा किसी भी परियोजना में निवेश से पूर्व ऑथोरिटी के वेब पोर्टल पर उस परियोजना से सम्बन्धित समस्त विवरण देखा जा सकता है, उसकी प्रगति की जानकारी प्राप्त की जा सकती है और उसके अनुरूप परियोजना का

समयबद्ध विकास न होने की दशा में शिकायत दर्ज कराई जा सकती है। इससे रीयल एस्टेट सेक्टर के उपभोक्ताओं को सम्बल प्राप्त हुआ है और वे अधिक विश्वास व जानकारी के साथ भू–सम्पदा परियोजनाओं में निवेश कर पा रहे हैं। दूसरी ओर, ऑथोरिटी द्वारा भू–सम्पदा परियोजनाओं का समस्त विवरण ऑथोरिटी के वेब पोर्टल पर सार्वजनिक रूप से उपलब्ध कराने के कारण उनके संप्रवर्तको को अपनी बिक्री बढ़ाने के साथ ही बैंको से लोन लेने में पर्याप्त सहायता मिली है।